

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0022/2021</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>04.03.2021</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 157 "Raigeringer Höhe Nord" hier: Entscheidung zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Einleitungsbeschluss mit gleichzeitigem 147. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Schütz, Clemens</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>24.03.2021</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>19.04.2021</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage der mit Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach §12 BauGB vom 05.02.2021 für das Vorhaben „Raigeringer Höhe Nord“ eingereichten Unterlagen für das Grundstück mit der Flurnummer 3051 (Gemarkung Amberg) wird folgendes beschlossen

1. den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) anzunehmen und die Einleitung zu beschließen,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
3. für beide Verfahren (gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### Sachstandsbericht:

#### a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

#### **Planungsanlass**

Es liegt ein Antrag auf vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 05.02.2021 der AHS Projektbau GmbH vor. Die grundlegende Zielsetzung der Überplanung des Bauquartiers ist in erster Linie die Schaffung von Baugrundstücken. In der Stadt Amberg besteht derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Das momentane Angebot kann diese Nachfrage nicht decken.

Die Fläche eignet sich für eine bauliche Entwicklung in der Hinsicht, da sie bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Sie verbindet die beiden bestehen Wohngebiete „Raigeringer Höhe“ und „Raigeringer Süd“.

Der Vorhabenträger kann bis zum 30.09.2022 jederzeit Eigentümer der Fläche werden. Dies ist notariell gesichert.

## **Planungsrechtlicher Stand**

Ein Teil der Fläche ist bereits durch einen älteren Bebauungsplan überplant und im FNP als Wohngebiet enthalten (AM 4D „Raigeringer Höhe“, Rechtskraft vom 04.10.1969). Der neu aufzustellende Bebauungsplan überschreibt in Teilen den Bebauungsplan AM 4D „Raigeringer Höhe“. Im Flächennutzungsplan ist, aufgrund des Bebauungsplanes AM 4D „Raigeringer Höhe“, bereits ein Teil des Plangebietes als WA-Fläche dargestellt. Ein weiterer Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich muss im Verfahren der 147. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes geändert werden. Außerdem wird die Ortsrandeingrünung nach Osten, an den Rand des zukünftigen Baugebietes, verlegt.

## **Planungskonzept**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Amberger Altstadt an der Äußeren Raigeringer Straße auf der Anhöhe nach Kleinraigerung. Es liegt in einem Wohngebiet, das im Süden durch Geschosswohnungsbauten mit bis zu 8 Geschossen und im Norden durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt wird. Die geplante Wohnanlage orientiert sich an der südlichen Bebauung, damit sich ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Geplant sind vier terrassenartig abgestufte Gebäude mit vier bis fünf Geschossen. Diese folgen sowohl in Ausrichtung entlang der Höhenlinien als auch in der relativen Höhe der Gebäude zueinander, dem Verlauf des natürlichen Geländes. Durch diese Abtreppung, dem Hang nach Südosten hin folgend, wird die Belichtung der Gebäude und Freiflächen zwischen den Gebäuderiegeln maximiert und auch die Aussicht Richtung Krumbach und Waldgebiet Pfaffenleite verbessert.

Der Bauherr plant die Gebäude im KfW-Effizienzhaus 55-Standart zu errichten. Es wird angestrebt so wenig Freiflächen wie möglich zu versiegeln indem eine große Tiefgarage errichtet wird, Dächer begrünt, Regenwasserrückhaltung eingeplant, sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern errichtet werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Stichstraße, welche über eine neue Einmündung in die Straße Kleinraigerung an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Am Ende der neuen Straße ist ein Wendehammer für Kleintransporter eingeplant.

Die Entwässerung erfolgt nach Osten. Der Investor hat sich die notwendigen Kanaltassen gesichert.

## **Fachbeiträge**

### Erschließung

Bei der Einmündung in die Straße Kleinraigerung ist aus Sicherheitsgründen das Freihalten bestimmter Sichtachsen zwingend zu beachten. Im weiteren Verfahren muss die Planung angepasst werden und die Einfahrt in die Straße Kleinraigerung noch etwas nach Süden verschoben werden, damit das Sichtdreieck nicht über private Grundstücke verläuft.

Aufgrund der Steigung im Gebiet und der damit einhergehenden Probleme bei der Müllbeseitigung und des Winterdienstes wird untersucht, ob die Straße als private Straße festgesetzt wird. Dies wird im weiteren Verfahren geklärt werden.

### Immissionsschutz:

Die untere Immissionsschutzbehörde teilt mit, dass Schall von der AM30 ins Plangebiet emittiert wird. Da sich die AM30 in einem Tal befindet, wird der Schall zusätzlich durch die gegenüberliegenden Hänge reflektiert. Es ist ein Schallgutachten anzufertigen.

### Natur- und Landschaftsschutz

Die untere Naturschutzbehörde teilt mit, dass aufgrund der alten Obstbäume im Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch den Antragsteller zu beauftragen ist. Die Prüfung sollten die Beurteilungsphase 2021 bewerten.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilen mit, dass die Fläche sondiert werden muss. Dies wird zurzeit vorbereitet.

### **Weiteres Verfahren**

Nach dem Einleitungsbeschluss wird die frühzeitige Behörden und Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die angesprochenen Gutachten werden in Auftrag gegeben. Des Weiteren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht angefertigt und parallel der Durchführungsvertrag erarbeitet.

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:**

Bei nicht Durchführung des Verfahrens würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt und die Lücke zwischen den beiden Wohngebieten bestehen bleiben.

Änderungen bei der Erschließung und dem Städtebau sind im weiteren Verfahren möglich.

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.02.2021;

2. Entwurf der 147. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 24.03.2021;

3. Terrassenhäuser Konzeptstudie vom 23.02.2021

4. Gebäude Höhen in der Umgebung vom 23.02.2021