Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0025/2009** **öffentlich** **20.02.2009**
8. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg IX C "Katharinenhöhe"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Herr Mayer**		
Beratungsfolge	**11.03.2009 Bauausschuss** **23.03.2009 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 11.03.2009

1. Das Abwägungsergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2. gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Sachstandsbericht:

1. Planungskonzept, Änderung und Abwägung

Der Stadtrat hat am 06.10.2008 die Änderung des Bebauungsplanes Amberg IX C „Katharinenhöhe“ für den in der Anlage dargestellten Bereich zu ändern mit der Maßgabe, dass der Standort der Garage im nordwestlichen Bereich des Grundstückes 1653 (Parz. 9) nochmals überprüft werden soll.
Zwischenzeitlich liegt für die Parzelle 9 ein Bauantrag vor, der mit den zu beteiligenden Nachbarn oder potentiellen Grundstückserwerbern abgestimmt ist. Eine einvernehmliche Einigung über Lage, Größe, Höhenentwicklung der Gebäude und die Lage der Garagen und Stellplätze konnte erzielt werden. Die Planung wurde auch mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmt und die geringfügigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die geringfügige Erhöhung der zulässigen Geschossfläche auf 440 m² ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.
Bei der durchgeführten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 2 abwägungsrelevante Anregungen ein.
- Verkehrsbehörde und Polizei regen an einen verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen und die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf 2 je Wohneinheit zu erhöhen.
- Ein Anwohner an der gegenüberliegenden Straßenseite der Blößnerstraße befürchtet eine erhöhte Lärmbelästigung durch die „6-Familienhausanlage“ mit den dazugehörigen Stellplätzen, da diese zum Teil unmittelbar an der Blößnerstraße liegen. Außerdem werden die 6 Stellplätze vermutlich nicht ausreichen und den Parkdruck in der Straße erhöhen.

Abwägung:
Die Stichstraße liegt nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Sie ist aber bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Katharinenhöhe als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
Im Bereich der Einfamilienhäuser im Süden des Änderungsbereiches sind je Wohneinheit 2 Stellplätze festgesetzt. Für das Mehrfamilienhaus an der Blößnerstraße je Wohneinheit 1,5 Stellplätze. Dies entspricht der gängigen Praxis bei Neubaugebieten im Stadtgebiet Ambergs.
Im Bereich der verketteten Doppelhäuser im Norden bleibt die Festsetzung von 1 Stellplatz pro Wohneinheit bestehen, der zweite Stellplatz liegt vor dem Haus auf dem bereits vorhandenen Parkierungsstreifen. Die Festsetzungen werden aber ergänzt, dass im Falle der Errichtung von Einfamilienwohnhäusern statt der Doppelhäuser, je Wohneinheit 2 Stellplätze zu schaffen sind.
Bei dem Mehrfamilienhaus handelt es sich nicht um 6 sondern um 4 Wohneinheiten. Dies ist auch aus dem vorliegenden Bauantrag zu entnehmen. Eine für ein Allgemeines Wohngebiet nicht zumutbare Erhöhung der Lärmbelastung durch die Anzahl und Lage der durch die Bebauung ausgelösten Stellplätze ist nicht gegeben.

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.

0

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlage:

1. Entwurf der 8. Bebauungsplanänderung Amberg IX C, „Katharinenhöhe“ mit Begründung vom 11.03.2009
2. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg IX C „Katharinenhöhe“