

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0051/2006
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	12.07.2006
1. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 69 "Am Haager Weg 9" Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Satzungsbeschluss über die 1. Bebauungsplanänderung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Neumüller		
Beratungsfolge	12.07.2006	Bauausschuss
	24.07.2006	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan Amberg 69 „Am Haager Weg 9“ einschließlich Festsetzungsentwurf und Begründung mit Umweltbericht, alle in der Fassung vom 10.05.2006 und der Abwägungsvorschläge in der Anlage und im Sachstandsbericht:

1. das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. die Bebauungsplanänderung als Satzung

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Sachstand:

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Amberg 69 „Am Haager Weg 9“ wurde am 03.04.2006 vom Stadtrat gefasst.

Die Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.2006 beschlossen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die relevanten Aspekte des Änderungsverfahrens wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgeklärt. Die Belange des Naturschutzes und Immissionsschutzes wurden ermittelt und bewertet und sind in der Begründung und im Umweltbericht enthalten und zusammengefasst dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) wurden mit Schreiben vom 29.05.2006 beteiligt (Beteiligungszeitraum 1 Monat).

Die eingegangenen Stellungnahmen verwiesen zum überwiegenden Teil auf bereits beschlossene Abwägungsvorschläge des laufenden Änderungsverfahrens bzw. des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahmen waren zum Großteil durch Formulierungen in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Von Amt 2.3 (Liegenschaften) wurde angeregt, als Regelung der Übernahme des Ausgleichsbetrags den Wert der zugeordneten Ökofläche in die Baugenehmigung aufzunehmen. Da dies aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist, soll die Kostenübernahme mittels eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Baugesetzbuch mit dem Vorhabensträger erfolgen. Der Vertragsentwurf wurde vom Fachbereich Verwalten erstellt und mit dem Vorhabensträger abgestimmt.

Der Bund Naturschutz weist auf die Beachtung des Schutzes von Stämmen und Wurzeln der umliegenden Großbäume hin. Diese Maßnahmen sind bereits durch die Textfestsetzungen Nr. 5.3 und 5.5 des Bebauungsplans und der Bebauungsplanänderung festgelegt.

Ansonsten wurden keine wesentlichen neuen und durch die Bebauungsplanänderung veranlassten Aspekte angesprochen.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts ergaben sich durch den Verfahrensablauf und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine neuen Aspekte.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand/ findet in der Zeit vom 13.06. bis 13.07.2006 statt.

Ausgelegt wurde der komplette Beschluss vom 29.05.2006 mit Umweltbericht. Zusätzlich ausgelegt wurde auch die schallschutztechnische Untersuchung.

Bis zum Erstelldatum des Beschlusses gingen keine Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung ein.

Aufgrund des eng gespannten Zeitfensters soll der Satzungsbeschluss vor der Sommerpause der Gremien gefasst werden.

Da nach Einhaltung der Bekanntmachungszeiträume die Auslegungsfrist noch läuft und bis 13.07.2006 andauert, findet die Vorberatung vorbehaltlich weiterer Stellungnahmen bzw. Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt.

Eventuelle weitere Stellungnahmen mit den zugehörigen Abwägungsvorschlägen werden als Tischvorlage zum Bauausschuss bzw. gegebenenfalls zum Stadtrat nachgereicht.

Änderungskonzept

Der Änderungsbereich beinhaltet die projektbezogene Errichtung eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen im Alter. Das Gebäude befindet sich östlich des bereits errichteten Alten- und Pflegeheims am Haager Weg 9. Die Anlage stellt in rechtlicher, wirtschaftlicher und betrieblicher Hinsicht eine eigenständige Einrichtung dar.

Aufgrund von Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Planungsphase hinsichtlich Wohnungs- und Umfeldgestaltung wurde die projektbezogene Bebauungsplanänderung beschlossen.

Der Bebauungsplan bleibt in den wesentlichen Grundzügen wie Lage, Grundkonzept der Erschließung und Firstrichtung unverändert.

Die Abweichungen von den Vorgaben bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen folgende Maßnahmen:

- Erweiterung der Baugrenzen nach Süden in Richtung Sebastianstraße um ca. 5 Meter und nach Westen um ca. 2 Meter.
- Erhöhung der Geschossigkeit des mittleren Gebäudeteils von bisher zulässigen 2 auf 3 Vollgeschosse.
- Anlage einer Tiefgarage mit 14 Stellplätzen unter dem Gebäude anstelle oberirdischer Stellplätze.
- Aus städtebaulichen Gründen die Festlegung eines zurückversetzten 3. Geschosses mit Pult- oder Zeltdach im nordwestlichen Eckbereich des Baufensters

Die bisher zulässige Traufhöhe wird in keinem Fall erhöht, auch der Grüngürtel soll erhalten bzw. in Teilen ergänzt und ersetzt werden, sodass sich hinsichtlich der Gesamtwirkung nach außen und im Verhältnis zum Baudenkmal der Kirche St. Sebastian keine Auswirkungen ergeben.

Planungsrecht und Festsetzungen

Hinsichtlich der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine Vergleichsberechnung aufgestellt. Dabei ergibt sich aufgrund der Projektanpassung des Baufensters und der Reduzierung der oberirdischen Stellplatzflächen sogar eine leichte Verringerung des Eingriffs.

Für die Bebauungsplanänderung wurde vom Bauherrn ein Nachweis über den Schallimmissionsschutz vorgelegt, in dem sowohl die Vorbelastung der Wohngebäude als auch der anlagebezogene Fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt wurde.

Ergebnis der Untersuchung ist die Einhaltung der bereits reduzierten Lärmrichtwerte an den relevanten Immissionsorten abgesehen von Überschreitungen bei den direkt am Haager Weg anliegenden Anwesen durch die bestehende Verkehrsbelastung. Die Prognose ergibt hier keine weitere Zusatzbelastung durch den anlagebezogenen Fahrverkehr der Tiefgaragennutzer auf öffentlichen Verkehrsflächen, also keine schallimmissionstechnisch relevante Veränderung gegenüber dem rechnerisch ermittelten Istzustand.

Der Nachweis der passiven Schallschutzmaßnahmen bei den Fenstern sowie die zusätzlich im Schallschutzberichts vorgeschlagen Maßnahmen zur Immissionsverringerung wurden in die Textfestsetzungen übernommen bzw. waren bereits enthalten.

Änderungen zum Beschluss vom 22.05.2006

Eine geringfügige Änderung zur Planfassung vom 10.05.2006 ergab sich in gestalterischer Hinsicht durch einen Vorschlag des Bauherrn/ Architekten. Dieser beinhaltet eine Änderung der Dachform im nordwestlichen Eckbereich.

Hier soll auf dem zurückversetzten 3- geschossigen Gebäudeteil statt eines Pultdachs ein Zeltdach errichtet werden.

Da in gestalterischer Hinsicht beide Möglichkeiten gleichermaßen vorstellbar sind wurde ein Zeltdachs als Alternative für diesen Bereich in die Festsetzungen mit aufgenommen.

Die Änderung beinhaltet eine reine gestalterische Maßnahme von der keine abwägungsrelevanten Aspekte zu erwarten sind und Dritte nicht abwägungsrelevant berührt werden. Es ergeben sich weder abstandsflächenrechtliche Auswirkungen noch Änderungen bei der Gebäudedimension (Lage, Abmessungen, Höhe).

Gemäß Kommentar Ernst –Zinkahn- Bielenberg (Kommentar zu § 4a Baugesetzbuch, Randnummer 30, S. 22) kann von einer erneuten Beteiligung abgesehen werden, wenn mit Sicherheit nichts Abwägungsrelevantes zu erwarten ist.

Weitere Änderungen ergaben sich nicht. Von erneuten Beteiligungen kann daher abgesehen werden.

Damit steht einem Satzungsbeschluss nichts entgegen.

Geltungsbereich

Im Änderungsbereich sind folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Amberg enthalten: 1441, 1441/2, 1442, 1446/18.

.....
(Unterschrift Referatsleiter)

Anlagen:

1. Rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg 69 „Am Haager Weg 9“ in der Fassung vom 09.07.2003
2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Amberg 69 „Am Haager Weg 9“ in der Fassung vom 12.07.2006
3. Entwurf der Textfestsetzungen für den Änderungsbereich in der Fassung vom 12.07.2006
4. Begründung in der Fassung vom 12.07.2006
5. Abwägungsvorschläge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange