

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0017/2014
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	16.05.2014
Amberg 91 Sanierungsgebiet K		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Vonhold		
Beratungsfolge	02.06.2014 Stadtrat	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ mit Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 02.06.2014 und den Abwägungsvorschlägen (siehe Anlagen 11 und 12)

1. das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Parallel zum Bauleitplanverfahren werden folgende Punkte zur Abstimmung empfohlen:

4. Um den Zielsetzungen der Altstadtsanierung und der Städtebauförderung gerecht zu werden, wird im Falle der Erneuerung des Straßenbelags der Ziegelgasse, der Kasernstraße und des Spitalgrabens ein ebenes Natursteinpflaster verlegt.
5. Da die Situation in den engen Straßen im Geltungsbereich aus schalltechnischer Sicht im Bestand schon ungenügend ist, wird, um dem Belang der gesunden Wohnverhältnisse zu entsprechen, ein Lärmsanierungsprogramm für den Geltungsbereich beschlossen und die notwendigen Mittel in den Haushalt eingestellt.
6. Die Beschaffenheit des Spitalgrabens ist momentan in einem schlechten Zustand, das Gleiche trifft für den Kanal in diesem Straßenabschnitt zu. Da große Teile der Fahrbahn durch den Bau der Tiefgarage aufgerissen werden, wird der Ausbau des Spitalgrabens nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen 2016/17 durchgeführt werden.
7. Um die Verkehrssicherheit der Fußgänger in der Kasernstraße herzustellen, wird der Ausweisung der Kasernstraße als Einbahnstraße mit den notwendigen verkehrsrechtlichen Anpassungen in Nord-Süd-Richtung zugestimmt. Die notwendigen Ausbaumaßnahmen werden nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen und dem Ausbau des Spitalgrabens umgesetzt und die notwendigen Mittel in den Haushalt eingestellt.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans Sanierungsgebiet K ist die Aufwertung der nordöstlichen Altstadt und die Belegung des Blockinnenbereichs zwischen Ziegelgasse, Kasernstraße, Spitalgraben und Bahnhofstraße.

Diese Aufwertung soll durch die Verbesserung des Wohnumfelds der bestehenden Bauten gefördert werden. Einflussmöglichkeiten bestehen hier in erster Linie auf den öffentlichen und städtischen Grundstücken. Die wichtigste Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels ist die Verlagerung der oberirdischen Stellplätze aus dem Blockinnenbereich und den Hinterhöfen in eine Quartierstiefgarage. Dadurch können die frei werdenden Flächen als öffentlicher Platzraum und öffentliche Grünanlagen umgestaltet werden und auch die Wohn- und Arbeitsqualität der angrenzenden Bauten in diesem Bereich attraktiver gestaltet werden. Weiter ist vorgesehen, die Belegung der östlichen Altstadt durch eine durchgängige Fußwegeverbindung vom Ziegeltor/Ziegelgasse zur Bahnhofstraße bzw. Hallplatz zu fördern. Diese Fußwegeverbindung wird im südlichen Teil, zwischen Spitalkirche und Wirtschaftsschule, den Charakter eines Platzes bzw. einer Fußgängerzone, mit gepflasterten Flächen, Baumstandorten, Sitzbänken und einem Brunnen haben und die Möglichkeit für Außengastronomie bieten. Der nördliche Teil bis zur Bebauung an der Kasernstraße wird in Zukunft als stärker durchgrünter Aufenthaltsraum für die umgebende Wohnbebauung gestaltet.

Aufgrund der geringen Breite und relativ hohen Verkehrsbelastung mit gegenläufiger Verkehrsführung in der Kasernstraße wäre hier ein Gehweg wünschenswert. Die Ausweisung eines Fahrbahn begleitenden Gehwegs ist aufgrund des schmalen Straßenraums nicht möglich. Deshalb sollte eine sichere, fußläufige Verbindung im Blockinnenbereich geschaffen werden. Der dort geplante Weg wird die Fußwegeverbindung von den öffentlichen Parkgaragen vor dem Ziegeltor zum Marktplatz bzw. Ziegeltor abkürzen. Der Verkauf der notwendigen Flächen an die Stadt Amberg wurde bisher von der Eigentümergemeinschaft abgelehnt. Als Alternative zum Bestand und zum Bebauungsplanentwurf wird, zur Herstellung der Verkehrssicherheit der Fußgänger in der Kasernstraße, die Ausbildung und Umgestaltung in eine Einbahnstraße mit Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung empfohlen. Durch die Reduzierung der Fahrbahn wird die Ausbildung eines Gehwegs ermöglicht. Da der gesamte Verlauf der Kasernstraße auf beiden Seiten direkt durch Gebäude begrenzt wird, ist nur so die Ausweisung eines Gehwegs möglich.

Die wesentlichen planerischen Ziele sollen durch die Festlegung der Art und des Maßes der Nutzung; die Sicherung und Sanierung des Bestandes, Abbruch und Neubau; der Höhenentwicklung und Dachformen, der Abgrenzung von öffentlichen und privaten Flächen, der Art und der Qualität der öffentlichen Verkehrsflächen, der privaten und öffentlichen Parkierung sowie der Begrünung erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Sanierungssatzung sind nicht gänzlich identisch, der Bereich des Spitalgrabens wurde aufgrund von Planungsbedarf der öffentlichen Flächen mit aufgenommen, die Grenzen des Sanierungsgebiets können auch im Laufe des Verfahrens bei Bedarf weiterhin angepasst werden.

Die Entwicklungsziele des Geltungsbereiches sind zum einen der Abbruch der Gebäude des ehemaligen Bürgerspitals und die Gestaltung der Neubauten am Spitalgraben sowie die Errichtung einer Tiefgarage und der Erhalt des Bestandes wie des Ringtheater-Kinos und der Turnhalle. Außerdem wird die Wirtschaftsschule den benötigten Erweiterungsbau erhalten. Da für die Errichtung des Neubaus Block A der Abriss des nördlichen Gebäudeteils des Eckertbaus notwendig wird, wurde eine städtebauliche Studie zur Einführung des verbleibenden Eckertbaus an das Büro Wittfoht Architekten vergeben. Die Studie vergleicht den verbleibenden Restbaukörper mit dem vollständigen Abriss des Eckertbaus, dem

Neubau mit 3 Vollgeschossen, dem Neubau mit 4 Vollgeschossen und dem Neubau von 3 dreigeschossigen Stadthäusern auf der Grundfläche des ehemaligen Eckertbaus. Es zeigt sich, dass der vollständige Abriss des Eckertbaus städtebaulich nicht sinnvoll ist, da durch die Freistellung der Spitalkirche der Raum der Bahnhofstraße aufgebrochen wird und die Orientierung zum Marktplatz verloren geht. Ebenso wird aufgezeigt, dass ein viergeschossiger Neubau die Maßstäblichkeit der zwei- bis dreigeschossigen Umgebung sprengt. Als städtebaulich beste Einfügung stellt sich der Neubau von drei aneinandergebauten Stadthäusern dar, die sich sowohl in der überbaubaren Grundfläche als auch in der Höhenentwicklung an den benachbarten Häusern orientieren. In den schalltechnischen Untersuchungen wurden der Verkehrslärm und der Gewerbelärm untersucht. Nach Vorlage der ersten Untersuchungsergebnisse stellt sich heraus, dass bereits im Bestand die im Rahmen der Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 (aber auch die höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV) überschritten werden. Dies ist den engen, dicht bebauten Straßenräumen anzulasten. Durch den Bau der Quartierstiefgarage vergrößert sich die zu erwartende Verkehrsmenge und somit auch der durch den Verkehr verursachte Lärm. Da sich das Quartier im Sanierungsgebiet der Altstadt befindet, ist ein lärmindernder Asphaltbelag unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange und der Auflagen der Städtebauförderung nicht möglich. Deshalb wird zur Verbesserung der Wohnqualität ein Lärmsanierungsprogramm empfohlen. Der finanzielle Aufwand wird momentan untersucht, die Kosten werden durch den Straßenbaulastträger sowie den Baulastträger der Tiefgarage anteilig übernommen. Die Umsetzung des Lärmsanierungsprogramms sollte bis zur Inbetriebnahme der Tiefgarage erfolgen.

Sanierungsgebiet:

Die erste vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet K durch Herrn Kästner wurde bereits am 26.09.1994 durch den Stadtrat bewilligt. Die weiterführende vorbereitende Untersuchung durch Herrn Prof. Brey wurde am 08.12.2004 beschlossen und der daraus erfolgte Rahmenplan gebilligt.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 138 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB erfolgte auf Grundlage der Stadtratssitzung am 20.12.2004. Am 25.04.2005 (StR) wurde die Satzung zur förmlichen Festlegung im klassischen Verfahren für das Sanierungsgebiet K mit Rahmenplan und Erneuerungskonzept erlassen. Das im Sanierungsgebiet liegende bis dato städtische Anwesen Kasernstraße 4 wurde auf Grundlage der Stadtratssitzung am 20.02.2006 verkauft.

Bebauungsplanverfahren:

Am 01.10.2007 erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ mit Begründung in der Fassung vom 19.09.2007 auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (StR). Die ortsübliche Bekanntmachung wurde am 01.02.2008 vorgenommen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde ohne spätere Abwägung im Zeitraum vom 11.02.2008 bis zum 10.03.2008 durchgeführt.

Die Entscheidung des durch den Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss beauftragten begrenzt offenen, einstufigen Realisierungswettbewerbs im Rahmen des Abbruchs des Bürgerspitals (Planungsziel: Zentrum für Betreuung, Beratung und Wohnen für Senioren; Nahversorgung; Dienstleistung mit Tiefgarage) erfolgte durch das Preisgericht am 07.08.2010. Das Büro Wittfoht Architekten gewann auf Grund der klaren und kompakten Baukörper, die eine gute Grundlage für eine großzügige Platzgestaltung und Wegeführung anbieten. Ungeachtet der beträchtlichen Volumina wurde die Maßstäblichkeit der Stadträume sorgsam betrachtet. Kritisch wurde vom Preisgericht die Fassadengestaltung betrachtet. Am 19.12.2011 gab der Stadtrat die Zustimmung zu den überarbeiteten Wettbewerbsplänen (Planungsziel: Wohnen; Arbeiten; Dienstleistung mit Tiefgarage) des Büros Wittfoht zur Übernahme in den Bebauungsplanentwurf.

Am 07.05.2012 wurde im Stadtrat die Ausführung der Tiefgarage als Quartiersgarage

vorgestellt und die Zustimmung eingeholt.

Am 30.07.2012 wurde der Belegung und Aufwertung des Blockinnenbereichs durch eine Verlagerung der oberirdischen Stellplätze zugestimmt (StR).

Die Vergabe eines Verkehrsgutachtens wurde durch den Bauausschuss am 05.12.2012 beschlossen. Die Vorstellung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens durch das Büro Prof. Dr.-Ing. Kurzak zu den Tiefgaragenmöglichkeiten Bürgerspital/ Forum erfolgte im Bauausschuss am 17.04.2013 und im Stadtrat am 29.04.2013 mit Beschluss zur Einplanung einer Quartiersgarage.

Am 16.12.2013 fasste der Stadtrat den erneuten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und 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. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Es folgten schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft durch das Büro IBAS aus Bayreuth mit Bericht vom 24.02.2014 und ergänzendem Aktenvermerk vom 28.02.2014.

Weiter wurde das Büro Wittfoht Architekten mit einer städtebaulichen Untersuchung zum Neubau Eckertbau am 20.02.2014 beauftragt.

Beteiligungsverfahren §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch:

Die erneute ortsübliche Bekanntmachung war am 20.12.2013 und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 07.01.2014 bis zum 07.02.2014, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange lief vom 20.01.2014 bis zum 21.02.2014.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ergab folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen:

- Geschossanzahl
- Standnähe der Gebäude zum Spitalgraben
- Kompakte Bauweise der Baukörper
- Dachform
- Ausfahrt TGA
- Einfahrt TGA
- Berücksichtigung der Anfahrt und Abholung der Schüler
- Ausgang TGA zur Ziegelgasse
- Durchwegung des Blockinnenbereichs
- Anbau an die Kasernstraße 4
- Abstand des Gebäudes B zum Ringtheater

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergab folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen:

- Geschossanzahl der geplanten Neubauten
- Fassadengestaltung und Dachgestaltung der Neubauten
- Schaffung von privaten Außenflächen
- Freistellung der Spitalkirche
- Sicherstellung der Feuerwehrezufahrt
- Auswirkungen auf bestehende Handwerksbetriebe
- Hinweis auf Bodendenkmäler
- Familienfreundlichkeit / Seniorenberatungsstelle
- Gestaltung und Durchlässigkeit des öffentlichen Raums
- Veränderungen der Parkraumsituation
- Öffentliche Tiefgarage statt Quartiertiefgarage
- Belange der Verkehrssicherheit TGA Einfahrt/Kasernstraße (Vorschlag der Einbahnregelung)
- Ersatzpflanzung von Bäumen nach der Baumschutzverordnung

- Themen der Lärmbelastung: Straßenbelag/ aktive Schallschutzmaßnahmen/ Nachtbelastung durch TGA/ Einbahnlösung Kasernstraße/ Prognosezeitraum
- Nachhaltige Wasserwirtschaft durch Dachbegrünung und den Grad der Flächenversiegelung
- Kanalsanierungsbedarf
- Abfallsammelstelle

Die Ergebnisse der Beteiligungen und die Abwägungsvorschläge sind im Detail in der Anlage 4 nachzulesen, die Anregungen führten nach dem Abwägungsvorgang zu folgenden Planänderungen:

Block A + B + Eckertgebäude

- Reduzierung des Blocks B um ein Geschoss
- Schaffung der Möglichkeit von Verbundstegen zwischen den Blöcken
- Schaffung von privaten Außenräumen
- Änderung der Dachform entsprechend dem Wettbewerbsergebnis
- Änderung des Standorts von Block A + B
- Veränderung des Baufensters und der Dachform des Eckertgebäudes
- Schaffung von privaten Flächen

Kino/Turnhalle/Trafostation

- Eingeschossiger Anbau des Kinos
- Zurücknahme der Baugrenze an der Trafostation zugunsten des öffentlichen Durchgangs
- Zurücknahme der Höhenentwicklung der Turnhalle, um die Belichtung der Nachbargebäude nicht zu beeinträchtigen.

Allgemein:

- Verzicht auf die Wiederaufnahme der Baugrenzen der historischen Kasernenbebauung (siehe Plan der pfälzischen Haupt- und Regierungsstadt Amberg von 1741) zugunsten des Erhalts von Stellplätzen.
- Berichtigung der Baumstandorte an der Kasernstraße nach Aufmaß
- Anpassung der textlichen Festsetzungen in den Bereichen Dacheindeckung/ Bodendenkmäler
- Bekanntmachung der Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz in den Hinweisen

Nicht geändert wurden aufgrund abgewogener Einwände:

Verkehrssituation, -sicherheit, -abwicklung:

- Fußwegverbindung von der Kasernstraße in den Blockinnenbereich
- Aufweitung der Einmündung des Spitalgrabens in die Kasernstraße
- Beibehaltung der Standorte der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage aufgrund der vorbereitenden Verkehrs- und Schallgutachten

Nicht berücksichtigt werden konnten Themen, die nach § 9 BauGB nicht festsetzbar sind und der Ausführungsplanung zugeordnet sind.

