

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>  | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0038/2011</b> |
|  | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|  | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>19.04.2011</b>    |
| <b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 105 "Raigering Mitte"</b>                   |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser: Frau Bärbel Neumüller</b> |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>  | <b>11.05.2011</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |
|  | <b>23.05.2011</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und des Berichtigungsentwurfs des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, beide in der Fassung vom 11.05.2011 (Anlagen 1 und 2):

- Die Aufstellung des Bebauungsplans Amberg 105 „Raigering Mitte“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 98. Berichtigung angepasst.

## Sachstandsbericht:

### Anlass:

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Sportplatz Raigering“ wurden die Sportplatzflächen aus dem Ortskern Raigerings an den „Pandurenpark“ verlegt. Stellplätze, Zuwegung und Vereinsheim sind fertig gestellt.

Auf den bisherigen Sportplatzflächen ist eine städtebauliche Neuordnung und Bebauung im Zusammenhang und in Abstimmung mit der Hochwasserfreilegung Raigering erforderlich.

### Beschleunigtes Verfahren:

Aufgrund der Innenbereichslage und der Größe der Grundflächen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt das Areal die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung) zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens.

Auch die Ergebnisse der bisherigen Vorabstimmungen mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergaben keine entgegenstehenden Belange, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ergeben sich nicht.

Die Durchführung als beschleunigtes Verfahren bewirkt folgende Sachverhalte:

- Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach § 8 BauGB im Parallelverfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Der Bebauungsplan wird ohne Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

#### Erschließungsprinzip:

Die bestehende Forstamtsstraße wird von einem Grünstreifen flankiert und im Einmündungsbereich der Erschließungsäste platzartig aufgeweitet. Die nach Osten verlaufende Erschließungsachse endet in einer Wendeanlage mit weiterführendem Gehweg zum Spiel- und Bolzplatz, die westliche Erschließungsachse mündet in einem Wendehammer (auch für Müllfahrzeuge) mit weiterführendem Gehweg zu dem im Planfeststellungsverfahren der Hochwasserfreilegung enthaltenen Fußgängersteg.

Die bestehenden Wertstoffcontainer werden nach Norden verlegt, zwischen Kindergarten und Containerstandort entstehen Parkplätze, die beiderlei Nutzung dienen sollen.

Die Äste sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden, mit markierten Parkplätzen und grünem Randstreifen. Die Parzellen südlich des Kindergartens werden mittels Eigentümerweg erschlossen, dessen Lage ist bedingt durch den Kanalverlauf unmittelbar nördlich der Entwässerungsmulde.

Besonderes Augenmerk muss auf die Höheneinordnung gelegt werden. Die Erschließung, die Geländeflächen und die Gebäude sollen dem ursprünglichen Gelände angepasst werden, damit die durch die sportflächenbedingte Einebnung entstandenen Höhengsprünge und Stützmauern weitgehend entfallen können. Fixpunkte stellen die Muldenböschungen und die Forstamtsstraße dar.

#### Bauprinzip:

In Anlehnung an die Umgebungsstruktur soll ein Allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhausparzellen entstehen. Vorstellbar sind auch einzelne Doppelhausparzellen südlich der Erschließungsstraße.

Hinsichtlich des Einfügens in die Umgebung ist eine Zweiteilung des Gebiets vorgesehen. Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+DG) mit steilerer Neigung südlich des Kindergartens und östlich der Forstamtsstraße, Zweigeschossige Bauweise mit flacherer Dachneigung (E+I) ohne Kniestock westlich der Forstamtsstraße. Garagen sollen möglichst wenig dominant und mit extensiver Begrünung ausgeführt werden.

#### Grünordnung

Im Hinblick auf die unmittelbar angrenzenden Ausgleichsflächen der Hochwasserfreilegung sollen die Grundstücke durch Festsetzungen im Bebauungsplan grünordnerisch „angepasst“ werden, d.h. die Freiflächengestaltung der Privatgrundstücke soll eine Abrundung der Ausgleichsflächengestaltung bewirken.

#### Hochwasserfreilegung:

Das Gelände liegt unmittelbar an der Mulde und den Ausgleichsflächen des planfestgestellten Bauabschnitts 4 (Grabenausbau vom Bolzplatz bis zum Krumbach) der Hochwasserfreilegung Raigering. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets ist in vielerlei Hinsicht ein Zusammenhang der Maßnahmen gegeben.

Ein abzustimmender Faktor ist die Kanalverlegung südlich und nördlich der Mulde in die neu zu bauenden Erschließungsstraßen und die Höhenlage der künftigen Straßen im Hinblick auf den Fußgängersteg der Planfeststellung. Auch die notwendigen Gebäudeabbrüche stehen im Zusammenhang mit beiden Maßnahmen. Bei einer parallelen Durchführung könnte der Zeitraum der Erschließung, die Befahrbarkeit des Geländes zum Ausbau der Mulde und die Höhenabwicklung des gesamten Areals im Bereich der jetzigen Tribünen abgestimmt werden.

#### Flächennutzungsplan:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans kann nur die im Geltungsbereich gelegenen Flächen beinhalten. Die einstmals private Grünfläche mit Sportplatznutzung wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgeändert. Der Spielplatz verbleibt auf der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereichs und wird um eine Spielwiese erweitert. Die Flächen der Hochwasserfreilegung sind ebenfalls zu ändern, diese sind in das Sammelverfahren der Ausgleichsflächen der 94. Flächennutzungsplanänderung mit aufgenommen.

#### Eigentumsverhältnisse:

Die Flächen östlich der Forstamtsstraße sind in städtischer Hand, westlich davon wurde bereits die erforderliche Muldenfläche erworben, der übrige Flächenanteil ist in Privathand, die Straße bildet die Grenze zwischen städtisch und privat.

Nach Möglichkeit soll die Erschließung und Planung „in einem Guss“ erfolgen, die Modalitäten sind im weiteren Verfahrensverlauf zu klären.

In städtebaulicher Hinsicht sind im Zusammenhang mit Baugebiet und Hochwasserschutzmaßnahmen der weitere Verlauf und Rechtscharakter der Wegeführung zwischen Fußgängersteg und Immenstetter Straße sowie der Anschluss des Kanals über die Privatfläche Fl. Nr. 61/21 an die städtische Kanalisation zu klären.

#### Vorhandene Gebäude und Anlagen:

Die noch vorhandenen Sportanlagen sind aufgrund der Sportplatzverlegung obsolet und zusammen mit den Gebäuden im Zuge der Erschließungsherstellung und der Hochwasserfreilegung zurückzubauen bzw. abzubrechen. Das auf städtischem Grund stehende Gebäude östlich der Forstamtsstraße beinhaltet derzeit noch das Vereinsheims des Obst- und Gartenbauvereins. Für eine Verlegung wurde von Seiten des städtischen Liegenschaftsamts Hilfestellung angeboten aber noch nicht eingefordert.

---

Hans-Georg Wiegel,  
kommissarischer Referatsleiter

#### Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Darstellung der geplanten, 98. Berichtigung, Fassung vom 11.05.2011.
2. Bebauungsplanvorentwurf Maßstab 1:2000 mit Panoramaansichten und Luftbildausschnitt 2010, ebenfalls Maßstab 1:2000, Fassung vom 11.05.2011.
3. Ausschnitt aus dem planfestgestellten Bereich des 4. Bauabschnitts der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen Raiering.