

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0017/2006
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	03.03.2006
Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 (1) BauGB für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 2332, Gemarkung Amberg, im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Amberg 87 "Lipowskystraße"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Kämpfer, Frau Neumüller		
Beratungsfolge	22.03.2006	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Vorbescheid AVB 007/2006-O für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 2332, Gemarkung Amberg, ist gemäß § 15 (1) BauGB zurückzustellen, da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Bauleitplanung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden wird.

Sachstandsbericht:

Mit Eingangsdatum vom 20.01.2006 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf der Fl.Nr. 2332, Gemarkung Amberg, gestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Amberg 87 „Lipowskystraße“; der Aufstellungsbeschluss im Stadtrat erfolgte am 19.12.2005.

Gemäß dem Bebauungsplanvorentwurf vom 07.12.2005 kann das betreffende Grundstück in 2 Parzellen aufgeteilt und je Parzelle mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Die südliche Parzelle soll über einen Privatweg zusammen mit dem bestehenden Gebäude auf Fl.Nr. 2336/6 erschlossen werden (Anlage 1).

Das im Antrag auf Vorbescheid dargestellte Gebäude soll als Mehrfamilienhaus gebaut werden. Ein Mehrfamilienhaus mit den dargestellten Abmessungen unterscheidet sich in wesentlichen Punkten von der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung (Anlage 2).

So übersteigt die Dimension des geplanten Bauwerks die in der Umgebung vorhandenen oder zulässigen (siehe umliegende Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanentwürfe) Maße wesentlich, vor allem hinsichtlich der dargestellten Wandhöhe von 7,50 und 9,25 Metern über dem natürlichen Gelände und der Baumasse.

Die Geschossigkeit liegt gemäß der vorliegenden Zeichnung vom 19.01.2006 für das Kellergeschoss und das Dachgeschoss im bzw. gerade über dem Grenzbereich zum Vollgeschoss, so dass minimal 2, maximal aber 4 Vollgeschosse erreicht werden können (Anlage 3).

Hinsichtlich der Erschließung und der Anzahl der für ein Mehrfamilienhaus erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen bzw. Garagen ergibt sich eine den Zielen des Bebauungsplanentwurfs entgegenstehende Situation.

Fraglich und offen bleibt die Nutzung des südlichen Grundstücksbereichs.

Damit steht das Gebäude dem für die Bebauungsplanaufstellung wesentlichen Punkt der moderaten, an die villenartig bebaute Umgebung des oberen Mariahilfbergs angepassten Bauweise entgegen. Das Gebäude widerspricht der geplanten Bauweise und Grundstücksaufteilung und somit den Zielen des Bebauungsplanentwurfs und den städtebaulichen Zielen für den Mariahilfberg.

Mit Schreiben vom 15.02.2006 beantragt der Arbeitsbereich Stadtentwicklung die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 (1) BauGB. Die Baugenehmigungsbehörde hat auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Da die rechtlichen Voraussetzungen für eine Zurückstellung des Baugesuchs vorliegen, sollte dem Antrag entsprochen werden.

.....
Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 87 „Lipowskystraße“
Vorentwurf im Maßstab 1 : 1000
2. Lageplan im Maßstab 1 : 1000 AVB 007/2006-O
3. Schnitt A-A, Maßstab 1 : 100 AVB 007/2006-O