Stadt Amberg

Bebauungsplan AM 136 „Kennedystraße Süd 2“

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Fassung: 10.07.2019

Stand: 21.06.2019

Clemens Schütz, M.Eng.

INHALT

1. Anlass und Ziele der Planung 1
2. Räumlicher Geltungsbereich 2
3. Planverfahren 2
4. Ausgangssituation 3
4.1 Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet 3
4.2 Städtebaulicher Bestand 5
5. Begründung der Festsetzungen 6
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO 6
6.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach BayBO 15

1. Anlass und Ziele der Planung

Die grundlegende Zielsetzung der Überplanung des Bauquartiers ist in erster Linie die Schaffung von Baugrundstücken für 19 Einzelhäuser und 6 Doppelhaushälften. Des Weiteren soll der Bereich mit den beiden Bolzplatzflächen neu geordnet werden, sodass eine möglichst effiziente Flächennutzung gewährleistet wird. In diesem Zuge soll auch eine attraktive Fußwegeverbindung zwischen dem Baugebiet Kennedystraße, dem nun zu überplanenden Gebiet, dem Bolzplatzgelände am Haager Weg und dem Spielplatz entstehen. Um die umliegenden Straßen in Amberg zu entlasten und zur verkehrlichen Erschließung des neuen Baugebietes ist eine Querspange zwischen der Kennedystraße und dem Haager Weg notwendig.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Der Bebauungsplan überplant den bereits brachliegenden Teil der ehemaligen Pond Baracks und erfüllt somit die Maßgaben der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Die Größe des Geltungsbereich beträgt ca. 45.000 m^2. Die WA-Fläche beschränkt sich auf ca. 15.200 m^2. Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine bebaubare Grundfläche von 6.080 m^2. Die in § 13b BauGB vorgegebene Grenze von 10.000 m^2 wird demnach deutlich unterschritten.

In der Stadt Amberg besteht derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnraum; das Angebot kann diese Nachfrage nicht decken. Die Stadt Amberg hat rechnerisch aufgrund der bereits geringfügig rückläufigen Einwohnerzahl keinen besonders großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung) und auf die dauerhafte Flüchtlingsunterbringung zurückzuführen. Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken und Leerstände vollständig zu decken. Tatsächlich ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken gerade in jüngster Zeit äußerst gering, da, zusätzlich zur Reservierung von Bauplätzen für Angehörige, wegen der Finanzkrise mit Niedrigstzinsen eine Flucht in Sachwerte wie Grundstücke oder „Betongold“ zu beobachten ist. Von 55 in den letzten drei Jahren vom Stadtplanungsamt für Bauwillige empfohlenen Baulücken wurden nur zwei Bauparzellen an die Interessenten verkauft, zwei weitere von den Eigentümern selbst genutzt. Für viele leerstehende Wohnhäuser werden so hohe Preise verlangt, dass für lange Zeit keine Nachnutzung – meistens erst nach einer Sanierung - zu erreichen ist. Bei einer überwiegenden Nachfrage im Eigenheimbereich (neben dem Geschoßwohnungsbau für Flüchtlinge und andere Bedürftige) muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren und einer mäßigen Flüchtlingsentwicklung, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von netto ca. 20 ha in der Stadt Amberg ausgegangen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

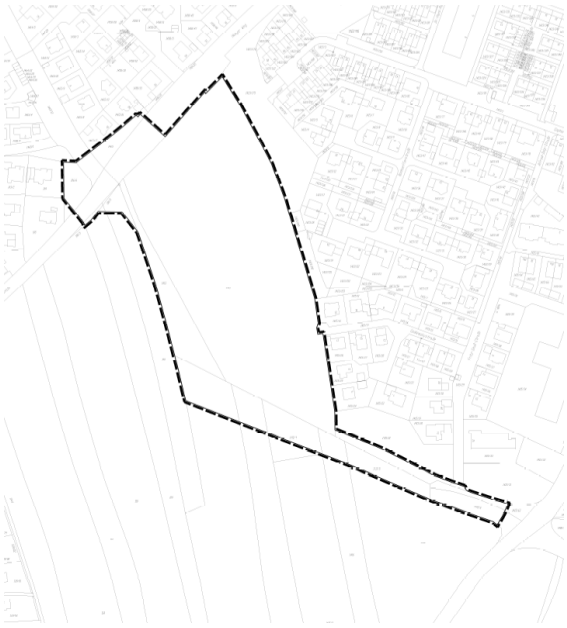

Abb. 1: Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Amberg im Stadtteil St. Sebastian in der Gemarkung Amberg (zu einem geringen Teil im Stadtteil und in der Gemarkung Gailoh).

Das Plangebiet wird im Osten abgegrenzt durch den BP „103 - Kennedystraße Süd“ und den BP „34 A - An der Kennedystraße“, im Norden durch den Haager Weg und im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Fläche.

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.

