

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0270/2019
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	18.11.2019
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg AM 151 "Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg" hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kluth, Anne-Katrin		
Beratungsfolge	04.12.2019	Bauausschuss
	16.12.2019	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 151 „Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg“ in der Fassung (i.d.F.) vom 04.12.2019 wird die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB),

1. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
3. die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

beschlossen.

Sachstandsbericht:

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 22.10.2018 stellte das Referat für Stadtentwicklung und Bauen anhand einer Power Point Präsentation und eines Modells einen ersten Entwurf des Sanierungs- und Erweiterungsvorhabens "Bergwirtschaft" vor. Im Anschluss wurde der Entwurf insbesondere unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten weiterentwickelt. Die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege wurden an den weiteren Planungen beteiligt. Auf dieser Basis erfolgte eine Vorlage im öffentlichen Teil des Bauausschusses am 22.05.2019, um die grundsätzliche Zustimmung für die Sanierung und Erweiterung der Gaststätte einzuholen. Die angepassten Pläne wurden dabei nochmals vorgestellt. Der Bauausschuss ist der Sanierung und Erweiterung in der vorgestellten Form einstimmig gefolgt. Auf dieser Grundlage wurde am 12.07.2019 ein Bauantrag eingereicht.

Am 30.09.2019 wurde die Stadtverwaltung Amberg durch den Stadtrat beauftragt auf der Grundlage des Bauantrags BSB – 247 – 2019 -2, Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg, einen Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 2271 der Gemarkung Amberg vorzubereiten.

Planungsanlass

Die Mariahilfbergkirchenstiftung als Grundstückseigentümerin wünscht die entsprechende

Maßnahme und sieht sie für den Erhalt der Bergwirtschaft als notwendig an. Der Erhalt der Bergwirtschaft als Bestandteil des Amberger Wahrzeichens Mariahilfberg für Pilger, Erholungssuchende und Touristen ist auch im besonderen Interesse der Stadt. Zugleich ergeben sich auch für die sonstigen "Nutzer" des Berges wie Wanderer und Kirchengänger Vorteile, da zeitgemäße, barrierefreie öffentliche Toiletten geschaffen werden und das Parkplatzumfeld im Geltungsbereich geordnet wird. Neben der Barrierefreiheit der Toiletten soll auch die Bergwirtschaft barrierefrei zugänglich sein. Der Bedarf eines Tagungshotels mit Gastronomie in dieser Größe und der Lage wird in Amberg gesehen. Ebenso besteht ein Bedarf für einen Veranstaltungssaal in der geplanten Größenordnung. Die Bergwirtschaft wird dadurch auch nachhaltig in ihrer Attraktivität gestärkt, indem ein Angebot für Hochzeitsgesellschaften, Tagungen etc. auch mit Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen wird.

Das Bebauungsplanverfahren ist das einzige rechtliche Instrument, die widerstreitenden öffentlichen Belange und privaten Belange abschließend zu ermitteln, zu gewichten und gerecht gegen- und untereinander abzuwägen.

Der Bebauungsplan wird nach den Grundzügen des Beschlusses vom Stadtrat am 30.09.2019 aufgestellt. Grundlage bildet der eingereichte Bauantrag BSB – 247 – 2019 -2, Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg. Das Grundstück ist im Eigentum der Mariahilfbergkirchenstiftung Amberg, für den Antragsteller wurde ein Erbbaurecht bestellt.

Planungsrechtlicher Stand

Das Plangebiet liegt nach § 35 BauGB im Außenbereich. Das Vorhaben ist dabei weder privilegiert (z.B. land- oder fortwirtschaftlicher Betrieb) noch begünstigt (z.B. Erweiterung eines Wohngebäudes). Es handelt sich demnach um ein sog. sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht aktuell eine Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke; Verwaltung) vor. Auch wenn das Vorhaben seitens der Kirche befürwortet wird, durchaus ein Zusammenhang zwischen der kirchlichen Nutzung und der Gaststätte besteht und zusätzlich öffentliche Toiletten geschaffen werden, kann man das Vorhaben letztlich wohl nicht dem Gemeinbedarf zuordnen. Daher wird im Parallelverfahren der Flächennutzungs- und Landschaftsplan in Richtung eines Sondergebietes – Hotel und Gastronomie abgeändert. Das Landschaftsschutzgebiet wird bei der Aufstellung der Änderung zunächst beibehalten, bis im Verfahren eine abschließende Lösung gefunden wird. Die Problematik ist bekannt und wird im Verfahren abgeklärt. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes weicht von der des Bebauungsplanes ab, da auf Teilflächen die angedachte Nutzung ohne Änderungen bereits zulässig ist. Die Stadt Amberg nimmt die Änderung im Bereich zum Anlass den Bereich der Toilettenanlage am Parkplatz von landwirtschaftlicher Fläche und Waldfläche in Gemeinbedarfsfläche umzuwandeln. Dies ist unabhängig vom geplanten Vorhaben zu sehen.

