

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0063/2012
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.08.2012
Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 107 "Pfalzgrafenring"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Neumüller		
Beratungsfolge	19.09.2012	Bauausschuss
	01.10.2012	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 107 "Pfalzgrafenring"

auf der Grundlage

- des Bebauungsplanentwurfes in Anlage 2, Fassung vom 19.09.2012
- der Begründung und des Umweltberichts in Anlage 3, Fassung vom 19.09.2012
- der Abwägungsvorschläge in Anlage 4

1. das Abwägungsergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB

Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 30 „Am Pfalzgrafenring“ (Rechtskraft 06.04.1996). Dieser soll mit erlangter Rechtskraft durch den vorliegenden Bebauungsplan Amberg 107 „Pfalzgrafenring“ ersetzt werden.

Sachstandsbericht:

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren entstand aufgrund einer Bauabsicht für die Brachflächen am Pfalzgrafenring und mit der Absicht, den überarbeitungsbedürftigen Bebauungsplan Amberg 30 „Am Pfalzgrafenring“ von 1996 an die bestehenden Sachverhalte und heutigen Bedürfnisse anzupassen und zu überschreiben. So mussten unter anderem die Themen Lärmschutz und Altlasten neu abgearbeitet werden.

Festgelegt wird der grundlegende städtebauliche Rahmen. Die Baufenster bilden eine Bebauung in klaren Abschnitten. Die Uneindeutigkeit bei der Bebaubarkeit aufgrund des bisher durchgehenden Baufensters bei gleichzeitig festgesetzter offener Bauweise mit ausnahmsweise über 40, nach Baunutzungsverordnung maximal 50 Metern Länge ist ausgeräumt. Im hinteren, südwestlichen Bereich entsteht ein neues Baurecht für die Altanlieger, die Nutzungsintensität wird zum Pfalzgrafenring orientiert, dafür werden sowohl Abstand als auch Grünzone zum Stadtgraben aufgeweitet.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden zur Öffentlichen Auslegung erfasst und untersucht, erforderliche Maßnahmen wurden definiert und in die Festsetzungen und die Begründung eingearbeitet. Die Altlasten werden derzeit bereits saniert.

Die Erschließung bleibt bestehen, geringe Anpassungen erfolgen lediglich an der Nahtstelle Geh- Radweg Pfalzgrafenring und Privatgrundstück Die Hinterliegergrundstücke werden über eine Dienstbarkeit erschlossen.

Die bestehenden Stadtbiotopflächen wurden berücksichtigt, die wertvollen Bereiche südlich des quer verlaufenden Fußwegs bleiben unangetastet.

Ein Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit der Natur durch den Bebauungsplan Amberg 107 ist nicht notwendig, da die Eingriffe oder zumindest gleichartige Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§1aBauGB).

Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird aufgrund der geringfügigen Änderungen der Flächendarstellungen bzw. - aufteilungen nicht erforderlich. Die Anpassung an die Flächen soll aber durch die geplante Gesamtfortschreibung erfolgen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich überdeckt im Wesentlichen den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Amberg 30 „Am Pfalzgrafenring, im Bereich des Durchgangs Fronfeste ist eine Anpassung an die geänderten Wegebeziehungen vorgenommen worden.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke:

1864/2 (Teilfläche Pfalzgrafenring), 1880, 1880/2, 1880/3, 1880/4, 1880/5, 1880/6, 1880/7, 1881, 1881/4, 1881/5, 1877, 1878, 1888, 1886, 1886/1, 1885 (Teilfläche), 1885/1 (Teilfläche), 1885/2 (Teilfläche), 791 (Teilfläche, 791/2 (Teilfläche), 1889/1 (Teilfläche), 1889/2 (Teilfläche),
alle Gemarkung Amberg

Beteiligungsverfahren §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch:

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 16.07. bis 16.08.2012, zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergab folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen:

- Liegenschaftsamt, Forderung nach einem Grunderwerbsplan und Dienstbarkeiten
Der gewünschte Grunderwerbsplan für die Flächen kann auf der Basis des Bebauungsplanentwurfs erstellt werden. Die erforderlichen Dienstbarkeiten sind eingetragen, ansonsten handelt es sich um städtische bzw. öffentliche Flächen.
- Industrie- und Handelskammer, Anbaumöglichkeiten an den Bestand (Hotel)
Die planungs- und bauordnungsrechtliche Auseinandersetzung mit den Anbaumöglichkeiten gemäß den Festsetzungen des noch rechtskräftigen, „alten“ Bebauungsplans AM 30 „ Am Pfalzgrafenring“ ergibt, dass aufgrund der Gesamtlänge des bestehenden Gebäudes, die mit ca. 67 Metern bereits weit über den in der offenen Bauweise zulässigen 50 Metern liegt, auch zum bestehenden Hotel- Wohn- und Geschäftshaus ein Abstand von 7 Metern einzuhalten ist. Somit wäre ein Erweiterungsbau nicht als Anbau sondern als eigenes Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Durch die geringe Restbreite (ca. 4 Meter) ergibt sich weder eine sinnvolle und wirtschaftliche Neubauproportion noch eine städtebaulich befriedigende Lösung.
- Polizei, Verkehrsregelung und Sichtbeziehungen
Nach Überprüfung der Sichtdreiecke zur Einfahrt Andienung/ Pfalzgrafenring wurde die bisherige Heckenpflanzung zurückgenommen. Im Einfahrtbereich erfolgen keine Änderungen.
- Landesamt für Denkmalpflege, Standorte der Bodendenkmäler
Die Lage der Bodendenkmäler und die dafür geltenden denkmalrechtlichen Belange wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

- Telekom, im Geltungsbereich liegende Leitungen
In Bebauungsplan wurde als Hinweis aufgenommen, dass eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen für Versorgungsleitungen (auch bei Bepflanzungen) mit dem Leitungsträger abzustimmen sind.
- Amt 3.27 Abfallentsorgung, Tonnenstandorte
In den Bebauungsplan wurde als Hinweis aufgenommen, dass die für die Hinterlieger erforderlichen Dienstbarkeiten auch das gefahrlose Aufstellen der Abfall- und Wertstofftonnen beinhalten müssen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging 1 Stellungnahme/ Anregung ein, diese betraf das Zulassen von untergeordneten Anbauten an die Hauptgebäude (Außentreppenanlagen etc.). Der Anregung wurde stattgegeben.

Die Ergebnisse der Beteiligungen und die Abwägungsvorschläge sind im Detail in der Anlage 4 nachzulesen, die Anregungen führten nach dem Abwägungsvorgang zu keinen wesentlichen Planänderungen.

Zu Klarstellung ergänzt wurden lediglich die Hinweise zum Bebauungsplan mit den Anregungen der Telekom, des Abfallrechts und des Landesamts für Denkmalpflege.

Aufgrund der erforderlichen Einhaltung des Sichtdreiecks zur Ausfahrt auf die Andienung muss ein kleiner Teil der ursprünglich im Bereich Pfalzgrafenring liegenden Hecke wegfallen, die Plandarstellung wurde entsprechend reduziert. Eine Betroffenheit für Träger öffentlicher Belange und Bürger ist in sofern nicht anzunehmen, da die notwendigen verkehrsrechtlichen Belange auch bei Beibehaltung der Plandarstellung des Heckenteils grundsätzlich Vorrang vor der Gestaltung haben.

Einziges Festsetzungsergänzung bildet die Formulierung unter Punkt 3.2, nachdem eine Baugrenzenüberschreitung für untergeordnete Anbauten und offene Treppenläufe bis 1,5 Meter Breite zulässig sind. Diese erfolgte auf der Grundlage der Anregung des Grundstückseigentümers und berührt nicht die Grundzüge der Planung. In § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist bereits die Möglichkeit des Vortretens einzelner Gebäudeteile vorgesehen.

Damit kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich wird, wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und aufgrund der unmittelbar benachbarten städtischen Liegenschaft dem Liegenschaftsamt Gelegenheit zur Stellungnahme zur geänderten Festsetzung gegeben. Einwendungen oder Anregungen gab es dabei nicht. Weitere abwägungsrelevante Konsequenzen ergeben sich durch die Ergänzung nicht. Nachbarrechtliche Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Abstandsflächen der außerhalb der Baugrenzen zulässigen Bauteile aufgrund der Größenbeschränkung innerhalb der Abstandsflächen zulässiger Hauptgebäude liegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht mit Luftbild 2010 und zu überschreibenden Bebauungsplan Amberg 30 „Am Pfalzgrafenring“ von 1996, Fassung vom 19.09.2012
 Anlage 2: Bebauungsplanentwurf, Fassung vom 19.09.2012
 Anlage 3: Begründungsentwurf und Umweltbericht, Fassung vom 19.09.2012
 Anlage 4: Abwägungsvorschläge der Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung (§§ 3,4 und 4a BauGB)