

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0044/2015</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>21.07.2015</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 123 "An der Königsberger Straße"; Satzungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b>		
<b>Verfasser: Frau Anne-Katrin Kluth</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>20.08.2015</b>	<b>Ferienausschuss</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 123 „An der Königsberger Straße“ in der Fassung (i.d.F.) vom 20.08.2015

1. Das Abwägungsergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. Die Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, die Grundzüge der bisherigen Planung sind nicht betroffen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich, den rechtskräftigen Bebauungsplan AM 81 „Bergsteig Mitte“.

## Sachstandsbericht:

### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Der Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ wurde am 19.11.2005 rechtskräftig.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplans AM 81 „Bergsteig Mitte“, zwischen der Kirchenanlage „Heilige Familie“ und den Sportplätzen des SV Inter Bergsteig Amberg e.V.. Die betroffene Fläche beträgt ca. 4.700 m<sup>2</sup> und ist im Flächennutzungsplan, sowie im Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept im Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ beinhaltete für diesen Bereich eine offene Bauweise, mit einer Reihen- und Kettenhausbebauung. Ein Teil der Gebäude und der Garagen konnte bzw. sollte unmittelbar an der Straße errichtet werden. Die regelartige Bebauung war so ausgerichtet, dass eine Orientierung und Belichtung der Gebäude nach Süden überwiegend nicht möglich war.

Aufgrund der mangelnden Nachfrage nach der, gemäß Bebauungsplan zulässigen-Bauweise und der bisher nicht ausreichend berücksichtigten Schallimmissionen der angrenzenden Sportplatznutzung, sollen die Parzellen nun bedarfsgerechter gestaltet werden. Da nach wie vor ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken in Amberg gegeben ist, entstehen an dieser Stelle nun 8 Parzellen für eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung.

Dabei wird auch die bisher sehr großzügig dimensionierte Erschließung auf das Mindestmaß reduziert. Der Flächenverbrauch für die Erschließung verringert sich im neuen Entwurf um ca. 275 m<sup>2</sup>, wodurch auch die Herstellungskosten sinken. Die Straße und der Kanal sind bis einschließlich des Einmündungsbereichs bereits ausgebaut.

Die Fläche, auf der die Bauparzellen entstehen sollen, befindet sich zurzeit im Eigentum der Stadt Amberg.

Der Lärmschutz zum Sportplatz erfolgt über den bestehenden Lärmschutzwall mit integrierter Lärmschutzwand. Die wirksamen Höhen wurden im Rahmen des Verfahrens durch Gutachten überprüft und die notwendigen Maßnahmen in der Begründung als Stellungnahme zum Immissionsschutz zusammengefasst. Nach deren Ergebnis wurden die Höhenausweisung sowie die Geschossigkeit der künftigen Bebauung ausgerichtet.

Die Herauslösung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 487/1, 487/22, 490/12, 490/13, 490/14, Gemarkung Gärnersdorf sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 2024/84 und 2024/119, Gemarkung Amberg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „AM 81 Bergsteig Mitte“ ermöglicht eine zügige und unkomplizierte Verfahrensführung in einem eigenständigen Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Für den südlichen Hauptbereich des Bebauungsplans AM 81 „Bergsteig Mitte“ wird daher ein separates Änderungsverfahren durchgeführt.

#### Umwelt

Ein Ausgleich für Eingriffe durch die Bebauung ist nicht erforderlich, da die bestehenden Baurechte unterschritten werden und es sich um eine Fläche der Innenentwicklung handelt. Sie ist geprägt durch die umgebende Bebauung, unterschreitet die Größe von 20.000m<sup>2</sup> nach § 13 BauGB deutlich, beeinträchtigt keine Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 BauGB und bereitet kein Vorhaben vor, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Ein Umweltbericht wird im Verfahren daher nicht erstellt, die Umwelteinflüsse werden in der Begründung als „Untersuchung der Umweltbelage“ diskutiert.

#### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Es ist eine städtebauliche Anpassung der Bauweise und Bebauung im nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans AM 81 erforderlich, um den derzeit vorherrschenden Bedarf an Einzelhausparzellen zu decken. Zusätzlich stellt die Neuaufstellung eine Kosteneinsparung durch wirtschaftlichere Erschließung dar.

#### c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahme werden vom Tiefbauamt auf ca. 184.000 € geschätzt.

#### d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Keine Angaben möglich.

#### **Personelle Auswirkungen:**

Keine personellen Auswirkungen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

##### a) Finanzierungsplan

Wird im Rahmen des Vorhabens erstellt.

##### b) Haushaltsmittel

Noch nicht beantragt.

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)  
Unterhalt der neuen öffentlichen Flächen.

**Alternativen:**

Beibehaltung der Bestandsituation oder der Bau einer Schallschutzwand oder die Reduzierung der Nutzung des Sportplatzes.

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

Der Geltungsbereich des Entwurfes der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücksnummern : 487/1, 487/22, 490/12, 490/13, 490/14, Gemarkung Gärnersdorf sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 2024/84 und 2024/119, Gemarkung Amberg.

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

Es erfolgten keine Einwendungen der Bürger.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab folgendes Bild:

Folgende Träger öffentlicher Belange Beteiligten sich mit einer Stellungnahme oder sonstigen fachlichen Informationen oder Empfehlungen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - *Hinweis auf den Umgang mit Bodendenkmälern*
- Bayernwerk – *Hinweis auf den Umgang mit der angrenzenden 20 kV Leitung*
- Deutsche Telekom – *Hinweise zur Erschließung*
- Freiwillige Feuerwehr Stadt Amberg – *öffentliche Verkehrsfläche / Hydranten*
- Amt 3.26 Immissionsschutz – *Lärmimmissionen/ Rüstungsaltslasten*
- Amt 3.27 Abfallentsorgung – *Mülltonnensammelplätze/ Wendemöglichkeit Müllfahrzeug*
- Amt 3.28 Wasserrecht – *Abwasser/ nachhaltige Wasserwirtschaft*
- Sachgebiet 5.1.2 Grün – *Planzeichen/ Pflegeweg*
- Sachgebiet 5.2.2 Bauordnung und Denkmalpflege – *Stauraumtiefe vor den Garagen*
- Stadtverband für Sport – *Lärm bei Feierlichkeiten des SV Inter Bergsteig Amberg e.V.*
- Stadtwerke Amberg – *Versorgung mit Strom/Gas/Wasser*
- Vermessungsamt Amberg – *Straßenbezeichnung/ Flurstücksnummern*
- Wasserwirtschaftsamt Weiden – *Niederschlagswasser/ Versickerung/ Verunreinigungen im Untergrund*
- SV Inter Bergsteig e.V. – *Lärmimmissionen/ Parkplatzsituation*

Keine Äußerung beziehungsweise keine Einwände erfolgten von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

- Stadtheimatpflegerin (Frau Wolters)
- Katholisches Stadtdekanat
- PLEDOC
- Polizeiinspektion Amberg
- Sachgebiet 3.22 Straßenverkehrsrecht
- Sachgebiet 3.29 Naturschutz
- Referat 6 - Referat für Kultur, Sport und Schulen
- Sachgebiet 5.2.1 - Baurecht, Beitrags- und Wohnungswesen
- Amt 5.3 - Hochbauamt
- Amt 5.4 – Tiefbauamt
- Keine Rückmeldung erfolgte von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bund Naturschutz e.V., Ortsgruppe Amberg-Kümmersbruck
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Referat 4 - Referat für Jugend, Senioren und Soziales
- Referat 2 - Referat für Finanzen, Wirtschaft und Europaangelegenheiten

Folgende redaktionelle Änderungen (ergänzender oder korrigierender Art) ergaben sich aus der Beteiligung. Diese haben jedoch nach §214 Abs.1 Nr.1 keinerlei Auswirkungen auf das Ergebnis des Verfahrens.

- Korrektur des Übertragungsfehlers der Flurstücksnummern aus dem Plan Änderung von 2014/84 in 2024/84 und 2014/119 in 2024/119 und Anpassung der Gemarkung Gärmersdorf zu Amberg in der Begründung zum Bebauungsplan und im Satzungsbeschluss.
- Korrektur des Übertragungsfehlers in der Begründung zum Bebauungsplan Seite 4 unter Verfahrensablauf von §13a hin zu §13 vgl. Sitzungsvorlage.
- Beschriftung der 20 kV-Leitung als solche im Bebauungsplan
- Verlegung der Straßenbegrenzungslinie außerhalb der Straßenbegleitgrünflächen in Bebauungsplan
- Die Grüntöne der privaten und öffentlichen Grünfläche wurden angepasst, da sie im Ausdruck nicht von dem Straßenbegleitgrün unterscheidbar waren.

Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan wurden folgende Dinge korrigiert bzw. folgende Themen aufgenommen:

- 6. Bestehende Gebäude, das Planzeichen wurde grau ausgefüllt und somit korrigiert
- 8. „Abzubrechende Gebäude“ wird entfernt, da keine im Geltungsbereich vorliegen.
- 9. Vorhandene Straßenbäume außerhalb des Geltungsbereiches werden zu 8.
- 9. Die Notwendigkeit der Bereitstellung der Mülltonnen und gelben Säcken an den Mülltonnensammelplätzen wird aufgenommen.
- 10. Die Brauchwassernutzung wurde mit aufgenommen
- 12. Wurde um Art. 8 Abs. 1 und 2DSchG / §68 Abs. 3 TKG und das Merkblatt über Baumstandorte und Versorgungsanlagen erweitert.
- 14. Es wird ergänzt um die Empfehlung der Freimessung auf Rückstände von Kampfmitteln

---

Markus Kühne, Baureferent

#### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 03.07.2015
2. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 81 "Bergsteig Mitte"
3. Entwurf des Bebauungsplanes „An der Königsberger Straße“ i.d.F. vom 20.08.2015
4. Begründung mit Untersuchung der Umweltbelange i.d.F. vom 20.08.2015
5. Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange