

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: | 005/0018/2017 |
| | Erstelldatum: | öffentlich |
| | Aktenzeichen: | 27.02.2017 |
| 1. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 33 "Entwicklungsareal West" -Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -Satzungsbeschluss | | |
| Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Babl, Wolfgang | | |
| Beratungsfolge | 22.03.2017 | Bauausschuss |
| | 03.04.2017 | Stadtrat |

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes der 1. Bebauungsplanänderung Amberg 33 „Entwicklungsareal West“ und dem Sachstandsbericht als Begründung, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 22.03.2017 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

- das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (s. Anlage 4),
- den Satzungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Das 1. Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft nur den südöstlichen Teil der sozialen Gemeinbedarfsfläche einschließlich Nordrand der Vimystraße und wird als vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren gemäß §§ 13 und 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Zuge der Berichtigung (Nr. 131) mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung angepasst.

Die Bebauungsplanänderung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 33 „Entwicklungsareal West“ sah den gesamten Bereich nördlich der Vimystraße zwischen Infanteriestraße und östlichen Geh- und Radweg als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke vor. Das städtische Altenheim Heilig-Geist-Stift wurde im westlichen und mittleren Teil der Fläche errichtet, während im östlichen Teil eine potentielle Erweiterungsfläche zunächst ungenutzt blieb (vgl. Anlage 1).

Ein Investor hat nun die östliche Grundstücksfläche gekauft, um dort eine Sozialstation und Altenwohnungen in enger funktionaler Abstimmung mit dem Altenheim zu errichten.

Die frei verkäuflichen Altenwohnungen entsprechen nicht der Zweckbestimmung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke, außerdem soll das Baufeld wegen des schrägen Grundstückszuschnitts nach Süden verschoben werden. Aufgrund dieser wesentlichen Änderungen, welche über die Möglichkeiten einer Befreiung hinausgehen, ist grundsätzlich ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich. Die planerischen Änderungen liegen im Innenbereich, berühren nicht die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und greifen nicht in die bereits genehmigte tatsächliche Nutzung ein; deshalb ist hier ein vereinfachtes und beschleunigtes Bebauungsplanänderungsverfahren ausreichend.

Planungskonzept

1. Gebietstypik

Altenwohnungen und Sozialstation passen am besten in ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Der gesamte nordwestliche Teil des Bebauungsplanes Amberg 33 „Entwicklungsareal West“ und die Altbebauung südlich der Vimystraße sind bereits von Mischgebiet bzw. mischgebietstypischer Gemeinbedarfsfläche geprägt, so dass sich die Änderungsnutzungen bestens einfügen.

2. Bauweise

Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes herrscht dreigeschossige Bebauung vor. Der Änderungsbereich leitet baulich über zum ca. 45 m entfernten alten Kasernenensemble der Ostbayerischen Technischen Hochschule (OTH) mit einem fünfgeschossigen Eckgebäude. Deshalb erscheint es vertretbar, zusätzlich zu den drei Vollgeschossen in der Änderungsparzelle 11 ein zurückgesetztes Dachgeschoss mit genauen Höhenfestsetzungen zuzulassen, auch weil bereits ein Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen (mit teilweiser Übernahme durch das HI.-Geist-Stift) vorgelegt wurde. Die maximale Dachoberkante bleibt dann immer noch unter der Firstkante des nördlich gelegenen Studentenwohnheims.

3. Erschließung

An der Nordseite der Vimystraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein durch eine Baumreihe gegliederter Parkstreifen festgesetzt, welcher bisher nicht baulich umgesetzt wurde. Bisher werden die Kraftfahrzeuge ganz überwiegend an der Südseite der Fahrbahn neben dem einseitigen Gehweg geparkt. Aufgrund der insgesamt 14 Hainbuchen-Baumbüsche an der Südseite des Heilig-Geist-Stifts ist die Baumreihe zur Begrünung entbehrlich, erforderlich ist ersatzweise nur ein Schrammbordstreifen zum Schutz der geplanten Einzäunung. Sowohl 11 Stellplätze (über dem rechnerischen Bedarf, davon zwei behindertengerechte) für die neue Nutzungsparzelle 11, als auch 8 zusätzlich benötigte Stellplätze für das Heilig-Geist-Stift (ohne Eingriff in die Baumbüsche) werden an der Vimystraße eingeplant. Das bestehende Straßenbegleitgrün und die befestigte Durchfahrt für Radfahrer am östlichen Ende der Vimystraße werden in die Bebauungsplanänderung übernommen (vgl. Anlage 2).

4. Umweltbelange

Durch die Bebauungsplanänderung wird sich die überbaubare Fläche deutlich und die Baumasse im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig reduzieren; es muss keine zusätzliche Erschließung gebaut werden. Deshalb entsteht kein Ausgleichsbedarf. Ersatzweise für die entfallenden Straßenbäume sollen im Norden der neuen Nutzungsparzelle drei Großbäume gepflanzt werden, etwas von der

Grundstücksgrenze abgerückt, um die Fassaden-Photovoltaikanlage des Studentenwohnheims nicht unnötig zu beeinträchtigen. Der Investor hat schriftlich erklärt, das Gebäude von Parzelle 11 mit dreifach verglasten Fenstern und kontrollierter Lüftung auszustatten, wodurch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Lärm der Parkplätze an der Georg-Grammer-Straße oder der Stellplätze der OTH zu erwarten sind. Der Nachweis des passiven Lärmschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung sind gering und eher positiv, während andererseits keine ernsthaften Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen zu erwarten sind.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsentwurfes umfasst den Bereich am nördlichen Rand der Vimystraße, im Süden des Altenheims und der östlich angrenzenden Freifläche, das sind die FlStNrn. 1554/2 (Teilfläche), 1642/26 (Teilfl.), 1642/60 und 1642/62, alle Gemarkung Amberg.

Das 1. Bebauungsplanänderungsverfahren wird als vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren gemäß §§ 13 und 13a BauGB durchgeführt. Der Sachstandsbericht enthält die Begründung für die Bebauungsplanänderung. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Zuge der Berichtigung (Nr. 131) mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung angepasst.

Die Planentwürfe wurden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg am 09.01.2017 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen vom 16.01. bis 15.02.2017 öffentlich ausgelegt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde keine Anregung vorgebracht.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden drei relevante Stellungnahmen vorgebracht, welche aber keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfes verursachen (vgl. Anlage 4).

Der Investor hat angeregt, das Baugrundstück geringfügig auf die bauordnungsrechtlich notwendige Fläche zu reduzieren und die Zahl der Stellplätze um einen zu erhöhen. Das ist wegen Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ) und erwünschter Stellplatzreserve bei ohnehin versickerungsfähig anzulegenden Stellplätzen problemlos möglich und berührt die Grundzüge der Planung nicht.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Ohne eine Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von allgemeinen Altenwohnungen im Bereich einer sozialen Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig.

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:

Zur vereinfachten und beschleunigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Amberg 33 „Entwicklungsareal West“ gibt es aus Sicht des Referats für Stadtentwicklung und Bauen keine Alternative.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan AM 33 „Entwicklungsareal West“
2. Luftbildkartenausschnitt (M = 1:1000)
3. Bebauungsplanänderungsentwurf (mit Festsetzungen) in der Fassung vom 22.03.2017
4. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlägen