

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0002/2017</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>20.12.2016</b>
<b>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 132 "Seniorenzentrum Brentanostraße" hier: Satzungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>18.01.2017</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>30.01.2017</b>	<b>Stadtrat</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. das Abwägungsergebnis über die öffentlichen Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung (Nr. 127) angepasst.

Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg XLII „Obere Hockermühle“. Mit erlangter Rechtskraft kommt dieser im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans nicht mehr zur Anwendung.

## Sachstandsbericht:

### **1. Bisheriger Verfahrensablauf**

Nach Antragstellung des Wohnungsunternehmens Amberg im Juni 2016 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und vielfältiger Planabstimmungen im Vorfeld, wurde im Ferienausschuss im August der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens beschlossen. Da der erste Bauabschnitt des Seniorenzentrums heuer begonnen werden soll, wurde zur schnellen Bearbeitung des Bebauungsplans und aller erforderlichen Unterlagen das Verfahren eines vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gewählt. Wesentliche Planungsleistungen sind durch den Vorhabenträger erstellt worden.

Den angrenzenden Nachbarn wurden die Planungen vom Wohnungsunternehmen erläutert und die Öffentlichkeit durch Pressetermin und Veranstaltung informiert. Festgehalten werden kann, dass von Seiten der Bevölkerung ein hohes Interesse an den Neubau eines Seniorenzentrums besteht. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgte die Erarbeitung der Genehmigungsplanung mit fortlaufender Abstimmung zwischen Bauträger und

Verwaltung. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen Kommune und Vorhabenträger erforderlich. Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Amberg und dem Wohnungsunternehmen wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Nach dem Satzungsbeschluss werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben sein und es kann eine zeitnahe baurechtliche Genehmigung erfolgen.

## **2. Zeitliche Umsetzung und kurze Beschreibung des Vorhabens**

Das Gesamtvorhaben soll in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden (siehe Anlage 4, Seite 1; BA I / BA II). Für den größeren ersten Bauabschnitt zwischen Brentano- und Hölderlinstraße ist ein Baubeginn für Frühjahr/Sommer 2017 und die Fertigstellung für Herbst/Winter 2018 vorgesehen. Für den zweiten Bauabschnitt am Haager Weg ist ein Baubeginn im Frühjahr 2019 mit Fertigstellung im Sommer/Herbst 2020 anvisiert.

Im Seniorenzentrum sind ambulant betreute Wohngemeinschaften mit ca. 24 Bewohnern, eine Tagespflege mit 24 - 28 Bewohnern, betreutes Wohnen mit 22 Apartments, 14 behindertenfreundliche Eigentumswohnungen und kleine Dienstleister wie Physiotherapie, Massage, Friseur vorgesehen. 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.

Mittlerweile wurde für das Seniorenzentrum die Gestaltung der Fassaden definiert. In der Anlage 1 sind, neben dem aktuellen Lageplan, die Gebäudeansichten wiedergegeben. Geringfügige Änderungen zum damaligen Bebauungsplanentwurf sollen über Befreiungen genehmigt werden. Dadurch ist ein weiterer, zeitaufwendiger Verfahrensschritt mit erneuten Beteiligungen entbehrlich. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den Nachbarn müssen und können auch weiterhin eingehalten werden.

Die Wohnanlage hat drei Geschosse mit einem in allen Gebäuden durchgängig höhengleichen Erdgeschoss zur barrierefreien Innenschließung. 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.

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 20. Von diesen 42 privaten Stellplätzen werden ca. 10 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.

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Es erfolgte keine Stellungnahme der Bürger und Nachbarn zum Bebauungsplanentwurf.

Von Seiten der Fachstellen wurden nur Hinweise und Empfehlungen vorgebracht.

- Das Wasserwirtschaftsamt weist auf die schadlose Niederschlagswasserableitung bei Starkregen in das städtische Kanalsystem hin. Der dafür erforderliche Überflutungsnachweis wird im Zuge des Genehmigungsantrags dem Tiefbauamt zur Prüfung vorgelegt. Angedacht ist eine Regenwasserversickerung. Die geforderte Sickerfähigkeit des Bodens wird momentan geprüft. Ein Wasserrechtsverfahren ist nicht erforderlich, da keine direkte Einleitung in den Vorfluter erfolgen wird. Eine Belastung des Regenwassers durch Metalleindeckungen ist auf Grund der vorgesehenen Kunststoffeindeckungen nicht gegeben. Die Anregungen der Wasserrechtsbehörde zur ökologischen Wasserbewirtschaftung wurden dem Planungsbüro weitergeleitet.
- Der Zweckverband Nahverkehr hat auf die sehr gute Anbindung an den ÖPNV hingewiesen. Die beiden nächsten Haltestellen sind aber noch nicht barrierefrei ausgebaut. Aufgrund der geplanten Nutzung und des bestehenden Clementine-von-Wallmenich-Hauses ist ein zügiger barrierefreier Ausbau sinnvoll. Da beide Haltestellen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, wurde zur weiteren Umsetzung die Stellungnahme an das zuständige Tiefbauamt weitergeleitet.
- Der Behindertenbeauftragte der Stadt hat auf die Beachtung eines behindertengerechten Ausbaus der Gesamtanlage hingewiesen. Dieser wird von den Planungsbüros auf Grund der vorgesehenen Nutzung konsequent umgesetzt.

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.

---

Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

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