

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0002/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.12.2017
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 131 "Am Hopfenhang" mit gleichzeitigem 126. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren -Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -Satzungs- und Feststellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Babl, Wolfgang		
Beratungsfolge	17.01.2018	Bauausschuss
	29.01.2018	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 131 „Am Hopfenhang“ und des Entwurfes zur 126. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 17.01.2018 wird

- die Abwägung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und über die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB
- die Feststellung der 126. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach erfolgter Genehmigung der 126. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Kraft, gleichzeitig wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wirksam.

Im Plangebiet gilt bisher noch der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 10 (Datum der Regierungsentschließung (RE): 24.06.1922, Nummer der RE: 25206) Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den alten Baulinienplan.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsrechtlicher Stand

Am nordöstlichen Eisberg liegt zwischen der Sulzbacher Straße und der Hügelkuppe ein Außenbereich mit starkem Ostnordosthang (bis ca. 36 m Höhenunterschied). Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der ca. 2,19 ha große Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am westlichen und nördlichen Rand findet man einen waldartigen Baumbestand, im übrigen Bereich eine Magerwiese vor. Ein so großer Bereich, welcher eine Binnenerschließung benötigt, kann nicht als planungsrechtliche

Baulücke eingestuft werden. Für die Bebaubarkeit sind deshalb ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren erforderlich.

Planungsanlass und Planungskonzept

Ein Wohnungsbauträger hat die noch freien Flächen erworben und beabsichtigt eine baldige Verwertung mit verschiedenen Bauformen. Die Erschließung und der Lärmschutz insbesondere zur Sulzbacher Straße (ca. 14.000 Kfz/24h) sind schwierig, allerdings handelt es sich um innenstadtnahe Flächen mit grundsätzlich hoher Nachfrage.

Im östlichen Geltungsbereich nahe der Sulzbacher Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Hier soll Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, angesiedelt werden. In diese Baugebietstypik fügt sich auch das bestehende Schützenheim (nur Luftdruckwaffen) gut ein. Den von den Anlagen ausgehenden Emissionen und den Verkehrslärmimmissionen der Sulzbacher Straße wird mit dem Mischgebiet ebenfalls Rechnung getragen. Direkt an der Sulzbacher Straße ist zunächst ein Wohnblock geplant (bei Aufgabe des Schützenheims eine zweite Blockbebauung), während gegenüber drei neue Doppelhäuser entstehen sollen. Im höher gelegenen westlichen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit 8 Einzelhäusern möglich. Etwa die Hälfte aller Garagen bzw. Carports können ebenerdig errichtet werden, für die andere Hälfte sind Tiefgaragen vorgesehen.

Die bestehenden Anwesen Sulzbacher Straße 51, 53 (Schützenheim) und 53a liegen an der bisherigen provisorischen Erschließung, welche aber nach heutigen Richtlinien nicht ausreichend ist. Deshalb müssen diese Anwesen in den Bebauungsplan einbezogen werden; dort soll baulich bei Sulzbacher Straße 51 und 53a der Bestandsschutz festgeschrieben werden, aber bei 53 auch ein größerer Neubau möglich werden.

Im östlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich zwei größere Kelleranlagen aus der Zeit vor dem I. Weltkrieg. Deren eingeschränkte Standfestigkeit wurde im Rahmen eines Baugrundgutachtens vom Büro Dr. Spang (Niederlassung Nürnberg) untersucht und führt zur Änderung der Planung im Hinblick auf mehr Sicherheitsabstand bei den Baumaßnahmen.

Erschließung

Für eine Straßenerschließung von Südwesten aus (Ludwigstraße) gibt es keine ausreichende Grunderwerbsmöglichkeit. Deshalb kann der Bereich nur mit stumpfer Einmündung von der Sulzbacher Straße aus durch eine gewundene Stichstraße (maximal ca. 12 %) mit Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge und andere LKW erschlossen werden. Geplant ist ein flächensparender Straßenneubau überwiegend als Verkehrsberuhigter Bereich mit insgesamt 6 (2x3) öffentlichen Parkplätzen; im steilsten Bereich nahe der Sulzbacher Straße soll eine normale Straße ausgebildet werden. Die Verwendung der bisherigen provisorischen Zufahrt im spitzen Winkel von der Sulzbacher Straße aus ist als Dauereinrichtung nicht zulässig; hier soll aber ein Gehweg den umweglosen Zugang von Süden und die Pflege der öffentlichen Grünfläche ermöglichen.

