

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0038/2013
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	02.05.2013
Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 103 "Kennedystraße Süd" mit gleichzeitigem 96. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: erneuter Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	12.06.2013	Bauausschuss
	24.06.2013	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 103 „Kennedystraße Süd“ mit Festsetzungen und Begründung und des Entwurfs der 96. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung, alle in der Fassung (i.d.F.) vom 12.06.2013 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 5

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),
3. die erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Einholung der Stellungnahmen wird dabei auf die geänderten Bereiche und Festsetzungen im Bebauungsplan und in der Flächennutzungsplanänderung beschränkt.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren am 26.09.2011 vom Stadtrat beschlossen.

Nach dem Stadtratsbeschluss am 11.03.2013 erfolgte die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 15.04. bis 15.05. 2013, parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Geltungsbereiche Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung

Das überplante Areal beinhaltet den ehemals zivil genutzten Bereich der Pond Barracks und liegt zwischen Haager Weg und Kennedystraße am südlichen Stadtrand, der 2008 von der Stadt Amberg erworben wurde.

Aus dem Gesamtareal wird der östliche Teil mit einer Fläche von ca. 4,2 ha durch den Bebauungsplan überplant. Dessen Geltungsbereich beinhaltet je eine Teilfläche der Flur Nummern 1415, 1415/3 und 1418, Teilflächen der Straßengrundstücke FlurNrn. 1411 und 1393/1 sowie die Flur Nummern 1415/6, 1415/7, 1415/8, 1415/9, alle Gemarkung Amberg,

und grenzt südlich an den Bebauungsplan Amberg 34A „An der Kennedystraße“ an. Gemäß Entwurf entstehen etwa 37 Parzellen, davon 4 für Doppelhaus und 4 für Reihenhausbebauung; maximal sind 49 Parzellen möglich.

Da das Gebiet aufgrund der ursprünglichen militärischen Nutzung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet eingetragen ist, wird das 96. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst über das Bebauungsplanareal hinaus den gesamten Sondergebietsbereich einschließlich der vorhandenen Sport- und Grünflächen im Nordwesten und der Flächen für eine künftige Spannungsspanne zwischen der Gailoher Hauptstraße und der Kennedystraße.

Die in die Grünflächen integrierten Bolzplatzbereiche sind dabei als Ersatz für die Aufgabe des Bolzplatzes im Bereich ehemalige Housing Area vorgesehen. Die vorhandene Schule und die geplante Kindertagesstätte sind in die Gemeinbedarfsfläche integriert.

Änderungen

Im Rahmen der Weiterbearbeitung ergab sich durch die Einplanung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte eine Planänderung, die eine erneute Auslegung bzw. ein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich macht.

Unter dieser Voraussetzung und in Folge der Beteiligungsverfahren wurden die Festsetzungen bezüglich der Baufenster und der Ausgleichsflächen ebenfalls nochmals überarbeitet und ergänzt.

Die Erschließung wurde in der bisherigen Form beibehalten.

Geändert wurden folgende Punkte:

1. Einplanung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertragesstätte im südlichen Geltungsbereich. Die Flächengröße der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche beträgt ca. 1310 m². Die Spielflächen sind als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielfläche für Kinder festgesetzt. Die Flächen waren bisher als öffentliche (Ausgleichsfläche) und private Grünfläche im Bebauungsplanentwurf enthalten. Die Geschossigkeit beträgt 1 oberirdisches Geschoss, die Firsthöhe ist aufgrund der Gebäudetiefe mit max. 6,5 Metern festgelegt.
2. Ausgleichsflächen: Durch die Gemeinbedarfsfläche wird die bisherige Ausgleichsfläche im Geltungsbereich geringer, dabei löst die Flächenumwandlung selbst einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf aus. Eine Neuberechnung und die Anlage weiterer Ausgleichsflächen wurden erforderlich. Der zusätzliche Bedarf kann und soll gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde nicht mehr im Baugebiet gedeckt werden. Daher werden diese erforderlichen Flächen außerhalb des Bebauungsplanareals im Bereich der Köferinger Heide ausgewiesen. Die Textfestsetzungen wurden entsprechend ergänzt.
3. Detailkorrekturen wurden bei den Garagenbaufenstern vorgenommen, dabei aber weder wesentliche noch grundsätzliche Änderungen durchgeführt.
4. Festsetzung einer Trafostation: Da für das Baugebiet eine Trafostation (hauptsächlich zur Abnahme) erforderlich ist, wurde diese in Absprache mit den Stadtwerken im Bereich westlich der Haupterschließungsachse festgesetzt.
5. Korrekturen im Bereich der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung.
Die Geschossigkeit auf Parzelle 20 wurde entsprechend der Anregung der Anlieger auf 1 Geschoss reduziert, die Ausrichtung des Gebäudes an die nebenstehenden Parzellen angepasst.
Die maximale Firsthöhe auf den Parzellen 17 bis 20 wurde ebenfalls entsprechend der Anregung der Anlieger auf 5,50 Meter reduziert.
Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung für Grenzgaragen wurden aufgenommen.
Bei den Parzellen 8 bis 11 wurde für den Fall einer Einzelhausbebauung ein Mindestabstand festgesetzt.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde in den Bereichen Ausgleichsfläche und Gemeinbedarfsfläche entsprechend den Änderungen im Bebauungsplan ebenfalls ergänzt. Auch die Begründungen und Umweltberichte der Verfahren wurden in den genannten Punkten ergänzt, die Flächenberechnung entsprechend der neuen Gemeinbedarfsflächen korrigiert.

Städtebau

Die städtebaulichen Grundsätze wurden beibehalten.

Die Geschossigkeit beträgt 1 und 2 oberirdische Geschosse je nach Lage, Größe und Verschattung der Grundstücke. Die Raumbildung in den Straßen erfolgt durch die Anordnung der Bebauung nach Geschossigkeit in Gruppen. Zur Wahrung der Proportionen ist für alle Gebäude eine gleiche Dachform und Dachneigung vorgesehen, nämlich flach geneigtes Pultdach mit 10-13° Neigung.

Die konsequente Südorientierung der Gebäude mit nur kleinen Abweichungen nach Südwest und Südost soll eine passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie) gemäß integriertem Klimaschutzkonzept forcieren.

Erschließung

Die Anbindung an die Kennedystraße (zwischen Parzelle 1 und der Schule) wurde nach der Ergänzung des Beschlusses in der Stadtratssitzung vom 11.03.2013 nochmals kritisch mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Der Bereich ist für die Anbindung aller Sparten der Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig. Diese Fläche sollte deshalb im Eigentum der Stadt verbleiben.
- Eine durchgehende Straßenführung mit Ein- und Ausfahrt wirkt sich positiv auf den Verkehrsfluss auf.
- Bei Beibehaltung der Zufahrt ist auch bei Behinderungen eine Befahrbarkeit durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet.
- Bei Wegfallen der Anbindung erhöhen sich die Kfz-Streckensummen, was pro Jahr ca. 14.000 zusätzlich gefahrene Kilometer bedeutet.

Wegen der enormen Verkehrsmehrung (ca. 2,3-fach längere Strecken) und der gleichen Maximalbelastung der äußersten Parzelle ist eine Sperrung der nördlichen Zufahrt für den Kfz-Verkehr im Baugebiet „Kennedystraße Süd“ aus verkehrsplanerischer Sicht abzulehnen. Die Gefahr von Abkürzungsverkehr über die innere Spange besteht nicht, da die äußere Verbindung wesentlich zügiger und bequemer zu befahren ist (Übersichtlichkeit, Kurvenradien, Kreisverkehr, Vorrang an der Umgehungsspange).

Die Entwässerung des Regen- und Oberflächenwassers erfolgt unverändert naturnah.

Die Einplanung der Gemeinbedarfsfläche macht die Verkleinerung des Regenrückhaltebeckens notwendig. Die verbleibende Restfläche ist ausreichend.

Die Versorgung mit Fernwärme kann über die Stadtwerke erfolgen.

Über die BIMA wurden bei der US-Army Informationen über den Sendemasten auf FlurSt. Nr. 1415/5 eingeholt. Die Unterlagen wurden durch den technischen Umweltschutz im Amt für Ordnung und Umwelt geprüft. Da die Werte der 26. BImSchV eingehalten sind, bestehen keine diesbezüglichen Hinderungsgründe.

Immissionsschutz

Die Ergebnisse der schallschutztechnischen Untersuchung 4570.0/2012-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur vom 05.12.2012 wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen. Im Bebauungsplan berührt sind nur die Parzellen 1 bis 3 entlang der Kennedystraße, bei denen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten werden und somit bauliche (Orientierung) und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Öffentliche Auslegung

Anregungen gingen von den Anliegern zweier benachbarter Grundstücke in der Bonhoefferstraße ein. Zum Teil wurden diese berücksichtigt, die genauen Abwägungsvorgänge sind in Anlage 5 nachzulesen. Änderungen ergaben sich dadurch bei der Höhenlage und der Geschossigkeit einer Parzelle.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse aus der Beteiligung ergaben keine wesentlichen Planänderungen, nachzulesen sind die einzelnen Anregungen und Abwägungsvorschläge ebenfalls in Anlage 5.

Weiteres Verfahren

Die gesamten Änderungen betreffen die Baugrundstücke, die Baufenster und die entsprechenden zugehörigen Textfestsetzungen.

Im Bereich der Straße wurden aufgrund der fortgeschrittenen Planung keine Änderungen sondern nur Klarstellungen vorgenommen. Diese haben keinen Einfluss auf die Größe, Bemessung oder Ausbildung der Erschließungsanlagen. Somit können für die Erschließung abwägungsrelevante Stellungnahmen ausgeschlossen werden. Auch an den Nahtstellen zwischen Straßen und Wohngebiet /Gemeinbedarfsfläche können durch die sonstigen Änderungen keine abwägungsrelevanten Konflikte entstehen.

Daher soll bei der erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt werden, dass Anregungen und Stellungnahmen nur zu den geänderten Bereichen abgegeben werden können, also nur für die bereits erläuterten Punkte 1. bis 5., nicht aber für die Erschließung. Bei der Bekanntmachung wird auf diese Regelung hingewiesen (§ 4a Abs. 3 S.2 Baugesetzbuch).

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Schaffung von Planungsrecht für die Erschließung und Bebauung des Areals.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Keine Angaben möglich

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Zum derzeitigen Zeitpunkt keine Angaben möglich.

Personelle Auswirkungen:

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Folgekosten fallen für die Pflege und den Unterhalt der Grünflächen, der Straßenbegleitgrünflächen und des Straßenkörpers selbst an.

Alternativen:

Derzeit stehen gemäß den Untersuchungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung von 2010 keine geeigneteren Baugebiete zur Verfügung.

Doris Kämpfer, stellvertr. Referatsleiterin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Entwurf der 96. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung in der Fassung vom 12.06.2013
3. Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen in der Fassung vom 12.06.2013
4. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht in der Fassung vom 12.06.2013
5. Abwägungsergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung in der Fassung vom 12.06.2013