

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0065/2011</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>11.08.2011</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 103 "Kennedystraße Süd" mit gleichzeitigem 96. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Bärbel Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>14.09.2011</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>26.09.2011</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 103 „Kennedystraße Süd“ und des Entwurfes zur 96. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung (i. d. F.) vom 14.09.2011,

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §2 Abs. 1 BauGB
2. die 96. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß §2 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB.
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB.

## Sachstandsbericht:

### **Planungsanlass und Planungsrecht**

Die ehemals zivil genutzten Bereiche der Pond Barracks 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 (siehe Anlage 5).

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Areal zwischen Haager Weg und Kennedystraße als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. §11 Baunutzungsverordnung dargestellt.

Die derzeitige Nutzung beinhaltet:

- Baseballgelände und Fußballtrainingsplatz der SG Siemens,
- Schulgebäude mit Schul- und Vereinsnutzung
- Grünflächen, weitgehend unstrukturiert und ungenutzt

Im letzten Jahr wurde das Gelände im Rahmen der Standortuntersuchung potentieller Baugebiete untersucht und mit großem Abstand als das Entwicklungsfähigste eingestuft. Für diesen, als sehr gut bewerteten Standort, wurde im Bauausschuss im September 2010 beschlossen, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Da das gesamte Areal im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt ist, wird ein Änderungsverfahren erforderlich.

Die Änderung umfasst sowohl die im Bebauungsplan überplanten Flächen als auch den Lückenschluss bis zum Baugebiet Martinshöhe 2 bzw. dem Ortsteil Gailoh. Somit werden im Flächennutzungsplan die Entwicklungsrichtlinien aus der Rahmenplanung Amberg- Süd/ Gailoh von 2004 (siehe Anlage 4) manifestiert und der Ortsrand festgelegt. Die Aussagen der Rahmenplanung hinsichtlich Grünflächen und zu entwickelnder Flächen werden übernommen. Mit berücksichtigt wurde die geplante Querspange zwischen Haager Weg und Kennedystraße, die bereits für die Erschließung des Baugebiets Kennedystraße Süd bedeutsam ist und teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten ist..

### **Planungskonzept und städtebauliche Integration**

Aus der Lage am Stadtrand zwischen dem Baugebiet Kennedystraße und Martinshöhe 2 in unmittelbarer Umgebung des Viertels St. Sebastian bietet sich ein Konzept mit dichterem Bebauung im Innenbereich und Einzelhäusern im Randbereich an.

Der Planungsgedanke beinhaltet 2 mögliche Planungsphasen. Als 2. Planungsphase ist langfristig für den Fall der Aufgabe der Schulnutzung gedacht, die Gemeinbedarfsfläche ebenfalls im Zusammenhang mit dem Baugebiet weiterzuentwickeln, aktuell wurde dabei der Grundgedanke Wohnen weiterverfolgt.

Im Baugebiet können gemäß Vorentwurf etwa 49 Parzellen entstehen, davon ca. 18 für Doppel- und Reihenhausbebauung.

### **Erschließung**

Auf die vorhandene, innere Erschließung wurde nur im Grundsatz reagiert, da aufgrund der neuen Wohnnutzung des Areals ein anderer Erschließungsbedarf als bisher besteht. Die Haupterschließung erfolgt von der Kennedystraße aus. Dabei soll die bestehende Erschließungsachse nördlich der Schule bis zur Kennedystraße weitergeführt und an diese angebunden werden.

Die Maßnahme geschieht im Einklang mit der geplanten Verlegung der bisher dort vorhandenen Bushaltestelle in Richtung Sophie- Scholl- Straße. Im Rahmen der 2. Planungsphase soll die Möglichkeit der Weiterführung des westlichen Gehwegs (als Geh- und Radweg) an der Kennedystraße bis zur Einmündung Stauffenbergstraße geprüft werden.

