Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0050/2011** **öffentlich** **16.06.2011**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 90 "An der Köferinger Straße" mit gleichzeitigem 78. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes **hier: Auslegungsbeschluss**		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Herr Mayer**		
Beratungsfolge	**13.07.2011 Bauausschuss** **25.07.2011 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i. d. F.) vom 13.07.2011, des Entwurfes zur 78. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i. d. F. vom 13.07.2011 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 5:

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.
4. Der Bebauungsplan soll nicht mehr im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Sachstandsbericht:

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurden die inhaltliche und planerische Weiterentwicklung auf dem Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses schon mehrmals dem Bauausschuss der Stadt Amberg vorgestellt, die Ziele dargelegt und entsprechende Beschlüsse gefasst.
Zwischenzeitlich sind die Vorstellungen des Investors, der Golden Gate AG soweit gereift, dass die Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens geboten ist. In einem ersten Schritt wurde der Bauausschuss der Stadt Amberg über die informelle Planung in der Oktobersitzung 2010 weiter unterrichtet und informiert.
Die in der Bauausschusssitzung am 13.10.2010 vorgestellten Ziele und planerischen Aussagen wurden anschließend weiter vertieft und ausdifferenziert und als Gesamtplan für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses erarbeitet. Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Zusammenhänge wurde das Massenmodell der Masterthesis überarbeitet.

Diese Planungen wurden am 23.03.2011 dem Bauausschuss der Stadt Amberg vorgestellt. Der Bauausschuss hat der Gesamtplanung mit einem Abstimmungsergebnis von 9:0 zugestimmt.
Auf dieser Basis wurde der jetzt vorliegende Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet.
Der Bebauungsplan Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 8,7 ha.
Der Bebauungsplan sichert die planerischen Ziele der Stadt Amberg bei der Revitalisierung des Geländes des ehemaligen Bunderwehrkrankenhauses östlich der Köferinger Straße und begründet das Baurecht für die Umnutzung und die Neubaumaßnahmen für den Investor.

Bisheriges Verfahren, Untersuchungen und Planungskonzept

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2007 gefasst. Das vorgezogene Beteiligungsverfahren wurde im Mai 2007 durchgeführt. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Behörden ist der Anlage 5 zu entnehmen.
Zur Ausarbeitung des Planentwurfes und dessen Festsetzungen waren neben der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes folgende Untersuchen und Gutachten erforderlich.

- Gesamtkonzept Entwässerung
- Umwelttechnischer Bericht Lärm
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Bilanzierung des Ausgleichs
- Erschließungsplanung Straße

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen, Planungen und Gutachten sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beachtet werden und wurden Grundlage für die Begründung und der Abwägungsvorschläge. Die Darlegung des Planungskonzeptes sind der Begründung auf den Seiten 5 – 10 zu entnehmen. Das Planungskonzept entspricht dem Grundsatzbeschluss des Bauausschusses vom 23.03.2011.

Umwelt

Immissionen und Entwässerung

Über die Auswirkungen des Vorhaben auf etwaige Beeinträchtigungen durch Lärmentwicklung wurde vom Büro GeoPlan, Osterhofen ein Umwelttechnischer Bericht erarbeitet. Gegenstand des Gutachtens ist die Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes und der bestehenden bzw. geplanten Parkplätze auf die umgebende Wohnbebauung. Unter den im diesem Bericht angeführten Annahmen ist an den betrachteten Immissionsorten keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu besorgen.

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird für die Fläche des Nahversorgungsstandortes in den Kanal in der Köferinger Straße geleitet. Das Schmutzwasser des übrigen Gebietes wird wie beim ehemaligen Bundeswehrkrankenhaus der Kanalisation im Liebengrabenweg zugeleitet.

Zum Umgang mit dem Oberflächenwasser wurde vom Büro Renner im Rahmen der Erstellung des Antrages auf wasserrechtliche Erlaubnis ein Gesamtkonzept entwickelt, dass eine weitgehende Pufferung von Regenwasser in Form von Rückhaltebecken und unter Inanspruchnahme der vorhandenen Schutzbunker vorsieht. Eine Brauchwassernutzung ist hier ebenfalls geplant. Weitere Entwässerungssysteme stellen Versickerungsanlagen dar. Mit den Maßnahmen werden eine wesentliche Reduzierung der hydraulischen Belastung des Mantlachtalgrabens und eine Reinigung des Oberflächenwassers erreicht. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist gestellt.

Flora und Fauna

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird als Teil der Begründung (Seite 11 bis 22) ein Umweltbericht erstellt. Hier sind alle die Umwelt betreffenden Belange von der Bestandsaufnahme über Prognosen bis hin zu den Auswirkungen und Überwachung des Maßnahmen dargelegt. Es handelt sich hierbei auch um den Umgang mit dem Artenschutz. Hierzu wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Weidenhammer, Amberg die so genannte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Fazit des abschließenden Berichtes ist, dass eine Ausnahme von den Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des §45 Abs. 7 BNatSchG für die Zulassung des Vorhabens nicht erforderlich ist. Des Weiteren ist im Umweltbericht auch der Umgang mit den Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abgearbeitet. Ausgleichsmaßnahmen werden im Wesentlichen für den Eingriff durch den Bau des Nahversorgungszentrums erforderlich. Die Maßnahmen werden in der „Köferinger Heide“ durch die Anlage von extensiven Wiesen und der Schaffung von Heckenstrukturen durchgeführt. Hierzu sind entsprechende Vereinbarungen zwischen der Stadt Amberg und der Golden Gate AG erforderlich.

„Erfahrungsfeld Energie“

Die Golden Gate AG erarbeitet momentan in enger Zusammenarbeit mit den Hochschulen Eichstätt und Amberg die Inhalte des so genannten „Erfahrungsfeldes Energie“. Die wesentlichen Themenschwerpunkte sind hier die Nutzung der Sonnenenergie und Windenergie und der Umgang mit dem wertvollen Lebensmittel Wasser. Im Einzelnen werden folgende Punkte betrachtet:

- Photovoltaik- Strom von der Sonne
- Solarthermie- Wärme von der Sonne
- Kühlung u. Klimatisierung mit der Sonne
- Windkraftnutzung
- Das Sonnendrehhaus
- Wärmepumpentechnik
- Carports mit Ladestation
- Regenwassernutzung
- Grauwassernutzung
- Wärmerückgewinnung

Das „Erfahrungsfeld Energie“ soll ein positives Wahrzeichen für den Gesundheitspark Köferinger Heide darstellen. Es ist angedacht, dass ein Entreegebäude neben Flächen für IT, einer KiTa, Büro, etc. auch Flächen für Ausstellung u. Lehre enthält.
Grundsätzliche sind Einrichtungen kultureller (Lehre), sozialer (Kinderhort) und gesundheitlicher Art auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Insbesondere im Bereich der Windenergienutzung können punktuell Gebäude oder Anlagen erforderlich werden, die über das festgesetzte Maß der baulichen Höhenentwicklung hinausgehen. Angedacht bisher sind hier Größenordnungen von Masthöhen oder sich nach oben verjüngende bis zur Spitze auslaufende Gebäude bis zu 20 m. Sobald die bauliche Ausformung feststeht und vorliegt ist zu beurteilen, ob die Einrichtungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig sind, oder ob ein Änderungsverfahren für diese Anlagen erforderlich ist. Grundsätzlich werden die vorgenannten Maßnahmen sehr positiv betrachtet, da sie den Vermeidungs- und Verringerungsgrundsätzen im besonderen Maß entsprechen. Bei punktuellen Anlagen mit einer Höhenentwicklung um die 20m ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Grundstücksverhältnisse

Außer dem Wohngebäude mit Umgriff im Südwesten des Areals ist die Golden Gate AG im Besitz der Grundstücke des ehemaligen Bundeswehrkrankenhausgeländes. Das Gelände besteht aber aus mehreren Buchgrundstücken. Um das im Bebauungsplan dargestellte Bebauungskonzept realisieren zu können ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (z.B. Verschmelzung) erforderlich. Eine Baugenehmigung auf Hinterliegergrundstücken kann ohne eine dauerhafte Sicherung der Erschließung nicht erteilt werden.

Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan sollte entsprechend dem Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach den heutigen Planungen sind vermehrte Eingriffe in die Bausubstanz und angrenzende Freibereiche zu erwarten. Auch ist nun die Neuanlage eines Nahversorgers vorgesehen. Durch die vermehrten Umweltauswirkungen soll nun von einem beschleunigten Verfahren abgesehen werden und stattdessen ein Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

<u>Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:</u>

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt auf dem Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses und weist folgende Grundstücke der Gemarkung Amberg auf: 1302, 1304, 1304/1, Teilfläche (TF) 1306/4, TF 1306/5, 1307, 1307/1, 1308/2, TF 1309, 1317/1, TF 1362, TF 1393/1, TF 1394.
- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentlichen Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Hans-Georg Wiegel,
kommissarischer Referatsleiter

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 17.09.2010;
2. Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründungsentwurf i. d. F. vom 13.07.2011;
3. Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen i. d. F. vom 13.07.2011;
4. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan mit Umweltbericht i. d. F. vom 13.07.2011;
5. Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;