

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0062/2008
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	07.10.2008
1. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg XLIII " Gewerbegebiet Ost" 2. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg XIVA "Am Claudiweg"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Mayer		
Beratungsfolge	15.10.2008	Bauausschuss
	27.10.2008	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zum 1. Bebauungsplan-änderungsverfahren Amberg XLIII, „Gewerbegebiet Ost“ mit Begründung und Festsetzungen in der Fassung vom 24.09.2008
 - 1.1 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
 - 1.2 die Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
2. Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zum 2. Bebauungsplan-änderungsverfahren Amberg XIVA, „Am Claudiweg“ mit Begründung und Festsetzungen in der Fassung vom 24.09.2008
 - 2.1 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
 - 2.2 die Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Sachstandsbericht:

1. Anlass und Verfahren

Der Bereich zwischen Claudiweg, Stettiner Str. und dem Lärmschutzwall entlang des Gewerbegebietes – Ost ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Während die erschlossene Fläche an der Oppelner Straße (Bebauungsplan „Am Claudiweg“) bereits teilweise bebaut ist, ist der Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ noch nicht erschlossen und auch nicht bebaut. In jüngster Zeit gingen Anfragen zur Bebauung mit Pultdachhäusern für die betreffenden Flächen ein. Eine Prüfung der städtebaulichen Situation ergab, dass eine Bebauung mit Pultdachgebäuden aus Gründen der Höhenentwicklung und der verträglichen Gestaltung des Straßenraumes nur im Bereich entlang des Lärmschutzwalles möglich ist. Der Beginn der Bebauung mit Pultdachgebäuden wurde als Auftakt an die platzähnlich aufgeweitete Kreuzung Oppelner Straße / Ratiborer Straße gelegt.

Unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundstruktur werden statt der bisherigen Bebauung mit Einfamilienhäusern in E + DG – Bauweise nun Einfamilienwohnhäuser mit 2 Vollgeschossen und flach geneigtem Pultdach angeboten. Weiter ist in beiden Änderungsbereichen das 2-geschossige Wohnhaus mit flachem Satteldach zulässig. Nicht zulässig sind Dachformen wie Zeltdach, Walmdach oder das Flachdach.

Entsprechend der Beschlussergänzung in der Stadtratsitzung vom 23.06.2008 wurden die Vorderkantender Garagen auf den straßenseitigen Baurahmen zurücksetzt. Die Lage der Garage ist innerhalb des Baufensters frei wählbar. Wegen der geschwungenen Straßenführung wird auf die Festsetzung zur parallelen Errichtung der Firstrichtung zum Baurahmen verzichtet. Auf dieser Grundlage wurde die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2. Planungskonzept, Planungsrecht und Umwelt

Wie in den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen ist die Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Da sich somit die Art der Nutzung, die Zahl der Wohneinheiten, die Dichte und auch die Art der Erschließung nicht ändert, können die 2 Bebauungsplanänderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Sämtliche Parzellen des Änderungsbereiches befinden sich im Besitz der Stadt Amberg.

Ein Umweltbericht bzw. eine Umweltprüfung ist entbehrlich.

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.

Abwägungsrelevante Anregungen gingen bei den Beteiligungsverfahren nicht ein. Die Anregung der E.ON Netz GmbH zur Einhaltung der Schutzvorschriften bei Leitungstrassen und die Meldepflicht für Bauvorhaben im Schutzbereich ist im Bebauungsplan Amberg XLIII Gewerbegebiet Ost enthalten. Der Hinweis auf das Sicherheits-Merkblatt wird nachrichtlich in der Begründung mit aufgenommen.

Die Bebauungsplanänderungen können somit in den vorliegenden Fassungen als Satzung beschlossen werden.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Im Geltungsbereich des Entwurfes der 2. Bebauungsplanänderung Amberg XIV a „Am Claudiweg“ liegt die Parzelle 1.
- Im Geltungsbereich des Entwurfes der 1. Bebauungsplanänderung Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“ liegen die Parzellen 2 bis 8.
- 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 Trägern öffentlicher Belange.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlage:

1. Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung Amberg XIVa „Am Claudiweg“ und der 1. Bebauungsplanänderung Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“ mit Begründung und Festsetzungen
2. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg XIVa „Am Claudiweg“
3. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“