

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0042/2006
	Erstelldatum:	öffentlich 31.05.2006
	Aktenzeichen:	
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 87 "Lipowskystraße" mit 76. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Neumüller		
Beratungsfolge	21.06.2006	Bauausschuss
	03.07.2006	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Amberg 87 „Lipowskystraße“ und des Entwurfes der 76. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht, beide in der Fassung vom 21.06.2006 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.

Das Referat für Stadtentwicklung und Bauen wird beauftragt, zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung im Bebauungsplangebiet Lipowskystraße die Kanalkosten im Haushalt 2007 anzumelden.

Sachstandsbericht:

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 87 „Lipowskystraße“ wurde am 19.12.2005 vom Stadtrat der Stadt Amberg beschlossen.

Im Januar/ Februar 2006 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 30.01. bis 03.03.2006 statt.

Im Januar 2006 wurde auf dem im Geltungsbereich liegenden Grundstück Fl. Nr. 2332 ein Antrag auf Vorbescheid für den Bau eines Mehrfamilienhauses gestellt.

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, wurde der Antrag auf Vorbescheid vom Bauausschuss gemäß §15 (1) BauGB für 12 Monate zurückgestellt (Vorlage 005/0017/2006).

Städtebau

Der Bereich zwischen Schwaigerstraße und Lipowskystraße bildet noch einen Teil des von einer lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken und nicht bebauten Innenbereichsgrundstücken geprägten Bereichs am südwestlichen Mariahilfberg. Das Baugebiet ist als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu betrachten.

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Areal derzeit als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Da im vorliegenden Fall die Umgebungsdefinition 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 –auch im Vorgriff auf die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans- eine Flächennutzungsplanänderung in ein WA im Parallelverfahren durchgeführt.

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. Der Bebauungsplanvorentwurf orientiert sich in Dichte und Höhenabwicklung an dem lockeren Bestand des oberen Mariahilfbergs.

Geplant ist eine Ergänzung der bestehenden Bebauung mit 7 Einfamilienhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude. Dieses Nutzungsmaß entspricht den direkt anschließenden Bebauungsplänen Wallmenichhaus und Schwaigerstraße/ Klinikgrundstück.

Die Bauweise soll sich an der Umgebung orientieren und in der Masse dem derzeitigen Bestand unterordnen.

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

Erschließung

Die Erschließungsanlagen sollen definiert und Verbesserungen der derzeitigen, erschließungstechnisch unbefriedigenden Situation hinsichtlich Straßenausbau, Wendemöglichkeiten und Parkplätzen geschaffen werden.

Auf den Parzellen 7/8 sowie 9/10 entsteht jeweils eine Hinterliegerbebauung. Die für eine Bebauung erforderlichen Rechte sind mittels der Eintragung von Geh- Fahrt- und Leitungsrechten zu sichern.

Der Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Amberg VC „Schwaigerstraße Klinikgrundstück“ beinhaltet einen Teilstreifen der Schwaigerstraße. Darin wurden als Ausbaustandard der westlichen Straßenseite der Schwaigerstraße ein 1,50 Meter breiter Fußweg sowie eine Fahrbahnverbreiterung auf 5 Meter festgesetzt.

Um eine Aufteilung der Straße in 2 Geltungsbereiche zu vermeiden und einen einheitlichen Ausbaustandard zu definieren wird die Schwaigerstraße mit der im Bebauungsplan VC „Schwaigerstraße– Klinikgrundstück“ vorgesehenen Ausbaubreite in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Lipowskystraße aufgenommen. Im Straßenbereich wurde somit ein Teil des Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans Amberg VC „Schwaigerstraße Klinikgrundstück“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert.

Ziel der Gesamtausbauplanung ist eine Verbesserung der Übersichtlichkeit und eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts. Langfristiges Ziel ist eine Verbreiterung mit entsprechendem Ausbauquerschnitt nach Süden bis zur Einmündung der Hellstraße.

Vorgeschlagen wird ein Trennungsprinzip Fußgänger– Kfz. Aufgrund der geringen Fahrfrequenz wird eine Abtrennung des Gehwegs durch eine Entwässerungsmulde ohne Höhendifferenz als ausreichend erachtet. Zur Dämpfung der Fahrgeschwindigkeit werden Aufpflasterungen im Knotenpunktbereich sowie in einer Abfolge von ca. 50 Metern empfohlen.

