

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0066/2007</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>27.11.2007</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg XLVI C "Pfistermeister-/Jahnstraße - Planungsabschnitt C"</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Tiefel</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>05.12.2007</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>17.12.2007</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg XLVI C „Pfistermeister-/Jahnstraße – Planungsabschnitt C“ in der Fassung (i.d.F.) vom 05.12.2007

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Fallgestaltung § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

## Sachstandsbericht:

### **1. Anlass und planungsrechtliche Vorgaben**

Mit Beschluss des Stadtrats vom 17.03.1997 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg XLVI B „Pfistermeisterstraße / Jahnstraße“ zur Erhaltung und Entwicklung homogener Baustrukturen im Planungsgebiet. Das Bebauungsplanverfahren besitzt Planreife. Innerhalb des Planungsgebietes war bis vor einigen Jahren ein Handwerksbetrieb für Heizung und Sanitäreinrichtungen ansässig. Neben den ehemaligen Betriebsgebäuden im nördlichen Bereich sind an der Pfistermeisterstraße zwei dreigeschossige Mietshäuser vorhanden. Die gewerbliche Nutzung ist erloschen. Das Betriebsgelände ist von unterschiedlichen Wohnungsgesellschaften erworben worden.

Ein neuer Eigentümer beabsichtigt auf der Gewerbebrache in naher Zukunft Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die Betriebsgebäude wurden mittlerweile abgerissen.

Der Bebauungsplanentwurf sah mit Stand vom 16.07.1997 für dieses Teilgebiet einen Abbruch der gewerblichen Anlagen und die zusätzliche Errichtung von drei Wohngebäuden mit E+I+DG bzw. E+II+D vor.

Für den Planungsabschnitt C wird an dem Planungskonzept aus dem Jahre 1997 festgehalten. Wesentliche Änderungen betreffen die Dachform der beiden Gebäude an der Hans-Sachs-Straße, die Freiraumplanung im Gebiet, die Organisation der Stellplätze in einer Tiefgarage, die Anordnung der Besucherstellplätze und den Ausbau der Hans-Sachs-Straße.

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Planungsabschnitt C sollen die vorgesehenen Geschosswohnungsbauten in die entstandenen Baulücken städtebaulich eingepasst und höhenmäßig mit der umgebenden Wohnbebauung und den anliegenden Straßen abgestimmt werden.

Die vorgesehene Wohnnutzung steht im Einklang mit dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet darstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Umnutzung eines ehemaligen Handwerksbetriebs für Wohnbebauung) erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert der Baulinienplan Nr. 18 „Mariahilfberg-Süd/Jahn- und Pfistermeisterstraße“ aus dem Jahr 1928 mit Festsetzungen zu Gebäudeflucht- und Straßenbegrenzungslinien, die meist durch die bauliche Entwicklung überholt worden sind. Mit Erreichung der Rechtskraft ersetzt der Bebauungsplan den Baulinienplan.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

### **Wohngebäude**

Die überplanten Baugrundstücke werden im Westen, Norden und Osten von Wohnungsbauten mit drei bis vier Geschossen eingerahmt. Im Bebauungsplanentwurf sind Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen für maximal 16 Wohneinheiten dargestellt.

Die 3 Neubauten fügen sich mit ihrer Dimensionierung und Höhenentwicklung in die vorhandene Bebauung ein. Das östliche Wohngebäude nimmt die im Norden und Süden vorhandenen Dachformen auf und soll mit einem flachen Satteldach ausgeführt werden. Die beiden westlichen Gebäude sollen sich mit zurückspringenden Terrassenwohnungen und Flachdach an der Gestaltung der großen Wohnanlage westlich der Hans-Sachs-Straße orientieren.

### **Stellplätze und Besucherstellplätze**

Die Stellplätze sollen überwiegend in einer zentralen Tiefgarage untergebracht werden, die durch einen privaten Wohnweg über die Pfistermeisterstraße angedient wird. Weitere Stellplätze sind entlang der Hans-Sachs-Straße vorgesehen. Im Bebauungsplan sollen für die neuen Wohngebäude 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt werden.

### **Topographie**

Das Baugebiet zwischen Pfistermeisterstraße und Jahnstraße steigt leicht nach Nordosten an. Um eine ebene Fläche für das Betriebsgelände zu bekommen, wurde die Fläche früher abgegraben. Nach Abbruch der Betriebsgebäude gibt es an der Nordostecke einen Höhensprung von ca. 3,5 m zum Nachbargelände, welcher derzeit durch eine Stützmauer abgefangen wird. Der Geländesprung verläuft zur Hans-Sachs-Straße hin aus.

Die Einordnung der neuen Gebäude soll sich am ursprünglich vorhandenen Geländeverlauf orientieren.

Nach überschlägiger Berechnung werden zu den nördlich angrenzenden Baugrundstücken die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen, bezogen auf den ursprünglichen, natürlichen Hangverlauf, eingehalten.

Die Eigentümer der beiden bestehenden Mietshäuser an der Pfistermeisterstraße wollen diese erhalten und einer späteren Sanierung zuführen. Der Gebäudebestand ist daher übernommen worden. Der an der Pfistermeisterstraße vorhandene, einstöckige Einzelhandelsladen ist im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt. Die geringe Geschossfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> ist für eine dauerhafte Nutzung kaum geeignet. Eine Ausweitung des Einzelhandelsladens ist angesichts der dichten Wohnbebauung im Planungsbereich nicht realisierbar und kein städtebauliches Ziel. Gebäude und Nutzung genießen aber weiterhin baurechtlichen Bestandsschutz.

#### **Hans-Sachs-Straße:**

Die Hans-Sachs-Straße ist als Stichstraße ausgebaut und soll als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgewiesen werden. Begründet wird dies durch die vorhandene westlichen Wohnblockbebauung und die Neubauten. Außerdem ist eine durchgehende Verbreiterung der Straße auf 5,50 m vorgesehen (Verkehrsmischfläche ohne separaten Gehweg). Der überwiegende Straßenabschnitt weist nur eine Breite von ca. 3,5 m auf. Die Aufweitung erfolgt an der östlichen Straßenseite in einer geraden Flucht. Baumtore im Kreuzungsbereich zur Pfistermeisterstraße und eine Baumallee sollen die Spielstraße aufwerten und besser wahrnehmbar machen. Da es keine Umkehrmöglichkeit im öffentlichen Straßenraum gibt, ist am Ende des Aufweitungsbereiches eine Wendemöglichkeit für Personenkraftwagen vorgesehen. Nördlich des Geltungsbereiches hat die Straße nur noch Erschließungsfunktion für die letzten zwei Stellplätze der Wohnblockbebauung und für ein Einfamilienhaus. Deshalb sind hier keine Ausbaumaßnahmen erforderlich. Für die Bäume an der westlichen Straßenseite der Hans-Sachs-Straße sind wegen des Abwasserkanals Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Die Baumreihe wird entlang der Pfistermeisterstraße fortgeführt.

### **3. Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Pfistermeisterstraße und Hans-Sachs-Straße.
- Der Planentwurf mit Begründung wird 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.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

#### **Anlagen:**

1. Bebauungsplanentwurf Amberg XLVI B „Pfistermeisterstraße/Jahnstraße – Planungsabschnitt C i. d. F. vom 16.07.1997
2. Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 05.12.2007

