

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0027/2006
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	15.03.2006
Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 69 "Am Haager Weg 9" hier: Änderungsbeschluss Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Neumüller		
Beratungsfolge	22.03.2006	Bauausschuss
	03.04.2006	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

- die 1. Änderung des Bebauungsplans Amberg 69 "am Haager Weg 9"
- die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll mittels eines Erörterungstermins durchgeführt werden. Der Termin wird im Amtsblatt der Stadt Amberg bekannt gegeben.

Sachstandsbericht:

Bestand

Der Bebauungsplan Amberg 69 „Am Haager Weg 9“ erlangte am 15.11.2003 Rechtskraft. Er beinhaltet die projektbezogene Errichtung eines Pflegeheimes sowie einer Einrichtung für betreutes Wohnen in Übereinstimmung mit dem wohnortnahen Altenheimkonzept der Stadt Amberg. Das Pflegeheim ist bereits gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet und bezogen. Der östliche Grundstücksteil, auf dem das Gebäude für betreutes Wohnen errichtet werden soll, ist noch unbebaut.

Planungsanlass

Die Schwesternschaft Wallmenichhaus plant als Eigentümerin nach dem Bau des Pflegeheims auf dem Grundstück nun als nächsten Schritt die Errichtung der Wohnanlage für das betreute Wohnen.

Um einen wirtschaftlichen Betrieb gewährleisten zu können ist nach Aussage der Bauherrin eine Mindestanzahl von Wohneinheiten erforderlich, die auf der zulässigen Geschossfläche nicht realisierbar ist.

Die Nachbarbeteiligung zur Bauvoranfrage wurde durchgeführt. Nachbarunterschriften zur Zustimmung liegen nicht vor.

Die Planungen der Schwesternschaft beinhalten daher Abweichungen von den Vorgaben bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese betreffen im Einzelnen folgende Maßnahmen:

- Erweiterung der Baugrenzen nach Süden in Richtung Sebastianstraße um ca. 5 Meter und nach Westen um ca. 2 Meter.
- Erhöhung der Geschossigkeit des mittleren Gebäudeteils von bisher zulässigen 2 auf 3 Vollgeschosse
- Anlage einer Tiefgarage mit 14 Stellplätzen unter dem Gebäude anstelle oberirdischer Stellplätze.

Für die Abweichungen wird eine projektbezogene Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Beurteilung der Änderungen:

- Eine Erweiterung der Baugrenze nach Süden und Westen besitzt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Durch das Näherrücken der südlichen Gebäudeecke um ca. 3 m wird eine Beeinträchtigung des Ortsbildes für das Baudenkmal St. Sebastian aufgrund der vorhandenen und zu erhaltenden Grünstruktur entlang der Sebastianstraße nicht erwartet. Da die Gesamtkonzeption des Gebäudes an die bereits bestehende Pflegeheimgestaltung angeglichen wird ergibt sich zur Sebastianstraße hin ein städtebaulich einheitliches Bild. Die Baugrenze wurde –in Anlehnung an die Vorgehensweise beim 1. Bauabschnitt des Pflegeheims– den Projektmaßen angepasst. Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen ergibt sich dabei nicht.

Aufgrund der weiteren Annäherung an die Sebastianstraße wird eine Neuuntersuchung und Bewertung der Schallimmissionen in einem Gutachten erforderlich. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind zu definieren und sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- Das Heraufsetzen der Geschossigkeit des mittleren Baukörpers kann unter Berücksichtigung der topografischen Geländevorgaben und der Einhaltung der zulässigen maximalen Traufhöhe vertreten werden. Nach den Planungen der Schwesternschaft soll der nach Norden orientierte Hauptbaukörper 2- geschossig ausgeführt werden, ebenso wie der Pultdachanbau an der Sebastianstraße. Die Geschossigkeit des Zwischenbaus soll auf 3 Vollgeschosse erweitert werden. Abstandsflächenrechtlich ergeben sich dabei keine Auswirkungen. Voraussetzung für ein städtebauliches Einfügen ist eine Anpassung an die Topografie insofern, als die maximal bisher schon zulässige Traufhöhe von 406,75 ü. NN nicht überschritten wird. Allerdings muss zur städtebaulichen Einordnung die Erdgeschosshöhe des nördlichen Querbaues entgegen dem Systemschnitt (Anlage 4) auf 397,45 NN (50 cm tiefer) festgelegt werden.
- Die Anlage der Tiefgarage wird mit der Entfernung zum Gebäude und den Witterungseinflüssen begründet, die gerade für ältere Menschen ein Handicap darstellen. Die Zufahrt soll über eine Rampe im Bereich der bisher festgesetzten Stellplatzanlage erfolgen, die Tiefgarage mit ihren 14 Stellplätzen ausschließlich von den Hausbewohnern genutzt werden. Dafür sollen die bisher oberirdisch zulässigen maximal 8 Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich entfallen.
Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde besonders darauf geachtet, eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Fahr- und Parkgeräusche weitgehend zu vermeiden. Daher wurde aufgrund der Stellplatzmehrmehrung um 6 Stellplätze zur Überprüfung der Einhaltung der zulässigen Lärmrichtwerte ein Schallschutzgutachten gefordert.
Ergebnis einer vorab vorgelegten Stellungnahme zur schallschutztechnischen Untersuchung des Bebauungsentwurfes war, dass die Beurteilungspegel für den Tag-

und Nachtzeitraum sowie die höchstzulässigen Spitzenpegel an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft deutlich unterschritten werden. Der oberirdische Park- und Rangierverkehr würde entfallen.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung ergibt sich durch die Geschossflächenerweiterung und die Tiefgarage voraussichtlich keine Änderung. Die Baufenster werden zwar nach Süden und Westen erweitert, aufgrund der Anpassung an die geplanten Baukörper aber insgesamt wiederum verkleinert. Da sich in der Gesamtheit also keine wesentliche Änderung der überbaubaren Flächen ergibt, entsteht kein zusätzlicher Eingriff. Eine genaue Prüfung der Flächenveränderungen findet im laufenden Verfahren statt. Durch die Erweiterung soll der bestehende und zu erhaltende Grüngürtel an der Sebastianstraße nicht beeinträchtigt werden. Falls bei den Baumassnahmen durch entsprechenden Wurzelschutz etc. kein Erhalt einzelner Bäume und Sträucher möglich ist, sind entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten bzw. der Grüngürtel nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder zu ergänzen.

(Unterschrift Referatsleiter)

Anlagen:

1. Rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg 69 „Am Haager Weg 9“
2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Amberg 69 „Am Haager Weg 9“ i.d.F. vom 22.03.2006
3. Dachaufsicht der Entwurfsplanung für den Gebäudetrakt „Betreutes Wohnen“
4. Systemschnitt der Entwurfsplanung für den Gebäudetrakt „Betreutes Wohnen“