

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0207/2019</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>02.09.2019</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 135 "An der Stauffenbergstraße"</b> <b>hier: erneuter Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Kluth, Anne-Katrin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>18.09.2019</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Es wird für das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Amberg 135 „An der Stauffenbergstraße“ mit Festsetzungen Begründung und Umweltbericht in der Fassung (i.d.F.) vom 18.09.2019 folgendes beschlossen:

1. die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB.

Die erneute Beteiligung beschränkt sich gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die geänderten Themen:

- Änderung der Planung im Maß der Nutzung, sowie der Fassadenbegrünung auf der Bauparzelle 2
- Änderung des Baufensterzuschnittes in den Parzellen 6/7
- Öffentliche Widmung der wesentlichen inneren Erschließung als Eigentümerweg
- Festsetzung der Versorgungsfläche im Nordosten des Plangebietes
- Verlagerung/Veränderung des Regenrückhaltebeckens
- Änderungen im Grünordnungsplan
- (zur Fällung freigegebene Bäume/ Standorte für Ersatzpflanzungen /Nebenanlage /geänderte Fläche Dachbegrünung und Freifläche zum Aufenthalt)

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden angemessen verkürzt. Der Flächennutzungsplan sowie die bisherigen Abwägungsergebnisse sind von den Änderungen nicht betroffen und bleiben mit der Sitzung des Stadtrates vom 14.05.2018 beschlossen.

### Sachstandsbericht:

Es ist der bereits beschlossene Sachstandsbericht angeführt und mit den Änderungen ergänzt, diese wirken zum Teil ersetzend.

### **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 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.

#### **Änderung:**

Die Art der Nutzung bleibt gleich, es wird lediglich die Struktur geändert um die Nutzung als Seniorenwohnen und Seniorenwohnheim im allgemeinen Wohngebiet verwirklichen zu können. Es werden auf Grund der Strukturänderung so nur drei Ergänzungsbauten entstehen.

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in den Flächen mit ausgewiesenem Allgemeines 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.

#### **Änderung:**

Die Baufenster der Parzellen 6 und 7 werden zusammengelegt um die Nutzung als Seniorenwohnen und Seniorenwohnheim verwirklichen zu können. Das Maß an sich ist gleichbleibend.

Das Baufenster sowie die Höhenentwicklung des Parkhauses im Nordwesten wurden an die konkrete Planung angepasst, die Stellplatzanzahl zur Entlastung des Gebietes leicht erhöht.

### **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.

**Änderung:**

Das Regenrückhaltebecken wird nicht innerhalb des Geländes verwirklicht sondern auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 1390 Gemarkung Amberg. Es kann dort als offenes Becken gestaltet werden und der Eingriff in die parkähnliche Struktur im Süden des Areals wird dadurch minimiert.

### **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.

**Änderung:**

Die Widmung der inneren, privaten verkehrlichen Erschließung wird zum Teil öffentlich festgesetzt. Hiermit werden 20 öffentliche Parkplätze geschaffen.

Die baulichen Grundvoraussetzungen für eine öffentliche Widmung als Eigentümerweg sind vom Eigentümer zeitnah herzustellen, ebenso verbleibt die Unterhaltslast beim Eigentümer.

Die Aufteilung des Verkehrsraums wurde nur nachrichtlich dargestellt und nicht festgesetzt um die Möglichkeit der Umsetzung des noch in Bearbeitung befindlichen Radverkehrskonzeptes zu erhalten.

### **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.

**Änderung:**

Das Baufenster sowie die Höhenentwicklung des Parkhauses im Nordwesten wurden an die konkrete Planung angepasst. Die Stellplatzanzahl wurde um 4 Stellplätze im Parkhaus erweitert. Die Außenstellplätze werden nun in der Anzahl festgesetzt und waren in der bisherigen Planung bereits zulässig.

### **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.

**Änderung:**

Der neue Standort für die bei Umsetzung des Lückenschlusses zu versetzende Trafostation wurde festgesetzt.

### **Immissionen**

Das im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erstellte Lärmschutzgutachten ist in die Festsetzungen

eingeflossen und wird Teil des Verfahrens.

Änderung:

Das Lärmgutachten (Anlage 8) wurde auf Grund der geänderten Ausbauplanungen für das Parkdeck durch ein vorhabenspezifisches Gutachten (Anlage 9) ergänzt (dies sah der Bebauungsplan bereits in dieser Form für eine im Detail abweichende Baugenehmigung vor). Die Bestätigung, dass dieses den Werten des Grundlagengutachtens entspricht wurde ebenfalls erbracht (Anlage 10).

Die Festsetzungen wurden daher auf die im neuen Gutachten der AKIB GmbH angegebenen Anforderungen abgeändert bzw. ergänzt.

## **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.

Änderung:

Der Grünordnungsplan wurde an die Änderungen des Bebauungsplanes angepasst und um mögliche Standorte für Ersatzpflanzungen, sowie einzelne Festsetzungen in den Änderungsbereichen ergänzt.

## **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.

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

#### 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

.....  
(Unterschrift Referatsleiter)

**Personelle Auswirkungen:**

Keine

**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 der Grunderwerb zunächst erfolgen muss.

Die Kosten der Versetzung der Trafostation liegen noch nicht vor.

**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
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.07.2019;
2. Entwurf der 130. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 18.09.2019;
3. Begründung zum Entwurf der 130. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 18.09.2019;
4. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 18.09.2019;

5. Entwurf des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstraße mit Festsetzungen i.d.F. vom 18.09.2019;
6. Begründung zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 18.09.2019;
7. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 02.05.2018;
8. Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer Nr S1709089 rev 2 der GeoPlan, Osterhofen, den 29.03.2018
9. Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr.: 190309-SIP der AKIB GmbH, Leipzig vom 12.08.2019
10. Auszug aus der schalltechnischen Überprüfung Parkhaus Amberg Stellungnahme mit der Auftragsnummer Nr S1907059 der GeoPlan, Osterhofen, den 13.08.2019
11. Auszug aus der Wirkungsanalyse „Lebensmittelmarkt Köferinger Straße Stauffenbergstraße“ der GfK vom 29.09.2017

### **Beschluß**

18.09.2019

Bauausschuss

SI/BA/41/19

### **Beschluss:**

Es wird für das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Amberg 135 „An der Stauffenbergstraße“ mit Festsetzungen Begründung und Umweltbericht in der Fassung (i.d.F.) vom 18.09.2019 folgendes beschlossen:

3. die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),
4. die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB.

Die erneute Beteiligung beschränkt sich gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die geänderten Themen:

- Änderung der Planung im Maß der Nutzung, sowie der Fassadenbegrünung auf der Bauparzelle 2
- Änderung des Baufensterzuschnittes in den Parzellen 6/7
- Öffentliche Widmung der wesentlichen inneren Erschließung als Eigentümerweg
- Festsetzung der Versorgungsfläche im Nordosten des Plangebietes
- Verlagerung/Veränderung des Regenrückhaltebeckens
- Änderungen im Grünordnungsplan
- (zur Fällung freigegebene Bäume/ Standorte für Ersatzpflanzungen /Nebenanlage /geänderte Fläche Dachbegrünung und Freifläche zum Aufenthalt)

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden angemessen verkürzt. Der Flächennutzungsplan sowie die bisherigen Abwägungsergebnisse sind von den Änderungen nicht betroffen und bleiben mit der Sitzung des Stadtrates vom 14.05.2018 beschlossen.

### **Protokollnotiz:**

Herr Stadtrat Lorenz fragte an, ob hier auch sozialer Wohnungsbau vorgesehen ist. Die Stadt sollte Auflagen erteilen, dass sozialer Wohnungsbau entstehen muss.

Herr Baureferent Kühne erklärte, dass hier diese Auflage nicht mehr möglich ist, da die Entwicklung schon zu weit fortgeschritten sei. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete könne man darauf hinweisen.

Herr Stadtrat Amann und Herr Stadtrat Bumès fragten nach der Anbindung zum Liebengrabenweg. Herr Bumès schlug vor, zuerst einen Geh- und Radweg zu schaffen.

Herr Oberbürgermeister Cerny wies darauf hin, dass diese Anbindung am Grunderwerb liege, da dieser Erwerb nur beschränkt möglich ist.

Herr Stadtrat Meier fügte zur Thematik Sozialer Wohnungsbau noch an, dass eine Auflage für private Investoren nicht möglich sei, nur wenn es die Stadt selbst baut wäre es möglich.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

30.09.2019  
SI/tr/88/19

Stadtrat