

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0019/2017
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	20.04.2017
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 133 "Am Holundersteig"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Babl, Wolfgang		
Beratungsfolge	10.05.2017	Bauausschuss
	22.05.2017	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Amberg 133 „Am Holundersteig“ in der Fassung (i.d.F.) vom 10.05.2017

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsrechtlicher Stand

Das Gebiet beidseits des unteren Holundersteigs am Fuße des Mariahilfbergs ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt (vgl. Anlage 1). Am 13.05.1985 wurde für den östlichen Bereich das Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg VIII C „Östlich des Holundersteigs“ begonnen, welches aber ab 1987 praktisch eingestellt wurde, weil durch ein Bauvorhaben am Galgenbergweg die Umsetzung des Erschließungskonzepts mit einer verzweigten Stichstraße vom Galgenbergweg aus nicht mehr möglich war.

Im Plangebiet gilt bisher noch der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 22 (Datum der Regierungsentschließung (RE): 31.03.1930, Nummer der RE: 6051), welcher eine Weiterführung der Josef-Schmid-Straße in einer Breite von 9,50 m bis zum Holundersteig vorsieht.

Planungsanlass

Für zwei Grundstücke am unteren Holundersteig wurde 2016 ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von fünf turmartigen Flachdachhäusern gestellt. Sowohl die Bauweise, als auch die notdürftige Erschließung (u.a. mit Hochpumpen und gedrosselter Einleitung des Regen- und Schmutzwassers in den Kanal der Rezerstraße) bereiten Probleme. Wegen der zahlreichen bisher unbebauten Grundstücke und der Erschließungsdefizite in der weiteren Umgebung sowohl im Straßen-, als auch im Kanalbereich ist eine Bebauungsplanaufstellung empfehlenswert. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Planungskonzept

Die bisher unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile zwischen Josef-Schmid-Straße und Holundersteig umfassen eine Fläche von ca. 1,6 ha. Die Lage in Innenstadtnähe an einem Südsüdwesthang ist attraktiv für Wohnbebauung, erfordert aber voraussichtlich passive Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm der Bahn und eventuell auch der Hauptstraßen.

Am günstigsten für die ohnehin nicht geringen Erschließungskosten (größtenteils einseitiger Anbau) wäre die Straßen- und Kanalführung in Verlängerung der Josef-Schmid-Straße an der Südwestseite der meisten freien Grundstücke; allerdings könnte nun im Gegensatz zum Baulinienplan die Straßenbreite auf 5,50 m Fahrbahn und ca. 12 Parkplätze für einen Verkehrsberuhigten Bereich beschränkt werden. Grundstücksverhandlungen haben aber für absehbare Zeit im Fortsetzungsbereich der Josef-Schmid-Straße keine Möglichkeiten für einen Grundstückserwerb oder eine Kanaldurchleitung ergeben, so dass zunächst nur der nordwestliche Baulückenbereich erschließbar ist.

Im Wohngebiet „Am Holundersteig“ sollen vorerst 8-9 Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Geschoßen wie in der Umgebung entstehen, bevorzugt mit hangparallelen Satteldächern. Zur Minimierung des Eingriffs und der Sichtbehinderung sollen Garagen mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden. Zur Optimierung der Belichtung könnten die Baufelder der schmalen Parzellen versetzt angeordnet werden. Die denkmalgeschützten Bierkeller der alten Lammwirtschaft müssen bei der Bebauung berücksichtigt werden; Lüftungsöffnungen sind freizuhalten.

Beim Galgenbergweg soll auch der bisher provisorische Teil von ca. 120 m Länge bis zum Holundersteig auf ca. 5,0 m Breite ausgebaut werden. Der hohlwegartige untere Holundersteig wäre nur mit sehr hohem Aufwand auf eine normale gegenverkehrstaugliche Straßenbreite zu bringen, weswegen dort nur ein Ausbau auf 3,50 m befestigte Breite mit Einbahnverkehr Richtung Rezerstraße vorgeschlagen wird. Die neue Erschließungsstraße soll als Verkehrsberuhigter Bereich eine Breite von 5,50 m mit einem für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausreichenden Wendehammer erhalten; letzterer könnte bei späterer Straßenverlängerung bis zur Josef-Schmid-Straße wieder zurückgebaut werden.

Der Mischwasserkanal im Galgenbergweg reicht bisher nur bis zur dortigen Eigentumswohnanlage. Alle weiter nordwestlich gelegenen Bauparzellen haben keinen Kanalanschluss bzw. nur einen provisorischen Anschluss über einen maroden Bahn-Kanal. Zur Sicherung einer ordentlichen Entwässerung muss der Mischwasserkanal über den Galgenbergweg zum unteren Holundersteig und zur Erschließungstichstraße um ca. 350 m verlängert werden.

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.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Für eine Bebaubarkeit des fraglichen Bereiches ist wegen der Erschließung und der städtebaulichen Ordnung ein Bebauungsplan erforderlich. Baugebiete im inneren Stadtbereich sind aus mehreren Gründen, z.B. der Verkehrsvermeidung und der kurzen Versorgungsleitungen, den Baugebieten am Stadtrand vorzuziehen.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Es ist ein Immissionsschutzgutachten erforderlich. Angebote dafür sind noch nicht eingeholt worden; das soll erst nach der Konkretisierung der Bebauung erfolgen.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

Mittel für das Immissionsschutzgutachten stehen auf einer Haushaltsstelle des Stadtplanungsamtes zur Verfügung.

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

Alternativen:

Auf einen Bebauungsplan könnte verzichtet werden, wenn der Stadtrat keinen Wert auf eine gestalterische und erschließungstechnische Einflussnahme am unteren Holundersteig legt.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 17.03.2017
2. Vorentwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 10.05.2017