Gebietsabgrenzungen, Beitragsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Areal von ca. 22.900 m² und liegt zwischen Bahnhofstraße, Ziegelgasse, Kasernstraße und Spitalgraben im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt, wobei die Ziegelgasse, die Kasernstraße und der Spitalgraben im Geltungsbereich liegen. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke: Flurstücksnummer 623, 626/0, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 635/1,

636, 638, 639, 642/0, 643/0, 645, 647, 648, 648/2, 651, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 659/2, 660, 661/0, 661/1 sowie Teilflächen folgender Grundstücke: Flurstücksnummer 593, 618, 698, 749 (alle Gemarkung Amberg).

Im Bebauungsplan werden Qualität und Umfang der Freianlagen und Verkehrsflächen bestimmt. Die Straßenerneuerung sowie die Verbesserung der Oberflächengestaltung, der Wegebeziehungen und der Feuerwehranfahrtszonen sind zum Erreichen der Sanierungsziele in beiden Sanierungsgebieten notwendig. Der zukünftige Bebauungsplan liegt innerhalb der Gebietsabgrenzungen der festgesetzten Sanierungsgebiete D und K, sodass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausgleichsregelung des § 154 BauGB wirksam wird und eine Beitragserhebung nach der Straßenausbaubeitragssatzung für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans und innerhalb des Sanierungsgebiet liegenden Grundstücksanlieger sowie für die Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs nicht in Betracht kommt.

Das geplante Sanierungsgebiet M grenzt teilweise an das festgesetzte Sanierungsgebiet K an. Für dieses Gebiet liegt lediglich eine Grobanalyse in Form einer Bestandsanalyse mit der Feststellung für Sanierungsbedarf vor. Für das Untersuchungsgebiet M wird nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz derzeit Bedarf für eine Fortführung der vorbereitenden Untersuchung und von Seiten der Sanierungsstelle keine ausreichende Begründung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren gesehen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Das Verfahren beinhaltet die städtebauliche Weiterentwicklung des Innenbereichs und wird somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Regelungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die künftig überbaute Fläche liegt unterhalb der Grenze von 20.000 m² Grundfläche für den Vorprüfungsfall der Umweltauswirkungen.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung der Abwägungsbeschlüsse und des Beschlusses zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Die Bekanntmachung erfolgt nach den Kriterien des § 13a Abs. 3 BauGB mit den Hinweisen zum beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Durch die Aufgabe von öffentlichen Nutzungen, wie der Verwaltung in der Kasernstraße und des Bürgerspitals mit erfolgtem Abbruch des Gebäudes, ergibt sich ein dringender Planungsbedarf. Dies bietet die Möglichkeit, das mit Bekanntmachung vom 02.05.2005 ausgewiesene Sanierungsgebiet durch eine Neustrukturierung und Aufwertung sowie die Schaffung von Flächen für einen Erweiterungsbau der Wirtschaftsschule, an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse anzupassen.

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:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

- Anlage 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg (zuletzt geändert mit Wirkung vom 21.03.2014)
- Anlage 2 80. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom 02.06.2014
- Anlage 3 Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen in der Fassung vom 02.06.2014
- Anlage 4 Begründung i.d.F. vom 02.06.2014
- Anlage 5 Ansicht Straßenzug Spitalgraben mit Neubauten
- Anlage 6 Planung Tiefgarage
- Anlage 7 Gutachten Verkehr (Auszüge)
- Anlage 8 Schalltechnische Untersuchung (Auszüge)
- Anlage 9 Luftbild
- Anlage 10 Maßnahmenplan im Rahmen der Städtebauförderung
- Anlage 11 Abwägungsvorschläge der Anregungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
- Anlage 12 Abwägungsvorschläge der Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange