Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0065/2017** **öffentlich** **25.08.2017**
Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Amberg 91 "Sanierungsgebiet K" **hier: Auslegungsbeschluss**		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Kluth, Anne-Katrin**		
Beratungsfolge	**20.09.2017 Bauausschuss** **09.10.2017 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für den Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ in der Fassung (i.d.F.) vom 08.10.2014, rechtskräftig seit dem 16.01.2015

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, (siehe 5. Der Beschlussvorlage)
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.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

1. Planungsanlass

Der Planungsanlass ergibt sich aufgrund von deutlich abweichenden Planungen in Teilbereichen des Bebauungsplanes wie die verkehrsmäßige Erschließung der Tiefgarage und die Durchwegung / Durchgrünung auf Flächen, die durch den sich in Verfahren befindlichen Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“, der nur einen Teil der Fläche abdeckt, nicht überschrieben werden. Die Festsetzungen im Bereich der Schnittstellen sind gerade in Bezug auf die Tiefgarage nicht vereinbar.

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 als Sanierungssatzung 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 Tiefgaragen Zu- 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 frei geführten Wettbewerbsdialog 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 ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für die im von der Stadt Amberg ausgelobten wettbewerblichen Dialog definierte Fläche entwickelt.

2. Rechtliche Situation

Eine Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich vor allem aus den veränderten Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage, sowie der damit verbundenen Veränderung der Verkehrsströme. Diese Veränderung betrifft zunächst den Kraftverkehr, wird sich jedoch auch auf die Fußgängerströme verändernd auswirken. Eine Durchwegung des Quartiers wird sich aus der zukünftigen Entwicklung des Areals in der im Bebauungsplan AM 91 festgesetzten Form wohl nicht ergeben. Eine Änderung des gesamten Bebauungsplanes AM 91 ist durch den Mangel an Planungserfordernis nicht anzustreben.

Das Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplans erfolgt nach den gleichen Vorschriften wie zur Aufstellung (Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung, Satzungsbeschluss zur Aufhebung, Bekanntmachung).

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans gilt § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) in den nicht durch den sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ überplanten Bereichen.

Die Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes K ist durch die Aufhebung in keiner Weise betroffen.

3. Behandlung von Bauanträgen

Das betreffende Gebiet beurteilt sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes später nach § 34 BauGB. Weiterhin gilt u.a. für Neu- und Anbauten sowie bei Sanierungen im Aufhebungsbereich die Gestaltungssatzung der Stadt Amberg.
Die abschließende Prüfung des Planungsrechts einschließlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften erfolgt im Genehmigungsverfahren.
Somit wird die städtebauliche Ordnung ausreichend geschaffen.

4. Neuaufstellung eines Bebauungsplans

Für die unbebaute Fläche wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (AM 134 „Bürgerspitalareal) gefertigt. Er formuliert die städtebaulichen Planungen des Gewinners des wettbewerblichen Dialogs. Ebenso wird in dessen Rahmen die Erschließung des Areals (inklusive der Tiefgaragen „Bürgerspitalareal“, Wirtschaftsschule und „Neue Münze“ (ehemals Forum)) neu und abweichend von der bisherigen Planung geregelt. Hinsichtlich der Spitalkirche ergeben sich aufgrund der Profanierung neue Nutzungsmöglichkeiten, die jedoch erst ggf. zusammen mit einem Investor geprüft werden müssen.

5. Einwände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Es gingen keine Beteiligungen der Bürger ein

Von den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange ist lediglich der Einwand der unteren Naturschutzbehörde abwägungsrelevant, dass die im Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ festgesetzten Bäume auch in dem diesen Bereich überschreibenden Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ aufgegriffen werden sollen. Dies ist auf Grund ihres positiven Einflusses auf das Stadtklima, welches durch den hohen Versiegelungsgrad und die damit verbundene Wärmeentwicklung negativ beeinflusst ist, von großer Bedeutung.

Nicht abwägungsrelevant waren Stellungnahmen bezüglich der Eigentumsverhältnisse, da diese nicht Bestand von Bauleitplänen sind und bezüglich der Verortung eines Unterflurcontainers in diesem Bereich, da auch dieser nicht im Bebauungsplan AM 91 über Festsetzungen verankert war.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Bahnhofstraße, Wirtschaftsschule und Spitalgraben im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt.- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

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:
Beibehaltung des Bebauungsplanes bei Einstellung des Verfahrens AM 134 „Bürgerspitalareal.

Anlagen:

1. Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ i.d.F. vom 08.10.2016, mit Geltungsbereich AM 134 „Bürgerspitalareal“
2. Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes AM 91 „Sanierungsgebiet K“
3. Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes AM 91 „Sanierungsgebiet K“

.....

Markus Kühne, Baureferent