

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0100/2020
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	02.06.2020
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 144 "An der Nordgaustraße" mit 145. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hier: Erneuter Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tomaschek, Andrea		
Beratungsfolge	22.06.2020	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 144 „An der Nordgaustraße“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 22.06.2020 wird die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB beschlossen.

Die erneute Auslegung beschränkt sich auf folgende Themen:

Festsetzungen:

- 5.5: Hinzufügen der Festsetzung zum Bodenbelag
- 6.7: Hinzufügen der Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen
- 7.2: Hinzufügen der Festsetzung zum übernommenen Geh- und Radweg
- 7.5: Hinzufügen der Festsetzung zu den Einfahrtbereichen der Tiefgarage
- 7.7: Hinzufügen der Festsetzung eines Rechtsabbiegegebots
- 7.8: Hinzufügen der Festsetzung eines Vorwärts-Ausfahr-Gebots
- 7.9: Hinzufügen der Festsetzung zum Umbau des Fahrradwegs für eine ausreichende Anfahrtsicht
- 7.10: Hinzufügen der Festsetzung einer Mindestbreite von 6m an der nördlichsten Zufahrt
- 11.3: Hinzufügen der Festsetzung von max. 80cm Höhe von Einfriedungen/ Bepflanzung an Zufahrten

Hinweise:

- 9: Erweiterung des Hinweises zum Auffangen und zur Nutzung von nicht verunreinigtem Regenwasser
- 10: Hinzufügen des Hinweises zur Kombination von Dachbegrünung und Solarthermie/ Photovoltaik

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass

Ein Bauträger plant den Abriss des alten Bauernhofs. Die dadurch entstehende Baulücke, soll durch eine verdichtete Wohn- und Gewerbebebauung gefüllt werden. Es wird eine Bebauung angedacht, welche aufgrund der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht nach §34 BauGB zulässig wäre. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher zwingend notwendig.

Planungsrechtlicher Stand:

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Regensburger Straße/Nordgaustraße und beinhaltet die Parzelle 1981 (Teilfläche) Gemarkung Amberg. Die sich auf dem Flurstück befindende alte Bauernhof und die Streuobstwiese werden entfernt/abgerissen. Derzeit liegt das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB. Das Plangebiet befindet sich nach dem aktuellen Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet.

Planungskonzept:

Es ist eine verdichtete Bauweise geplant, welche überwiegend Wohneinheiten, aber auch Gewerbeeinheiten beherbergt. Die Lage an der Regensburger Straße / Nordgaustraße eignet sich für diese Nutzung hervorragend. Dies liegt vor allem an der sehr guten Verkehrsanbindung und den im Umfeld bereits vorhandenen Gewerbeeinheiten.

Die Planung sieht drei Gebäudekörper vor. Diese sollten sich von ihrer Kubatur und Ausrichtung an die Bebauung in der Umgebung anpassen. Der Gebäudekörper zur Regensburger Straße fügt sich in das Straßenbild ein. Maßgebend sind hierfür die Bestandsgebäude Regensburger Straße Richtung Altstadt. Dies betrifft vor allem die Dachform, Firstrichtung und Anzahl der Vollgeschosse. Die Bebauung an der Nordgaustraße orientiert sich an den Punkthäusern Feldbauerstraße. Das zukünftige Gebäude wird eine etwas niedrigere Gesamthöhe und Vollgeschoszahl als die bestehenden Punkthäuser aufweisen. Dies dient der besseren Einpassung in das Gebiet. Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Riegelbebauung geplant. Diese wird drei Vollgeschosse besitzen und orientiert sich an der Reihenhausbebauung Holbeinstraße 9 bis 25. Die Abstandsflächen nach Artikel 6 (Art.) Bayerische Bauordnung (BayBO) werden eingehalten. Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes wird hauptsächlich über die Nordgausstraße erfolgen. Die topographischen Verhältnisse des Plangebietes werden genutzt, um eine Tiefgarage mit möglichst geringem Rampengefälle zu erschließen. Alle Gebäudekörper sollten mit Tiefgaragen versehen werden. Dadurch wird möglichst wenig Oberfläche versiegelt.

Um angenehme Wohnverhältnisse zu schaffen wird festgesetzt, die Tiefgaragen-Dächer intensiv zu begrünen. Garagen sind extensiv zu begrünen.

Das Plangebiet soll möglichst effizient und ökologisch bebaut werden. Durch einen hohen Grad der städtebaulichen Nachverdichtungen werden andern Orts Flächen, welche für Bebauung versiegelt werden müssten, eingespart. Auch spricht die Nähe zum Altstadtkern Amberg für eine dichte Bebauung (600 m Marienstraße, 900 m Altstadt). Durch eine größere Bewohnerzahl entsteht eine erhöhte Kaufkraft. Dadurch wird ein positiver Effekt auf die Einkaufsmöglichkeiten der Regensburger Straße, der Marienstraße und der Amberger Altstadt erwartet. Auf diese Art und Weise soll ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier entstehen.

