

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0114/2019
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	27.06.2019
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 136 "Kennedystraße Süd 2" mit 132. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: erneuter Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Schütz, Clemens		
Beratungsfolge	10.07.2019	Bauausschuss
	22.07.2019	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 136 „Kennedystraße Süd 2“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 10.07.2019, des Entwurfes zur 132. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und der Abwägungsvorschläge der Anlage 5 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 § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),
3. die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB.

beschlossen.

Sachstandsbericht:

Planungsanlass und Planungsrecht

Die ehemals zivil genutzten Bereiche der Pond Barracks (Kaserne der US Army) an der Kennedystraße wurden 2007 aus dem völkerrechtlichen Vertrag entlassen und an die Bundesrepublik Deutschland zurückgegeben. Ende 2008 erwarb die Stadt Amberg das Gelände mit den im Flächenaufteilungsplan vom 08.12.2008 bezeichneten Nutzungs- und Flächenaufteilungen. Seit Ende 2018 kann die Stadt Amberg die Fläche für eine höherwertige Nutzungsmöglichkeit als die im Flächenaufteilungsplan dargestellte Fläche nutzen, ohne die im Kaufvertrag festgelegte Nachzahlung leisten zu müssen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche, die durch einen Bauzaun eingezäunt ist. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Baseballgelände und Fußballtrainingsplatz der SG Siemens genutzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird für die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches öffentliche Grünfläche und Parkanlage gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, sowie eine neue Straßenverbindung zwischen der Kennedystraße und dem Haager Weg dargestellt. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Grünfläche und Parkanlage notwendig, um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) realisieren zu können. Die geplante

Verbindungsstraße zwischen der Kennedystraße und dem Haager Weg soll weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt werden. In den bevölkerungsreichen, verdichteten Wohnquartieren soll diese Querverbindung für eine gleichmäßige Verkehrsverteilung und Entlastung der umliegenden Straßen sorgen und gleichzeitig Erschließungsfunktion für die umliegenden Baugebiete übernehmen.

Im Rahmenplan Amberg- Süd/Gailoh von 2004 wird die Fläche als Grünfläche in Planung mit teilweiser raumwirksamer Grünstruktur dargestellt. Des Weiteren wird auch im Rahmenplan die im Flächennutzungsplan dargestellte neue Straßenverbindung zwischen der Kennedystraße und dem Haager Weg aufgezeigt. Von der im Rahmenplan dargestellten Grünfläche in Planung muss im Süden abgewichen werden. Allerdings ist aufgrund der Größe der verbleibenden Grünfläche im Bereich des Bolzplatzes eine Abweichung vom Rahmenplan möglich, ohne die Funktion der Grünfläche für das umliegende Wohnquartier erheblich einzuschränken. Des Weiteren sehen die Planungsambitionen der Stadt Amberg eine Wohngebietsausweisung in diesem Bereich vor. So z.B. der Bebauungsplan AM 103 „Kennedystraße Süd“, welcher am Ende der Godlewskystraße bereits Platz für die verkehrliche Erschließung eines weiteren Baugebietes lässt. Durch eine Wohnbebauung auf der genannten Fläche wird der Ortsrand abgerundet und ein kompakter Siedlungskörper erzeugt.

Planungskonzept

Aus der Lage am Stadtrand zwischen den Baugebieten „An der Kennedystraße“, „Kennedystraße Süd“ und „Obere Hockermühle“ bietet sich ein Konzept mit dichterem Bebauung im Innenbereich, vor allem entlang der Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM 103 „Kennedystraße Süd“, und Einzelhäusern im Randbereich an. Im Plangebiet können gemäß Entwurf 25 Parzellen entstehen, davon 6 für Doppelhaushälften.

Um einen homogenen Übergang zum Baugebiet Kennedystraße Süd zu erzeugen und aufgrund der verkehrlichen Erschließung über dieses Baugebiet, ist eine Pultdachfestsetzung dort städtebaulich sinnvoll.

Erschließung

Im Plangebiet existieren momentan keine Erschließungsstraßen aus früherer Nutzung, welche übernommen werden könnten. Die neue verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung die an die neue Querspange mit zwei Einmündungen angeschlossen wird. Die Anbindung an die Godlewskystraße erfolgt nur für den Fuß- und Radverkehr sowie für Einsatzfahrzeuge.

Mit der Vorplanung der Querspange wurde ein Ingenieurbüro beauftragt (Vergabe beschlossen im Bauausschuss vom 06.12.2017). Dieses untersuchte zwei Trassenverläufe, von welchen einer durch eine genauere Betrachtung ausgeschlossen werden konnte. Die bevorzugte Variante ist im Entwurf berücksichtigt und beinhaltet einen beidseitigen Geh- und Radweg.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist durch die in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet gelegene Bushaltestelle „Von-Kleist-Str.“, welche von der Linie 5 bedient wird, gegeben. Gleichzeitig weist der Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach darauf hin, dass im Bereich der neuen Querspange genügend Platz für eine neue Bushaltestelle (beidseitig) einzuplanen ist. Der Entwurf berücksichtigt dies.

Immissionsschutz

Auf die geplante WA-Fläche erzeugen folgende Lärmquellen Geräuschemissionen:

- die nördlich gelegenen Bolzplätze
- die geplante Querspange zwischen der Kennedystraße und dem Haager Weg.

Aus diesem Grund wurde ein Schallgutachten beauftragt (Vergabe beschlossen im Bauausschuss vom 06.12.2017). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass ohne Schallschutzmaßnahmen entlang der Querspange und der Bolzplätze eine Überschreitung der zulässigen Werte zu erwarten ist. Aus diesem Grund sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Errichtung eines 3,7 m hohen Walles nördlich des WA-Gebietes

- Beschränkung der nördlichen Häuserzeile im WA-Gebiet auf das Erdgeschoss-Niveau
- Errichtung einer 3,3 m hohen Lärmschutzwand entlang der neuen Querspange
- für die Häuserzeile entlang der neuen Querspange werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Untere Naturschutzbehörde teilte in einer vorzeitigen Stellungnahme mit, dass eine saP anzufertigen ist. Diese wurde von einem Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet. Folgende Arten wurden untersucht: Fledermäuse und sonstige Säugetiere, Kriechtiere und Lurche, Fische, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Weichtiere, Gefäßpflanzen und Vögel. Mit dem Vorkommen einiger Fledermausarten ist zu rechnen, weshalb als CEF-Maßnahme die Errichtung von Fledermauskästen und Vogelnistkästen vorgeschlagen wurde. Dies wurde im Frühjahr 2019 in Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde erledigt.

Bodengutachten

Die Auswertung von historischen Luftbildern ergab keine Hinweise auf mögliche Altlastenvorkommen. Allerdings konnte das Vorkommen von Altlasten nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die Fläche sich im Randbereich einer ehemaligen militärischen Liegenschaft (US-Army) befindet. Im Zuge einer Aushubmaßnahme zur Errichtung eines Wohngebäudes im benachbarten Baugebiet wurde organoleptisch auffälliges Material angetroffen. Um Überraschungen für die Bauherrn während der Aushubmaßnahmen zu vermeiden, wurde eine Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Schluss, dass sich der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung als nicht hinreichend erweisen hat. Der Bodenaushub kann uneingeschränkt verwendet werden.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat am 25.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 136 „Kennedystraße Süd 2“ beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.03.2019 wurde vom 11.03.2019 bis 10.04.2019 die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des Entwurfes i.d.F. vom 13.02.2019 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Gleichzeitig wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Nun folgt der erneute Auslegungsbeschluss.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde 1 Anregung vorgebracht. Bei der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 17 Stellungnahmen abgegeben, von denen 8 Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen oder Einwände beinhalteten.

