



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0003/2019</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>25.01.2019</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 136 "Kennedystraße Süd 2" mit 132. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Schütz, Clemens</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>13.02.2019</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>25.02.2019</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 136 mit Festsetzung und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 13.02.2019 wird,

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die zeitgleiche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen, ebenso von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

### Sachstandsbericht:

#### **Planungsanlass und Planungsrecht**

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. Ab 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.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche, die durch einen Bauzaun eingezäunt ist. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Baseballgelände und Fußballtrainingsplatz der SG Siemens genutzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird für die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches 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. In den bevölkerungsreichen, verdichteten Wohnquartieren soll diese Querverbindung für eine gleichmäßige Verkehrsverteilung und Entlastung der umliegenden Straßen sorgen und gleichzeitig Erschließungsfunktion für die umliegenden Baugebiete übernehmen.

Im Rahmenplan Amberg- Süd/Gailoh von 2004 wird die Fläche als Grünfläche in Planung mit teilweiser raumwirksamer Grünstruktur dargestellt. Des Weiteren wird auch im Rahmenplan die im Flächennutzungsplan dargestellte neue Straßenverbindung zwischen der Kennedystraße und dem Haager Weg aufgezeigt. Von der im Rahmenplan dargestellten Grünfläche in Planung muss im Süden abgewichen werden. Allerdings ist aufgrund der Größe der verbleibenden Grünfläche im Bereich des Bolzplatzes eine Abweichung vom Rahmenplan möglich, ohne die Funktion der Grünfläche für das umliegende Wohnquartier erheblich einzuschränken. Des Weiteren sehen die Planungsambitionen der Stadt Amberg eine Wohngebietsausweisung in diesem Bereich vor. So z.B. der Bebauungsplan AM 103 „Kennedystraße Süd“, welcher am Ende der Godlewskystraße bereits Platz für die verkehrliche Erschließung eines weiteren Baugebietes lässt. Durch eine Wohnbebauung auf der genannten Fläche wird der Ortsrand abgerundet und ein kompakter Siedlungskörper erzeugt.

### **Planungskonzept und städtebauliche Integration**

Aus der Lage am Stadtrand zwischen den Baugebieten „An der Kennedystraße“, „Kennedystraße Süd“ und „Obere Hockenmühle“ 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 23 Parzellen entstehen, davon 6 für Doppelhaushälften.

Um einen homogenen Übergang zum Baugebiet Kennedystraße Süd zu erzeugen und aufgrund der verkehrlichen Erschließung über das Baugebiet Kennedystraße Süd ist eine Pultdachfestsetzung städtebaulich sinnvoll. Geplant sind Gebäude mit kompakten, rechteckigen Bauformen ohne Vor- oder Rücksprünge mit ein- und zweigeschossiger Bebauung und flach geneigten Pultdächern.

### **Erschließung**

Im Plangebiet existieren momentan keine Erschließungsstraßen aus früherer Nutzung, welche übernommen werden könnten. Die neue verkehrliche Erschließung erfolgt einerseits durch das Baugebiet Kennedystraße Süd mittels einer Erweiterung der Godlewskystraße. Die Bebauung entlang der Godlewskystraße wurde so angelegt, dass eine Erweiterung der Straße in das Plangebiet möglich ist. Andererseits ist eine Ringerschließung geplant, die an die neue Querspange angeschlossen wird.

Mit der Vorplanung der Querspange wurde ein Ingenieurbüro beauftragt (Vergabe beschlossen im Bauausschuss vom 06.12.2017). 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 Radweg. Die Erschließung durch den ÖPNV ist durch die in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet gelegene Bushaltestelle „Von-Kleist-Str.“, welche von der Linie 405 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 Entwurf berücksichtigt dies.

### **Immissionsschutz**

Auf die geplante WA-Fläche erzeugen folgende Lärmquellen Geräuschimmissionen:

- die nördlich gelegenen Bolzplätze
- die geplante Querspange zwischen der Kennedystraße und dem Haager Weg.

Aus diesem Grund wurde ein Schallgutachten beauftragt (Vergabe beschlossen im Bauausschuss vom 06.12.2017). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass ohne Schallschutzmaßnahmen entlang der Querspange und der Bolzplätze eine Überschreitung der zulässigen Werte zu erwarten ist. Aus diesem Grund sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Errichtung eines 3,7 m hohen Walles nördlich des WA-Gebietes
- Beschränkung der nördlichen Häuserzeile im WA-Gebiet auf das Erdgeschoss-Niveau
- Errichtung einer 3,3 m hohen Lärmschutzwand entlang der neuen Querspange
- für die Häuserzeile entlang der neuen Querspange werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt

### **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 wird im Frühjahr 2019 in Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

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

- Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,1 ha und beinhaltet folgende Grundstücke:  
In der Gemarkung Amberg: Flurstücks-Nr. 1413, 1415, 1415/21 teilweise, 1415/29 teilweise, 1415/63 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 beschlossen.
- 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 Betteilungsfrist vorgebracht werden.
- 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 alten Bebauungspläne.

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

#### 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 01.02.2019;
2. Entwurf der 132. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 13.02.2019;
3. Städtebaulicher Vorentwurf i.d.F. vom 13.02.2019;
4. Entwurf des Bebauungsplans AM 136 „Kennedystraße Süd 2“ i.d.F. i.d.F. vom 13.02.2019;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 136 „Kennedystraße Süd 2“ i.d.F. vom 13.02.2019;
6. Schalltechnische Untersuchung vom 10.07.2018
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung