

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0070/2016
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	04.11.2016
1. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 33 "Entwicklungsareal West" -Änderungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren) -Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Babl, Wolfgang		
Beratungsfolge	23.11.2016	Bauausschuss
	19.12.2016	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes der 1. Bebauungsplanänderung Amberg 33 „Entwicklungsareal West“ in der Fassung (i.d.F.) vom 23.10.2016

1. die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Das 1. Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft nur den südöstlichen Teil der sozialen Gemeinbedarfsfläche einschließlich Nordrand der Vimystraße und wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Zuge der Berichtigung mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung angepasst.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 33 „Entwicklungsareal West“ sah den gesamten Bereich nördlich der Vimystraße zwischen Infanteriestraße und östlichen Geh- und Radweg als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke vor. Das städtische Altenheim Heilig-Geist-Stift wurde im westlichen und mittleren Teil der Fläche errichtet, während im östlichen Teil eine potentielle Erweiterungsfläche zunächst ungenutzt blieb.

Ein Investor beabsichtigt nun, die östliche Grundstücksfläche zu kaufen, um dort eine Sozialstation und Altenwohnungen in enger funktionaler Abstimmung mit dem Altenheim zu errichten.

Die Altenwohnungen entsprechen nicht der Zweckbestimmung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke, außerdem soll das Baufeld wegen des schrägen Grundstückszuschnitts nach Süden verschoben werden. Aufgrund dieser wesentlichen Änderungen, welche über die Möglichkeiten einer Befreiung hinausgehen, ist grundsätzlich ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich. Die planerischen Änderungen liegen im Innenbereich, berühren nicht die Grundzüge der Planung und greifen nicht in die bereits

genehmigte tatsächliche Nutzung ein; deshalb ist hier ein beschleunigtes Bebauungsplanänderungsverfahren ausreichend.

Planungskonzept

1. Gebietstypik

Altenwohnungen und Sozialstation passen am besten in ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Der gesamte nordwestliche Teil des Bebauungsplanes Amberg 33 „Entwicklungsareal West“ und die Altbebauung südlich der Vimystraße sind bereits von Mischgebiet bzw. mischgebietstypischer Gemeinbedarfsfläche geprägt, so dass sich die Änderungsnutzungen bestens einfügen.

2. Bauweise

Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes herrscht dreigeschossige Bebauung vor. Der Änderungsbereich leitet baulich über zum ca. 45 m entfernten alten Kasernenensemble der Ostbayerischen Technischen Hochschule (OTH) mit einem fünfgeschossigen Eckgebäude. Deshalb erscheint es vertretbar, zusätzlich zu den drei Vollgeschossen in der Änderungsparzelle 11 ein zurückgesetztes Dachgeschoss mit genauen Höhenfestsetzungen zuzulassen, auch weil bereits ein Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen (mit teilweiser Übernahme durch das Hl.-Geist-Stift) vorgelegt wurde. Die maximale Dachoberkante bleibt dann immer noch unter der Firstkante des nördlich gelegenen Studentenwohnheims.

3. Erschließung

An der Nordseite der Vimystraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein durch eine Baumreihe gegliederter Parkstreifen festgesetzt, welcher bisher nicht baulich umgesetzt wurde. Bisher werden die Kraftfahrzeuge ganz überwiegend an der Südseite der Fahrbahn neben dem einseitigen Gehweg geparkt. Aufgrund der insgesamt 14 Hainbuchen-Baumbüsche an der Südseite des Heilig-Geist-Stifts ist die Baumreihe zur Begrünung entbehrlich, erforderlich ist ersatzweise nur ein Schrammbordstreifen zum Schutz der geplanten Einzäunung. Sowohl 10 Stellplätze (über dem rechnerischen Bedarf, davon drei behindertengerechte) für die neue Nutzungsparzelle 11, als auch 8 zusätzlich benötigte Stellplätze für das Heilig-Geist-Stift (ohne Eingriff in die Baumbüsche) werden an der Vimystraße eingeplant. Das bestehende Straßenbegleitgrün und die befestigte Durchfahrt für Radfahrer am östlichen Ende der Vimystraße werden in die Bebauungsplanänderung übernommen.

4. Umweltbelange

Durch die Bebauungsplanänderung wird sich die überbaubare Fläche deutlich und die Baumasse geringfügig reduzieren. Es muss keine zusätzliche Erschließung gebaut werden. Ersatzweise für die entfallenden Straßenbäume sollen im Norden der neuen Nutzungsparzelle drei Großbäume gepflanzt werden, etwas von der Grundstücksgrenze abgerückt, um die Fassaden-Photovoltaikanlage des Studentenwohnheims nicht unnötig zu beeinträchtigen. Der Investor hat schriftlich erklärt, das Gebäude von Parzelle 11 mit dreifach verglasten Fenstern und kontrollierter Lüftung auszustatten, wodurch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Lärm der Parkplätze an der Georg-Grammer-Straße oder der Stellplätze der OTH zu erwarten sind.

Die Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung sind gering und eher positiv, während andererseits keine ernsthaften Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen zu erwarten sind.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsentwurfes umfasst den Bereich am nördlichen Rand der Vimystraße, im Süden des Altenheims und der östlich angrenzenden

Freifläche, das sind die FISTnrn. 1554/2 (Teilfläche), 1642/26 (Teilfl.), 1642/60 und 1642/62, alle Gemarkung Amberg.

Das 1. Bebauungsplanänderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Der Sachstandsbericht enthält die Begründung für die Bebauungsplanänderung. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Zuge der Berichtigung mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung angepasst.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Ohne eine Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von allgemeinen Altenwohnungen im Bereich einer sozialen Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig.

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)

Alternativen:

Zur beschleunigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Amberg 33 „Entwicklungsareal West“ gibt es aus Sicht des Referats für Stadtentwicklung und Bauen keine Alternative.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan AM 33 „Entwicklungsareal West“
2. Luftbildkartenausschnitt (M = 1:1000)
3. Bebauungsplanänderungsentwurf (mit Festsetzungen) in der Fassung vom 23.11.2016