

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0022/2004</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>03.05.2004</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 79 "Martinshöhe 2" mit gleichzeitigem 70. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Einleitung des Umlegungsverfahrens</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Neumüller, H. Mayer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>12.05.2004</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>24.05.2004</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 79 „Martinshöhe 2“ und des Entwurfs der 70. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, sowie der Begründung zum Bebauungsplan, alle in der Fassung vom 12.05.2004

- die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 79 „Martinshöhe2“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- die 70. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB
- die Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- die Anordnung zur Umlegung gemäß § 46 Absatz 1 BauGB

Die Entwürfe zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung sowie die Begründung mit Umweltbericht und Erklärung werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für einen Monat im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Anregungen der Bürger können jederzeit vorgebracht werden.

## Sachstandsbericht:

### Anlass und Standort

Entsprechend der Standortuntersuchung des Arbeitsbereichs Stadtentwicklung fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.12.2003 den Beschluss, für die 3 Standorte Schäflohe Ost, Bürschlingäcker/Gailoh und Speckmannshofer Weiher Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung der dargestellten Kriterien für ökologische Siedlungsstandorte einzuleiten.  
(Vorlage 5/0074/2003)

Für das Gebiet zwischen Gailoh und dem südlichen Stadtrand wurde daraufhin als einleitende Maßnahme der Rahmenplan Amberg- Süd / Gailoh erarbeitet, der den Bebauungsrahmen und den Ortsrand in diesem Bereich definiert und die erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen darstellt.  
(Vorlage 5/0006/2004)

Auf der Grundlage dieser Untersuchungen und Planungen wurde die Verwaltung beauftragt ein Bauleitplanverfahren für das Areal des im Rahmenplan dargestellten 1. Bauabschnitts zu beginnen.

Der überplante Standort liegt am Ortsrand im Bereich der Siedlungslücke zwischen dem Stadtteil Gailoh und dem Amberger Stadtrand und schließt an die Siedlung Gailoh Ost an. Erschlossen wird das Gebiet verkehrs- und kanaltechnisch über die Gailoher Hauptstraße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

- Flur Nummern: 106/1 (Teilfläche), 119(Teilfläche), 120, 120/1, 122, 122/6, 126, 126/2, 126/3, 126/4, 128(Teilfläche) und 128/1, alle Gemarkung Gailoh

## **Erschließung und städtebauliche Planung**

### Erschließung

Das Baugebiet wird an 3 Stellen an das bestehende Straßennetz der Stadt Amberg angebunden. Der zentrale und verdichtete Bereich im Westen des Areals wird mit der Gailoher Hauptstraße verbunden. Der Haupterschließungspunkt knüpft im Westen an die Gailoher Hauptstraße, verdeutlicht durch eine platzartige Aufweitung mit öffentlichen Stellplätzen. Eine weitere untergeordnete Anbindung an die Gailoher Hauptstraße befindet sich im Norden des Gebiets. Hier wird unmittelbar an die Haltestelle des ÖPNV angebunden. Im Südwesten wird gemäß dem Rahmenplan eine Anbindung an den Heideweg vorgesehen. Dieser Punkt dient gleichzeitig als Anknüpfungspunkt für eine mögliche Erweiterung des bestehenden Gebiets „Gailoh Ost“ nach Süden.

Der am östlichen Baugebietsrand verlaufende Feldweg bleibt bestehen und bildet weiterhin die Verbindung mit der Kennedystraße und somit in die angrenzende Landschaft und an das überörtliche Rad- und Fußwegenetz.

Die interne Gebietserschließung erfolgt über zwei Hauptachsen. An diese binden die Anliegerstraßen der Einfamilienhausbereiche an. Durch das Ringerschließungssystem ergeben sich weder Sachgassen noch Wendehämmer. Die für Müllentsorgung und Feuerwehr erforderlichen Radien werden beachtet. Notwendige fußläufige Verbindungswege und eine Anbindungsmöglichkeit an einen 2. Bauabschnitt im Osten sind vorgesehen.

