

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>  | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0083/2021</b> |
|  | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|  | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>21.04.2021</b>    |
| <b>Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Amberg 134 "Bürgerspitalareal"</b><br><b>hier: Satzungsbeschluss</b> |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser*in: Kluth, Anne-Katrin</b>                           |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>  | <b>05.05.2021</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |
|  | <b>17.05.2021</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

### Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Bebauungsplan Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ in der Fassung (i.d.F.) vom 21.02.2018, rechtskräftig seit dem 05.07.2019 und der Abwägungsvorschläge wird beschlossen

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. die Aufhebung des Bebauungsplans Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

### Sachstandsbericht:

#### **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 Wettbewerbsdialo g 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.

#### **Planungsrechtlicher Stand**

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 der Tiefgarage 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.

### 3. Behandlung von Bauanträgen

Bei Einreichung eines Bauantrages bis zum Satzungsbeschluss des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Amberg 155 „Bürgerspitalareal II“ wird außerhalb des Bereichs des Vorhabens ein Verfahren zur Verhängung einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB eingeleitet oder alternativ das Baugesuch zurückgestellt (§ 15 BauGB). Das Vorhaben und das Verfahren AM 155 „Bürgerspitalareal II“ sind an sich ist im Kaufvertrag ausreichend auf der Fläche gesichert.

### 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.

#### Bisheriger Verfahrensablauf

Der Auslegungsbeschluss erfolgte am 21.12.2020 im Stadtrat, die Bekanntmachung wurde im Amtsblatt vom 19.02.2021 veröffentlicht. Die im Anschluss durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum 01.03.2021-09.04.2021.

#### Abwägung

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | vom      | Stellungnahme  |
|---|----------|--|
| Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung  | 01.03.21 | o.E.   |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten     | 02.03.21 | o.E.   |
| Bayernwerk  | 11.03.21 | o.E.   |
| Stadtheimatpflegerin                              | 12.03.21 | k.Ä.   |
| Freiwillige Feuerwehr                             | 05.03.21 | k.Ä.   |
| Handwerkskammer                                   | 22.03.21 | Einwand zur Störung eines Betriebs durch Bauphase -> 155 |
| Immobilien Freistaat Bayern                       | 22.03.21 | o.E.   |
| Katholisches Dekanat                              | 15.03.21 | Verweis auf Stellungnahme AM 155                         |
| Pledoc  | 02.03.21 | o.E.   |
| Polizeiinspektion                                 | 08.04.21 | k.Ä.   |
| Reg. d. Oberpfalz - höhere Landesplanung          | 06.04.21 | k.Ä.   |
| Regionaler Planungsverband                        | 01.04.21 | o.E.   |
| Referat 3   | 29.03.21 | Sicherheitsbedenken LKW / o.E.                           |
| 5.21 Bauordnung                                   | 05.03.21 | o.E.   |
| 5.22 Denkmalpflege, Stadtentwicklung,             | 01.03.21 | k.Ä.   |

|                   |           |                     |
|-------------------|-----------|---------------------|
| Förderwesen       |           |                     |
| 5.3 Hochbauamt    | 05.03.21  | k.Ä.                |
| 5.5 Bauverwaltung | 25.03..21 | k.Ä.                |
| Stadtwerke        | 09.03.21  | Fernwärmeversorgung |

k.Ä – keine Äußerung, o.E. - ohne Einwände

Die Eingegangenen Stellungnahmen der Handwerkskammer, des Katholischen Dekanats, des Straßenverkehrsamts und der Stadtwerke beziehen sich auf eine umzusetzende Planung, da es sich jedoch um die Aufhebung des Bebauungsplanes handelt kann hier keine Betroffenheit gesehen werden. Es wurde zum Teil der Bezug zum Bebauungsplanverfahren AM 155 „Bürgerspitalareal 2“ hergestellt. In diesem Verfahren kommen die betroffenen Stellungnahmen selbstverständlich zum Tragen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen hervor.

### **Weiteres Verfahren**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes AM 134 „Bürgerspitalareal“ wird nach Satzungsbeschluss im Amtsblatt der Stadt Amberg bekanntgemacht und tritt mit diesem Schritt in Kraft.

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 zwischen Bahnhofstraße, Wirtschaftsschule und Spitalgraben im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt.

.....  
Dr. Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

1. Aufzuhebender Bebauungsplan Amberg 134 „Bürgerspitalareal“

2. Begründung zur Bebauungsplanaufhebung Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ i.d.F. vom 05.07.2019