

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0059/2008
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	11.09.2008
8. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg IX C "Katharinenhöhe"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Mayer		
Beratungsfolge	24.09.2008 06.10.2008	Bauausschuss Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zur 8. Bebauungsplanänderung Amberg IX C „Katharinenhöhe“ mit Festsetzungen in der Fassung (i.d.F.) vom 24.09.2008

1. die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren,
2. die Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
3. die Durchführung der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Sachstandsbericht:

1. Anlass und Planungskonzept

Ein wesentliches Ziel aktueller Stadtentwicklung und Stadtplanung ist die Aktivierung von Baulücken und brachliegenden Flächen. Eine derartige Fläche liegt im Bereich der Parzellen 9, 10 und 16 bis 20 des Bebauungsplanes „Katharinenhöhe“ entlang der Blößnerstraße. Auf Wunsch des damaligen Eigentümers wurde das Einfamilienhaus mit Nebengebäuden der Parzelle 9 bei der Bebauungsplanaufstellung im Bestand festgesetzt. Seit geraumer Zeit steht das Gebäude leer. Sämtliche genannten Parzellen befinden sich in privatem Besitz und sollen nun in Gänze veräußert werden. Um diese Brachflächen und Baulücken einer geordneten, städtebaulich vertretbaren und wirtschaftlich zu realisierenden Bebauung zuführen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes Amberg IX C erforderlich. Auf den Parzellen 10 und 16 bis 20 werden zusätzlich Flächen für Garagen ausgewiesen. Die Parzelle 9 mit der Festsetzung des Wohngebäudes im Bestand wird in 2 Parzellen (9a und 9b) aufgeteilt.

Auf der südlichen Parzelle ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in E+DG-Bauweise zulässig. Auf der nördlichen Parzelle ist entsprechend der Vorstellung der künftigen Nutzer ein freistehendes Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen in E+1+D-Bauweise (Dachgeschoss nicht ausgebaut) mit 4 Wohneinheiten geplant. Dies entspricht in der Struktur, Dichte und Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung an der Blößnerstraße. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die Parzelle 9 die Dichte der Bebauung mit einer Bruttogeschossfläche von max. 520 m² festgesetzt. Bei der Bebauungsplanänderung ergibt sich eine geringe Erhöhung auf 560 m² (400 m² + 160 m²). Eine Überprüfung der Grundflächenzahl der beiden Grundstücke hat einen Wert von 0,33 ergeben, dieser liegt somit unter dem Grenzwert von 0,35. Eine Ausgleichspflicht ist nicht gegeben. Im Änderungsbereich werden bei der Errichtung von Einfamilienhäusern 2 Stellplätze je

Haus festgesetzt. Für das Gebäude mit 4 Wohneinheiten wird ein Schlüssel von 1,5 Stellplätzen/WE festgesetzt. Im Bereich der Doppelhäuser entlang der Stichstraße im Norden des Änderungsbereiches ist jeweils auf dem Privatgrundstück 1 Stellplatz nachzuweisen. Für das 2. Kraftfahrzeug ist im Straßenraum ein Parkierungsstreifen bereits vorhanden.

2. Planungsrecht und Umwelt

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Umweltbericht bzw. eine Umweltprüfung ist entbehrlich.

Im Änderungsbereich befinden sich Grünstrukturen, insbesondere in Form von Obstbäumen. Ein besonders schützenswerter Bestand ist nach den Untersuchungen des Sachgebietes Grün nicht vorhanden. Es wird aber empfohlen, auch in Hinblick auf den Artenschutz, größere Obstbäume, wenn möglich, zu erhalten.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (rechtskräftiger Bebauungsplan) und eine Ausweitung von bestehenden Rechten nicht erfolgt.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Im Geltungsbereich des Entwurfes der 8. Bebauungsplanänderung Amberg IX C „Katharinenhöhe“ liegen die Parzellen 9,10 und 16 bis 20.
- Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. (§ 13 Abs. 3 BauGB).
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Entwurf der 8. Bebauungsplanänderung Amberg IX C, „Katharinenhöhe“
2. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg IX C „Katharinenhöhe“