

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0038/2007</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>28.03.2007</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 84 "Mariahilfberg" mit gleichzeitigem 72. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und Teilaufhebung des rechtswirksamen Baulinienplanes Nr. 18 im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Tiefel</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>18.04.2007</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>30.04.2007</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 84 „Mariahilfberg“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 18.04.2007, des Entwurfes zur 72. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Darstellungen und Begründung i.d.F. vom 06.12.2006 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 6 und 7

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB,
3. die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

## Sachstandsbericht:

### **1. Bisheriger Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Amberg 84 „Mariahilfberg“ und die 72. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde am 05.07.2004 beschlossen. Im Februar 2007 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans wurde im Januar 2006 eine Veränderungssperre erlassen.

### **2. Eingegangene Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in Anlage 6 und 7 aufgeführt. Auf einige Stellungnahme soll hier eingegangen werden.

Wie bereits bei der vorhergehenden Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht, wird vom Eigentümer des Grundstücks 2227 (Bauparzelle 29, 30, 31 und 33) eine erhöhte Baudichte mit Doppel- und Reihenhäusern gefordert. Dieser Forderung kann nicht Folge geleistet werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht für die vier Grundstücke, wie im gesamten Planungsgebiet, eine Einzelhausbebauung vor. Nur auf den beiden Grundstücken an der Von-der-Sitt-Straße können anstatt der Einzelhäuser auch Doppelhäuser errichtet werden. Nach Ortsbesichtigung mit der Polizei, Feuerwehr und dem Arbeitsbereich Tiefbau kann dem Anliegen des Eigentümers, die Zufahrtsstraße als Privatweg auszuweisen, zugestimmt werden. Die Ausbaubreite ist auf 3,5 m reduziert, der Wendehammer kann entfallen. Von

Seiten der Polizei wurde die private Zufahrt begrüßt, da diese im Gegensatz zur öffentlichen Stichstraße nicht vorfahrtsberechtigt ist. Spielende Kinder auf dem steilen Privatweg wären zur Vorsicht angehalten und würden nicht so leichtfertig ungebremst in die verkehrsberuhigte Von-der-Sitt-Straße einfahren (Anlage 6, Stellungnahme 1).

Der Eigentümer von F1St. 2325/3 an der Schwaigerstraße (Bauparzellen 1 und 2) möchte auf seinem Grundstück vier anstatt der festgesetzten zwei Wohnhäuser errichten. Diese erhöhte Nachverdichtung entspricht nicht dem Ziel des Bebauungsplans nach einer moderaten Ergänzung der vorhandenen Bebauung und wird abgelehnt. Seine Anregung, die vorhandene Zufahrt als gemeinsame Grundstückszufahrt zu verwenden, wurde im Entwurf berücksichtigt. Das vorhandene Wohnhaus kann in seinen Bestand erhalten werden (Anlage 6, Stellungnahme 2).

Von der Eigentümergemeinschaft der Baugrundstücke Parzelle 17, 18, und 19 (F1St. 2248/1, 2248/2, 2248/3, südlich Philosophenweg) wurde die Anregung vorgebracht, die Parzelle 17 von Philosophenweg aus zu erschließen und nicht, wie bisher vorgesehen, durch eine Verlängerung der Privatzufahrt. Dadurch könnte die vorhandene Garage auf Parzelle 18, die in baulich gutem Zustand ist, erhalten und weiter genutzt werden. Es wurde in einem gemeinsamen Gespräch vereinbart, dass das Planungsbüro Lanzinger & Architekten Geländeschnitte mit einem Gebäudevorschlag erstellen sollte, um eine harmonische Einbindung der Baukörper mit geänderter Zufahrt zu gewährleisten. Durch den Einfahrtsbereich werden keine das Ortsbild prägende Einzellbäume beeinträchtigt. Die Einzelzufahrt ist in der vorgelegten Form vertretbar und wurde eingeplant (Anlage 6, Stellungnahme 4).

Der Eigentümer von F1St. 2265 (Parzelle 21, nördlich Philosophenweg) fordert für sein östlich angrenzendes unbebautes Grundstück (2265/3) ein zusätzliches Baurecht. Eine Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland bergaufwärts des Philosophenwegs entspricht nicht dem heutigen Planungsziel. In der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist dementsprechend eine private Grünfläche vorgesehen. Das Grundstück besteht aus einem alten, eingewachsenen Gartenbestand, der sich nach Norden waldartig entwickelt hat. Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Innenbereich gemäß § 34 BauGB beschränkt sich entsprechend der vorhandenen Bebauung auf die F1St. 2265 und 2265/2 (Bauparzelle 20 und 21; Anlage 6, Stellungnahme 5).

Die Polizei und Feuerwehr hat auf die geringen Ausbaubreiten einiger vorhandener Straße im Bebauungsplangebiet hingewiesen. Aus Sicht der Polizei und der Feuerwehr sind im Bebauungsplangebiet der Philosophenweg und der nordöstliche Abschnitt der Schwaigerstraße ab Abzweig der Stichstraße für den Einsatz von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen problematisch. Die Situation wurde bei einem gemeinsamen Erörterungstermin und einem späteren Ortstermin mit Vertretern der Polizeiinspektion Amberg, der Freiwilligen Feuerwehr Amberg, der Verkehrsbehörde und des Arbeitsbereiches Tiefbau besprochen. Die Mindestforderung der Polizei und der Feuerwehr für die beiden Straßenabschnitte hinsichtlich Verbesserung bei Rettungs- und Brandeinsätzen sind berücksichtigt worden. Der Philosophenweg bis zum letzten Wohngebäude und die Schwaigerstraße sind in einigen Abschnitten auf eine Ausbaubreite von 3 m aufzuweiten. Die meisten der vorhandenen Großbäume können durch Verbreiterung auf der gegenüberliegenden Seite erhalten werden, einschließlich einer mächtigen Eiche die von der Naturschutzbehörde als Naturdenkmal vorgesehen ist. Nur zwei mittelgroße Bäume im Philosophenweg, die bereits Schädigungen aufweisen, müssen bei einem späteren Ausbau beseitigt werden. Im Philosophenweg ist auf halber Höhe eine ca. 25 m lange Ausweichstelle mit einer Breite von 5,5 m vorgesehen, um bei Brandeinsätzen ein Vorbeifahren von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen ohne langes Zurücksetzen zu ermöglichen und somit Verletzte schneller abtransportieren zu können. Privatwege und Gebäudezufahrten sind als Feuerwehrzufahrten festgesetzt, wenn die Wohngebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind. Es wurde vereinbart, einen Zufahrtsplan für den Philosophenweg zu erstellen. Damit kann eine bessere Koordination der Einsätze für die beengte Straße und der

nicht sofort erkennbaren Zufahrtssituationen der zurückstehenden Gebäude erreicht werden. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass eine Abfahrtsmöglichkeit von Rettungsfahrzeugen vom Philosophenweg in die Schwaigerstraße, falls bei einem Brandeinsatz eine Abfahrt durch Feuerwehrfahrzeuge versperrt ist, aufgrund des hohen Gefälles im oberen Abschnitt der Schwaigerstraße nicht realisiert werden kann. Auch eine Weiterfahrt vom Philosophenweg nach Nordwesten in den Triftweg ist aufgrund der zahlreichen Engstellen nicht möglich (Anlage 7, Seite 1 und 2).

Durch die einzelnen Änderungen im Bebauungsplanentwurf ist eine erneute Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung erforderlich. Die Ziele und Grundsätze des Bebauungsplanes bleiben erhalten und werden durch die o. g. Änderungen nicht beeinträchtigt.

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

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im Bereich Schwaigerstraße, Philosophenweg, Mariahilfbergweg, Dreerweg, Kleinheinzstraße und Destouchesstraße und weist folgende Grundstücke der Gemarkung Amberg auf:  
2227, 2227/1, 2227/2, 2241, 2241/3, 2241/4, 2241/5, 2241/6, 2241/7, 2241/8, 2241/9, 2241/10, 2241/11, 2241/12, 2241/31, 2241/32, 2241/33, 2241/34, 2241/35, 2241/36, 2241/37, 2239, 2239/1, 2240, 2241/2, 2241/13, 2241/15, 2241/16, 2241/17, 2241/18, 2241/19, 2241/20, 2241/22, 2241/23, 2241/24, 2241/25, 2241/26, 2241/27, 2241/28, 2241/29, 2241/30, 2241/38, 2241/39, 2241/40, 2245 Teilfläche (TF), 2245/2 TF, 2245/3, 2246, 2246/1, 2247, 2248, 2248/1, 2248/2, 2248/3, 2250/3, 2250/4, 2250/5, 2250/6, 2250/7, 2250/8, 2253, 2256, 2256/5, 2256/3 TF, 2256/7, 2259 TF, 2264 TF, 2265, 2265/2, 2268/2 TF, 2325/3, 2325/11 TF, 2325/12, 2330/2 TF, 2331/11, 2331/14, 2331/15, 2331/16, 2331/17, 2331/18, 2331/21, 2331/22, 2331/23 TF, 2338, 3012, 3012/1
- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 18. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

### **Anlagen:**

1. Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 04.11.2006
2. Entwurf der 72. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i. d. F. vom 06.12.2006
3. Begründungsentwurf zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i. d. F. vom 06.12.2006
4. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i. d. F. vom 18.04.2007
5. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan i. d. F. vom 18.04.2007
6. Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsvorschlägen
7. Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlägen