

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0060/2006</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>22.11.2006</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 Bebauungsplanes</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Tiefel</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>06.12.2006</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>18.12.2006</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 25.10.2006, des Entwurfes zur 72. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Darstellungen und Begründung i.d.F. vom 25.10.2006 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 6 und 7

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige 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.

Das Referat für Stadtentwicklung und Bauen wird beauftragt, zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung der Bebauungsplangebiete Amberg 84 „Mariahilfberg“ und Amberg 87 „Lipowskystraße“ die notwendigen Sanierungskosten im Haushalt 2008 anzumelden.

## 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 2006 erfolgte eine erneute frühzeitige 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. Planungskonzept und Maßnahmen**

#### a) Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich. Entsprechende Zurücknahme bisheriger Bauerwartungsflächen im Bereich des „Baumannwäldchens“ und nördlich des Philosophenweges ist vorgesehen. Daneben werden im Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“ die funktionslos gewordenen Gemeinbedarfsflächen auf die nutzungsmäßig notwendigen Flächengrößen reduziert.

## b) Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplans

Im südwestlichen Bereich des Mariahilfberges sind in den letzten Jahren zunehmend Nachverdichtungsabsichten festzustellen. Angesichts der Attraktivität des Baugebiets ist zu befürchten, dass langfristig entsprechend dem Planungsrecht des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) eine nicht gewollte Nachverdichtung stattfindet. Der Konflikt zwischen exklusiver Wohnlage mit problematischer verkehrs- und abwassertechnischer Erschließungssituation und der hohen Bedeutung des Mariahilfberges für die Naherholung der Amberger Bürger und dem Landschaftsschutz verschärft sich zunehmend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplansentwurfes hat eine Größe von ca. 9,5 ha. Er überplant den oberen, locker bebauten Mariahilfberg und endet im Norden an der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Am Mariahilfberg“. Ab dieser Grenze beginnt der landschaftlich wertvollste Bereich des Mariahilfberges, der mit der LSG-Verordnung ausreichend bestandsgeschützt ist.

Als wesentliche Zielvorgaben des Bebauungsplanes können genannt werden:

- Die abschließende Festlegung von bebaubaren und unbebaubaren Bereichen.
- Der Erhalt und die maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung des Mariahilfberges. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf den weiträumigen, villenartigen Bauungscharakter im Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet gelegt.
- Die Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen und Naherholungsbestandteile.
- Der Schutz und der Erhalt der kulturhistorisch bedeutsamen Wegebeziehungen.
- Der Erhalt der weiträumigen Blickbeziehungen vom Philosophenweg auf die Altstadt und das Umland.
- Die Überprüfung des Straßennetzes und Festlegung von Ergänzungen.
- Die Überprüfung der kanaltechnischen Situation mit Sanierungsvorschlägen.

## c) Bauliche Nutzung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan ist, bis auf zwei Ausnahmen, eine Reine Wohnnutzung zulässig.

Im Sinne der Zielsetzung des Bebauungsplansentwurfes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der durchschnittlichen vorhandenen Bebauung. Die typische Einzelhausbebauung des oberen Mariahilfberges soll fortgeführt und die Baulücken entsprechend ergänzt werden. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Wohnbebauung mit maximal zwei Wohnungen je Wohnhaus.

Angesichts der lockeren Bebauung des oberen Mariahilfberges mit großen, eingewachsenen Hausgärten, wurde die zulässige Grundfläche auf das erforderliche Maß beschränkt. Die Grundflächenzahl bewegt sich je nach Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt zwischen 0,15 und 0,35.

Die zulässigen Geschossflächen reichen von 260 m<sup>2</sup> bis 360 m<sup>2</sup> und sind für die Einzelhausnutzung mit maximal zwei Wohneinheiten ausreichend groß bemessen. Es wurden die Geschossflächen in m<sup>2</sup> festgelegt. Da die Grundstücke sehr unterschiedlich groß sind bzw. Grundstücke frei teilbar und zusammenlegbar sind, wurden die maximalen Geschossflächen in m<sup>2</sup> festgelegt. Damit kann auch einer Doppelhausbebauung durch eine nachträgliche Grundstücksteilung entgegen gewirkt werden.