Das Neubaugebiet ist über die August- Delp- Straße an das Gebiet „An der Kennedystraße“ angebunden. Um die Sophie- Scholl- Straße nicht weiter zu belasten, ist nur die Anbindung eines Garagenhofs vorgesehen. Danach verbindet ein Geh- und Radweg die Quartiere.

Bereits im Rahmenplan Amberg Süd/ Gailoh von 2004 ist die Verbindung der Gailoher Hauptstraße und der Kennedystraße in Höhe Stauffenbergstraße mittels einer Querspange vorgesehen. In den bevölkerungsreichen, verdichteten Wohnquartieren soll diese Querverbindung zur Köferinger Straße für eine gleichmäßige Verkehrsverteilung und Entlastung der umliegenden Straßen sorgen und gleichzeitig Erschließungsfunktion für die umliegenden Baugebiete übernehmen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verbindung sowie für die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren stehenden Infrastruktureinrichtungen wird die Querspange im betreffenden Teilbereich in den Geltungsbereich aufgenommen.

### **Wohnen und Leben**

Durch die hervorragende Infrastruktur der Umgebung wie Schule, Kindergarten, Kirche, Nahversorgung, Spielplätze und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten in der Natur ist das Areal idealer Platz für alle Wohn- und Lebensformen, insbesondere Familien aber auch Senioren.

Auf diesen Mix und die verschiedenen Bedürfnisse soll in der Ausarbeitung des Entwurfs eingegangen werden und ein sozial verträgliches Miteinander verschiedener Wohnformen in überschaubaren Nachbarschaftseinheiten mit lebenswerten Freiräumen entstehen.

Als Ersatz für den ehemals östlich der Kennedystraße gelegenen Bolzplatz entsteht im Quartier ein neuer Bolzplatz, der zur Wohnbebauung hin eingegrünt werden soll, durch die Nähe zum Wohnen aber dennoch über ausreichende Sozialkontrolle verfügt. An der Kennedystraße soll ein Wanderparkplatz für den Naturpark Hirschwald entstehen.

Denkbar und wünschenswert ist eine weitere „sportliche“ Nutzung der Grünflächen im Geltungsbereich z.B. ein Fitness- oder Gesundheitsparcour für Senioren und Kinder. Diese Maßnahmen und die Verbindungen mit der Reaktivierung der Grünfläche außerhalb des Geltungsbereichs (im Plan mit Vorbehaltsfläche Grün bezeichnet) werden im Verfahrensverlauf noch genauer definiert und erörtert.

### **Naturschutz und Eingriff**

Die Umsetzung der Grundsätze Nachhaltigkeit und Eingriffsvermeidung geschieht bereits durch die Standortwahl in integrierter Lage und im Anschluss an den Bestand der Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Auch der Umgang mit Wasser und Sonne soll diesen Gedanken im Neubaugebiet widerspiegeln. Eine minimale Versiegelung ist selbstverständlich.

Hinsichtlich Eingriffsermittlung und Bilanzierung muss zwischen Innenbereichsflächen mit bestehenden Baurechten und Außenbereichsflächen unterschieden werden.

Im Entwurf stellt sich die Situation geteilt dar.

Der östliche Bereich ist bis ca. zur vorhandenen Erschließungsstraße (südlich der Schule) dem Innenbereich zuzuordnen. Hier sind bestehende Baurechte anzuerkennen, die eine Ausgleichspflicht nur bei Überschreiten des in der Umgebung zulässigen Nutzungsmaßes auslösen. Die unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume sind unabhängig davon zu ersetzen.

Der gesamte südwestliche Bereich und der südliche Streifen sind als Außenbereichsflächen einzustufen. Hier ist der erforderliche Ausgleich gemäß der unterschiedlichen Eingriffsschwere zu ermitteln. Eine standortnahe oder unmittelbare Lage für die Ausgleichsflächen wird angestrebt. Für den Bolzplatz, den möglichen Fitnessplatz und den Wanderparkplatz soll der Ausgleich als unmittelbare Randeingrünung auf der Grünfläche, möglichst im Verbund, erfolgen.

