

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0041/2015
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	23.06.2015
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 121 "An den Seewiesen" mit 121. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren; Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	15.07.2015	Bauausschuss
	27.07.2015	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 121 „An den Seewiesen“ in Anlage 2 und des Entwurfes zur 121. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in Anlage 1, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 15.07.2015

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die 121. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Vorhaben

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 westlichen Stadtrand das durch Anschlusspunkte an die Frühlingsstraße, den Ginsterweg und die Blütenstraße teilerschlossene Gelände größtenteils bereits von der Stadt erworben werden konnte, soll nun durch den Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für eine Erschließung und Bebauung geschaffen werden.

Geltungsbereich

Das Areal befindet sich am westlichen Stadtrand von Amberg. Die beplanten Flächen liegen nördlich anschließend an das bestehende Baugebiet „Am Drillingsfeld“ zwischen dem bisherigen Stadtrand und dem Ortsteil Eglsee bzw. westlich anschließend in Richtung B 85.

Das geneigte Gelände weist unterschiedliche Steigungen bis maximal 10 % auf und geht von Osten nach Westen gesehen von einem Südwesthang in einen leichten Südosthang über.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummern:

1751 (Teilfläche), 1753 (Teilfläche), 1755 (Teilfläche), 1756, 1756/1, 1757/41, 1757/42, 1760 (Teilfläche) und 2001 (Teilfläche), alle Gemarkung Karmensölden.

Ziele und Bebauungskonzept

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 8,7 ha.

Die Abgrenzungen der Bauflächen richten sich nach den Standortfaktoren und städtebaulichen Gesichtspunkten. In erster Linie für die Ausdehnung nach Westen (teils auch nach Osten) entscheidend sind die Anforderungen an den Immissionsschutz. Dafür wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, in der die Bebaubarkeit geprüft wurde.

Unter Berücksichtigung der Wallhöhe entlang der B 85 sowie der Lärmeinträge von Süden (Knotenpunktbereich Katharinenfriedhofstraße/B 85) und von Nordwesten (Übergang des Walls in eine Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche) wurde die grundsätzliche Bebaubarkeit bestätigt. Im südwestlichen Bereich kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der Din 18005, durch geeignete bauliche Vorgaben lässt sich dem Lärmschutz nach Aussage des Ingenieurbüros jedoch Genüge leisten. Nach Osten zur B 299 sind die Orientierungswerte durchweg eingehalten.

Der vorliegende Entwurf beinhaltet einen Bebauungsvorschlag mit insgesamt 95 Parzellen, davon 26 Doppelhausparzellen. Die Grundstücksgrößen liegen überwiegend zwischen 500 und 600 m². Eine weitere Verdichtung ist denkbar.

Entsprechend der derzeitigen Nachfrage soll die Bebaubarkeit in Bereiche mit unterschiedlicher Geschossigkeit gegliedert werden.

Der bestehende Spielplatz soll vergrößert und die Ausstattung entsprechend ergänzt werden.

Flächennutzungs – und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan entspricht nicht den städtebaulichen Zielvorgaben im Planungsbereich (siehe hierzu Anlage 1).

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Zusammenwachsen (Allgemeines Wohngebiet) mit dem Ortsteil Eglsee ist städtebaulich nicht wünschenswert, der Ortsteil- und Dorfcharakter soll erhalten bleiben.

Die dagegen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Bereiche westlich der Frühlingsstraße waren ursprünglich bereits bei der Planung des bestehenden Baugebiets „Am Drillingsfeld“ als Baugebietserweiterung vorgesehen und können nun nach Ausbau der B 85 und erfolgter Aufschüttung des Lärmschutzwalls mit vorliegendem Bebauungsplanentwurf überplant werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich und beinhaltet im Wesentlichen die Änderung der obigen Punkte, also die Herausnahme der an Eglsee anschließenden Wohngebietsflächen im Osten und dafür die Einfügung von Wohngebietsflächen im Westen.

Erschließung

Die Verkehrsanbindung ist in 3 Abschnitte aufgeteilt und erfolgt hauptsächlich über die Frühlingsstraße. Von den 2 westlichen Erschließungsabschnitten soll der Hauptteil der Bebauung über die Frühlingsstraße erschlossen werden, ein Teil von ca. 7 Parzellen wird an den Ginsterweg angebunden. Damit wird der bislang ohne Wendehammer oder Endstück ausgebaute Ginsterweg abgeschlossen. Die innere Verbindung erfolgt über einen Fußweg.

Der östliche Erschließungsabschnitt bildet eine in sich geschlossene Einheit, ein Fußweg führt über den anliegenden Flurweg in Richtung Eisberg. Der entstehende Knotenpunkt am Ortsrand soll betont und entschleunigend ausgebaut werden.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt über eine im Ortsrandbereich gelegene Bushaltestelle. Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit für den Bus im Bereich Eglsee soll die westliche Straßenschleife vom Ausbauzustand für den Bus bemessen werden. Entsprechende Vorgespräche sind mit dem Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach geführt worden. Längerfristig ist diesbezüglich, auch im Hinblick auf den Zuwachs im Ortsteil, der Ausbau der Straße zum Eisberg anzudenken.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Ableitung des gesamten Hangwassers in ein Sammelbecken in der Senke südlich des Baugebiets. Damit kann über eine naturnahe Entwässerung auch der gedrosselte Abfluss der versiegelten Baugebietsflächen in den

Fiederbach erfolgen. Die Entwässerungsschienen sind so gelegt, dass ein Grabensystem das bestehende Regenrückhaltebecken im Norden mit dem geplanten verbindet und die Oberflächenwasser des Hangs über das Baugebiet oberirdisch ableiten.

Der bestehende Wertstoffcontainerplatz wird nach Ortsbesichtigung im Einvernehmen mit Amt 3.27 (Abfallberatung) nach Norden an den Baugebietsrand verlegt.

Eine Erschließung mit Glasfaserkabel ist geplant.

Nordöstlich des bestehenden Baugebiets liegt ein asphaltierter, beleuchteter Weg. Da dieser für die Erschließung leitungs-, fahr- und fußgängertechnisch nicht notwendig ist soll er rückgebaut und in das Wohngebiet mit einbezogen werden.

Naturschutz und Eingriff

Die Umsetzung der Grundsätze Nachhaltigkeit und Eingriffsvermeidung geschieht bereits durch die Standortwahl in integrierter Lage und im Anschluss an den Bestand der Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Auch der Umgang mit Wasser soll diesen Gedanken im Neubaugebiet widerspiegeln. Eine minimale Versiegelung ist selbstverständlich.

Im Zuge des Verfahrens werden eine Bilanzierung der Ausgleichsflächen und ein Umweltbericht erstellt.

Der Grünstreifen zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Allgemeinem Wohngebiet ist dort als Ausgleichsfläche gedacht und geeignet, wo keine technischen Einrichtungen (Entwässerung!) oder Wege erforderlich sind. Die untere Naturschutzbehörde fordert allerdings eine Einzäunung der Privatgrundstücke zur Ausgleichsfläche hin.

Weitere erforderliche Ausgleichsflächen sollen aus dem bestehenden Ökokonto ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Einschränkungen sind in Rücksprache mit den zuständigen Behörden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Ökologisches und energiesparendes Wohnen

Der Entwurf sieht für die Bebauung bereits eine überwiegende Südorientierung der Gebäude vor. Für die Übrigen kann die Orientierung freigestellt werden. Um eine passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie) zu fördern sollen Verschattungen durch Gebäudestellungen, Gebäudehöhen und –abstände vermieden werden.

Auf die Förderung des Bundes für energieeffizientes Bauen durch zinsvergünstigte Darlehen und Tilgungszuschuss sei verwiesen.

Im privaten Bereich soll Dachbegrünung gefördert werden und zumindest im Rahmen begrünter Garagendächer ein Beitrag zu weniger Versiegelung und mehr Rückhaltung und Lebensraum geleistet werden. Eine flächensparende Erschließung und ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser und Oberflächenwasser gehören zum Konzept, für Parkplätze ist eine unversiegelte Oberflächenausbildung obligatorisch.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

siehe unter Punkt a

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:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und Entwurf der 121. Änderung in der Fassung vom 15.07.2015
2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.07.2015
3. Übersichtsplan in der Fassung vom 15.07.2015