

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0082/2013</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>07.11.2013</b>
<b>1. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 94 "Housing Area"; Satzungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Bärbel Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>04.12.2013</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>16.12.2013</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zur 1. Bebauungsplanänderung Amberg 94 „Housing Area“ mit Festsetzungen und Begründung, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 04.12.2013

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB),
2. die 1. Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

## 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.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Grundstücke Flurnummern 1282 (Teilfläche), 1411/3 (Teilfläche), 1249, 1249/45, 1249/46, 1249/47, 1249/48, 1249/49, 1249/50, 1249/51, alle Gemarkung Amberg.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan waren im Geltungsbereich Hausgruppen festgesetzt, die den ursprünglich vorhandenen Geländesprung zwischen der Steubenstraße und der höher liegenden Kennedystraße aufnehmen sollten. Die zugehörigen Garagenhöfe mit Gemeinschaftsflächen waren von der Kennedystraße her erschlossen. Auf Parzelle 26 war ein Punkthaus als Gelenk vorgesehen. (siehe Anlage 1)

Aufgrund mangelnder Nachfrage nach dieser Bauform wird durch das Änderungsverfahren eine bedarfsgerechtere Bauweise zugelassen, es entstehen Parzellen für Doppelhausbebauung mit Garage und Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück.

Um den städtebaulichen Grundsatz der Riegelbebauung weitgehend zu erhalten und die topografisch bedingten Überlegungen zu erfüllen, werden die Gebäude durch Nebenanlagen zu Kettenhäusern verbunden. Private Grünflächen zwischen den Stellplätzen gewährleisten

eine ansprechende, grünordnerisch gestaltete Ansicht von der Kennedystraße. Aufgrund der erforderlichen Sichtdreiecke zur Ein- und Ausfahrt sind die Eingrünungen zur Kennedystraße auf maximal 80 cm Höhe beschränkt. Naturschutzrechtlich entstehen durch die festgesetzten Grünflächen und die geringere Versiegelung Vorteile, da die überbauten und befestigten Flächen aufgrund der Einzelzufahrten wesentlich reduziert werden.

Entsprechend der Beschlussergänzung in der Bauausschusssitzung vom 17.07.2013 werden die im Änderungsentwurf vom 17.07.2013 entfallenen privaten Stellplätze in der öffentlichen Grünfläche wieder entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan eingefügt.

Geändert werden folgende Bebauungsplanfestsetzungen- bzw. Darstellungen:

- Bauweise (Doppelhäuser anstelle der Hausgruppe und des Punkthauses). Ergänzung der Textfestsetzung 2.4 hinsichtlich der gewünschten Kettenbauweise
- Anpassung der Flächen für Garagen und Stellplätze an die Einzelparzellen
- Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude
- Parzellierung und Parzellennummern
- Anpassung der Lage der Zufahrten
- Aktualisierung der Festsetzung Nr. 5.3 über die Gestaltung der Nebengebäude
- Anpassung der Lagedarstellung der zu pflanzenden Bäume entsprechend der Änderung der Garagenbaufenster und der freizuhaltenden Sichtdreiecke
- Festsetzung privater Grünflächen im Straßenbereich an der Kennedystraße
- Anpassung der Festsetzung Nr. 8.1 über die max. Höhe der Einfriedung und Begrünung entlang der Kennedystraße
- Aufnahme der zusätzlichen Festsetzung Nr. 9.13 über die Art und die maximal zulässige Höhe der Eingrünung an der Kennedystraße bis zur Fluchtlinie der Garagen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 16.09. bis 15.10.2013 statt. Anregungen wurden nicht getätigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte von 10.09. bis 13.10.2013 und ergab 2 Stellungnahmen.

- Die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege beinhaltet den Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.  
Da im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits unter Hinweise Punkt 12. entsprechende Aussagen zur Möglichkeit des Vorhandenseins archäologischer Denkmäler und zur erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnis vorhanden sind, wird die Stellungnahme als bereits inhaltlich vorhanden gewertet.
- Die Stellungnahme der deutschen Telekom Technik GmbH lautet, dass bei Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen darauf zu achten ist, dass Beschädigungen an den Telekommunikationsleitungen vermieden werden. Die Bauausführenden sollen sich deshalb mit dem zuständigen Ressort (Angabe der E-Mail und Telefonnummer) in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.  
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet allerdings keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen bzw. Straßenbaumaßnahmen sondern erstreckt sich ausschließlich auf Privatgrundstücke und die öffentliche Grünfläche.  
Beschädigungen an Leitungen sind grundsätzlich nicht zulässig und zu vermeiden. Dies gilt für alle Leitungen der verschiedenen Sparten und auch für die Erschließungsanlagen. Zu berücksichtigen ist der Leitungsschutz im Rahmen der Grundlagenermittlung und Bauabwicklung der Objektplanung. Eine Festsetzung ist demnach nicht erforderlich, auch da keine besonderen begründenden Umstände angeführt werden. Ein Hinweis ist nicht

zielführend, da im Bebauungsplan nicht auf alle allgemein möglichen Gefährdungen oder Verordnungen hingewiesen werden kann.

Zum Aufstellungsbeschluss erfolgen demnach keine Änderungen. Die Stellplätze in der öffentlichen Grünfläche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits so vorhanden, der Änderungsgedanke wird in diesem Fall lediglich zurückgenommen. Der Satzungsbeschluss der 1. Bebauungsplanänderung kann erfolgen.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

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

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

-----

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

-----

**Personelle Auswirkungen:**

-----

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

-----

b) Haushaltsmittel

-----

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

Keine geänderten Folgekosten im Vergleich zum Bestand.

**Alternativen:**

Beibehalten des Bestands.

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

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

Ein Umweltbericht bzw. eine Umweltprüfung sind entbehrlich.

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 14.06.2010
2. Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung AM 94 „Housing Area“ in der Fassung vom 04.12.2013
3. Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung AM 94 „Housing Area“ in der Fassung vom 04.12.2013