3. Planverfahren

Für die Überplanung des Gebietes wird ein neuer Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (136. Änderung) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss dazu erfolgte am 25.02.2019. Im Anschluss wurden mehrere Planungsvarianten weiter verfolgt mit Billigungsbeschlüssen und anschließenden Beteiligungsverfahren.

Durch die BauGB-Novelle 2017, die mit der Bekanntmachung vom 13.05.2017 in Kraft getreten ist, wurde u. a. § 13b ins BauGB neu aufgenommen. Dieser regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens im Außenbereich analog zum § 13a BauGB mit einer Frist bis zum 31.12.2019 (Aufstellungsbeschluss). Um § 13b BauGB anzuwenden muss das Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 10.000 m^2 umfassen, sich die Fläche an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen und eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Kennedystraße Süd 2“. Bei einem Verfahren nach § 13b BauGB entfällt u. a. der Umweltbericht und der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

§ 13b BauGB ist nur für Bebauungspläne anzuwenden, die eine Wohnbaunutzung begründen. Diese Regelung bezieht sich auf die Art der Nutzung, weshalb Bebauungspläne die ausschließlich ein Mischgebiet ausweisen nicht über § 13b BauGB zu realisieren sind. Im vorliegenden Fall wird zusätzlich zur WA-Nutzung auch die Querspange planungsrechtlich gesichert. Dies hat allerdings keine Auswirkung auf die Art der Nutzung.

4. Ausgangssituation

4.1 Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen. Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat).

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP.

Regionalplan Oberpfalz Nord

Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Oberpfalz-Nord, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind (vgl. Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord).

In der Begründungskarte 1 „Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung“ des Regionalplanes ist der Geltungsbereich in Stufe III „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit durch intensive agrarisch-forstliche Nutzung“ eingestuft. In Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze oder Wasserwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches eingetragen. Es befindet sich auch kein Regionaler Grünzug oder Trenngrün im Planbereich.

Die Planung entspricht daher dem Regionalplan der Oberpfalz Nord.

Abb. 2: FNP mit Geltungsbereich der Änderung

4.1.2 Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird für die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches eine 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 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Grünfläche und Parkanlage notwendig, um ein Allgemeines Wohngebiet realisieren zu können und den endgültigen Verlauf der Querspange darzustellen.

4.1.3 Rahmenplan Süd

Der Rahmenplan Süd der Stadt Amberg setzt für das Plangebiet „Grünfläche in Planung“ fest. Dieser Bebauungsplan weicht von dieser Regelung ab. 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 weiteren Planungsambitionen der Stadt Amberg eine Wohngebietsausweisung in diesem Bereich vor. So z.B. der Bebauungsplan „103 - Kennedystraße Süd“, welcher am Ende der Godlewskystraße bereits Platz für die verkehrliche Erschließung eines weiteren Baugebietes lässt.

4.1.4 Kommunale Satzungen

Baumschutzverordnung

Das Plangebiet liegt bisher außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung. Ziel der Stadt Amberg ist es, die Bestimmungen der Baumschutzverordnung auch für neue Baugebiete anzuwenden. Daher gilt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die Baumschutzverordnung künftig auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Stellplatzsatzung

Das Plangebiet befindet sich in Zone C der Stellplatzsatzung.

Bebauungspläne „AM 42 Obere Hockermühle“ und „AM 103 Kennedystraße Süd“

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.

Straßenreinigungssatzung

Die Grunderwerbsverhandlungen für das vorliegende Plangebiet verliefen durchwegs erfolgreich. Jedoch macht eine Eigentümergemeinschaft ihre Zustimmung zum Verkauf von einer Garantie der Stadt Amberg in Form einer Satzungsänderung oder ersatzweise eines Stadtratsbeschlusses abhängig, damit für ihr Restgrundstück keine Straßenreinigungsgebühren anfallen, solange es landwirtschaftlich genutzt wird. Innerhalb der Straßenreinigungssatzung gibt es bereits einen Vergleichsfall, bei dem unbebaute landwirtschaftliche Flächen nicht zur öffentlichen Straßenreinigung herangezogen werden. In der Stauffenbergstraße ist nur die bebaute Nordseite (D-Programm) in die Stadtreinigungsanstalt einbezogen. Die Südseite dieser Straße hat objektiv außerörtlichen Charakter. Das ist bei der geplanten Verlängerungsspange nicht anders, solange auf der südwestlichen Straßenseite weiterhin Landwirtschaft betrieben wird. Daher wäre es schon aus Gründen der Gleichbehandlung korrekt, dies auch in vorliegenden Fall so zu handhaben und die Verlängerung der Stauffenbergstraße bis zum Haager Weg nur mit der Nordostseite in die Straßenreinigungsanstalt einzubeziehen. Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Forderungen dürfen grundsätzlich nicht innerhalb eines Grundstückskaufvertrages verknüpft werden. Deshalb kommt eine Regelung im Kaufvertrag nicht infrage. Es wird verkäuferseitig eine Änderung der Straßenreinigungssatzung verlangt. Eine solche Änderung ist allerdings erst dann möglich, wenn eine Straße faktisch existiert, öffentlich gewidmet ist und einen Straßennamen hat. Ersatzweise fordert der Verkäufer einen Stadtratsbeschluss, dass die Straßenreinigungssatzung nach der Straßenherstellung so geändert wird, dass er für seine anliegenden Felder und Wiesen keine Straßenreinigungsbeiträge entrichten muss. Dieser Beschluss wurde im Stadtrat am 17.12.2018 gefasst.