Bebauungspläne, oder Baulinienpläne liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Das Vorhaben liegt außerdem im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Am Mariahilfberg“, eine Befreiung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung für die Ausführung der Maßnahme kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden. In Betracht kommt die Herausnahme des betreffenden Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet bzw. die bereits durch die Regierung der Oberpfalz angeregte Änderung der Verordnung.

Wegemäßig ist die Erschließung grundsätzlich gesichert, da das Grundstück bzw. die anzufahrenden Stellplätze an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegen. Die Zuwegung ist gegeben. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist ebenfalls sichergestellt. Dadurch dass vorgesehen ist, das Oberflächenwasser über zwei Rigolen aufzunehmen und zu versickern, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis voraussichtlich nicht notwendig.

Es wurde sich als Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) nach §12 BauGB entschieden. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger in enger Kooperation mit der Stadt. Eine wichtige Besonderheit des VBB ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages, in dem sich der Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zur Umsetzung des VBB innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Es bestehen im Verfahren keine gravierenden Abweichungen vom Regelverfahren für einen Angebotsbebauungsplan. Der mögliche Regelungsgehalt von Festsetzungen geht zudem über die Möglichkeiten des Angebotsbebauungsplanes hinaus. Die Erstellung der Planunterlagen sowie die Kosten für notwendige Gutachten obliegen jedoch dem Investor und nicht ausschließlich bei der Gemeinde. Der Vorhabenträger muss jedoch die enge Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sowie den weiteren Fachdienststellen der Stadt suchen.

Planungskonzept

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück, für welches das Erbbaurecht bestellt wurde zur Gänze. Eingeschlossen sind zudem Bereiche, die für die Erschließung notwendig sind.

Bei dem Sanierungsobjekt handelt es sich um das denkmalgeschützte Mesnerhaus der Bergkirche aus dem Jahr 1709. Das Gebäude wird derzeit als Gastwirtschaft mit Pächterwohnung genutzt.

Die erforderliche Generalsanierung des Bestandsgebäudes umfasst neben der denkmalgerechten und bestandsschonenden Sanierung der historischen Bausubstanz, den behindertengerechte Umbau und die brandschutztechnische Sanierung der Gastwirtschaft. Unter-, Ober- und Dachgeschoss werden der Hotelnutzung zugeführt.

Im Nordwesten des Denkmals wird der bestehende eingeschossige Erweiterungsbau/ Küchentrakt rückgebaut und durch einen unterirdischen Neubau mit zentralem Küchentrakt, Veranstaltungssaal, WC-Trakt und Aussichtsterrasse ersetzt. Im Untergeschoss von Neu- und Altbau reihen sich unter der Terrasse weitere Hotelzimmer, die sich von oben aus nicht sichtbar nach Süden und Osten hin öffnen.

Im Zentrum dieses Bereichs befinden sich direkt unter der Küche die dazugehörigen Getränke- und Speiselager, sowie weitere Nebenräume der Gastronomie- und Hotelnutzung. Die historischen Gewölbekeller des Altbaus werden als Teil des Gastronomiebetriebs und für besondere Veranstaltungen genutzt. Den unterirdischen Gebäudeabschluss nach Westen bilden die Technikräume (Lüftung, Heizung, Sanitär) für Gastronomie und Hotel.

Die Dachform des gesamten Neubaus passt sich dem natürlichen Geländeverlauf an und wird intensiv begrünt, so dass der Baukörper von den oberen Zugangsterrassen der Bergkirche nicht wahrnehmbar ist.

Der Bebauungsplan wird für den Umgriff des Gebäudes sowie die dazugehörigen Außenbereiche ein Sondergebiet vorsehen. Die Zuwegung wird als Eigentümerweg festgesetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschreibt das Bauvorhaben in zeichnerischer Hinsicht. Die Textfestsetzungen werden im Laufe des Verfahrens entwickelt.

Der Freiflächengestaltungsplan wird das Vorhaben in den Außenbereichsflächen beschreiben, dieser wird Bestandteil des Zwischenbeschlusses.