Das Schwesternschülerinnenwohnheim des Wallmenichhauses stellt im beplanten Bauquartier hinsichtlich Gebäudegröße eine städtebauliche Fehlentwicklung dar. Aus diesem Grunde wird nach Aufgabe der vorhandenen Nutzung und nach Abriss zukünftig eine Einzelhausbebauung vorgeschlagen. Dies erfolgte bereits im Bebauungsplan „Wallmenichhaus“ für den südlichen Komplex des Wallmenichhauses.

Von Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild des weit sichtbaren Mariahilfberges sind die Ausbildung der Dachlandschaften und die Höheneinordnung der Hauptgebäude. Die Firstrichtung der Wohnhäuser wurde, mit Ausnahme eines Gebäudes am Ortsrand, ausschließlich parallel zum Hang festgesetzt. Das vorherrschende Satteldach mit einer flachen Dachneigung bis 30° mit ziegelroter Eindeckung soll für eine Harmonisierung der Bergbebauung sorgen. Im Bebauungsplanentwurf ist die Höheneinordnung der Wohnhäuser festgelegt.

#### d) Grünordnung, Anschluss der Baugrundstücke an den Philosophenweg und Aussicht auf die Stadt

Der Mariahilfberg stellt wegen seiner Bedeutung als stadtnaher Erholungsraum für die Allgemeinheit, seiner Funktion für Flora und Fauna, seiner Kulissenwirkung und seiner besonderen kulturhistorischen Bedeutung als bekannteste Oberpfälzer Wallfahrtsstätte den herausragenden Landschaftsbereich im Stadtgebiet von Amberg dar. Um dieses Gesamtensemble auch langfristig vor Eingriffen zu schützen, ist ein Bebauungsplan außerhalb des Landschaftsschutzgebietes notwendig.

Die für die Durchgrünung des Baugebiets wesentlichen flächigen und lineareren Grünflächen und alle bedeutenden Bäume und Sträucher sollen erhalten werden. Der Stufenweg und Kreuzweg, alte Pilgerwege mit kulturhistorischer Bedeutung, sind im Bestand einschließlich der Eingrünungen zu erhalten.

Von hoher Bedeutung für die Naherholungsfunktion des Mariahilfberges sind die Wanderwege. Der Philosophenweg, mit Anschluss an die Stadt durch den Mariahilfbergweg, die Lindenallee und den Triftweg, ist eine wichtige Freiraumverbindung. Sie führt über den Aschacher Weg bis nach Aschach. Der viel benutzte Spazierweg entlang der naturnahen Wälder und Freiflächen lässt aufgrund seiner hangparallelen Führung immer wieder Ausblicke auf die gesamte Stadt und das Umland zu.

Ziel des Bebauungsplanes ist, den Charakter des Philosophenweges als wichtigen Wander- und Spazierweg zu erhalten. Die vorhandenen Bäume und Hecken entlang des Philosophenweges bleiben bestehen. Im östlichen Abschnitt dient der Weg der Erschließung der angrenzenden Wohnhäuser, die weiterhin durch zwei vorhandene Privatwege gesammelt an den Philosophenweg angeschlossen werden. Eine direkte Anbindung jedes Baugrundstückes ist nicht vorgesehen, da dies aufgrund des steilen Geländes und der engen Straße (3 m im Durchschnitt) massive Eingriffe in die Böschung und die vorhandenen z.T. stadtbildprägenden Großbäume des Philosophenweges zur Folge hätte. Dies würde für den beliebten und stark frequentierten Naherholungsweg eine massive optische Beeinträchtigung bedeuten.

Im Planungsgebiet ist südlich des Philosophenweges eine größere Freifläche unbebaut. Sie ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusprechen. Der nordöstliche Abschnitt direkt am Philosophenweg soll nicht mehr bebaut werden, um die Aussicht auf die Stadt weiterhin zu ermöglichen. Zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Pflege der Wiesen und einer fachgerechten Auslichtung der Hecke am Wegrand, sollten die Grundstücke von der Stadt Amberg erworben werden. Einige Flächen sind bereits im Eigentum der Stadt. Die Anlage eines Rastplatzes mit Aussicht auf die Stadt wird empfohlen. Die südwestexponierte Hangwiese könnte durch extensive Pflege zu einen für die Insektenwelt, z.B. für Schmetterlinge, wertvollen Halbtrockenrasen entwickelt werden.

Auf den südwestlichen Teil der Freifläche sind auf den beiden Grundstücken am Straßenstich der Schwaigerstraße zwei Einzelhäuser geplant. Sie bilden an dieser Stelle den Abschluss der Bebauung. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist berücksichtigt.

Zwei Parkvillen stehen unter Denkmalschutz (westlich Mariahilfbergweg / Parzelle 16, nördlich Philosophenweg / Parzelle 21). Um die Wirkung der Villen zu erhalten, sollen die vorgelagerten Gärten als Grünflächen erhalten und keiner Bebauung zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für die Gartenvilla am Mariahilfbergweg mit Gartenanlage in beherrschender Hanglage

#### e) Erschließung

Die Erstellung der Straßen in diesem Areal erfolgte oft im Zuge des Ausbaus von vorhandenen Wegen und des Straßenunterhalts. Dies gilt für die Schwaigerstraße ab Einmündung Hellstraße, für den oberen Abschnitt des Mariahilfbergweges und für den Philosophenweg. Das Straßennetz ist zwar wenig leistungsfähig, war aber mit gewissen Einschränkungen bisher ausreichend. Im Laufe der Zeit haben sich unmittelbar entlang der Straßen große Bäume und Hecken angesiedelt. Außerdem grenzen die vorhandenen Einfriedungen und Stützmauern oft bis an die Straßenränder. Straßenausbauten würden zu massiven Eingriffen führen. Für die Zukunft kann von einer geringfügigen Verkehrszunahme ausgegangen werden. Ausbaumaßnahmen werden deshalb als nicht zwingend erforderlich und angesichts der Eingriffe in die Randstrukturen als nicht verhältnismäßig angesehen. Zur Verbesserung des Verkehrsablaufes sind Ausweichstellen und drei Parkplätze an der Schwaigerstraße (Bebauungsplanentwurf Lipowskystraße), am Philosophenweg und am oberen Mariahilfbergweg vorgesehen. Zur Vervollständigung des Straßennetzes sollen drei Stichstraßen an der Von-der-Sitt-Straße, am Mariahilfbergweg und Am Schiederberg erstellt werden. Da die Müllabfuhr in die neuen Straßen nicht einfahren wird, sind in deren Einmündungsbereich Sammelstellen für die Mülltonnen vorgesehen

Der Philosophenweg hat im östlichen Abschnitt bis zur Zufahrt ehemalige Haushaltsschule keine Erschließungsfunktion für Baugrundstücke mehr und soll als Flur- und Waldweg festgesetzt werden. Ein Verfahren zur Rückstufung von der Ortsstraße zum Feld- und Waldweg ist erforderlich. Auch für die geplante Gehwegsfortführung an der Destouchesstraße ist ein Entwidmungsverfahren einzuleiten.

### **3. Eingegangene Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung**

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 Anregungen soll hier eingegangen werden.

Vom Eigentümer des Grundstücks 2227 (Bauparzelle 29, 30, 31 und 33,) wurde der Wunsch vorgebracht, die vier Baugrundstücke mit einem Mehrfamilienhaus, zwei Reihenhäusern und einem Doppelhaus zu bebauen. Diesem Anliegen 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 (siehe auch Stellungnahme 3 der Anlage 6).

Auf den drei Grundstücken der Bauparzellen 17, 18, 19 ist eine Bebauung mit großzügigen Einzelhäusern vorgesehen. Die Erschließung erfolgt vom Philosophenweg aus über einen vorhanden Privatweg, der bei Bebauung der letzten Parzelle um ein Grundstück verlängert werden muss. Alle drei Grundstücke sind in Eigentum einer Eigentümergemeinschaft. Die Eigentümer möchten eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die vorherrschende Bebauung, insbesondere am Ortsrand zum Mariahilfberg, ist die

Einzelhausbebauung mit ein oder zwei Wohnungen auf großen, eingewachsenen Grundstücken. Diese Struktur zu erhalten ist Ziel des Bebauungsplans. Dies gilt auch für diese drei Grundstücke. Die Verkehrserschließung über den vorhandenen Privatweg kann auch in Zukunft den Eigentümern zugemutet werden. Er dient der Erschließung von maximal drei Einzelhäusern. Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen. Der direkte wegemäßige Anschluss jedes Baugrundstücks an den Philosophenweg ist, wie oben beschrieben, aufgrund der funktionalen und optischen Beeinträchtigung des Naherholungsweges abzulehnen (siehe auch Stellungnahme 4 der Anlage 6).

