

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0080/2006</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>22.11.2006</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 88 "Sonnleite"</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Neumüller, Herr Frank, Frau Tiefel</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>06.12.2006</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>18.12.2006</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Amberg 88 „Sonnleite“ mit Begründung und Umweltbericht, alle in der Fassung vom 06.12.2006 und der Abwägungsvorschläge in der Anlage und im Sachstandsbericht:

1. Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zu Anregungen für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

Die Voruntersuchung der Verkehrsgeräusche vom 19. 04.2006, Ingenieurbüro Sorge, Bericht 8637.2 wird mit ausgelegt.

## Sachstandsbericht:

### **1. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 88 „Sonnleite“ wurde am 03.07.2006 vom Stadtrat der Stadt Amberg beschlossen.

Im Juli/ August 2006 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 16.08.2006 bis 18.09.2006 statt.

### **2. Lage und Geltungsbereich**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet enthalten. Die minimale Überschneidung mit dem Bereich der schulischen Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten soll im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans bereinigt werden.

Die geplante Wohnbebauung bildet einen Lückenschluss zwischen dem schulischen Bereich an der Fuggerstraße und der bestehenden Wohnbebauung des Ammerthaler Wegs und der Malteserleite in Form einer lockeren Einfamilienhausstruktur.

Infrastrukturell sind die fast unmittelbare Anbindung an die Nahversorgungseinrichtungen der Umgebung der Fuggerstraße und die Haltestellen des ÖPNV hervorzuheben.

Das Bebauungsverfahren steht im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Realschule an der Fuggerstraße, der Entwurf wurde aus dem Rahmenplan für das Gesamtareal heraus entwickelt.

Die zu überplanenden Flächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Die unbebaute Fläche zwischen Realschule, Bebauung Malteserleite und der einzeiligen Bebauung am Ammerthaler Weg nimmt aufgrund der Ausdehnung nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil, die Entwicklung eines eigenen inneren Erschließungssystems ist erforderlich.

Die reizvollen Sichtbeziehungen Richtung Altstadt und Mariahilfberg bleiben durch die gewählte Struktur erhalten. Sämtliche Einfamilienhäuser sind auf dem leicht geneigten Südhang nach Süden ausgerichtet, eine gegenseitige Verschattung wird weitestgehend vermieden.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beinhaltet folgende Grundstücke: Flurnummern 1559 (Teilfläche), 1553/7 (Teilfläche), 1560/13 (Teilfläche), 1552/2, 1552/33, 1552/40, 1552/41, 1552/42, 1552/43, alle Gemarkung Amberg.

### **3. Städtebau**

Der Entwurf wurde aus der Basis des am 03.07.2006 beschlossenen Konzepts weiterentwickelt.

Dabei wurden die sich aus den Beteiligungen ergebenden Belange eingearbeitet.

Die überbaubaren Flächen sind räumlich eng gefasst, um die relativ formale Grundstruktur des Bebauungsplanentwurfes zu betonen. Aus Gründen der Stadtgestalt sind auch die Flächen für Garagen festgelegt. Die städtebauliche Einheitlichkeit und der Eigencharakter des neuen Baugebiets, umgeben von heterogenen Baustrukturen, werden durch Ausrichtung aller Gebäude nach Süden, die zwingende Ausbildung von zwei Geschossen und die einheitlich flachen Sattel- oder Pultdächer betont. Durch die Ausrichtung nach Süden wird auch die Nutzung der Sonnenenergie begünstigt. Wegen der Fernwirkung des Baugebiets zum Ammerbachtal erfolgte eine Höheneinordnung der Wohngebäude, damit sie nicht zu weit aus den Hang heraus treten.

Die geplanten Bäume in den verkehrsberuhigten Stichstraßen sollen den Verkehrsraum aufwerten.

Ein Grünzug trennt die Nutzungen Schule und Wohnen im Bereich der künftigen Lage des Pausenhofs.

