

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0017/2011
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	02.02.2011
Bebauungsplan Martinshöhe 3		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Mayer		
Beratungsfolge	16.02.2011	Bauausschuss
	28.02.2011	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 97 „Martinshöhe 3“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 19.01.2011 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 5

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachstandsbericht:

Mit Stadtratsbeschluss vom 26.07.2010 erfolgte der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Amberg 97 „Martinshöhe 3“. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes südwestlich des bestehenden Wohngebietes „Obere Hockermühle“ in einer Größe von ca. 0,9 ha. Die Wohnbaufläche ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und beinhaltet 14 Bauparzellen, von denen 11 in verdichteter Form mit so genannten Gartenhofhäusern in erdgeschossiger Bauweise und 3 mit freistehenden Einfamilienhäusern beplant sind. Die Bauform des Gartenhofhauses wurde gewählt, da zum einen der Bestand nordwestlich der Lessingstraße eine ähnliche Struktur aufweist und zum anderen der Bedarf an barrierefreien Einfamilienhäusern gegeben ist. Die niedrige Bebauung ist in das Gelände eingepasst und fügt sich in den vorhandenen Ortsrand ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fanden im September 2010 statt. Die abwägungsrelevanten Anregungen und Stellungnahmen sind im Detail der Anlage 5 und 6 zu entnehmen. Die Anwohner der bestehenden Häuserzeile der Lessingstraße 22 bis 30 wanden sich aus Gründen der Höheneinordnung, Höhenentwicklung, der mauerartigen Fassadenabwicklung und des Abstandes zu ihren Grundstücken und Gebäuden gegen die vorgesehene Neubebauung. Hierzu fanden 2 Erläuterungs- bzw. Besprechungstermine mit den Anliegern und dem Investor statt. Die umsetzbaren Ergebnisse aus beiden Terminen stellen sich gegenüber dem Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss wie folgt dar:

1. Die Höheneinordnung der gesamten Siedlungseinheit wurde in Abhängigkeit der erforderlichen Entwässerungshöhen und der angrenzenden Geländehöhen weiter optimiert. Die Höhenkoten der zulässigen Fußbodenoberkanten wurden für jede Parzelle definiert und im Plan festgesetzt. Ein Toleranzbereich von plusminus 10 Zentimeter ist für die Detailausführung und Anpassung an die öffentliche Verkehrsfläche erforderlich.
2. Zwischen den Parzellen 2 und 3 wurde ein Versatz in der Fassadenabwicklung eingeplant und durch die entsprechende Festsetzung von Baulinien und –grenzen in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine Staffelung in der Tiefe zu erreichen. Eine weitergehende Fassadendifferenzierung ist in der Detailplanung möglich. Die Festsetzung einer Baugrenze (muss nicht angebaut werden) hält diese Möglichkeit offen. Weiter wurden auch nach der Diskussion im Bauausschuss vom 19.01.2011 ein zusätzlicher Versatz zwischen den Parzellen 4 und 5 eingeplant, um die nordöstliche Gebäudezeile aufzulockern.
3. Zur Bemessung der Höhenentwicklung im Verhältnis zum Grenzabstand erscheint nach einschlägiger Prüfung die Festsetzung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung am Besten geeignet, da in dem vorliegenden Fall der geschlossenen Bebauung bei den Parzellen 3 – 5 die volle Wandhöhe bezogen auf die natürliche Geländeoberkante erforderlich ist. Die vom Gesetzgeber beabsichtigte Sicherung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung ist gewährleistet.

Nach der Diskussion im Bauausschuss vom 19.01.2011 wurden weitere Planänderungen eingearbeitet. Der Wendehammer in der verkehrsberuhigten Stichstrasse wurde so bemessen, dass ein 3- achsiges Müllfahrzeug wenden kann. Auf den Aufstellplatz für Mülltonnen in der südlichen Erschließungsstraße kann deshalb verzichtet werden. Die Verlängerung der Lessingstraße wurde abgeändert. Die platzartige Aufweitung ist nach Westen verschoben. Der nördliche begleitende Fußweg wird durchgeführt. Im Bereich der Aufweitung sind öffentliche Stellplätze vorgesehen, die nahe an dem Verbindungsweg zum Kindergarten und zum Baugebiet Martinshöhe 1 liegen. Die gesamte Erschließungsstraße ist in ihrer Linienführung nun zügiger ausgeprägt und kann Richtung Westen für eine weitere Siedlungseinheit sinnvoll verlängert werden. Eine Verbindung mit einer großen Siedlungseinheit im nördlich angrenzenden Gebiet bis zur Kreisstrasse ist möglich (siehe Anlage 7).

Wegen der besonderen Form der erdgeschossigen Gartenhofhaussiedlung entsteht ein erhöhter Ausgleichsbedarf. Die Ausgleichsflächen werden in naturräumlichen Zusammenhang im Landschaftsentwicklungsgebiet „Köferinger Heide“ zugeordnet. Hier sind Flächen vorhanden, die für Zwecke des Natur- und Artenschutzes genutzt und ökologisch entsprechend den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Amberg aufgewertet werden können.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind die Grundstücke Teilfläche Flurnr. 1470, Teilfläche Flurnr. 1469, Teilfläche Flurnr. 1470/11 und Teilfläche Flurnr. 1466/3 vorhanden.

- Der Planentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Geltungsbereich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes liegt eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Amberg 10C (Wegfläche im Norden) sowie eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Amberg 42 (Straßenfläche Lessingstr.) Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich die genannten Teilflächen.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Bebauungsplan mit Festsetzungen
3. Begründung mit Umweltbericht
4. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft
5. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden
6. Abwägungsvorschläge zu den Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
7. Übersichtsplan Gesamtentwicklung