



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0275/2020
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	17.11.2020
Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 134 "Bürgerspitalareal" hier: Aufhebungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kluth, Anne-Katrin		
Beratungsfolge	09.12.2020	Bauausschuss
	21.12.2020	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Amberg 134 Bürgerspitalareal in der Fassung (i.d.F.) vom 21.02.2018, rechtskräftig seit dem 05.07.2019 wird beschlossen
Der Stadtrat beschließt für den Bebauungsplan Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ in der Fassung (i.d.F.) vom 21.02.2018, rechtskräftig seit dem 05.07.2019

1. die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß §12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB (isolierte Aufhebung),
2. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass

Der Planungsanlass ergibt sich auf Grund von abweichenden Planungen in Teilbereichen des Bebauungsplanes wie die Größe der Tiefgarage an sich und die geänderte verkehrsmäßige Erschließung der Tiefgarage.

Historie:

Die Planungen für das Areal haben sich schlussendlich von einer Nutzung durch das Altersheim über die überwiegende Nutzung mit Altenwohnungen auch durch den frei geführten Wettbewerbsdiallog in einen Nutzungsmix (Nahversorger, Wohnen, Dienstleistung) verändert. Die östliche Altstadt soll nun auch in Hinsicht auf Verbesserung und Stärkung der

Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Daher wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für die im von der Stadt Amberg ausgelobten wettbewerblichen Dialog definierte Fläche entwickelt.

2. Rechtliche Situation

Auf Grund eines durchgeführten Baugrundgutachtens wünscht sich der Vorhabenträger eine geänderte Umsetzung des Vorhabens und hat der Stadt Amberg eine neue Planung vorgelegt. Das zweite Untergeschoss wird auf Grundlage der Ergebnisse des Baugrundgutachtens nicht ausgeführt. Durch die erhebliche Reduzierung der Stellplatzzahlen wurde auch die Verkehrserschließung angepasst und von der Zufahrt über die Bahnhofstraße Abstand genommen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich somit einvernehmlich, mit dem Ziel des Neustarts mit dem Bebauungsplan AM 155 „Bürgerspitalareal II“. Eine Änderung des Bebauungsplanes AM 134 ist durch die rechtliche Situation (Normenkontrollklagen - gegen vor allem mit der Umplanung nicht mehr relevante Themen) nicht anzustreben.

Das Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplans erfolgt nach den gleichen Vorschriften wie zur Aufstellung (Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung, Satzungsbeschluss zur Aufhebung, Bekanntmachung).

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird parallel der neu aufzustellende Bebauungsplan zur Umsetzung des Vorhabens entwickelt und beschlossen. Somit entsteht keine Lücke.

3. Behandlung von Bauanträgen

Bei Einreichung eines Bauantrages bis zum Satzungsbeschluss des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Amberg 155 „Bürgerspitalareal II“ wird ein Verfahren zur Verhängung einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB eingeleitet oder alternativ das Baugesuch zurückgestellt (§ 15 BauGB).

4. Neuaufstellung eines Bebauungsplans

Für die unbebaute Fläche wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (AM 155 „Bürgerspitalareal II“) gefertigt. Er schreibt die städtebaulichen Planungen des Gewinners des wettbewerblichen Dialogs fest. Ebenso wird in dessen Rahmen die Erschließung des Areals (inklusive der Tiefgaragen „Bürgerspitalareal“, Wirtschaftsschule und „Drei Höfe“ (ehemals „neue Münze“/ Forum)) neu und abweichend von der bisherigen Planung geregelt. Der Bereich des sogenannten „Eckertbaus“ wird im äquivalent zum rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Bahnhofstraße, Wirtschaftsschule und Spitalgraben im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt.-

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

.....
(Unterschrift Referatsleiter)

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Anlagen:

1. Aufzuhebender Bebauungsplan *Amberg 134 „Bürgerspitalareal“*
2. Begründung zur Bebauungsplanaufhebung *Amberg 134 „Bürgerspitalareal“* i.d.F. vom 05.07.2019

Beschluß

09.12.2020

Bauausschuss

SI/BA/52/20

Beschluss:

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Amberg 134 Bürgerspitalareal in der Fassung (i.d.F.) vom 21.02.2018, rechtskräftig seit dem 05.07.2019 wird beschlossen
Der Stadtrat beschließt für den Bebauungsplan Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ in der Fassung (i.d.F.) vom 21.02.2018, rechtskräftig seit dem 05.07.2019

3. die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß §12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB (isolierte Aufhebung),
4. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Protokollnotiz:

