

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0107/2009
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	19.11.2009
Bebauungplanaufstellungsverfahren Amberg 94 "Ehemalige housing area" mit gleichzeitiger 85. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Mayer		
Beratungsfolge	09.12.2009	Bauausschuss
	21.12.2009	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 94 „Ehemalige housing area“ mit Begründung und des Entwurfes zur 85. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, alle in der Fassung (i.d.F.) vom 09.12.2009,

1. die Weiterführung des Bebauungplanaufstellungsverfahrens im beschleunigtem Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
3. das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der 85. Berichtigung angepasst.

Sachstandsbericht:

Planungsanlass und Verfahrensablauf

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 (siehe Anlage 1) 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. Aufgrund der Lage eignet sich das Baugebiet vor allem für Familien mit Kindern.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 28.01.2008 (Stadtratsbeschluss) eingeleitet. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 vom 15. Februar 2008.

Am 23.03.2009 erfolgte der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die frühzeitigen Beteiligungen wurden vom 15.06.2009 bis zum 14.07.2009 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt bzw. erfolgt durch Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Planungskonzept und Weiterführung der Planung

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. 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 auf gegriffen. 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 Wurzelenwuchs 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.

Im Norden, am Anschluss zu der bestehenden Reihenhuisanlage werden die vorhanden Erschließungsstiche durch eine zusätzliche neu zu errichtende Stichstraße ergänzt, die entlang der Kennedystraße durch eine Garagenzeile abgeschirmt wird. Die Reihenhuiszeilen 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.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Anregungen zur Umplanung vorgebracht. Diese Anregungen wurden mit Vertretern des Kindergarten St. Michael, dem Bündnis für Familie und der Albert-Schweizer-Schule diskutiert und sind in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden (siehe Anlage 3). Es handelt sich dabei um folgende Punkte:

- der Bolzplatz an der Kennedystraße wird auf das ehemalige amerikanische Sportplatzgelände verlegt. Die Bolzplatzfläche wird in den Bebauungsplan „Housing Area“ aufgenommen. Auf der Fläche wird ein Kinderspielplatz ausgewiesen und durch Planeinschrieb festgesetzt. Es ist beabsichtigt eine „Planwerkstatt“ zur Gestaltung des Kinderspielplatzes mit Ballspielfläche (für Kinder von 6 – 12 Jahren) ins Leben zu rufen und die Kinder der Albert-Schweizer-Schule an der Planwerkstatt zu beteiligen.

- Zur Verbesserung der Fußwegverbindung zwischen Sophie-Scholl-Str. und Rotkreuzplatz ist optimiert. Zur Verbesserung der Querung an der Kennedyst. wird eine Querungshilfe eingebaut (siehe Verkehrsausschuss vom 25.11.2009). Die Wegeföhrung ist im Bebauungsplan aufgenommen, die Querungshilfe ist nachrichtlich dargestellt, da sie auöerhalb des Bebauungsplanes liegt.
- Am Ende der Steubenstraße ist eine große Wendeanlage mit Vorfahrtsflächen für den Bring – und Abholverkehr entwickelt worden. Die unterschiedlichen Funktionen von Fahrverkehr, Parlierung und Fußgärgbewegungen sind berücksichtigt. Dieser Wendebereich ist mit der Polizei, der Verkehrsbehörde und dem Tiefbauamt vorab gestimmt und in der Funktion und Leistungsfähigkeit für gut erachtet worden.
- In der direkten Verlängerung der Steubenstraße ist das Vorfeld der Schule mit behindertengerechtem Zugang neu entwickelt.

Weitere Anregungen und deren Abwägung sind unter Anlage 5 und 6 aufgeföhrt. Zu den oben aufgeföhrtten Punkten lag auch ein Sammelantrag von Eltern der Albert Schweizer Schule vor.

Mit dieser Weiterföhrung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die zur städtebaulichen Ordnung erforderlichen Flächen ausgedehnt.

Energieeffizienz

Die Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH teilt mit, dass beabsichtigt ist das Gebiet mit Fernwärme zu versorgen. Durch die städtebauliche kammartige Struktur ist eine Fernwärmeversorgung vom bestehenden Heizkraftwerk an der Dekan-Hirtreiter-Straöe auf kurzen Wegen gut möglich. Die Versorgung genügt den Ansprüchen des EEG Wärme mit einem KWK– Anteil von 50%. Grundsätzlich ist die Versorgung aber nur möglich wenn eine hohe Abnehmerdichte gegeben ist. Dazu müsste ein Anschluss– und Nutzungszwang durch entsprechende Verordnung geregelt werden. Ein Anschluss– und Benutzungszwang kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Hierfür ist eine gesonderte Satzung zu erlassen. Durch den Anschluss des Gebietes an das BHKW in der Dekan-Hirtreiter-Straöe werden vorhandene Kapazitäten genutzt. Mit der Ausrichtung fast aller Dachflächen nach Süden können diese optimal für Fotovoltaik genutzt werden. Durch die Kombination von Fernwärme mit Fotovoltaik kann eine sinnvolle, nachhaltige energetische Lösung entstehen.

Altlasten und Abbrucharbeiten

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. Für den Bereich der „Housing Area“ wurde im Jahr 2009 eine Gebäudeschadstoffuntersuchung durchgeföhrt. Die Ergebnisse sind dem Gutachten der Fa. Protect Umweltschutz GmbH, Sulzbach—Rosenberg vom 13.10.2009 zu entnehmen. Enthalten sind hier die Ergebnisse der Schadstoffermittlung, die Schadstoffsanierung, die tätigkeitsbezogenen Betriebsanweisungen sowie die entsprechenden Analyseberichte. Der Anleitung zur Schadstoffsanierung ist zu entnehmen, dass die Schadstoffsanierungsmaßnahmen grundsätzlich vor den eigentlichen Abbrucharbeiten durchzuföhren sind. Ziel der Schadstoffsanierungsarbeiten ist es, die schadstoffhaltigen Materialien vor dem eigentlichen Gebäudeabbruch vollständig aus dem Bauwerk zu entfernen.

Auf der Basis dieser Untersuchungen, Ergebnisse und Sanierungskonzepte wurde die Ausschreibung der Abbrucharbeiten mit den entsprechenden Schutzmaßnahmen auch für die umgebende Bebauung durchgeführt. Die Arbeiten wurden im November 2009 vergeben, so dass die Abbruchmaßnahmen im Winter 2009/2010 durchgeführt werden können.

Hinweise zum Verfahren

Das Verfahren beinhaltet die städtebauliche Neuordnung des Innenbereiches und kann 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. Auch durch die Ausdehnung des Geltungsbereiches wird die Grenze des Vorprüfungsfall es nicht überschritten, da es sich im Wesentlichen um die Spielplatzfläche und die Außenflächen der Schule handelt. Die parallele Flächennutzungsplanänderung (siehe Anlage 2) ist somit im Zuge einer Berichtigung möglich.

Bei der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kamen keine Hinweise, dass andere Belange der Umwelt berührt sind.

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.), 1244/4, 1282 und 1411/3.
- 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 Durchführung der öffentlichen Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. 85. Berichtigung Flächennutzungs- und Landschaftsplan
3. Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen vom 09.12.2009
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 09.12.2009
5. Abwägungsvorschläge frühzeitige Beteiligung der Behörden
6. Abwägungsvorschläge frühzeitige öffentlichen Auslegung