4.2 Städtebaulicher Bestand

4.2.1 Vorhandene Flächennutzungen

Das gesamte Plangebiet gehörte in der Vergangenheit zum zivil genutzten Bereich der Pond Baracks und diente später der SG Siemens als Fußballtrainingsplatz. Der südliche Teil des Plangebietes liegt brach, hier befinden sich noch die schon vereinzelt verfallene Steintribüne, Flutlichtmasten und ein Umkleidegebäude. Auf dem nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei Bolzplätze sowie als Abgrenzung zum Haager Weg eine ca. 30 m breite Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern.

In der Umgebung zum Plangebiet befinden sich die Kindergärten St. Sebastian und St. Michael, die Johanniter-Kinderkrippe, die Montessorischule „Der Regenbogen“ und die Albert-Schweitzer-Grundschule. Im Fallweg befindet sich die Lebenshilfe Amberg. Der nächstgelegen Nahversorger befindet sich in ca. 500 m Entfernung in der Sebastianstraße 49.

Innerhalb des Plangebietes auf der Flurnr. 1415 in der Gemarkung Amberg befindet sich ein einzelnes Gebäude welches früher als Umkleiden für die Sportflächen diente. Dieses Gebäude ist in einem sehr schlechten Zustand und muss abgerissen werden. Ansonsten befinden sich keine weiteren Gebäude im Plangebiet.

4.2.2 Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Im Plangebiet existieren momentan keine Erschließungsstraßen aus früherer Nutzung welche übernommen werden könnten. Entlang der östlichen Grenze verbindet ein Fußweg den Haager Weg mit dem Baugebiet „Kennedystraße Süd“. Dieser ist aufgrund der neuen Erschließungsstraßen nicht mehr notwendig und wird zurückgebaut.

4.2.3 Baudenkmäler

Im Bayernatlas sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes eingetragen.

4.2.4 Altlasten

Die Auswertung von historischen Luftbildern ergab keine Hinweise auf mögliche Altlastenvorkommen. Allerdings kann nicht vollständig das Vorkommen von Altlasten 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.

4.2.5 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.

4.2.6 Eigentumsverhältnisse

Ende 2008 erwarb die Stadt Amberg das Gelände der ehemaligen Pond Barracks.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

5.1.1 Geltungsbereich Bebauungsplan

Festsetzung:

1
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung:

Der Geltungsbereich richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen. Im Geltungsbereich enthalten ist auch die Fläche mit den Bolzplätzen um diese neu zu ordnen und dauerhaft zu sichern sowie die Fläche, die für eine Querspange zwischen dem Haager Weg und der Kennedystraße benötigt wird.

5.1.2 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

2
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Das Baugebiet dient - mit Ausnahme der Sicherung des Bolzplatzes im Norden des Plangebietes und der Querspange - der Schaffung von Wohnraum, entsprechend der momentan starken Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern.

Zum Ausschluss von weitergehenden Störungen, insbesondere durch zusätzliche Lärmimmissionen, werden Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

3.2
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Begründung:

Für die GRZ im WA wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Auf Grund der mittlerweile sehr kleinflächigen Baugrundstücke im Wohnungsbau und gewachsenen Ansprüche an Stellplatz- und Garagenflächen ist eine Festsetzung der Obergrenze unausweichlich und erforderlich.

Die Grundflächenzahl regelt das Maß der Versiegelung auf einem Baugrundstück. Eine Überschreitung ist nicht zulässig und es ist zwingend darauf zu achten, dass diese nicht durch befestigte Wege oder Nebenanlagen überschritten wird.

Festsetzung:

3.3
Zwingend 1 Vollgeschoss für die Gebäude im Bereich WA 1
Zwingend 2 Vollgeschosse für die Gebäude in den Bereichen WA 2 - WA 4
Im Bereich mit festgesetzter 2-Geschossigkeit dürfen nur untergeordnete Anbauten und deutlich untergeordnete Gebäudeteile (maximal 1/3 der Grundfläche) erdgeschossig ausgeführt werden.

Begründung:

Für die Gebäude in den Bereichen WA 2 - WA 4 werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bereits die umliegenden Wohngebiete „An der Kennedystraße“ und „Kennedystraße Süd“ besitzen eine überwiegend zweigeschossige Bebauung. Damit sich die neue Bebauung in diese Struktur einfügt, wird ebenfalls eine überwiegend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Des Weiteren wird mit der zweigeschossigen Bebauung in Bezug auf die Breite der geplanten Erschließungsstraße ein städtebaulich sinnvolles Verhältnis gewählt.

Die zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse soll für eine gestalterische Beruhigung des Orts- und Straßenbildes beitragen, welches nicht durch eine ungeplante und willkürliche Reduzierung auf eine eingeschossige Bebauung beunruhigt und gestört wird.

Eingeschossige Gebäude werden auf den Parzellen im Bereich WA 1 festgesetzt. Begründet wird diese Festsetzung mit lärmschutztechnischen Gründen. Zwischen den beiden Bolzplätzen und den genannten Parzellen soll ein Lärmschutzwall errichtet werden (Höhe 3,70 m). Dieser schützt das Erdgeschoss vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen, wohingegen ein Lärmschutzwall mit 3,70 Metern das Obergeschoss nicht optimal vor Lärmbeeinträchtigungen schützen würde. Hierzu wäre dann ein noch höherer Lärmschutzwall notwendig.

Festsetzung:

3.4 und 3.5
Die Bestimmung der Wandhöhe erfolgt gemäß den Systemschnitten in den textlichen Festsetzungen.

Begründung:

Alle Festsetzungen zur Wandhöhe erfolgen aus Gründen des Ortsbildes.

Die Wandhöhe und die Geschossigkeit sind in Systemschnitten erläutert (maximale Firsthöhe 7 bzw. 9 Meter). Die maximale Firsthöhe gilt auch für PV- und Sonnenkollektoren, damit diese von der Straße aus nicht direkt war genommen werden. Die Höhen werden dabei auf das zukünftige, geplante Gelände bezogen. Begründet wird dies mit der erforderlichen Veränderung der Topographie des Areals. Dafür werden Böschungen verschoben, Hügel abgetragen und Mulden verfüllt. Die Höhenlage wird zusammen mit der Erschließungsplanung definiert, dabei wird darauf geachtet, das Gelände möglichst an das umliegende Gelände anzupassen. Eine Höhenübersichtskarte zur Gebäudeeinordnung mit Darstellung der Normal- Null- Höhen der Erschließungsstraßen soll nach deren Fertigstellung angefertigt werden.

5.1.4 Bauweise

Festsetzung:

4.1 und 4.2

Offene Bauweise.
WA 1, WA 2 und WA 3: Einzelhäuser
WA 3: Doppelhäuser

Begründung:

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Die offene Bauweise entspricht der ortstypischen Bebauung in Baugebieten am Ortsrand. In dem Bereich WA 3 wird eine Bebauung mit Doppelhäusern und in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 3 eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, um eine zum Ortsrand aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

5.1.5 überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung:

5
In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Lage und Größe der einzelnen Baufenster innerhalb der Grundstücke begründet sich aus einem oder aus mehreren der folgenden fünf Punkten:

- erkennbare Gebäudeabfolge
- größere Baufenster im Bereich der eingeschossigen Bauweise
- mindestens 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, sodass Kraftfahrzeuge auf privater Fläche abgestellt werden können. Mit Ausnahme der Grundstücke 8-19. Dies Begründet sich bei den Parzellen 8 und 9 mit einem möglichst großen Abstand zur Bestandsbebauung zu Grundstück 1415/10, bei den Parzellen 10-13 mit den etwas kleineren Grundstücken in diesem Bereich und bei den Parzellen 14-19 damit, dass ein möglichst großer Abstand zur Querspange eingehalten werden kann (Lärmschutz).
- Mindestabstandsfläche von 3 m nach der BayBO
- Sicherung der Bodenfunktion durch Festlegung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Südausrichtung der Gärten

Die Baufenster sind so bemessen, dass sie einerseits den Bauwerbern einen Spielraum bei der Lage der Gebäude lassen und andererseits so, dass eine dem Straßenverlauf folgende und erkennbare Gebäudeabfolge garantiert wird.

5.1.6 Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung:

6
Die Firstrichtung ist gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen.

Begründung:

Für das Ortsbild sind die von weiten sichtbaren Dächer von wesentlicher Bedeutung. Um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten, wurde für den Planbereich mit Einzel- und Doppelhäusern die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben sowie die Dachausrichtung festgesetzt. Damit wird das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten, ausgeschlossen und eine, auch aus der Ferne ersichtliche, homogene Dachlandschaft erzeugt.

Ein weiteres Kriterium für die Stellung der baulichen Anlagen ist eine Nutzung für die Photovoltaik. Hierfür ist allerdings nicht ausschließlich eine Südausrichtung der Gebäude notwendig. Auch Südwest- und Südoststellungen erbringen bei entsperrender Dachneigung noch Erträge von bis zu 90 %.

Im vorliegenden Fall sind die Belange der Nutzung für die Photovoltaik den Belangen des Ortsbildes untergeordnet.

5.1.7 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Festsetzung:

7
Bolzplatz

Begründung:

Siehe Begründung „Öffentliche Grünfläche“.

5.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Festsetzung:

8
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhauseinheit 1 Wohnung zulässig.

Begründung:

Um der Einwohnerdichte in den Einzel- und Doppelhäusern eine Obergrenze zu geben, wurde die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Durch die großzügigen Baugrenzen, insbesondere bei einer Verschmelzung von Grundstücken, wären Wohngebäude mit mehr Wohneinheiten realisierbar. Dies wäre eine nicht beabsichtigte Verdichtung, für welche die Verkehrsinfrastruktur, einschließlich des ruhenden Verkehrs, nicht ausgelegt ist.

5.1.9 Öffentliche Verkehrsflächen

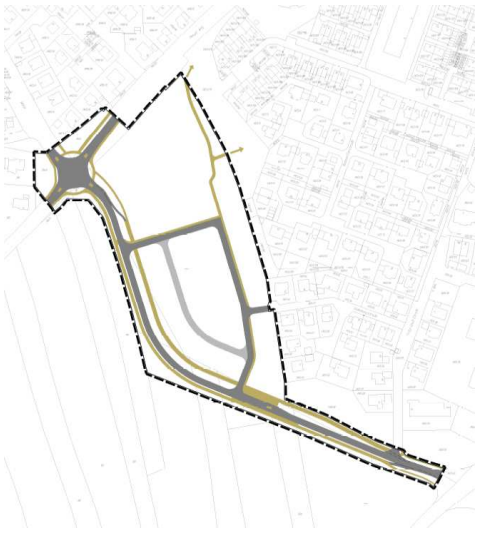

Abb. 3: verkehrliche Erschließung

Festsetzung:

9.1 und 9.2
öffentliche Verkehrsflächen

Begründung:

Das Plangebiet wird durch eine Verlängerung der Godlewskystraße und durch die neue Querspange an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Bebauung am Ende der Godlewskystraße lässt bereits für eine Erweiterung genügend Platz. Eine Durchfahrt für den motorisierten Verkehr wird allerdings durch einen Absperrpfosten verhindert. Dieser kann von der Müllabfuhr oder anderen Einsatzfahrzeugen bei Bedarf umgelegt werden. Entlang der neuen Querspange ist ein beidseitiger Radweg, sowie ein Fußweg in der Grünfläche entlang der Lärmschutzwand geplant.

Die Querspange zwischen der Kennedystraße und dem Haager Weg ist einer von drei Abschnitten der Verbindung zwischen dem Industriegebiet Süd und dem Haager Weg. Bei der Trassierung der Querspange wurden mehrere Varianten geprüft. Wichtige Prüfungskriterien waren die Grundstücksverhältnisse, die Geländehöhen, die Verkehrssicherheit bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h und die Errichtung eines Kreisverkehrs im Norden. Die nun in die Planung mit einfließende Variante, greift am wenigsten in die privaten Grundstücke mit ein, ohne die anderen Kriterien in unzumutbarer Weise zu vernachlässigen.

Die stadtauswärts liegende Haltestelle der Linie 5 „Von-Kleist-Straße“ muss durch den Bau des Kreisverkehrs versetzt werden. Diese wird stadtauswärtsfahrend vor den Kreisverkehr verlegt, damit bei einem haltenden Bus kein Rückstau in den Kreisverkehr entsteht. Des Weitern laufen Überlegungen, die Linie 5 in Zukunft über die neue Querspange verlaufen zu lassen. Hierzu wurde eine Fläche für eine Haltestelle eingeplant.

Festsetzung:

9.3
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Begründung:

Die Straße bei den Parzellen 14-19 wird als „Verkehrsberuhigter Bereich“ beschildert, da dieser Bereich ausschließlich eine Aufenthalts- und Erschließungsfunktion hat und da hier kein Durchgangsverkehr vorhanden sein wird.

Festsetzung:

9.4
Straßenbegleitgrün

Begründung:

Bei der Einmündung der Von-Scheffel-Straße in den Haager Weg existieren auf beiden Seiten der Einmündungen Grünflächen. Diese wurden aufgrund der Planung des Bebbaungsplanes „Obere Hockermühle“ angelegt und dienen der Betonung des Eingangsbereiches zum Baugebiet „Obere Hockermühle“. Diese Fläche ist nun innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, da die Fläche durch den Kreisverkehr neu geordnet werden muss. Die Grünfläche wird in diesem Zuge etwas verkleinert, erfüllt aber nach wie vor noch ihre oben genannte Funktion.

Weiteres Straßenbegleitgrün befindet sich entlang der neuen Querspange. Auf dieser Fläche sind Bäume zu pflanzen.

Festsetzung:

9.6 und 9.7
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Gehweg“ und „Radweg“

Begründung:

Als Ziele für den Fußverkehr befinden sich in Richtung der Bonhoefferstraße ein Kinderspielplatz sowie im Plangebiet die Bolzplätze. Im Baugebiet Kennedystraße Süd 1 befindet sich eine Kinderkrippe. Von diesen Einrichtungen muss eine möglichst direkte Fußwegeverbindung zum neuen Wohngebiet und auch zu den bestehenden Wohngebieten erzeugt werden. Diesem Belang wird durch den Fußweg, der durch die öffentliche Grünfläche verläuft, sowie einem neu anzulegenden Durchbruch durch den Wall zum Kinderspielplatz Rechnung getragen.

Bei der Einmündung des Haager Weges in den neuen Kreisverkehr ist ein punktueller Querungsbedarf gegeben, da sich hier die angrenzenden Wohngebiete einerseits und der Bolzplatz, Spielplatz und Kindergarten andererseits befinden. Aus diesem Grund ist hier eine Mittelinsel als Querungshilfe für Fußgänger geplant. Ein Fußgängerüberweg erscheint hier nicht sinnvoll, da die anderen Arme des Kreisverkehrs einen sehr geringen Querungsbedarf haben. Die Ausstattung nur eines Kreisverkehrsarmes mit einem FGÜ ist allerdings nicht zu empfehlen, da die Einrichtung eines einzigen FGÜ aus verkehrspsychologischer Sicht eher nachteilig für die Verkehrssicherheit zu bewerten ist. Bei der neuen Bushaltestelle entlang der Querspange ist ebenfalls eine Mittelinsel geplant.

Entlang der neuen Querspange soll ein beidseitiger Radweg angelegt werden. Auf der östlichen Straßenseite verläuft dieser als getrennter Radweg neben dem Fußweg entlang der Lärmschutzwand. Auf der westlichen Straßenseite verläuft dieser entlang der Querspange. Bei beiden Kreisverkehren ist ein Anschluss von den Radwegen an die Fahrbahn gegeben.

Festsetzung:

9.8
Öffentliche Parkplätze

Begründung:

Öffentliche Parkplätze befinden sich im Plangebiet entlang der Erschließungsstraßen. Insgesamt sind 4 öffentliche Parkplätze geplant.

Festsetzung:

9.9
Einfahrt

Begründung:

Alle Grundstücke, vor denen öffentliche Parkplätze liegen, erhalten eine festgesetzte Zufahrt in der Planzeichnung. Dies ist notwendig, um die öffentlichen Stellplätze, wie in der Planzeichnung festgesetzt, umzusetzen. Bei allen Grundstücken, vor denen keine öffentlichen Parkplätze festgesetzt sind, können die Grundstückseigentümer die Zufahrten frei wählen.

Des Weiteren ist bei Parzelle 4 eine Zufahrt verbindlich festgesetzt. Dies begründet sich daraus, dass nicht über den angrenzenden Fußweg gefahren werden darf.

5.1.10 Versorgungsfläche

Festsetzung:

10.
Versorgungsfläche Elektrizität

Begründung:

Um die Versorgung mit elektrischer Energie des westlichen Teils der Stadt Amberg zu sichern, ist eine Versorgungsfläche notwendig. Diese wird in der Grünfläche entlang der Querspange angelegt.

5.1.11 Flächen für Versorgungsleitungen

Festsetzung:

11
Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

Begründung:

Der Planbereich soll einer neuen baulichen Entwicklung zugeführt werden. Großer Wert wird dabei auf das Ortsbild gelegt. Die Anordnung der Baukörper, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung und das Grünkonzept mit dem Bolzplatz und den Festsetzungen zur Straßenraumgliederung verfolgen dieses Ziel der Entwicklung eines gestalterisch anspruchsvollen Baugebietes. Die Führung von oberirdischen Stromleitungen würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen. Die wirtschaftlichen Belange des Betreibers sind hier nachrangig.

5.1.12 Flächen für die Abfall und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Abfalllagerung

Festsetzung:

12.1 und 12.2
Regenrückhaltebecken, Rückhaltung und Entwässerung von Niederschlagswasser

Begründung:

Das Regenwasser muss über eine „wasserwirtschaftliche Fläche“ gepuffert werden. Ein Versickerungsbecken mit Notüberlauf wird am Rande der öffentlichen Grünfläche angelegt. Im Verfahren wurden mehrere Standorte geprüft, in Anbetracht der gegebenen Kanalsituation und der Bestandsbäume wurde der jetzige Standort ausgewählt.

Für PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass diese mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind. Dabei sind Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes zu berücksichtigen. Um für Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität die Barrierefreiheit zu gewährleisten, sind für behindertengerechte Stellplätze Ausnahmen möglich.

Aus Gründen des Bodenschutzes wird klarstellend festgesetzt, dass die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

5.1.13 Öffentliche Grünflächen

Festsetzung:

13.1 und 13.2 Öffentliche Grünfläche und Parkanlage

Begründung:

Im Norden des Plangebietes zwischen dem Haager Weg und der neuen Wohnbebauung existiert bereits eine Grünfläche auf der zwei Bolzplatzflächen und ein Ballfangzaun liegen. Entlang des Haager Weges befinden sich auf dieser Grünfläche mehrere Bäume und Sträucher. Durch den Bebauungsplan wird diese Grünfläche mit den vorhandenen Bäumen und Sträuchern nun planungsrechtlich gesichert.

Bei den Bolzplätzen handelt sich um die ehemaligen Plätze auf der Fläche bei der Einmündung der Dunantstraße in die Kennedystraße. Diese wurden 2014 von der genannten Fläche in das Plangebiet verlegt, da sich die Fläche im Plangebiet besser für Bolzplätze eignete. Durch den Bebauungsplan „Kennedystraße Süd 2“ soll nun die Lage der Bolzplätze neu und endgültig definiert werden. Um eine optimale Flächenaufteilung für die angrenzende neue Wohnbebauung zu erhalten, wird einer der Bolzplätze um 90° gedreht sowie dessen Spielfläche verkleinert.

Dadurch stehen nun zwei verschieden Bolzplatzgrößen zu Verfügung. Im Einzugsbereich der Bolzplätze liegen die Wohngebiete an der Kennedystraße und dem Haager Weg. Die bestehenden Ballfangzäune müssen teilweise versetzt werden.

5.1.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung:

14
Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Begründung:

Die neue Querspange verläuft im Süden auf einem Teil der Ausgleichsfläche vom Bebauungsplan „Kennedystraße Süd 2“. Diese Fläche ist auszugleichen. Ein Übersichtsplan der externen Ausgleichsfläche befindet sich im Anhang.

Weitere Ausgleichsflächen sind nicht notwendig, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

5.1.15 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung:

15.1
Umgrenzung von Flächen für Garagen

Begründung:

Auf allen Grundstücken ist die Errichtung einer Doppelgarage möglich. Dadurch soll erreicht werden, dass möglichst wenig Autos auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden. Den privaten Grundstückseigentümern ist aber gleichzeitig auch die Möglichkeit gegeben, bei Bedarf nur eine Einzelgarage zu errichten.

Östlich angrenzend an Parzelle 10 besteht seitens der Grundstückseigentümer der Flurnummer 1415/26 der Wunsch, die bestehende Garage zu erweitern. Dem stehen keine städtebaulichen Gründe entgegen, weshalb dies bei der vorliegenden Planung berücksichtigt wurde.

Festsetzung:

15.2
Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und Zufahrten

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Offenhalten von Boden und dessen Funktionen, der Filterung von Schadstoffen, dem Schutz vor Verunreinigungen des Regenwassers und dem Hochwasserschutz.

Festsetzung:

15.3
Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Eigenbedarf erlaubt.

Begründung:

Eine Bebauung der Einzelhausgrundstücke ausschließlich mit Garagen ist nicht zulässig. Ziel dieses Bebauungsplanes ist in erster Linie die Schaffung von Baugrundstücken für Wohngebäude. Eine Nutzung ausschließlich durch Garagen entspricht daher nicht dem städtebaulichen Interesse der Planung.

Die Planung sieht ausreichend Garagen und private und öffentliche Stellplätze vor.

5.1.16 Immissionsschutz

Festsetzung:

16.1 und 16.2
Festsetzungen zum Immissionsschutz

Begründung:

Auf die geplante WA-Fläche erzeugen die nördlich gelegenen Bolzplätze sowie die geplante Querspange zwischen der Kennedystraße und dem Haager Weg Geräuschimmissionen. Aus diesem Grund wurde ein Schallgutachten beauftragt. 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

- Errichtung einer 3,3 m hohen Lärmschutzwand und -wall entlang der neuen Querspange

- Beschränkung der nördlichen Häuserzeile im WA-Gebiet auf das Erdgeschoss-Niveau

- Für die Häuserzeile entlang der neuen Querspange sind Schlafräume der Straßenabgewandten Seite zu orientieren.

5.1.17 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung:

17.1
Bäume auf öffentlicher Fläche entlang der Erschließungsstraße und der Querspange

Begründung:

Bäume sind im Straßenraum sehr wichtig da, sie Schadstoffe aus der Luft filtern und Sauerstoff produzieren, Schatten spenden und die Temperatur reduzieren, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und aus optischen Gründen der Ortsrandeingrünung dienen. Sie verbessern somit das Wohlbefinden der Anwohner.

Festsetzung:

17.2
Bepflanzung der privaten Flächen

Begründung:

Die Gestaltung der privaten Gärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen Gehölzen erfolgen. Für Baumpflanzungen werden ausschließlich heimische, standortgerechte und regionaltypische Baumarten, einschließlich Obstbäumen, verwendet. Je angefangene 400 m^2 Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerech-

ter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. Auch bei den Strauchpflanzungen sollen heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Durch die Pflanzgebote werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, der Eingriff in Natur und Landschaft gering gehalten und eine Durchgrünung der Bauparzellen erreicht. Die Festsetzungen dienen dazu, einen Lebensraum für wildlebende Arten zu erhalten bzw. neu entstehen zu lassen und liefern einen Beitrag zur Erhaltung unserer Artenvielfallt.

Festsetzung:

17.3
Erhaltung und Schutz von Bäumen

Begründung:

Die Festsetzung zur Erhaltung und zum Schutz von Bäumen begründet sich mit der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg.

5.1.18 Nebenanlagen

Festsetzung:

18
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
- Nebenanlagen bis insgesamt 14 m^2 je Parzelle,
- nicht überdachte KFZ-Stellplätze

Begründung:

Die Beschränkung für Gerätehäuschen, Holzlegen u. ä. auf eine Gesamtfläche von 14 m² ist in Anbetracht der Nutzungsart und Grundstücksgrößen ausreichend. Die Reglementierung soll ein „Zupflastern“ der Baugrundstücke durch ein Sammelsurium an Nebengebäuden verhindern. Sie wird aus Gründen des Ortsbildes getroffen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach BayBO

6.2.1 Dächer

Festsetzung:

19.1
Dachform und Dachneigung
19.2
Dacheindeckung
19.3
Kniestock, Dacheinschnitte und –aufbauten
19.4
Photovoltaik- und Sonnenkollektoren

Begründung:

Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur begrenzen das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten. Zulässig für Hauptgebäude und Anbauten sind Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-15° und einem Dachüberstand von max. 70 cm an der Traufe. Dächer von Dop-

pelhäusern sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig, weshalb hier 10° ohne Spielraum festgesetzt wurde. Die zulässigen Dachüberstände sind regional typisch und lassen einen ausreichenden konstruktiven Regenschutz zu. Um bunte Ziegeldächer (lila, blau, grün …) zu verhindern, welche einen Fremdkörper im üblichen Farbspektrum mit roten, grauen, anthrazitfarbigen Tönen entstehen lassen würden, werden Rot- oder Grautöne festgesetzt. Kniestock, Dachaufbauten (z.B. Gauben), Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig. Diese Festsetzung zur Dachgestaltung hat das Ziel, eine harmonische Dachlandschaft durch Beschränkung auf wenige, einheitliche Formen und Farben zu erhalten und damit zu einem fassbaren und nachvollziehbaren Ganzen zu entwickeln.

Es soll die Möglichkeit für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gegeben werden, ohne jedoch das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die Regelung zur Aufständerung soll die Sichtbarkeit minimieren.

6.2.2 Fassadengestaltung

Festsetzung:

20
Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz bzw. als Sichtbeton auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig. Kletterpflanzen sind zulässig.

Begründung:

Um ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen.

6.2.3 Einfriedungen

Festsetzung:

21
Sockel sind unzulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu beachten (mindestens 10 cm von der Geländeoberkante).

Begründung:

Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Abstand zwischen Gelände und Unterkante Zaun auszubilden und am Boden sind nur niedrige Hindernisse bis 10 cm erlaubt. Dadurch sind kleineren Tieren wie Igel, Amphibien u. ä. Wanderungen innerhalb der Gärten des Baugebietes möglich.

6.2.4 Werbeanlagen

Festsetzung:

22
Im WA sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m² unterhalb der Traufe zulässig.

Begründung:

Aus ortgestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt. Die Werbeanlagen im WA dienen in erster Linie für Freiberufler oder evtl. kleinere Läden und nichtstörende Betriebe und sind dafür ausreichend.

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplans AM 136 "Kennedystraße Süd 2"
- Ausgleichsflächen
- Auszugleichender Eingriff

Übersichtslageplan
(ohne Maßstab)

Externe Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche für Baugebiet
"An den Brandäckern"
2.509 m² aus Fl.Nr. 2811
Gemarkung Amberg

Ausgleichsfläche für Baugebiet
"An den Brandäckern"
1.205 m² aus Fl.Nr. 2813
Gemarkung Amberg

Hinweis:
die aus der digitalen Flurkarte ermittelte Fläche weicht von der amtlichen Fläche ab!

Ausgleichsfläche für Baugebiet
"Kennedystraße Süd 2"
320 m² aus Fl.Nr. 2811
Gemarkung Amberg

Lageplan
M = 1 : 2.000

Stadt Amberg
Referat für Stadtentwicklung und Bauen
5.1.2 Sachgebiet Grünplanung und Landespflege

Bearbeitet: Bernhard Frank / 26.03.2019

Bebauungsplan Amberg 136
"Kennedystraße Süd 2"

Ausgleichsflächen

Bebauungsplan

Amberg 136 "Kennedystraße Süd 2"

Stand: Entwurf in der Fassung vom 26.03.2019

Flächenermittlung zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft — **Tabelle 1**

Bewertungsmethode:

Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003

Fläche	Bestehende Flächennutzung (bewerteter Ausgangszustand)	Flächennutzungstyp lt. Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan (Entwicklungsziel)		Eingriffs-typ	Als Ausgl.-fläche geeignet	Komp.-Faktor	Ausgleichs-flächen-bedarf	Im Plan festgesetzte Ausgleichs-flächen	Auf-wertung Faktor	Wertzahl der festges. Ausgl.-Flächen
A	B	C		D	E	F	G = A x F	H	I	J = H x I
320 m²							320 m²	0 m²		0
320 m²	Ausgleichsfläche	Äußere Erschließung mit Begleitgrün		A II o	nein	1,0	320 m²	0 m²	0	0
							0 m²	0 m²	0	0
							0 m²	0 m²	0	0
							0 m²	0 m²	0	0