

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: | 005/0058/2007 |
| | Erstelldatum: | öffentlich |
| | Aktenzeichen: | 27.06.2007 |
| Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 92 "Florianstraße/Schlachthausstraße" | | |
| Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Neumüller | | |
| Beratungsfolge | 11.07.2007 | Bauausschuss |
| | 23.07.2007 | Stadtrat |

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 92 „Florianstraße/ Schlachthausstraße“ in der Fassung (i.d.F.) vom 11.07.2007

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
3. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Planbereich bildet einen Teil des rechtskräftigen Baulinienplans Nr. 30. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan.

Sachstandsbericht:

Planungsanlass

Nachdem gemäß den Ergebnissen der Arbeitsgruppe Bürgerspital ein Umbau bzw. Neubau des Bürgerspitals bei laufendem Betrieb sowohl aus sozialen wie auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht praktikabel ist, (siehe Stadtrat vom 23.02.2006, Vorlage OB/004/2006) wurden als Alternativlösung externe Standortmöglichkeiten für den Neubau eines Alten- und Pflegeheims untersucht.

Der Standort Florianstraße/ Schlachthausstraße wird laut dem wohnortnahen Altenheimkonzept der Stadt Amberg hinsichtlich ausreichend großer Grundstücksfläche, integrierter Lageverhältnisse mit guter Erschließung und Infrastruktur und passenden städtebaulichen Einfügungsmöglichkeiten als besonders geeignet eingestuft und daher als neuer Standort aufgegriffen.

Die für einen Neubau erforderlichen Grundstücksflächen sind bereits in städtischer Hand.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens und Schaffung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Um ein Einfügen hinsichtlich Dichte, Geschossigkeit und Baumasse zu gewährleisten muss dabei das gesamte Quartier zwischen Schlachthausstraße, Amselweg, Florianstraße und Gasfabrikstraße betrachtet werden.

Städtebauliche Situation

Die städtebaulichen Grunddaten im betroffenen Gebiet wurden ermittelt und bewertet.

Im Plangebiet besteht eine Mischnutzung. Der östliche Bereich ist geprägt von Wohnnutzung, während sich im westlichen Bereich zum Teil intensive gewerbliche Nutzung (Möbelhaus, Schlosserei, etc) und Verdichtung findet, abschnittsweise auf den rückwärtigen Grundstücksflächen.

Die Geschossigkeit schwankt zwischen einem und 4 Vollgeschossen + Dachgeschoss.

Der als Altenheimstandort vorgesehene mittlere Teilbereich besteht aus einer Grünfläche und einem zur Schlachthausstraße hin orientierten, fast vollständig versiegelten Bereich der ein leer stehendes, ehemaliges Einzelhandelsgebäude und Parkflächen umfasst.

Die im umliegenden Quartier vorhandene Bebauung ist regellos hinsichtlich städtebaulicher Kriterien wie Dichte, Geschossigkeit und Grundflächen. Die Grundstücke sind geprägt von Hinterliegerbebauung, Grenzbebauung und einer großen Anzahl der unterschiedlichsten Nebengebäude.

Die gewerblich genutzten Grundstücke und Hinterliegerbereiche im westlichen Geltungsbereich sind hinsichtlich Dichte und Versiegelung ausgereizt und bieten keine Entwicklungsmöglichkeit hinsichtlich Erweiterung oder Erschließung (Stellplätze und Anlieferung).

Die Versiegelungsraten sind allgemein teilweise extrem hoch (partiell weit über 80% bis nahe 100%).

Um für die Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung in die Wege zu leiten ist eine Neuordnung und Gliederung daher erforderlich. Das Quartier wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, der Geltungsbereich umfasst ca. 27.500 m².

Planungsziel

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Neuordnung des gesamten Quartiers hinsichtlich Baustruktur und Erschließung unter Beachtung des Bestandschutzes für die bestehende Bebauung, sowie die Integration des geplanten Altenheims.

Für die Erarbeitung einer städtebaulichen Neuordnung wird die längerfristige Verwirklichung folgender Grundtendenzen vorgeschlagen:

- Anstreben einer mischgebietsverträglichen Nutzung und Dichte
- Einfügen des Altenheimstandorts in die umliegende Bebauung
- Entsiegelung von Teilbereichen
- Städtebauliche Ordnung der Haupt- und Nebengebäude
- der jeweiligen Nutzung angepasste, ausreichende Erschließung und Abstellmöglichkeiten für KFZ
- Längerfristige Verlegung der flächenintensiveren Gewerbeeinheiten und Entwicklung von Wohnhausstrukturen auch im westlichen Bereich des Plangebiets, Feihaltung der Möglichkeit zur Entwicklung von bedarfsorientierten Ergänzungseinrichtungen wie z.B. betreutes Wohnen auf den betreffenden Flächen.

Die Integration und Gestaltung des Altenheims soll vorhabenbezogen in den Bebauungsplan eingebaut werden. Dabei werden für die Vorplanungen bereits städtebauliche Grundkriterien festgelegt, die als Planungsziel für die Gestaltung des Altenheimprojekts mit Gebäuden, Einordnung und Umfeld zu beachten sind.

Die wichtigen Grundkriterien lauten:

- Beachtung der Höhenentwicklung und Anpassung an die topografische Umgebung.
Der Umgang mit dem zum Teil bewegten Gelände sowie mit den umliegenden Freiflächen und den Höhensprüngen zum benachbarten Möbelhaus (> 4 Meter) und zu den gewerblichen Einrichtungen im westlichen Grundstücksbereich ist zu lösen.
- Erhalt einer mischgebietsverträglichen Dichte (Grundflächenzahl von 0,6) und einer der Umgebung angepassten Geschossigkeit mit 3 Vollgeschossen.
- Einfügen der Baukörperstruktur in die umliegende Bebauung wobei eine verträgliche Gliederung der Gebäude wünschenswert ist.

- Erschließung, Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung über die Schlachthausstraße, anzustreben sind eine Fußwegeverbindung zur Florianstraße und eine Anbindung an das Quartier Zwischen Schlachthausstraße und Regensburger Straße.
- Bauliche und freiflächengestalterische Reaktion auf die vorhandenen Immissionen der Gewerbebetriebe
- Vorstellung von Ideen zu einer Ergänzungseinrichtung im markierten westlichen Bereich sowie der möglichen Erschließung
- Entwicklung eines Vorplatzes im Bereich der Zufahrt

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist im gesamten Geltungsbereich eine Mischgebietsnutzung aus. Diese Nutzung soll im Grundsatz beibehalten werden. Im Bereich des geplanten Altenheimstandorts ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche erforderlich, die städtebaulichen Rahmendaten sollen dem Mischgebietscharakter angeglichen werden. Eine formelle Änderung des Flächennutzungsplanes mittels eines Parallelverfahrens ist nicht erforderlich, da bei einem Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB der Bebauungsplan bei seiner Aufstellung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss (die städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden) der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Erschließung

Das Geviert ist über die umliegenden Straßen grundsätzlich erschlossen. Planungsziel sind Verknüpfungen mit dem Quartier Schlachthausstraße/ Regensburger Straße und der Florianstraße. Bei der Neuordnung sind die innere Erschließung/ die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und die Stellplatzsituation zu untersuchen. Die kanaltechnische Erschließung ist teilweise Bestand, für das geplante Altenheim ist eine Anbindung an den Kanal in der Schlachthausstraße möglich. Die Einrichtung einer Haltestelle des ÖPNV im Altenheimbereich soll geprüft werden.

Umwelt- und Naturschutz

Im Geltungsbereich liegen keine Biotopflächen nach der Stadtbiotopkartierung oder gesetzlich geschützte Biotope nach Art 13 d Bayerisches Naturschutzgesetz. Anhaltspunkte für sonstige Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nicht gegeben.

Die Flächen sind im Bestand teilweise großflächig versiegelt, die sonstigen bewirtschafteten Flächen sind als Hausgärten angelegt. Den Mittelpunkt des Gebiets bildet die Grünfläche auf Fl.Nr. 1933/9, eine ehemals zur Stadtgärtnerei gehörige Fläche. Die Fläche entwickelte sich in den letzten ca. 10 Jahren aus der vormals gärtnerischen Nutzung hin zu einer extensiven Wiese mit einschüriger Mahd. Im westlichen Abschnitt sind mehrere Großgehölze vorhanden. Es handelt sich um mehrere Koniferen (Kiefern bzw. Fichten) sowie Laubgehölze (Stieleichen, Kastanie, Kirsche, Platane, Bergahorn) und in Teilbereichen eine das Grundstück umgebende Heckenbepflanzung. Der naturschutzfachliche Wert ergibt sich hauptsächlich durch die Laubbäume mit teilweise beträchtlichem Stammumfang (bis zu ca. 1,70m). Durch die geplante Bebauung ist ein Erhalt der Bäume voraussichtlich nicht verhältnismäßig. Eine endgültige Entscheidung über das Entfernen der Bäume kann erst nach Festlegung der genauen Bau- und Wegeflächen für das Altenheim erfolgen. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Schutzvorschriften für Bäume gemäß der Baumschutzverordnung aufgenommen. Somit ist gewährleistet, dass für die zu entfernenden Bäume eine entsprechende Ersatzpflanzung geleistet werden muss.

Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte

Das Verfahren beinhaltet die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Innenbereich sowie die städtebauliche Weiterentwicklung des Innenbereichs unter Einbeziehung noch unbebauter Grundstücksteile und wird somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Regelungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB durchgeführt. Die bisher überbaute Grundfläche beträgt ca. 16.000 m², eine Überschreitung der Grenze von 20.000 m² Grundfläche für den Vorprüfungsfall der Umweltauswirkungen ist selbst bei völliger Ausschöpfung der zulässigen GRZ im Mischgebiet nicht gegeben.

Somit ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich, da die Eingriffe nach § 1a BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das Bebauungsplanverfahren kann gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beinhaltet folgende Grundstücke:
Fl.Nrn. 1933, 1933/1, 1933/2, 1933/5, 1933/7, 1933/14, 1933/17, 1933/20, 1933/21, 1933/22, 1933/2, 1933/3, 1933/4, 1933/6, 1933/9, 1933/16, 1933/24, 1933/25, 1933/27, 1935/8, 1935/10, 1935/11, 1944/5, 1945, 1945/2, 1947, 1947/2, 1949, 1949/2, 1949/3, 1949/4, 1949/5, 1949/6, 1949/7, 1949/8, 1949/9,
- Der Planentwurf wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Unterrichtung und Erörterung bereitgehalten. Die Bekanntmachung erfolgt nach den Kriterien des § 13 a Abs. 3 mit den erforderlichen Hinweisen zum beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus den rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Amberg, Stand 18.05.2007 und Entwurf der Berichtigung (81.) in der Fassung vom 11.07.2007
2. Bebauungsplanvorentwurf Amberg 92 „Florianstraße/ Schlachthausstraße in der Fassung vom 11.07.2007
3. Bestandsanalyse