

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0058/2015
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	29.10.2015
2. Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 129 "Am Eichenhain" -Aufstellungsbeschluss -Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange -Teilaufhebung des Baulinienplanes 22		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Anne-Katrin Kluth		
Beratungsfolge	11.11.2015	Bauausschuss
	23.11.2015	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes Amberg 129 „Am Eichenhain“ die Variante 1 in der Fassung (i.d.F.) vom 11.11.2015 (s. Anlage 4):

- die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB),
- die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
- die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
- Die Teilaufhebung des Baulinienplanes 22 Nach §2 Abs. 1 BauGB (s. Anlage 7)

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs 4 BauGB durchgeführt.

Die 124. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren erfolgen (s. Anlage 3)

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

Planungsanlass:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg VIII A „Am Galgenberg“ sieht aktuell einen Ausbau des Buchenwegs als Ortsstraße in einer Breite von 7,00 m (Fahrbahn = 6,50 m mit 0,50 m Schrammbord) vor, der über eine 8,50 m breite Fortsetzung der oberen Rezerstraße in einem Bogen (öffentliche Straße) durch den Wald angebunden wird. Auf dieser Grundlage könnte der Straßenausbau derzeit realisiert werden.

Durch das angestrebte Änderungsverfahren soll der Umfang des Straßenausbaus jedoch reduziert werden. Die Fahrbahnbreite von 7,00 m ist aus heutiger verkehrsplanerischer Sicht für einen Wohnweg überdimensioniert und der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Eingriff in den als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Wald aus ökologischer und forstwirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Ziel des Bebauungsplans Amberg 129 „Am Eichenhain“ ist es allein den Eingriff in die betreffenden Grundstücke und den bestehenden Wald zu minimieren, was sich wiederum positiv auf die Ausbaurkosten der Straßenerschließung auswirkt.

Der Straßenausbau an sich ist jedoch für die Herstellung einer ordnungsgemäßen Straßenerschließung notwendig. Aktuell verläuft der Buchenweg vollständig auf den Anliegergrundstücken des Buchenweges und ist von Haus Nr. 2 bis 6, gemäß Eintragungsverfügung vom 16.05.1962 der Stadt Amberg, als öffentlicher Eigentümerweg gewidmet. Für das Grundstück Fl. Nr. 2460/4 der Gemarkung Amberg (Buchenweg 8) hat

das VG Regensburg mit Urteil vom 01.12.2011, Az. RO 7 K 11.1204, festgestellt, dass der bestehende Weg über das betreffende Grundstück nicht als öffentliche Wegefläche gewidmet ist. Für den Bereich des Buchenweges Haus Nr. 8 bis 10 ist zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer ein privatrechtliches Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen. Hinzukommt, dass der Buchenweg bisher nur über einen befestigten Feld- und Waldweg der Stadt Amberg, der in die Rezerstraße einmündet, erreichbar ist, wobei dieser Weg nicht den zeitgemäßen Anforderungen an eine Ortstraße entspricht. Geh- und Fahrrechte über das betreffende Grundstück bestehen nicht. Neben dem schlechten Ausbauzustand ist die Befahrbarkeit des Buchenwegs damit insgesamt nicht nur tatsächlich sondern auch rechtlich nicht uneingeschränkt für die Anlieger und insbesondere auch Dritte (Post, Müllabfuhr, Besucher etc.) gewährleistet. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten liegen bei den diversen Grundstückseigentümern.

Im Zuge der aufgegriffenen Planungen wurde auch die unverhältnismäßige private Ver- und Entsorgung diskutiert. Die Erschließung ist nur öffentlich dauerhaft und nach Stand der Technik sicherstellbar.

Auch die mittlerweile durch die Grundstückszuschnitte unrealisierbaren Eigentümerwege sollen der Situation angepasst werden.

Das angestrebte Änderungsverfahren Amberg 8A 2. Änderung wurde auf Grund der Änderung des Geltungsbereiches sowie zahlreicher Einwände, die nun in die Begründung und die Neuaufstellung einfließen, nicht weiter geführt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes AM 129 „Am Eichenhain“ dient auch der Bereinigung von Überschneidungsfehlern, da der im Norden anschließende und sogar Teile des Bebauungsplanes AM 8 A überschreibende Bebauungsplan 8B für ungültig erklärt wurde und sich daraus unklare Geltungsbereiche ergaben.

Ebenso wurde durch den Wegfall des Bebauungsplanes AM 8B der überplante Baulinienplan 22 in diesem Bereich wieder rechtskräftig. Dieser lässt eine Bebauung des landwirtschaftlich genutzten Areals zu, das durch die Bebauung im Westen und Süden sowie den Wald im Norden und Osten eingegrenzt ist.

Planungskonzept:

Der Bebauungsplan Amberg 129 „Am Eichenhain“ sieht statt einer Straßenführung durch den Wald eine Verbreiterung des bestehenden Waldwegs zu einer Erschließungsstraße mit Gegenverkehrsmöglichkeit auf 5,50 m vor.

Der Buchenweg an sich soll als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Regelbreite von 4,75 m, einem PKW-Wendehammer am Südende und einer LKW-Wendemöglichkeit am Waldrand ausgebildet werden. Damit die Zufahrten zu den Grundstücken problemlos möglich sind, sollen direkt an der Straße keine Einfriedungen zugelassen werden. Als Verbindung zwischen Buchenweg und der Straße Am Eichenhain ist ein 3,5 m breiter Gehweg östlich der als Biotop eingetragenen Hecke vorgesehen, dieser soll für die Nutzung durch die Müllabfuhr sowie Rettungsfahrzeuge ausgebaut werden. Bis zur Herstellung ist vorübergehend ein Mülltonnensammelplatz beim Wendehammer am Waldrand vorgesehen. Die bis dato noch nicht bebauten Baufenster im Geltungsbereich (im Bereich der Straße Am Eichenhain) werden so verschoben, dass künftig auch ohne Grundstücksumlegung Bebauungen möglich werden.

Der Baulinienplan 22 soll im Zuge dieses Verfahrens im Bereich des nördlichen Galgenberges teilaufgehoben werden (s. Anhang 7)

Nach Abschluss des angestrebten Bebauungsplanaufstellungsverfahrens sollen, bei Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel, eine plangemäße Herstellung des Buchenwegs und die Widmung als öffentliche Erschließungsstraße erfolgen. Damit ginge der Buchenweg insgesamt in die Straßenbaulast der Stadt Amberg über.

Variante 1:

Die Bebauung östlich des Buchenwegs, die zum einen nach dem rechtskräftigen Baulinienplan 22 und der rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung Amberg 8A „Am Galgenberg“ (s. beides Anlage 2) festgesetzt ist, wird im Bebauungsplan Amberg 129 „Am Eichenhain“ erhalten. Lediglich das nördliche Baurecht aus dem Bebauungsplan Amberg 8A Am Galgenberg, welches durch die erste Änderung nicht überplant wurde, wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die Bebauung nördlich des Buchenwegs muss den Waldabstand einhalten und soll entsprechend verschoben werden. Die bisher vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe nördlich der Straße Am Eichenhain soll aufgrund des Baubestandes durch den im Gegenteil zur Variante 2 nach Osten verlagerten Wendehammer und durch eine kurze private Erschließung erschlossen werden. Die Mehrkosten verringern sich durch den verkürzten Ausbau des Gehwegs (Dieser wird vom Unterbau her als befahrbar ausgebaut) und die Mehrung der Anlieger. Die Kanalerschließung erfolgt ebenfalls über den Gehweg in den Kanal der Straße Am Eichenhain.

Im Nordosten des Änderungsbereichs ist zur landwirtschaftlichen Fläche hin eine 10 m breite private Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Zwingend für die Bebauung notwendige Fällungen dürfen vorgenommen werden, die restlichen Bäume und Hecken sollen nach Möglichkeit erhalten werden.

Die Kosten werden auf die bestehenden und die neuentstehenden 7 Anlieger verteilt.

Variante 2:

Es wird nach dem Bebauungsplan Amberg 129 „Am Eichenhain“ keine Bebauung nördlich des Buchenwegs ermöglicht. Die Bebauung endet abrupt, ohne Ortsrandeingrünung mit dem Buchenweg. Der Wendehammer wird auf Höhe der Hausnummer 10 angelegt, die Verbindung zur Straße am Eichenhain erfolgt über einen Gehweg, der für die einspurige Befahrung durch Müll und Rettungsfahrzeuge ausgelegt sein soll.

Die dringend notwendige öffentliche Kanalerschließung erfolgt ebenfalls über den Gehweg in den Kanal der Straße Am Eichenhain.

Die Kosten werden auf die bestehenden Anlieger verteilt.

Verfahrensablauf:

Das Aufstellungsverfahren soll als reguläres Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Zuge der 124. Änderung angepasst.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Stadt Amberg ist zur Herstellung einer ordentlichen Planung der öffentlichen Erschließung der bestehenden Bebauung am Buchenweg verpflichtet, gerade um die Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet zu verringern. Durch die nun auch angestrebte Teilaufhebung des Baulinienplanes 22 soll eine nördlich anschließende Bebauung zum Schutz der Landschaft, und des Ortsbildprägenden Mariahilfbergs verhindert werden. Die rechtskräftige Erschließungsmöglichkeit entspricht nicht mehr dem derzeitigen Planungswillen, deshalb soll der Bebauungsplan AM 8A „Am Galgenberg“ im Geltungsbereich überplant werden.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Die Kosten für den Straßenausbau und Kanalbau der Straße Am Buchenweg werden in Zuge der Planungen vom Tiefbauamt geschätzt.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Keine Angaben möglich.

Personelle Auswirkungen:

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

Wird im Rahmen des Vorhabens erstellt.

b) Haushaltsmittel

Noch nicht beantragt.

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

Unterhalt der neuen öffentlichen Flächen.

Alternativen:

Überdimensionierter Ausbau nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 8A „Am Galgenberg“ unter Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

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

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan zuletzt geändert mit Wirkung vom 18.09.2015
2. Übersicht über die Historie im Geltungsbereich
3. 124. Flächennutzungsplanänderung Variante 1 in der Fassung vom 11.11.2015
4. Bebauungsplanentwurf Variante 1 i.d.F. vom 11.11.2015
5. 124. Flächennutzungsplanänderung Variante 2 in der Fassung vom 11.11.2015
6. Bebauungsplanentwurf Variante 2 i.d.F. vom 11.11.2015
7. Entwurf zur Teilaufhebung des Baulinienplanes 22 i.d.F. vom 11.11.2015