Fachbeiträge

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird hauptsächlich über die Nordgaustraße erfolgen. Die topographischen Verhältnisse des Plangebietes werden genutzt, um eine Tiefgarage mit möglichst geringem Rampengefälle zu erschließen. Alle Gebäudekörper werden mit Tiefgaragen versehen. Dadurch wird möglichst wenig Oberfläche versiegelt. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt privat. Alle öffentlichen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

Aufgrund der schlechten Sichtweiten von den bestehenden Zufahrten auf die Regensburger Straße/ B 85 und außerdem auf den straßenbegleitenden Fahrradweg ist ein Fahrradwegumbau notwendig. Der Fahrradweg wird in seiner Gerade um etwa 22,5 m verlängert, ein Kurvenradius von ca. 8 m wird den neu gestalteten Radweg wieder zurück zu seiner ursprünglichen Wegeführung führen. Der Fahrradwegumbau, ein Rechtsabbiegegebot und das Gebot, nur vorwärts aus den Zufahrten ausfahren zu dürfen, sorgen für eine erhebliche Verbesserung der Sichtweiten auf den Fahrradweg. Aufgrund des Fahrradwegumbaus wird ein Städtebaulicher Vertrag erstellt.

Immissionsschutz

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung von Ingenieurbüro Geo.Ver.S.Um durchgeführt. Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus, welche einen negativen Effekt auf die angrenzende Bestandsbebauung haben.

Den auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen kann mit den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Rudolf Leitl (Diplom-Forstwirt, univ.) durchgeführt. Diese hat nachgewiesen, dass das Plangebiet als phasenweiser Trittstein für mehrere Fledermausarten und auch als Brutlebensraum für ein paar Vogelarten genutzt wird. Aus diesen Gründen wurde die Pflanzung von 12 Obstbäumen, 12 Nistkästen und vereinzelt Hecken festgesetzt.

Bisheriger Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung wurde im Stadtrat vom 17.12.2018 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen. Aufgrund der für Amberg ungewöhnlichen Höhe der Gebäude von bis zu 7 möglichen Geschossen, wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.02.2019 bis 11.03.2019 durchgeführt. Eine notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde im Zeitraum von etwa 7 Monaten erstellt (Verfassungsdatum 16.10.2019). Außerdem wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (Verfassungsdatum 23.06.2019). Der Auslegungsbeschluss zur förmlichen Beteiligung wurde am 16.12.2019 beschlossen. Dementsprechend wurden vom 17.02.2020 bis 17.03.2020 die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Abwägung und Planungsänderungen

Zum Verfahren gab es keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 29 Stellungnahmen abgegeben, von denen 9 Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen oder Einwände beinhalteten. Eine erneute Auslegung ist erforderlich, da die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts und des Amts 3.28 (Wasserwirtschaft und Gewässerschutz) eine wesentliche Änderung des Bebauungsplans nach sich zieht.

Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach:

- Der Bodenbelag der doppelt genutzten Zufahrt (Tankstelle und Plangebiet) soll als optisch haptische Abgrenzung in deutlich unterschiedlichen Versionen ausgebaut werden.
- An allen Zufahrten an der Regensburger Straße herrscht ein Rechtsabbiegegebot. Die nötigen verkehrsrechtlichen Anordnungen, beispielsweise Beschilderungen, müssen erfolgen.
- An allen Aus- und Zufahrten zur Regensburger Straße muss vorwärts ausgefahren werden. Die nötigen verkehrsrechtlichen Anordnungen, beispielsweise Beschilderungen, müssen erfolgen.

- Der bestehende Radweg muss zur Herstellung einer ausreichenden Anfahrtsicht für die Zufahrt von Plangebiet und Tankstelle auf den Radweg in Richtung Norden entlang der Regensburger Straße verlagert werden. Der Rechtsabbiegestreifen wird somit von etwa 58 m auf etwa 33 m verkürzt.
- Die Aus- und Zufahrt entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze muss mindestens 6,00 m breit sein.
- Jegliche Bepflanzung und Einfriedungen dürfen an den Aus- und Zufahrten nicht über eine Höhe von 80 cm hinausragen.
-

Amt 3.28. Wasserwirtschaft und Gewässerschutz: Park- und Stellplätze sowie Zufahrten sind wasser-durchlässig zu errichten. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis der Durchlässigkeit zu erbringen. Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster mit mindestens 2 cm Rasenfugen, versickerungsfähigen Betondrainsteinen, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies oder Spurbefestigungen.

Weiteres Verfahren

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a BauGB wird im Sommer 2020 erfolgen. Anschließend folgen der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags und der Umsatz Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung des Bebauungsplans. Weitere Planungsabschnitte etc. sind nicht geplant.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Ohne einen Bebauungsplan werden alle Bauvorhaben nach §34 BauGB beschieden. Aufgrund der Anforderungen an die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ist eine verdichtete Bauweise allerdings nur schwer umsetzbar.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. BL 05 vom 16.01.1911. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen (zu 005/0100/2020):

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 21.02.2020;
2. Entwurf der 145. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 21.02.2020;
3. Entwurf des Bebauungsplans AM 144 „An der Nordgaustraße“ mit Festsetzungen und Begründung i.d.F. vom 22.06.2020;
4. Begründung des Bebauungsplans AM 144 „An der Nordgaustraße“
5. Untersuchung der Umweltbelange
6. Abwägung