

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0064/2014
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	06.11.2014
3. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 10 C "Martinshöhe"		
Änderungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen		
Verfasser: Kluth Anne-Katrin		
Beratungsfolge	17.11.2014 Stadtrat	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zur 3. Bebauungsplanänderung Amberg 10C Martinshöhe mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 17.11.2014

1. die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB),
1. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB,
2. 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 der Innenentwicklung 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 Maßnahmen mit Art der Ausführung

Der Bebauungsplan AM 10C „Martinshöhe“ wurde erstmals am 17.07.1993 rechtskräftig. Die erste Änderung erfolgte mit Rechtskraft vom 25.05.1999 im Innenbereich der Thomas-Mann-Straße und im Norden im Rahmen der Grenzfassung. Die zweite Änderung erfolgte mit Rechtskraft am 01.04.2000 im Innenbereich der Paul-Heyse-Straße im Süden des Bebauungsplans.

Der vorliegende Änderungsbereich umfasst die im Norden des Bebauungsplanes liegende Fläche (Flurstück 1470/35 sowie eine Teilfläche von 1470/36 beide Gemarkung Amberg) am nördlichen Ende der Erich-Kästner-Straße, mit vorhandener Gehwegverbindung in die im Norden angrenzende Lessingstraße.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept beinhaltet für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Widmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Das Flurstück ist zurzeit unbebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 9,5m und einem Satteldach mit 16°-22° Neigung in offener Bauweise vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im alten Bebauungsplan mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt.

Hinweis: die im rechtskräftigen Bebauungsplan nördlich an das Grundstück angrenzende Verkehrsfläche wurde mit dem Bebauungsplan AM 97 „Martinshöhe 3 Lessingstraße“ mit Rechtskraft vom 04.11.2011 neu geordnet und in Privatfläche Wohnen allgemein (WA)

umgewandelt. Die Bebauungsgrenzlinie bildet somit mit der 3. Änderung des Bebauungsplans AM 10C Martinshöhe die Grundstücksgrenze von Flurstück 1470/35.

Die Katholische Kirche vertreten durch das Kath. Pfarramt St. Georg möchte den größten Teil dieses Grundstücks verkaufen, dafür ist zunächst eine Grenzänderung mit Anpassung des Liegenschaftskatasters notwendig, da ein Teil der Fläche als Außenbereich für den angrenzenden Kindergarten genutzt wird und weiterhin genutzt werden soll. Damit auf der Restfläche eine Nachnutzung eingeleitet werden kann ist eine Änderung des Bebauungsplans und parallel eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für die Umsetzung einer Wohnnutzung nötig. Es wird entsprechend der Umgebung eine zweigeschossige Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern mit einem Pultdach von 6°, in Anlehnung an die nördlich angrenzende Bebauung, geplant. Der First wird zur besseren Einfügung in die Geländestruktur in Richtung des Kindergartens festgesetzt. Die für die geplanten Wohneinheiten benötigten Stellplätze werden auf dem Grundstück innenliegend und an der Erich-Kästner-Straße angeordnet.

Geändert werden im Einzelnen folgende Bebauungsplanfestsetzungen- bzw. Darstellungen:

- Bauweise: Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 9,5m und einem Satteldach mit 16°-22° Neigung in offener Bauweise vor. Die GRZ ist dort mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Es wird in der dritten Änderung entsprechend der Umgebung eine zweigeschossige Bebauung (Einfamilienhäuser) mit einem Pultdach von 6°, wie in der nördlich angrenzenden Bebauung, geplant.
- Die Baugrenzen für das Hauptgebäude werden für die Einzelhausbebauung ausgerichtet
- Die Dachform wird als Pultdach festgesetzt und somit an die nördlich angrenzende Bebauung sowie an den Kindergarten im Süden angepasst
- Änderung des Bebauungsplans um die Fuß-/Wegverbindung
- Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Garagen/Carports sowie von Zufahrtbereichen

Im Vergleich zu den bestehenden Rechten wird die Baudichte beibehalten, die Geschossigkeit reduziert. Der Geländeverlauf wird verändert und die Fußbodenoberkante beider Gebäude auf das Grenzniveau zur Lessingstraße 31 (407,90m) herabgesetzt. Eine Stützmauer zum Kindergarten kann je nach Gestaltung des Geländes notwendig werden. Die gesicherte Entwässerung des Grundstücks ist nach Möglichkeit nach dem Leitfaden „Naturnaher Umgang mit Regenwasser- Verdunstung und Versickerung statt Ableitung“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herzustellen. Naturschutzrechtlich entstehen durch die geringfügige Änderung unter Erhalt und Neueinrichtung von Heckenflächen, die Pflanzung von Bäumen, der Begrünung der Dachflächen der Carports/Garagen und der Verwendung von sickerfähigen Belägen im Bereich der Gehwege und Parkflächen geringere Beeinträchtigungen als es der derzeitige Bebauungsplan zulässt. Somit ist nach §1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht notwendig.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Es handelt sich um eine einfache im Umfang geringfügige städtebauliche Anpassung der Widmung der Fläche und folgend der Bauweise und Bebauung im nördlichen Bereich des Bebauungsplans. Die Notwendigkeit begründet sich aus dem Grundgedanken der Nachverdichtung um die zurzeit brachliegende Fläche städtebaulich zu nutzen und den Bedarf an Wohnraum 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 Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Beibehaltung des rechtskräftigen Bebauungsplanes – der Bedarf eines Kirchengemeindezentrums besteht zurzeit nicht.

Beibehalten der Bestandssituation und somit Nutzung als Stellfläche für Personenkraftwagen zur Deckung eines sehr kurzweiligen Parkplatzbedarfes im Rahmen des Bring – und Holverkehrs am Morgen und in der Mittagszeit. Für diese Bedarfsdeckung ist die genutzte Fläche zu groß und aus städtebaulicher Sicht zu hochwertig.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung betrifft die Flurstücksnummer 1470/35 und zu Anteilen 1470/36 beide Gemarkung Amberg.

Im gesamten Planbereich gilt bisher noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10C Martinshöhe. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt die Änderung in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan.

Ein Umweltbericht bzw. eine Umweltprüfung sowie ein Ausgleich nach §1a Abs. 3 sind entbehrlich.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

.....
Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg (zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.08.2014)
2. 118. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom 17.11.2014
3. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 15.05.1999 (AM 10C Martinshöhe 1. Änderung)
4. Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung AM 10C „Martinshöhe“ in der Fassung vom 17.11.2014
5. Begründung zur 3. Bebauungsplanänderung AM 10C „Martinshöhe“ in der Fassung vom 17.11.2014