

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0036/2010</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>29.06.2010</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 97 "Martinshöhe 3 - Lessingstraße"</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Herr Mayer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>14.07.2010</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>26.07.2010</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 97 „Martinshöhe 3 -Lessingstraße“ in der Fassung (i.d.F.) vom 14.07.2010

- die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
- die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Die Änderung der Bebauungspläne Amberg 10 C „Martinshöhe“ und Amberg 42 „Obere Hockermühle“ im Geltungsbereich der Überschneidungen.

## Sachstandsbericht:

### **1. Planungsanlass**

Bereits im Jahr 1991 wurde die Erweiterung der Bauflächen westlich des Baugebiets „Obere Hockermühle“ angedacht. Die am Stadtrand noch zur Anbindung an das öffentliche Straßennetz vorgesehenen Flächen und der „unfertige“ Ortsrand gaben den Ausschlag zur Überplanung des betreffenden Areals. Für die Vorplanung wurden 3 Architekturbüros beauftragt, um aus einen Ideenpool die bestmögliche städtebauliche Lösung herauszufiltern.

Zur weiteren Ausarbeitung wurde der in Anlage 1 dargestellte Entwurf ausgewählt und mit Hilfe des Instruments Bebauungsplan bereits der südliche, erste Teil, die Martinshöhe 1 – realisiert.

Nun soll ein weiterer Teilbereich im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens entwickelt werden. Die Fläche der Flurnummer 1470, Gemarkung Amberg mit 8302m<sup>2</sup> befindet sich seit Ende 2005 im Eigentum der Stadtbau Amberg GmbH Amberg. Für die restlichen Flächen des Plangutachtens aus dem Jahr 1991 besteht derzeit keine Abgabebereitschaft.

In letzter Zeit mehren sich die Anfragen von älteren Mitbürgern nach geeigneten Wohnformen für Senioren. Hauptkriterien und Anforderung der älteren Mitbürger an altersgerechte Wohnformen sind meistens die Selbstbestimmtheit, d.h. es sind eigenständige, abgeschlossene Wohnungszuschnitte gefragt, eine überschaubare und zu bewältigende Wohnungsgröße, behindertengerecht bzw. zumindest barrierefrei gebaut, ebenerdig und ein kleiner Garten- und Freibereich. Dieser Nachfrage soll nun auf dem Areal an der Lessingstraße in einer Siedlungseinheit Rechnung getragen werden.

## **2. Standort**

Das zu entwickelnde Areal liegt im Winkel zwischen der Bebauung der oberen Hockermühle am Endstück der Lessingstraße im Osten und dem Neubaugebiet Martinshöhe im Süden. Im Nordwesten/ Westen grenzt das Areal an die freie Landschaft.

Topografisch am Beginn des Nordosthangs, liegt die Neigung nur bei ca. 5 % und ist fast als eben zu bezeichnen.

Nach Voruntersuchung des Tiefbauamts ist topografisch eine Entwässerung in den bestehenden Kanal in der Lessingstraße noch möglich.

Die Anbindung an die Infrastruktureinrichtungen ist gegeben.

Unmittelbar in der Umgebung liegen Kinderspiel-/ Bolz- und Streetballplatz sowie Reststoffcontainer. Grundschule und Kirche sind ca. 1,4 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in etwa gleicher Entfernung (ca. 1 km) in der Fuggerstraße und am Kreisverkehr Haager Weg.

Die Bewertung und Untersuchung wird entsprechend der Module der Umweltverträglichkeitsprüfung des § 1a Baugesetzbuch, der Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen- Tiere- Pflanzen- Boden- Wasser- Luft- Klima- Landschaft- Kulturgüter- sonstige Sachgüter werden im Verfahrensverlauf in der Umweltprüfung durchgeführt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und beinhaltet die Grundstücke Flur Nummern:

1470(Teilfläche), 1470/35, 1471(Teilfläche), 1466/3 (Teilfläche Lessingstraße), alle Gemarkung Amberg.

## **3. Planungssituation:**

### **3.1 Kanal**

Bereits 2005 wurde die Grundstücksfläche des 1. Bauabschnitts vom Tiefbauamt untersucht. Eine Entwässerung ist demnach in den Kanal in der Lessingstraße noch möglich. Die nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Fläche aus dem Plangutachten von 1991 ist nicht mehr in die Lessingstraße zu entwässern. Hier muss bei Umsetzung eine eigene Kanalerschließung entwickelt werden.

### **3.2 Verkehr**

Die Anbindung erfolgt über die Lessingstraße.

In deren Endbereich muss eine Angleichung vorgenommen werden, ansonsten sind im Bereich Lessingstraße keine großen Änderungen erforderlich. Beitragsrechtlich sind die Altanlieger nicht betroffen, die Kosten für die Anpassungsarbeiten werden auf die neue Erschließungsanlage umgelegt.

### **3.3 Städtebauliches Planungskonzept**

Der städtebauliche Entwurf wurde in Anlehnung an das Gesamtkonzept Martinshöhe/ obere Hockermühle aus dem Jahr 1991 entwickelt. Wichtig hierbei war die Integration der Bedürfnisse an altersgerechte Wohnstrukturen. Der Entwurf greift die vorhandene Siedlungsstruktur an der Lessingstraße auf, formt einen eigenen starken Siedlungskörper aus und bildet die Gelenkfunktion zwischen der bereits realisierten Siedlungseinheit Martinshöhe 1 und der möglichen Weiterentwicklung Richtung Nordosten. Mit der gewählten Form der ebenerdigen Atriumhäuser kann den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse im Alter mit Barrierefreiheit und geschütztem und überschaubarem Freibereich in besonderem Maß Rechnung getragen werden. In den Übergangsbereichen zur Martinshöhe 1 werden Einfamilienhäuser mit größerem Gartenanteil eingeplant. Die Realisierungsmöglichkeiten für das Gesamtkonzept bleiben mit den Anbindungsmöglichkeiten der Verkehrserschließung gewahrt.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

Das Baugebiet entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist aus ihm entwickelt.

#### **4. Umweltauswirkungen, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Eine Umweltprüfung mit den ermittelten und bewerteten Belangen des Umwelt- und des Artenschutzes wird durchgeführt.

Die Bauflächen entstehen ausschließlich auf landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche (intensive Wiesennutzung). Im Plangebiet befinden sich weder Bäume noch Busch- oder andere höherwertige Grünstrukturen. Auch die Umgebung besteht aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Maisacker etc.). Schutzgebiete oder Biotopflächen sind im Geltungsbereich nicht enthalten.

Der Eingriffstyp für diese Bereiche wird in Kategorie I oben als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft angesetzt.

Durch die geeignete Standortwahl wurde bereits dem Vermeidungsgebot des §1a Abs. 2 Nr.2 BauGB und dem Bundesnaturschutzgesetz Rechnung getragen.

Der Umfang des Eingriffs wird im Zuge des Verfahrens ermittelt und die geeigneten Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die umweltrelevanten Faktoren beziehen sich hauptsächlich auf die in einem Baugebiet immer vorhandene zusätzliche Bodenversiegelung durch die Bauten und die Erschließungsmaßnahmen sowie den punktuell zunehmenden Verkehr.

Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung sollen durch die Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung und Begrünung und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verringert werden.

Die vom Baugebiet ausgehenden Emissionen betreffen den durch die Bebauung selbst hervorgerufenen Verkehrslärm und eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den weiterführenden Straßen. Die Nutzung erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Klimatisch, aber auch aus Gründen des Landschaftsbildes soll- soweit möglich- durch die Eingrünungsmaßnahmen ein Wind- und Wetterschutz erreicht werden.

#### **5. Verfahren**

Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

#### **Anlagen:**

1. Planungskonzept für die Erweiterung und Ergänzungsplanung obere Hockermühle, Vorentwurf von 1991
2. Planungskonzept Entwurf 2010
3. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Amberg in der Fassung vom 15.01.2010
4. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.07.2010 mit Geltungsbereich