

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0037/2006
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	03.05.2006
1. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 69 "Am Haager Weg 9" Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Neumüller		
Beratungsfolge	10.05.2006	Bauausschuss
	22.05.2006	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan Amberg 69 „Am Haager Weg 9“ mit Begründung und Umweltbericht, alle in der Fassung vom 10.05.2006 und der Abwägungsvorschläge in der Anlage 5 und im Sachstandsbericht:

1. Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zu Anregungen für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

Sachstandsbericht:

Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans Amberg 69 „Am Haager Weg 9“ wurde am 03.04.2006 vom Stadtrat der Stadt Amberg beschlossen.

Der Änderungsbereich beinhaltet die projektbezogene Errichtung eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen im Alter. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan im westlichen Grundstücksteil vorgesehene Alten- und Pflegeheim ist bereits gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet und bezogen, der Neubau soll hinsichtlich Betreuung und Hilfseinrichtungen an das Altenheim angegliedert werden.

Bei der Planung des Gebäudes für betreutes Wohnen ergaben sich bei der Wohnungs- und Umfeldgestaltung sowie dem Betrieb der Anlage von Seiten des Bauherrn verschiedene Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. die laut Aussage der Schwesternschaft Wallmenichhaus als Grundstückseigentümerin für einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage erforderlich werden.

Um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern und geordnete städtebauliche Rahmenbedingungen zu schaffen wurde die projektbezogene Bebauungsplanänderung beschlossen.

Die wesentlichen Grundzüge der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wie Lage, Grundkonzept der Erschließung und Firstrichtung bleiben unverändert.

Die Abweichungen von den Vorgaben bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen 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.
- Aus städtebaulichen Gründen die Festlegung eines zurückversetzten 3. Geschosses mit Pultdach im nordwestlichen Eckbereich des Baufensters

Die bisher zulässige Traufhöhe wird in keinem Fall erhöht, so dass sich hinsichtlich der Höhenabwicklung an der Sebastianstraße zum Baudenkmal St. Sebastinskirche keine Veränderungen ergeben. Auch der Grüngürtel soll erhalten bzw. in Teilen ergänzt und ersetzt werden, und so das bisherige, von Grünstrukturen geprägte Straßenbild erhalten bzw. mittelfristig wiederhergestellt werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligt und informiert wurden die durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Beteiligung der Fachstellen fand durch Gesprächstermine statt, bei denen der Änderungsbeschluss und die Planung erläutert wurden.

Die einschlägigen Fachstellen wurden auf ihre Festlegungsmöglichkeit des Umfangs der Umweltprüfung hingewiesen.

Insgesamt ergaben sich im Beteiligungsverfahren keine Stellungnahmen, die wesentliche Änderungen zur Folge haben. Die Ergebnisse und die Stellungnahmen sind zusammen mit den Abwägungsvorschlägen in Anlage 5 nachzulesen.

Die Bereiche Verkehrswesen, Tiefbau und Denkmalpflege sahen ihre Belange aufgrund der beschlossenen Änderungsplanung nicht beeinträchtigt.

Betrachtet wurden daher im Wesentlichen folgende Gesichtspunkte:

Naturschutz

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgte im rechtskräftigen Bebauungsplan nach dem sog. Nürnberger Modell. Zur genauen Prüfung der Situation hinsichtlich des Änderungsbereichs wurde eine Vergleichsberechnung aufgestellt. Da sich die überbaubaren Flächen aufgrund der Projektanpassung des Baufensters und der Reduzierung der oberirdischen Stellplatzflächen verkleinern ergibt sich sogar eine leichte Verringerung bei der Berechnung des Eingriffs im Vergleich zur bisherigen Planung. Die Erhöhung der Geschossfläche ist für die Berechnung nicht relevant.

Der Eingriff wurde bereits im damaligen Verfahren durch eine Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Amberg ausgeglichen.

Grundsätzlich ist auch die Erhaltung des Grüngürtels entlang der Sebastianstraße festgesetzt. Für den Fall einer durch die Baumaßnahmen verursachten möglichen

Bestandsminderung wurden durch eine Ergänzung der entsprechenden Textfestsetzungen (Festsetzung Nr. 5.3) Ersatzpflanzungen mit Pflanzangaben vorgesehen.

Immissionsschutz

Für die Errichtung des Bauabschnitts Betreutes Wohnen und die Bebauungsplanänderung wurde vom Bauherrn ein Nachweis über den Schallimmissionsschutz erstellt und vorgelegt. Berücksichtigt wurde sowohl die Vorbelastung der Wohngebäude als auch der anlagebezogene Fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

Ergebnis der Untersuchung ist im Wesentlichen die Einhaltung der bereits reduzierten Lärmrichtwerte an den relevanten Immissionsorten.

Bei den direkt am Haager Weg anliegenden Immissionsorten liegen im Bestand durch die Verkehrsbelastung des Haager Wegs Überschreitungen vor. Die Prognose laut Schallschutznachweis ergibt hier keine weitere Zusatzbelastung im Hinblick auf den anlagebezogenen Fahrverkehr der Tiefgaragennutzer auf öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Tiefgarage ergibt sich demnach keine schallimmissionstechnisch relevante Veränderung der ermittelten Verkehrsgeräusche gegenüber dem rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche des Istzustands.

Die übrigen Lärmrichtwerte werden eingehalten bzw. in der Roseggerstraße zum Teil deutlich unterschritten. Die Parkgeräusche entfallen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung des Gebäudes ist der Umfang der notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen bei den Fenstern nachzuweisen.

Die im Schallschutznachweis vorgeschlagenen Maßnahmen zur Immissionsverringerung wie

- elastische Lagerung der Gitterroste der Regenrinne
- Einbau einer lärmarmen Version des Rolltors der Tiefgarage und entsprechende Wartung dieser Bauteile

wurden in die Textfestsetzungen übernommen.

(siehe auch Anlage 5, Seite 3,4 Stellungnahme Immissionsschutz)

Hinsichtlich Naturschutz und Wasserrecht sind darüber hinaus die wesentlichen Belange in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form eines Erörterungsterminsdurchgeführt.

Der Erörterungstermin wurde im Amtsblatt am 15.04.2006 bekannt gemacht und fand am 24.04.2006 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen statt. Die direkten Anlieger wurden zusätzlich schriftlich über den Zeitpunkt informiert.

Die Teilnehmerresonanz war sehr gering, dennoch gab es Anregungen zu folgenden Themen:

- Hinsichtlich der Baugrenzen wurde die Anregung getätigt darauf zu achten, dass keine Verschiebung der Baugrenze nach Norden erfolgt und das Gebäude somit möglicherweise näher an die Grundstücksgrenze rückt als bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen.
- Als bedeutsam sind auch die Abstandsflächen nach Norden gesehen, deren Einhaltung sollte nochmals geprüft werden.
- Hinsichtlich der Be- und Entlüftung der Tiefgarage wurde angeregt, zu klären, ob eine natürliche Belüftung möglich ist oder eine mechanische Belüftung erforderlich wird. Es soll darauf geachtet werden, dass hierbei die benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Die gestalterische Darstellung des Modells wurde ausdrücklich begrüßt. Angeregt wurde die Übernahme der darin dargestellten Pultdachlösung im nordwestlichen Eckbereich als Festsetzung in den Änderungsplan oder zumindest die Prüfung ob eine derartige Möglichkeit besteht.

Abwägungsvorschlag des Referats für Stadtentwicklung und Bauen:

- Die Verschiebungen betreffen die West- und die Südseite des bisherigen Baufensters. Eine Verschiebung nach Norden findet nicht statt. Das Baufenster und somit die nächstliegende Gebäudekante liegen an der engsten Stelle ca. 8 Meter von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt. Bei Einhaltung der zulässigen Traufhöhe und der festgesetzten Höhe des Fertigfußbodens EG wird die nach der Bayerischen Bauordnung erforderliche volle Abstandsfläche eingehalten.
- Laut Auskunft des planenden Architekturbüros soll eine natürliche Lüftung der Tiefgarage erfolgen. Vorgesehen sind vergitterte Öffnungen zur Querlüftung. Aufgrund der Fahrfrequenz und der Anzahl der Stellplätze kann von einer Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke nicht ausgegangen werden.
- Die im Modell dargestellte Pultdachlösung wurde in die Festsetzungen zum Änderungsverfahren übernommen.

Festsetzungen und planerische Darstellung

Im Rahmen der Beschlussfassung und der Beteiligungsverfahren ergaben sich einige erforderliche textliche Änderungen oder Ergänzungen. Im Vergleich zum Änderungsbeschluss vom 03.04.2006 wurden daher folgende textlichen/ planerischen Änderungen eingearbeitet (siehe auch Anlage 3).

Feuerwehrweg

Eingetragen wurde in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr Amberg der auf der Gebäudenordseite erforderliche Feuerwehrweg.

Höhenfestlegungen

Im Änderungsbeschluss wurde bereits die Verringerung der Höhenlage des Gebäudes um 50 cm vorgeschlagen. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (Oberkante Fertigfußboden EG) wurde daher auf 397,45 über NN festgesetzt. Die Traufhöhen wurden ebenfalls an die verringerte Höhenlage angeglichen.

Abstandsflächen

In den Festsetzungstext wurde ausdrücklich die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung aufgenommen.

Pultdach

Bereits im Bauausschuss wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine Unterteilung des langen, nördlichen Baukörpers im Modell dargestellt und besprochen. Dabei wurde eine optische Abtrennung des nordwestlichen Eckbereichs vorgeschlagen. Die Eckausbildung soll in Form eines 2-geschossigen Flachdachs mit einem zurückversetzten Pultdachgeschoss ausgeformt werden.

Nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und den Planern wurde die vorgeschlagene Ecklösung ausgearbeitet und in die Textfestsetzungen übernommen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Höhenabwicklung harmonisch verläuft und keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Verschattung oder ähnlichem entstehen.

Anlagen:

1. Rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg 69 „Am Haager Weg 9“ in der Fassung vom 09.07.2003
2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Amberg 69 „Am Haager Weg 9“ in der Fassung vom 10.05.2006
3. Entwurf der ergänzenden Textfestsetzungen für den Änderungsbereich in der Fassung vom 10.05.2006
4. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 10.05.2006
5. Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange