Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0061/2006** **öffentlich** **07.08.2006**
Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg XXV C "Malteserleite II" Änderungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: H. Mayer**		
Beratungsfolge	**13.09.2006 Bauausschuss** **25.09.2006 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zur Bebauungsplanänderung Amberg XXV C „Malteserleite II“ vom 13.09.2006

- die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren
- die Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB
- die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

Sachstandsbericht:

Anmerkungen:

1. Die Bebauungsplanänderung umfasst den Bereich der Flur-Nr. 1553/16, Gemarkung Amberg.
2. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

1. Anlass:

Der Bebauungsplan Malteserleite II sieht für den Bereich südlich der Straße Malteserleite eine Bebauung mit Doppelhäusern vor. Trotz einer Umsetzungsdauer von bisher ca. 5 Jahren sind lediglich 50 % der Flächen bebaut.

Insbesondere wegen der Bauherrnnachfrage nach bezahlbarem eigenen Wohnraum kam der Eigentümer zu der Auffassung, dass mit einer den Marktbedingungen angepassten Nutzung in Form von Reihenhäusern eine zügigere Bebauung der Restfläche möglich ist und somit eine weitere Baulücke im bebauten Innenbereich geschlossen werden kann.

2. Planungskonzept, Planungsrecht und Umwelt

Unter Beibehaltung der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sieht der Entwurf 6 Reihenhauseinheiten in 2 Baukörpern, statt der bisherigen 6 Doppelhaushälften in 3 Baukörpern vor.

Die städtebauliche Struktur der „Kammbildung“ bleibt ebenso erhalten, wie die Höhenentwicklung mit E + I + DG. Da sich weder die öffentlichen Verkehrsflächen, die Anzahl der Wohneinheiten, die Anzahl der zulässigen Vollgeschoße noch die Dichte ändert, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Ein Umweltbericht bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit entbehrlich.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (rechtskräftiger Bebauungsplan) und eine Ausweitung von bestehenden Rechten nicht erfolgte. Die bebaubaren Flächen haben sich um ca. 80 m² verringert.

Durch die Reduzierung von 3 auf 2 Baukörper entstehen großzügigere Flächen im Wohnumfeld, so dass ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen/Wohneinheit erreicht werden kann. Die Baurahmen und Zugangs- und Zufahrtsflächen sind hierfür ausreichend groß dimensioniert.

.....

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Rechtskräftiger Bebauungsplan i. d. F. v. 13.10.1999, M 1:1000
2. Bebauungsplanänderungsentwurf vom 13.09.2006, M 1:1000