

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0260/2019</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>04.11.2019</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 "Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10"</b> <b>hier: Satzungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Kluth, Anne-Katrin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>04.12.2019</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>16.12.2019</b>	<b>Stadtrat</b>

### 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 öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

### Sachstandsbericht:

#### **Planungsanlass**

Auslöser für das Bebauungsplanverfahren 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.

Ein Grunderwerb ist nicht notwendig, die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

#### **Planungsrechtlicher Stand**

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.

### **Planungskonzept**

Wesentliche Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bildet die Freihaltung der Sichtachsen und Blickbeziehungen, dieses Ziel wurde über die detailliert getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Gebäude höhen und Dachform sowie einschränkende Festsetzungen in der Begrünung der Grundstücke verfolgt.

### **Bisheriger Verfahrensverlauf**

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.

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.

### **Abwägung und redaktionelle Änderung**

Nach dem gefassten erneuten Auslegungsbeschluss am 22.07.2019 und der Bekanntmachung am 16.08.2019 wurden die Öffentlichkeit vom 26.08.2019 – 25.09.2019 und parallel die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, der Bund Naturschutz in Bayern e.V., die Stadtheimatspflegerin, das Sachgebiet Grünplanung und Landespflege und das Referat für Recht, Umwelt und Personal.

Es gingen keine Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein.

Die eingegangene private Stellungnahme ist in die Abwägung eingeflossen.

Redaktionell wurde rein zur Verdeutlichung die Begründung der Festsetzung 5.8 um folgenden Passus ergänzt:

Der Abstand zwischen Unterkante Sparren und Rohdecke, welcher konstruktiv bedingt ist, gilt nicht als Kniestock.

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

.....  
(Unterschrift Referatsleiter)

**Personelle Auswirkungen:**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

**a) Finanzierungsplan**

---

**b) Haushaltsmittel**

---

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

---

**Alternativen:**

Beibehalten 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.
- 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.

**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 04.12.2019;
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

### **Beschluß**

04.12.2019

Bauausschuss

SI/BA/43/19

### **Beschluss:**

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 öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

### **Protokollnotiz:**

Herr Stadtrat Hübner vermisst in der Beschlussvorlage die Visualisierung der Höhenlinien. Frau Kins sagte zu, diese zur Stadtratssitzung vorzulegen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 7

Ablehnung: 3

16.12.2019

Stadtrat

SI/tr/91/19

### **Beschluss:**

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 öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

### **Protokollnotiz:**

**StRin Fruth** bedankte sich bei der Verwaltung für die Bemühungen, eine Endlösung zu finden. Ihr gehe diese jedoch nicht weit genug. Aus diesem Grund werde sie dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen.

**StR Bumes** erklärte, dass sich die Grünen bereits bei der ersten Planung dagegen positioniert hätten. Sie sehen die vorgeschlagenen Einschränkungen als schwierig und nicht ausreichend. Aus diesem Grund lehnen sie die vorgeschlagene Bebauungsplanänderung ab.

**StR Hübner** erinnerte an die Zusage in der Bauausschusssitzung, dass in der heutigen Stadtratssitzung eine Visualisierung der Höhenlinien vorgelegt werden solle.

Diese Zusage sei von der Verwaltung nicht eingehalten worden. Er sei darüber sehr enttäuscht und verwundert. Aus diesem Grund könne er heute dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht zustimmen.

**StR Mußemann** erklärte, dass auch die CSU-Fraktion anfangs gegen den

Bebauungsplan war. Jedoch liege mit der Kompromisslösung der Verwaltung für beide Seiten eine gute Lösung vor, sowohl für den Bauherrn als auch für die Bürger, die freie Sicht forderten.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 20

Ablehnung: 15