



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0074/2025
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	09.04.2025
Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Amberg XLII „Obere Hockermühle,,		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen		
Verfasser: Mühldorfer, Daniela		
Beratungsfolge	07.05.2025	Bauausschuss (zurückgestellt)
	04.06.2025	Bauausschuss
	30.06.2025	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Amberg XLII „Obere Hockermühle“ in der Fassung (i.d.F) vom 11.06.1997, rechtskräftig seit dem 04.04.1998 wird

1. die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

beschlossen

Sachstandsbericht:

Anlass der Aufhebung des Bebauungsplans

Die Stadt Amberg beabsichtigt die Aufhebung des am 04.04.1998 in Rechtskraft getretenen qualifizierten Bebauungsplanes Amberg XLII „Obere Hockermühle“. Eine Aufhebung des Bebauungsplans soll in die Wege geleitet werden, da aktuell Bauanfragen für die Erweiterung der Rupert-Egenberger-Schule und die Verlagerung der KFZ-Werkstätte vorliegen. Für die dringende Schulerweiterung benötigt die Lebenshilfe den Platz der KFZ-Werkstätte, welche dann am 80 m entfernten Grundstück der Lebenshilfe wieder entstehen soll. Diese Vorhaben würden den eng gehaltenen Festsetzungen des Bebauungsplans in dem Maße widersprechen, dass eine Befreiung von den Festsetzungen nicht mehr möglich ist.

Planungsrechtlicher Stand

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans umfasst das Baugebiet „Obere Hockermühle“ mit einer Fläche von ca. 30 ha und erstreckt sich südöstlich entlang dem Haager Weg zwischen den beiden Kreisverkehren. Südwestlich grenzen die beiden Baugebiete Martinshöhe und Martinshöhe III und nordwestlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordosten endet der Planungsbereich an der Brentanostraße mit Fortführung in Richtung Nordwesten bis zum Gailoher Weg.

Das Wohnbaugebiet „Obere Hockermühle“ wurde im Zuge eines Strukturförderprogrammes des Freistaates Bayern im Wesentlichen in den Jahren von 1970 bis 1985 entwickelt. Dazu musste ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Aufgrund diverser, nicht heilbarer Verfahrensfehler konnte das Verfahren Amberg X B1 „Obere Hockermühle“ nicht abgeschlossen werden.

Der Stadtrat der Stadt Amberg hat dann zum 27.11.1995 das laufende Verfahren beendet und einen Beschluss zur Neuauflistung des Bebauungsplans Amberg XLII „Obere Hockermühle“ gefasst. Dies war erforderlich, obwohl das Baugebiet mittlerweile fast vollständig bebaut war. Ohne dem Planungsrecht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan konnten die erstellten Erschließungsanlagen beitragsrechtlich nicht abgerechnet werden. Zudem wurde für die wenigen noch vorhandenen Baulücken eine zukünftige Bebauung festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt an der Brentanostraße auf Höhe des Kreisverkehrs der Bebauungsplan Amberg 132 „Seniorenzentrum Brentanostraße“, rechtskräftig seit dem 17.03.2017, welcher weiterhin bestehen bleibt.

Der Bebauungsplan „Obere Hockermühle“ wurde für ein fast gänzlich entwickeltes Wohnbaugebiet aufgestellt. Für die wenigen nichtbebauten Flächen erfolgten Festsetzungen mit dem Ziel einer städtebaulichen Einfügung in die umgebende Baustruktur. Entsprechend der damals beabsichtigten Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Abrechnung der Erschließungsanlagen haben sich die Festsetzungen eng am verwirklichten Bestand orientiert. Dadurch sollte eine Kostenabrechnung gemäß der tatsächlichen baulichen Nutzung bezweckt werden.

Im Baugebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet und auf der Fläche des Seniorenzentrums Brentanostraße eine Mischgebiet verbindlich. Daneben ist das eingangs erwähnte Areal der Rupert-Egenberger-Schule als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken ausgewiesen. Der Bolz- und Spielplatz an der Von-Scheffel-Straße ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Geltungsbereich ist hinsichtlich des Maßes der Nutzung eine heterogen Baustruktur vorhanden und entsprechend planungsrechtlich fixiert. Zum einen gibt es den zentralen, städtebaulich geförderten Wohnungsbau mit Flachdachausbildung mit Doppel-, Reihen- und Geschosswohnungsbauten. Die Gebäudehöhen reichen von einem bis zu acht Geschossen. Daneben sind an den randlichen, später bebauten Bauquartieren Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern vorzufinden. Die überbaubaren Flächen sind entlang der vorhandenen Gebäudekanten mit geringfügigen Anbauflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgehoben. Die Aufhebung im beschleunigten Verfahren ist nicht möglich, da die überbaubare Grundfläche größer 7 ha ist.

Begründung der Aufhebung und Auswirkungen

Die oben beschriebenen stringenten Festsetzungen erlauben für Änderungen und Anpassungen wenig Raum. So ist das Vorhaben zur Erweiterung der Rupert-Egenberger-Schule und die Verlagerung der KFZ-Werkstätte gemäß Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Durch die Aufhebung soll für künftige Bauvorhaben eine Erleichterung geschaffen werden. Dies ist sinnvoll, um den Anforderungen an den heutigen Städtebau gerecht werden zu können. Anzusprechen sind hier z. B. Erweiterungen und Erneuerungen, geränderter Bedarf an Flächen des ruhenden Verkehrs und Aspekte des nachhaltigen Bauens.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans ist der ganze Geltungsbereich dem Innenbereich nach §34 BauGB zuzuordnen. Die noch nicht bebauten Flächenanteile sind als Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten „Oberen Hockermühle“ anzusprechen. Durch die Aufhebung werden folge dessen den Grundstückseigentümern keine Baurechte genommen. Die bauliche Nutzung orientiert sind dann nach dem Einfügegebot der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB.

Von der Entwicklung städtebaulicher Missstände nach Aufhebung ist nicht auszugehen, da das „Grundgerüst“ der Bebauung vorhanden ist und das Einfügegebot und die

bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Deshalb sind auch keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten. Sollten größere städtebaulichen Änderungen angestrebt werden, wäre durch die Neuaufstellung eines auf das Vorhaben bezogenen Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Hand der Stadt Amberg.

Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare und versiegelbare Grundfläche (GRZ) von bis maximal 0,4 fest. Inwieweit durch die Aufhebung von weiteren, rechtlich zulässigen Bodenversiegelungen auszugehen ist, wird noch ermittelt. Bei Nutzungserhöhung müsste für die Belange von Natur und Boden ein Ausgleich erbracht werden. Nach Aufhebung des Bebauungsplans entfällt der planungsrechtliche Schutz für die festgesetzten Grünstrukturen. Bäume, welche unter die Baumschutzverordnung fallen sind, so wie im restlichen Stadtgebiet auch, durch diese naturschutzrechtliche Verordnung bestandsgeschützt.

Weiteres Verfahren

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, werden eingegangene Stellungnahmen zusammengefasst und dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Nach Erstellung der Begründung sowie des Umweltbericht erfolgt nach Beschluss die öffentliche Auslegung.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

-

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

-

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

-

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

-

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Alternativ zur Aufhebung könnte mit einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die von der Lebenshilfe beantragten Vorhaben genehmigungsfähig werden. Die o. g. Anpassungen und Erleichterungen im Baugebiet wären aber dadurch nicht gewährleistet. Bei der Änderung ist ebenfalls eine Regelverfahren anzuwenden. Der erforderliche Zeitbedarf und Verwaltungsaufwand ist deshalb vergleichbar.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans wurde oben bei „Planungsrechtlicher Stand“ beschrieben
- Der aufzuhebende Bebauungsplan wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Aufzuhebender Bebauungsplans Amberg XLII „Obere Hockermühle“ i.d.F. vom 11.06.1997, rechtskräftig seit dem 04.04.1998