

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0067/2016</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>04.11.2016</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 "Bürgerspitalareal"; hier: Aufstellungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b>		
<b>Verfasser: Kluth, Anne-Katrin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>23.11.2016</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>19.12.2016</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vom 23.11.2016 und des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ in der Fassung (i.d.F.) vom: 23.11.2016

1. die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
4. die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch auf der Grundlage des Entwurfes zur 128. Änderung in der Fassung (i.d.F.) vom 23.11.2016 geändert.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

## Sachstandsbericht:

### **1. Grundlagen zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Bürgerspitalareal“**

#### **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 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 Tiefgaragenzu- 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 der Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ in einem weiteren Verfahren (parallel) aufgehoben.

### **Wettbewerblicher Dialog**

Die Auftragsbekanntmachung des wettbewerblichen Dialogs erfolgte am 01.08.2015 im EU-Amtsblatt unter [ted.europa.eu](http://ted.europa.eu) mit den Grundlagen, die in der Wettbewerbsbroschüre definierten wurden. In dieser Broschüre wurden verschiedene Vorgaben (Vorgaben des Stadtrats), die die Bauleitplanung; die Nutzung; den Verkehr; die Kosten; den Umgriff etc. betreffend sowie verschiedene Zuschlagskriterien (Planung/ Konzept; Wirtschaftlichkeit; Nachhaltigkeit; Vertragsgestaltung und Kaufpreis) definiert. Nach diesen Kriterien erfolgte der Zuschlag im Stadtrat am 25.07.2016 an den Vorhabenträger Ten Brinke Bayern (Regensburg).

Um das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs mit dem ausgelobten Sieger Ten Brinke Bayern in ein Planungsrecht zu fassen wird die Form des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gewählt, die dann in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ mündet. Dies gibt die Möglichkeit nicht nur Inhalte nach § 9 BauGB festzusetzen sondern alle im Dialog angesprochenen Themen gemeinsam zu erarbeiten und auch Einfluss z.B. auf die Fassadengestaltung und die Außenflächengestaltung zu nehmen.

## **2. Beschreibung des Vorhabens und Nutzungskonzept**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt auf die Umsetzung der im Wettbewerbsdialo g entwickelten Ziele ab. Der Geltungsbereich wurde dem Vorhaben angepasst und umfasst nicht den gesamten Bereich AM 91 „Sanierungsgebiet K“. Er beinhaltet das Einfahrtsbauwerk der Tiefgarage in der Bahnhofstraße, den Bereich zwischen der Wirtschaftsschule, der Spitalkirche und dem Spitalgraben, sowie das neue Treppenhaus von Gebäude Bahnhofstraße 5 (sogenannter Eckertbau) und den Bereich der derzeit geplanten Ausfahrt westlich der Wirtschaftsschule. Der genaue Umgriff des Vorhabens wird im Rahmen des Verfahrens geklärt. Der Geltungsbereich umfasst neben den an den Inverstor zu verkaufende Flächen auch vom Vorhaben lediglich betroffene Flächen.

- Errichtung eines drei-, teilweise viergeschossigen Geschäftshauses mit etwa 2130m<sup>2</sup> Gesamtfläche im Erdgeschoss  
(EG: Handel, Dienstleistung / Restliche Geschosse: Nutzungsmix aus Handel (~600m<sup>2</sup>), Büro, Praxen, Wohnen (~2600m<sup>2</sup>), Dienstleistung)
- Errichtung einer Tiefgarage mit Zu – und Abfahrten mit etwa 150 Stellplätze  
(nicht öffentlich, jedoch öffentlich zugänglich)
- Außenflächengestaltung

Der Bebauungsplan wird eine Mischgebietsfläche für den Umgriff des Geschäftsgebäudes vorsehen, die restlichen Flächen werden als öffentlich zu widmende Fußgängerzone festgesetzt. Festzusetzen gilt es im Rahmen der Planungen auch die genaue Lage der Tiefgarage mitsamt der Zu- und Ausfahrten. Alternative Ausfahrten (Spitalgasse / Spitalgraben) werden geprüft.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers wird das Vorhaben mit den städtebaulich relevanten Parametern zeichnerisch und textlich beschreiben, dieser wird Bestandteil des Zwischenbeschlusses.

### **3. Abstimmungsbedarf im Rahmen des Vorhaben und Erschließungsplanes**

Zu klären sind im Rahmen des Verfahrens folgende Punkte:

- Grunderwerbsplan
- Immissionsschutz
- Verkehr
- Anbindung an die Tiefgaragenzufahrt für die geplante „Neue Münze“ (ehemals Forum)
- Anbindung an die Tiefgarage Wirtschaftsschule / Lage der benötigten Ver- und Entsorgungsanlagen
- Bereich Durchgang/ Treppenhaus Bahnhofstraße 5
- Verlagerung / Neubau Kanalanlage Bahnhofstraße
- Nutzungsüberlagerungen der Außenflächen (Zugänge/ Anlieferung/ Tiefgaragenausfahrt/ Schülerwege/ Notausgänge/ Brandschutz etc.)
- Fassadengestaltung
- Freiflächengestaltungsplan

### **4. Flächennutzungsplan**

Es soll eine Anpassung der Abgrenzungen des Mischgebietes an die neue Planung des Geschäftshauses, sowie im Bereich der Spitalkirche erfolgen, da diese profaniert wurde und in den Besitz der Stadt Amberg übergegangen ist. Die restlichen Flächen werden öffentlich gewidmete Bereiche (Straße/ Fußgängerzone)

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Bahnhofstraße, Wirtschaftsschule und Spitalgraben im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt. Folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Amberg sind im Geltungsbereich inbegriffen: 623 und in Teilflächen: 634, 635, 636, 645, 698
- Der Planentwurf wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen für die Dauer eines Monats 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.

#### **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. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Grenze der geplanten 128. Änderung
2. Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.11.2016