Für die Bauparzelle 3 wurde 2003 ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Eigenheimes genehmigt. Die Nordkante des Wohngebäudes liegt ca. 8 m nördlich des Gebäudevorschlages des Bebauungsplansvorentwurfes vom Dezember 2005. Um die Sicht auf die Altstadt nicht zu sehr zu beeinträchtigen, wurde mit dem Eigentümer ein Kompromiss vereinbart, wonach das genehmigte Gebäude um 4 m bergabwärts verschoben wird.

Die vorhandene Splittersiedlung zwischen Mariahilfbergweg und Lindenallee wird überplant. Die Grundstücke liegen bisher im planungsrechtlichen Außenbereich. In Anlage 8 ist ein Bebauungsvorschlag mit drei Baugrundstücken vorgesehen. Bisher sind zwei Wohngebäude vorhanden. Eine Ergänzung um ein Wohngebäude im engen räumlichen Zusammenhang ist vertretbar. Städtebauliche Zielvorstellung ist die Bildung einer räumlich abgrenzbaren Hausgruppe. Art und Maß der Nutzung orientieren sich am Bestand. Mit den drei Baurechten wird den Wünschen des Eigentümers und seiner Familie nach Eigennutzung entgegengekommen. Die südöstlich anschließende Obstwiese ist zu erhalten. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die Obstwiese auch als private Grünfläche dargestellt (siehe auch Stellungnahme 1 der Anlage 6).

#### **4. Sanierungsbedarf des vorhandenen Kanals**

Für den nordöstlichen Stadtbereich wurde durch ein Ingenieurbüro eine hydrodynamische Überrechnung des bestehenden Kanalnetzes erstellt (Einzugsgebiet RÜB 10 „Stadtgraben“ und das RÜ 5 „Kurfürstenring“). Die Berechnung erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterungsgebiete entsprechend dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplanentwürfen im Bereich des Mariahilfberges.

Im Nachtrag erfolgte vom Büro für die Bebauungsplangebiete Amberg 84 „Mariahilfberg“ und Amberg 87 „Lipowskystraße“ eine Ermittlung des hydraulischen und baulichen Sanierungsbedarfes und der anfallenden Kosten. Die Maßnahmen und Kosten wurden vom Arbeitsbereich Tiefbau auf Plausibilität geprüft. Für den Einzugsbereich Lipowskystraße mit Schwaigerstraße ist demnach ein Sanierungsbedarf von ca. 563.000 € erforderlich und für den Einzugsbereich Mariahilfbergweg ein Bedarf von ca. 578.000 €. Außerdem ist eine Sanierung des RÜB 10 und RÜ 5 in Form eines Verbindungskanals zum RÜB 10 mit einem Kostenaufwand von ca. 372.000 € notwendig. Letztgenannte Maßnahme ist Auflage eines wasserrechtlichen Bescheides.

Im Zuge der Nachverdichtung in den beiden Baugebieten sollten, zur Wiederherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung, ab dem Haushalt 2008 insgesamt Haushaltsmittel von ca. 1.513.000 € zur Verfügung gestellt werden. Eine Verteilung der Haushaltsmittel auf drei Jahre entsprechend eines Prioritätenplanes wird vom Arbeitsbereich Tiefbau empfohlen. Für den Haushalt 2008 sind als Sofortmaßnahme ca. 530.000 € anzumelden (Sanierung RÜB 10 und RÜ 5 ca. 372.000 €; Kanalsanierung ca. 158.000 €). Bei der Umsetzung ist zur Kostenminimierung eine Koordination mit Straßenausbauten, Ausbauten an Versorgungsleitungen etc. zu berücksichtigen.

Vom Ingenieurbüro wird aufgrund der steilen Lagen am Mariahilfberg zusätzlich eine mittel- bis langfristige Sanierung der Kanalsstrecken mit einer Grenzbelastung zwischen 90% und 100% empfohlen. Der Sanierungsbedarf dafür beträgt ca. 129.000 €. Die Kosten hierfür sind in obiger Aufstellung noch nicht enthalten.

### **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 06.12.2006
5. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan i. d. F. vom 06.12.2006
6. Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsvorschlägen
7. Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlägen
8. Bebauungsvorschlag für die Splittersiedlung zwischen Mariahilfbergweg und Lindenallee mit Fotos