

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0014/2009
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	20.01.2009
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 93 "Schäflohe - Birkenfeld" mit gleichzeitigem 82. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Neumüller		
Beratungsfolge	04.02.2009	Bauausschuss
	16.02.2009	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Amberg 93 "Schäflohe-Birkenfeld" mit Begründung und Umweltbericht, des Entwurfes der 82. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Begründung und der Abwägungsvorschläge in der Anlage und im Sachstandsbericht, alle in der Fassung vom 04.02.2009:

1. Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zu Anregungen für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

Sachstandsbericht:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und Anordnung zur Umlegung wurden am 14.04.2008 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 005/0018/2008).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand ab 26.05.2008 statt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 26.05. 2008 bis 25.06.2008.

Die für das Baugebiet erforderlichen Flächenanteile und die Ausgleichsflächen sind zwischenzeitlich von der Stadt Amberg erworben, sodass eine Umsetzung möglich ist.

Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde auf der Grundlage des Entwurfs in Anlage 2 berechnet. Die erschließungsbedingten Ausgleichsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs gelegen, was im Rahmen des Umlegungsverfahrens durch die vorweg nach § 55 Abs. 2 BauGB mögliche Ausscheidungsmöglichkeit der Flächen aus der Umlegungsmasse eine Verfahrensvereinfachung ermöglicht. Ein zusätzlicher Erwerb ist nicht erforderlich. Die bauflächenbedingten Ausgleichsflächen schließen an das Baugebiet an und befinden sich im

Eigentum der Stadt Amberg. Die genaue Berechnung und Beschreibung ist in der Begründung zum Bebauungsplan in Anlage 4 nachzulesen.

Erschließung

Die Erschließungsplanung wurde an ein Ingenieurbüro übertragen, die Straßenführung und die Hangentwässerung sind bereits abgestimmt.

Die Erschließung der 5 nordwestlich des Zeilerwegs gelegenen Parzellen soll aufgrund der angrenzenden und bereits erschlossenen Altanlieger und der geringen Gebäudeanzahl über einen Eigentümerweg erfolgen.

Der Eigentümerweg ist eine öffentliche Erschließungsanlage, die im Eigentum der jeweiligen Anlieger und somit auch in deren Straßenbaulast liegt, d.h. die Parzellen müssen mit anteiliger Wegefläche veräußert werden, eine Beitragserhebung erübrigt sich somit.

Die Erschließungsstraße soll als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden.

Eine Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr und LKW besteht am Ende des Zeilerwegs und im Platzbereich (Kreuzungsbereich) der Erschließungsstraße; eine Durchfahrtsmöglichkeit für Notfälle, sowie für die Feuerwehr besteht zwischen dem Ende der Erschließungsstraße und dem Zeilerweg im Norden. Restmüll und Wertstoffe aus den beiden Stichstraßen und dem Eigentümerweg müssen bis zu den Wendebereichen transportiert werden, im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen. Die Bäume sind auf Anregung der Polizei und der Verkehrsbehörde in die Randbereiche der Einmündungen versetzt worden. Eingefügt wurden noch zusätzliche Parkplätze am Baugebietsbeginn „Am Karlschacht“.

Die 20 kV-Leitung soll im östlichen Bereich erdverkabelt werden, einerseits um Bauplätze zu gewinnen andererseits um die Belastung durch die vorhandene 110 kV-Leitung nicht noch zu verstärken. Ein Umbau der Trafostation ist daher ebenfalls erforderlich.

Kanalsituation

Das in Schäflohe bestehende Trennsystem stammt noch aus den Zeiten vor der Eingemeindung. Der Regenwasserkanal ist unzureichend dimensioniert und muss im Rahmen der Baugebietserschließung ausgetauscht werden. Der Austausch beinhaltet den Abschnitt vom Zeilerweg bis hin zum bestehenden Regenrückhaltebecken an der B 85.

Städtebau

Die städtebaulichen Grundkonzepte, die Bauweise und Erschließungsart wurden zum vorhergehenden Aufstellungsbeschluss nicht grundsätzlich geändert.

Bei der Parzellierung wurde aufgrund von Verschiebungen der Baufenster eine Parzelle gewonnen. Geändert wurde der Bereich des Erschließungsweges im Nordwesten. Hier wurde aufgrund der Stellungnahme des Amts für Landwirtschaft (Bereich Forsten) zur Gefahrenvermeidung ein Waldabstand der Bebauung erforderlich. Dieser konnte durch eine Verschiebung der Baufenster nach Osten erreicht werden, ohne dass eine Parzelle entfällt. Damit verkürzt sich auch der Eigentümerweg, was sich hinsichtlich der Kosten und der Transportwege der Rest- und Wertstoffe positiv auswirkt.

Die Konzepte sind in der Begründung (Anlage 4) nachzulesen.

Geplant sind auf 57 Parzellen 51 Einzelhäuser und 6 Doppelhaushälften. Es entstehen bei geschätzten 25% Anteil Einliegerwohnungen, also insgesamt ca. 69 Wohneinheiten.

Erweitert wurde der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, da die privaten Grünflächen, die über das gesamte Baugebiet verteilt sind als Änderung mit aufgenommen wurden.

