

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage als Tischvorlage	Vorlage-Nr:	005/0046/2017
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	26.06.2017
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 "Bürgerspitalareal" mit gleichzeitigem 128. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kluth, Anne-Katrin		
Beratungsfolge	28.06.2017	Bauausschuss (Tischvorlage)
	10.07.2017	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vom 28.06.2017 und des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ in der Fassung (i.d.F.) vom 28.06.2017, des Entwurfes zur 128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.06.2017:

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. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachstandsbericht:

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

1. Grundlagen zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Bürgerspitalareal“

Historie

Der Stadtrat der Stadt Amberg hat am 25.04.2005 das Sanierungsgebiet K auf Grundlage der Voruntersuchung von Herrn Prof. Dr. Brey als Satzung zur förmlichen Festlegung im klassischen Verfahren beschlossen.

Die Ziele der Sanierungssatzung (Durchwegung mit äußerer und innerer Spange, Nutzung als Altenpflegeheim, Lage der Tiefgarage etc.) wurden jedoch über die Jahre weiterentwickelt. Auf Grund der Verlagerung des Altenheims veränderte sich zunächst die in der Sanierungssatzung beschriebene Nutzung des Areals, durch den Verkauf der Kasernstraße 4 veränderte sich die Wegeplanung und die Tiefgaragenzu- und Ausfahrtmöglichkeit. So wurde 2009 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt der als

Nutzungskonzept „Wohnen im Alter“ vorgesehen hatte. Den dort entwickelten Plänen der Wittfoht Architekten wurde im Dezember 2011 vom Stadtrat zugestimmt. Dort wurde bereits eine Nutzungsänderung (Einzelhandel, Sozialstation, Dienstleistung, Wohnen) beschlossen. Um die Ziele der Sanierungssatzung sowie den Entwurf des Wettbewerbsgewinners planungsrechtlich zu sichern, hat der Stadtrat den Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ in der Fassung (i.d.F.) vom 08.10.2014 beschlossen, dieser erlangte am 16.01.2015 Rechtskraft. Die Art der Nutzung sowie deren angedachte Intensität wurde jedoch in Frage gestellt, da sich die Entwicklungsziele der östlichen Altstadt auch durch die Entwicklungsmöglichkeiten des durch die Gewerbebau Amberg GmbH erworbenen Forums veränderten. Die Planungen für das Areal haben sich schlussendlich von einer Nutzung durch das Altersheim über die überwiegende Nutzung mit Altenwohnungen auch durch den 2015 - 2016 frei geführten Wettbewerbsdiallog in einen Nutzungsmix (Nahversorger, Wohnen, Dienstleistung) verändert. Die östliche Altstadt soll nun auch in Hinsicht auf Verbesserung und Stärkung der Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Daher wird der Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ in einem weiteren Verfahren (parallel) aufgehoben.

Wettbewerblicher Dialog

Die Auftragsbekanntmachung des wettbewerblichen Dialogs erfolgte am 01.08.2015 im EU-Amtsblatt unter ted.europa.eu mit den Grundlagen, die in der Wettbewerbsbroschüre definiert wurden. In dieser Broschüre wurden verschiedene Vorgaben ((Vorgaben des Stadtrats), die die Bauleitplanung; die Nutzung; den Verkehr; die Kosten; den Umgriff etc. betrafen sowie verschiedene Zuschlagskriterien (Planung/ Konzept; Wirtschaftlichkeit; Nachhaltigkeit; Vertragsgestaltung und Kaufpreis)) definiert. Nach diesen Kriterien erfolgte der Zuschlag im Stadtrat am 25.07.2016 an den Vorhabenträger Ten Brinke Bayern (Regensburg).

In Anlehnung an das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs mit dem ausgelobten Sieger Ten Brinke Bayern wird nun ein Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), der somit in den Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ mündet erstellt.

Dies gibt die Möglichkeit nicht nur Inhalte nach § 9 BauGB festzusetzen sondern alle im Dialog angesprochenen Themen gemeinsam zu erarbeiten und auch Einfluss z.B. auf die Fassadengestaltung und die Außenflächengestaltung zu nehmen. Wesentliche Planungsleistungen sind durch den Vorhabenträger eigenverantwortlich erstellt worden.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Amberg und dem Investor wird im Laufe des Verfahrens abgeschlossen.

2. Beschreibung des Vorhabens und Nutzungskonzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die im Wettbewerbsdiallog entwickelten Ziele. Der Geltungsbereich wurde dem Vorhaben angepasst und umfasst nicht den gesamten Bereich AM 91 „Sanierungsgebiet K“. Er beinhaltet das Einfahrtsbauwerk der Tiefgarage in der Bahnhofstraße, den Bereich zwischen der Wirtschaftsschule, der Spitalkirche, dem Spitalgraben und des Ringtheaters, sowie das neu geplante Treppenhaus von Gebäude Bahnhofstraße 5 (sogenannter Eckertbau). Der Geltungsbereich umfasst neben den an den Investor zu verkaufenden Flächen auch vom Vorhaben lediglich betroffene Flächen.

Vorhaben:

- Errichtung eines drei-, teilweise viergeschossigen Geschäftshauses mit etwa 2130m² Gesamtfläche im Erdgeschoss
(EG: Handel, Dienstleistung / Restliche Geschosse: Nutzungsmix aus Handel (~600m²), Büro, Praxen, Wohnen (~2600m²), Dienstleistung)
- Errichtung einer Tiefgarage mit Zu – und Abfahrt mit etwa 170 Stellplätze
(nicht öffentlich, jedoch öffentlich zugänglich)
- Außenflächengestaltung

Der Bebauungsplan sieht eine Kerngebietsfläche für den Umgriff des Geschäftsgebäudes vor. Die restlichen Flächen werden als öffentlich zu widmende Fußgängerzone Straßenverkehrsfläche und Mischgebiet festgesetzt. Festzusetzen galt es im Rahmen der Planungen auch die genaue Lage der Tiefgarage mitsamt der Zu- und Ausfahrt. Die Zufahrt befindet sich in der Bahnhofstraße, die Ausfahrt erfolgt auf dem Gelände hin zum Spitalgraben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers beschreibt das Vorhaben mit den städtebaulich relevanten Parametern zeichnerisch und textlich, dieser ist Bestandteil des Zwischenbeschlusses.

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

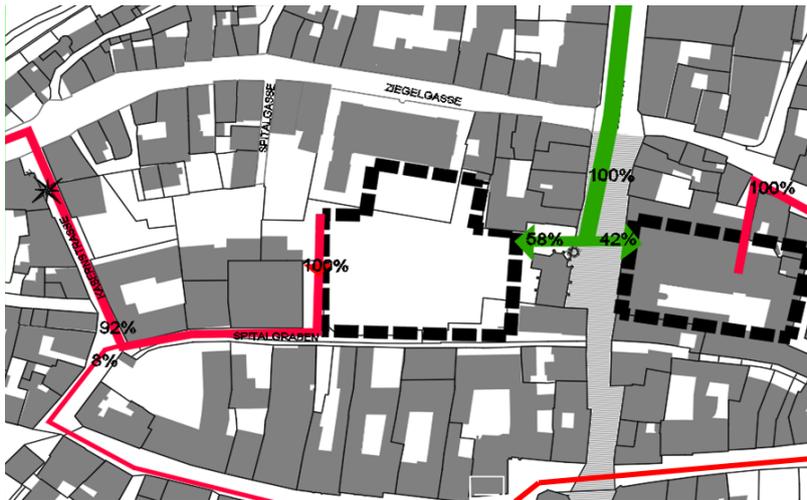
Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein, die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erfolgt

4. Abstimmungsbedarf im Rahmen des Vorhaben und Erschließungsplanes

Zu klären sind im Rahmen des Verfahrens folgende Punkte:

- Grunderwerbsplan
- Anbindung an die Tiefgaragenzufahrt für die geplante „Neue Münze“ (ehemals Forum)
- Anbindung an die Tiefgarage Wirtschaftsschule / Lage der benötigten Ver- und Entsorgungsanlagen
- Bereich Durchgang/ Treppenhaus Bahnhofstraße 5
- Verlagerung / Neubau Kanalanlage Bahnhofstraße
- Nutzungsüberlagerungen der Außenflächen (Zugänge/ Anlieferung/ Tiefgaragenausfahrt/ Schülerwege/ Notausgänge/ Brandschutz etc.)
- Fassadengestaltung
- Freiflächengestaltungsplan

5. Verkehrliche Erschließung



Nach dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Zahlen: (Grün) Obermayer / (Rot) Kurzak

Das Bürgerspitalareal wird für Pkw über eine Abfahrt in der Bahnhofstraße (Stadtratsbeschluss vom 23.11.2015) erschlossen. Diese Abfahrt soll ebenfalls als Einfahrt in die Tiefgarage unter der Neuen Münze fungieren. Die Ausfahrt der Tiefgaragen Bürgerspitalareal (Tiefgarage Ten Brinke Bayern mit zusätzlichem Bereich für Bahnhofstraße 5 (sogenannter Eckertbau) sowie den Bereich der Wirtschaftsschule) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren über den Spitalgraben erfolgen. Die Weiterfahrt erfolgt zu etwa 8% über die Kasernstraße in die Herrstraße Richtung Nabburger Tor, der Hauptanteil mit etwa 92% der Kfz wird laut Einschätzung von Herrn Professor Kurzak über die Kasernstraße Richtung Ziegeltor die Altstadt verlassen. Die Kasernstraße ist weiterhin im Gegenverkehr befahrbar. Die Kreuzungspunkte wurden begangen und nach dem Umbau der Ecke Spitalgraben/Kasernstraße von Seiten des Verkehrsplaners als ausreichend übersichtlich eingestuft.

Diese Lösung ist gegenüber einer bisher angedachten Ausfahrt entlang der Wirtschaftsschule in die Ziegelgasse nur etwa 35m länger, entschärft jedoch die folgende Nutzungskonflikte enorm:

5. Kreuzung Ausfahrtsverkehr mit Fußgängerzone
6. Kreuzung Ausfahrtsverkehr mit Schülerlaufwegen
7. Kreuzung Ausfahrtsverkehr mit Anlieferung Ten Brinke Bayern
8. Kreuzung Ausfahrtsverkehr mit Feuerwehr Anfahrtswegen und ggf. Aufstellflächen
9. Verschärfung des Verkehrslärms in der bereits belasteten Ziegelgasse, statt Entschärfung der Situation durch die Ausfahrt über den kaum vorbelasteten Spitalgraben (konform zum rechtskräftigen Bebauungsplan AM 91)

Die benötigte fußläufige Erschließung des Quartiers soll ebenso wie weitere Ausfahrtmöglichkeiten in Richtung Ziegelgasse parallel von Seiten der Stadt geprüft werden. Der Sachverhalt wird zur Prüfung an das Büro Transver im Rahmen des ISEK weitergeleitet.

6. Flächennutzungsplan

Es soll ein Kerngebiet im Bereich des Geschäftshauses entstehen, im Bereich der Spitalkirche wird die Festsetzung als Mischgebiet erfolgen, da diese profaniert wurde und in den Besitz der Stadt Amberg übergegangen ist. Die restlichen Flächen werden öffentlich gewidmete Bereiche (Straße/ Fußgängerzone)

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange im Laufe des Verfahrens ist eingeplant.
- Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ein
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Bahnhofstraße, Wirtschaftsschule, Ringtheater und Spitalgraben im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt.
- Folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Amberg sind im Geltungsbereich inbegriffen: 623 und in Teilflächen: 634, 635, 636, 645, 698
- Der Planentwurf wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen für die Dauer eines Monats zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch auf der Grundlage des Entwurfes zur 128. Änderung in der Fassung (i.d.F.) vom 28.06.2017 geändert.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen: (zu Vorlage 005/0046/2017)

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.05.2017
2. Entwurf zur Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Nr. 128) vom 28.06.2017 mit Zeichenerklärung und Eintragung des Berichtigungsbereiches
3. Begründung zur 128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
4. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 28.06.2017
5. Vorhaben und Erschließungsplan zum Bürgerspitalareal in der Fassung vom 28.06.2017
6. Begründung zum Bebauungsplan
7. Umweltbericht zum Bebauungsplan
8. Verkehrsgutachten im Vorabzug OBERMEYER Planen + Beraten GmbH vom 14.06.2017
9. Schalltechnische Stellungnahme C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik vom 14.06.2017
10. Abwägung der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.