### **4. Erschließung, Ver- Entsorgung**

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt über die Malteserleite und die Fuggerstraße.

Zur inneren Erschließung des Baugebiets ist eine Erschließungsstraße an der Nordgrenze geplant, von der zwei Wohnstichstraßen abzweigen. Durch Verlängerung der Erschließungsstraße nach Westen wird eine Anbindung an den Rammertshofer Weg erreicht. Diese ist aufgrund der Auflassung des Weges im Zuge der geplanten Realschulerweiterung erforderlich um den landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten.

Die Erschließungsstraße soll als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden, für die beiden Stichstraßen sind verkehrsberuhigte Bereiche mit je 4 Parkplätzen vorgesehen. Die Verkehrsberuhigten Bereiche schließen mit einer Wendemöglichkeit für PKW ab.

Eine Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr und LKW besteht am westlichen Ende der nördlichen Erschließungsstraße. Restmüll und Wertstoffe aus den beiden Stichstraßen müssen bis zu den Mündungsbereichen transportiert werden. Auf Anregung der Polizei und der Verkehrsbehörde soll das bestehende Verkehrszeichen „Verkehrsberuhigter Bereich“ nach Fertigstellung des neuen Baugebiets an die Einmündung „An den Bachwiesen“ zurückversetzt werden damit für die Verkehrsteilnehmer eine klar erkennbare Verkehrsregelung geschaffen wird.

Das neue Wohnbaugebiet muss kanaltechnisch in Richtung Ammerthaler Weg entsorgt werden. Hier sind ausreichende Kapazitäten vorhanden. Der Anschluss erfolgt über den festgesetzten Geh- und Radweg zum Ammerthaler Weg. Im Baugebiet verläuft der Kanal entlang der Stichstraßen und an der Südgrenze über private Grundstücke zum geplanten Geh- und Radweg. Die mit Grunddienstbarkeiten zu belastenden Flächen sind im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Die sonstige Versorgung des Baugebiets erfolgt über den vorhandenen Trafo bzw. über die in der Malteserleite verlegten Leitungen.

## **5. Lärmschutz**

Vom Büro Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, wurden im Auftrag der Stadtbau GmbH für das Baugebiet Sonnleite schallimmissionsschutztechnische Voruntersuchungen gemäß DIN 18005 und 16. BImSchV durchgeführt (Bericht 8637.2 vom 19.04.2006). Das untersuchte Gebiet erfasst zusätzlich die westlich an das verfahrensgegenständige Baugebiet anschließenden FSt. 1074, 1075 und 1067/4-6.

Dabei wurde unter Berücksichtigung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen ermittelt, dass der schalltechnische Orientierungswert tags der DIN 18005 von 55 dB(A) im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes um bis zu einem dB überschritten wird. Der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird im nordöstlichen Bereich um bis zu 2 dB, an der Nordwestecke um bis zu 1 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die um 3 dB höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005, werden eingehalten. Im Bebauungsplanentwurf wurde wegen der Überschreitung der Orientierungswerte nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz die Festsetzung aufgenommen, dass bei den Parzellen 1 und 4 die Schlafräume bzw. deren Fenster auf die dem Lärm abgewandten Süd- und Westseiten zu orientieren sind.

## **6. Naturschutz**

Das Gelände besteht aus einer Ackerfläche, die im Norden durch eine Gehölzreihe und den Rammertshofer Weg begrenzt ist und im Süden durch eine Baumhecke (teils Laubgehölze, teils Nadelgehölze) von einem aufgelassenen Obstgarten abgetrennt ist.

Dabei sind ca. 2/3 der Fläche Ackerland, das restliche Drittel Obstwiese bzw. Ruderalflur mit Gehölzanteilen. Die Flächen sind nicht in der Biotopkartierung enthalten.

Von den insgesamt 12 Einzelhäusern, die gleichmäßig über das Areal verteilt sind, befinden sich 4 Häuser auf dem Gelände des aufgelassenen Obstgartens.

Der vorhandene Bestand an Bäumen, Baumhecken und Strauchhecken wurde aufgenommen und klassifiziert. Bei der Obstwiese handelt es sich um eine seit längerer Zeit unbewirtschaftete Fläche.

Insgesamt ist durch das Fehlen von Bewirtschaftung und Düngung auf dem südlichen Teil und im nördlichen Heckenbereich eine höherwertige ökologische Substanz vorhanden. Diese wird jedoch bei dem naturschutzrechtlichen Ausgleich berücksichtigt, indem sich der Flächenbedarf für die Ausgleichsflächen vergrößert.

Nach Abstimmung mit den Entwürfen für die Realschulerweiterung können die Heckenstrukturen entlang des Rammertshofer Weges nicht erhalten bleiben. Aufgrund der geplanten Schulerweiterung ist der Gesamtzusammenhang der Eingrünung des Rammertshofer Weges beeinträchtigt, da diese das Grundstück nach derzeitigem Planungsstand bis an die Grenze des Bebauungsplangeländes beansprucht. Somit ist die Vernetzung der Grünstrukturen nicht mehr vordergründig.

Ein grundsätzlicher Erhalt der Grünstrukturen durch die Bebauung ist unter realen Bedingungen nicht machbar. Durch die Erschließung und den verbundenen Bau von Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach der praktischen Erfahrung ein Großteil der zu erhaltenden Begrünung beeinträchtigt und der Gesamteindruck und die ökologische Wertigkeit sind nicht zu wahren.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird daher folgende Auffassung vertreten:

Eine Bebauung des Gesamtareals inklusive des aufgelassenen Obstgartens ist vertretbar, die Maßnahme als solche ist naturschutzrechtlich ausgleichbar.

Ein Erhalt der Grünstrukturen ist unabhängig von der Bauleitplanung nur bedingt möglich.

Ein Erhalt einzelner Grünstrukturen d.h. Bäume und Heckenteile kann aufgrund der bereits erwähnten Zusammenhänge unter realen Gesichtspunkten nicht befriedigen, da der ökologische Gesamtzustand verloren geht und zukünftig die alten Obstbäume in Privatgärten nicht zwangsweise zu erhalten sind.

Daher soll der Eingriff insgesamt ausgeglichen werden, um ökologische Strukturen an anderer Fläche ungestört ergänzen oder fördern zu können.

Der Eingriff wurde nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung berechnet. Eine vereinfachte Vorgehensweise entsprechend dem Leitfaden ist nicht möglich, da im Baugebiet Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft liegen (Obstbaumbestand, Heckenstrukturen).

Ein Teil des Ausgleichs soll innerhalb des Baugebiets an der Stelle des Eingriffs erfolgen. Geplant ist eine Eingrünung im Norden und Osten mit Strauchhecken und Wildstaudensäumen.

Der überwiegende Teil der Ausgleichsflächen wird jedoch außerhalb des Baugebiets geschaffen. Ursprünglich geplante Renaturierungsmaßnahmen am Ammerbach sind wegen derzeit laufender Grundstücksverhandlungen noch nicht gesichert. Der Ausgleich außerhalb des Baugebiets findet daher an anderer Stelle, jedoch trotzdem gebietsnah statt. Die Flächen liegen zwischen Speckmannshof und Fuchsstein, benachbart zu den Ausgleichsflächen für das Baugebiet „Am Postweiher“. Es handelt sich um Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 950, 953, 955 und 956, alle Gemarkung Gailoh.

Die genaue Lage und Flächengröße der Ausgleichsflächen sind in der Anlage zum Umweltbericht (Anlage 7.5) dargestellt.

Als Ausgleich soll hier eine standortgerechte Laubwaldfläche entstehen.

Die Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebiets sind im Eigentum der Stadtbau Amberg bzw. eines Privateigentümers. Empfohlen wird ein Erwerb der privaten Flächen.