Naturschutz und Grünordnung

Die Einfügung des Baugebiets in das Landschaftsbild verdient aufgrund der Lage am Ortsrand und am Hang besonderes Augenmerk. Durch die privaten Grünflächen soll eine Durchgrünung und Gliederung auch in der Fernwirkung erreicht werden. Auch die Lage der Ausgleichsflächen im Baugebietszusammenhang soll die Eingrünungswirkung verstärken. Zu

beachten ist dabei, dass unterhalb der 110 kV–Leitung eine Bepflanzung nur mit Einschränkungen zulässig ist. Zur Gliederung des geradlinig hangabwärts führenden Zeilerwegs soll eine Baumreihe im Bereich des jetzigen Grabens gepflanzt werden. Aufgrund der dörflichen Lage werden grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und mit Bäumen getroffen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flur Nummern: 1492 (Teilfläche), 1493 (Teilfläche), 1494, 1495, 1496, 1487/1 (Teilfläche), 1488 (Teilfläche), 1611 (Teilfläche) und 1317 (Teilfläche), alle Gemarkung Karmensölden. Die Flächengröße beträgt ca. 5 ha.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betrachtet und thematisiert wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange verschiedene Gesichtspunkte hinsichtlich Ver- und Entsorgung, Erschließung, Naturschutz- und Bewertung sowie Leitungen und Schutzzonen.

Soweit erforderlich wurden die Anregungen aufgenommen und in die Entwurfsgestaltung einbezogen. Größere Änderungen ergaben sich nur für den (bereits erläuterten) Bereich des Waldabstands. In Anlage 3 sind die einzelnen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge aufgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde 1 Anregung getätigt.

Ein Anlieger, dessen Grundstück räumlich unmittelbar an den äußersten, nordwestlich gelegenen Geltungsbereichsteil anschließt regt an, sein Grundstück zusätzlich über den Eigentümerweg im Nordwesten zu erschließen und ein Teilstück der Fl.Nr. 1487/1 zu erwerben, um dort eine Garage bauen zu können.

Das betreffende Grundstück liegt am nordwestlichen Ende des Eigentümerwegs und befindet sich ausschließlich im Eigentum der Stadt Amberg (außerhalb des Umlegungsgebiets).

Die Thematik wurde mit dem Eigentümer in Gesprächen bereits erörtert, vom Liegenschaftsamt wurde eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, dass für die Vermarktung der übrigen Grundstücke kein Nachteil entsteht und ein geradliniger Streifen erworben wird. Das Baufenster für die Garagen ist dementsprechend groß gestaltet worden. Durch die Verkürzung der Erschließung und den erforderlichen Waldabstand wurden die Baufenster für die Garagen weiter nach Osten verlegt, es muss entsprechend mehr Fläche erworben werden, als vom Antragsteller geplant. Die Möglichkeit wurde dennoch durch ein großzügig dimensioniertes Baufenster für die Garagen erhalten.

Eine Anregung außerhalb der Beteiligungsfristen erfolgte kurzfristig noch durch den Ortsverband Karmensölden der CSU.

Diese betrifft den Waldabstand im Hinblick auf die Verkleinerung der Grundstücksfläche der übrigen 4 Parzellen entlang des Eigentümerwegs, eine Anbindung an das Citybusnetz und eine Prüfung der Versorgung des Gebiets mit Heizenergie durch ein zentrales Heizkraftwerk.

Die Beurteilung des Zustands der an das Baugebiet im Nordwesten angrenzenden Waldfläche erfolgte durch den Forstbereich des Amts für Landwirtschaft (siehe Anlage 3). Um eine Gefährdung von Sacheigentum und Personen zu vermeiden und auch um keine Rechtsfolgen bei eventuellen Schäden durch herabstürzende Äste etc. auszulösen wurde ein auf die Wuchshöhe bezogener Waldabstand zu den Bauflächen und somit zum Aufenthaltsbereich eingeplant. Dies geschieht auf das städtische Grundstück und die Rechtsfolgen des Bebauungsplans bezogen. Grundstücksfläche geht nicht verloren, die Parzellen werden auf Kosten einer großen Randparzelle verkleinert.

Positiv ist die dadurch mögliche Verkürzung der Erschließung im Hinblick auf die Erschließungskosten zu sehen. Nachteile entstehen der Stadt Amberg damit nicht.

Eine Haltestelle für den Citybus würde sich sicher positiv auf die Veräußerbarkeit der

Grundstücke auswirken da es sich um eine infrastrukturelle Verbesserung handelt, eine Behandlung der Anbindung ist im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich, da im Geltungsbereich keine Bushaltestelle liegt.

Die etwaige Umsetzung einer zentralen Wärmeversorgung über regenerative oder rationelle Energieerzeugung wie z. B. Hackschnitzel, BHKW oder ähnliches bedarf zunächst einer eingehenden Wirtschaftlichkeitsprüfung durch die Stadtwerke.

Daneben ist insbesondere zu beachten, dass im Rahmen der Bauleitplanung ein Anschluss an eine bestimmte Energieversorgung nur unter engen Grenzen, vorrangig aus Gründen des Immissionsschutzes, vorgeschrieben werden kann. Ein Anschlusszwang kann jedoch nicht festgesetzt werden, um beispielsweise die aus energiepolitischen Erfordernissen anzustrebende Verwendung bestimmter Energiearten vorzuschreiben. Eine Festsetzung kann auch dafür nicht in Betracht kommen, um z. B. einem kommunalen Energieversorgungsunternehmen einen weiteren Abnehmerkreis zu verschaffen.

Weiterer Verfahrensablauf

Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanausschnitt und Entwurf der 82. Änderung mit Begründungsentwurf in der Fassung vom 04.02.2009
2. Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen in der Fassung vom 04.02.2009
3. Abwägungsvorschläge der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Fassung vom 04.02.2009
4. Begründung mit Umweltbericht und Anlage zur Begründung "Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ermittlung und Beschreibung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen", Entwurf in der Fassung vom 04.02.2009