

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0047/2016</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>25.07.2016</b>
<b>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Amberg 132 "Seniorenzentrum Brentanostraße" hier: Einleitungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>18.08.2016</b>	<b>Ferienausschuss</b>

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vom 22.07.2016 und des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 132 „Seniorenzentrum Brentanostraße“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 18.08.2016

1. die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Aufstellung des Bebauungsplanes als beschleunigtes Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
3. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
4. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen, ebenso von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### Sachstandsbericht:

#### **1. Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Seniorenzentrum Brentanostraße“**

Das Wohnungsunternehmen Amberg, Bauträger- und Baubetreuungs-GmbH beabsichtigt, zwischen Haager Weg, Brentanostraße und Hölderlinstraße ein Seniorenzentrum zu errichten und beantragte mit Schreiben vom 14.06.2016 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB. Frühzeitig erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger Wohnungsunternehmen und der Bauverwaltung mit Einbeziehung der wichtigsten Fachstellen. Das Ergebnis ist der in Anlage 3 beigegebene Vorhaben- und Erschließungsplan. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Kommune die Übernahme der Planungsleistungen, die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und die zeitliche Umsetzung des Bauvorhabens. Dem Entwurf des Durchführungsvertrages hat das Wohnungsunternehmen zugestimmt. Der Vertragsentwurf wird vor dem Satzungsbeschluss dem Hauptausschuss zur Genehmigung vorgelegt.

Die Bauverwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum Brentanostraße“. Vorgesehen ist ein beschleunigtes Verfahren, um möglichst schnell Planungsrecht zu schaffen. Das Gesamtvorhaben soll in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden (BA I und BA II, siehe Anlage 3, Seite 1). Für den ersten Bauabschnitt ist ein Baubeginn für Frühjahr/Sommer 2017 und die Fertigstellung für Herbst/Winter 2018 vorgesehen. Der zweite Bauabschnitt am Haager Weg erfolgt nach dem innerstädtischen Umzug des vorhandenen Möbelhauses. Anvisiert wird hier ein Baubeginn im Frühjahr 2019 mit Fertigstellung im Sommer/Herbst 2020.

Um die interessierte Bevölkerung über das beabsichtigte Seniorenzentrum zu informieren, ist am 16. August von der Stadt Amberg, vom Bauherrn und vom späteren Betreiber eine Pressekonferenz vorgesehen. Die angrenzende Nachbarschaft wird vorab vom Wohnungsunternehmen über die Planungen informiert.

## **2. Beschreibung des Vorhabens und Nutzungskonzept**

Das vom Wohnungsunternehmen erworbene Baugrundstück hat eine Größe von ca. 5500 m<sup>2</sup> und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Hockermühle“ mit einer Mischgebietsfestsetzung.

Der neue Bebauungsplanentwurf sieht nun ein Sondergebiet „Seniorenzentrum“ vor. Angedacht sind ambulant betreute Wohngemeinschaften mit ca. 24 Bewohnern, eine Tagespflege mit ca. 24 - 28 Bewohnern, betreutes Wohnen mit ca. 22 Apartments, ca. 11 behindertenfreundliche Eigentumswohnungen und kleine Dienstleister wie Physiotherapie, Massage, Friseur. Die Planung des Seniorenzentrums ist eine Antwort auf den bestehenden Bedarf an seniorengerechten Wohnraum in der Stadt Amberg und nutzt an diesem Standort die Nachbarschaft des Clementine-von-Wallmenich-Hauses am Haager Weg. Die Schwesternschaft des Wallmenich-Hauses wird Betreiber und Mieter für die ambulant betreuten Wohngemeinschaften, die Tagespflege und das betreute Wohnen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (Anlage 3) wird das Vorhaben mit den städtebaulich relevanten Parametern zeichnerisch und textlich beschrieben.

Die Wohnanlage hat drei Geschosse mit einem in allen Gebäuden durchgängig höhengleichen Erdgeschoss zur barrierefreien Innenerschließung. Da das Gelände vom Haager Weg in Richtung Brentanostraße/Hölderlinweg um einige Meter abfällt, kann an der Brentanostraße abschnittsweise ein weiteres Untergeschoss mit Zufahrt zur Tiefgarage ausgebildet werden. Im obersten Geschoss werden seniorengerechte Penthouse-Wohnungen mit umlaufender Terrasse entstehen. Die Ausbildung von Flachdächern dient der Minimierung der Gebäudehöhen bei maximaler Nutzbarkeit.

Zur angrenzenden Wohnbebauung im Westen und Nordwesten rücken die Gebäude von der Grenze ab, um hier nachbarschaftlichen Interessen gerecht zu werden. Im Nordosten liegt zwischen dem Seniorenzentrum und der Wohnbebauung die Brentanostraße. Die neuen Gebäude müssen zu den Nachbargrundstücken die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten.

Ein Lärmgutachten wurde erstellt durch das Ingenieurbüro Sorge (Nr. 13360.1 vom 11.07.2016) und ist im Stadtplanungsamt einsehbar. Hinsichtlich des Verkehrslärms sind an den Fassaden zum Haager Weg und zur Brentanostraße passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Am Parkplatz Ecke Brentanostraße/Hölderlinweg ist eine 1,80 m hohe Lärmschutzwand zum angrenzenden Doppelhaus zu errichten.

Vorgesehen sind an der Brentanostraße 12 PKW-Stellplätze, auch für Besucher der Tagesstätte und der Dienstleister mit direktem Zugang von der Brentanostraße aus. An der Hölderlinstraße sind 10 Stellplätze vorgesehen und in der Tiefgarage weitere 18. Von diesen 40 privaten Stellplätzen werden ca.13 behindertengerecht hergestellt. Gemäß der Stellplatzverordnung sind damit ausreichend viele Stellplätze vorhanden. Beim Haupteingang am Haager ist eine Haltebucht für die Anlieferung und zum Ein- und Aussteigen eingeplant.

Auf den Gehwegen entlang des Haager Weges und der Brentanostraße ist nach Errichtung des Seniorenzentrums vermehrt mit älteren und behinderten Fußgängern zu rechnen. Deshalb wird aus Gründen der Sicherheit, auch auf Empfehlung der Verkehrsbehörde, der öffentliche Gehweg im Bereich der Stellplätze und der Haltebucht zum Gebäude hin verlegt. Die verlegten Gehwegabschnitte werden nach Herstellung der Stadt Amberg kosten- und lastenfrei übertragen.

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

**Personelle Auswirkungen:**

----

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

---

b) Haushaltsmittel

----

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

----

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans liegt zwischen Haager Weg, Brentanostraße und Hölderlinstraße und weist folgende Grundstücke der Gemarkung Amberg auf: TF 1446, 1446/16, TF 1449, 1450/6, 1450/9, 1451, 1451/1.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg XLII „Obere Hockermühle“. Mit erlangter Rechtskraft überschreibt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den vorhandenen.

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.08.2016;
2. Entwurf zur Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Nr. 127) vom 18.08.2016 mit Zeichenerklärung und Eintragung des Berichtigungsbereiches;
3. Vorhaben und Erschließungsplan zum Seniorenzentrum Brentanostraße vom 22.07.2016;
4. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 18.08.2016;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 18.08.2016;