Für die Entwässerung ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Sulzbacher Straße eingeleitet werden, das unbelastete Regenwasser über eine Zuleitung in die nur ca. 25 m östlich vorbei fließende Vils, wozu ein Wasserrechtsverfahren erforderlich ist.

Für eine schnelle Erschließung ist in der Hauptausschuss-Sitzung am 21.09.2017 ein Erschließungsvertrag mit dem Wohnungsbauträger beschlossen worden, welcher inzwischen unterzeichnet worden ist.

Immissionsschutz

Aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung des Bebauungsplangebietes war eine schalltechnische Untersuchung notwendig, welche vom Büro Akustik/ Bauphysik Alfred Bartl (Vohenstrauß) durchgeführt wurde. Im Ergebnis sind für alle geplanten Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen durch Orientierung von Wohn- und Schlafräumen bzw. Lärmschutzbauweise mit kontrollierter Lüftung erforderlich; für die bestehenden Gebäude werden solche Maßnahmen empfohlen. Für nicht ausreichend abgeschirmte Freibereiche wie Terrassen und Balkone werden entsprechende Schutzwände zugelassen.

Natur- und Landschaftsschutz

Das geplante Baugebiet wird an drei Seiten von Biotopflächen eingerahmt, besonders ausgeprägt im Nordwesten. Diese Biotope und die angrenzenden Flächen sind sehr steil und für eine Bebauung nicht geeignet. Die für eine zusätzliche Bebauung vorgesehene Magerwiese ist naturschutzrechtlich wertvoll. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich soll teilweise dort im südlichen Bereich mit Maßnahmen zur Biotopergänzung geschaffen werden, teilweise auf einer städtischen Ökokontofläche nördlich des Mariahilfbergs.

Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat am 09.10.2017 das Abwägungsergebnis über die frühzeitigen Beteiligungen und die Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.11.2017 wurde vom 13.11. bis 12.12.2017 die öffentliche Auslegung auf der Grundlage der Planentwürfe i.d.F. vom 20.09.2017 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Nahezu gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde keine Anregung vorgebracht. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 6 relevante Stellungnahmen abgegeben; den Anregungen kann zum größeren Teil entsprochen werden außer den Wünschen des Tiefbauamtes nach einer Fußwegverbindung zur Ludwigstraße sowie weiteren öffentlichen Parkplätzen am Wendehammer und dem Wunsch der Stadtwerke nach einem zusätzlichen Gehweg zur besseren Unterbringung der Versorgungsleitungen (vgl. Anlage 6).

Es ergeben sich nur geringfügige Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Weiteres Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen den Anwesen Sulzbacher Straße 49 und 57 sowie der oberen Ludwigstraße mit den Grundstücken F1StNrn. 1748/2, 1749, 1749/1 und 1751 (alle Gemarkung Amberg). Im Plangebiet gilt bisher noch der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 10 (Datum der Regierungsentschließung (RE): 24.06.1922, Nummer der RE: 25206) Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den alten Baulinienplan.

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach erfolgter Genehmigung der 126. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Kraft, gleichzeitig wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wirksam.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Für eine Bebaubarkeit des fraglichen Bereiches ist ein Bebauungsplan erforderlich. Baugebiete im inneren Stadtbereich sind aus mehreren Gründen, z.B. der Verkehrsvermeidung, den Baugebieten am Stadtrand vorzuziehen.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Die Aufwendungen für die Straßenplanung, das Baugrundgutachten, das Schallschutzgutachten und das Wasserrechtsverfahren werden vom Erschließungsträger getragen.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

--

b) Haushaltsmittel

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

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen und Übergabe an die Stadt Amberg ist nur der normale Straßenunterhalt erforderlich.

Alternativen:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.05.2017
2. Entwurf der 126. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 17.01.2018
3. Begründungsentwurf der 126. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 17.01.2018
4. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 17.01.2018
5. Begründungsentwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht i.d.F. vom 17.01.2018
6. Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange