

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0055/2004
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	05.10.2004
Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg III B "Wohnanlage St. Sebastian" mit gleichzeitigem 69. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren Beschluss über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und frühzeitigen Trägerbeteiligung Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Babl		
Beratungsfolge	13.10.2004	Bauausschuss
	25.10.2004	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage der Abwägung und des Bebauungsplanänderungsentwurfes Amberg III „Wohnanlage St. Sebastian“ einschließlich Festsetzungs- und Begründungsentwurf in der Fassung vom 13.10.2004 sowie des 69. Änderungsentwurfes des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom 14.01.2004

- die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Auslegung ist durch ortsübliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zu Anregungen für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

Sachstandsbericht:

Planungskonzept

Der Stadtrat hat am 24.11.2003 auf der Grundlage des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung die Fortschreibung der Bedarfsplanung für die öffentlichen Kinderspiel- und Bolzplätze in der Fassung vom 12.11.2003 beschlossen. Darin enthalten war als Maßnahme die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Amberg III B „Wohnanlage St. Sebastian“ mit dem Ziel, insgesamt sechs nicht mehr benötigte Kinderspielplätze aufzulassen und drei davon in die umgebenden Grünflächen zu integrieren, während bei den übrigen drei eine bauliche Nutzungsmöglichkeit und ein zweckgebundener Verkauf zugunsten der Kinderspielplatzausstattungen im Stadtgebiet angestrebt werden soll (vgl. Anlage 2).

Auch nach Herausnahme dieser sechs Kinderspielplätze verbleiben im Bebauungsplan- gebiet zwei Kinderspielplätze, ein Bolzplatz und acht Spielwiesen, d. h. eine überdurchschnittliche Ausstattung an öffentlichen Spielflächen.

Die Integration der Kinderspielplätze an der Wittelsbacherstraße, an der Köferinger Straße/Robert-Koch-Straße und an der nördlichen Sebastian-Kneipp-Straße in die angrenzenden Grünflächen bietet keine Schwierigkeiten; diese Standorte sind aus topographischen, erschließungstechnischen und Lärmschutzgründen nicht für eine bauliche Nutzung geeignet.

Bei den Kinderspielplätzen an der Don-Bosco-Straße, an der Don-Bosco-Straße/Sebastian-Kneipp-Straße und an der Sebastian-Kneipp-Straße/Stauffenbergstraße wurden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten geprüft und Vorschläge für entsprechende Baugrenzen mit Einfügung in die Nachbarbebauung gemacht. In den bisherigen Spielplatzflächen an der Don-Bosco-Straße/Sebastian-Kneipp-Straße und Sebastian Kneipp-Straße/Stauffenbergstraße verlaufen keine Leitungen und die Einfügung erdgeschossiger Einzelhäuser erscheint problemlos, allerdings ist die entsprechende Baustellenabwicklung schwierig. An der Don-Bosco-Straße könnte nördlich der querenden Gasleitung eine weitere Reiheneinheit an die bestehende Zeile Don-Bosco-Straße 37-47 angefügt werden oder ein kleines separates Einzelhaus eingefügt werden; der nördliche der beiden Gehwege würde entfallen.

Gestalterisch sind die Regelquerschnitte und Dachformen der jeweiligen Nachbarbauten heranzuziehen. Die notwendigen privaten Stellplätze sollen nach Möglichkeit an bestehende Garagenanlagen angefügt werden. Die drei baulich nutzbaren Kinderspielplatzparzellen könnten aber auch – bei entsprechendem Interesse – nur als Gartenerweiterung an angrenzende Eigentümer verkauft werden.

Wegen der mehr als geringfügigen Änderungen ist ein Vollverfahren zur Bebauungsplanänderung durchzuführen. Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind nur die Gerätespielplätze für Kinder bis 12 bzw. 14 Jahren dargestellt. Da unter den aufzulassenden Standorten neben fünf Kleinkinderspielplätzen auch ein Gerätespielplatz an der Köferinger Straße/ Robert-Koch-Straße ist, muss parallel eine entsprechende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt werden (vgl. Anlage 1).

Verfahrensablauf und Abwägung:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.02.2004 des Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungsbeschlusses vom 26.01.2004 wurde in der Zeit vom 01.03. bis 31.03.2004 die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt; gleichzeitig wurden einige wichtige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Außerdem wurden die unmittelbaren Anlieger der drei baulich nutzbaren Kinderspielplatzparzellen wegen Interesse am Grundstückskauf hinsichtlich Wohnbebauung, Garten- oder Garagennutzung angeschrieben; bisher haben sich keine Interessenten gemeldet.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ging während der Frist nur eine einzige Anregung ein, eine weitere mit großer Verspätung; letztere sollte auf Vorschlag des Referates für Stadtentwicklung und Bauen trotzdem ins Verfahren einbezogen werden. Bei der Trägerbeteiligung wurden zwei relevante Stellungnahmen abgegeben.

Die nördliche Anwohnerin der geplanten Bauparzelle an der Don-Bosco-Straße hat kein Erweiterungsinteresse; deshalb muss die neue Baugrenze wegen der bestehenden Belichtungsöffnungen (Nebenräume) abgerückt werden. Die zweite Anregung von Anliegern richtet sich ohne Begründung gegen diese Bebauung an der Don-Bosco-Straße.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, da deutlich mehr Fläche entsiegelt als neu überbaubar wird. Die Bebauung der vorgeschlagenen drei Parzellen erfordert einige Begleitmaßnahmen und ist baustellen-technisch schwierig, jedoch wirtschaftlich und von der Umgebungsbelastung her vertretbar.

Nur durch das Abrücken der Baugrenze von der nördlichen Reihenhauszeile an der Don-Bosco-Straße ergibt sich eine Planänderung. Ansonsten ist die Bebauungsplanänderung durch Festsetzungsentwürfe und Begründung nur weiter ausgearbeitet und konkretisiert worden.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und Entwurf der 69. Änderung in der Fassung vom 14.01.2004 (M = 1:5000)
2. Übersicht zur Spielplatzplanung im Bebauungsplangebiet „Wohnanlage St. Sebastian“
3. Bebauungsplanänderungsentwurf mit Festsetzungsentwurf i.d.F. vom 13.10.2004 (Verkleinerung)
4. Begründungsentwurf zur Bebauungsplanänderung und 69. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 13.10.2004
5. Anregungen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange