

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0026/2009
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	19.02.2009
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 94 "Ehemalige housing area" mit gleichzeitigem 85. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Mayer		
Beratungsfolge	11.03.2009	Bauausschuss
	23.03.2009	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 94 „Ehemalige housing area“ mit Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 11.03.2009, des Entwurfes zur 85. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Darstellungen und Begründung i.d.F. vom 11.03.2009

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (erneuter Änderungsbeschluss),
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

Planungsanlass und Planungsrecht

Die ehemalige „housing area“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1249, 1250/1 und 1250/2 mit einer Gesamtgröße von 33.067 m². Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ und als Kinderspielplatz dargestellt. Die Grundstücke sind aus dem völkerrechtlichen Vertrag entlassen und an den Bund zurückgegeben worden.

Die Wohnanlagen stehen seit geraumer Zeit leer, der Auszug der Bewohner erfolgte zwischen 1999 und 2003. Im Januar 2009 konnten die Flächen von der Stadt Amberg erworben werden. Die vorhandenen Wohnblöcke entsprechen bezüglich der Ausstattung, Nebenanlagen, der Wohndichte und Qualität nicht den heutigen Anforderungen an gesunde und sozial verträgliche Wohnverhältnisse.

Die Stadt Amberg will die Grundstücke daher freimachen. Es soll eine moderne Baustruktur entwickelt werden, die sich in die umliegende Bebauung integriert. Das Baugebiet liegt unmittelbar neben dem kulturellen, sozialen und kirchlichen Zentrum St. Michael mit seinem Kindergarten und der benachbarten Grundschule „Albert-Schweitzer“. Die Infrastruktureinrichtungen und Nahversorger sind fußläufig zu erreichen (siehe Anlage 5) Aufgrund der Lage eignet sich das Baugebiet vor allem für Familien mit Kindern.

Planungskonzept und städtebauliche Integration

Sowohl aus der Lage der ehemaligen „housing area“ zwischen dem D-Programm und der neu bebauten ehemaligen „Ritter-von-Möhl-Kaserne“ als auch aus dem Bedarf ergibt sich die Art der Neubebauung des Geländes mit überwiegend Einfamilienhäusern. Der Entwurf sieht insgesamt 47 Parzellen vor. Davon werden 19 mit freistehenden Einfamilienhäusern, 4 mit Doppelhäusern, 10 Einfamilienhäuser in verketteter Bauweise und 12 Reihenhäuser sowie zwei Parzellen mit Mehrfamilienhäusern (6 WE) bebaut. Das Baugebiet besteht aus den 2 Teilen links und rechts der Steubenstraße. Das Baugebiet links der Steubenstraße orientiert sich in Form und Struktur mit flachem Pultdach und Wohnhöfen an der bestehenden Bebauung entlang der Kennedystraße; rechts der Steubenstraße wird die umgebende Bauweise in Erdgeschoss + Dachgeschoss mit steiler Dachneigung aufgegriffen. In beiden Fällen jedoch bleiben die vorhandenen Erschließungsanlagen, sowie das ausreichend dimensionierte vorhandene Kanalnetz erhalten. Die vorhandenen Straßen befinden sich in einem guten Zustand, ebenso die Kanäle, die punktuell wegen Wurzeleinwuchs ausgefräst werden müssen. Die Randbereiche der vorhandenen Erschließungsanlagen in Form von Parkplätzen werden dort wo sie nicht benötigt werden entsiegelt, rückgebaut und den privaten Flächen zugeordnet bzw. dienen entlang der Straße als Versorgungstrassen für die neu zu erstellenden Medien wie Wasser, Strom, Kabel, Telefon und Energie (siehe Anlage 3).

Im Norden, am Anschluss zu der bestehenden Reihenhäuseranlage werden die vorhandenen Erschließungsstiche durch eine zusätzliche neu zu errichtende Stichstraße ergänzt, die entlang der Kennedystraße durch eine Garagenzeile abgeschirmt wird. Die Reihenhäuserzeilen am Ende der Stichstraßen bilden den räumlichen Abschluss der Wohnhöfe, das städtebauliche „Rückgrat“ der Siedlungseinheit und vermitteln mit der Bauweise UG+EG+I zwischen der Höhenlage an der Kennedystraße und der tiefer liegenden Steubenstraße (siehe Anlage 4).

Familiengerechtes Wohnen

Das Areal zwischen der Kennedystraße und der Steubenstraße ist ein idealer Platz für Familien. Nach Abbruch der amerikanischen Wohnungen kann ein Quartier für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und in geringfügigem Umfang für Mehrfamilienhäuser entstehen. Durch diesen Mix entsteht ein sozial verträgliches Miteinander verschiedener Wohnformen in überschaubaren Nachbarschaftseinheiten mit lebenswerten Freiräumen. Die knappe Parkierungssituation in der Kennedystraße wird durch öffentliche Parkplätze am östlichen Straßenrand entschärft.

Im Quartier entsteht eine neue grüne Mitte, an die der öffentliche Spielplatz und ein Parkplatz für die Grundschule, Kirche und Kindergarten angegliedert sind. Ein ausreichender Wendepunkt für den Schulbus mit Haltestelle und eine Haltemöglichkeit der Eltern zum Holen und Bringen der Kindergartenkinder und Grundschulkinder ergänzt am Ende der Steubenstraße die öffentlichen Flächen. Der vorhandene Bolzplatz an der Kennedystraße muss solange erhalten bleiben bis an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen werden kann.

Ökologisches und energiesparendes Wohnen

Vom Stadtplanungsamt wurden im Jahr 2003 Siedlungsstandorte im Stadtgebiet besonders unter ökologischen Gesichtspunkten untersucht und bewertet. Das Gebiet der ehemaligen „housing area“ landete bei dem damaligen Ranking mit weitem Vorsprung auf Rang 1, konnte aber nicht beplant werden, da die Planungshoheit nicht gegeben war.

Wesentliche städtebaulich, ökologische Gesichtspunkte für die positive Bewertung waren die integrierte Lage und damit verbundenen kurzen Wege, die Reaktivierung von Brachflächen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden und der geringe Ver- und Entsorgungsaufwand. Hinzu kommen jetzt, nach den erfolgten Untersuchungen noch der Abriss von kontaminierter Bausubstanz (siehe Anlage 7) und nach dem vorliegenden Entwurf

der Ressourcen schonende Erhalt von vorhandenen Erschließungsstraßen. Der Entwurf sieht für die Bebauung so weit es städtebaulich machbar ist eine Südorientierung der Gebäude vor. Für den Bereich an der Richthofenstraße wird wegen der vorhandenen Struktur der Umgebungsbebauung die Wahl der Firstrichtung nicht festgesetzt, so dass jeder künftige Eigentümer die für ihn am besten geeignete Ausrichtung wählen kann. Im Bereich zwischen der Steubenstraße und der Kennedystraße sind die Gebäude zur Südseite von Südost bis Südwest orientiert. Eine passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie) ist hier auch wegen vermiedener Verschattungen durch die Gebäudestellungen und –abstände problemlos möglich. Die gewählte kompakte Bauform mit EG+I und flach geneigtem Pultdach und damit sehr günstigem Verhältnis von Hüllfläche zu Wohnfläche stellt einen weiteren Faktor zur energiesparenden Bauweise dar. Auf den festgesetzten flachen Pultdächern lässt sich bei allen Gebäuden eine Optimierung der Ausrichtung von Photovoltaikanlagen und Warmwasserkollektoren erzielen. Auch bei der Reihenhauszeile parallel zur Kennedystraße lässt sich bei entsprechender Grundrissgestaltung und geschickter Gebäudeplanung eine energiesparende Bauweise verwirklichen.

Durch die städtebauliche kammartige Struktur ist eine Fernwärmeversorgung vom bestehenden Heizkraftwerk an der Dekan-Hirtreiter-Straße auf kurzen Wegen gut möglich. Das Heizkraftwerk der Stadtwerke kann kapazitätsmäßig die Wärmeversorgung für das neue Baugebiet übernehmen.

Altlasten

Bei einer Begehung des Areals durch die Untere Immissionsschutzbehörde im Juli 2007 ergaben sich Anhaltspunkte auf Altlastenverdachtsflächen und der Verdacht auf belastete Baustoffe innerhalb der amerikanischen Geschosswohnungsbauten. Nach Inaugenscheinnahme wurden asbesthaltige Bodenplatten, radioaktive Bestandteile von Rauchmeldern, teerhaltige Kleber, PCB-, Lindan- bzw. DDT-haltige Bauteile, teerhaltige Stoffe im Außenbereich und mögliche Hochofenschlacke als Straßenunterbau festgestellt. Die vororientierenden Untersuchungen durch den TÜV Süd liegen der Unteren Immissionsschutzbehörde vor. Die Altlasten werden im Zuge der Abbruchmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen entfernt und ordnungsgemäß unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der Nachbarn und des Arbeitsschutzes fachgerecht entsorgt.

Hinweise zum Verfahren

Das Verfahren beinhaltet die städtebauliche Neuordnung des Innenbereiches und könnte somit als Bebauungsplan der Innenbereichsentwicklung nach der Regelung des § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die künftige überbaute Fläche liegt bei einer zulässigen GFZ von max. 0,4 und einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von 3,87 ha bei ca. 1,55 ha und somit unter der Grenze von 2,0 ha Grundfläche für den Vorprüfungsfall der Umweltauswirkungen. In diesem Fall wäre die parallele Flächennutzungsplanänderung (siehe Anlage 2) im Zuge einer Berichtigung möglich.

Inwieweit sonstige Belange der Umwelt einer Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB entgegenstehen wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt.

Im Planbereich liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg III B „Wohnanlage St. Sebastian“ (Steubenstraße). Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Kennedystraße und Steubenstraße, sowie einer Fläche an der Richthofenstraße und weist folgende Grundstücke auf: Flurnr. 1250/1, 1250/2, 1250 (Teilfl.), 1250/21 (Teilfl.), 1249, 1277/13,

1277, 1283/16, 1280/5 1271/7 (Teilfl.) und 1244/4.

- Der Planentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Beteiligungsfrist vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlage:

1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. 85. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan
3. Städtebaulicher Entwurfsplan vom 11.03.2009
4. Plan über die Höhenlagen vom 11.03.2009
5. Plan über die Wegebeziehungen vom 11.03.2009
6. Plan zur zentralen Energieversorgung vom 11.03.2009
7. Plan zum Abbruch und Neubau vom 11.03.2009