

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0072/2014
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	19.11.2014
2. Bebauungsplanänderung Amberg 8 A "Am Galgenberg" gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschleunigtes Verfahren; Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Vonhold		
Beratungsfolge	10.12.2014	Bauausschuss
	22.12.2014	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes der 2. Bebauungsplanänderung Amberg 8 A „Am Galgenberg“ mit Festsetzungen in der Fassung (i.d.F.) vom 10.12.2014 (s. Anlage 1)

- die Bebauungsplanänderung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB),
- die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
- die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Für das Bebauungsplanänderungsverfahren wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs 4 BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass:

Der Buchenweg ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 8 A (VIII A) „Am Galgenberg“ als öffentliche Stichstraße vom nördlichen Ende der Rezerstraße aus festgesetzt (siehe Anlage 2).

Tatsächlich verläuft der Buchenweg vollständig auf den Anliegergrundstücken des Buchenwegs und ist von Hausnummer 2 bis 6, gemäß Eintragungsverfügung vom 16.05.1962 der Stadt Amberg, als öffentlicher Eigentümerweg gewidmet. Der Buchenweg ist derzeit nur über einen privaten, asphaltierten Feld- und Waldweg der Stadt Amberg an die Rezerstraße bzw. das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Widmung des Buchenwegs als Eigentümerweg für den Abschnitt nördlich des Grundstücks Buchenweg Hausnummer 8 wurde durch das Verwaltungsgericht Regensburg mit Urteil vom 01.12.2011 aufgehoben. Im weiteren Bereich des Buchenwegs, von Hausnummer 8 bis 10, bestehen zum überwiegenden Teil privatrechtliche

Grunddienstbarkeiten im Grundbuch zu Lasten der jeweiligen Vorderliegergrundstücke. Es besteht somit keine geordnete öffentliche Straßenerschließung nach dem derzeitigen Standard für die Grundstücke am Buchenweg.

Der Bauausschuss der Stadt Amberg hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 den Tagesordnungspunkt 2. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 8 A „Am Galgenberg“ - Änderungsbeschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - auf Antrag zurückgestellt. In der Bauausschusssitzung am 18.09.2013 wurden in einer Bekanntgabe die örtliche Situation und die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung erläutert.

Planungskonzept:

Die geplante Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Verkehrsflächen des Buchenwegs bzw. der Straße „Am Eichenhain“, neue Baurechte sollen nicht geschaffen werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 8 A „Am Galgenberg“ sieht eine 9,50 m breite Fortsetzung der oberen Rezerstraße in einem Bogen durch den Wald und einen 7,00 m breiten Ausbau des Buchenwegs mit weiterführenden insgesamt 4,50 m breiten Wohnwegen vor (vgl. Anlage 2). Für die Bebaubarkeit etlicher Parzellen zwischen Buchenweg und der geplanten Straßenverbindung „Am Eichenhain“ wäre neben der Erschließung eine Grundstücksumlegung erforderlich.

Der Bebauungsplan ist aus verkehrsplanerischer Sicht in einigen Teilbereichen überholt. Der Eingriff in den Wald und die Breite des Buchenwegs sollen minimiert werden. Dies ist aus ökologischer und forstwirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Die ursprünglich geplante Fahrbahnbreite mit 7 m ist aus heutiger Sicht für einen Wohnweg überdimensioniert. Die Lage des Buchenwegs wird sich auf beiden Seiten der angrenzenden Grundstücke im Nordosten und Südwesten gleicher Maßen erstrecken. Eine komplette Verschiebung des Buchenwegs auf die oberhalb angrenzende, ansteigende Wiese ist aufgrund der Hanglage städtebaulich nicht sinnvoll, vielmehr soll die bereits bestehende befestigte Fläche im Bereich östlich der Anliegergrundstücke Buchenweg 2 bis 10 zum Teil integriert werden, ähnlich dem rechtskräftigen Bebauungsplan. (siehe Anlage 2)

Statt einer Straßenführung durch den Wald soll der bestehende Weg zu einer Erschließungsstraße mit Gegenverkehrsmöglichkeit auf 5,50 m verbreitert werden. Der Buchenweg soll als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Regelbreite von 4,75 m, einem PKW-Wendehammer am Süden und einer LKW-Wendemöglichkeit mit Mülltonnenabstellplatz am Waldrand ausgebildet werden.

Damit die Zufahrten zu den Garagen auf den südwestlichen Grundstücken problemlos möglich sind, wird empfohlen die Zufahrten vor den Garagen aufzuweiten. Als Verbindung zwischen „Buchenweg“ und der Straße „Am Eichenhain“ ist ein 3,0 m breiter Gehweg östlich der als Biotop eingetragenen Hecke vorgesehen. Die bisher nördlich der Fahrbahn „Am Eichenhain“ festgesetzten Senkrechtparkplätze werden zugunsten eines geringeren Eingriffs in den Hang in Längsparkstände südlich der Fahrbahn umgeplant. Die aktuelle Straßenplanung für das noch nicht ausgebaute Bereich wurde mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die bereits bestehenden befestigten Flächen im Bereich der Anliegergrundstücke Buchenweg 2 bis 10 können teilweise in den Straßenausbau integriert werden. Dadurch werden der Flächenverbrauch minimiert und die Straßenausbaukosten verringert. Der gültige Bebauungsplan Amberg 8 A „Am Galgenberg“ setzt bereits eine Ortstraße an dieser Stelle fest, die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans sieht lediglich eine Reduktion des Straßenausbaus vor. Der Straßenausbau an sich ist jedoch für die Herstellung einer ordnungsgemäßen Straßenerschließung notwendig. Aktuell verläuft der Buchenweg vollständig auf den Anliegergrundstücken des Buchenwegs und ist von Haus Nr. 2 bis 6,

gemäß der Eintragungsverfügung vom 16.05.1962 der Stadt Amberg, als öffentlicher Eigentümerweg gewidmet. Für das Grundstück Flurnummer 2460/4 der Gemarkung Amberg (Buchenweg 8) hat das Verwaltungsgericht Regensburg mit Urteil vom 01.12.2011, Aktenzeichen RO 7 K 11.1204, festgestellt, dass der bestehende Weg über das betreffende Grundstück nicht als öffentliche Wegfläche gewidmet ist. Für den Bereich des Buchenweges Hausnummer 8 bis 10 ist zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer ein privatrechtliches Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen. Hinzukommt, dass dieser Bereich des Buchenwegs bisher nur über einen befestigten Feld- und Waldweg der Stadt Amberg, der in die Rezerstraße mündet, erreichbar ist. Dieser Feld- und Waldweg entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen an eine Ortsstraße. Geh- und Fahrrechte für die Grundstücke Buchenweg 2 bis 10 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 für Dritte (Post, Müllabfuhr, Besucher) gewährleistet. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht liegen bei den diversen Grundstückseigentümern.

Nach Abschluss des angestrebten Bebauungsplanänderungsverfahrens 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.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst nur die betroffenen Straßenflächen des Buchenwegs, den noch nicht ausgebauten Bereich der Straße „Am Eichenhain“, die Baugrundstücke nordöstlich des Buchenwegs, einige Grundstücke nördlich der Straße „Am Eichenhain“ und die Vorgärten der bestehenden Bebauung südwestlich des Buchenwegs.

Die Bebauung nordöstlich des Buchenwegs muss den Waldabstand einhalten, deshalb sollen die Baufenster für eine mögliche Bebauung entsprechend verschoben werden. Die Baufenster im südlichen Änderungsbereich nördlich der Straße „Am Eichenhain“ sollen so verschoben werden, dass künftig auch ohne Grundstücksumlegung Bauungen möglich werden.

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 erhalten werden.

Verfahrensablauf:

Das Änderungsverfahren soll als beschleunigtes Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden; die Grundfläche des Änderungsbereichs liegt deutlich unter 20.000 m². Auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll jedoch nicht verzichtet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt werden. Gleichzeitig sollen die wichtigen relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt werden.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Stadt Amberg ist zur Herstellung einer ordentlichen öffentlichen Erschließung der bestehenden Bebauung am Buchenweg verpflichtet. Dazu soll der Bebauungsplan geändert werden.

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:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Seite 1: Bebauungsplanänderungsentwurf i.d.F. vom 10.12.2014
Seite 2-4: Festsetzungen des Bebauungsplanänderungsentwurfs i.d.F. vom 10.12.2014
Seite 5: Geländeschnitt
Seite 6-10: Fotos
2. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (zuletzt geändert am 02.06.1984)
3. Beschlussbuchauszüge vom BA 17.07.2013 und vom BA 18.09.2014