

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0005/2018</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>08.02.2018</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 "Bürgerspitalareal" mit gleichzeitigem 128. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: erneuter Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Kluth, Anne-Katrin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>21.02.2018</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>05.03.2018</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vom 21.02.2018, des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ in der Fassung (i.d.F.) vom 21.02.2018 und des Entwurfes zur 128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Begründung i.d.F. vom 21.02.2018 wird

1. das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),
3. die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
4. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

beschlossen.

## Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

### **1. Beschreibung des Vorhabens und Nutzungskonzept**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die im wettbewerblichen Dialog entwickelten Ziele. Der Geltungsbereich wurde dem Vorhaben angepasst und umfasst nicht den gesamten Bereich des bisher geltenden Bebauungsplans AM 91 „Sanierungsgebiet K“. Er beinhaltet das Einfahrtsbauwerk der Tiefgarage in der Bahnhofstraße, den Bereich zwischen der Wirtschaftsschule, der Spitalkirche und dem Spitalgraben, sowie das neu geplante Treppenhaus von Gebäude Bahnhofstraße 5 (so genannter Eckertbau). Der Geltungsbereich umfasst neben den an den Investor zu verkaufenden Flächen auch vom

Vorhaben lediglich betroffene Flächen.

Vorhaben:

- Errichtung eines drei-, teilweise viergeschossigen Geschäftshauses mit etwa 2130m<sup>2</sup> Gesamtfläche im Erdgeschoss. Mit folgenden zulässigen Nutzungen:
  - **EG:** Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Einzelhandelsbetriebe mit maximal 650m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften
  - **1.OG:** Wohnnutzung, Geschäfts- und Büronutzung, Einzelhandelsbetriebe mit maximal 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ihnen dienende Nebennutzungen
  - **2. OG und 3. OG:** Wohnnutzung
  - Errichtung einer **Tiefgarage** mit Zu – und Abfahrt mit etwa 150 Stellplätzen (nicht öffentlich, jedoch öffentlich zugänglich)  
Die Zufahrt wird durch die Stadt Amberg geplant und errichtet. Das Ausfahrtsbauwerk wird jedoch durch den Vorhabenträger geplant und realisiert.  
Die entsprechenden Regelungen werden im Kaufvertrag und Durchführungsvertrag getroffen.
  
- Außenflächengestaltung mit Luftkunst und Wasserspiel mit mindestens 5m<sup>2</sup> zur Belegung des Platzes an der Spitalkirche.

Der Bebauungsplan sieht kerngebietstypische Nutzungen für den Umgriff des Geschäftsgebäudes vor, die zulässigen Nutzungen werden dabei für jedes Geschoss konkret festgesetzt. Die restlichen Flächen werden als öffentlich zu widmende Fußgängerzone, Straßenverkehrsfläche und Mischgebiet festgesetzt. Im Rahmen der Planungen wurde auch die genaue Lage der Tiefgarage mitsamt der Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Zufahrt befindet sich in der Bahnhofstraße, die Ausfahrt erfolgt nach geänderter Planung durch die Tiefgarage der Wirtschaftsschule mit dem Ausfahrtsbauwerk entlang der Wirtschaftsschule in die Ziegelgasse.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers wird das Vorhaben mit den städtebaulich relevanten Parametern zeichnerisch und textlich beschreiben. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

## 2. Relevante Änderungen zum Verfahrensstand vom 28.06.2017

- Verlagerung der Tiefgaragenausfahrt in die Ziegelgasse  
Die Ausfahrt wurde verlagert, da durch die Trennung von Ausfahrt und Anlieferung eine bessere Verkehrsverteilung erreicht wird. Die geplante Straßenverbreiterung an der Einmündung des Spitalgrabens in die Kasernstraße wird trotzdem beibehalten, weil sich auch ohne neue Tiefgaragenausfahrt der Begegnungsfall von Fahrzeugen am Beginn des Spitalgrabens häufen wird.
  
- Anbau Anlieferung  
Zur Verbesserung der Situation beim Anliefern und zur Verringerung der benötigten Rangierfläche im als Schulhof genutzten Bereich der Wirtschaftsschule wurde ein Anbau mit einer Fläche von etwa 2m x 11m und einer Wandhöhe von maximal 5m geplant.

