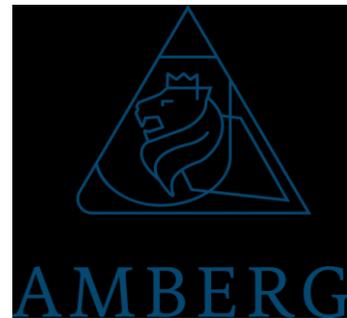


Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0104/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	11.05.2018
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 "Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10" hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela/Kluth, Anne-Kathrin		
Beratungsfolge	14.05.2018	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“ in der Fassung (i.d.F.) vom 14.05.2018 wird beschlossen

1. den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und
2. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass

Im Rahmen eines eingegangenen Bauantrages auf Ausbau eines Dachgeschosses in der Straße „Am Südhang“ wurde geprüft, in wie weit sich die Bebauung auf den im Bebauungsplan AM 4B2 „Am Südhang“ mit separaten Grünordnungsplan festgesetzten Aussichtspunkt und dem gesamten Gehweg unterhalb der Bergauffahrt auswirkt. Der im Bebauungsplan festgesetzte Aussichtspunkt zielt vorrangig auf die Fernsicht (Arber) sowie die Blickbeziehung zur Altstadt ab. Wobei bei der Ortsbegehung festgestellt wurde, dass sich der Blick eher in Richtung Dreifaltigkeitsviertel eröffnet und der Arber von diesem Punkt auch durch die bestehenden Bäume kaum sichtbar ist. Bei sehr guter Wetterlage ist es eventuell möglich einen Blick auf den Arber an anderer Stelle (vorgeschlagene neue Bankstandorte) zu bekommen.

Die Blickbeziehung entlang des Gehwegs in Richtung Innenstadt wird ermöglicht, da die Gebäude der Hausnummern 6, 8 und 10 der Straße Am Südhang von der Höhe deutlich hinter der nach Bebauungsplan zulässigen Höhe zurück bleiben. Dies ergibt sich vorrangig durch die Wahl der Dachausbildung. Hausnummer 6 ist als Flachdach ausgebildet und die Hausnummern 8 und 10 bleiben mit ihren 17° und 19° steilen Walmdächern deutlich unter den zulässigen 32° zurück. Alle Gebäude verzichten ebenfalls auf den zulässigen Kniestock von 35 cm.

Unterbrochen wird der Blick durch den Baumbestand auf den Grundstücken. Im weiteren Verlauf der im Geltungsbereich des AM 4B2 liegenden oder direkt angrenzenden Gehwege ergibt sich keine weitere vergleichbare Aussicht in die Landschaft. Im Bereich der oberen Bergauffahrt ist der Blick vollkommen durch die Bebauung und die Einfriedungen verwehrt, ebenso am Mariahilfbergweg. In der an den Mariahilfbergweg anschließenden Lindenallee werden vereinzelt Blicke in die freie Landschaft ermöglicht, da in diesem Bereich jedoch die Allee das prägende Erlebnis ist, werden diese nicht weiter betrachtet.

Um die Relevanz und die Bedeutung des Fernblickes entlang des Gehweges oberhalb der Bebauung „Am Südhang“ zu beurteilen, ist es wichtig die Bedeutung des Mariahilfberges mit aufzunehmen. Als überregional bekannte Pilgerstätte und Wahrzeichen Ambergs, die neben dem Stationenweg und dem Stufenweg auch über diese Wegeverbindung erreicht werden kann, kommt dem Ausblick eine erhöhte Bedeutung zu. Ebenfalls wird dieser Weg beim Besuch des Bergfestes und durch Wanderer, die die Bergwirtschaft besuchen genutzt. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan hat diesem Ausblick eine Bedeutung eingeräumt.

Der Aussichtspunkt wurde im Rahmen der Umsetzung jedoch nicht in der festgesetzten Form umgesetzt. Die Wegeverbindungen zum Aussichtspunkt, sowie die von der Straße Am Südhang zum Antoniweg wurden nicht verwirklicht. Die oberhalb des eingezeichneten Punktes bestehende Bank wurde in der Zwischenzeit aus der Nutzung genommen, da an dieser Stelle eine vom Eichenprozessionsspinner befallene Eiche steht und somit ein Aufenthalt unter dem Baum gesundheitlich bedenklich ist. Die weiter östlich gelegenen Bankstandorte sind Richtung Norden ausgerichtet.

Planungskonzept

Ziel der Planung ist es nun den Blick ins Tal und in die freie Landschaft dauerhaft zu sichern, da wie oben dargelegt eine höhere Gebäudeentwicklung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist.

Der Geltungsbereich wurde so eng gelegt, da bei Betrachtung der Bebauung der Straße Am Südhang das Gebäude Hausnummer 4 auf Grund der Höhenentwicklung des Weges bereits bei einem Flachdach keine Blicke in die freie Landschaft ermöglichen würde. Hausnummer 12 liegt indes mit dem Baufenster in der Höheneinordnung so tief, dass selbst bei vollkommener Ausschöpfung der Festsetzungen des AM 4B2 keine weitere Störung der Blickachsen zu erwarten ist. Ebenso ist die südliche Bebauung an der Straße Am Südhang auf Grund der Höheneinordnung für das Ziel der Sicherung der Aussicht vom Gehweg unterhalb der Bergauffahrt irrelevant.

Wie bereits erwähnt, bieten sich entlang der nicht nur für die Anwohner relevanten Gehwegsverbindungen keine weiteren prägenden und schützenswerten Fernblicke.

Um den Ausblick zu sichern, werden Festsetzungen im Bebauungsplan AM 143 getroffen, welche die aus dem Bebauungsplan AM 4B2 übernommenen Festsetzungen ergänzen um die Blickbeziehung zu erhalten. Als weitere Maßnahme werden durch die Stadt Amberg auf ihren Grundstücken die Gehwegsverbindungen gestärkt und die Bankstandorte verbessert um der Bedeutung des Ausblicks gerecht zu werden. Dies erfolgt auf Grundlage des AM 4B2 und wird daher unter Hinweisen aufgeführt.

Folgende einschränkende Festsetzungen werden getroffen:

- Einschränkung der Dachform auf flache Walmdächer und Flachdächer
- Unzulässigkeit des Kniestockes
- Festsetzung der maximalen Wandhöhe ü.NN
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 2,10 m bei Walmdächern

Die Festsetzungen setzen auf den Bestand auf. Dabei wird aus Gründen der Gleichbehandlung die steilste Dachneigung von Hausnummer 10 mit 19° übernommen, sowie die größte hangseitige Wandhöhe mit 3,50 m (Hausnummer 6) in die Festlegung der Wandhöhe ü.NN einbezogen. Ein Kniestock liegt bei keinem der Bestandsgebäude vor und wird auch nicht mehr zugelassen. Die zulässige maximale Firsthöhe bei Walmdächern wird vom Bestand der Hausnummer 10 abgeleitet.

Zusätzlich soll über grünordnerische Festsetzungen die Aussicht gewahrt bleiben. So wird im Laufe des Verfahrens noch eine angemessene Höhenfestsetzung der zusammenhängenden Hecken zur Grundstückseinfriedung getroffen. In die Festsetzungen aufgenommen wurde bereits eine Festsetzung für die Wuchshöhenbeschränkung für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher auf maximal 5m.

Durch diese Festsetzungen wird in die Bestandsnutzung nicht eingegriffen und der Blick in die Landschaft wird weiterhin erhalten.

Folgende Hinweise im Bebauungsplan sollen die Bedeutung der Aussicht stärken:

- Herstellung der Gehwegsverbindungen
- Schaffung zweier neuer Bankstandorte
- Schaffung einer Wegeverbindung zu diesen beiden Bankstandorten
- Zurückschneiden der Heckenstruktur auf städtischem Grund

Behandlung von Bauanträgen für die Hausnummern 6, 8, 10

Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes können Bauanträge im Geltungsbereich, welche eine Erhöhung des Firstes / Gebäudes zum Inhalt haben, nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss und Bekanntgabe im Amtsblatt nach § 15 BauGB für die Dauer eines Jahres zurückgestellt werden. Dies betrifft auch den oben erwähnten bereits eingegangenen Antrag.

Eilbedürftigkeit

Die Eilbedürftigkeit begründet sich zum einen darin, dass am 06.03.2018 ein Bauantrag eingegangen ist, wobei der Antragsteller grundsätzlich einen Anspruch auf Entscheidung innerhalb einer Dreimonatsfrist besitzt. Zum anderen wurde erst sehr kurzfristig im Bauausschuss am 02.05.2018 vorberatend zum Stadtrat der Auftrag zur Entwicklung eines Bebauungsplanes erteilt, somit konnte der Beschluss nicht frühzeitiger erstellt werden.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Sicherung der Aussicht vom Gehweg unterhalb der Straße Bergauffahrt.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Es werden Kosten für die Herstellung der Wegeverbindungen und der Bankstandorte entstehen.

Es könnte eventuell ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB entstehen.

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Der dauerhafte Unterhalt der Wegeverbindungen sowie der Bankstandorte und der Pflege der Heckenstruktur muss gesichert sein.

Alternativen:

Es wird auf die Neuaufstellung des Bebauungsplanes AM 143 mit den einschränkenden Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude der Hausnummern 6, 8 und 10 der Straße Am Südhang verzichtet. Die Umsetzung der städtischen Maßnahmen kann weitergetrieben werden. Die Beurteilung des Bauantrages erfolgt auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes AM 4B2. Die Grundstückseigentümer können die Möglichkeiten nach AM 4B2 ausschöpfen.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen i.d.F. vom 14.05.2018
Hinweis: Es ist zu beachten, dass der hinterlegte, rechtskräftige Bebauungsplan durch die Knickfalten in den Randbereichen nicht deckungsgleich zum Kataster ist.
2. Bilder zur Verdeutlichung der Sachlage