Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

AMBERG

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0164/2019** **öffentlich** **18.06.2019**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 "Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10" **hier: erneuter Auslegungsbeschluss**		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Kluth, Anne-Katrin**		
Beratungsfolge	**10.07.2019** **Bauausschuss** **22.07.2019** **Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 10.07.2019 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 4 wird

1. das Abwägungsergebnis über die Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Sachstandsbericht:

Planungsanlass und bisheriger Verfahrensablauf

Im Bereich der Straßen Bergauffahrt und Am Südhang gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“ mit separatem Grünordnungsplan. In der Stadtratssitzung am 14.05.2018 erfolgte der Beschluss, für die drei Wohnbaugrundstücke Am Südhang Hausnummern 6, 8 und 10 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Auslöser war der Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses einschließlich einer im Bebauungsplan zulässigen steileren Dachausbildung für das Wohngebäude Hausnummer 10. Durch die Erhöhung des sich dadurch ergebenden Firstes war von einer Beeinträchtigung der Blickbeziehung vom parallel zur Straße Bergauffahrt geführten Gehweg in Richtung Innenstadt und zur freien Landschaft auszugehen.

Um den erhaltenswerten Ausblick in diesem Bereich auch zukünftig nutzen zu können, sah sich die Stadt Amberg veranlasst, durch eine Überplanung entsprechende Festsetzungen zu den Gebäudehöhen zu erlassen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war zeitnah zu fassen, da am 06.03.2018 der Bauantrag eingegangen war und der Bauherr grundsätzlich einen Anspruch auf Entscheidung innerhalb einer Dreimonatsfrist hat. Die Vorbereitung zum Aufstellungsbeschluss erfolgte in Eile nach Auftragserteilung an die Verwaltung im

Bauausschuss am 02.05.2018. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ist zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans, hier die Erhaltung der Sicht, eine Zurückstellung von Bauanträgen für die Dauer eines Jahres nach § 15 BauGB möglich. Diese erfolgte und ist mittlerweile bestandskräftig.

Nach dem gefassten Aufstellungsbeschluss am 14.05.2018 und der Bekanntmachung am 18.05.2018 wurden die Öffentlichkeit vom 22.05. – 06.07.2018 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 28.05.- 28.06.2018 frühzeitig beteiligt.

Nach dem gefassten Auslegungsbeschluss am 19.11.2018 und der Bekanntmachung am 21.11.2018 wurden die Öffentlichkeit vom 02.01.2019 – 13.02.2019 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 21.12.2018 – 13.02.2019 beteiligt.

Es wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, der Bund Naturschutz in Bayern e.V., die Stadtheimatpflegerin, das Sachgebiet Grünplanung und Landespflege und das Referat für Recht, Umwelt und Personal.

Eine Stellungnahme ging von Seiten des Bund Naturschutz in Bayern e.V. ein.
Dieser erhebt jedoch keine Einwände gegen den Stand vom 10.10.2018, sofern die zur Freihaltung der Sichtachsen benötigten Schnitt- und Pflegemaßnahmen sach- und fachgerecht ausgeführt werden. Hierzu ist erläutern, dass die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg Anwendung findet und die städtischen Flächen natürlich in Rücksprache mit den zuständigen Fachleuten gepflegt werden. Eine Reglung über dies hinaus kann über den Bebauungsplan nicht sichergestellt werden.

Es wurde dem Bauausschuss zur Sicherung der Planung des Bebauungsplanes am 10.04.2019 eine Veränderungssperre zur Abstimmung vorgelegt, der Stadtrat hat diese in der Sitzung vom 06.05.2019 als Satzung beschlossen.
In Kraft getreten ist die Veränderungssperre mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 07.05.2019.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre betrifft die drei Baugrundstücke Am Südhang 6, 8, 10. Aufgrund der zu erlassenden Veränderungssperre dürfen bauliche Vorhaben nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Zudem dürfen wesentlich wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke nicht vorgenommen werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann für Bauvorhaben im Einvernehmen mit der Stadt Amberg eine Ausnahme zugelassen werden. Die Veränderungssperre tritt nach Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft, spätestens jedoch am 23.05.2020, da am 24.05.2018 eine erste Zurückstellung für den Bauantrag Am Südhang 10 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB erfolgte und diese Frist auf die übliche Zweijahresfrist einer Veränderungssperre anzurechnen ist.

Beschreibung der auf Grundlage der Einwendungen erfolgten Änderungen der Festsetzungen zum Entwurf vom 10.10.2018

Festsetzung 3.2 Wohngebäude wurde auf Grund einer Stellungnahme durch Einzelhaus ersetzt und die Anzahl der Wohneinheiten wurde auf Grund der Bestandsnutzung auf 4 WE in den Hausnummern 8 und 10 sowie 3 WE in der Hausnummer 6 angepasst.

Festsetzung 5.3 das Walmdach wurde auf die Dachneigung von 19° wie im Vorentwurf festgesetzt. Ergänzt wurde die Festsetzung um Mansardwalmdächer als Sonderform mit einer Dachneigung von 12° bis 45°. Dies ermöglicht eine Nutzung des Dachgeschosses bei möglichst geringem Eingriff in die Sichtachsen und Blickbeziehungen. Dem Gebot des geringstmöglichen Eingriffs in das Privateigentum wird nachgekommen.

Als First-/Attikahöhe wird der Bestand mit einer Erweiterungsmöglichkeit um 1,15m festgesetzt. Dies ist eine deutliche Einschränkung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, ermöglicht jedoch eine adäquate und dem Bodenrichtwert angemessene Bebauung und Ausnutzung des Grundstücks.

Es wird in Festsetzung 5.5 zusätzlich auf Anregung festgesetzt, dass Dachgauben und sonstige Dachaufbauten unzulässig sind.

Es wird in Punkt 5.9 festgehalten, dass Garagen und Nebengebäude zwar nicht verortet werden, jedoch in ihrer Ausführung eingeschränkt werden – Höhe / Dachform.

Es wird eine Festsetzung zu Solaranlagen mit Punkt 5.11 ergänzt, diese sind in die Dachfläche zu integrieren, oder nicht aufgeständert, winkelgleich im maximalen Abstand von 10 cm zur Dachfläche anzubringen, der First darf natürlich nicht überragt werden.

Die Auflagen zur Grünordnung (7.1) wurden auf Grund einer Stellungnahme abgeändert und aufgelockert.
Als zielführend für eine langfristigen Erhalt der Sichtachsen unter Berücksichtigung des Belangs des privaten Eigentums wird gesehen, dass auf dem gesamten Grundstück Sträucher jedoch keine Bäume gepflanzt werden dürfen. Ausnahme bildet nun der Korridor südlich des Baufensters, dort dürfen Bäume mit einer Höhe von maximal 10m gepflanzt werden.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:
a) Finanzierungsplan

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

Alternativen:
Beibehalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit zukünftiger Verschlechterung der Sichtachsen und Blickbeziehungen durch das erheblich größere Potential an Aufstockung und ohne Einschränkungen in der Bepflanzung.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im Bereich des Mariahilfberges zwischen den Straßen Bergauffahrt und Am Südhang mit den drei Baugrundstücken Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10 und umfasst die Fl.Nrn. 2144/19; 2144/17 2144/15 sowie Teilflächen von 2144/16 der Gemarkung Amberg.

- Der Planentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentlichen Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan AM 4B2 „Am Südhang“. Mit erlangter Wirksamkeit überschreibt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan und dieser kommt dort nicht mehr zur Anwendung.

.....

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“ i.d.F. vom 10.07.2019;
2. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“ i.d.F. vom 10.07.2019;
3. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“ i.d.F. vom 10.07.2019;
4. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
5. Aussicht vom Fußweg aus nach Umbau des Wohngebäudes Am Südhang 10 (aktualisiert