

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0274/2020
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	27.11.2020
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Amberg 155 "Bürgerspitalareal II" hier: Einleitungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kluth, Anne-Katrin		
Beratungsfolge	09.12.2020	Bauausschuss
	21.12.2020	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 155 „Bürgerspitalareal II“ und dem Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Anlagen beides in der Fassung (i.d.F.) vom 09.12.2020 wird beschlossen

1. die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 Satz1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
3. die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist nicht erforderlich.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Planungsanlass

Nach dem Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ mit Rechtskraft vom 05.07.2019, der Verpflichtung im Durchführungsvertrag und der Bauverpflichtung im Kaufvertrag ist auf dem sog. Bürgerspitalareal u.a. die Errichtung einer Tiefgarage mit zwei Untergeschossen vorgesehen. Auf Grund eines durchgeführten Baugrundgutachtens wünscht sich der Vorhabenträger eine geänderte Umsetzung des Vorhabens und hat der Stadt Amberg eine neue Planung vorgelegt. Das zweite Untergeschoss wird auf Grundlage der Ergebnisse des Baugrundgutachtens nicht ausgeführt. Durch die erhebliche Reduzierung der Stellplatzzahlen wurde auch die Verkehrserschließung angepasst und von der Zufahrt über die Bahnhofstraße Abstand genommen.

Planungsrechtlicher Stand

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Neubauprojekts als Kerngebiet (MK) dargestellt, da die geplante Nutzungsmischung vorrangig gewerbliche Nutzungen vorsieht und die Wohnnutzung dahinter zurücktritt/ nachrangig zum Tragen kommt. Da alle Freiflächen des Investors öffentlich gewidmet werden sollen, ergibt es sich im Flächennutzungsplan, dass die restlichen Flächen Verkehrsflächen und Flächen des Verkehrsberuhigten Bereichs als Fußgängerbereich gewidmet werden. Im Zuge der Planung wurde ebenfalls von der Fußgängerzone auf dem Grundstück der Wirtschaftsschule Abstand genommen. Der Bereich wurde demnach als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Der Geltungsbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ mit Rechtskraft vom 05.07.2019, welcher sich parallel im Aufhebungsverfahren befindet. Es greifen folgende Kommunalen Satzungen: Sanierungsgebiet K / Stellplatzsatzung / Gestaltungssatzung / Werbeanlagensatzung Altstadt/ Baumschutzverordnung und das Einzelhandelsentwicklungskonzept. Die Erschließung ist durch die Lage in der Altstadt gesichert. Die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage und der Nutzung wurde für den Aufstellungsbeschluss ausreichend über ein Verkehrs- und ein Schallschutzgutachten belegt, welche als Anlage beigefügt sind. Das Verfahren wird auf Grund des Vorhabenbezugs nach §12 BauGB geführt. Es wird auf Grund der bereits erfolgten Flächennutzungsplanänderung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens AM 134 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungskonzept / Planungsänderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan AM 134 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Planungskonzept aus dem städtebaulichen Wettbewerb bleibt in seinen Grundzügen erhalten. Es soll mit dem Bebauungsplan weiterhin ein Nutzungsmix aus Wohnen und Dienstleistung mit Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung und eine Platzgestaltung mit Aufenthaltswert gesichert werden.

Das Planungskonzept weicht nach Ten Brinke wie folgt vom rechtskräftigen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ab:

- Abweichungen im Entwurf zum Bebauungsplan

Teil A der Satzung – Plandarstellung

A.1 Änderung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Geltungsbereich in der Bahnhofstraße einschließlich der Zufahrt über die Tiefgaragenrampe ist entfallen.

A.2 Änderung von Zufahrt und Ausfahrt zur Tiefgarage

Die geplante Zufahrt über die Bahnhofstraße ist entfallen, die Zufahrt ist jetzt über die ehemals geplante Ausfahrt neben der Wirtschaftsschule von der Ziegelgasse festgesetzt.

Die Ausfahrt ist über den Spitalgraben geplant.

A.3 Die bestehende Tiefgarage im Bereich der Wirtschaftsschule wird durch eine

Schraffur außerhalb des Geltungsbereichs von VEP und B-Plan sichtbar gemacht, da sie in den Gutachten zu berücksichtigen ist.

A.4 Geringfügige Erweiterung der „Flächen für Tiefgaragen“ im Nordeck.

Teil B der Satzung – Festsetzungen durch Zeichen

- B.1 Die Planzeichen für die Ausfahrt und für die Einfahrt werden an die neue Situation angepasst.
- B.2 In den Hinweisen durch Planzeichen wird die Schraffur für die Tiefgarage im Bereich der Wirtschaftsschule aufgenommen und in der Legende darauf hingewiesen, dass in der Tiefgarage maximal 30 Kfz-Stellplätze untergebracht werden.

Teil C der Satzung – Festsetzungen durch Text

- C.1 Änderung der Festsetzung der Art der Nutzung im Punkt „1.1.1 Untergeschosse“
Die bisherige Festsetzung „- Tiefgarage mit 140 bis 150 Stellplätze ...“ wird geändert in
„- Tiefgarage mit insgesamt max. 103 Stellplätze ...“.
Damit wird auf den Entfall der 2. Tiefgaragenebene
. Die Anzahl von in der Summe mit der nachrichtlich dargestellten Tiefgarage im Bereich der Wirtschaftsschule max. 133 Stellplätze ist mit den Gutachten bzgl. Verkehr und Schall kongruent.
- C.2 Änderung der Festsetzung von „4. Kfz-Stellplätze, Nebenanlagen“
Es wurde der Satz „*Abweichend hiervon sind für den Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss keine Stellplätze zu ermitteln und nachzuweisen*“ eingefügt. Hier wird jedoch im Laufe des Verfahrens ein Stellplatzkonzept erarbeitet
- C.3 Der Punkt „5.1.6 Balkone und Brüstungen“ wird um die Zulässigkeit von verglasten Laubengängen zwischen einzelnen Bauteilen ab dem 2. Obergeschoss erweitert.
- C.4 Aufgrund der geänderten Zu- und Abfahrten haben sich auch die Verkehrszahlen und damit das Schallgutachten geändert.

Die neuen Festsetzungen zum Immissionsschutz:

7. Immissionsschutz

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Proj.Nr. 2193-2020 V01, November 2020) durchgeführt.

- 7.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI 1998, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aklz. IG I 7 – 501/2) zu beachten.
- 7.2 Ausführung des Einkaufsmärkte (Lebensmittel-/Textilmarktes, Cafe/Bäckerei/Imbiss/Läden incl. Außengastronomie):
- 7.2.1 Die Verladung ist nur innerhalb einer vollständig eingehausten Verladezone zulässig. Die Einhausung ist so auszuführen, dass der Lkw auf der gesamten Länge in der Einhausung stehen und be- und entladen werden kann. Das Tor ist mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt geschlossen zu halten.
- 7.2.2 Folgende Dämmung der der Umfassungsbauteile ist notwendig:
- | | |
|-------------|--------------------------|
| Wand + Dach | $R_w \geq 35 \text{ dB}$ |
| Tor | $R_w \geq 20 \text{ dB}$ |
- 7.2.3 Der Verladebereich ist an mindestens einer Wandfläche sowie der Dachfläche absorbierend auszukleiden (Dach- und Wandfläche bew. Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,5$)
- 7.2.4 Der Immissionsbeitrag aus den Klima- und Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft außerhalb des B-Plan den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.
- 7.3. Ausführung der Tiefgaragen
- 7.3.1 Die Fahrbahn der nicht eingehausten TG-Rampen ist eben auszuführen (Asphalt oder gleichwertig).
- 7.3.2 Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
- 7.3.3 Der Einfahrtsbereich der Tiefgaragenrampe muss auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Einfahrtsdiagonalen absorbierend ausgekleidet werden (bzw. Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,5$)
- 7.3.4 Der Immissionsbeitrag aus ggf. notwendigen Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.

Teil D der Satzung – Hinweise

D.1 Aufgrund der geänderten Zu- und Abfahrten haben sich auch die Verkehrszahlen und damit das Schallgutachten geändert. Die Freischankfläche wurde von 100qm auf 20qm reduziert.

Die neuen Hinweise zum Immissionsschutz:

6. Immissionsschutz
- 6.1 Das Nahversorgungszentrum auf dem Grundstück Fl.Nr. 635 Gemarkung Amberg sind nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallemitierende Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.
- 6.2 Der Beurteilungspegel der von den Anlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 634, 635, 636, 645 Gemarkung Amberg, ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgenden Immissionsrichtwert (IRW) nicht überschreiten:

	Immissionsort	<u>Fl.Nr.</u>	Nutzung	IRW	
				Tag	Nacht
IO 1	Bahnhofstraße 10 - 12	442	MIFNP	54	39
IO 2	Bahnhofstraße 14	436	MIFNP	54	39
IO 3	Bahnhofstraße 16	426	MIFNP	54	39
IO 4	Bahnhofstraße 18	423	MIFNP	54	39
IO 5	Bahnhofstraße 17	695	MIFNP	54	39
IO 6	Ziegelgasse 4	692	MIFNP	54	45
IO 7	Ziegelgasse 6	690	MIFNP	54	45
IO 8	Ziegelgasse 8	686	MIFNP	54	45
IO 9	Ziegelgasse 5	633	MIFNP	54	45
IO 6	Bahnhofstraße 15	630	MIFNP	54	39
IO 7	Bahnhofstraße 13	629	MIFNP	54	39
IO 8	Bahnhofstraße 11	628	MIFNP	54	39
IO 13	Bahnhofstraße 9	626	MIFNP	54	39
IO 14	Wirtschaftsschule	626/635/634	SO	54	---
IO 15	Spitalgraben 2a / ab 1.OG	635 / 1	MIFNP	54	39
IO 16	Spitalgraben 13a ab 1.OG	595	MIFNP	54	39
IO 17	Spitalgraben 9 ab 1.OG	599	MIFNP	54	39
IO 18	Spitalgraben ab 1.OG	601/1	MIFNP	54	45
IO 19	Spitalgraben 3 / Sozialamt	605	MIFNP	54	39
IO 20	Spitalgraben 5	636	MIFNP	54	39
IO BV	Eigenes Bauvorhaben	623	MK	60	45