Herr Stadtrat Dr. Scharl ging in seiner Wortmeldung umfangreich auf das Thema der öffentlichen Behandlung ein. Er zitierte aus einem Schreiben des Bayer. Staatsministeriums des Innern, dass Kommunen bei der Frage, ob Themen im öffentlichen oder nichtöffentlichen Teil einer Sitzung behandelt werden sollen, großer Spielraum eingeräumt wird. Ergab einen Überblick über das bisherige Verfahren. Die Tatsache, dass das Baugrundgutachten so spät erfolgte wirft seiner Meinung nach die Frage nach der Kompetenz von Ten Brinke auf. Ten Brinke hat bisher den Vertrag nicht eingehalten, es hätte bereits Baubeginn sein müssen. Dies hätte für die Stadt Amberg die Möglichkeit gegeben, aus dem Vertrag auszusteigen.

Die Liste Amberg wird dem Aufhebungsbeschluss zustimmen, allerdings aus anderen Gründen.

Frau Stadträtin Frauendorfer kommt wieder zur Sitzung.

Herr Oberbürgermeister Cerny erwiderte dazu, dass Stadträte, die jetzt bei der Liste Amberg sind, am Verfahren beteiligt waren. Der Stadtrat wurde über Zwischenstände informiert. Alle Stadträte hatten Zugang zu Informationen. Eine zweite Tiefgaragenebene war Ziel und Vorgabe. Zur Einfahrt in die Bahnhofstraße war eine Aussage des Stadtrates erforderlich. Dazu ist eine öffentliche Diskussion erfolgt. Bestandteile der Ausschreibung war, dass die Baugrunduntersuchung durch den Erwerber zu erfolgen hat. Im Stadtrat wurde diskutiert, dass mit Ten Brinke Vertragsanpassungen besprochen werden sollen und dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Dem hat der Stadtrat zugestimmt. Herr Oberbürgermeister Cerny sieht es als seine Aufgabe, Entscheidungen des Stadtrates umzusetzen, auch wenn keine einheitliche Meinung vorhanden war. Einstimmige Zielsetzung des Wettbewerbes war, dass das Areal bebaut werden soll.

Frau Stadträtin Niklaus stimmt dem Aufhebungsverfahren zu. Ihre Fraktion habe immer gegen die Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße und die zu große Bebauung gekämpft. Auch ist hier ein Standort für Betreuung für Senioren erforderlich.

Herr Stadtrat Maier betonte, dass 2011 der Beschluss gefasst wurde, dass im Rahmen der weiteren Planung Dienstleistung und Handel sowie im Obergeschoss Wohnen und betreutes Wohnen erforderlich sind. Es war vom Stadtrat einstimmig beschlossen worden, dass das Konzept so durchgeführt werden soll, auch die Einfahrt in die Bahnhofstraße. Die Mehrheit des Stadtrates suche keine Gründe aus dem Vertrag auszusteigen.

Herr Stadtrat Hübner wies darauf hin, dass bei der Frage der Öffentlichkeit zwischen der rechtlichen Einordnung und der Wirkung auf die Bürger unterschieden werden muss. Für Bürger sei das Verfahren sehr intransparent und schwierig, da sie im Rahmen des Verfahrens nicht beteiligt sind. Rechtlich sei alles korrekt gelaufen.

Herr Stadtrat Bumès sieht ein weiteres wegbewegen vom altersgerechten Wohnen.

Zum Thema Bodengutachten erklärte Herr Kühne, dass die Stadt Amberg für ihren Bereich ein Gutachten hatte und dieses zu Beginn des Verfahrens auch allen Beteiligten zur Verfügung gestellt wurde. Es ist von vorneherein nicht bekannt, wie ein Entwurf aussehen wird. Deshalb war es richtig, ein Bodengutachten vom Investor nach seinen Planungen erstellen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

21.12.2020

Stadtrat

SI/tr/03/20

Beschluss:

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Amberg 134 Bürgerspitalareal in der Fassung (i.d.F.) vom 21.02.2018, rechtskräftig seit dem 05.07.2019 wird beschlossen:

Der Stadtrat beschließt für den Bebauungsplan Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ in der Fassung (i.d.F.) vom 21.02.2018, rechtskräftig seit dem 05.07.2019

5. die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß §12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB (isolierte Aufhebung),
6. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Protokollnotiz:

Zu diesem Tagesordnungspunkt entwickelte sich eine ausführliche Debatte, an der sich insbesondere folgende Stadtratsmitglieder beteiligten:

StR Dr. Scharl, StRin Niklaus, StR Wilhelm, StR Dr. Schöberl, StR Amann, StR Mrasek, StRin Dandorfer, StR Maier, StR Werthner

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 38

Ablehnung: 0