

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0215/2020
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	22.10.2020
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 152 „Kindertagesstätte Winterstraße,, mit 142. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Clemens Schütz		
Beratungsfolge	11.11.2020	Bauausschuss
	23.11.2020	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 152 „Kindertagesstätte Winterstraße“ mit Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung (i.d.F.) vom 11.11.2020, des Entwurfes zur 142. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 11.11.2020 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 7

1. das Abwägungsergebnis über die erneute öffentliche Auslegung und über die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und
2. die Feststellung der 142. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

beschlossen.

Teile des Plangebietes umfassen bisher die rechtskräftigen Bebauungspläne AM 39A „Drillingsfeld Ost“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den oben genannten Bebauungsplan.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass

Die Stadt Amberg hat einen hohen Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen. Dies wurde im Jugendhilfeausschuss am 09.10.2018 und im Stadtrat am 22.10.2018 erläutert. Es fehlen im Stadtgebiet ausgewiesene Flächen zur Umsetzung, diese sollen mit der Planung zu einem Teil geschaffen werden.

Planungsrechtlicher Stand

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die Planfläche als potenzielles Allgemeines Wohngebiet und als öffentliche Grünfläche dargestellt. Dies liegt daran, dass der Bereich zwischen der B299 und der Randbebauung von Eglsee als Erweiterungsfläche für Wohnbebauung eingeplant ist (Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 9E „An den Striegeläckern“). Eine Wohngebietsausweisung scheiterte bisher an den Eigentumsverhältnissen. Ein Teil der Fläche wird nun im Rahmen der 142. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke und Regenrückhaltebecken geändert.

Der Bereich westlich des Geltungsbereiches ist durch den Bebauungsplan AM 39A „Drillingsfeld Ost“ überplant. Der Randbereich des Bebauungsplanes AM 39A wird nun durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und mit Rechtskraft in diesem Teil ersetzt.

Der außerhalb des oben genannten Bebauungsplanes (AM 39A) liegende Bereich ist bisher dem Außenbereich zuzuordnen.

Planungskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Karmensölden: 1759/58 teilweise, 1759/68, 1759/69, 1765 teilweise, 1766 teilweise und 1778 teilweise. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Ein Anschluss des Planbereichs an das Radverkehrsnetz ist über die Frühlingsstraße möglich; diese bildet für den gesamten Ortsteil Eglsee die zentrale Wegeverbindung im Radverkehrsnetz der Stadt. Die Frühlingsstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen, der Radverkehr fährt auf der Fahrbahn. Gemäß der RAS (6.1.7.2) kann der Radverkehr im Allgemeinen auf verkehrsarmen Straßen und auf Straßen mit geringen Geschwindigkeiten komfortabel und sicher auf der Fahrbahn fahren. Für die Winterstraße und den Kleeweg ist ein geringes Verkehrsaufkommen prognostiziert, über eine Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h oder 30 km/h wird aktuell diskutiert. Somit kann der Radverkehr im Planbereich auf der Fahrbahn fahren.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die daraus folgende erstmalige Herstellung der Erschließungsstraßen ergibt sich die Beitragspflicht. Durch die erstmalige Herstellung der neuen Straßen werden auch Altanlieger, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, erschließungsbeitragspflichtig, da diese an einer neu herzustellenden Straße liegen. Es betrifft die Grundstücke 1759/63, 1782/3, 1783/7 und 1784/7. Dies kann nicht vermieden werden, sondern begründet sich aus der aktuellen Rechtslage. Alle vier Grundstücke, welche erschließungsbeitragspflichtig werden, bekommen durch den Bau der neuen Straßen auch einen erschließungstechnischen Mehrwert.

Die durchschnittlichen Erschließungskosten in der Stadt Amberg über die letzten Jahre liegen bei ca. 35-40 Euro/m². Als Vergleichswert ist das nahe gelegene Baugebiet Drillingsfeld heranzuziehen. Bei diesem war zwar die Anzahl der beitragspflichtigen Grundstücke wesentlich höher (was für das einzelne Grundstück weniger Beiträge

ausmacht), beim vorliegenden Bebauungsplan befindet sich allerdings die Kindertagesstätte auf einem sehr großen Grundstück, welches des Weiteren auch einen Gewerbezuschlag erhält. Zudem ist das Regenrückhaltebecken als technisches Bauwerk nicht umlagefähig, da es ausschließlich dem Schutz des bestehenden Wohngebiets dient. Aus diesen Gründen kommt das Bauverwaltungsamt bei Bewertung der Kosten zur Einschätzung, dass die kommenden Erschließungskosten im unteren Bereich liegen werden und somit die Verhältnismäßigkeit gewahrt ist.

Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass die im Beschlussvorschlag zur Beitragsfreiheit der Grundstücke am Ernteweg gemachten Ausführungen die derzeit aktuelle, mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmte, Rechtslage wiedergibt. Derzeit läuft nach Mitteilung des bayerischen Städtetages vom 12.08.2020 beim Gesetzgeber desbezüglich ein geplantes Änderungsverfahren zum KAG, welches u.a. zum Inhalt hat, dass die Grundstücke im Ernteweg bei gleicher Sachlage jedoch künftig beitragspflichtig werden würden. Über Zeitpunkt und konkreten Inhalt dieser Änderung kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Fachbeiträge

Am 27.05.2020 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Stadtplanungsamt eingereicht. Aus dieser geht hervor, dass folgende Arten vorhanden sind: Teichfrosch, Seefrosch, Erdkröte und Teichmolche. Der Landlebensraum dieser Arten beschränkt sich auf die angrenzenden Gärten. Wanderungsverbindungen über die bisher intensiv genutzte Ackerfläche existieren keine. Durch die Planung der Kindertagesstätte kann der Landlebensraum der vorhandenen Arten sogar noch erweitert werden, da die neuen privaten Gärten und auch das Außengelände der neuen Kindertagesstätte deutlich attraktivere Lebensbedingungen aufweisen, im Gegensatz zur derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich keine Baudenkmäler. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass im Geltungsbereich mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis wurde mit Schreiben vom 09.03.2020 erteilt. Die Sondierung wurde in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Amberg vom 18.05.2020 bis zum 22.05.2020 durchgeführt. Hierbei wurden keine Bodendenkmäler entdeckt. Die Erlaubnis wurde mit Schreiben vom 16.06.2020 erteilt.

Der Belang des Verkehrsaufkommens und der Lärmimmissionen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausreichend untersucht. So wurden als Basis der Beurteilung durch den städtischen Verkehrsplaner die prognostizierten Verkehrszahlen berechnet (diese Berechnung befindet sich auch im Anhang der Begründung). Diese Zahlen wurden mit der Richtlinie für Anlagen von Stadtstraßen (RASt) verglichen. Die RASt gibt eine maximale Verkehrsstärke für Wohnstraßen von 4000 Kfz/24h und für Sammelstraßen von 4000-8000 Kfz/24h vor. Die prognostizierten Zahlen ergaben an der Schnittstelle A 401 Kfz/24h, an der Schnittstelle B 1836 Kfz/24h, an der Schnittstelle C 380 Kfz/24h und an der Schnittstelle D 2372 Kfz/24h. Bei Schnittstelle A und C (Winterstraße und Kleeweg) handelt es sich um

Wohnstraßen und bei Schnittstelle B und D (Frühlingsstraße) um Sammelstraßen. Beim Vergleich wurde ersichtlich, dass die prognostizierten Zahlen weit unter den als verträglich eingestuften Zahlen aus der RAS liegen. Des Weiteren liegen die prognostizierten Zahlen auch weit unter den Verkehrszahlen die in Amberg zulässiger Weise bei vergleichbaren Straßen auftreten.

Die untere Immissionsschutzbehörde teilte auf Basis der Prognose mit, dass aus immissionsschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht kein Lärmgutachten erforderlich ist, da durch die niedrigen Zahlen mit Bestimmtheit gesagt werden kann, dass die zulässigen Werte eingehalten werden. Anders verhält es sich mit dem geplanten Parkplatz der Kindertagesstätte. Hier wurde seitens der unteren Immissionsschutzbehörde zur Beurteilung ein Lärmgutachten gefordert. Die Ergebnisse dieses Gutachtens belegen eindeutig die Zulässigkeit des Parkplatzes. Auch wenn sich auf Grund der sehr geringen derzeitigen Auslastung eine relativ gesehen große Mehrung des Verkehrs ergibt, ist dieser verkehrstechnisch und immissionstechnisch zulässig und auch in Amberg in vergleichbaren Lagen ortsüblich.

Bisheriger Planungsverlauf

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 16.12.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 07.01.2020 bis zum 06.02.2020 durchgeführt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 27.04.2020 getroffen. Die förmliche Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 25.05.2020 bis zum 24.06.2020 durchgeführt. Die erneute förmliche Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 14.09.2020 bis zum 13.10.2020 durchgeführt. Nun folgt der Satzungsbeschluss.

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

Für den Haushalt 2021 wurden Mittel für die Herstellung der verkehrlichen Erschließung und des Regenrückhaltebeckens beantragt.

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

Die Straßen und das Regenrückhaltebecken müssen dauerhaft gepflegt werden.

Alternativen:

Die Stadt Amberg benötigt dringend Kinderbetreuungsplätze. Bei Nicht-Durchführung der Planung können diese nicht hergestellt werden und die Stadt Amberg läuft Gefahr, teure Ersatzmaßnahmen leisten zu müssen.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.06.2020
2. Entwurf der 142. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 11.11.2020
3. Begründung zur 142. Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 11.11.2020
4. Entwurf des Bebauungsplans AM 152 „Kindertagesstätte Winterstraße“ i.d.F. vom 11.11.2020
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 152 „Kindertagesstätte Winterstraße“ i.d.F. vom 11.11.2020
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM 152 „Kindertagesstätte Winterstraße“ i.d.F. vom 11.11.2020
7. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürger