**Stadt Amberg**
Marktplatz 11
92224 Amberg

| **Beschlussvorlage** | **Vorlage-Nr:**<br><br>**Erstelldatum:**<br>**Aktenzeichen:** | **005/0001/2007**<br>**öffentlich**<br>**04.01.2007** |
|---|---|---|
| **Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 87 "Lipowskystraße" mit gleichzeitigem 76. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes** | | |
| **Referat für Stadtentwicklung und Bauen**<br>**Verfasser: Fr. Neumüller** | | |
| **Beratungsfolge** | **17.01.2007 Bauausschuss**<br>**29.01.2007 Stadtrat** | |

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 87 „Lipowskystraße“ mit Festsetzungen und Begründung und auf der Grundlage des Entwurfes der 76. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung, alle in den Fassungen vom 17.01.2007 sowie der Abwägungsvorschläge in den Anlagen 5 und 6

- das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- die Feststellung der 76. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
- Die Änderung des Bebauungsplanes Amberg VC „Schwaigerstraße Klinikgrundstück“ im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans

Die Bebauungsplanänderung und die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung treten nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Regierung der Oberpfalz mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft bzw. werden wirksam.

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (alle Gemarkung Amberg): Fl.Nrn. 2331/23 (Teilfläche), 2331/8, 2331/1, 2330/2, 2336/8, 2331/26, 2331/6, 2331/7, 2331/5, 2331/27, 2338/1, 2331, 2332, 2337, 2335, 2336/6, 2336/7, 2336/2, 2324/12 (Teilfläche), 2324 (Teilfläche), 2324/13 (Teilfläche).

**Sachstandsbericht:**

**Verfahrensverlauf**

Am 19.12.2005 wurden vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 87 „Lipowskystraße“ sowie die 76. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB beschlossen.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange wurde im Juli der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Vom 16.08.2006 bis 18.09.2006 wurde der Bebauungsplanentwurf mit gleichzeitiger 76. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes öffentlich ausgelegt, ab 28.07.2006 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
Ein im Verfahrensverlauf gestellter Antrag auf Vorbescheid für den Bau eines Mehrfamilienhauses auf dem im Geltungsbereich liegenden Grundstück Fl. Nr. 2332 wurde bis April 2007 zurückgestellt, da das beantragte Gebäude hinsichtlich Wandhöhen, Baumasse und Nutzung als Mehrfamilienhaus das geplante Maß der Nutzung im Bebauungsplanaufstellungsgebiet wesentlich übersteigt und zusammen mit dem resultierenden Flächenverbrauch für Stellplätze, Nebenanlagen etc. den Zielen des Bebauungsplanentwurfs widerspricht (siehe Vorlage 005/0017/2006).
Der benachbarte Bebauungsplan Amberg VC „Schwaigerstraße Klinikgrundstück“ beinhaltet einen schmalen Streifen der Schwaigerstraße. Mit dem Satzungsbeschluss wird daher der Bebauungsplan Amberg VC „Schwaigerstraße Klinikgrundstück“ im betreffenden Teilbereich entlang der Schwaigerstraße überschrieben, um eine Aufteilung der Straße in 2 Geltungsbereiche zu vermeiden. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen, da der dort festgesetzte Ausbaustandard der Schwaigerstraße mit Anlage eines 1,5 Meter breiten Fußwegs in den Bebauungsplanentwurf Amberg 87 „Lipowskystraße“ übernommen wird.

**Planung**

Flächennutzungsplan
Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das betreffende Areal als reines Wohngebiet dargestellt.
Da im vorliegenden Fall die Umgebung wegen der Nähe zum Hubschrauberlandeplatz des Klinikums und dem Kindergarten mit Bring- und Holverkehr, der Krankenpflegeschule und zur Gemeinbedarfsfläche und dem Sondergebiet Klinikum eher einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht, wird eine Flächennutzungsplanänderung in ein allgemeines Wohngebiet im Parallelverfahren durchgeführt.
Der Änderungsentwurf und der Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung sind in Anlage 2 ersichtlich.

Städtebau
Mit dem Bebauungsplanverfahren soll eine befriedigende städtebauliche und ortsbildverträgliche Lösung für eine moderate Nachverdichtung der Gärten und Grundstücke und der Erhalt der städtebaulichen Strukturen des Mariahilfbergs gewährleistet werden.
Die bestehende Bebauung durch mit insgesamt 7 Einfamilienhäuser mit einer Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude ergänzt. Dieses Nutzungsmaß entspricht den benachbarten Bebauungsplänen „Wallmenichhaus“ und „Schwaigerstraße/ Klinikgrundstück“.
Der Geltungsbereich des Baugebiets umfasst eine Fläche von ca. 1,28 ha. Das Baugebiet ist als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu betrachten.
Im Hinblick auf die Topografie und in Abstimmung mit der bestehenden Bebauung wird folgende Bauweise festgesetzt:
Gebaut werden darf mit 2 Vollgeschossen, wahlweise in Form von:

- Erdgeschoss mit Dachgeschoss (E+DG) und Kniestock, Dachneigung 38 - 47°
- Erdgeschoss mit Obergeschoss und Dach (E+I+D) ohne Kniestock, Dachneigung bis 23°.

Durch die Nähe zum Stadtzentrum, der städtebaulichen Qualität und den hohen Freizeitwert durch die Verbindungen in die angrenzende Landschaft und zum Naherholungsgebiet Mariahilfberg entsteht eine Wohnbebauung mit hoher Wohnqualität.

Erschließung

Die Verkehrssituation soll in angemessener Weise –angepasst an die Verkehrsfrequenz und die Bebauungsdichte- folgendermaßen verbessert werden:

- Der Ausbaustandard aus dem Bebauungsplan VC „Schwaigerstraße Klinikgrundstück“ mit der Festsetzung eines 1,5 Meter breiten Fußwegs wird übernommen.
- Die Forderung der Verkehrsbehörde nach Abtrennung des Gehwegs mittels Hochbord wurde berücksichtigt, indem die ursprüngliche Empfehlung einer Abtrennung mittels Entwässerungsrinne entsprechend abgeändert wurde. Zur Dämpfung der Fahrgeschwindigkeit werden weiterhin Aufpflasterungen im Knotenpunktbereich sowie in einer Abfolge von ca. 50 Metern empfohlen.
- Der Knoten Schwaigerstraße/ Stich zur Lipowskystraße wird vergrößert, um als Ausweich– und Wendemöglichkeit zu dienen und ein ungehindertes Abbiegen bergaufwärts zu ermöglichen; weiter nördlich ist eine weitere Ausweichstelle vorgesehen.
- Die Verbindung der Schwaigerstraße zur Lipowskystraße soll aufgrund der fehlenden öffentlichen Parkplätze im gesamten Gebiet durch 2 Längsparkplätze ergänzt werden.

Im Rahmen des Ausbaus der Schwaigerstraße im südlichen Teil des Geltungsbereichs bis zur Abzweigung (bisherige Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Amberg VC „Schwaigerstraße– Klinikgrundstück“) müssen aufgrund des Eingriffs in den Wurzelbereich voraussichtlich 6 verschiedene Bäume sowie eine ca. 2 Meter hohe Hainbuchenhecke im benachbarten Grundstück (Fl.Nrn. 2324/12 und 2324) entfernt werden. Dabei handelt es sich um heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 100 bis 150 cm. Bei einem Straßenausbau müssen die Bäume gefällt und die Eigentümer entschädigt werden. Eine Ersatzpflanzung ist gemäß Baumschutzverordnung durchzuführen.
Die erforderlichen Fällungen werden bereits durch den im rechtskräftigen Bebauungsplan Schwaigerstraße/ Klinikgrundstück geplanten Straßenausbau ausgelöst. Dieser wurde lediglich in der Breite und Aufteilung in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf übernommen.

Für den nordöstlichen Stadtbereich wurde eine hydrodynamische Überrechnung des bestehenden Kanalnetzes erstellt. Die Berechnung erfolgte unter Berücksichtigung der bestehenden und zukünftigen Bauflächen im Bereich des Mariahilfbergs.
Der hydraulische und bauliche Sanierungsbedarf und die anfallenden Kosten wurden ermittelt und vom Arbeitsbereich Tiefbau auf Plausibilität geprüft.
Die erforderlichen Mittel für die beiden Einzugsbereiche Lipowsky- / Schwaigerstraße und Mariahilfbergweg betragen insgesamt ca. € 1.513.000.
Im Zuge der Nachverdichtung in den beiden Baugebieten sollten zur Wiederherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung, ab dem Haushalt 2008 die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden. Eine Verteilung der Haushaltsmittel auf drei Jahre entsprechend eines Prioritätenplanes wird vom Arbeitsbereich Tiefbau empfohlen. Für den Haushalt 2008 sind als Sofortmaßnahme ca. 530.000 € anzumelden.

Aufgrund der geplanten Kanalsanierung sind die ursprünglich zur Entlastung der Kanäle festgesetzten Speicher zur Regenwassernutzung nicht mehr zwingend erforderlich. Auf eine zwingende Festsetzung wird daher verzichtet. Die Speicher werden dennoch als sinnvolle Maßnahme zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts empfohlen.

**Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Es gingen 8 Anregungen bei der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und 1 Anregung während der öffentlichen Auslegung ein.
Betrachtet und thematisiert wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Wesentlichen:

- Erschließung:
  Anregungen von der Polizeiinspektion und der Verkehrsbehörde bezüglich der Ausbauempfehlung der Schwaigerstraße.
  Den Anregungen wurde gefolgt.
- Naturschutz:
  Anregungen von Amt 3.29, untere Naturschutzbehörde bezüglich der Ausgleichspflicht .
  Erläutert wurde, das die Beurteilung einer Ausgleichspflicht nicht nach dem Leitfaden zur Bauleitplanung erfolgt, sondern nach § 1a BauGB. Aufgrund der Innenbereichsentwicklung mit vorhandener Erschließung und Infrastruktur ist nach § 1a Abs.3 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und somit die auf den Grundstücken bestehenden Rechte nur bestätigt werden. Siehe hierzu den Abwägungsvorschlag der unteren Naturschutzbehörde, Amt 3.29.
- Wasserhaushalt:
  Anregungen vom Wasserwirtschaftsamt, Sachgebiet 3.28 (Referat 3) und dem Arbeitsbereich Baurecht hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Kanäle bzw. der Regenrückhaltung.
  Erläutert wurden die Ergebnisse der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung für den betreffenden Bereich und die erforderlichen Sanierungen.
- Anregungen wegen bestehender Leitungen und Straßenbezeichnungen.

Die Anregung im Rahmen der öffentlichen Auslegung betrifft den Ausbauzustand und die Breite des Abzweigs der Schwaigerstraße.
Durch den Bebauungsplan ergibt sich keine Änderung bei der „vorhersehbaren“ Bebauungsdichte im Vergleich zum Zeitpunkt des Straßenausbaus, es werden lediglich 2 Parzellen gebildet, die von dem betreffenden Stich erschlossen werden.
Von dem Straßenstich werden insgesamt 4 Parzellen erschlossen, dafür wird die Ausbaubreite von 3,50 Meter als ausreichend erachtet.

Die Anregungen und Bedenken wurden geprüft und von ihrem Sachgehalt her abgewogen.
Die einzelnen Abwägungsergebnisse sind in Anlagen 5 und 6 ersichtlich.

.....

Martina Dietrich, Baureferentin

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Entwurf der 76. Änderung mit Begründung in der Fassung vom 17.01.2007
3. Bebauungsplanentwurf mit Textfestsetzungen in der Fassung vom 17.01.2007
4. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 17.01.2007
5. Abwägungsvorschläge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Abwägungsvorschläge der öffentlichen Auslegung