

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0032/2007
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	19.03.2007
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 90 "An der Köferinger Straße"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Dietrich, Herr Mayer		
Beratungsfolge	26.03.2007	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage der Entwürfe des Bebauungsplanes Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ und der 78. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, beide in den Fassungen vom 26.03.2007:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
3. die gleichzeitige 78. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
4. die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Sachstandsbericht:

Kurzbeschreibung des Bundeswehrkrankenhauses Amberg

Das Krankenhaus wurde zwischen 1936 und 1938 als Standortlazarett der Wehrmacht erbaut, mit damals 600 Betten aller Fachrichtungen. 1957 übernahm die Bundeswehr das Lazarett, wobei der Umbau des Hauptgebäudes zwischen 1958 bis 1961 zu einer den Nachkriegserfordernissen entsprechenden Krankenhausanstalt ausgebaut wurde.

1962- 1967 wurden zahlreiche Neubauten errichtet, einerseits zum Ausbau als Behandlungs- und Versorgungszentrum, andererseits um mobile Sanitätseinrichtungen weiterzuentwickeln. 1967 erfolgte der Bau des alten Apothekengebäudes und der Infektionsstation. Von 1970 – 1981 wurden die Pflegestationen und die Fachärztlichen Untersuchungsstellen grundsätzlich saniert. Im Juli wurde mit dem Bau einer neuen Energieversorgungsanlage begonnen. Mit Ausnahme des Bettenbaus wurde der Zentralbau in den Jahren 1956- 2004 generalsaniert und erweitert. Die Apotheke und die gesamte technische Infrastruktur wurden parallel dazu erneuert.

Auf dem Gelände befinden sich somit neben dem eigentlichen Klinikbau mit den dazugehörigen Versorgungsbauten insgesamt 14 weitere Gebäude unterschiedlichster Nutzung und Bauzeit, die im Wesentlichen in den letzten 30 Jahren auf dem Areal entstanden sind.

Topographisch steigt das Bundeswehrkrankenhaus von 395 m bis zur Mitte hin auf 401 m an und fällt dann wieder bis 398m ab, die ursprüngliche geneigte Hangsituation wurde im Laufe der Bebauung durch Auffüllungen stark verändert.

Darstellung der Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Planungsrecht:

Die Liegenschaften des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses (Flurnummern 1302, 1304, 1306/4, 1307, 1317/1, alle Gemarkung Amberg) sind im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß §11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Diese Flächen unterliegen bis zur Aufgabe des Bundeswehrkrankenhauses dem Fachplanungsrecht gemäß § 37 ff BauGB. Nach der Rechtsprechung gilt die Fläche als aus dem Fachplanungsrecht entlassen, wenn die Liegenschaften nicht mehr gemäß ihrer bisherigen Bestimmung genutzt werden können. Die geplante Nutzungsaufgabe des Militärkrankenhauses wurde am 02.11.2004 durch das Verteidigungsministerium bekannt gegeben.

Für die Stadt Amberg besteht nach der Nutzungsaufgabe die rechtliche Möglichkeit und die planerische Notwendigkeit, ihr Planungsrecht auszuüben und die Gebietsentwicklung stadtverträglich zu steuern.

Die Umgebung des Bundeswehrkrankenhauses ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche oder überörtlicher Grünzug dargestellt. Bei den westlich der Köferinger Straße gelegenen Flächen (Flurnummern 1393/9 und 1395, beide Gemarkung Amberg) mit Stellplätzen für das Bundeswehrkrankenhaus (früheres Enteignungsverfahren) handelt es sich nach dem geltenden Flächennutzungsplan um Flächen für die Landwirtschaft.

In östlicher Richtung schließt entlang des Liebengrabenweges der rechtskräftige Bebauungsplan XVII A „Liebengrabenweg West“ mit einer Mischgebietsbebauung und im Norden mit reinem Geschoßwohnungsbau an. Nordwestlich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg III B „Wohnanlage St. Sebastian“ an.

Als topographischer Abschluss verläuft im Süden des Planungsgebietes der Mantelgraben mit seinen landwirtschaftlichen Nutzungen und Naherholungsfunktionen.

Planungsziele:

Mit dem Bebauungsplanverfahren Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ sollen folgende Planungsziele verfolgt werden:

Klärung der zukünftigen Gebietstypik, Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung und zu erhaltende Gebäude

Der vorhandene Baubestand, die Erschließungsanlagen sowie deren baulicher Zustand ist in den Bestandsaufnahmen vom 02.01.2006 der Entwicklungsgesellschaft g.e.b. b. aufgenommen worden, die Gebäudesteckbriefe wurden der Stadt Amberg zur Verfügung gestellt.

Sondergebiet „Medizinische Nutzung“ Hauptgebäude

Nach Sichtung der Gebäudesteckbriefe sind die Hauptgebäude im Zeitraum 1999 bis 2004 generalsaniert worden und werden im Bebauungsplanentwurf als zu erhaltende Gebäude dargestellt. Dieser Kernbereich des Bundeswehrkrankenhauses mit 1,6 ha Größe soll nach Einschätzung der Stadt Amberg als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinische Nutzung“ ausgewiesen werden.

Mischgebiet

Ehemalige Apotheke, Apothekenneubau mit Apothekenlager, ZVA mit Fahrbereitschaft, Leichenhalle, Kantinegebäude und Wirtschaftsgebäude

Der Apothekenneubau mit Apothekenlager und die Fahrbereitschaft/ das zentrale Gebäude für die Energieversorgung sollen im anschließenden, 2,4 ha großen vorgeschlagenen Mischgebiet liegen. Die ehemalige Apotheke, die Kantine und das ehemalige Leichenhaus sind gemäß Bebauungsplanentwurf abzubereiten. Die Mischgebietsbebauung wird im Bebauungsplanverfahren konkretisiert, Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet

Personalwohnheim, Schwesternwohnheim, Unterkunftsgebäude der Sanitätsschülerkompanie und Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude sowie Bettenhaus

Die Wohnheime und Unterkunftsgebäude wurden 1965 errichtet. Gemäß dem Gebäudesteckbrief der Entwicklungsgesellschaft liegen keine gravierenden baulichen Mängel vor.

Es wird vorgeschlagen, die Wohngebäude im Bebauungsplanverfahren aufzunehmen und Umnutzungsmöglichkeiten zu untersuchen.

Dies gilt auch für das Wohnhaus an der Köferinger Straße, das bereits als Mehrfamilienhaus genutzt wird.

Das Bettenhaus wurde zwischen 1936 bis 1938 erbaut. Mit einer geplanten Sanierung wurde nicht mehr begonnen. Da eine umfassende Sanierung des Bettenhauses aus heutiger Sicht nicht mehr realistisch erscheint, stuft die Stadt Amberg diesen Baukomplex als nicht erhaltenswert und daher als abzubereiten ein.

Ob grundsätzlich Bebauungsmöglichkeiten des südlich gelegenen Parkressorts bestehen, muss im begonnenen Bauleitplanverfahren noch genauer definiert werden.

Neben der Beachtung der Ortsrandeingrünung und dem Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie einer angemessenen Definition des gebauten Ortsrandes zum Manteltal müssen auch die Aspekte der fahr- und abwassertechnischen Erschließung für diesen Teil des Bebauungsplanes noch genauer untersucht werden.

Grünfläche und landwirtschaftliche Flächen

Ehemaliger Hubschrauberlandeplatz

Die nördlich gelegenen Sondergebietsflächen mit der Kennzeichnung Hubschrauberlandeplatz werden ab der im Bebauungsplanentwurf geplanten Sammelstraße gemäß der 78. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes als Grünfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Stellplatznachweise

Die vorhandenen Stellplätze im Bundeswehrkrankenhaus reichen für die vorgestellte zivile Nutzung nicht aus. Der vorhandene Parkplatz an der Köferinger Straße soll aus städtebaulichen Gründen im Neuordnungskonzept für das Gesamtareal nicht mehr berücksichtigt werden.

Vorgeschlagen werden gut anfahrbare Parkieranlagen im Planungsgebiet.

Bewertung der vorhandenen inneren Erschließung, Ergänzung der Erschließungseinrichtungen und öffentliche Widmung

Die Binnenerschließung des Bundeswehrkrankenhauses soll nach dem Wunsch der Entwicklungsgesellschaft g.e.b.b. den rechtlichen Status einer privaten Erschließungsanlage erhalten, da Ausstattungsmerkmale und Teileinrichtungen des Erschließungsbestandes eine Übernahme nach dem Bayerischen Straßen - und Wegegesetz aus kommunaler Sicht nicht zulassen.

Im Bebauungsplanverfahren ist zu klären, ob für zivile Nutzung in diesem Umfang private Erschließungsanlagen zulässig sind und wie die private Trägerschaft der Baulast rechtlich gesichert werden kann.

Aus Sicht der Stadt Amberg sollte zumindest für die vorgeschlagene Mischgebiets- und Wohnbebauung eine öffentliche Erschließung und Kanalisation sichergestellt werden.

Die im Planungskonzept dargestellte Sammelstraße mit Kreisverkehrsanschluss von der Stauffenbergstraße zum Liebengrabenweg leistet eine Erschließungsfunktion für die Bauflächen zwischen der Köferinger Straße und dem Liebengrabenweg und trägt grundsätzlich zu einer besseren Verknüpfung der Funktionen „Wohnen und Arbeiten“ im Süden des Stadtgebietes bei.

Verkehrsentwicklung und Immissionsschutz

Auf der Grundlage der vorgeschlagenen Nutzungsüberlegungen und Entwicklungsvorstellungen für das Gebiet müssen Immissionsschutzgutachten für das äußere und innere Verkehrsaufkommen sowie die Parkierungskonzepte erstellt und in das Bebauungsplanverfahren eingebracht werden.

Beachtlich ist in diesem Zusammenhang auch die Entwicklung der überörtlichen Verkehre durch den Bau der Westumgehung Kümmersbruck und der Südtangente Amberg in diesem Verkehrsraum mit den geplanten Anbindungen an das Industriegebiet Süd und die Köferinger Straße.

Natur und Umwelt

Das Staatliche Bauamt hat eine Erfassung und Bewertung von kontaminationsverdächtigen Flächen für die Liegenschaften des Bundeswehrkrankenhauses durchgeführt. Es wurden orientierende Untersuchungen der erfassten Verdachtsflächen durchgeführt. Der Verdacht auf Altlasten hat sich nach den Ergebnissen des Staatlichen Bauamts nicht bestätigt. Die Altlastenuntersuchungen liegen der Umweltbehörde der Stadt Amberg bereits vor.

Die Untere Naturschutzbehörde erklärt, dass auf der Basis des vorliegenden extensiven Bebauungsplankonzepts für das Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich wird.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

.....
(Unterschrift Referatsleiter)

1. Ausschnitt aus dem rechtwirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und Entwurf der 78 Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 26.03.2007 (M= 1:5000)
2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.03.2007
3. Bestandsplan 2005 des Bundeswehrkrankenhauses vom Staatlichen Hochbauamt