

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0010/2010</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>08.02.2010</b>
<b>2. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 34A "An der Kennedystraße" mit gleichzeitiger 93. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Herr Mayer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>24.02.2010</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>08.03.2010</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Änderungsentwurfes des Bebauungsplans Amberg 34A „An der Kennedystr.“ mit Begründung und des Entwurfes zur 93. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, alle in der Fassung (i.d.F.) vom 24.02.2010,

1. die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
2. die Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens im beschleunigtem Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
3. 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.
4. die 93. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der 93. Berichtigung angepasst.

## Sachstandsbericht:

### **Planungsanlass**

#### Montessorischule

Der momentane Standort der Montessori-Schule an der Raiffeisen Str. hat wegen der Erweiterungsabsichten des Milchhofes keine Zukunft. Nach der Beendigung der Generalsanierung der Realschule steht das alte Kompaniegebäude, das derzeit durch die ausgelagerten Klassen der Realschule belegt ist zur Verfügung. Die Montessorischule soll dann in diesem Gebäude untergebracht werden.

#### Diskamarkt

Vom Betreiber des Discountmarktes wird angeführt, dass zur langfristigen Standortsicherung eine Verkaufsfächenerweiterung unumgänglich ist. Erweiterungspotential ist durch eine Verlängerung des Hauptgebäudes in Richtung Westen grundsätzlich gegeben.

## Lebenshilfe

Die Lebenshilfe-Amberg beabsichtigt auf der Fläche westlich des „Kompaniegebäudes „ zum Haager Weg hin eine Wohnanlage für Behinderte Menschen zu errichten. Hierfür sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geringfügig zu ändern.

## Planungskonzept

Das Erschließungssystem für die überplanten Bereiche bleibt im Wesentlichen erhalten. Der vorhandene Wendehammer wird nach Westen verschoben. Somit entsteht auf der derzeitigen Wendeanlage eine Erweiterungsfläche für den Discountmarkt mit der Möglichkeit die Abfallentsorgung im Gebäude zu integrieren. Die Erweiterungsfläche ist vom neuen Wendehammer aus gut zu erreichen und zu bedienen. Nördlich davon kann die vorhandene Stellplatzanlage des Einkaufsmarktes um eine Achse nach Westen erweitert werden. Der neu geplante Standort für die Abfallcontainer ist von der Parkplatzerweiterung gut zu beschicken. Das Entsorgungsfahrzeug kann über die Wegeverbindung vom neuen Wendebereich zum Haager Weg hin an- und abfahren.

Die Montessorischule benötigt ca. 2/3 der Fläche des Kompaniegebäudes. Sie soll im nördlichen Teil über alle drei Geschosse und im Dachgeschoss untergebracht werden. Nördlich des Gebäudes wird der Pausenhof situiert, auf der Ostseite die Parkierungsflächen und auf der Westseite ist ein 1- geschossiger Anbau geplant in dem die Aula für die Schule untergebracht ist.

Die Fuß- und Radwegbeziehungen bleiben erhalten. Die Fläche des Einkaufsmarktes ist weiterhin auf kurzem Weg sowohl vom Haager Weg als auch aus Richtung Bgm.-Bartelt-Platz erreichbar.

Die geplanten Einrichtungen der Lebenshilfe-Amberg sind vom Haager Weg aus erschlossen. Eine Abstimmung der Bauwerber in Hinsicht auf Grundstücksgröße, Flächentausch und Regelungen des Grenzanbaues ist erfolgt.

## Vorhandene Planungen und Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die Flächen für die Lebenshilfe als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke, für die Montessorischule als Allgemeines Wohngebiet und die Fläche für die Erweiterung Einkaufsmarkt als Gewerbegebiet mit Einschränkung, öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche dargestellt. Das Kompaniegebäude wird nur zu ca. 2/3 von der Montessorischule genutzt werden. Das restliche Drittel ist noch ohne feste Nutzung, könnte aber weiter als Ausweichmöglichkeit für Schulen, aber auch gewerblich, mit nicht störendem Gewerbe, genutzt werden. Das Allgemeine Wohngebiet wird deshalb in ein Mischgebiet geändert, um dieser künftigen Mischnutzung auch planungsrechtlich Rechnung zu tragen. Neu geordnet werden die Flächen im Bereich der Erweiterung des Einkaufsmarktes auf der Basis des Entwurfskonzeptes zur Bebauungsplanänderung.

Im Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wird die neue Nutzungsverteilung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen definiert.

## Grünflächen / Ausgleichsflächen

Im Änderungsbereich befindet sich das Biotop Nr. 110.02. Es handelt sich dabei um eine Baumgruppe am Haager Weg, bestehend aus Winterlinden und amerikanischen Roteichen. Die Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Das Entwurfskonzept zielt darauf ab, dass diese Baumgruppe wesentliches Gestaltungselement des Pausenhofes wird. Im Bereich des neuen Containerstandortes befindet sich eine Winterlinde. Diese kann bei der Umsetzung der Planung nicht gehalten werden. Auf der verbleibenden Öffentlichen Grünfläche sind zwei Bäume als Ersatzpflanzung vorgesehen. Ausgleichsflächen sind bei der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## **Hinweise zum Verfahren**

Das Verfahren beinhaltet die städtebauliche Neuordnung des Innenbereiches und kann somit als Bebauungsplan der Innenbereichsentwicklung nach der Regelung des § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches liegt bei 0,975 ha und somit unter der Grenze von 2,0 ha Grundfläche für den Vorprüfungsfall der Umweltauswirkungen. Die parallele Flächennutzungsplanänderung (siehe Anlage 2) ist somit im Zuge einer Berichtigung möglich.

## **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsentwurfes liegt südöstlich des Haager Weges am Ende der Dr.-Hans-Raß-Str. Flurnr. und Dekan-Hirtreiter-Str. westlich des Bürgermeister-Bartelt-Platzes und weist folgende Flurnr. auf. Flurnr. 1423, 1423/370, Teilflächen der Flurnr. 1423/195, 1423/194, 1423/200 und 1423/198, alle Gemarkung Amberg.
- Der Änderungsentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Beteiligungsfrist vorgebracht werden.
- Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

## **Anlagen:**

1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. 93. Berichtigung Flächennutzungs- und Landschaftsplan
3. Bebauungsplanänderungsentwurf 24.02.2010
4. Begründung zum Bebauungsplanänderungsentwurf vom 24.02.2010
5. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan