

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0027/2011</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>15.03.2011</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 90 "An der Köferinger Straße"</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Herr Helmut Mayer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>23.03.2011</b>	<b>Bauausschuss</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes vom 23.03.2011 zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 90, „An der Köferinger Straße“

- die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens auf der Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes

## Sachstandsbericht:

Zur Sicherung der planerischen Ziele im Bereich des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses wurde in der Stadtratsitzung am 26.03.2007 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Amberg 90, „An der Köferinger Straße“ beschlossen.

Die Golden Gate AG hatte in Zusammenarbeit mit der Fakultät für Architektur an der Hochschule Dresden, Herrn Prof. Dr. Brey und der Lehrbeauftragten Frau Regierungsbaumeisterin Martina Dietrich, Dipl.-Ing. Univ., die inhaltlichen und planerischen Vorstellungen der Golden Gate im Rahmen einer Masterthesis im Sommersemester 2010 untersucht.

Die Ergebnisse werden dem Bauausschuss in der Sitzung am 13.10.2011 in Form einer Ausstellung der Pläne und des Modells im Bundeswehrkrankenhaus präsentiert. Eine Informationsbroschüre kann über die Hochschule Dresden bezogen werden.

Zwischenzeitlich sind die Vorstellungen des Investors, der Golden Gate AG soweit gereift, dass die Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens geboten ist. In einem ersten Schritt hierzu soll der Bauausschuss der Stadt Amberg über die informelle Planung weiter unterrichtet und informiert werden.

Die in der Bauausschusssitzung am 13.10.2010 vorgestellten Ziele und planerischen Aussagen wurden vertieft und ausdifferenziert und liegen nun (siehe Anlage 1) als Gesamtplan für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses vor. Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Zusammenhänge wurde das Massenmodell der Masterthesis überarbeitet. Wesentliche Inhalte und Merkmale der Planung sind:

## **Erschließung**

Die verkehrliche Haupterschließung des gesamten Areals erfolgt künftig über die Verlängerung der Stauffenbergstraße über die Köferinger Straße hinaus Richtung Osten. Zwischen dem ehemaligen Apothekengebäude, der künftiger FU – Stelle der Bundeswehr und der Heizzentrale erfolgt die Anbindung der inneren Erschließung an die Verlängerung der Stauffenbergstraße. Die entstehende 4-armige Kreuzung im Bereich Stauffenbergstraße / Köferinger Straße soll mit einem kleinen Kreisverkehr ausgebildet werden. Die Verlängerung der

Staufenbergstraße Richtung Osten bildet den ersten Abschnitt einer künftigen Verbindungsspanne zum Liebengrabenweg. Die vorhandene innere Erschließung bleibt weitgehend erhalten, ebenso die vorhandenen Parkieranlagen. Wo die vorhandene Erschließung für die künftige Nutzung überdimensioniert ist, werden durch Rück- bzw. Umbau, wie z.B. dem Einbau von Stellplätzen und Straßenbegleitgrün, verträgliche Straßenräume geschaffen. Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über ein Schleifensystem. Auf dem Gelände sind ausreichend Flächen vorhanden um dem Stellplatznachweis nachzukommen und den Stellplatzbedarf zu decken.

Die von der Golden Gate AG vorgesehene Straßenführung der Verbindungsspanne Köferinger Straße / Liebengraben Weg ist geradlinig und lässt ausreichend Platz für einen Nahversorgungsmarkt, würde aber über einen sehr steilen Geländesprung nach Osten weiterführen (stärkste Steigung ca. 11,5 %; große Straßenböschungen erforderlich). Der frühere Vorschlag des Stadtentwicklungsamtes ist dem Gelände angepasst (stärkste Steigung ca. 6,5 %; vgl. gestrichelte Eintragung in der Anlage), würde aber weniger Platz für einen Nahversorgungsmarkt übrig lassen.

### **Bebauung und städtebauliches Konzept**

Die ehemalige neue Apotheke und das Apothekenlager sind zwischenzeitlich im Bestand zur fachärztlichen Untersuchungsstelle der Bundeswehr umgebaut. Der Kern des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses bleibt ebenfalls erhalten und wird als Krankenhaus genutzt. Abgebrochen wurden zwischenzeitlich mit Zustimmung des Stadtrates vom 26.04.2010 das ehemalige Kückengebäude, das ehemalige alte Apothekengebäude, das Offizierheim, Heimräume für Mannschaft und Unteroffiziere, Offizierskasino und die ehemalige Besucherkantäne sowie die Leichenhalle. Weiter sollen das lange Bettenhaus im Süden, die beiden Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude im Osten und der südliche Teil der Heizzentrale abgebrochen werden. Umgebaut und saniert werden die beiden Gebäude des Personalwohnheimes im südöstlichen Bereich des Geländes.

Die durch die Abbruchmaßnahmen freigemachten Flächen sind für die erforderlichen, das Krankenhaus ergänzenden Einrichtungen wie Pflege, Reha, betreutes Wohnen und den Bettentrakt vorgesehen. Der östliche Bereich des Gesamtareals ist für den Neubau von Wohngebäuden für Ärzte, Personal und Besucher beplant.

Südlich der neuen Erschließungsstraße entsteht somit eine Baustruktur, die in 3 Teile gliedert ist. Beginnend im Westen an der Köferinger Straße das Sondergebiet Krankenhaus und die FU-Stelle BW, im Mittelbereich das Sondergebiet für die ergänzenden Einrichtung und im Osten ein allgemeines Wohngebiet mit besonderem Augenmerk auf energetische Optimierung, insbesondere der solaren Energiegewinnung. Die Höhenentwicklung orientiert sich nach dem Bestand und ist in den Sondergebieten mit maximal 3 Geschossen vorgesehen. Die neuen Wohngebäude in Form von Appartements und Reihenhäusern im Osten sind mit nach Süden ausgerichteten Pultdächern versehen. Sie sollen in 2- bis 3-geschossiger Bauweise errichtet werden. Für den Umbau und die Sanierung der Schwesternhäuser im Südosten ist ebenfalls ein nach Süden leicht geneigtes Pultdach vorgesehen. Die Geschossigkeit beträgt hier 3 bzw. 4 Vollgeschosse. Der Gebäudequerschnitt entspricht in der Höhenentwicklung durch Wegnahme des Daches und Ersetzen mittels „Penthousegeschoss“ dem Bestand.

Auf der verbleibenden dreieckigen Fläche nördlich der neuen Erschließungsstraße ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist der Bereich der oberen Hockermühle und des D-Programms als Gebiet mit Versorgungslücken dargestellt. Als erste Priorität im Bereich der Oberen Hockermühle und des D- Programms wird der Erhalt des Versorgungsbereiches am Standort des Diska-Marktes erachtet. In der laufenden 2. Bebauungsplanänderung Amberg 34A „An der Kennedystraße“ ist eine Ausweitung der Flächen für den Nahversorger vorgesehen, um den Standort stabilisieren zu können.

Damit die Versorgung des Stadtsüdens langfristig gesichert werden kann, ist eine planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die Nahversorgung im Bereich der Köferinger Straße

sinnvoll.

### **Begründung und naturschutzrechtliche Belange**

Wesentlicher Teil der grünordnerischen Planung für den Bereich des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses ist der Erhalt der teilweise mächtigen Randeingrünung im Osten und im Süden. Die parkartige Grünanlage im Süden des Areals soll ebenfalls erhalten bleiben. Ergänzend werden im Bereich der Erschließungsstraßen Baumpflanzungen vorgesehen. Der Eingriff im nördlichen Bereich, bedingt durch die neue Erschließungsspanne, ist auszugleichen, ebenfalls der durch den Nahversorger ausgelöste Eingriff.

Begleitend zur planerischen Entwicklung der künftigen Nutzung des Geländes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt und durchgeführt. Die vorläufige Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände liegt vor. Im Fazit wird beschrieben, dass eine Ausnahme von den Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Zulassung des Bauvorhabens voraussichtlich nicht erforderlich ist.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach erfolgtem Grundsatzbeschluss über die bauliche Entwicklung im Bereich des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses erfolgt auf der Basis der vorliegenden Planung die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit den Festsetzungen sowie die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Fertigstellung der (saP). Eine Beschlussfassung dafür ist für die erste Jahreshälfte 2011 vorgesehen.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

### **Anlagen:**

Bebauungsplanvorentwurf Architekturbüro Krautloher.