Grundsätzlich erhalten werden sollen der Grünstreifen zum Baugebiet „An der Kennedystraße“ in Verlängerung der Alfred-Delp-Straße sowie ein Großteil der Randeingrünung zur Kennedystraße. Wie die Erfahrung mit anderen Baugebieten zeigt, kann der Erhalt von Bäumen und Baumhecken jedoch nur gelingen, wenn ausreichend große Grünflächen oder Inseln verbleiben. Ansonsten verringert die Zersplitterung in Einzelflächen oder Solitärbäume den ökologischen Wert. Die innen liegenden Baumgruppen können aufgrund ihrer Lage nur schwer integriert werden und sollen daher nach den Richtlinien der Baumschutzverordnung im Zusammenhang mit anderen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden.

Artenschutzrechtliche Einschränkungen sind in Rücksprache mit den zuständigen Behörden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **Ökologisches und energiesparendes Wohnen**

Wesentliche städtebaulich, ökologische Gesichtspunkte für die positive Bewertung waren die integrierte Lage und damit verbundenen kurzen Wege, die Reaktivierung von Brachflächen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden und der geringe Ver- und Entsorgungsaufwand.

Der Entwurf sieht für die Bebauung eine konsequente Südorientierung der Gebäude mit nur kleinen Abweichungen nach Südwest und Südost vor. Eine passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie) ist hier auch wegen vermiedener Verschattungen durch die Gebäudestellungen, Gebäudehöhen und –abstände problemlos möglich.

Geplant sind Gebäude mit kompakten, rechteckigen oder quadratischen Bauformen ohne Vor- oder Rücksprünge mit EG und EG+I und flach geneigten Pultdächern.

Auf die Förderung des Bundes für energieeffizientes Bauen im Rahmen des CO<sub>2</sub> - Gebäudesanierungsprogramms durch zinsvergünstigte Darlehen und Tilgungszuschuss wird hingewiesen.

Forciert werden soll die kombinierte Nutzung der Dachflächen durch Solarthermie (Photovoltaik, solare Brauchwassererwärmung) und Begrünung. Durch die Kombination erhöht sich nach aktuellem Kenntnisstand durch die Verdunstungskühle der Dachbegrünung an warmen Tagen die Leistung und so der Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen. Die begrünte Dachfläche schützt außerdem vor Witterungsschäden, bietet Lebensraum, wirkt staubmindernd und filtert Luftschadstoffe. Zudem wirkt die Dachbegrünung ausgleichend auf das Gebäudeklima und durch ihre Rückhaltefähigkeit auch auf den Wasserhaushalt.

Wesentlicher Faktor ist weiterhin ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser und Oberflächenwasser. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke soll der natürliche Wasserkreislauf soweit möglich erhalten werden.

Voraussetzungen dabei sind:

- Zurückhaltung durch Gründächer und minimierte Versiegelung sowie grundsätzliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Versickerung des Oberflächenwassers, Sammlung und Nutzung.

Auch eine flächensparende Erschließung gehört zum Konzept, die im öffentlichen Bereich anfallenden Oberflächenwasser der Straßenkörper sollen im Grünstreifen neben der Straße versickern. Für Parkplätze ist eine unversiegelte Oberflächenausbildung obligatorisch.

#### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes und schließt an das Baugebiet AM 34 „An der Kennedystraße“ an. Beinhaltet sind die Grundstücke und Teilflächen (TF) der Flur Nummern: 1284/21 (TF), 1393/1 (TF), 1411 (TF), 1415, 1415/3 (TF), 1415/5 (TF), 1418 (TF), alle Gemarkung Amberg.
- 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 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

---

Hans-Georg Wiegel,  
kommissarischer Referatsleiter

#### **Anlagen:**

1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Entwurf der 96. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 14.09.2011
3. Städtebaulicher Entwurfsplan in der Fassung vom 14.09.2011
4. Rahmenplan Amberg Süd - Gailoh
5. Flächenaufteilungsplan