Weitere Verbesserungen betreffen den nördlichen Straßenbereich.

Die Abzweigung Schwaigerstraße wird im Knotenpunktbereich vergrößert um einerseits als Ausweich– und Wendemöglichkeit zu dienen und andererseits ein ungehindertes Abbiegen bergaufwärts zu ermöglichen, weiter nördlich ist eine weitere Ausweichstelle vorgesehen.

Die Verbindung der Schwaigerstraße zur Lipowskystraße befindet sich in einem neuwertigen Ausbauzustand und wird im wesentlichen in der ausgebauten Form belassen, soll jedoch aufgrund der fehlenden öffentlichen Parkplätze im gesamten Gebiet durch 2 Längsparkplätze ergänzt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über vorhandene Kanäle. Im Rahmen einer hydrodynamischen Kanalnetzrechnung für den südlichen Bereich des Mariahilfbergs wurde für den Geltungsbereich vorab folgende Aussage getroffen:

Die Entwässerung des Einzugsgebietes im Bereich des Bebauungsplans „Lipowskystraße“ erfolgt im Mischsystem.

Da die Nennweiten der Kanäle in der Schwaigerstraße und im unteren Anschlussbereich der Wiltmaisterstraße und Hellstraße nicht mehr den Anforderungen entsprechen ereignet sich ein Überstau bei mehreren Schächten.

Der Mischwasserkanal in der Lipowskystraße erfüllt die hydraulischen Anforderungen, aufgrund einer Kaliberreduzierung im Bereich der Einmündung Hellstraße wird jedoch ein Einstau in der ersten Kanalhaltung der Lipowskystraße verursacht.

Durch die Verdichtung der Bebauung (Bebauungsplan Lipowskystraße) erhöht sich der Befestigungsgrad um ca. 15 %.

Die Anzahl der Überstauereignisse bleibt nach der hydraulischen Berechnung gleich, es tritt jedoch geringfügig mehr Wasser aus dem Kanalnetz aus.

Eine Entspannung kann erst mit einer hydraulischen Sanierung des Kanalnetzes im betreffenden Abschnitt erfolgen. Als Lösungsmöglichkeit für eine zeitlich unabhängige Bebauung des Areals werden für die geplante Verdichtung der Bebauung daher Speicher zur Regenwassernutzung vorgeschlagen, welche durch eine Verzögerung der Ableitung des Oberflächenwassers die Abflussspitzen verringern und in der Jahresbilanz den Regenabfluss und entsprechend den Verbrauch von Trinkwasser vermindern.

Naturschutz und Eingriffsregelung /Einwirkungen

Grundsätzlich handelt es sich um eine Innenbereichsentwicklung mit vorhandener Erschließung und Infrastruktur. Die bestehende Vegetation wurde aufgenommen und bewertet. Prägende Grünstrukturen wurden im Bebauungsplanentwurf als zu erhalten gekennzeichnet. Weitere Begrünungsforderungen auf den Grundstücken sollen den Erhalt der attraktiven Freiflächen und deren Charakters in diesem Bereich des Mariahilfbergs gewährleisten.

Nach § 1a Abs.3 BauGB ist 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.

Eine Feststellung der Baurechte für die betreffenden Grundstücke wird nach bisherigem Planungsrecht getroffen. Diese bemessen sich nach der baurechtlichen Definition des Einfügens eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich, also nach § 34 BauGB.

Hierfür ist neben der überbauten Grundfläche, auch die sich nach Gebietstypik, bestehender Nutzung der Umgebung, Baumasse und überbauten Grundfläche des städtebaulichen Umfelds ergebende Gesamtsituation maßgeblich.

Unter Berücksichtigung dieser Fakten sind die Vorhaben an dieser Stelle im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zulässig, die bestehenden Rechte werden nur bestätigt und nicht ausgeweitet. Somit löst die Überplanung keine Ausgleichspflicht aus.

Die Bäume und die teilweise vorhandenen Hecken nördlich des Knotenpunkts der Schwaigerstraße sind Bestandteil des kartierten Biotops (Stadtbiotopkartierung, Stand: 1997) AS-0032 TF. 4. Dabei handelt es sich *nicht* um ein nach Art 13d BayNatSchG geschütztes Biotop.

Das südliche Ende des Biotops ist von der Vergrößerung des Knotenpunkts betroffen. Bei einem Ausbau müssen drei Bäume entfernt werden. Es handelt sich um zwei Feldahorne (Stammumfang 30 und 40 cm) sowie eine Robinie (Stammumfang 60 cm). Die Bäume fallen aufgrund des geringen Stammumfangs nicht unter die Baumschutzverordnung. Heckenstrukturen oder anderweitige erhaltenswerte Grünbestandteile sind nicht betroffen.

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.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frühzeitig beteiligt wurden die durch die Bebauungsplanänderung betroffenen 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 dem Arbeitsbereich Tiefbau/ Verkehr hinsichtlich Straßenausbau und Sicherheit
hier konnten durch die planerischen Entwicklungen und Verbesserungen hinsichtlich der Verkehrserschließung wesentliche Anregungen aufgegriffen werden.
- Naturschutz, Anregungen von Referat 3 und dem Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Die Anregungen waren bzw. wurden in den Grundsätzen in den Entwurf aufgenommen
- 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.
- Wasserhaushalt, Anregungen vom Wasserwirtschaftsamt hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Kanäle.
Erläutert wurden die vorab erhaltenen Ergebnisse der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung für den betreffenden Bereich und die sich ergebenden Folgen der Kanalbelastung bzw. Überlastung sowie die dadurch bedingte Festlegung der Regenwasserpufferung im Bebauungsplanentwurf.

Die einzelnen Abwägungsvorschläge sind in Anlage 4 nachzulesen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Anregung getätigt. Der Eigentümer eines ursprünglich für eine Privaterschließung von 2 Parzellen vorgesehenen Grundstücks wendet sich gegen diese Maßnahme und will keine Flächen zur Verfügung stellen.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Die Konzeption des Bebauungsplanentwurfs wurde so abgeändert, dass die Erschließung eines betroffenen Hinterliegergrundstücks im vorliegenden Entwurf von der Schwaigerstraße erfolgt. Der ursprünglich für 2 Grundstücke gedachte Privatweg wurde auf das Nachbargrundstück verlegt und dient nur mehr der Erschließung des bestehenden Hinterliegergrundstücks Fl.Nr. 2336/6, Gem. Amberg. Hier sind die betroffenen Grundstücke in der Hand des gleichen Eigentümers.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde im Norden im Bereich der geplanten Ausweichstelle in das angrenzende Privatgrundstück erweitert. Dies betrifft eine vorhandene Böschungsfläche die sich in Privatbesitz befindet, jedoch erst an der Böschungsunterkante eingefriedet ist.

Änderungen ergaben sich weiterhin durch die bereits im Kapitel Erschließung beschriebene, durch den Abgleich der Erschließungsanlagen mit dem Bebauungsplan Amberg VC „Schwaigerstraße/ Klinikgrundstück“ bedingte Geltungsbereichsübernahme. Hier wurde der östliche Streifen dessen Geltungsbereichs in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegen folgende Grundstücke bzw. Teilflächen:

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), alle Gemarkung Amberg.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung weicht dabei vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs ab. Die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet beinhaltet das gesamte Geviert zwischen Hellstraße/ Schwaigerstraße mit Abzweigung und Lipowskystraße mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche des Altenheimstandorts. Die Straßen sind bis auf den Abzweig der Schwaigerstraße nicht enthalten.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Grundstücke bzw. Teilflächen:

Fl.Nrn. 2331/1, 2336/8, 2331/26, 2331/6, 2331/7, 2331/5, 2331/27, 2338/1, 2331, 2332, 2337, 2335, 2336/6, 2336/7, 2336/2, 2336/9, 2336, 2336/5, 2336/4, 2336/3, alle Gemarkung Amberg.

.....
Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und Entwurf der 76. Änderung mit Begründung in der Fassung vom 21.06.2006
2. Bebauungsplanentwurf mit Textfestsetzungen in der Fassung vom 21.06.2006
3. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 21.06.2006
4. Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange