Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0030/2004** **öffentlich** **13.05.2004**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 82 "An der Weißenburger Straße" mit gleichzeitiger Aufhebung des Baulinienplanes Nr. 4 im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: H. Mayer, Fr. Tiefel**		
Beratungsfolge	**23.06.2004 Bauausschuss** **05.07.2004 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 82 „An der Weißenburger Straße“ mit Festsetzungen und Begründung i. d. F. vom 23.06.2004 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 4

- das Abwägungsergebnis der Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,
- die Aufhebung des Baulinienplanes Nr.4 „Kochkeller“ - Regierungsentschließungs-Nummer 9676 vom 24.03.1921 im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit Abs. 4 BauGB.

Sachstandsbericht:

1. Bisheriger Verfahrensablauf

Für das Baugeviert zwischen Archivstraße, Weißenburger Straße, Podewilsstraße und Josef-Hofmann-Straße fasste der Stadtrat am 22.12.2003 den Beschluss, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte im März 2004. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange.

2. Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Fachstellenbeteiligung

Am 28.01.2004 wurden die Eigentümer und Anwohner der Baugrundstücke im Geltungsbereich über die Inhalte des Bebauungsplansvorentwurfes informiert. Es wurden Anregungen zur zukünftigen Baugestalt (Dachausbildung, Höhen ...) vorgebracht. Daneben war der Erhalt einer großwüchsigen rotlaubigen Buche (Blutbuche) an der Nordgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1507/2 (Parzelle 4) ein Anliegen. Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1507/3 und 1507/4 (Parzelle 3 und 7) äußerten den Wunsch, auf ihren Grundstücken ein Baurecht nur für ein Gebäude festzusetzen. Die Anregungen sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Im Zuge der formalen Bürgerbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen zwei Anregungen und drei Stellungnahmen ein. Sie sind in der Anlage 4 der Beschlussvorlage zusammen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen beigegeben. Die wichtigsten Inhalte werden nachfolgend aufgeführt:

Vom Grundstückseigentümer Fl.Nrn. 1507/2 und 1507/5 wurde ein Bebauungsvorschlag für seine Grundstücke vorgebracht. Der vorgebrachte Bebauungsvorschlag soll nicht berücksichtigt werden, da er nicht geeignet ist, den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten, was das wichtigste Planungsziel dieser Bebauungsplanaufstellung darstellt. Der Entwurf des Eigentümers mit Erläuterungen ist in Anlage 4 (Anregung 1) beigegeben. Auf die Abwägungsvorschläge des Baureferats zu den vorgebrachten Anregungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Naturschutzbehörde verweist auf die hohe grünordnerische Qualität des bestehenden Bauquartiers. Eingriffe sind soweit als möglich zu vermeiden, Festsetzungen zur Baumbestandserhaltung, zur Durchgrünung und sonstigen Lebensraumerhaltung sind zu treffen.
Der Baumbestand wurde untersucht, die zu erhaltenden Bäume sind eingetragen. Daneben sind ausreichend Festsetzungen zur Grünordnung, Wasserwirtschaft, Bodenversiegelung und Dachbegrünung getroffen worden. Die überbaubaren Flächen sind zurückhaltend und baum- und gartenbestandsschonend ausgewiesen.
Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, d. h. die bestehenden Baurechte wurden nicht ausgeweitet.

Von den Stadtwerken wurde mitgeteilt, dass eine Erneuerung der Trafostation an der Archivstraße in der Nordwestecke des Geltungsbereiches geplant ist. Durch eine geringfügige Lageverlegung der Station kann im Gegensatz zum Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 1) nun eine geradlinige Gehwegführung ermöglicht werden. Da eine Erneuerung der Trafostation von Seiten des Betreibers vorgesehen ist, werden die Kosten der Verlegung des Trafos von den Stadtwerken getragen. Dies wurde von den Stadtwerken mitgeteilt. Eine gemeinsame Umsetzung des Gehwegausbaus und der Trafoerneuerung sollte aus Gründen der Kostenminimierung in Betracht gezogen werden.
Das Grundstück Fl.Nr. 1510 ist in Besitz der Stadt. Ein Verkauf der Fläche westlich des geplanten Gehweges an den Eigentümer des benachbarten Baugrundstücks Archivstraße 9 (bereits Gartennutzung auf Pachtbasis) wird vorgeschlagen. Dann ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den Verlauf und den Unterhalt der vorhandenen Niederspannungskabel und der Wasserversorgungsleitung zugunsten der Stadtwerke durch das Liegenschaftsamt zu veranlassen. Die vorhandene Gasleitung in der Josef-Hofmann-Straße ist nicht mehr in Betrieb.

3. Beschlussergänzung der vorhergehenden Bauausschusssitzung

In der Bauausschusssitzung zum Aufstellungsbeschluss am 10.12.2003 wurden die Prüfung der Stellplatzfrage und die Denkmaleigenschaft des vorhandenen Gebäudes auf Fl.-Nr.1507/2 (Parzelle 5) durch die Bauverwaltung beschlossen:

Der festgesetzte Stellplatznachweis von zwei Stellplätzen je Wohnung (Festsetzung Nr. 6.6) soll einem Zuparken der öffentlichen Straßen entgegenwirken. Dies ist angesichts der Bauweise in Verbindung mit der attraktiven Lage sinnvoll. Auf den Baugrundstücken sind die erforderlichen Flächen für Garagen (auch Carports) dargestellt. Daneben ist die Anordnung von Stellplätzen auf dem Grundstück an der Straßengrenze möglich.

Die Kriterien für die Eigenschaft als Einzelbaudenkmal liegen nach Mitteilung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege bei dem o. g. Gebäude nicht vor. Eine Eintragung in die Denkmalliste wird nicht weiter verfolgt. Die Stellungnahme ist in Anlage 4 beigegeben.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Archivstraße, Weißenburger Straße, Podewilsstraße und Josef-Hofmann-Straße und enthält folgende Grundstücke der Gemarkung Amberg:
  1505/7, 1505/8, 1505/9, 1507/2, 1507/3, 1507/4, 1507/5, 1508, 1508/4, 1508/5, 1510 (Teilfläche) und 1510/13.
- Die Aufhebung des Baulinienplans im Geltungsbereich wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans Amberg 82 „An der Weißenburger Straße“ wirksam“.
- Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Anregungen der Bürger können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.
- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

.....

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Bebauungsplanvorentwurf zum Aufstellungsbeschluss i. d. F. vom 10.12.2003
2. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i. d. F. vom 23.06.2004 (Seite 1-5)
3. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan i. d. F. vom 23.06.2004 (Seite 1-5)
4. Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung zu den Anregungen der Bürgerbeteiligung und den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Seite 1-6)
5. Auszug aus dem Baulinienplan Nr. 4 „Kochkeller“