

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0045/2013
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	26.06.2013
1. Bebauungsplanänderungsverfahren AM 94 "Housing Area"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	17.07.2013 29.07.2013	Bauausschuss Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zur 1. Bebauungsplanänderung Amberg 94 „Housing-Area“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 17.07.2013

1. die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Der Bebauungsplan AM 94 „Housing Area“ wurde am 28.01.2008 rechtskräftig.

Der vorliegende Änderungsbereich beinhaltet den nordwestlichen Teil des Bebauungsplans zwischen den Gehwegeverbindungen zur Kennedystraße und der Marie- Ankermüller-Straße.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept beinhaltet für diesen Bereich als Bauweise eine Sonderform mit Hausgruppen (Reihenhäuser). Die Gebäude sollen mit einem zum östlich verlaufenden Gehweg orientierten Untergeschosses U+E+I errichtet werden und die ursprünglich vorhandene Höhendifferenz zwischen Kennedystraße und Steubenstraße aufnehmen. Auf Parzelle 26 ist ein Einzelhaus als Punkthaus und Gelenk vorgesehen. Die Garagenanlagen an der Kennedystraße sind in durchgehender Bauweise als Garagenhof mit Gemeinschaftsflächen festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind Bedarfsstellplätze ausgewiesen.

Aufgrund mangelnder Nachfrage nach der –gemäß Bebauungsplan zulässigen- Bauweise sollen die Parzellen nun bedarfsgerechter gestaltet werden. Da nach wie vor ein Bedarf an Doppelhausgrundstücken gegeben ist, sollen an dieser Stelle nun Parzellen für Doppelhausbebauung entstehen.

Um den städtebaulichen Grundsatz der Riegelbebauung weitgehend zu erhalten und die topografisch bedingten Überlegungen zu erfüllen, sollen die Gebäude durch Nebenanlagen miteinander verbunden werden.

Gleichzeitig wird die Stellplatz- und Garagensituation neu geordnet. Anstatt des Garagenhofs sollen parzellenbezogene Einzelgaragen und Stellplätze entstehen.

Hinsichtlich der Gestaltung entlang der Kennedystraße soll gewährleistet werden, dass befestigte Flächen und Grünflächen sich abwechseln. Daher sind zwischen den Stellplätzen private Grünflächen festgesetzt. Erforderlich ist hierbei jedoch eine Höhenbeschränkung der Eingrünungen auf maximal 80 cm um die für Ein- und Ausfahrt notwendigen Sichtdreiecke zu gewährleisten.

Entfallen sollen die bisher für den Spielplatz dargestellten Stellplätze in der öffentlichen Grünfläche, da die Spielplatzdichte in jedem Fall eine fußläufig kurze und gute Erreichbarkeit der Anlagen gewährleistet.

Geändert werden im Einzelnen folgende Bebauungsplanfestsetzungen- bzw. Darstellungen:

- Bauweise, anstelle der Hausgruppe und des Einzelhauses werden Doppelhäuser festgesetzt. Die Textfestsetzung 2.4 wird hinsichtlich des gewünschten Zusammenbaus der Häuser durch Nebengebäude zu Kettenhäusern ergänzt.
- Die Lage und Begrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze wird an die Einzelparzellen angepasst
- Die Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude werden für eine Doppelhausbebauung ausgerichtet
- Die Parzellierung und Parzellennummern werden entsprechend der Baumöglichkeiten abgeändert
- Die Lage der Zufahrten wird angepasst
- Die Festsetzung Nr. 5.3 über die Gestaltung der Nebengebäude wird aktualisiert
- Die Lagedarstellung der zu pflanzenden Bäume muss entsprechend der Änderung der Garagenbaufenster und der freizuhaltenden Sichtdreiecke geändert werden
- Die Stellplätze in der öffentlichen Grünfläche entfallen
- Im Straßenbereich an der Kennedystraße werden privaten Grünflächen festgesetzt
- Die Festsetzung Nr. 8.1 über die max. Höhe der Einfriedung und Begrünung entlang der Kennedystraße wird angepasst
- Eine zusätzliche Festsetzung Nr. 9.13 über die Art und die maximal zulässige Höhe der Eingrünung an der Kennedystraße bis zur Fluchtlinie der Garagen wird aufgenommen

Grundsätzliche Änderungen der städtebaulichen Absicht erfolgen nicht. Im Vergleich zu den bestehenden Rechten wird die Baudichte verringert. Die überbauten und befestigten Flächen werden aufgrund des Wegfallens des Garagenhofs zugunsten der Einzelzufahrten wesentlich reduziert. Naturschutzrechtlich entstehen durch die festgesetzten Grünflächen und die geringere Versiegelung Vorteile.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht betreffen und keine öffentlichen Verkehrsflächen berührt sind, kann das Verfahren als vereinfachtes Verfahren mit nur einer Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Es ist eine einfache städtebauliche Anpassung der Bauweise und Bebauung im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans erforderlich, um den derzeit vorherrschenden Bedarf an Doppelhausparzellen zu decken.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Keine Angaben möglich

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Keine Angaben möglich

Personelle Auswirkungen:

Keine personellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung der Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Beibehalten des Bestands.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Ein Umweltbericht bzw. eine Umweltprüfung sind entbehrlich.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 19.05.2010
2. Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung AM 94 „Housing Area“ in der Fassung vom 17.07.2013
3. Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung AM 94 „Housing Area“ in der Fassung vom 17.07.2013