

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0035/2004
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	16.06.2004
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 84 "Mariahilfberg" mit gleichzeitigem 72. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren und Aufhebung des rechtswirksamen Baulinienplanes Nr. 18 hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Beschluss zur Durchführung der Bürgerbeteiligung und der vorzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Dietrich, Herr Babl, Frau Neumüller		
Beratungsfolge	23.06.2004	Bauausschuss
	05.07.2004	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Sachstandsberichtes und des Vorentwurfes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.06.2004

- die Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung ist durch ortsübliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zur öffentlichen Darlegung und Anhörung für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

Sachstandsbericht:

Ausgangssituation:

Seit 1994 ist der vormalige Bebauungsplan Amberg XI "Am Mariahilfberg" mit allen Teilbebauungsplänen gerichtlich aufgehoben worden.

Im Jahr 1996 erfolgte ein Sammelbeschluss für fünf planerische Teilbereiche, um die geordnete Ausbildung des Ortsrandes unterhalb des Philosophenweges wieder aufzunehmen. (Ref.5, Nr.71, 1996)

Von den planungsrechtlich bearbeiteten Teilbereichen ist der Bebauungsplan Amberg VB „Am Triftweg“ im Geltungsbereich seiner ehemaligen Bebauungsplangrenze inzwischen rechtskräftig geworden.

Für die Bauleitplanung „Degelberg Nord“ und die „Äußere Raigeringer Strasse“ besteht keine aktuelle Planungserfordernis.

Der Aufstellungsbeschluss des damals einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 2 BauGB Amberg XI "Am Mariahilfberg" sowie der parallele Aufhebungsbeschluss für den Baulinienplan sind im Verfahren nicht weitergeführt.

Gleiches gilt für den Teilbebauungsplan Amberg XI a „Am Mariahilfberg“-Baumannwäldchen.

Im unmittelbaren südwestlichen Bereich des Mariahilfbergs sind jetzt zunehmend Nachverdichtungsabsichten zu bemerken. Der Konflikt zwischen exklusiver Wohnbebauung mit Erschließungsproblemen einerseits und Landschaftsschutz sowie Naherholung für die Amberger Bürger andererseits verschärft sich zunehmend, so dass aus Sicht der Stadtverwaltung für diesen Bereich Planungserfordernis besteht. Der damalige Wille des Stadtrates zur Ausweisung von Planungsrecht zur Ortsrandausbildung am Mariahilfberg sollte daher unbedingt weiterverfolgt werden, nicht nur unterhalb des Philosophenweges, sondern jetzt auch im Bereich der ehemaligen Haushaltungsschule. Natürlich haben sich in der Zwischenzeit die Planungsinhalte und auch die gesetzlichen Grundlagen zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung stark verändert, so dass ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan unumgänglich geworden ist.

Planungsrecht im Baubestand auszuweisen erfordert eine sorgfältige Bestandsaufnahme des Gebauten aber auch des rechtlich relevanten Bodenverkehrs oder Dienstbarkeiten und übersteigt den planerischen und verfahrenstechnischen Arbeitsaufwand gegenüber Neubaulandausweisungen erheblich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte in der vorliegenden Fallgestaltung auf das heute wichtigste Planungsziel ausgerichtet sein, die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich. Die ehemalige Bebauungsplangrenze des aufgehobenen Bebauungsplan wurde für diesen Bebauungsplan nicht herangezogen, da partiell keine Planungserfordernis vorhanden ist.

Den zentralen Aspekt stellt die grünordnerische Verbesserung der Zuwegungen zum Mariahilfberg über den Stufenweg, Stationsweg, Lindenallee und Philosophenweg dar. Für die sinnvolle Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bauleitplanung sind daher die zu betrachtenden Randzonen um das beschriebene Wegesystem maßgeblich, soweit die Randbereiche nicht bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen planerisch behandelt worden sind. Ein weiteres Abgrenzungskriterium stellt der Einzugsbereich für das bestehende Kanalnetz über den Hauptsammler im Mariahilfbergweg dar.

Städtebauliches Planungskonzept

Wichtigster Aspekt des Planungskonzeptes ist die Sicherung, Bewahrung und Verbesserung der grünordnerischen Einbindung der kulturhistorisch wichtigen und in der Amberger Bevölkerung beliebten Spazierwege auf und um den Mariahilfberg.

In der auszuarbeitenden Bauleitplanung nimmt die Grünordnung den zentralen Stellenwert ein. Deshalb werden der Stufenweg, Stationsweg und das obere Teilstück der Lindenallee einer sorgfältigen Betrachtung unterzogen. Das in Teilbereichen der Bauleitplanung bereits festgesetzte Landschaftsschutzgebiet wird gewürdigt und übernommen.

Neben der Aufnahme des Vegetationsbestandes sind das Bepflanzungskonzept und in der Folge auch die Pflegemaßnahmen vor dem Hintergrund der Blickbeziehungen vom Mariahilfberg zur Altstadt ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wo es die Gesetzeslage gestattet, insbesondere unter Beachtung der Entschädigungspflicht und dies im planerischen Zusammenhang auch sinnvoll erscheint, wird das Planungsrecht für einzelne Parzellen, die im Flächennutzungsplan als „Reines Wohngebiet“ dargestellt sind überprüft. Falls rechtlich zulässig, kann in den Einzelfällen das Planungsrecht von dem so genannten „Innenbereich“ nach § 34 BauGB in den Außenbereich nach § 35 BauGB übergeführt werden.

Die Darstellungen der Außenbereiche im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan können je nach vorhandener Vegetation als Wald, - oder Wiesenfläche erfolgen.

Einzelbebauungen im Außenbereich wie z.B. das Schneider- Häusel oder die ehemalige Haushaltungsschule haben natürlich Bestandschutz.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB müssen die örtlichen Verkehrsverhältnisse, die Widmungen der öffentlichen Flächen, z.B. des Philosophenweges als Ortstrasse (!) und die abwassertechnische Erschließung

betrachtet und in die Bauleitplanung eingestellt werden.

Ziel ist es, möglichst den Erschließungsbestand, der gemäß den gesetzlichen Ausbaukriterien teilweise auch das Erschließungsminimum darstellt oder sogar darunter liegen kann, mit Zustimmung der Träger öffentlicher Belange zu erhalten. Die Widmung der öffentlichen Flächen muss auf die tatsächliche Nutzung abstellen.

Gemäß dem Generalentwässerungsplan ist für das Einzugsgebiet RÜB 10 „Stadtgraben“ innerhalb des bestehenden Kanalnetzes aus dem Jahr 1989 eine Überlastung des städtischen Sammlers im Mariahilfbergweg von 400 % gegeben.

Auf notwendige abwassertechnische Untersuchungen und hydraulische Überrechnungen im Zuge der Bauleitplanung wird verwiesen.

Wegen der Änderung der Gebietstypik ist zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nötig.

Die genaue Festlegung der Flächennutzungstypen im Flächennutzungsplan erfolgt parallel zur Konkretisierung der Bebauungsplaninhalte.

Verfahrensablauf:

Nach dem Aufstellungsbeschluss und seiner öffentlichen Bekanntmachung sollen die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Maßstab 1:5000; zuletzt geändert mit Wirkung vom 15.05.2004) mit Eintragung des Bebauungsplangeltungsbereichs
2. rechtswirksamer Baulinienplan Nr. 18 mit Eintragung des Bebauungsplanbereichs
3. Bebauungsplanvorentwurf Amberg 84 „Mariahilfberg“ in der Fassung vom 23.06.2004 (Maßstab 1:4000)