

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0211/2021
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	14.10.2021
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 133 "Am Holundersteig"; Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 8 C "Östlich des Holundersteigs" hier: Einstellung der Bauleitplanverfahren		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kluth, Anne-Katrin		
Beratungsfolge	25.10.2021	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Amberg 133 „Am Holundersteig“ in der Fassung (i.d.F.) vom 10.05.2017 Anlage 1 sowie der Grundlage des Bebauungsplans AM 8C „Östlich des Holundersteigs“ i.d.F. vom 29.07.1987 Anlage 2, wird

1. die Einstellung der Bebauungsplanverfahren beschlossen

Sachstandsbericht:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes AM 133 Am Holundersteig erfolgte im Stadtrat am 22.05.2017. Ziel war eine geordnete Stadtentwicklung und eine geordnete Erschließung in diesem Bereich. Anlass war eine Bauvoranfrage für die Errichtung von fünf turmartigen Flachdachhäusern. Wegen der zahlreichen bisher unbebauten Grundstücke und der Erschließungsdefizite in der weiteren Umgebung sowohl im Straßen-, als auch im Kanalbereich war eine Bebauungsplanaufstellung zu diesem Zeitpunkt empfehlenswert.

Das Konzept stellt vorerst 8-9 Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Geschossen mit einem Wendehammer am Ende der Stichstraße dar. Die Weiterführende Erschließung und Bebauung zur Josef-Schmid-Straße konnte und kann auf Grund mangelnder Verkaufsbereitschaft eines Schlüsselgrundstücks trotz mittlerweile erfolgtem Grunderwerb in Zusammenhang mit einer Vorkaufsberechtigung in den Parzellen 2430/1 2430/2 nicht in Aussicht gestellt werden und wurde daher zunächst nicht verfolgt. Die Optimierung der Erschließung vor Ort sollte über einen Ausbau des Galgenbergwegs (auch der bisher provisorische Teil von ca. 120 m Länge) bis zum Holundersteig auf ca. 5,0 m Breite und einem Ausbau des Holundersteigs auf 3,50 m befestigte Breite mit Einbahnverkehr Richtung Rezerstraße erfolgen. Zur Sicherung einer ordentlichen Entwässerung wurde vorgesehen, den Mischwasserkanal über den Galgenbergweg zum unteren Holundersteig und zur Erschließungstichstraße um ca. 350 m zu verlängern. Die damalige Bauvoranfrage wurde nicht weiterverfolgt und das Bauleitplanverfahren AM 133 auf Grund der hohen zu erwartenden Erschließungskosten sowie dem Mangel an Zugriff auf die Grundstücke nicht weitergeführt.

Es befinden sich keine Grundstücke im Geltungsbereich im städtischen Besitz (ausgenommen des Holundersteigs). Es würde nach derzeitigem Stand lediglich ein nicht an den Holundersteig

anliegendes Grundstück erschlossen werden, welches in der Zukunft auch über die Josef-Schmid-Straße angebunden werden kann. Die Umsetzung des aufgestellten Bebauungsplanes wird wissentlich zumindest von Teilen der Grundstückseigentümer nicht erstrebt. Ein Grunderwerb der Straßenflächen im Geltungsbereich ist nicht erfolgt und wird in der freihändigen Umsetzung auf Grund geführter Gespräche als sehr kritisch eingestuft. Die Kosten für die Stadt Amberg sind im Bereich der Kanal- und Straßenerschließung im Gegenzug zu dem Nutzen als sehr hoch einzustufen. Eine über einen Bebauungsplan geordnete Stadtentwicklung gegen den Willen der Eigentümer ist an dieser Stelle als fragwürdig zu beurteilen. Auf einen Bebauungsplan könnte somit verzichtet werden, wenn derzeit kein gesonderter Wert über die Baugenehmigung hinaus auf eine gestalterische und erschließungstechnische Einflussnahme am unteren Holundersteig gelegt wird.

Das 1987 begonnene Verfahren AM 8C „Östlich des Holundersteigs“ wurde seit Aufstellung nicht weiterverfolgt. Die Umsetzung ist aufgrund der Veränderungen städtebaulich nicht mehr erstrebenswert. Der hier vorgesehene Anschluss des Gebiets an den Galgenbergweg ist nicht mehr umsetzbar.

Es wird nach mündlicher Bekanntgabe im nichtöffentlichen Teil des Bauausschusses am 13.10.2021 durch die Stadtverwaltung die Einstellung der Verfahren empfohlen.

Die Bauparzellen am Holundersteig sind ohne Bebauungsplan nach §30 i.V.m. §34 BauGB zu beurteilen. Eine Baugenehmigung kann jedoch in Aussicht gestellt werden. Diese ist ggf. mit Auflagen welche Brandschutz, Ersorgung etc. betreffen zu genehmigen. Eine Beurteilung erfolgt nach Einfügegebot ohne der Möglichkeit der Festlegung von gestalterischen Festsetzungen wie Dachform etc. Die umgebende Gebäudekubatur ist im Beurteilungsrahmen inhomogen und lässt auch eine großflächige Bebauung zu. Alle öffentlich-rechtlichen Gesetzgebungen (BayBO, örtliche Satzungen (Stellplatzsatzung etc.)) müssen eingehalten werden.

Eine Ausweichstelle (evtl. auf Basis BL 22) ist auch hier ein Ziel, die Umsetzung wurde in Rücksprache mit dem Bauherrn in Aussicht gestellt.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Vorliegende Bauvoranfrage innerhalb des Geltungsbereichs AM 133 „Am Holundersteig“

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)

Die Ausweichstelle wird nach jetzigen Stand mit Einhaltung der Anforderungen an öffentliche

Straßen gemäß Tiefbauamt voraussichtlich kosten- und lastenfrei der Stadt übergeben und fällt dann dauerhaft in den Unterhalt der Stadt Amberg.

Alternativen:

Das Bebauungsplanverfahren AM 133 „Am Holundersteig“ wird weitergeführt und für den kommenden BA / STR eine Veränderungssperre nach §14 BauGB vorbereitet, um die Planung für den Planbereich zu sichern.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes umfasst die unbebauten Grundstücke beidseits des unteren Holundersteigs und die Straßenausbaubereiche des Galgenbergwegs sowie des unteren Holundersteigs. Betroffen sind die Grundstücke FStNrn. 1975/138 (Teilfläche), 2430/4, 2453, 2453/13 (Teilfl.), 2453/14, 2453/15, 2453/16, 2453/17, 2455 (Teilfl.), 2463/35, 2463/36, 2465 (Teilfl.), alle Gemarkung Amberg.

Im Plangebiet gilt bisher noch der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 22 (Datum der Regierungsentschließung (RE): 31.03.1930, Nummer der RE: 6051). Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den alten Baulinienplan. Mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Amberg 133 „Am Holundersteig“ soll das Bebauungsplanverfahren Amberg VIII C „Östlich des Holundersteigs“ aufgehoben werden.

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Vorentwurf des Bebauungsplans AM 133 „Am Holundersteig“ i.d.F. vom 10.05.2017
2. Vorentwurf des Bebauungsplans AM 8C „Östlich des Holundersteigs“ i.d.F. vom 29.07.1987