

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0167/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	24.08.2018
Bebauungsplanverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Amberg 134 "Bürgerspitalareal" mit gleichzeitigem 128. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss und Feststellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Anne-Katrin Kluth		
Beratungsfolge	12.09.2018	Bauausschuss
	24.09.2018	Stadtrat

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 über die öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
3. die Feststellung der 128. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

beschlossen.

Sachstandsbericht:

1. Beschreibung des Vorhabens- und Nutzungskonzeptes

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 Wohn- und Geschäftshauses mit etwa 2130m² Gesamtfläche im Erdgeschoss. Mit folgenden zulässigen Nutzungen:
 - **EG:** Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200m² Verkaufsfläche, Einzelhandelsbetriebe mit maximal 650m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften
 - **1.OG:** Wohnnutzung, Geschäfts- und Büronutzung, Einzelhandelsbetriebe und ihnen dienende Nebennutzungen
 - **2. OG und 3. OG:** Wohnnutzung
 - Errichtung einer **Tiefgarage** mit Zu- und Abfahrt mit 140 bis 150 Stellplätzen (nicht öffentlich, jedoch öffentlich zugänglich)
Das Zufahrtsbauwerk wird durch die Stadt Amberg geplant und errichtet. Das Ausfahrtsbauwerk wird jedoch durch den Vorhabenträger geplant und realisiert.
Die entsprechenden Regelungen wurden im Kaufvertrag und Durchführungsvertrag getroffen.
- Außenflächengestaltung mit Sitzmöbeln sowie Luftkunst und Wasserspiel mit mindestens 5m² 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 Abfahrt festgesetzt.

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

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

2. Relevante Änderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung

- Verlagerung der Tiefgaragenausfahrt in die Ziegelgasse
Die Abfahrt wurde verlagert, da durch die Trennung von Abfahrt 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 in den drei erfolgten Beteiligungen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie in den beiden Auslegungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) zahlreiche Anregungen von Bürgern ein. Einige der Anregungen konnten im Laufe des Verfahrens berücksichtigt 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.

Die in der abschließenden Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt mit ähnlichem Inhalt vorgebracht bzw. sie machten eine Änderung des Entwurfes nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan kann somit der Satzungsbeschluss und für den Flächennutzungsplan der Feststellungsbeschluss erfolgen.

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. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Amberg und dem Investor muss vor Satzungsbeschluss abgeschlossen worden 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 bislang dort vorgesehenen öffentlichen Gehwege nicht umgesetzt werden und die Ausfahrt als Teil der Tiefgarage im Bereich der Wirtschaftsschule angesehen wird. Die restlichen Flächen werden im Flächennutzungsplan 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:

- Es wurden an Blatt 13 des Vorhaben- und Erschließungsplanes folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:
 - Darstellung der Freifläche Wirtschaftsschule mit der Signatur „Granitpflaster“
 - Darstellung der Fernwärmeleitung
- 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
- 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.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

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 17.08.2018;
2. Entwurf der 128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 21.02.2018;
3. Begründung zum Entwurf der 128. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 21.02.2018;
4. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans *AM 134 „Bürgerspitalareal“* i.d.F. vom 21.02.2018;
5. Vorhaben und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan *AM 134 „Bürgerspitalareal“* i.d.F. vom 21.02.2018;
6. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan *AM 134 „Bürgerspitalareal“*;
7. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan *AM 134 „Bürgerspitalareal“*;
8. Begründung zum Bebauungsplanentwurf *AM 134 „Bürgerspitalareal“* i.d.F. vom 21.02.2018;
9. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf *AM 134 „Bürgerspitalareal“* i.d.F. vom 21.02.2018;
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 V02-2
12. Auszug aus der Luftschadstoffprognose accon ENVIRONMENTAL CONSULTS vom 12.06.2018