

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0068/2016
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	03.11.2016
Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Amberg 91 "Sanierungsgebiet K" hier: Aufhebungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kluth, Anne-Katrin		
Beratungsfolge	23.11.2016	Bauausschuss
	19.12.2016	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für den Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ in der Fassung (i.d.F.) vom 08.10.2014, rechtskräftig seit dem 16.01.2015

1. die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB (isolierte Aufhebung),
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

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

1. Planungsanlass

Der Planungsanlass ergibt sich aufgrund von deutlich abweichenden Planungen in Teilbereichen des Bebauungsplanes wie die verkehrsmäßige Erschließung der Tiefgarage und die Durchwegung / Durchgrünung auf Flächen, die durch den sich in Verfahren befindlichen Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“, der nur einen Teil der Fläche abdeckt, nicht überschrieben werden. Die Festsetzungen im Bereich der Schnittstellen sind gerade in Bezug auf die Tiefgarage nicht vereinbar.

Historie:

Der Stadtrat der Stadt Amberg hat am 25.04.2005 das Sanierungsgebiet K auf Grundlage der Voruntersuchung von Herrn Prof. Dr. Brey als Satzung zur förmlichen Festlegung im klassischen Verfahren als Sanierungssatzung beschlossen.

Die Ziele der Sanierungssatzung (Durchwegung mit äußerer und innerer Spange, Nutzung als Altenpflegeheim, Lage der Tiefgarage etc.) wurden jedoch über die Jahre weiterentwickelt. Auf Grund der Verlagerung des Altenheims veränderte sich zunächst die in der Sanierungssatzung beschriebene Nutzung des Areals, durch den Verkauf der Kasernstraße 4 veränderte sich die Wegeplanung und die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrtmöglichkeit. So wurde 2009 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt der als Nutzungskonzept „Wohnen im Alter“ vorgesehen hatte. Den dort entwickelten Plänen der Wittfoht Architekten wurde im Dezember 2011 vom Stadtrat zugestimmt. Dort wurde bereits eine Nutzungsänderung (Einzelhandel, Sozialstation, Dienstleistung, Wohnen) beschlossen.

Um die Ziele der Sanierungssatzung sowie den Entwurf des Wettbewerbsgewinners planungsrechtlich zu sichern, hat der Stadtrat den Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ in der Fassung (i.d.F.) vom 08.10.2014 beschlossen, dieser erlangte am 16.01.2015 Rechtskraft. Die Art der Nutzung sowie deren angedachte Intensität wurde jedoch in Frage gestellt, da sich die Entwicklungsziele der östlichen Altstadt auch durch die Entwicklungsmöglichkeiten des durch die Gewerbebau Amberg GmbH erworbenen Forums veränderten. Die Planungen für das Areal haben sich schlussendlich von einer Nutzung durch das Altersheim über die überwiegende Nutzung mit Altenwohnungen auch durch den frei geführten Wettbewerbsdialo g in einen Nutzungsmix (Nahversorger, Wohnen, Dienstleistung) verändert. Die östliche Altstadt soll nun auch in Hinsicht auf Verbesserung und Stärkung der Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Daher wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für die im von der Stadt Amberg ausgelobten wettbewerblichen Dialog definierte Fläche entwickelt.

2. Rechtliche Situation

Das Bebauungsplangebiet wurde planerisch im Verfahren AM 91 in 4 wesentliche Abschnitte gegliedert

I. Das Bürgerspitalareal ohne Bahnhofstraße 9 (sogenannten Reichertbau)

Im Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ sind folgende Planungsziele und Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt der Bahnhofstraße 5 (sog. Eckertbau)
- Abbruch des Mittelbaues und Errichtung eines Ergänzungsbaues
- Tiefgarage in modularer Bauweise

Die Planungen im Bereich der Bahnhofstraße 5 sind abgeschlossen (Bauantrag ist genehmigt). Die im Bebauungsplan abgeänderte Höhenentwicklung wurde nicht aufgegriffen, da das Bestandsgebäude erhalten bleibt. Auf Grund der neuen Gebäudestruktur im Spitalgraben wird dies auch in Zukunft städtebaulich nicht weiter verfolgt. Es besteht in diesem Bereich demnach kein weiteres Planungserfordernis.

Im direkten Bereich des Bürgerspitals wird dem Planungserfordernis durch den Vorhaben- und Erschließungsplan der mit dem Gewinner des wettbewerblichen Dialogs entwickelt wird nachgekommen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgt parallel. In dessen Rahmen wird auch die Erschließung des Areals (inklusive der Tiefgaragen „Bürgerspitalareal“ Wirtschaftsschule und „Neue Münze“ (ehemals Forum)) neu und abweichend von der bisherigen Planung geregelt. Hinsichtlich der Spitalkirche ergeben sich aufgrund der Profanierung neue Nutzungsmöglichkeiten, die jedoch erst ggf. zusammen mit einem Investor geprüft werden müssen.

II. Wirtschaftsschule bis zur Bahnhofstraße

Im Bebauungsplan AM 91 wurde in diesem Bereich der erhebliche Erweiterungsbedarf der Wirtschaftsschule abgedeckt. Dieser Bereich wurde nun vollständig planerisch entwickelt und der Bau zum großen Teil auch ausgeführt.

Für den Rest des Gebietes (Ecke Bahnhofstraße/Ziegelgasse) wurden die Festsetzungen im Wesentlichen auf die Erhaltung des Bestandes und auf den Umgang mit den Innenhofflächen abgestellt.

Somit würde der Bebauungsplan lediglich den Bestand festhalten, ein weiteres Planungserfordernis wird hier nicht gesehen.

III. Quartier zwischen Wirtschaftsschule und Kasernstraße

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt den genannten Bereich im Wesentlichen im Bestand dar. Der Bereich ist jedoch geprägt von erdgeschossigen Nebengebäuden mit Nutzungen als offene Garagen, Lagerflächen, Werkstätten, sowie von trennenden Mauern, innen liegenden Hofflächen und verwilderten Grünflächen. Daher wurden im Bebauungsplan AM 91 die Innenhöfe als zu begrünen festgesetzt. Ebenso sollte die Durchwegung des Quartiers gestärkt werden.

Die festgesetzten Grünflächen sind teilweise mangels Grunderwerbs nicht umsetzbar oder liegen auf Privatgrund. Eine Durchgrünung ist auf den öffentlichen Flächen sinnvoll, umsetz- und tatsächlich auch realisierbar, für öffentliche Grünflächen besteht jedoch kein Planungserfordernis.

IV. Kino bis zur Kasernstraße

Für den Bereich zwischen ehemaligem Bürgerspital Kasernstraße und Spitalgraben galt es die vorhandenen Nutzungen zu halten, da die Turnhalle und das Kino die Zentralität der Altstadt stärken. Ein städtebauliches Planungserfordernis wird auch hier, gerade durch den 2012 abgeschlossenen Umbau der Turnhalle nicht gesehen. Die städtebauliche Ordnung ist hergestellt.

Eine Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich vor allem aus den veränderten Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage, sowie der damit verbundenen Veränderung der Verkehrsströme. Diese Veränderung betrifft zunächst den Kraftverkehr, wird sich jedoch auch auf die Fußgängerströme verändernd auswirken. Eine Durchwegung des Quartiers wird sich aus der zukünftigen Entwicklung des Areals in der im Bebauungsplan AM 91 festgesetzten Form wohl nicht ergeben. Eine Änderung des gesamten Bebauungsplanes AM 91 ist durch den Mangel an Planungserfordernis nicht anzustreben.

Das Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplans erfolgt nach den gleichen Vorschriften wie zur Aufstellung (Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung, Satzungsbeschluss zur Aufhebung, Bekanntmachung).

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans gilt § 34 BauGB (Innenbereich) in den nicht durch den sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ überplanten Bereichen.

3. Behandlung von Bauanträgen

Das betreffende Gebiet beurteilt sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes später nach § 34 BauGB. Weiterhin gilt u.a. für Neu- und Anbauten sowie bei Sanierungen im Aufhebungsbereich die Gestaltungssatzung der Stadt Amberg.

Die abschließende Prüfung des Planungsrechts einschließlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften erfolgt im Genehmigungsverfahren.

Somit wird die städtebauliche Ordnung ausreichend geschaffen.

4. Neuaufstellung eines Bebauungsplans

Für die unbebaute Fläche wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (AM 134 „Bürgerspitalareal“) gefertigt. Er schreibt die städtebaulichen Planungen des Gewinners des wettbewerblichen Dialogs fest. Ebenso wird in dessen Rahmen die Erschließung des Areals (inklusive der Tiefgaragen „Bürgerspitalareal“ Wirtschaftsschule und „Neue Münze“ (ehemals Forum)) neu und abweichend von der bisherigen Planung geregelt. Hinsichtlich der Spitalkirche ergeben sich aufgrund der Profanierung neue Nutzungsmöglichkeiten, die jedoch erst ggf. zusammen mit einem Investor geprüft werden müssen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Bahnhofstraße, Wirtschaftsschule und Spitalgraben im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

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:

1. Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ i.d.F. vom 08.10.2016, mit Geltungsbereich AM 134 „Bürgerspitalareal“