

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0069/2016</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>nicht öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>04.11.2016</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 135 "An der Stauffenbergstraße"; hier: Aufstellungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Kluth, Anne-Katrin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>23.11.2016</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>19.12.2016</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 135 "An der Stauffenbergstraße" in der Fassung (i.d.F.) vom 23.11.2016

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch auf der Grundlage des Entwurfes zur 130. Änderung in der Fassung (i.d.F.) vom 23.11.2016 geändert.

## 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.

### **Ursprüngliches Planungskonzept / rechtskräftiger Bebauungsplan:**

Ursprünglich wurde 1936-38 auf einem ca. 6 ha großen Gelände südöstlich der Köferinger Straße ein Standortlazarett der Wehrmacht errichtet, welches ab 1957 von der Bundeswehr übernommen und schrittweise zu einem modernen Bundeswehrkrankenhaus ausgebaut sowie flächenmäßig erweitert wurde. Trotz größerer Investitionen in jüngerer Zeit wurde die militärische Kliniknutzung aufgegeben und das Gelände 2004 aus dem militärischen Fachplanungsrecht entlassen und an einen privaten Investor verkauft.

Als städtebauliche Ziele wurden eine weitere moderne medizinische Nutzung mit ergänzenden Einrichtungen, ein Ersatz der Altbausubstanz durch adäquate Neubauten und die Erhaltung der guten Eingrünung definiert. Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde das Bebauungsplanverfahren Amberg 90 „An der Köferinger Straße“ eingeleitet und mit der Bekanntmachung am 18.05.2012 rechtskräftig.

Dieser rechtskräftige Bebauungsplan sieht vor, dass überwiegende Teile des Bestands als Sondergebietsfläche für Klinikzwecke im Südwesten erhalten bleiben. Die vorgesehenen Wohnbereiche, für medizinisches Personal im Osten und äußersten Südwesten wurden als

Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Norden war ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel als Nahversorger für das Gebiet und das angrenzende Wohngebiet St. Sebastian vorgesehen. Die Sicherung der umfangreichen Eingrünung wurde bereits als private Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit möglichst viele Bereiche des bisher öffentlich nur über die Köferinger Straße anfahrbaren Geländes unabhängig voneinander erschlossen werden können, und zur Verteilung des Verkehrs am südwestlichen Stadtrand, wurde von der Einmündung der Stauffenbergstraße aus ein erster Abschnitt einer Erschließungsspanne mit einem Kreisverkehr zum Liebengrabenweg geplant bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen. An der Ostseite der Köferinger Straße (Kreisstraße AM 2) und an der Nordseite der neuen Erschließungsspanne sollen jeweils ein Geh- und Radweg angelegt werden, an den anderen Seiten Gehwege (z.T. Bestand).

## **2. Städtebauliche Konzeption**

### **Art der Nutzung:**

Nachdem das bestehende ehemalige Bundeswehrkrankenhaus nach der Privatisierung nicht in den Krankenhausplan des Freistaates Bayern aufgenommen wurde, war eine Wiederaufnahme einer klinischen Nutzung der umfangreichen Flächen des ehemaligen Krankenhauses nach Aussage des damaligen Investors nicht mehr möglich.

Deshalb wurde aufgrund des guten vorhandenen Gebäudebestandes des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses ein neues Nutzungskonzept vom Investor der Stadt Amberg vorgeschlagen. Es soll mit den Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ ein ergänzendes Wohn und Arbeitsquartier entwickelt werden. Die Planungen sehen einen Nutzungsmix aus eingeschränkten Gewerbeflächen, medizinischer Nutzung, einem Nahversorger sowie Wohnbereichen 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) = 0,35 vor. Der aktuelle Entwurf lässt gemäß Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet eine maximal zulässige GRZ = 0,4 zu. Die maximale Ausnutzung der Grundstücksflächen ergibt sich aus der flächenmäßigen Ausdehnung der Baufenster, der Einhaltung der GRZ 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 und die Gewerbeflächen mit Einschränkung soll wie bisher eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt werden.

## **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 Reinigung des Abwassers erfolgt somit in der Verbandskläranlage Theuern des Zweckverbandes Amberg-Kümmersbruck. Das Oberflächenwasser des Areals wird über eine Sammelleitung entlang der Köferinger Straße gefasst und südlich des Einzugsgebietes in den Mantlachtalgraben eingeleitet. Behandlungs- bzw. Rückhalteanlagen sind im bestehenden System nicht vorhanden. Die Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigungen wurden noch nicht umfassend erfüllt.

Die bestehende wasserrechtliche Genehmigung muss an das neue Profil des Bebauungsplans und an das tatsächlich vorhandene bzw. zu erstellende

Entwässerungssystem angepasst werden. Diese Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG ist durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu genehmigen.

Das Wasserrechtsverfahren muss vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren erfolgen, die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft der Stadt Amberg wurde bereits hinzugezogen.

#### **Straßenerschließung:**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war südlich der Verlängerung der Stauffenbergstraße und östlich der Köferinger Straße auf den Flurstücken nur eine klinische Nutzungseinheit mit Unternutzungen geplant. Infolgedessen konnte auf eine öffentliche Erschließung innerhalb dieses Bereichs verzichtet werden. Im neuen Konzept sind unterschiedliche Nutzungen und Nutzer auf dem Areal angesiedelt bzw. können dort untergebracht werden. Deshalb wird ein inneres, öffentliches Erschließungsstraßensystem angestrebt. Dieses soll soweit es möglich ist und diese Straßen geeignet sind, auf dem bestehenden Netz basieren. Die Übergabe des bislang privaten Erschließungssystems an die Stadt Amberg muss jedoch im Laufe des Verfahrens im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

Im Rahmen des Verfahrens soll auch der Spangenschluss der Stauffenbergstraße weiterverfolgt werden, die detaillierte Straßenplanung erfolgt im Rahmen des Verfahrens.

#### **Stellplatznachweis:**

Die vorhandenen Stellplätze im Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses reichen für die vorgeplante zivile Nutzung nicht aus. Der vorhandene Parkplatz westlich der Köferinger Straße soll aus städtebaulichen Gründen bzw. da die Eigentumsverhältnisse nicht geklärt sind derzeit im Neuordnungskonzept für das Gesamtareal nicht berücksichtigt werden. Geplant sind zur Schaffung der benötigten Stellplätze ein Parkhaus im Nordwesten (etwa 225 Stellplätze) sowie eine Tiefgarage (etwa 90 Stellplätze) im Südosten. Diese werden ergänzt von Parkplätzen 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**

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens sind die Einflüsse der Köferinger Straße, des geplanten Spangenschlusses der Stauffenbergstraße sowie des Industriegebiets Süd zu prüfen. Das Lärmschutzgutachten 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. Diese Strukturen wurden im Zuge der Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes, durch Pflegemaßnahmen und durch die Instandsetzung des umgebenden Zaunes zurück gedrängt, sind aber in ihrer Substanz noch gut erhalten und für die Eingrünung des Baugebietes in die freie Landschaft von großer Bedeutung.

Im Detail handelt es sich um eine ausgeprägte Baumhecke an der Köferinger Straße, eine zweite Teilfläche im Süden des Baugebiets bestehend aus einem älteren (30 bis 70 jährig, teilweise auch älter) dichtem Gehölzbestand und eine weitere Teilfläche bildet die Baumhecke an der östlichen Grundstücksgrenze.

Dieser Bestand ist in seiner Gesamtheit erhaltenswert. Der Parkcharakter könnte hier noch

intensiver genutzt werden. Mittelfristig sollten auch junge Gehölze nachgepflanzt werden.

### **Artenschutz:**

Die im Zuge der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens AM 90 „An der Köferinger Straße“ erstellten saP zeigte die durchgeführte faunistischen Erhebung folgende Vorkommen auf:

Säugetiere: Durch die Erhebung wurden vier Fledermausarten nachgewiesen, der Abendsegler, die Breitflügelfledermaus, die Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt für Fledermäuse ein Jagdgebiet von untergeordneter Bedeutung dar, das mit Jagdgebieten mit Jagdgebieten an den Ortsrändern von Amberg / Kümmerbruck und im Vilstal vernetzt ist. Hinweise auf eine größere Kolonie von Fledermäusen liegen nicht vor. Auch wenn Verstecke bzw. Tagquartiere nicht erfasst wurden, sind einzelne Vorkommen in Gebäuden, weniger in Bäumen, potentiell anzunehmen. Winterquartiere lassen sich mit hinreichender Sicherheit ausschließen. Beobachtungen sonstiger Säugetiere des Anhangs IV FFH- Richtlinie oder Hinweise auf deren Vorkommen liegen für das Planquartier nicht vor.

Das Vorkommen von Baumschläfer, Biber, Fischotter, Luchs, Wildkatze und Haselmaus lässt sich ausschließen.

Reptilien: Für das Plangebiet und dessen näheres Umfeld liegen keine konkreten oder aktuellen Nachweise von Reptilien des Anhangs IV FFH-RL vor.

Vögel: Der Geltungsbereich ist mit 39 nachgewiesenen Arten bei einer teils hohen Individuendichte verhältnismäßig individuen- und artenreich. Insgesamt sind 15 Brutvogelarten und 16 potenzielle Brutvögel nachgewiesen.

Sonstige Tiergruppen: Das Vorkommen von Amphibien, Fischen und Rundmäulern, Käfern, Libellen, Schmetterlingen und Weichtieren des Anhangs IV FFH-RL lässt sich aufgrund des bekannten Verbreitungsgebietes dieser Arten und des fehlenden Angebotes an Lebensräumen im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen des neuen Bebauungsplanes AM 135 eine Begehung und Sichtung nach jetzigem Erkenntnisstand ausreichend.

#### a) Beschreibung der Maßnahme 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

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

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Amberg über den Ausbau bzw. die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen verhandelt werden bzw. sollte vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren abgeschlossen sein.

Die folgenden Themen sollen im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden:

Straßennetz, Kanalnetz, Leitungsquerungen, Baumbestand / Ersatzpflanzungen, Herstellung der Ausgleichsfläche, die Fassadengestaltung.

Ebenso sollte die der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG die aufgrund der Anpassung des Entwässerungssystems an das neue Profil des Bebauungsplans notwendig wird, vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung einen Monat bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

**Personelle Auswirkungen:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

**a) Finanzierungsplan**

keine Angabe möglich

**b) Haushaltsmittel**

keine Angabe möglich

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

keine Angabe möglich

**Alternativen:**

keine

---

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.08.2016;
2. 130. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom 23.11.2016
3. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 23.11.2016