

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: | 005/0222/2019 |
| | Erstelldatum: | öffentlich |
| | Aktenzeichen: | 27.09.2019 |
| Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 130 " Am Akazienweg" hier: Aufstellungsbeschluss | | |
| Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kluth, Anne-Katrin | | |
| Beratungsfolge | 16.10.2019 | Bauausschuss |
| | 04.11.2019 | Stadtrat |

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 130 „Am Akazienweg“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 16.10.2019 wird

1. das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem im Stadtrat am 01.02.2016 begonnen Verfahren
2. die Überführung dieses Verfahrens in ein beschleunigtes Verfahren nach §13b und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §13b i.V.m. §13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
3. die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und
4. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. §13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Die bereits erfolgte frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird in das Verfahren überführt.

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 Stadtplanungsamt erstellte Baulückenkataster einen angemessenen Bestand an Baulücken und Brachflächen, entscheidend für die Verfügbarkeit ist jedoch die Verkaufsbereitschaft, die in zu wenigen Fällen gegeben ist.

Aus städtebaulicher Sicht war und ist die Weiterführung der Bebauung am Akazienweg in Ammersricht wünschenswert. Um die im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet festgelegte Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Geltungsbereich

Das Areal befindet sich im Ortsteil Ammersricht im Norden von Amberg. Die beplanten Flächen liegen im Norden von Ammersricht, anschließend an die Bebauung am Akazienweg, welcher von der Hirschauer Straße abführt.

Das leicht nach Nordwesten geneigte Gelände umfasst etwa 7.200m²

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummer: 351 Gemarkung Ammersricht.

Ziele und Bebauungskonzept

Der vorliegende Entwurf beinhaltet einen Bebauungsvorschlag mit insgesamt 9 Parzellen. Die Grundstücksgrößen liegen überwiegend zwischen 500 und 750 m².

Als Dachform wurden Satteldächer mit 20° bis 30° Dachneigung ohne Kniestock festgelegt.

Flächennutzungs – und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 05.07.2019 entspricht den städtebaulichen Zielvorgaben im Planungsbereich (siehe hierzu Anlage 1). Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Erschließung

Es wurde eine wirtschaftliche Stichstraßenerschließung mit einem Wendehammer für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug, vom Akazienweg aus entwickelt.

Im Westen der Stichstraße soll der Graben zu Gunsten eines Gehweges verrohrt werden. Der Schmutzwasserkanal ist bis zur Mündung Akazienweg Kastanienweg ausgebaut, an diesen soll auch das neue Baugebiet angeschlossen werden. Die Frischwasserversorgung ist gesichert, die Stromversorgung erfolgt über Kabelverteiler.

Naturschutz und Eingriff

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

Artenschutzrechtliche Einschränkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Bauparzellen befinden sich in der Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen, mit Immissionen bei den angrenzenden Grundstücken durch diese Nutzung ist zu rechnen.

Der südlich im Umgriff liegende Entwässerungsgraben wird durch das Hochwasserschutzkonzept entlastet und dient dann lediglich der Wegeentwässerung. Ein Schutzstreifen entfällt daher.

Ökologisches und energiesparendes Wohnen

Der Entwurf sieht für die Bebauung bereits eine überwiegende Südorientierung der Gebäude vor. Um eine passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie /Photovoltaik) 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 begünstigt werden und zumindest im Rahmen begrünter Garagendächer ein Beitrag zu weniger Versiegelung und mehr Rückhaltung und Lebensraum geleistet und das Kleinklima gefördert werden. Eine flächensparende Erschließung und ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser und Oberflächenwasser gehören zum Konzept, für Parkplätze ist eine teilversiegelte Oberflächenausbildung vorgesehen.

Themen aus der bereits erfolgten frühzeitigen Beteiligung

Folgende Themen aus der Beteiligung wurden aufgegriffen, soweit wie möglich berücksichtigt und/oder abgewogen (vgl. Anlage 4):

- Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereichs
- Schaffung von ausreichend Parkplätzen
- Forderung von ausreichender Schaffung von Stellplätzen
- Aufnahme der Paragraphen zur Bodendenkmalpflege
- Ausreichender öffentlicher Platz für die Errichtung eines Oberflurhydranten
- Überprüfung der Größe der Wendeanlage
- Wasserrecht – Festsetzungsvorschläge und Hochwasserschutzkonzept
- Wahl des Geltungsbereiches

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:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Dauerhafter Unterhalt der geplanten Erschließung.

Alternativen:

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im Ortsteil Ammersricht und weist folgende Grundstücke auf: Flurstücksnummer 351 Gemarkung Ammersricht
- Der Planentwurf wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen (zu BV 005/0222/2019):

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Amberg (zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.07.2019)
2. Entwurf des Bebauungsplans *AM 130* „Am Akazienweg“ i.d.F. vom 16.10.2019;
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf *AM 130* „Am Akazienweg“ i.d.F. vom 16.10.2019;
4. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 4a und der Öffentlichkeit 4b zum Bebauungsplan *AM 130* „Am Akazienweg“ aus der frühzeitigen Beteiligung 2016