Fall der Erwerb nicht oder nicht vollständig möglich ist, sollen die Flächen wie im Bestand als private Grünfläche im Geltungsbereich festgesetzt werden und der fehlende Ausgleichsanteil den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsflächen zugeschlagen werden. Die außerhalb des Baugebiets gelegenen Flächen sind im Eigentum der Stadt Amberg.

Festsetzungen zur Begrünung und Vermeidung der Versiegelung sind im Bebauungsplan enthalten. Der Gedanke der Obstwiese wurde aufgenommen und mit einer Festsetzung zur Bepflanzung mit Obstbäumen umgesetzt. Der westliche Bebauungsrand soll mit einer Hecke eingegrünt werden.

## **8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Betrachtet und thematisiert wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange folgende Gesichtspunkte:

- Erschließung,  
Anregungen von der Polizeiinspektion und der Verkehrsbehörde hinsichtlich Straßenausbau und Sicherheit  
die Anregungen wurden soweit nach Baugesetzbuch möglich als Festsetzung in den Entwurf übernommen.

- Naturschutz,  
Anregungen von Referat 3 und dem Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
Der Bund Naturschutz wendet sich aufgrund der ökologischen Hochwertigkeit gegen eine Bebauung der Obstwiese, Referat 3 regt verschiedene Aspekte des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft an.  
In der Abwägung wurde die Vorgehensweise hinsichtlich Natur und Umwelt bzw. Ausgleich begründet.
- Realschulerweiterung  
Anregungen vom Arbeitsbereich Hochbau, die den Zusammenhang zwischen dem Baugebiet und der Schulerweiterung betrafen. Die Erschließungsachse wurde auf die Anregung hin nach Süden verschoben.
- Ausgleichsflächen  
Anregungen des Liegenschaftsamts hinsichtlich der Zuordnung der Ausgleichsflächen. Empfohlen wurde in der Abwägung eine Vorgehensweise ähnlich dem Verfahren beim Baugebiet „Am Postweiher“. Die Ausgleichsflächen sollten im Eigentum der Stadt Amberg verbleiben.
- Telekommunikationsleitungen,  
Anregungen von der Telekom AG zur wirtschaftlichen Verlegung  
Das Ortsbild erlaubt keine oberirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen. In der Abwägung wurde die textliche Festsetzung des Verbots der oberirdischen Verlegung dargelegt und begründet.

Anregungen bzw. Hinweise von weiteren Behörden und Trägern öffentlicher Belange betrafen das Landesamt für Denkmalpflege, den ÖPNV, die Stadtwerke, die Feuerwehr und den Arbeitsbereich Tiefbau. Deren Anregungen wurden weitgehend übernommen bzw. berücksichtigt. Auf die Abwägungsvorschläge in Anlage 4 wird verwiesen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 3 Anregungen getätigt.

Diese betrafen:

- die nachbarschaftlichen Zusammenhänge hinsichtlich Hecken, Oberflächenwassereintrag und Einfriedungen. Zu betrachten und in die Abwägung einzustellen waren auch eine vorhandene grundbuchrechtliche Abstandsflächensicherung und ein Bepflanzungsverbot auf dem überplanten Grundstück
- Die vorhandene Begrünung der südlichen Obstwiese. Hier wurde ein weitest möglicher Erhalt angeregt. Geprüft werden sollte weiterhin die Möglichkeit des Erhalts durch die Anlage eines Kinderspielplatzes auf dem südwestlichen Grundstücksbereich.
- Der Erhalt der landwirtschaftlichen Wegebeziehungen nach Westen. Bezogen wurde auch auf die Erschließungsplanung, die eine mögliche Erweiterung der Bebauung nach Westen ermöglichen sollte.

Die einzelnen Abwägungsvorschläge sind in Anlage 4 und 5 zusammengestellt.

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Bebauungsplanentwurf mit Textfestsetzungen in der Fassung vom 06.12.2006
3. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 06.12.2006
4. Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
5. Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit