

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0044/2008</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>03.07.2008</b>
<b>1. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 83, "Am Postweiher"</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Herr Mayer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>16.07.2008</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>28.07.2008</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zur Bebauungsplanänderung Amberg 83, „Am Postweiher“ mit Begründung und Festsetzungen in der Fassung (i.d.F.) vom 16.07.2008

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. Die Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

## Sachstandsbericht:

### 1. Anlass und Verfahren

Der Bebauungsplan „Am Postweiher“ sieht für den Kern der Siedlung eine winkelförmige Bebauung mit Garagenzeilen vor, die sich um einen Hof gruppieren. Diese Gebäudegruppierung gibt der Siedlung Halt und eine städtebauliche Mitte. Die Bebauung hat sich jedoch in den letzten Jahren mit den dargestellten Formen des Doppel- und Reihenhauses (siehe Anlage 1) nicht umsetzen lassen. Der Grundstückseigentümer und Erschließungsträger regt deshalb an, von der Doppel- und Reihenhausbauung Abstand zu nehmen und eine Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Die Bebauungsplanänderung wurde am 17.12.2007 vom Stadtrat der Stadt Amberg beschlossen. Im Juni 2008 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, die öffentliche Auslegung fand vom 26.05.2008 bis 25.06.2008 statt.

### 2. Planungskonzept, Planungsrecht und Umwelt

Unter Beibehaltung der ausgeprägten städtebaulichen Struktur der Hofbildung (siehe Anlage 2, Seite 2) und Erhalt der festgesetzten Grünflächen werden für den Änderungsbereich 4 freistehende Einfamilienhäuser festgesetzt.

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Erschließungsstich als öffentliche Stichstraße ausgewiesen, weil bei der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern ein Eigentümerweg als Gemeinschaftseigentum nicht praktikabel erscheint. Die Ergänzung des bestehenden Erschließungsvertrages mit dem Vorhabensträger ist am 22.04.2008 erfolgt. Durch Änderung des Rechtscharakters der Erschließungsanlage werden die Grundzüge der Planung geändert. Die Bebauungsplanänderung wird deshalb im Vollverfahren durchgeführt.

Im Vollverfahren ist für die Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht zu erstellen. Er ist gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Anlage 3). Die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben beibehalten. Die durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Beeinflussungen der einzelnen Schutzgüter sind gegenüber der rechtskräftigen Planfassung im Hinblick auf die Durchführung als nicht wahrnehmbar einzustufen. Das Maß und die Höhe der Bebauung bleiben gleich. Die nichtbebaubaren Grünflächen bleiben ebenfalls gleich. Die versiegelten Flächen reduzieren sich. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt daher, dass eine Beeinträchtigung der betreffenden Schutzgüter nicht gegeben ist. Durch die Bebauungsplanänderung werden auch keine wesentlichen Belange des Artenschutzes berührt.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (rechtskräftiger Bebauungsplan) und eine Ausweitung von bestehenden Rechten nicht erfolgt.

Der Anregung des Bauverwaltungs- und -ordnungsamtes auf die Festsetzung 7.2 Sichtschutzzäune bei Reihen- und Doppelhäuser zu verzichten wird nachgekommen, da im Änderungsbereich des Bebauungsplanes keine Doppel- und Reihenhäuser mehr enthalten sind und darüber hinaus die Regelungen hierzu in der BayBO Art. 57, 6 c ausreichen. Der Anregung von Verkehrsbehörde und Verkehrspolizei zur Ausbildung der Zufahrt zum Erschließungsstich mit Niederbord und Beibehaltung der Tempo-30-Zone, so dass die Ausfahrenden wartepflichtig sind, kann nicht entsprochen werden, da die vorhandenen Erschließungsanlagen des gesamten Baugebietes ohne Hochbord ausgeführt sind und somit eine Absenkung nicht realisierbar ist und die Sichtverhältnisse für die alternative Rechts-vor-links-Regelung ausreichen. Dies wurde bei einem Ortstermin am 03.07.2008 zwischen Verkehrsplanung, Verkehrsbehörde und Polizei einvernehmlich festgelegt.

Weitere abwägungsrelevante Anregungen liegen nicht vor. Redaktionell angepasst wurde die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der öffentlichen Stellplätze, sodass diese inklusive des Straßenbaumes und der Bauminsel öffentlich gewidmet werden können.

Die Bebauungsplanänderung kann somit in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden.

#### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Im Geltungsbereich des Entwurfes der Bebauungsplanänderung liegen die Grundstücke der Parzellen 29 bis 33, sowie deren Zufahrt.
- Ein Umweltbericht ist erstellt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

#### **Anlagen:**

1. Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Postweiher“
2. Änderungsentwurf des Bebauungsplanes vom 16.07.2008 mit Festsetzungen
3. Begründung mit Umweltbericht vom 16.07.2008