Erschließung

Das Gebiet ist für die angestrebte Nutzung verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Die Wegeverbindung zum Gasthaus wird im Zuge der Baumaßnahmen ertüchtigt. Der Stellplatznachweis für Kraftfahrzeuge kann auf dem bestehenden Parkplatz geführt werden. Es handelt sich hierbei im Einklang mit der Stellplatzsatzung um ein „geeignetes Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks“, die nachzuweisenden Stellplätze sind nicht durch eine anderweitige Nutzung belegt. Es handelt sich auch nicht um einen öffentlichen Stellplatz. Der Stellplatznachweis für Fahrräder kann gebäudenah realisiert werden

Das gesamte Regenwasser ist zur Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen. Hierzu wird im Süden des Gebäudekomplexes eine unterirdische Rigolen-Anlage errichtet, die das Niederschlagswasser des historischen Walmdachs direkt, das des Neubaus durch die intensive Dachbegrünung zeitversetzt zur Versickerung aufnimmt.

Das Schmutzwasser wird direkt in einen neu zu errichtenden Abwasserkanal eingeleitet. Eine Sanierung des maroden und schon für die derzeitige Nutzung unterdimensionierten Kanals ist nicht wirtschaftlich, so dass der neue Kanal an die abwassertechnischen Erfordernisse der Gastronomie- und Hotelnutzung angepasst werden kann. Die genaue Trassenführung des neuen Kanals orientiert sich am Bestand, berücksichtigt jedoch auch die Belange des Naturschutzes bzw. richtet sich nach dem Baumbestand.

Denkmalschutz

Aus denkmalfachlicher Sicht ergibt sich für die historische Bausubstanz grundsätzlich ein Mehrwert, da sie von neuzeitlichen Anbauten freigestellt und wieder in ihrer ursprünglichen Gestalt wahrnehmbar wird. Daneben ist eine denkmalgerechte Sanierung dringend notwendig, um die verbliebene historische Bausubstanz zu erhalten.

Natur- und Landschaftsschutz

Hinsichtlich des Biotops Nr. 35 "Wald" ist darauf hinzuweisen, dass sich die notwendigen Eingriffe vornehmlich auf Heckenstrukturen beziehen und nur sehr untergeordnet Bäume entnommen werden müssen. Es ist nicht ersichtlich, dass der Wald als solches durch das Vorhaben in seiner Funktion (Klima- und Erholungswald) gestört wird. Letztlich ist der Eingriff noch zu konkretisieren, in dem die zu entnehmenden Bäume abschließend vermessen und dargestellt werden. Für die Rodung der einzelnen Bäume, also die Entnahme samt Wurzeln, ist eine Rodungserlaubnis notwendig.

Nach naturschutzfachlicher Einschätzung ist eine Störung des sensiblen Lebensraums von Fledermäusen und Nachtinsekten zu befürchten. Um zu klären, ob durch das Vorhaben der Lebensraum gestört wird, ist eine spezielle artenrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Diese wurde bereits vom Vorhabenträger bei einem angesehenen ortsansässigen Büro beauftragt. Dadurch kann auch der Grad einer etwaigen Störung sowie etwaige Vermeidungs-, Verminderungs-, oder Kompensationsmaßnahmen geklärt werden.

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

Personelle Auswirkungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Der Stadtrat lehnt die Aufstellung eines Bebauungsplans ab. Der Bauantrag wird nach abschließender Prüfung dem Bauausschuss vorgelegt. Da es sich um ein Bauvorhaben mit grundsätzlicher Bedeutung handelt, ist gemäß der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Amberg der Bauausschuss für die Entscheidung über den Bauantrag zuständig. Der Stadtrat kann diese Entscheidung an sich ziehen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt nördlich der Altstadt auf dem Mariahilfberg und weist folgende Grundstücke auf: 2264,2269,2271,2277,2280,2283 alle Gemarkung Amberg
- Der Planentwurf wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 20.09.2019;
2. Entwurf der 143. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
3. Entwurf des Bebauungsplans AM 153 „Sanierung und Erweiterung der Gaststätte auf dem Mariahilfberg“ i.d.F. vom 04.12.2019;
4. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes i.d.F. vom 04.12.2019 mit den Anlagen zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Seite 2 Grundrisse DG/OG
Seite 3 Grundriss EG
Seite 4 Grundriss UG
Seite 5 Ansichten
Seite 6 Animation