

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0011/2013</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>15.01.2013</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 103 "Kennedystraße Süd" mit gleichzeitigem 96. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Bärbel Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>27.02.2013</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>11.03.2013</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) auf der Grundlage:

- des Entwurfes zum Bebauungsplan Amberg 103 „Kennedystraße Süd“ mit Begründung und Umweltbericht,
- des Entwurfes der 96. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung
- der Abwägungsvorschläge in der Anlage 5, alle in der Fassung vom 27.02.2013

1. Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zu Anregungen für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen

## Sachstandsbericht:

### Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren am 26.09.2011 vom Stadtrat beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand ab 09.11.2011 statt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 14.11.2011 bis 13.12.2011.

### Lage und Geltungsbereich

Das überplante Gebiet liegt am südlichen Stadtrand von Amberg und beinhaltet die ehemals zivil genutzten Bereiche der Pond Barracks an der Kennedystraße, die Ende 2008 von der Stadt Amberg erworben werden konnten.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet den östlichen Teil des Areals und umfasst je eine Teilfläche der FINrn. 1415, 1415/3 und 1418, Teilflächen der Straßengrundstücke FINrn. 1411 und 1393/1 sowie die FINrn. 1415/6, 1415/7, 1415/8, 1415/9, alle Gemarkung Amberg.

Überplant ist insgesamt eine Fläche von ca. 4,2 ha. Das Schulgelände ist im Geltungsbereich nicht enthalten, da hier derzeit keine konkreten Planungs- und Nutzungsabsichten bestehen.

Die Topografie des ursprünglich leicht geneigten Nordhangs wurde aufgrund der Bedürfnisse der US-Army durch das Anlegen von ebenen Flächen stark verändert. Im Rahmen der Baugebieterschließung soll das Gelände wieder nivelliert und an die Bedürfnisse der Wohnbebauung angepasst werden.

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet für militärische Nutzung bzw. zum Teil als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Für die geplante Wohn- und Grünflächennutzung wird demnach im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren das 96. Änderungsverfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich entspricht nicht dem des Bebauungsplans, die Flächennutzungsplanänderung umfasst den gesamten Sondergebietsbereich einschließlich der vorhandenen Sport- und Grünflächen im Nordwesten und der Flächen für eine künftige Verbindungsspanne zwischen der Gailoher Hauptstraße und der Kennedystraße.

Die Bolzplatzflächen dienen dabei als Ersatz für die Aufgabe des Bolzplatzes im Bereich ehemalige Housing Area. Die weitere Entfernung vom Wohnquartier St. Sebastian kann aufgrund der Zielgruppe der Jugendlichen in Kauf genommen werden, da in der angestrebten Altersgruppe bereits eine gewisse Mobilität erwartet werden kann. Entscheidend ist die Qualität und gute, gefahrlose fußläufige und radlerische Erreichbarkeit der Einrichtung. Die vorhandene Schule ist in die Gemeinbedarfsfläche integriert.

### Planungskonzept und städtebauliche Integration

Entstehen soll eine Wohnbebauung, die an die derzeitigen Bedürfnisse der Bauherrn angepasst ist und durch Grünstrukturen von der externen Erschließung im Osten und Süden des Baugebiets abgetrennt ist. Durch die hervorragende Infrastruktur der Umgebung wie Schule, Kindergarten, Kirche, Nahversorgung, Spielplätze und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten in der Natur sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet das Areal Platz für alle Wohn- und Lebensformen, insbesondere Familien, aber auch Senioren.

Auf diesen Mix und die verschiedenen Bedürfnisse wurde im Entwurf eingegangen damit ein sozial verträgliches Miteinander verschiedener Wohnformen mit lebenswerten Freiräumen entstehen kann.

Die Bebaubarkeit richtet sich zum einen nach der Nachfrage der Bürger nach 1 und 2-geschossigen Wohnformen zum anderen auch nach der Verschattung innerhalb des Baugebiets und zur nördlich anschließenden, bestehenden Bebauung. Aus diesen Gründen sollen höhenabgestuft 3 Gebäudetypen zulässig sein.

- Erdgeschossige, barrierefreie Bauweise mit überschaubaren Grundstücksgrößen.
- Kompakte, 2-geschossige Bauweise im Hinblick auf die Förderkriterien der KfW
- Versetzte Geschosse bzw. versetzte Ebenen auf 1 bis 2 Geschossen in verdichteteren Bereichen bzw. dort, wo eine Verschattung ausgeschlossen werden soll.

