

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0021/2007
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	06.03.2007
Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 88 "Sonnleite"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Neumüller		
Beratungsfolge	14.03.2007	Bauausschuss
	26.03.2007	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Amberg 88 „Sonnleite“ mit Begründung und Umweltbericht, alle in der Fassung vom 14.03.2007 und der Abwägungsvorschläge in der Anlage und im Sachstandsbericht:

1. das Abwägungsergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB

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.

Sachstandsbericht:

1. Verfahren

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

Im Februar 2007 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt, die öffentliche Auslegung fand vom 29.01.2007 bis 28.02.2007 statt.

2. Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt mit Ausnahme einer minimalen Überschneidung mit dem als schulische Gemeinbedarfsfläche dargestellten Bereich im Nordwesten.

Dies wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans bereinigt.

Der Entwurf wurde aus der Basis des am 03.07.2006 beschlossenen Konzepts aus dem Rahmenplan für das Gesamtareal mit Realschule heraus entwickelt.

Das Baugebiet zeichnet sich durch folgende Grundsätze aus.

- Einfamilienhausstruktur in 2- geschossiger Bauweise mit einheitlich flach geneigten Pult- oder Satteldächern
- Begünstigung der Solarenergienutzung durch eine generelle Ausrichtung nach Süden
- infrastrukturell fast unmittelbare Anbindung an die Nahversorgungseinrichtungen der Umgebung der Fuggerstraße und die Haltestellen des ÖPNV

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

Hinsichtlich der Immissionen wurden für das Baugebiet vom Ingenieurbüro Sorge im Auftrag der Stadtbau GmbH schallimmissionsschutztechnische Voruntersuchungen gemäß DIN 18005 und 16. BImSchV durchgeführt

Der Bericht (Bericht 8637.2 vom 19.04.2006) wurde öffentlich ausgelegt. Die Ergebnisse beinhalten eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 2 dB, die durch Festsetzungen zur Orientierung der Schlafräume in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die um 3 dB höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005, werden eingehalten

3. Naturschutz

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden ermittelt, der Bestand aufgenommen und klassifiziert, in die Überlegungen zur Planung aufgenommen und im Umweltbericht behandelt.

Das Gelände besteht zu 2/3 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.

Da die zu überplanenden Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, sind Ausgleichsflächen erforderlich.

Der Eingriff wurde nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung berechnet. Die höherwertige ökologische Substanz des südlichen Obstgartens wird bei dem naturschutzrechtlichen Ausgleich berücksichtigt, indem sich der Flächenbedarf für die Ausgleichsflächen vergrößert.

Da durch die Erschließung und den Wohnhausbau mit Gartenanlage nach der praktischen Erfahrung ein Großteil der zu erhaltenden Begrünung beeinträchtigt wird und der Gesamteindruck und die ökologische Wertigkeit nicht zu wahren sind, wurde auf einen weitgehenden Erhalt der bestehenden Grünstrukturen verzichtet.

Ein Teil des Ausgleichs erfolgt innerhalb des Baugebiets an der Stelle des Eingriffs, der überwiegende Teil der Ausgleichsflächen liegt außerhalb des Baugebiets zwischen Speckmannshof und Fuchsstein, benachbart zu den Ausgleichsflächen für das Baugebiet „Am Postweiher“.

Die Anlage und Ausführung sowie die Übernahme der erschließungsbedingten Ausgleichsflächen werden im Erschließungsvertrag geregelt. Der Vollzug und die Refinanzierung der erforderlichen bauflächenbedingten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sollen durch eine Ablösevereinbarung nach § 135 a-c Baugesetzbuch mit der Stadtbau Amberg erfolgen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

- Erschließung

Anregungen des Arbeitsbereich Tiefbau hinsichtlich Entwässerung, Trassenfreihaltung, Kanalspülung und Starkregen bzw. Hangwasserschutz.

Die Trassenfreihaltung und die Maßnahmen zum Hangwasserschutz sind auf privatrechtlicher Ebene bereits durch die erforderlichen Dienstbarkeiten gesichert. Die Mulden werden im Zuge der Erschließung modelliert. Die Kanalspülung ist nach Rücksprache mit dem Arbeitsbereich Tiefbau auch vom Geh- und Radweg möglich

- Naturschutz

Der Bund Naturschutz wendet sich wie bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden aufgrund der ökologischen Hochwertigkeit weiterhin gegen eine Bebauung der Obstwiese, Die Anregungen wurden bereits im Beschluss vom 18.12.2006 abgewogen, die damalige Abwägung in der die Vorgehensweise hinsichtlich Natur und Umwelt bzw. Ausgleich begründet wurde ist nochmals beigefügt.

