

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0022/2010</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>29.04.2010</b>
<b>Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 94 "Ehemalige housing area" mit gleichzeitiger 85. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Herr Helmut Mayer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>19.05.2010</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>20.05.2010</b>	<b>Stadtrat</b>

## 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 19.05.2010,

1. das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
3. die 85. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

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.

## **Planungsanlass und Verfahrensablauf**

Die ehemalige „housing area“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1249, 1250/1 und 1250/2 mit einer Gesamtgröße von 33.067 m<sup>2</sup>. 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.

Das Bebauungsaufstellungsverfahren 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 21.12.2009 beschlossen und vom 15.03.2010 bis zum 14.04.2010 durchgeführt.

### **Anregungen zum Bebauungsplan**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht, die zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes führten. Geringfügige Anpassungen von Parzellengrößen, Lage der Gebäude zur Straßenfläche wurden in den Plan mit eingetragen. Die Anregungen und deren Abwägung sind unter Anlage 5 und 6 aufgeführt.

Anregungen zur Gebäudegestaltung wie Eisen- oder Stahlzäune oder dunklen Dachdeckungen kann nicht gefolgt werden. An den klassischen und traditionellen Gestaltungselementen wie naturroter Dachdeckung, Holzlattenzäunen im Straßenbild von Wohnsiedlungen, natürliche Wandoberflächen wie Putz und Holz, sowie den wenigen, aber wichtigen Festsetzungen hinsichtlich Dachüberstände, Dachaufbauten, Kniestock und Werbeanlagen wird festgehalten. Mit aufgenommen wird das Verbot von Außenkaminen um einen Wildwuchs von Außengestaltungselementen in Form, Dimension und Farbe entgegen zu wirken und insgesamt ein Mindestmaß an regionaltypischen Gestaltungsmerkmalen im Ortsbild zu erhalten.

### **Energieeffizienz**

Die Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH beabsichtigt weiterhin das Gebiet mit Fernwärme zu versorgen. Durch die städtebauliche kammartige Struktur ist eine Fernwärmeversorgung vom bestehenden Heizkraftwerk an der Dekan-Hirtreiter-Straße 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 wäre eine gesonderte Satzung zu erlassen. Nach eingehender verwaltungsinterner Prüfung und Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen (Stadt Erlangen) wurde gemeinsam mit den Stadtwerken festgelegt, dass ein entsprechender Passus in die Kaufverträge mit aufgenommen wird.

Mit der Ausrichtung fast aller Dachflächen nach Süden können diese optimal für Fotovoltaik genutzt werden. Durch die Kombination von Fernwärme mit Fotovoltaik wird eine sinnvolle, nachhaltige energetische Lösung erreicht. Mit der städtebauliche Struktur und Orientierung der Gebäude wurde eine weitest gehende Vermeidung von gegenseitiger Verschattung erzielt (siehe Anlage 4, Seite 11).

### **Artenschutz und Abbrucharbeiten**

Schon zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde von der Unteren Naturschutzbehörde vorgebracht, dass bei der bestehenden Bebauung der ehemaligen amerikanischen Wohnunterkünfte Niststätten von Mauerseglern vorhanden sind, dass Mauersegler unter die besonders schützenswerten Arten fallen und somit CEF – Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Mit der Montage von Mauerseglerkästen am alten Kompaniegebäude in der Möhlkaserne wurden diese CEF- Maßnahmen durchgeführt. Die Abbrucharbeiten sind seit Januar 2010 im Gange. Kürzlich teilte die Regierung der Oberpfalz mit, dass unabhängig vom Zeitpunkt des Abbruchs eine artenschutzrechtliche Genehmigung erforderlich sei. Auf Antrag der Stadt Amberg ist diese Genehmigung mit Auflagen erteilt.

## **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.
- Die Durchführung der öffentlichen Auslegung erfolgte 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 19.05.2010
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 19.05.2010
5. Abwägungsvorschläge Beteiligung der Behörden
6. Abwägungsvorschläge öffentlichen Auslegung