

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0075/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	19.04.2018
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 135 „An der Stauffenbergstraße,, mit gleichzeitigem 130. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Anne-Katrin Kluth		
Beratungsfolge	02.05.2018	Bauausschuss
	14.05.2018	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Es wird für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Amberg 135 „An der Stauffenbergstraße“ mit Festsetzungen Begründung und Umweltbericht in der Fassung (i.d.F.) vom 02.05.2018 sowie des Entwurfes zur 130. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 02.05.2018 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 7 folgendes beschlossen:

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
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.

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass

Das Planungsareal ging nach einigen Jahren nicht vorangetriebener Entwicklung an einen neuen Investor über. Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes AM 90 „An der Köferinger Straße“ aufgestellt zum 26.03.2007 mit Rechtskraft vom 18.05.2012 entsprechen nicht mehr den derzeitigen städtebaulichen Zielen. Das 2014 angestrebte Änderungsverfahren wurde nicht weiter verfolgt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan:

Nach dem Verkauf an einen privaten Investor nach der Aufgabe der militärischen Nutzung wurden eine weitere moderne medizinische Nutzung mit ergänzenden Einrichtungen, ein Ersatz der Altbausubstanz durch adäquate Neubauten und die Erhaltung der guten Eingrünung als städtebauliche Ziele definiert. Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde das Bebauungsplanverfahren Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ eingeleitet und mit der Bekanntmachung am 18.05.2012 rechtskräftig.

2. Städtebauliche Konzeption

Art der Nutzung:

Es soll mit dem Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ ein ergänzendes Wohn- und Arbeitsquartier entwickelt werden. Die Planungen sehen einen Nutzungsmix aus einem Mischgebiet, Wohnbereichen, Parkraumflächen und einem Nahversorger vor. Im Fokus steht hierbei die Nutzung und Aufwertung des Bestandes, der mit vier Ergänzungsbauten entlang der mittleren Nord-Süd Achse ergänzt wird.

Maß der baulichen Nutzung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in den Flächen mit ausgewiesenem Allgemeinen Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35 vor. Der aktuelle Entwurf 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 zusammen 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 ist eine maximal zulässige GRZ von 0,8 und für die Mischgebietsbereiche eine maximal zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt.

3. Erschließung

Wasserrecht:

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 Tektur der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung liegt den Fachbehörden zur Genehmigung vor. Diese soll nach Möglichkeit vor Satzungsbeschluss erfolgen.

Straßenerschließung:

Das Areal wird über ein privates Erschließungssystem an das öffentliche Straßennetz angebunden. Im Rahmen des Verfahrens soll der Spangenschluss der Stauffenbergstraße weiterverfolgt werden, die detaillierte Straßenplanung erfolgte im Rahmen des Verfahrens. Zusätzlich wird eine neue Bushaltestelle im Bereich der Kreuzung Stauffenbergstraße/ Köferinger Straße eingeplant.

Stellplatznachweis:

Die vorhandenen Stellplätze im Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses reichen für die vorgeplante zivile Nutzung nicht aus. Geplant sind zur Schaffung der benötigten Stellplätze die Nutzung des vorhandenen Parkplatzes westlich der Köferinger Straße, ein Parkhaus im Nordwesten sowie eine Tiefgarage) im Südosten. Diese werden ergänzt von Parkplätzen im Straßenraum.

Strom/Gas/Wasser/Fernwärme:

Die Versorgung des Bereichs ist derzeit mit Übergabepunkten am Rande des Gebiets über die Stadtwerke Amberg gesichert. Die Verteilung im Blockinnenbereich erfolgt derzeit privat, über die zukünftige Form muss sich privat zwischen Investor und den Stadtwerken Amberg geeinigt werden.

Immissionen

Das im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erstellte Lärmschutzgutachten ist in die Festsetzungen eingeflossen und wird Teil des Verfahrens.

5. Natur- und Umwelt

Bestehende Grünstruktur / Ortsrandeingrünung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich das nach Arten und Biotopschutzprogramm kartierte Biotop 292 „Baumhecken am Bundeswehrspital“ mit 2,33 ha. Es handelt sich dabei um Gehölzstrukturen im Bereich des ehemaligen Bw-Krankenhauses mit breiten Baumhecken und parkähnlichen Randstrukturen zu angrenzenden Ackerflächen und zur Köferinger Straße hin.

Dieser Bestand ist in seiner Gesamtheit erhaltenswert.

Artenschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens AM 90 „An der Köferinger Straße“ wurde eine saP erstellt. Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde war im Rahmen des neuen Bebauungsplanes AM 135 eine Begehung und Sichtung ausreichend. Diese bestätigte die saP. Die Inhalte dienen als Grundlage zur Erstellung des Umweltberichts und sind in die Festsetzungen des separaten Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan AM 135 eingeflossen

Zur Sicherung von Umwelt und Natur auf dem Areal wurde ein separater Grünordnungsplan mit Festsetzungen erstellt.

6. Voruntersuchung / Sanierungsgebiet

Im Großteil des Geltungsbereichs gilt die Satzung zur förmlichen Festlegung des „Sanierungsgebietes „Ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus“ 5-2-04-11 mit Rechtsverbindlichkeit vom 21.07.2017. Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren. Die Erkenntnisse aus der Voruntersuchung sind in den Bebauungsplan eingeflossen, die in der Untersuchung erkannten Mängel wurden nach Möglichkeit behoben.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Entgegen des angedachten Erschließungsvertrags zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Amberg über den Ausbau bzw. die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen verbleiben diese nun in privater Hand.

Die Tektur der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG die aufgrund der Anpassung des Entwässerungssystems an das neue Profil des Bebauungsplans notwendig wurde liegt den Fachbehörden zur Prüfung vor. Die Genehmigung sollte vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.

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

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

a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

siehe oben

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

siehe oben

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

keine Angabe möglich

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

keine Angabe möglich

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

keine Angabe möglich, da größtenteils private Grundstücke und Maßnahmen betroffen sind. Die Kosten der Anbindung der Stauffenbergstraße an den Liebengrabenweg wurden noch nicht berechnet, da der Grunderwerb zunächst erfolgen muss.

b) Haushaltsmittel

s. o.

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

s.o. Die Anbindung muss nach Herstellung dauerhaft unterhalten werden.

Alternativen:

Keine

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich beinhaltet die Flur Nummern in Teilflächen: 1300/5; 1301/0; 1306/5; 1309/0; 1310/0; 1362/0; 1394/0; 1309/4 und die Flur Nummern 1302/0; 1302/1; 1302/2; 1302/3; 1304/0; 1304/1; 1304/2; 1304/4; 1307/1; 1308/2 alle Gemarkung Amberg
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen (zu BV 005/0075/2018-Stauffenbergstraße):

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 16.03.2018;
2. Entwurf der 130. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 02.05.2018
3. Begründung zum Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Umweltbericht i.d.F. vom 02.05.2018;
4. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 02.05.2018;
5. Entwurf des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstraße mit Festsetzungen i.d.F. vom 02.05.2018;
6. Begründung zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 02.05.2018;
7. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
8. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 02.05.2018;
9. Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer Nr S1709089 rev 2 der GeoPlan, Osterhofen, den 29.03.2018
10. Auszug aus der Wirkungsanalyse „Lebensmittelmarkt Köferinger Straße Stauffenbergstraße“ der GfK vom 29.09.2017