

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0040/2014
	Erstelldatum:	öffentlich 04.08.2014
	Aktenzeichen:	
1. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 90 "An der Köferinger Straße" mit gleichzeitiger 116. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB; Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Gerhild Vonhold, Herr Markus Siegert		
Beratungsfolge	21.08.2014	Ferienausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes der 1. Bebauungsplanänderung Amberg 90 "An der Köferinger Straße" und des Entwurfs zur 116. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 21.08.2014,

1. die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 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.

Bis zum nächsten Verfahrensschritt sind vom Grundstückseigentümer folgende Punkte als Grundlage für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens schriftlich vorzulegen:

- a)** Die zur weiteren Nutzung vorgesehenen Trassen und Bestandteile der vorhandenen Kanalisation, die alle Auflagen des städtischen Tiefbauamts erfüllen, d.h. die allgemeinen Anforderungen, die technischen Standards einhalten, die nicht überbaut sind bzw. durch den Bebauungsplanentwurf überbaut werden können und auf den geplanten zukünftig öffentlich Straßenflächen liegen werden.
- b)** Der Stellplatznachweis für die genehmigten und die geplanten Nutzungen, für die vorhandenen Leerstandsflächen und die geplanten Neubauten und Sanierungsobjekte hat entsprechend dem dargelegten Stellplatzschlüssel auf dem Grundstück neben Stellplätzen hauptsächlich in zentralen Hoch-/Tiefgaragen zu erfolgen.

Sachstandsbericht:

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Ursprüngliches Planungskonzept / rechtskräftiger Bebauungsplan:

Ursprünglich wurde 1936-38 auf einem ca. 6 ha großen Gelände südöstlich der Köferinger Straße ein Standortlazarett der Wehrmacht errichtet, welches ab 1957 von der Bundeswehr übernommen und schrittweise zu einem modernen Bundeswehrkrankenhaus ausgebaut sowie flächenmäßig erweitert wurde. Trotz größerer Investitionen in jüngerer Zeit wurde die

militärische Kliniknutzung aufgegeben und das Gelände 2004 aus dem militärischen Fachplanungsrecht entlassen und an einen privaten Investor verkauft.

Als städtebauliche Ziele wurden eine weitere moderne medizinische Nutzung mit ergänzenden Einrichtungen, ein Ersatz der Altbausubstanz durch adäquate Neubauten und die Erhaltung der guten Eingrünung definiert. Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde das Bebauungsplanverfahren Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ eingeleitet und mit der Bekanntmachung am 18.05.2012 rechtskräftig.

Dieser rechtskräftige Bebauungsplan sieht vor, dass überwiegende Teile des Bestands als Sondergebietsfläche für Klinikzwecke im Südwesten erhalten bleiben. Die vorgesehenen Wohnbereiche, für medizinisches Personal im Osten und äußersten Südwesten wurden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Norden war ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel als Nahversorger für das Gebiet und das angrenzende Wohngebiet St. Sebastian vorgesehen. Die Sicherung der umfangreichen Eingrünung wurde bereits als private Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit möglichst viele Bereiche des bisher öffentlich nur über die Köferinger Straße anfahrbaren Geländes unabhängig voneinander erschlossen werden können, und zur Verteilung des Verkehrs am südwestlichen Stadtrand, wurde von der Einmündung der Stauffenbergstraße aus ein erster Abschnitt einer Erschließungsspanne mit einem Kreisverkehr zum Liebengrabenweg geplant bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen. An der Ostseite der Köferinger Straße (Kreisstraße AM 2) und an der Nordseite der neuen Erschließungsspanne sollen jeweils ein Geh- und Radweg angelegt werden, an den anderen Seiten Gehwege (z.T. Bestand).

Momentane Situation (siehe Übersicht Anlage 5)

Die ehemalige neue Apotheke und das Apothekenlager wurden zwischenzeitlich im Bestand zur fachärztlichen Untersuchungsstelle der Bundeswehr umgebaut (Fläche **B**). Der Kern des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses ist ebenfalls erhalten und wird zum Teil vom Bezirk Oberpfalz als ambulante Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie genutzt (Fläche **K**).

Die beiden Gebäude des Personalwohnheimes im südöstlichen Bereich des Geländes wurden 2011 als Geschosswohnungsbauten mit 62 Wohneinheiten umgebaut und saniert (Fläche **G**).

Das ehemalige Ärztehaus im Süden des Geltungsbereichs wurde an einen privaten Eigentümer verkauft und wird bereits als Mehrfamilienwohnhaus genutzt (Fläche **J**).

Abgebrochen wurden zwischenzeitlich mit Zustimmung des Stadtrates vom 26.04.2010 das ehemalige Küchengebäude, das ehemalige alte Apothekengebäude, das Offiziersheim, Heimräume für Mannschaft und Unteroffiziere, das Offizierskasino und die ehemalige Besucherkantene sowie die Leichenhalle (Fläche F und Teilfläche D).

Mit dem Bau des Kreisverkehrs und der westliche Hälfte der Straßenspanne Stauffenbergstraße wurde am 21.07.2014 begonnen. **Die laut Erschließungsvertrag vom 30.01.2013 notwendige Bürgschaft liegt noch nicht vor.**

Geplantes Nutzungskonzept:

Nachdem das bestehende ehemalige Bundeswehrkrankenhaus nach der Privatisierung nicht in den Krankenhausplan des Freistaates Bayern aufgenommen wurde, war eine Wiederaufnahme einer klinischen Nutzung der umfangreichen Flächen des ehemaligen Krankenhauses nach Aussage des Investors nicht mehr möglich.

Deshalb wurde aufgrund des guten vorhandenen Gebäudebestandes des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses ein neues Nutzungskonzept vom Investor der Stadt Amberg vorgeschlagen.

Dieses Konzept sieht folgende Nutzungen vor:

- Beibehaltung des Sondergebiets Nahversorger nördlich der Verlängerung Stauffenberg Straße zur Versorgung des Gebiets und der Nachbarwohngebiete (Fläche **C**)
- Beibehaltung des Sondergebiets Krankenhaus mit der Nutzung fachärztlichen Untersuchungsstelle der Bundeswehr südlich der Verlängerung Stauffenberg Straße (Fläche **B**)

- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets zur Unterbringung von Büroflächen z.B. zur Deckung von nachgefragten Erweiterungsflächen von ortsansässigen Firmen (Fläche **A**)
- Beibehaltung des Sondergebiets Krankenhaus mit der Nutzung ambulante Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie (Fläche **K**)
- Das ehemalige Ärztehaus im Süden des Geltungsbereichs wird bereits als Mehrfamilienwohnhaus genutzt (Fläche **J**).
- Im Süden wird der Abbruch des ehemaligen Bettenhauses im westlichen Teil zugunsten von neuen Geschößwohnungsneubauten vorgeschlagen (Fläche **I**).
- Der östliche Teil des ehemaligen Bettenhauses soll erhalten bleiben und für eine Geschößwohnungsnutzung saniert werden (Fläche **H**).
- Im Südosten wurden die beiden Gebäude Teile des ehemaligen Personalwohnheims saniert und als Geschößwohnungsbau mit 62 Wohnungen 2012 genehmigt und sind bereits vermietet (Fläche **G**)
- Auf der Fläche des ehemalige Küchengebäudes, des Offizierheims, der Heimräume für Mannschaft und Unteroffiziere, der Offizierskasino und der ehemalige Besucherkantene ist eine Bebauung für betreutes Wohnen vorgesehen oder Geschößwohnungsbau (Fläche **F**).
- Im Osten ist der Erhalt der ehemaligen Unterkünfte- und Verwaltungsgebäude vorgesehen. Die beiden Blöcke sollen saniert und als Wohnungen umgebaut werden (Fläche **E**).
- Die im Nordosten zum Teil erhaltene ehemalige Heizzentrale wird vom Investor als weitere Gewerbefläche vorgesehen. Da aufgrund der großen Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen nach überschlägiger Überprüfung der Stellplatznachweis an den Freiflächen nicht mehr erbracht werden kann, ist deshalb in diesem ersten vorläufigen Nutzungskonzept als Parkdeck eingeplant (Fläche **D**).

1. Änderung des Bebauungsplans

Art der Nutzung:

Das Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses wird zukünftig im Norden weiterhin als Sondergebietsfläche für Nahversorgung nördlich der Verlängerung Stauffenberg Straße ausgewiesen. Die Flächen im Westen werden als Sondergebiet für Krankenhausnutzungen und als eingeschränktes Gewerbegebiet aufgeteilt. Im Süden und im Osten werden mehr Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der bestehende Grüngürtel mit einem wertvollen Baumbestand wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin als private Grünfläche bzw. Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in den Flächen mit ausgewiesenem Allgemeinen Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35 vor. Die 1. Änderung lässt gemäß Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet eine maximal zulässige GRZ = 0,4 zu. Die maximale Ausnutzung der Grundstücksflächen ergibt sich aus der flächenmäßigen Ausdehnung der Baufenster, der Einhaltung der GRZ mit dem Nachweis der notwendigen Stellplätze. Die Grundflächenzahl stellt das Verhältnis Grundstücks- bzw. Parzellenfläche zu überbauter Fläche incl. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen dar.

Für die Sondergebietsflächen und die Gewerbeflächen mit Einschränkung wird wie bisher eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt.

Erschließung des Baugebiets:

Straßenerschließung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war südlich der Verlängerung der Stauffenbergstraße und östlich der Köferinger Straße auf den Flurstücken nur eine klinische Nutzungseinheit mit Unternutzungen geplant. Infolgedessen konnte auf eine öffentliche Erschließung innerhalb dieses Bereichs verzichtet werden. Im neuen Konzept sind unterschiedliche Nutzungen und Nutzer auf dem Areal angesiedelt bzw. können dort untergebracht werden. Deshalb wird ein

inneres, öffentliches Erschließungsstraßensystem festgesetzt, das soweit es möglich ist und diese Straßen geeignet sind, auf dem bestehenden Straßen basieren wird.

Stellplatznachweis

Die vorhandenen Stellplätze im Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses reichen für die vorgeplante zivile Nutzung nicht aus. Der vorhandene Parkplatz westlich der Köferinger Straße soll aus städtebaulichen Gründen bzw. da die Eigentumsverhältnisse nicht geklärt sind im Neuordnungskonzept für das Gesamtareal nicht mehr berücksichtigt werden.

Aufgrund des tatsächlichen Bedarfs wird die Zahl der notwendigen Stellplätze bei Wohnungen bis 60 m² auf 1 Stellplatz und bei größer als 60 m² auf 2 Stellplätze festgesetzt. Bei Büro- und Verwaltungsräumen, gewerblichen Nutzungen, klinischen Nutzungen, Ambulanzen und Verkaufsflächen wird der Stellplatzschlüssel aus der Anlage der Garagenstellplatzverordnung angesetzt.

Folgende Nutzungen wurden bisher mit notwendigen Stellplätzen genehmigt:

1.354 m ² Büroflächen	34 Stellplätze	
plus 20% Besucherstellplätze	7 Stellplätze	Gesamtbedarf = 41 Stellplätze
Kinder- und Jugendpsychiatrie	19 Stellplätze	
plus Besucherstellplätze	13 Stellplätze	Gesamtbedarf = 32 Stellplätze
Bundeswehrfachuntersuchung		Gesamtbedarf = 40 Stellplätze
ehemaliges Personalwohnheim		
Block 4	46 Stellplätze	
Block 5	15 Stellplätze	Gesamtbedarf = 61 Stellplätze
Zwischensumme		(174 Stellplätze)

Folgende Nutzungen werden zusätzlich geplant und erzeugen folgenden geschätzten Stellplatzbedarf :

bei Stellplatzschlüssel 1 Stellplatz / 40 m ² Nutzfläche		
Sondergebiet Krankenhaus /Gewerbegebiet:		
500 m ² Büroflächen	13 Stellplätze	
500 m ² Klinik affine Nutzung	13 Stellplätze	
1.700 m ² klinische Nutzung Bundeswehr	43 Stellplätze	
Plus 20% Besucher	22 Stellplätze	
3900 m ² verbleibender Leerstand	98 Stellplätze	
Gesamtbedarf, geschätzt		189 Stellplätze

Östliches Wohngebiet:

2 Wohnblocks mit einer Grundfläche von 14m x 56 m und 14 m x 58 m mit III Vollgeschoßen, auf der Annahme:			
Wohnung ≤ 60 m ² → 1 Stellplatz			
Wohnung ≥ 60 m ² → 2 Stellplätze			
ergibt eine geschätzte Wohnfläche von 1.800 m ² + 1.890 m ² = 3.690 m ²			
daraus ergibt sich ein geschätzter Stellplatzbedarf			99 Stellplätze

Südliches Wohngebiet:

2 neue Wohnblocks mit einer Grundfläche von 400 m ² und 800 m ² mit III Vollgeschoßen, auf der Annahme:			
Wohnung ≤ 60 m ² → 1 Stellplatz			
Wohnung ≥ 60 m ² → 2 Stellplätze			
ergibt eine geschätzte Wohnfläche von 1.800 m ² + 900 m ² = 2.700 m ²			
daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf			67 Stellplätze

Saniertes Teil des ehemaligen Bettenhauses:
mit III Vollgeschoßen, auf der Annahme:
Wohnung $\leq 60 \text{ m}^2 \rightarrow 1$ Stellplatz
Wohnung $\geq 60 \text{ m}^2 \rightarrow 2$ Stellplätze
ergibt eine geschätzte Wohnfläche von 1.800 m^2 ,
daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf 54 Stellplätze

Betreutes Wohnen im mittleren Block:
III Vollgeschoße, geschätzt 150 Betten
1 Stellplatz je 15 Betten plus 100 % Besucherstellplätze
und Personalstellplätze 30 Stellplätze
normaler Wohnungsbau
Wohnung $\leq 60 \text{ m}^2 \rightarrow 1$ Stellplatz
Wohnung $\geq 60 \text{ m}^2 \rightarrow 2$ Stellplätze
bei Neubau 4500 m^2 Wohnfläche 116 Stellplätze

**Geschätzter Gesamtbedarf südlich der Verlängerung der Stauffenbergstraße
also ohne das Sondergebiet Nahversorgung
mit teilweise betreutem Wohnen (30 Stellplätze) 613 Stellplätze
nur mit Wohnen (116 Stellplätze) 699 Stellplätze**

Im Bestand gibt es nach Angaben des Grundstückseigentümers momentan 172 Stellplätze.

Es wird deshalb vorgeschlagen gut anfahrbare Parkieranlagen (Hochgarage oder Tiefgarage) im Planungsgebiet zu bauen. Als erste Anregung wird aufgrund des großen Bedarfs an Stellplätzen im Plangebiet ein Parkdeck festgesetzt. Der Standort sollte in den laufenden Planungen noch optimiert werden.
Öffentliche Stellplätze sollten zusätzlich noch mit vorgesehen werden.

Entwässerung

Bestehende Kanalisation

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens liegende Areal wird grundsätzlich im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser schließt über einen Kanal an die Kanalisation der Stadt Amberg im Liebengrabenweg an. Die Reinigung des Abwassers erfolgt somit in der Verbandskläranlage Theuern des Zweckverbandes Amberg-Kümmersbruck. Das Oberflächenwasser des Areals wird über eine Sammelleitung entlang der Köferinger Straße gefasst und südlich des Einzugsgebietes in den Mantlachtalgraben eingeleitet. Behandlungs- bzw Rückhalteanlagen sind im bestehenden System nicht vorhanden. Die Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigungen wurden noch nicht umfassend erfüllt.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Bestandskanäle zur Ableitung des Regen- und Schmutzwassers sollte laut des Wasserrechtsverfahrens gegeben sein. Der Nachweis darüber liegt dem Tiefbauamt der Stadt Amberg aber noch nicht vor.

Das betrachtete Entwässerungseinzugsgebiet liegt zwischen $385,00 \text{ m ü.NN}$ und $401,00 \text{ m ü.NN}$.

Die bestehende wasserrechtliche Genehmigung muss an das neue Profil des Bebauungsplans und an das tatsächlich vorhandene bzw. zu erstellende Entwässerungssystem angepasst werden. Diese Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG ist durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu genehmigen.

Das Wasserrechtsverfahren sollte vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Der Grundstückseigentümer hat sich mündlich verpflichtet die besonderen Anforderungen für eine Übernahme der Kanalisation durch das Tiefbauamt der Stadt Amberg zu erfüllen. Durch aktuelle Kamerabefahrungen der Kanäle ist der relativ gute Zustand der Kanäle dokumentiert. Über das gesamte Areal verstreut liegt eine große Anzahl von Ver- und

Entsorgungsleitungen, auch unter Gebäuden und in zum Teil großer Tiefe und die wenigsten unter geplanten öffentlichen Straßentrassen. Die rechtskräftige wasserrechtliche Erlaubnis beinhaltet auch die Nutzung von unterirdischen Bunkern als Regenrückhaltebecken. Bis jetzt ist nicht dokumentiert welche dieser Ver- und Entsorgungsleitungen in das öffentliche Versorgungsnetz überführt werden sollen.

Vorflutverhältnisse

Als Vorflut dient der Mantlachtalgraben, ein Gewässer III. Ordnung, der nach ca. 1500 m in die Vils mündet. Bei dem Mantlachtalgraben handelt es sich um ein trocken fallendes Gewässer, welches nach LFU-Merkblätter bei der Bewertung nach DWA M 153 als Gewässertyp G 13 (Grundwasser im Karst) mit 8 Punkten zu bewerten ist. Die Oberflächenentwässerung des betrachteten Baugebietes wird künftig über 4 Entwässerungssysteme abgeleitet. Der momentan im Bau befindliche Kreisverkehrsplatz liegt außerhalb des Entwässerungsgebietes und wird über die Mischwasserkanalisation in der Köferinger Straße entwässert.

Bestehende Grünstruktur / Ortsrandeingrünung:

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich die kartierten Biotope AM 104-02 bis 06. Es handelt sich dabei um Gehölzstrukturen im Bereich des ehemaligen BW-Krankenhaus mit breiten Baumhecken und parkähnlichen Randstrukturen zu angrenzenden Ackerflächen und zur Köferinger Straße hin. Diese Strukturen wurden im Zuge der Umsetzung des ursprünglichen Baugebietes, durch Pflegemaßnahmen und durch die Instandsetzung des umgebenden Zaunes zurück gedrängt, sind aber in ihrer Substanz noch gut erhalten und für die Eingrünung des Baugebietes in die freie Landschaft von großer Bedeutung (siehe Anlage 4 Luftbild).

Im Detail handelt es sich um eine ausgeprägte Baumhecke an der Köferinger Straße mit Weiden, Linde, Esche, Eiche, Hainbuche, etc. in der Baumschicht, in der Strauchschicht, meist randlich Hartriegel, Liguster, Hundsrose, Holunder, falscher Jasmin und natürlicher Jungwuchs der Baumarten. Eine Krautschicht ist nur sehr spärlich vorhanden, hier u.a. echte Nelkenwurz. Zwischen Hecke und Straße befindet sich eine mäßig magere Grasflur, die extensiv genutzt wird.

Eine zweite Teilfläche im Süden des Baugebietes besteht aus einem älteren (30 bis 70 jährig, teilweise auch älter) dichtem Gehölzbestand. In der Baumschicht dominieren Eiche, Buche, durchmischt mit Esche, Mehlbeere. In der nur lockeren, sehr gepflegten Strauchschicht befinden sich überwiegend Eibe, Hartriegel, Hasel.

Reichlich auch Sämlinge von Buche und Eiche. Eine Krautschicht fehlt. Im östlichen Teil geht die Teilfläche in eine dichte Gebüsch-Hecke über. Dominant sind hier Hartriegel, Holunder. Im Unterwuchs befinden sich z.T. Rasenflächen.

Eine weitere Teilfläche bildet die Baumhecke an der östlichen Grundstücksgrenze. Hier befinden sich in der Baumschicht Feldahorn, Eiche, Weiden, Grauerle, in der Strauchschicht überwiegend Hartriegel, Holunder und Weißdorn. Eine Krautschicht ist hier nicht ausgebildet. Prägend für das gesamte Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses ist der Baumbestand aus solitär stehenden Stieleichen, Linden und vor allem Rotbuchen in der parkähnlichen Grünfläche südlich des langgezogenen Bettentraktes. Die Gehölze weisen weit ausladende Kronen und einen Stammumfang von 250 bis 350 cm auf. Dieser Bestand ist in seiner Gesamtheit erhaltenswert. Der Parkcharakter könnte hier noch intensiver genutzt werden. Mittelfristig sollten auch junge Gehölze nachgepflanzt werden.

Artenschutz:

Die im Zuge der saP durchgeführte faunistischen Erhebung zeigt folgende Vorkommen auf: Säugetiere: Durch die Erhebung wurden vier Fledermausarten nachgewiesen, der Abendsegler, die Breitflügelfledermaus, die Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus. Der Geltungsbereich des Baugebietes stellt für Fledermäuse ein Jagdgebiet von untergeordneter Bedeutung dar, das mit Jagdgebieten an den Ortsrändern von Amberg / Kümmersbruck und im Vilstal vernetzt ist. Hinweise auf eine größere Kolonie von Fledermäusen liegen nicht vor. Auch wenn Verstecke bzw. Tagquartiere nicht erfasst

wurden, sind einzelne Vorkommen in Gebäuden, weniger in Bäumen, potentiell anzunehmen. Winterquartiere lassen sich mit hinreichender Sicherheit ausschließen. Beobachtungen sonstiger Säugetiere des Anhangs IV FFH- Richtlinie oder Hinweise auf deren Vorkommen liegen für das Planquartier nicht vor.

Das Vorkommen von Baumschläfer, Biber, Fischotter, Luchs, Wildkatze und Haselmaus lässt sich ausschließen.

Reptilien: Für das Plangebiet und dessen näheres Umfeld liegen keine konkreten oder aktuellen Nachweise von Reptilien des Anhangs IV FFH-RL vor.

Vögel: Der Geltungsbereich ist mit 39 nachgewiesenen Arten bei einer teils hohen Individuendichte verhältnismäßig individuen- und artenreich. Insgesamt sind 15 Brutvogelarten und 16 potenzielle Brutvögel nachgewiesen.

Sonstige Tiergruppen: Das Vorkommen von Amphibien, Fischen und Rundmäulern, Käfern, Libellen, Schmetterlingen und Weichtieren des Anhangs IV FFH-RL lässt sich aufgrund des bekannten Verbreitungsgebietes dieser Arten und des fehlenden Angebotes an Lebensräumen im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Aufgrund der geplanten Änderungen der Verkehrsflächen und der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird ein Bebauungsplanverfahren für die 1.Änderung des Bebauungsplans Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ mit gleichzeitiger 116. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Amberg über den Ausbau bzw. die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen verhandelt werden bzw. sollte vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren abgeschlossen sein.

Ebenso sollte die der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG die aufgrund der Anpassung des Entwässerungssystems an das neue Profil des Bebauungsplans notwendig wird, vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücksnummern:

1302; 1302/1; 1302/2; 1302/3; 1304; 1304/1; 1304/2; 1304/4; 1308/2

und folgende Teilflächen der Flurstücke:

1306; 1306/5; 1309; 1314/2; 1362; 1393/1; 1394.

Flächenbilanz 1.Änderung incl. Ausgleichsfläche:

Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 8,77 ha	100%
Sondergebiet Nahversorgung	ca.0,56 ha	6,4 %
Sondergebiet Krankenhaus	ca.1,29 ha	14,7 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,64 ha	18,7 %
Gewerbegebiet mit Einschränkung	ca. 0,81 ha	9,2 %
Öffentliche Erschließungsflächen	ca.1,28 ha	14,6 %
Straßenbegleitgrün	ca.0,12 ha	1,4 %
Private Erschließungsflächen	ca. 0,08 ha	0,9 %
Landwirtschaftliche Flächen	ca.0,12 ha	1,4 %
Ausgleichsfläche rechtskräftiger Bebauungsplan	ca. 0,03 ha	0,3 %
Private Grünflächen	ca. 0,09 ha	1,2 %
Gebietsrandeingrünung / Landschaftspark	ca. 1,86 ha	21,2 %

Flächenbilanz rechtskräftiger Bebauungsplan ohne Ausgleichsfläche:

Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 8,77 ha	100%
Wohnbauflächen	ca. 1,06 ha	12 %
Sondergebietsflächen	ca. 3,89 ha	44 %
Öffentliche Erschließungsflächen	ca.0,80 ha	9 %
Straßenbegleitgrün	ca. 0,12 ha	1,5 %
Private Erschließungsflächen	ca.0,82 ha	9 %
Private Grünflächen	ca. 1,93 ha	22,7 %
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,12 ha	1,5 %
Ausgleichsfläche rechtskräftiger Bebauungsplan	ca. 0,03 ha	0,3 %

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die ausgewiesene Krankenhausnutzung kann nicht umgesetzt werden, da sie nicht in den bayerischen Krankenhausplan aufgenommen wurde. Um den Leerstand der vorhandenen Gebäude zu vermeiden, wird ein neues Nutzungskonzept entwickelt.

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:

Hans-Georg Wiegel, stellv.
Referatsleiter

Anlagen:

- Anlage 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg (zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.08.2014)
- Anlage 2 116. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom 21.08.2014
- Anlage 3 Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.08.2014
- Anlage 4 Luftbild
- Anlage 5 Übersichtsplan mit Nutzungsschablonen