

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0001/2020
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	30.01.2020
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 136 "Kennedystraße Süd 2" mit gleichzeitiger 132. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Schütz, Clemens		
Beratungsfolge	22.01.2020	Bauausschuss
	03.02.2020	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 22.01.2020 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 5 wird

1. das Abwägungsergebnis über die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung (132) angepasst.

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 oben genannten Bebauungspläne.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass

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.

Planungsrechtlicher Stand

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 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.

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 ein Pultdach bzw. ein versetztes Pultdach dort städtebaulich sinnvoll.

Im Plangebiet existieren momentan keine Erschließungsstraßen aus früherer Nutzung, welche übernommen werden könnten. Die neue verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Ringschließung 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. 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 durch die 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 Bebauungsplan berücksichtigt dies.

Fachbeiträge

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. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h nachts sowohl im EG wie auch im 1. OG die Werte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden. In diesem Fall wären eine Lärmschutzwand und passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. In der Stadtratssitzung vom 22.07.2019 wurde jedoch entschieden, die zulässige Höchstgeschwindigkeit nachts auf 30 km/h zu beschränken. Bei einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf tags 50 km/h und nachts 30 km/h werden die Werte der 16. BImSchV eingehalten. Somit sind in diesem Fall passive Lärmschutzmaßnahmen ausreichend (nur im OG notwendig) und auf die Lärmschutzwand kann verzichtet werden. Der vorliegende Beschluss beinhaltet die Variante ohne Lärmschutzwand.

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 Absprache 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 überraschende Altlastenvorkommen 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 Planungsverlauf

Der Stadtrat hat am 25.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 136 „Kennedystraße Süd 2“ beschlossen. Am 22.07.2019 wurde beschlossen, auf die Lärmschutzwand zu verzichten. Der erneute Auslegungsbeschluss wurde am 22.08.2019 gefasst. Nun folgt der Satzungsbeschluss.

Abwägung und geringfügige Planungsänderungen

Im Zuge der erneuten Auslegung sind 12 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, wovon 9 Stellungnahmen abwägungsrelevant waren. Des Weiteren hat ein Bürger eine Stellungnahme abgegeben. Eine Planänderung war nach der erneuten Auslegung nicht erforderlich.

Weiteres Verfahren

- 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.

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

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

Alternativen:

Sollte das Plangebiet nicht realisiert werden, muss der Bedarf an Wohnbaufläche andernorts gedeckt werden. Dies kann durch städtebauliche Nachverdichtung oder das Ausweisen eines anderen Wohngebietes erfolgen.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 06.12.2019;
2. Entwurf der 132. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 19.02.2020;
3. Entwurf des Bebauungsplans AM 136 „Kennedystraße Süd 2“ i.d.F. vom 19.02.2020;
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 136 „Kennedystraße Süd 2“ i.d.F. vom 19.02.2020;
5. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan AM 136 „Kennedystraße Süd 2“