

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0195/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	11.09.2018
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 143 "Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10" hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	10.10.2018	Bauausschuss
	07.11.2018	Bauausschuss
	19.11.2018	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 10.10.2018. und der Abwägungsvorschläge der Anlage 4 wird

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass und bisheriger Verfahrensablauf

Im Bereich der Straßen Bergauffahrt und Am Südhang gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 4B2 „Am Südhang“ mit separatem Grünordnungsplan. In der Stadtratssitzung am 14.05.2018 erfolgte der Beschluss, für die drei Wohnbaugrundstücke Am Südhang Hausnummern 6, 8 und 10 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Auslöser war der Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses einschließlich einer im Bebauungsplan zulässigen steileren Dachausbildung für das Wohngebäude Hausnummer 10. Durch die Erhöhung des sich dadurch ergebenden Firstes war von einer Beeinträchtigung der Blickbeziehung vom parallel zur Straße Bergauffahrt geführten Gehweg in Richtung Innenstadt und zur freien Landschaft auszugehen.

Um den erhaltenswerten Ausblick in diesem Bereich auch zukünftig nutzen zu können, sah sich die Stadt Amberg veranlasst, durch eine Überplanung entsprechende Festsetzungen zu den Gebäudehöhen zu erlassen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war zeitnah zu fassen, da am 06.03.2018 der Bauantrag eingegangen war und der Bauherr grundsätzlich einen Anspruch auf Entscheidung innerhalb einer Dreimonatsfrist hat. Die Vorbereitung zum

Aufstellungsbeschluss erfolgte in Eile nach Auftragserteilung an die Verwaltung im Bauausschuss am 02.05.2018. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ist zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans, hier die Erhaltung der Sicht, eine Zurückstellung von Bauanträgen für die Dauer eines Jahres nach § 15 BauGB möglich. Diese erfolgte und ist mittlerweile bestandskräftig.

Nach dem gefassten Aufstellungsbeschluss am 14.05.2018 und der Bekanntmachung am 18.05.2018 wurden die Öffentlichkeit vom 22.05. – 06.07.2018 und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 28.05.- 28.06.2018 frühzeitig beteiligt.

Von der Naturschutzbehörde wird die Erhöhung des Gebäudes abgelehnt, da nicht nur die Blickbeziehungen beeinträchtigt werden, sondern auch das Gebäude nicht mehr in die Landschaft integriert und dadurch das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Von der Stadtheimatspflegerin wird die Aufstellung eines neuen Planes begrüßt, da dem Ausblick des Mariahilfberges eine erhöhte Bedeutung zukommt.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten Stellungnahmen der Bewohnerin Am Südhang 31 und des Miteigentümers des westlich am Geltungsbereich angrenzenden Wohnhauses Am Südhang 12. Beide sprachen sich gegen eine steilere Dachausbildung des Wohngebäudes Am Südhang 10 aus. Die beiden Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage 4 wiedergegeben.

2. Bestandsaufnahme der tatsächliche Gebäudehöhen

Aufgrund der Eile zum Aufstellungsbeschluss konnten keine Bestandsaufnahmen der Dachhöhen der betroffenen Gebäude mehr erfolgen. Die Festsetzungen zu den Wandhöhen beim Aufstellungsbeschluss wurden auf Basis von Höhenschichtlinien und Baugenehmigungen getroffen. Mittlerweile wurden von der Vermessungsabteilung des Baureferates die Firsthöhen der Walmdächer (Hs.-Nr.8, 10) und die Attikahöhe des Flachdaches (Hs.-Nr.6) und das Gelände aufgemessen und bilden nun die Grundlage für die Höhenbegrenzungen im jetzigen Entwurf.

Auf Grund dieser Aufnahmen konnte nun eine Ansicht vom Gehweg Bergauffahrt gefertigt werden, welche das Wohngebäude Am Südhang 10 im Bestand und nach beantragtem Dachausbau zeigt. Die Dacherhöhung beträgt ca. 1,8 m. Diese Ansicht dient als Entscheidungshilfe und ist in der Anlage 5 beigegeben.

3. Ziel- und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beinhaltet die Wohngebäude Am Südhang 6, 8 und 10. Entlang des Gehweges Bergauffahrt sind Ausblicke zum Dreifaltigkeitsviertel und in die Landschaft nur noch im Bereich dieser drei Wohnbaugrundstücke möglich.

Beim Wohnhaus Am Südhang 4 ist auf Grund der Höhenentwicklung des Gehweges durch das Wohngebäude und die vorhandene Eingrünung kein bzw. so gut wie kein Ausblick mehr möglich. Hausnummer 12 liegt indes mit dem Baufenster in der Höheneinordnung so tief, dass selbst bei vollkommener Ausschöpfung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 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.