Einen aus städtebaulicher Sicht wichtigen Aspekt bildet die Anordnung der Bebauung nach Geschossigkeit in Gruppen, was bedeutsam für die nötige Raumbildung in den Straßenzügen ist. Dabei wurde als primäres Gestaltungsmerkmal, verantwortlich für die Proportion und die Einfügung der unterschiedlichen Geschossigkeiten, für alle Gebäude eine gleiche Dachform und Dachneigung vorgesehen, nämlich flach geneigtes Pultdach mit 10-13° Neigung.

Durch die konsequente Südorientierung der Gebäude mit nur kleinen Abweichungen nach Südwest und Südost soll eine passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie) forciert werden.

Gemäß Vorentwurf entstehen etwa 36 Parzellen, davon 4 für Doppelhaus und 4 für Reihenhausbebauung.

### Erschließung

Zukünftig soll die Anbindung folgendermaßen erfolgen:

- Durch einen Durchstoß der bestehenden Erschließungsachse nördlich des Schulgebäudes bis zur Kennedystraße. Die bereits bestehende Lage der Erschließung wird beibehalten, die Straße wird durch das vorhandene Straßenbegleitgrün als Hauptanbindung zur Kennedystraße ausgebaut.
- Über die geplante Querspange zwischen Haager Weg /Gailoher Hauptstraße und Kennedystraße/ Stauffenbergstraße. Die hier bereits seit längerem ins Auge gefasste Verbindung soll in einem 1. Bauabschnitt bis zur Einmündung der internen südlichen Baugebieterschließung ausgebaut werden und mittels Kreisverkehr an die Stauffenbergstraße angebunden werden. Die vollständige Achse wurde einschließlich der Geh- und Radwegeplanung im Rahmen der Erschließung für das Baugebiet bereits als Vorplanung hinsichtlich Höhen, Knotenpunkten und Immissionen untersucht und angepasst.
- Die bestehende Erschließung über die Alfred-Delp-Straße ist zwar gut und ausreichend breit ausgebaut, die Fahrerschließung soll aber auf den im Norden befindlichen Garagenhof beschränkt werden, die Straße erhält einen dringend benötigten, städtebaulichen Rahmen und Abschluss. Weiterführend werden die zwei Baugebiete hier nur mittels Fußwegeverbindung verknüpft.

Der bestehende Gehweg westlich der Kennedystraße wird fortgeführt und verläuft über den geplanten Kreisverkehr weiter entlang der künftigen Verbindungsspange im Süden.

Die Entwässerung des Regen- und Oberflächenwassers soll möglichst naturnah erfolgen.

Der geotechnische Bericht für das Baugebiet stellt eine für eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht ausreichende Durchlässigkeit fest. Eine Ausnahme bildet nur der Südosten des Areals, wo die Bodenschichten ab 1 Meter Tiefe versickerungsfähig sind.

Für den westlichen und südlichen Baugebietsteil werden die Oberflächenwasser daher über einen Kanal abgeleitet, der in der südöstlichen Grünfläche in ein kombiniertes Rückhalte- und Versickerungsbecken mit Überlauf in den Graben zum Mantlachtal mündet. Diese Fläche wird natürlich und unter ökologischen Gesichtspunkten als Feuchtbiotop ausgebildet. Abzüglich der für den Wanderparkplatz erforderlichen Fläche beinhaltet der Rückhaltebereich nahezu die gesamte übrige Grünfläche und kann somit so flach als möglich angelegt werden.

Der nördliche und nordöstliche Teil des Baugebiets wird in die Bereiche öffentlich und privat unterteilt. Das Oberflächenwasser der Erschließungsanlagen wird in den neben der Straße verlaufenden Graben eingeleitet und kann dort, über die belebte Bodenschicht gereinigt, (so weit möglich) versickern und per Überlauf in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Oberflächenwasser der Privatgrundstücke sowie das restliche Schmutzwasser werden unmittelbar in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Kennedystraße eingeleitet.

Die Erschließung mit Strom, Gas und Wasser kann über die Alfred-Delp-Straße und die Kennedystraße erfolgen.

### Grün- und Freiraumkonzept

Wo möglich und wirtschaftlich vertretbar werden die bestehenden Grüninseln und Grünstreifen erhalten und ergänzt.

Als Trennung zwischen Schule und Wohngrundstücken wird die Böschung als begrünte, private Grünfläche festgesetzt, die nach Süden hin großzügig ausläuft. Eine weitere private Grünfläche befindet sich im Norden, dort wurde ein ca. 2,80 Meter breiter Grundstücksstreifen an die nördlich benachbarten Anlieger verkauft.

Im Süden werden im Anschluss an das Baugebiet die erforderlichen Ausgleichsflächen angelegt. Die Ausgleichsfläche im Südosten soll als Feuchtbiotop angelegt werden und dient gleichzeitig als Regenwasserrückhaltung- und Versickerungsfläche.