- 6.3 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet von 60 / 45 dB(A) Tag / Nacht tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Tageszeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.
- 6.4 Die Warenlieferung ist nachts in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht zulässig.
- 6.5 Die Kartonagenpressanlage sowie die technischen Klima- und Lüftungsanlagen sind in der eingehausten Verladezone zu platzieren. Sollte dies technisch nicht möglich sein, ist eine alternative Lage der Anlagen mit Bauantrag zu prüfen.
- 6.6 Eine Außengastronomie ist auf den Tagzeitraum und auf eine maximale Fläche von 20 m² zu beschränken.

- Abweichungen im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Anlagen

Untergeschoss / Tiefgarage

- Tiefgarage nur noch eingeschossig wegen ungeeignetem Baugrund
- Reduzierung der Stellplätze von ca. 140 auf ca. 100
- Zufahrt TG-Rampe in der Bahnhofstraße entfällt (u. a. kein Erfordernis mehr, da die TG ‚Drei Höfe‘ nicht mehr über diese Zufahrt erschlossen wird)
- Ausfahrt TG in den Spitalgraben
- Rollsteig UG-EG entfällt
- Technikraum im Bereich der ehemaligen unterirdischen Zufahrt zur TG (hier soll der Fernwärmeanschluss erfolgen)

Erdgeschoss

- Darstellung der TG-Ausfahrt in den Spitalgraben
- Ansonsten nur geringfügige Anpassungen im Rahmen der Fortschreibung der V+E-Pläne

OG 1 bis OG 3

- Fortschreibung der Wohnungsgrundrisse auf Basis der vorherigen V+E Pläne (dort waren die Grundrisse nur schematisch dargestellt)
- Verbindung der Baukörper im 2. und 3. OG durch transparent gestaltete Übergänge
- Nutzung Dienstleistung im 1. OG vergrößert
- Nutzung Dienstleistung im 1. OG wegen benachbarter Wohnnutzung nach Westen verschoben

Ansichten/Schnitte

- Entfall 2. UG
- Fassaden / Fenster geringfügig angepasst auf die fortgeschriebene Planung,
- Verschiebung des Fensterbandes in der Ansicht Süd-Ost aus Brandschutzgründen (Abstand zum Nachbarn muss eingehalten werden)

Fachbeiträge

Erschließung

Es wurde ein Verkehrsgutachten durch den Vorhabenträger vorgelegt, dieses ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Es belegt die Plausibilität der Umsetzung des Vorhabens für einen Aufstellungsbeschluss ausreichend. Im Rahmen des Verfahrens wird das Gutachten an den jeweiligen Verfahrensstand (detailliertere Nutzung) angepasst. Es wird zum Auslegungsbeschluss noch ein Konzept zum ruhenden Verkehr erarbeitet, an das das Gutachten angepasst werden wird. Die bauliche Anpassung der Einmündung Spitalgraben in die Kasernstraße kann erfolgen, der Grunderwerb ist getätigt.

Immissionsschutz

Es wurde ein Gutachten durch den Vorhabenträger vorgelegt, welches das Verkehrsgutachten nach dem jetzigen Stand berücksichtigt. Es belegt die Plausibilität der Umsetzung des Vorhabens für einen Aufstellungsbeschluss ausreichend. Auch hier werden sich im Laufe des Verfahrens noch Anpassungen (Alleine durch das geänderte Verkehrsgutachten ergeben)

Natur- und Landschaftsschutz

Es wird durch die Änderungen am Vorhaben der Eingriff im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ verringert, da der Eingriff in den Boden in Fläche und Tiefe minimiert wird und sich die Verkehrsströme reduzieren. Die Verlagerung der Verkehrs- und Lärmbelastung wird in den Gutachten beschrieben. Das Vorkommen der Seidenbiene wird im laufenden Verfahren geprüft und berücksichtigt. Die Archäologische Untersuchung ist im Geltungsbereich abgeschlossen. Das Gelände ist als archäologiefrei zu betrachten.

Weiteres Verfahren

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt die Bekanntmachung im Amtsblatt und es wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind die Grundstücke mit den Flurnummern 634, 635, 636, 645 vorhanden.
- Der Planentwurf wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal, dieser wird parallel aufgehoben.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Alternativen:

Anlagen:

1. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.06.2020
2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans *AM 155 „Bürgerspitalareal II“* i.d.F. vom 09.12.2020;
3. Vorhaben und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan *AM 155 „Bürgerspitalareal II“* i.d.F. vom 09.12.2020;
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf *AM 155 „Bürgerspitalareal II“* i.d.F. vom 09.12.2020;
5. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf *AM 155 „Bürgerspitalareal II“* i.d.F. vom 09.12.2020;
6. Auszug aus dem Verkehrsgutachten OBERMEYER Planen + Beraten GmbH vom 09.11.2020
7. Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik vom November 20