Die Erschließungsanlagen der Anliegerstraßen sollen in Fahrbahn und wasserdurchlässigen Mehrzweckstreifen geteilt werden. Die Fahrbahnbreite soll dabei ca. 3,50 Meter, die des Mehrzweckstreifens 2 Meter betragen.

Erreicht werden soll:

- eine Reduzierung der Versiegelung
- eine Verringerung der gefahrenen Geschwindigkeit
- eine Steigerung der Aufenthaltsqualität des Straßenraums

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Vorgesehen ist die Möglichkeit der Entwässerung der Straßenflächen und Dachwässer in den Ringerschließungssystemen der Anliegerstraßen über ein straßenbegleitendes Muldenrigolensystem. Die anfallenden Niederschläge werden dabei in den Mulden gesammelt und über das Rigolensystem (Sickerrohr mit Kiespackung) abgeleitet bzw. den Regenrückhaltebecken zugeleitet. Von dort soll das gereinigte Wasser gedrosselt über den städtischen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Inwieweit dieses Entwässerungskonzept in den Haupterschließungsstraßen weitergeführt bzw. etabliert werden kann soll im weiteren Verfahrensverlauf entwässerungstechnisch geprüft werden.

### städttebauliche Planung

Entstehen können ca. 120 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen.

Angeboten werden Parzellen für 29 Reihenhäuser, 4 Doppelhäuser, 4 Kettenhäuser, 5 Mehrfamilienhäuser und 57 Einfamilienhäuser.

Ausgerichtet zu den bereits bebauten Ortsrändern wurde eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Im Westen können sich, zentral an der Gailoher Hauptstraße gelegen, vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Vorgaben des §4 Absatz 2 Baunutzungsverordnung entwickeln. In den verdichteteren Streifen in Nord- und Südwesten ist eine Bebauung mit E+I vorgesehen mit einer überbaubaren Grundstücksfläche über 35 %. Die Bebauung öffnet sich hinsichtlich Dichte und Grünstruktur nach Süden und Südosten in die freie Landschaft wo die weniger verdichteten Parzellen für Einfamilienhausbebauung geplant sind. Die überbaubare Grundfläche soll hier unter 35 % liegen, die Geschossigkeit bei E+DG.

Die Wohngebäude sind alle im Wesentlichen nach Süden bzw. Südwesten dem Straßenverlauf folgend orientiert. Auf den meisten Dachflächen der Haupt- oder Nebengebäude ist durch die Ausrichtung der Einsatz von Sonnenkollektoren möglich. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen private Grünflächen entstehen, auf denen sich eine intensive Begrünung entwickeln soll. Nach Außen runden die in den Planungsbereich integrierten Ausgleichsflächen die Bebauung zum Ortsrand hin ab und ermöglichen einen weichen Übergang in die Landschaft.

Im Westen schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Gailoh Ost I (Rechtskraft 26.08.1963) an.

Die vorhandenen Gebäude sind gemäß diesem Bebauungsplan zum Teil Erdgeschossig (E+DG, 49 –51°), zum Teil 2-geschossig (E+I+D, 32-35° Dachneigung) gebaut. Die Nutzungsspanne umfasst Wohn- und gewerbliche Nutzung.

Aufgrund eines nicht mit dem Geltungsbereich übereinstimmenden Grenzverlaufs ergibt sich eine geringe Flächenüberschneidung im Bereich der südöstlichen Parzelle mit dem Bebauungsplanentwurf Martinshöhe 2. Diese betrifft jedoch für beide Seiten nur den Grünbereich und hat keine Auswirkungen auf die Bebauung oder städtebaulicher Strukturen.

Im Bebauungsplanentwurf dargestellt ist die Planungsvariante, den östlichen Bereich der Siedlung Gailoh Ost bis zum Heideweg mit zu integrieren. Hier soll nach Rücksprache mit den Eigentümern und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit einer Einbeziehung in den Geltungsbereich geprüft werden. Die Planung würde den Eigentümern die Möglichkeit zum Grunderwerb bieten und somit gleichzeitig eine städtebauliche Verbesserung und Ordnung der Strukturen im Bereich der Stromleitung hinsichtlich der Anordnung der Gebäude und Nebengebäude ermöglichen.

Für diesen Fall muss die Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs neu erstellt werden da u.U. durch die Flächenreduzierung zusätzliche Ausgleichsflächen benötigt werden.

Durch die Lage im Raum mit gutem Freizeitwert und der Nähe zum Stadtzentrum, sowie der städtebaulichen Qualität und dem hohen ökologischen Standard, kann eine Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität und Familienfreundlichkeit entstehen. Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist überdurchschnittlich besonders im Hinblick auf Schule, Kindergärten und Spiel- und Bolzplätze.

### Immissionsschutz

Die Immissionslage entlang der Gailoher Hauptstraße erfordert eine planerische Reaktion.

Im Entwurf sind verschiedene Vorkehrungen getroffen. So ist vorgesehen der Immissionsbelastung zum Teil durch Abrücken der Wohnbebauung von der Straße in Verbindung mit straßenabgewandter Orientierung der Aufenthaltsräume, zum Teil durch Abtrennung der Wohnbebauung durch vorgelagerte Garagen- und Nebengebäude vom Straßenverkehrslärm zu begegnen (nördlichster Bereich). Im Westen soll mittels der entsprechenden Nutzung reagiert werden.

In einem Gutachten müssen die erforderlichen Maßnahmen bzw. Abschirmungshöhen genau definiert werden.

Hinsichtlich der teilweise über das Plangebiet verlaufenden 110 KV- Leitung wurde darauf geachtet, dass keine Aufenthaltsräume, Terrassen oder stark genutzte Gartenbereiche innerhalb des Schutzstreifens (beidseitig 25 Meter) liegen. Nur untergeordnete Nebengebäude der Reihenhauszeilen und die üblicherweise eingegrünten Randstreifen der Gärten sind z.T. in dieser Fläche gelegen.

## **Verfahren**

### **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die betreffenden Areale als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren in ein allgemeines Wohngebiet nach §4 Baunutzungsverordnung.

Der im bisherigen Flächennutzungsplanausschnitt dargestellte Spielplatz wurde nicht realisiert. Für das vorliegende Bebauungskonzept ist ein Spielplatz aufgrund der Nähe zu den umliegenden Spiel- und Bolzplätzen nicht erforderlich.

### **Umlegung**

#### **Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Flächen sind in den Händen verschiedener Eigentümer. Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung nach § 46 ff BauGB erforderlich. Durch die Neuordnung sollen Baugrundstücke, Erschließungsflächen und Ausgleichsflächen entstehen. Die Anordnung der Umlegung soll mindestens den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassen.

### **Anforderungen hinsichtlich der künftigen Neuregelungen des BauGB**

Aufgrund der zu erwartenden Neuregelung des Baugesetzbuches (voraussichtliches Inkrafttreten 21.07.2004) wurde das Bauleitplanverfahren so gestaltet, dass den künftigen Anforderungen hinsichtlich Bürger- und Trägerbeteiligung (§§ 3 und 4 BauGB) sowie den Erfordernissen des Umweltschutzes und der Umweltprüfung bereits Rechnung getragen werden.

Erforderlich ist dabei u.a. bereits zum Aufstellungsbeschluss eine Begründung mit den Inhalten:

- Ziele Zwecke und wesentliche Auswirkungen
- Umweltbericht
- Erklärung zum Umweltbericht

wobei der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung darstellt

### **Ausgleichsflächen**

Durch die geeignete Standortwahl wurde bereits dem Vermeidungsgebot des §1a Abs. 2 Nr.2 BauGB und dem Bundesnaturschutzgesetz Rechnung getragen.

Demnach folgt auch ein geringerer Kompensationsbedarf. Der Ausgleich kann aufgrund der Grundstückssituation am Ort des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Aufgrund einer Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Flächen wurde der Eingriff ermittelt. Die überplanten Flächen sind ausschließlich landwirtschaftlich intensiv als Ackerflächen genutzt. Im Plangebiet befinden sich keine höherwertigen Grünstrukturen. Der Eingriffstyp für diese Bereiche wird in Kategorie I oben als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft angesetzt.

Für die Berechnung wurde in die unterschiedlich intensiv genutzten Flächen unterschieden. Der Ausgleichsflächenbedarf umfasst auf der Berechnungsgrundlage des derzeitigen Planungsstands ca. 27600 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich soll folgendermaßen erfolgen:

- auf den Flächen am Ortsrand im südöstlichen Bereich wird als Ausgleichsmaßnahme eine Entwicklung in arten- und strukturreiche Hecken Gebüsche und Feldgehölze vorgesehen.
- die Flächen unter dem Schutzstreifen der 110 KV Leitung sollen in eine Magerwiese mit Abschnitten für unbefestigte Gräben, Verlandungsröhrichte etc. umgestaltet und aufgewertet werden.

Bei einem Aufwertungsfaktor von 2, der für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in Ansatz gebracht werden kann beläuft sich die Flächengröße auf ca. 13800 m<sup>2</sup>. Diese Fläche kann innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.

### **Umweltprüfung**

Da der Grenzwert von 2 ha Grundfläche für die Vorprüfung des Einzelfalls durch die vorliegende Entwurfsplanung überschritten ist, wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese Maßnahme erfolgt auch im Vorgriff auf die Gesetzesänderung hinsichtlich einer allgemeinen Umweltprüfungspflicht für Bauleitplanverfahren.

Im Vorfeld wurden daher mit den Vertretern der wichtigsten Träger öffentlicher Belange umweltrelevante Faktoren hinsichtlich

- Regenwasserbewirtschaftung und Versickerung, Regenrückhaltung
- UP- Pflicht
- naturschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich Ausgleichsflächen und Ortsrandeingrünung
- klimabezogene Merkmale bezüglich Verschattung und Gebäudestellung
- Immissionen, Lärm und Elektromog

erörtert und die Ergebnisse mit in den Planungsverlauf integriert.

Durch die strukturarme intensiv genutzte Ausgangsfläche sind hinsichtlich der Auswirkungen auf die biologische Vielfalt der Flora und Fauna keine Nachteile zu erwarten.

Schutzgebiete oder Biotopflächen sind im Geltungsbereich und der Umgebung ebenfalls nicht enthalten. Die umweltrelevanten Faktoren beziehen sich also hauptsächlich auf die in einem Baugebiet immer vorhandene zusätzliche Bodenversiegelung durch die Bauten und die Erschließungsmaßnahmen sowie den punktuell zunehmenden Verkehr.

Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung sollen durch die Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung und Begrünung und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verringert werden.

Die vom Baugebiet ausgehenden Emissionen betreffen den durch die Bebauung selbst hervorgerufenen Verkehrslärm und eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den weiterführenden Straßen.

Durch die Lage, die Infrastruktur und die gute Anbindung an den ÖPNV sind in dieser Hinsicht auch durchaus positive Aspekte zu berücksichtigen.

zu berücksichtigen ist weiterhin die langfristige Zielvorstellung des Rahmenplans Amberg Süd. Darin wird als wichtige Verbindung eine Verkehrsachse zwischen der Gailoher Hauptstraße und der Kennedystraße dargestellt. So sollen zukünftig die bevölkerungsreichen Wohnstandorte des Amberger Südens zusätzlich verknüpft werden um die Verkehrswege zu verkürzen und den Verkehr durch die Aufteilung und die bessere Erreichbarkeit der unterschiedlichen gelegenen infrastrukturell bedeutenden Einrichtungen zu verringern.

Die Nutzung erneuerbarer Energien soll durch die Ausrichtung der Gebäude und Festsetzungen gefördert werden. Klimatisch soll- soweit möglich- durch die Eingrünungsmaßnahmen ein Wind- und Wetterschutz erreicht werden.

Weitere Erläuterungen zu den einzelnen Maßnahmen und den Umweltauswirkungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan nachlesbar.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, und Änderungsentwurf in der Fassung vom 12. 05. 2004
2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.05.2004
3. Begründung in der Fassung vom 12.05.2004