Abgerundet wird das Grünkonzept durch die straßenbegleitenden Grünstreifen, die zum Teil der verzögerten Regenwasserableitung dienen. Da das Gebiet und der weitere Weg Richtung Mantlachtal intensiv zur Naherholung genutzt werden, wird an der Kennedystraße ein Wanderparkplatz im Rahmen des Naturparks Hirschwald angelegt. Auch ein Jugendtreffpunkt soll hier seinen Platz finden.

Grundsätzlich sollen die versiegelten Flächen so klein als möglich ausfallen. Daher sind sowohl die Parkplätze im öffentlichen Bereich als auch Garagenzufahrten etc. im privaten Bereich wasserdurchlässig zu gestalten.

### Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsrechtlichen Fragen wurde die Erstellung einer schallschutztechnischen Untersuchung beauftragt.

Geklärt werden sollten darin:

- Immissionsbelastung durch die geplante Verbindungsspanne im Westen auf das neue Baugebiet und auf die vorhandene Bebauung im künftigen Knotenpunkt Kennedy-Stauffenbergstraße
- Immissionsbelastung durch sonstige umgebende Straßen
- Immissionen durch den ursprünglich geplanten Bolzplatz

Die Untersuchung 4570.0/2012-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 05.12.2012 kommt zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Verbindungsstraße löst gemäß der Schallschutzuntersuchung an der Gailoher Hauptstraße, der Kennedystraße und innerhalb des geplanten Baugebiets keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aus.

Lediglich im Bereich der Parzellen 1 bis 3 entlang der Kennedystraße sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Daher sind bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die entsprechend in den Festsetzungen verankert sind.

Der ursprünglich im Geltungsbereich enthaltene Bolzplatz würde massive aktive Schallschutzmaßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen erforderlich machen. Sowohl für den baulichen Bestand als auch für die umgebende Neubebauung ergäben sich schalltechnische Probleme innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten. Daher wurde der Bolzplatz aus dem Geltungsbereich und der näheren Umgebung herausgenommen. Eine Verlegung ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren nach Norden in den Bereich der bestehenden Fußballtrainingsfelder geplant. Hier sind die Entfernungen zur nächstgelegenen Wohnbebauung wesentlich größer.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich 6 Anregungen.

Insbesondere die Anlieger der benachbarten Grundstücke in der Bonhoefferstraße brachten verschiedene Bedenken hinsichtlich des unmittelbaren Anschlusses des neuen Baugebiets an Ihre Grundstücke vor. Anregungen erfolgten aber auch von anderen Anwohnern im Bereich der Sophie-Scholl-Straße bezüglich der Verkehrsanbindung des geplanten Baugebiets und dem Erhalt der bestehenden Begrünung.

Mit den Anliegern der Bonhoefferstraße wurden 2 Besprechungstermine im Baureferat durchgeführt in denen die tatsächliche Situation, der Planungsstand und die künftige Bebauung erörtert wurden.

Als Ergebnis wurde die Planung in Teilbereichen wie folgt definiert:

- Die Bebauung in der nördlichsten zu den Anliegern Bonhoefferstraße gewandten Baureihe wird auf ein oberirdisches Geschoss auf den Parzellen 17-19 reduziert, die Parzellen 20-22 erhalten eine 1 ½ -geschossige Bebauung (1-geschossig nach Norden, 2-geschossig nach Süden)
- In genannter 1. Baureihe sind nur Einfamilienhäuser zulässig
- Der Abstand der Baufenster der Parzellen 20-22 zur Nordgrenze wird 6 Meter betragen
- Ein ca. 2,80 Meter breiter Streifen zwischen „altem“ und „neuem“ Baugebiet sowie die dreieckigen Einschnitte bei den Anwesen Haus Nr. 45 und 47 werden auf Wunsch an die Anlieger als private Grünfläche verkauft (bereits erfolgt).

Die übrigen Anregungen führten zu keinen Planänderungen. Die Ergebnisse sind detailliert in Anlage 5 nachzulesen.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse aus der Beteiligung wurden, soweit erforderlich, in die Planung eingearbeitet und durch Festsetzungen manifestiert. Wesentliche Planänderungen im Bebauungsplan ergaben sich durch die Stellungnahmen nicht.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde nach der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz im Wesentlichen auf das ehemalige Sondergebiet reduziert. Auf die Forderung nach grundsätzlichen Angaben zu Reserveflächen, zu Flächenbedarf und Verfügbarkeit in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde reagiert.

Die Abwägungsvorschläge sind ebenfalls in Anlage 5 detailliert dargestellt.

## **Anlagen:**

1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Entwurf der 96. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.02.2013
3. Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen in der Fassung vom 27.02.2013
4. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht in der Fassung vom 27.02.2013
5. Abwägungsergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Fassung vom 27.02.2013