Eine erneute Auslegung ist erforderlich, da sich die Grundstücksverhältnisse geändert haben und dadurch der Verlauf der Querspange optimiert werden konnte. Dies führte wiederum zu einer Änderung der inneren Erschließung und der Grundstücksaufteilung. Des Weiteren gab es durch einzelne Stellungnahmen Änderungen in der Planung, diese sind insbesondere:

- die Festsetzung zur Regenwasserversickerung wurde aufgrund des Bodengutachtens gelöscht
- versetztes Pultdach in Teilbereich (WA4) zulässig
- die inneren Erschließungsstraßen wurden verbreitert
- Garage bei Parzelle 4 geändert
- die Maße der Schallschutzwand wurden eingetragen
- Baufenster der Parzelle 8 und 9 wurde verschoben

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- In der Bauausschusssitzung vom 13.02.2019 und in der Stadtratssitzung vom 25.02.2019 wurde die Verwaltung gebeten den nördlichen Kreisverkehr, die Lärmschutzwand und die

Durchfahrt zur Godlewskistraße erneut zu prüfen.

Die Prüfung des nördlichen Kreisverkehrs wird in Anlage 6 beschrieben.

Die Notwendigkeit der Lärmschutzwand wurde mit dem Gutachter diskutiert. Es wurde geprüft, ob mit der Verwendung von Flüsterasphalt die Höhe der Lärmschutzwand reduziert werden kann. Flüsterasphalt kann zwar für eine gewisse Zeit den Lärmpegel reduzieren, allerdings führt Flüsterasphalt dazu, dass die Straße in kürzeren Intervallen renoviert werden muss. Spätestens zu diesem Zeitpunkt hat die lärmindernde Wirkung des Belages nachgelassen oder ist komplett verschwunden. Aus diesem Grund wurde auch in Absprache mit dem Tiefbauamt auf die Verwendung von Flüsterasphalt verzichtet.

Die Durchfahrt zur Godlewskistraße wird für den motorisierten Verkehr nicht zugelassen. Hierzu wird ein umlegbarer Absperrpfosten angelegt, welcher von der Müllabfuhr oder anderen Einsatzfahrzeugen bei Bedarf umgelegt werden kann.

- Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,5 ha und beinhaltet folgende Grundstücke:
In der Gemarkung Amberg: Flur-Nr. 1412 teilweise, 1413, 1414 teilweise, 1415, 1415/4 teilweise, 1415/21 teilweise, 1415/29 teilweise, 1415/63 teilweise, 1416 teilweise, 1418/4 teilweise, 1418/5 teilweise, 1446 teilweise, 1465 und 1465/12 teilweise.
In der Gemarkung Gailoh: 106/1 teilweise, 106/3, 106/4, 106/6 teilweise, 108 teilweise und 109 teilweise.
- Aufgrund des Antrags der SPD Stadtratsfraktion vom 16.10.2017 wurde geprüft, welche Straße im Stadtgebiet nach Franz-Xaver Kemmeter gewidmet werden könnte. Das Baugebiet „Kennedystraße Süd 2“ eignet sich für eine solche Widmung, da im umliegenden Gebiet bereits Straßen nach Verfolgten des NS-Regimes oder nach Widerstandskämpfern gegen den Nationalsozialismus gewidmet wurden. Dies wurde auch vom Kulturamt, dem Stadtarchiv und der Stadtheimatpflege bestätigt. Die Straßenbenennung wird später im Hauptausschuss zum Beschluss vorgelegt.
- 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.
- Teile des Plangebietes umfassen bisher die rechtskräftigen Bebauungspläne AM 42 „Obere Hockermühle“ und AM 103 „Kennedystraße Süd“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich die alten Bebauungspläne.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Anlagen (zu Vorlage 005/0114/2019):

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.02.2019;
2. Entwurf der 132. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 10.07.2019;
3. Entwurf des Bebauungsplans AM 136 „Kennedystraße Süd 2“ i.d.F. vom 10.07.2019;
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 136 „Kennedystraße Süd 2“ i.d.F. vom 10.07.2019;
5. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan AM 136 „Kennedystraße Süd 2“ i.d.F. vom 10.07.2019
6. Untersuchung Kreisverkehr Kennedystraße / Haager Weg
7. Schalltechnische Untersuchung vom 10.07.2018
8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
9. Altlastenuntersuchung Baugebiet Kennedystraße Süd 2 vom 18.02.2019