Um die Relevanz und die Bedeutung des Fernblickes entlang des Gehweges oberhalb der Bebauung der Straße Am Südhang bewerten zu können, ist es wichtig, die Bedeutung des

Mariahilfberges anzusprechen. Als überregional bekannte Pilgerstätte und Wahrzeichen Ambergs, die neben dem Stationweg 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, welche die Bergwirtschaft besuchen, genutzt. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan hat diesem Ausblick eine Bedeutung eingeräumt. Die Erhaltung der Eigenart der Landschaft einschließlich der Sicht darauf an dieser stadtrelevanten Lage am Mariahilfberg stellt ein positives Planungsziel dar im Sinne des § 1 BauGB (Aufgaben eines Bebauungsplans).

Aufgrund der in der Vergangenheit herangerückten Bebauung am Mariahilfberg und der guten Durchgrünung des Berghanges mit zum Teil prägnanten Baumbeständen, ergeben sich entlang der Gehwege im Naherholungsgebiet Mariahilfberg nur noch an wenigen Stellen Fernblicke auf die Stadt und die Landschaft. Entlang des Gehweges an der Straße Bergauffahrt existiert nur im Abschnitt zwischen den Häusern Am Südhang 6, 8 und 10 eine Blickbeziehung zum Dreifaltigkeitsviertel. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist deshalb, mit geeigneten Festsetzungen diese Aussicht so weit als möglich für die Zukunft zu sichern.

Die bestehenden drei Wohngebäude werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Ausblick vom Gehweg bezüglich Dachausbildung, Ausrichtung und Höhenentwicklung auf den Bestand festgeschrieben. Es erfolgt durch die Festsetzungen kein Eingriff in die bestehende Nutzung. Es wird das öffentliche Interesse zur Freihaltung der letztmöglichen Aussicht vom beliebten Wander- und Pilgerweg zur Innenstadt und Landschaft ein Vorrang gegenüber dem Recht der Eigentümer auf Gebäudeerhöhung einschließlich Dachausbaus gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans eingeräumt.

4. Beschreibung der Festsetzungen

Der beschriebene Ausblick wird immer wieder durch Bäume und Sträucher unterbrochen. Er ist also nicht völlig frei. Auch wenn diese Grünstrukturen immer wieder den Ausblick unterbrechen, so tragen sie durch den Wechsel letztendlich zu einer Belebung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Von großer Wichtigkeit ist es deshalb, dass die „Zwischenräume“ der Ausblicke nicht weiter eingeschränkt werden durch eine Erhöhung der vorhandenen hangparallelen Bauten. Diese bewirken eine regelartige Unterbindung der verbliebenen Fernsicht.

Bei den beiden verspringenden Walmdächern Am Südhang 8 und 10 sind im Entwurf die sichtrelevanten Firste lage- und höhengenaue eingetragen. Diese Firsthöhen werden als maximal zulässig festgesetzt. Sollte die Lage des Firstverlaufs bei einer baulichen Veränderung oder eines Neubaus hangabwärts verschoben werden, würde dies die Fernsicht zusätzlich einschränken. Deshalb sind entsprechend der tatsächlichen Hangneigung zwischen Gehweg Bergauffahrt und Firstoberkanten bei einer Verschiebung des Firstes hangabwärts nur niedrigere Höhenausbildungen zulässig.

Beim Flachdachgebäude Am Südhang 6 ist die vorhandene Höhe der Attika als maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Der östliche Flügel des Winkelbaus liegt mit seiner südlichen Gebäudekante bereits auf der Baugrenze. Eine Verschiebung des Gebäudes hangabwärts und damit Verschlechterung der Sicht ist deshalb nicht zu besorgen. Bei einer Erweiterung des nördlichen Gebäudeflügels hangabwärts wird im Gegensatz zu den beiden vorhergehenden Wohngebäuden auf eine Höhenreduzierung verzichtet. Eine Ausdehnung des nördlichen Flügels hangabwärts würde sich auf die tatsächlichen Sichtverhältnisse aufgrund eines anschließenden Baum- und Strauchbestandes -wenn überhaupt- nur geringfügig auswirken.

In einem Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Beseitigung von Bäumen und Sträuchern

nicht zulässig. Hier würde es sicherlich auch Konflikte mit den Zielen des Naturschutzes, insbesondere den Vorschriften der Baumschutzverordnung, geben. Auf den städtischen Flächen sind im Planungsbereich, wenn überhaupt, nur einzelne sichtbehindernde Sträucher entlang der nördlichen Baugrundstücke vorhanden. Sie werden im Zuge der Unterhaltspflege im zeitlichen Turnus zurückgeschnitten. Im Bebauungsplanentwurf ist das Pflanzen weiterer Bäume nicht zulässig und es dürfen nur Straucharten gepflanzt werden, welche nicht höher als 5 m werden.

Im Umweltbericht (Anlage 3, Kapitel 2.1.5 Landschaft) sind für die überplanten Baugrundstücke die verschiedenen Ausblicke vom Gehweg Bergauffahrt in Richtung Dreifaltigkeitsviertel und zur freien Landschaft in Form einer Fotodokumentation bildlich dargestellt.

Im vorliegenden Entwurf wurden weitere Festsetzungen getroffen. Ziel war es, wesentliche Inhalte des vorhandenen Bebauungsplans für eine baurechtliche Kontinuität zu übernehmen (Baugrenzen, Ausbildung eines Untergeschosses und Erdgeschosses als Vollgeschosse). Daneben erfolgten neue zeitgemäße Festsetzungen, auch im Hinblick auf die vorhandene Tendenz zur massiveren Bebauung der attraktiven Wohnlagen am Berg (Festschreibung einer GRZ von 0,3 zum Schutz des Bodens, nur Einzelhäuser zulässig mit maximal 3 Wohneinheiten wie bereits im Wohnhaus Am Südhang 10 vorhanden). Unerhebliche und nicht mehr erforderliche Festsetzungen wurden im Sinne eines schlanken Bebauungsplans nicht mehr aufgenommen.

5. Aussichtspunkt und begleitende Maßnahmen

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist anzumerken, dass darin ein Aussichtspunkt und im dazugehörigen Grünordnungsplan ein „Aussichtspunkt mit freizuhaltender Sichtbeziehung zur Amberger Altstadt“ dargestellt sind. Sowohl der Aussichtspunkt als auch die freizuhaltende Sichtbeziehung können nur hinweisenden Charakter haben, da in einem Bebauungsplan und dem dazugehörigen Grünordnungsplan Festsetzungen zu einem Aussichtspunkt und zur freizuhaltenden Sicht nicht vorgesehen sind. In der Begründung zum Grünordnungsplan wurde die Einrichtung eines Aussichtspunktes mit Ruhebänken und Anbindung an die Fußwege empfohlen. Dieser wurde an dieser Stelle niemals verwirklicht und heute ist eine Sichtbeziehung zur Altstadt auf Grund des Gehölzaufwuchses versperrt. Dafür wurde etwas weiter nordöstlich in Nähe des Gehweges Bergauffahrt eine Sitzbank unter zwei Stieleichen angelegt. Da diese Eichen mittlerweile vom Eichenprozessionsspinner befallen sind, musste die Bank wieder entfernt werden. Geplant ist nun das Aufstellen einer neuen Sitzbank am Pilgerweg mit ausreichendem Abstand zur Eichengruppe. Daneben soll eine vorhandene Bank mit Blick nach Norden um 180 ° gedreht und verlegt werden.

Es wurde öfters erwähnt, dass im Planungsgebiet vom Gehweg aus eine Sicht auf den Arber möglich ist. Dem muss widersprochen werden. Die Sichtachse verläuft entlang des Gehweges bzw. über das Gebäude Am Südhang 4. Die Sicht auf den Arber ist auch im unbelaubten Zustand durch Gehölzstrukturen, insbesondere die gehwegbegleitende Lindenallee nicht möglich. Gesehen werden kann bei guter Sicht ein Höhenrücken bei Nittenau zwischen Naab und Regen.

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:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im Bereich des Mariahilfberges zwischen den Straßen Bergauffahrt und Am Südhang mit den drei Baugrundstücken Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10 und umfasst die Fl.Nrn. 2144/19; 2144/17 2144/15 sowie Teilflächen von 2144/16 der Gemarkung Amberg.
- Der Planentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentlichen Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan AM 4B2 „Am Südhang“. Mit erlangter Wirksamkeit überschreibt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan und dieser kommt nicht mehr zur Anwendung.

Anlagen:

Anlagen:

1. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“ i.d.F. vom 10.10.2018;
2. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“ i.d.F. vom 10.10.2018;
3. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 143 „Am Südhang Hausnummern 6, 8, 10“ i.d.F. vom 10.10.2018;
4. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Öffentlichkeit

5. Aussicht vom Fußweg aus nach Umbau des Wohngebäudes Am Südhang 10

.....