

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0169/2018</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>24.08.2018</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 135 "An der Stauffenbergstraße" mit gleichzeitigem 130. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss und Feststellungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Anne-Katrin Kluth</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>12.09.2018</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>24.09.2018</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Es wird für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Amberg 135 „An der Stauffenbergstraße“ mit Festsetzungen (i.d.F.) vom 12.09.2018 Begründung und Umweltbericht in der Fassung (i.d.F.) vom 02.05.2018 sowie des Entwurfes zur 130. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 02.05.2018 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 7 folgendes beschlossen:

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
3. die Feststellung der 130. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

### Sachstandsbericht:

#### **1. Planungsanlass**

Das Planungsareal ging nach einigen Jahren nicht vorangetriebener Entwicklung an einen neuen Investor über. Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes AM 90 „An der Köferinger Straße“, aufgestellt zum 26.03.2007 mit Rechtskraft vom 18.05.2012 entsprechen nicht mehr den derzeitigen städtebaulichen Zielen. Das 2014 angestrebte Änderungsverfahren wurde nicht weiter verfolgt.

#### **Rechtskräftiger überholter Bebauungsplan:**

Nach dem Verkauf an einen privaten Investor nach der Aufgabe der militärischen Nutzung wurden eine weitere moderne medizinische Nutzung mit ergänzenden Einrichtungen, ein Ersatz der Altbausubstanz durch adäquate Neubauten und die Erhaltung der guten Eingrünung als städtebauliche Ziele definiert. Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde das Bebauungsplanverfahren Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ eingeleitet und mit der Bekanntmachung am 18.05.2012 rechtskräftig.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

### **Art der Nutzung:**

Es soll mit den Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ ein ergänzendes Wohn- und Arbeitsquartier entwickelt werden. Die Planungen sehen einen Nutzungsmix aus einem Mischgebiet, Wohnbereichen, Parkraumflächen und einem Nahversorger vor. Im Fokus steht hierbei die Nutzung und Aufwertung des Bestandes, der mit vier Ergänzungsbauten entlang der mittleren Nord-Süd Achse ergänzt wird.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in den Flächen mit ausgewiesenem Allgemeinen Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 vor. Der aktuelle Entwurf lässt gemäß Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet eine maximal zulässige GRZ von 0,4 zu. Die maximale Ausnutzung der Grundstücksflächen ergibt sich aus der flächenmäßigen Ausdehnung der Baufenster, der Einhaltung der GRZ zusammen mit dem Nachweis der notwendigen Stellplätze. Die Grundflächenzahl stellt das Verhältnis Grundstücks- bzw. Parzellenfläche zu überbauter Fläche incl. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen dar.

Für die Sondergebietsflächen ist eine maximal zulässige GRZ von 0,8 und für die Mischgebietsbereiche eine maximal zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt.

## **3. Erschließung**

### **Wasserrecht:**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens liegende Areal wird grundsätzlich im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser schließt über einen Kanal an die Kanalisation der Stadt Amberg im Liebengrabenweg an.

Die Tektur der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung liegt den Fachbehörden zur Genehmigung vor. Die grundsätzliche Entwässerbarkeit über den Mantlachtalgraben wurde bereits festgestellt.

### **Straßenerschließung:**

Das Areal wird über ein privates Erschließungssystem an das öffentliche Straßennetz angebunden. Im Rahmen des Verfahrens soll der Spangenschluss der Stauffenbergstraße weiterverfolgt werden, die detaillierte Straßenplanung erfolgte im Rahmen des Verfahrens. Zusätzlich wird eine neue Bushaltestelle im Bereich der Kreuzung Stauffenbergstraße/ Köferinger Straße eingeplant.

Entgegen des angedachten Erschließungsvertrags zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Amberg über den Ausbau bzw. die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen verbleiben diese nun in privater Hand.

### **Stellplatznachweis:**

Die vorhandenen Stellplätze im Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses reichen für die vorgeplante zivile Nutzung nicht aus. Geplant sind zur Schaffung der benötigten Stellplätze die Nutzung des vorhandenen Parkplatzes westlich der Köferinger Straße, ein Parkhaus im Nordwesten sowie eine Tiefgarage im Südosten. Diese werden ergänzt von Stellplätzen im Straßenraum.

### **Strom/Gas/Wasser/Fernwärme:**

Die Versorgung des Bereichs ist derzeit mit Übergabepunkten am Rande des Gebiets über die Stadtwerke Amberg gesichert. Die Verteilung im Blockinnenbereich erfolgt derzeit privat, über die zukünftige Form muss sich privat zwischen Investor und den Stadtwerken Amberg geeinigt werden.

#### **4. Immissionen**

Das im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erstellte Lärmschutzgutachten ist in die Festsetzungen eingeflossen und wird Teil des Verfahrens.

#### **5. Natur- und Umwelt**

##### **Bestehende Grünstruktur / Ortsrandeingrünung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich das nach Arten und Biotopschutzprogramm kartierte Biotop 292 „Baumhecken am Bundeswehrspital“ mit 2,33 ha. Es handelt sich dabei um Gehölzstrukturen im Bereich des ehemaligen Bw-Krankenhauses mit breiten Baumhecken und parkähnlichen Randstrukturen zu angrenzenden Ackerflächen und zur Köferinger Straße hin.

Dieser Bestand ist in seiner Gesamtheit erhaltenswert.

##### **Artenschutz:**

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens AM 90 „An der Köferinger Straße“ wurde eine saP erstellt. Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde war im Rahmen des neuen Bebauungsplanes AM 135 eine Begehung und Sichtung ausreichend. Diese bestätigte die saP. Die Inhalte dienen als Grundlage zur Erstellung des Umweltberichts und sind in die Festsetzungen des separaten Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan AM 135 eingeflossen

Zur Sicherung von Umwelt und Natur auf dem Areal wurde ein separater Grünordnungsplan mit Festsetzungen erstellt.

#### **6. Voruntersuchung / Sanierungsgebiet**

Im Großteil des Geltungsbereichs gilt die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus“ 5-2-04-11 mit Rechtsverbindlichkeit vom 21.07.2017. Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren. Die Erkenntnisse aus der Voruntersuchung sind in den Bebauungsplan eingeflossen, die in der Untersuchung erkannten Mängel wurden nach Möglichkeit behoben.

#### **7. Vorhergehender Verfahrensablauf**

In der Stadtratssitzung am 19.12.2016 wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf zur Aufstellung beschlossen. Die abschließende öffentliche Auslegung erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 18.05.2018 vom 28.05. – 02.07.2018. Von der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, sie sind in Anlage 9 einschließlich der Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung wiedergegeben. Parallel dazu kam es zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Sie sind in der Anlage 8 einschließlich der Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung wiedergegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen machten eine Änderung des Entwurfes nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan kann somit der Satzungsbeschluss und für den Flächennutzungsplan der Feststellungsbeschluss erfolgen.

#### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

Es wurden nachrichtlich im Grünordnungsplan eine Schraffur in ihrer Struktur angepasst – Grünfläche östlich des „Bettentraktes“, unter Hinweis wurde zur Klarstellung die Signatur Bestandsbäume im Grüngürtel aufgenommen sowie im Bebauungsplan die Nutzungsschablone dem Planzeichen im Bereich des Nahversorgers hinsichtlich des Pultdaches angepasst. Zudem wurde, um der Festsetzung von *beschichteten*

Metalleindeckungen nachzukommen (Festsetzung 4.2), ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren der Betroffenen nach § 4a BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen waren. Daraus ergibt sich beim Bebauungsplan mit Festsetzungen der Stand vom 12.09.2018.

a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

siehe oben

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

siehe oben

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

keine Angabe möglich

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

keine Angabe möglich

**Personelle Auswirkungen:**

----

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

keine Angabe möglich, da größtenteils private Grundstücke und Maßnahmen betroffen sind. Die Kosten der Anbindung der Stauffenbergstraße an den Liebengrabenweg wurden noch nicht berechnet, da zunächst der Grunderwerb erfolgen muss.

b) Haushaltsmittel

s.o.

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

s.o. Die Anbindung muss nach Herstellung dauerhaft unterhalten werden.

**Alternativen:**

keine

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich beinhaltet die Flur Nummern in Teilflächen: 1300/5; 1301/0; 1306/5; 1309/0; 1310/0; 1362/0; 1394/0; 1309/4 und die Flur Nummern 1302/0; 1302/1; 1302/2; 1302/3; 1304/0; 1304/1; 1304/2; 1304/4;1307/1; 1308/2 alle Gemarkung Amberg

.....  
Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen (zu Vorlage Nr. 005/0169/2018):**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 17.08.2018;
2. Entwurf der 130. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 02.05.2018;
3. Begründung zum Entwurf der 130. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 02.05.2018;
4. Entwurf des Bebauungsplans AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ i.d.F. vom 12.09.2018;
5. Entwurf des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ i.d.F. vom 02.05.2018;
6. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ i.d.F. vom 02.05.2018;
7. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ i.d.F. vom 02.05.2018;
8. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstraße“
9. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstraße“
10. Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer S1709089 rev 2 der GeoPlan, Osterhofen, vom 29.03.2018
11. Auszug aus der Wirkungsanalyse „Lebensmittelmarkt Köferinger Straße Stauffenbergstraße“ der GfK vom 29.09.2017