Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0078/2005** **öffentlich** **30.11.2005**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 87 "Lipowskystraße" mit gleichzeitigem 76. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: H. Mayer**		
Beratungsfolge	**07.12.2005 Bauausschuss** **19.12.2005 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 87 „Lipowskystraße“ auf der Grundlage des Vorentwurfes in der Fassung vom 07.12.2005
- Die 76. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB
- Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass:

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Amberg 84 „Mariahilfberg“ wurde auch der Umgang mit den nicht bebauten und gering bebauten Grundstücken zwischen Schwaigerstraße und Lipowskystraße diskutiert. Dass die Flächen grundsätzlich über ein Bebauungsplanverfahren städtebaulich geordnet werden sollen wurde in der Bauausschusssitzung vom 16.11.2005 beschlossen. Da mit dem Bebauungsplan „Mariahilfberg“ weder ein unmittelbarer räumlicher, noch ein funktionaler Zusammenhang besteht, ist ein eigenständiges zeitlich unabhängiges Bebauungsplanverfahren sinnvoll.

2. Planungskonzept:

Der Bereich zwischen Schwaigerstraße und Lipowskystraße oberhalb des Kindergartens St. Martin ist geprägt von einzelnen freistehenden Einfamilienhäusern und einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen auf relativ großen Grundstücken und nicht bebauten privaten Grundstücken, alle im planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34).

Um den Charakter des Gebietes zu wahren, ist im Bebauungsplanvorentwurf eine moderate Bebauung der Flächen mit Einfamilienhäusern, in der Dichte und der Höhenentwicklung mit maximal 2 Vollgeschossen, wie die umgebende Bebauung vorgesehen.

Erschlossen werden die Grundstücke über die vorhandenen Erschließungsanlagen der Schwaigerstraße und Lipowskystraße. Der obere Teil der Schwaigerstraße ist mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um hier den endgültigen Ausbaustandard definieren zu können. Von der Lipowskystraße aus werden über einen kurzen Eigentümerweg die innen liegenden Grundstücke erschlossen. Wegen der Nähe zum Hubschrauberlandeplatz des Klinikums und der benachbarten Lage zur Gemeinbedarfsfläche und dem Sondergebiet Klinikum wird das Gebiet abweichend vom Flächennutzungsplan (WR) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hierfür ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren notwendig.

3. Umweltauswirkungen, Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Umweltprüfung mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wird durchgeführt. Wegen der moderaten Bebauung mit geringer Dichte werden keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nicht mit einer Bebauung überplant. Bei den Grundstücken im „Innenbereich“ ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die nach § 34 BauGB zulässige bauliche Nutzbarkeit nicht überschritten wird und die im Entwurf dargestellte Bebauung nach Planungsrecht ohne Ausgleich zulässig wäre.

.....

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und Entwurf zur 76. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vom 07.12.2005
2. Vorentwurf in der Fassung vom 07.12.2005
3. Übersichtsplan Bebauungsplanverfahren und rechtskräftige Bebauungspläne Mariahilfberg i. d. F. vom 07.12.2005