- Realschulerweiterung
Anregungen vom Arbeitsbereich Hochbau und dem Schulamt, die den Zusammenhang zwischen dem Baugebiet und der Schulerweiterung betrafen.
Die Freiflächenplanung der Schulerweiterung wurde überarbeitet und korrespondiert in der vorliegenden Form mit der Erschließungsplanung des Baugebiets.
- Ausgleichsflächen
Anregungen des Liegenschaftsamts und des Arbeitsbereichs Baurecht und Beitragswesen 5.2.1 hinsichtlich Ausführung und Sicherstellung der Ausgleichsflächen.
Erläuterung der Vorgehensweise hinsichtlich Erstellung der erschließungsbedingten Ausgleichsflächen mittels Erschließungsvertrag und der bauflächenbedingten Ausgleichsflächen mittels Ablösevereinbarung.
- Müllentsorgung
Anregungen von Seiten der Abfallwirtschaft und des Arbeitsbereichs Tiefbau hinsichtlich Abstellort der Mülltonnen und Säcke.
Die Müllentsorgung findet am oberen Ende der Straßenstiche statt. Die parkplatzbedingten Aufweitungen im Einmündungsbereich bieten für das Abstellen der Tonnen und Säcke ausreichend Platz. Aufgrund der geringen Anzahl der Wohnungen und die Länge und Steigung der Straßenstiche wird keine Wendemöglichkeit für LKW am Ende der Straßenstiche vorgesehen.

Anregungen bzw. Hinweise von weiteren Behörden und Trägern öffentlicher Belange betrafen den ÖPNV, die Stadtwerke, die Feuerwehr und die Telekom. Deren Anregungen wurden entweder bereits im Verfahren abgewogen oder betrafen nicht unmittelbar die Bauleitplanung.

Die einzelnen Abwägungsvorschläge sind in der Anlage 4 nachzulesen.

5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

6. Bearbeitung

Zwischenzeitlich wurde, vom Grundstückseigentümer veranlasst, eine Erschließungsplanung erstellt. Dadurch ergab sich die Möglichkeit, die präziserte Erschließung sowie die durch die Straße verursachten Böschungen zeichnerisch zu erfassen und in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Kanalanschluss erfolgt nicht mehr im Ammerthaler Weg, sondern im Bereich des Flurstücks 1552/39, Gem. Amberg. Hier liegt ein öffentlicher Kanal, der durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert ist und nach Information durch das planende Ingenieurbüro ausreichend dimensioniert ist.

Durch die Straßenplanung sind auch die Straßenhöhen exakt definiert. Somit konnte bereits die Höheneinordnung der Gebäude vorgenommen und in die Festsetzungen aufgenommen werden. Eine Überprüfung im Rahmen der Absteckung kann vor Ort noch erfolgen.

Nach Auffassung des Fachbereichs Planen sind dadurch keine abwägungsrelevanten Belange oder Belange Dritter berührt, da die Festsetzung der Höhenlage durch die Stadt Amberg bereits textlich mittels einer Festsetzung verankert war und die Festlegung lediglich bereits im Vorfeld der Freistellung bzw. Genehmigung definiert wird.

Unter die Hinweise zum Bebauungsplan wurde die bei der Erschließungsplanung vorgesehene und vom Arbeitsbereich Tiefbau geforderte Hangwassermulde mit aufgenommen um die Bauherrn bereits im Vorfeld auf zusätzliche Sachverhalte – in diesem Fall die Freiflächengestaltung betreffend- hinzuweisen.

Ausgehend von der vom Grundstückseigentümer veranlassten Erschließungsplanung ergab sich hinsichtlich der Fortführung der Flächen für eine Grunddienstbarkeit im südlichen Planbereich bis zur westlichen Grundstücksgrenze eine geringfügige Änderung zur Planfassung vom 18.12.2006.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Bebauungsplanentwurf mit Textfestsetzungen in der Fassung vom 14.03.2007
3. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 14.03.2007
4. Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange