

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0010/2009</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>27.01.2009</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 100 "Katharinensiedlung" mit gleichzeitiger Aufhebung des rechtskräftigen Baulinienplanes Nr. 14 und Beschluss zur Durchführung der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und zur vorgezogenen Beteiligung von Trägern öffentlicher Balange</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Herr Zimmermann</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>04.02.2009</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>16.02.2009</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 04.02.2009 einschließlich der Erläuterungen im Gestaltungskatalog zur Erweiterung der Wohnflächen:

- die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Amberg 100 „Katharinensiedlung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- die Aufhebung des Baulinienplanes Nr. 14, im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 4 BauGB
- die Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Aufhebung des Baulinienplanes Nr. 14, wird mit Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes Amberg 100 „Katharinensiedlung“ wirksam.

## Sachstandsbericht:

### **1. Planungsanlass:**

Mit Bauvorlage vom 17.12.2008 wurde für das rückwärtige Grundstück Katharinenfriedhofstraße 44, die Neubebauung durch ein Einfamilienwohnhaus mit Garage beantragt.

Für das Gebiet ist seit 2001 ein Rahmenplan entwickelt. Ziel der Rahmenplanung war es, geordnete bauliche Erweiterungsmöglichkeiten aufzuzeigen und eine einheitliche Baustruktur vorzugeben. Weiterhin waren die Anordnung der Garagen zu regeln und die Gartenzone von Bebauung freizuhalten um sie als Grüngürtel durch das Gebiet zu ziehen.

Für die Erweiterungsmöglichkeiten wurden als Lösungsansätze der Ausbau weiterer Wohnräume an das Doppelhaus vorgeschlagen oder ein eigenständiger Wohnungsanbau mit 2 Vollgeschossen in dem Gartenbereich.

Der Rahmenplan und der Gestaltungskatalog wurden mit Vorlage Nr. 5/003/2002 am 16.01.2002 im Bauausschuss beraten. Gemäß Beschlussfassung sind demnach Bauvorhaben im Bereich der Katharinensiedlung auf der Grundlage des § 34 BauGB in Verbindung mit der Rahmenplanung in der Fassung vom 16.01.2002 zu beurteilen.

Das am westlichen Siedlungsrand geplante Bauvorhaben „Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage, Katharinenfriedhofstraße 44 / Blößnerstraße“ liegt in der Gartenzone bzw. im geplanten Grüngürtel und lässt von daher eine Orientierung an der Rahmenplanung vermissen.

Das Zulassen einer solchen freistehenden „Hinterliegerbebauung“ in der Grünzone würde zu bodenrechtlichen Spannungen führen, da sie der beabsichtigten Wohnruhe und ungestörten Nutzung der rückwärtigen Gartenflächen die Grundlage entzieht.

Um für die Katharinensiedlung rechtsverbindlich eine nachhaltige städtebauliche Verbesserung mit baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zu erreichen, die Nutzungsqualität der Gartenflächen zu verbessern und den Erhalt der Grünzone zu gewährleisten, soll für die Siedlung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **2. Bestand:**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Quartier als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Katharinensiedlung entstand um 1930 in Form einer Doppelhausanlage mit untergeordneten, erdgeschossigen Seitenflügeln. Merkmal der Siedlung sind die schmalen, dafür aber sehr tiefen Grundstückszuschnitte.

Die beengten Doppelhaushälften wurden im Lauf der Jahre durch zahlreiche Anbauten erweitert. Diese Praxis führte auf den sehr schmalen Grundstücken jedoch zu einer Anhäufung extrem hoher und langer Grenzbebauung unterschiedlichen Ausmaßes. Es wurden sowohl Anbauten E+DG als auch E+I+D errichtet und gegeneinander bzw. solitär an die Grenze gestellt.

Städtebaulich entwickelte sich die Doppelhausbebauung zu einer undefinierbaren Mischbauweise in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten, den Versiegelungsgrad, die Anzahl der Vollgeschosse und der Dachneigung.

## **3. Planungsziele:**

Grundlegendes städtebauliches Ziel ist die Sicherung des Bestandes, sowie eine maßvolle Entwicklung der Baumassen hin zu einer einheitlichen Baustruktur im Bereich der Doppelhäuser. Mit Freihaltung der Gartenzone, die sich so weiterhin als unbebauter Grüngürtel durch das Gebiet zieht, wird die beabsichtigte Wohnruhe und ungestörte Nutzung der rückwärtigen Gartenflächen sichergestellt.

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

Der Geltungsbereich des Rahmenplanes bzw. des aufzustellenden Bebauungsplanes Amberg 100 „Katharinensiedlung“ liegt zwischen Katharinenfriedhofstraße, Blößnerstraße, Katharinenhöhe, und dem Flurstück Nr. 1651, bzw. 1649. Gemarkung Amberg, und enthält folgende Grundstücke der Gemarkung Amberg:

1651; 1651/2; 1651/3; 1651/4; 1651/5; 1651/6; 1651/7; 1651/8; 1651/9; 1651/10; 1651/11; 1651/12; 1651/13; 1651/14, 1651/15; 1651/16; 1651/17; 1651/18; 1651/19; 1651/20; 1651/21; 1651/22; 1651/23; 1651/24; 1651/25; 1651/26; 1651/27; 1651/28; 1651/29; 1651/30; 1651/31; 1651/32; 1651/33; 1651/34; 1651/35; 1651/36; 1651/37; 1651/38; 1651/39; 1651/40; 1651/41.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 14. Die Aufhebung dieses Planes im Geltungsbereich wird mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen und mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Amberg 100 „Katharinensiedlung“ wirksam.

Der aufzuhebende Baulinienplan Nr. 14 (Regierungsentscheidungs-Nummer 8107 vom 08.04.1924) ist aus stadtplanerischer Sicht heute nicht mehr notwendig.

Die Bürgerbeteiligung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zur öffentlichen Beurteilung und Anhörung für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen. Anregungen der Bürger können in dieser Zeit vorgebracht werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

### **Anlage:**

1. Lageplan M=1/1000 (verkleinert) mit Eintragung des Geltungsbereiches
2. Gestaltungskatalog in der Fassung vom 16.01.2002