- **Änderung Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich hat sich in verschiedenen Bereichen geändert. Die Spitalkirche wurde aufgrund des fehlenden Bezugs zur Vorhabensplanung herausgenommen. Die Ausfahrt in die Ziegelgasse wurde aufgenommen und der Bereich der ehemaligen Ausfahrt in den Spitalgraben geändert.
- Aufteilung der Fläche „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ in Nutzung „Fußgängerbereich“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“, um eine Anlieferung mit Fahrzeugen unter 3,5 Tonnen außerhalb der Fußgängerzone zu ermöglichen.

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Es gingen zahlreiche Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie von Bürgern ein. Auf einige der Anregungen konnte im Verfahren eingegangen werden. Die Ausführungen hierzu sind in den Anlagen 6 und 7 beigefügt.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Absatz 4 BauGB wurden im Umweltbericht behandelt. Zusammengefasst sind demnach keine Beeinträchtigungen für die das Vorhaben und das Abfahrtsbauwerk umgebenden Einzelbaudenkmäler gegeben. Eine Betroffenheit dieser abwägungsbeachtlichen Belange ist damit nicht gegeben.

Es verbleibt bei einer geringfügigen Beeinträchtigung der Belange des städtebaulichen sowie des fachlichen Denkmalschutzes. Dem gegenüber stehen andere städtebaulich relevanten Belange, wie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Erhaltung der Altstadt als zentralen Versorgungsbereich, die Belange der Wirtschaft, die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg.

Mit vorliegender Planung kann die Bevölkerung mit attraktivem, innerstädtischem Wohnraum versorgt und gleichzeitig die bestehende Versorgungslücke im Bereich der Nahversorgung geschlossen werden. Dies führt zusammen mit den ergänzenden Handels- und Dienstleistungen zu einer Aufwertung der Lagequalität in der Bahnhofstraße, was wiederum für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt insgesamt eine Attraktivitätssteigerung zur Folge hat. Den Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklungskonzeption und des durchgeführten europaweiten Wettbewerbs wird damit entsprochen.

Mit Blick auf die Betroffenheit der genannten Belange ist die Bauleitplanung ausgewogen.

### **4. Abstimmungsbedarf im Rahmen des Durchführungsvertrags**

- Ausgestaltung des Bereichs Durchgang/ Treppenhaus Bahnhofstraße 5
- Detaillierte Qualitäten der Fassadengestaltung/Freiflächengestaltung
- Durchführung des Wettbewerbs zum Thema Luftkunst und Wasserspiel zur Belebung des Platzes an der Spitalkirche
- Anbindung an die Tiefgarage Wirtschaftsschule / Lage der benötigten Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Amberg und dem Investor muss spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

## **5. Flächennutzungsplan**

Es soll ein Kerngebiet im Bereich des Geschäftshauses entstehen, das die bisherigen Mischgebietsflächen ersetzt. Ebenfalls ändern sich Teile der Darstellung des Grundstücks der Wirtschaftsschule. Das gesamte Grundstück wird nun als Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt, da die öffentlichen Gehwege nicht umgesetzt werden und die Ausfahrt als Teil der Tiefgarage Wirtschaftsschule angesehen wird.

Die restlichen Flächen werden nicht geändert, da die Änderungen für den Maßstab des Flächennutzungsplanes unwesentlich sind und die Nutzungen beibehalten werden. Der Bereich der Spitalkirche wurde aufgrund des geringen Bezugs zum Vorhaben (ein Erwerb durch den Vorhabenträger ist ausgeschlossen) aus dem Geltungsbereich genommen.

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

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Bahnhofstraße, Wirtschaftsschule und Spitalgraben im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt.
- Folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Amberg sind im Geltungsbereich inbegriffen: 623 und in Teilflächen: 634, 635, 636, 645, 698
- Der Planentwurf wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen für die Dauer eines Monats zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans AM 134 wird der bisher in diesem Bereich geltende Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ in einem eigenständigen Verfahren aufgehoben. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den bisher geltenden Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“.
- Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage des Entwurfes zur 128. Änderung i.d.F. vom 21.02.2018 geändert.

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:**

---

---

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.05.2017
2. Entwurf zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Nr. 128) vom 21.02.2018 mit Zeichenerklärung und Eintragung des Änderungsbereiches
3. Begründung zur 128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
4. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 21.02.2018
5. Vorhaben und Erschließungsplan zum Bürgerspitalareal in der Fassung vom 21.02.2018
6. Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
7. Abwägung der Beteiligung der Bürger
8. Begründung zum Bebauungsplan AM 134
9. Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan AM 134
10. Auszug aus dem Verkehrsgutachten OBERMEYER Planen + Beraten GmbH vom 23.11.2017
11. Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik vom 20.12.2017