

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0010/2014
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	28.01.2014
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 118 "Wohnen an der Boslarnstraße"; Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	12.02.2014	Bauausschuss
	24.02.2014	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 118 "Wohnen an der Boslarnstraße" in der Fassung (i.d.F.) vom 12.02.2014

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass

Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet übersteigt nach wie vor das Angebot. Zwar zeigt das vom Stadtentwicklungsamt erstellte Baulückenkataster einen angemessenen Bestand an Baulücken und Brachflächen, entscheidend für die Verfügbarkeit ist jedoch die Verkaufsbereitschaft, die in zu wenigen Fällen gegeben ist.

Da am östlichen Stadtrand das bereits durch die Boslarnstraße teilerschlossene Gelände von der Stadt erworben werden konnte, soll nun durch den Bebauungsplan eine Erschließung und Bebauung ermöglicht werden.

2. Städtebauliche Konzeption

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 15.900 m². Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Areal bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Das Gelände liegt östlich der Boslarnstraße und beinhaltet einen topografisch leicht geneigten Südosthang.

Entsprechend der derzeitigen Nachfrage nach Bauformen wurde die Bebaubarkeit in 2 Bereiche unterteilt:

- im Westen und damit an der Boslarnstraße gelegen sollen 3 Parzellen für Geschosswohnungsbau entstehen. Die geplante Geschossigkeit wird auf 3 oberirdische Geschosse begrenzt. Stellplätze können sowohl unterirdisch als auch in den oberirdisch dargestellten Garagen nachgewiesen werden
- im übrigen Areal sind Einzel- und Doppelhäuser mit 1 bis 2- Wohnungen vorgesehen.

Durch Grünbereiche in den Randgrundstücken soll die Ortsrandeingrünung gewährleistet werden. Diese Grünflächen sollen den Privatgrundstücken zugeordnet und mit veräußert werden.

3. Erschließung

Die Erschließungssachse musste aufgrund der Kanaltiefe in der Boslarnstraße möglichst weit nach Süden gelegt werden. Auch für den vorliegenden Entwurf besteht noch Untersuchungsbedarf, um für die Straßenentwässerung aufgrund der Höhenlage ein tragfähiges Konzept zu entwickeln und die Bedingungen für die Entwässerung und die Höhenlage der südlichsten Grundstücke festzulegen. Da die Erschließungsmöglichkeiten direkten Einfluss auf die Grundstücksausnutzung und damit die Wirtschaftlichkeit des Gebiets haben, sollen die günstigsten und wirtschaftlichsten Bedingungen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie vorab geklärt werden, Angebote wurden bereits eingeholt.

4. Immissionen

Die Auswirkungen der Immissionen der Bundesstraße B85 und der AM 30 auf das um einige Meter höher gelegene Gelände sind zu klären. Vorab wurde für den Vorentwurf bereits ein Grundabstand für die Bebaubarkeit ermittelt, eine genaue Berechnung mit aktuellen Daten und Zahlen ist erforderlich. Die Untersuchung wurde bereits beauftragt, Ergebnisse werden demnächst vorliegen.

5. Natur- und Umwelt

Bei den überplanten Flächen handelt es sich weitgehend um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Im Süden befindet sich an der Grundstücksgrenze eine Heckenstruktur, die voraussichtlich erhalten werden kann. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Verfahren ermittelt und zusammen mit einem Lagevorschlag extern nachgewiesen.

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung
siehe oben
- b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
siehe oben
- c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar
keine Angabe möglich
- d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan
keine Angabe möglich

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

- a) Finanzierungsplan
keine Angabe möglich
- b) Haushaltsmittel
Für die Untersuchung der Auswirkungen des Verkehrslärms wurde die Erstellung eines schallschutztechnischen Berichts mit einer Auftragssumme von 3516,45 € vergeben.

- c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)
keine Angabe möglich

Alternativen:

keine

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich beinhaltet die Flur Nummern 2051 (Teilfläche Boslarnstraße), 2054, 2052, Gemarkung Amberg und Flur Nummer 100 (Teilfläche), Gemarkung Gärmersdorf
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 04.10.2013;
2. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 12.02.2014;
3. Übersichtsplan der Lage im Stadtgebiet i.d.F. vom 12.02.2014

