

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0155/2020</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>25.06.2020</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 152 "Kindertagesstätte Winterstraße" mit 142. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: erneuter Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Schütz, Clemens</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>20.08.2020</b>	<b>Ferienausschuss</b>

### Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 152 „Kindertagesstätte Winterstraße“ mit Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung (i.d.F.) vom 20.08.2020, des Entwurfes zur 142. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 20.08.2020 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 7

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

beschlossen.

Teile des Plangebietes umfassen bisher die rechtskräftigen Bebauungspläne AM 39A „Drillingsfeld Ost“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den oben genannten Bebauungsplan.

### Sachstandsbericht:

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

#### **Planungsanlass**

Die Stadt Amberg hat einen hohen Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen. Dies wurde im Jugendhilfeausschuss am 09.10.2018 und im Stadtrat am 22.10.2018 erläutert. Es fehlen im

Stadtgebiet ausgewiesene Flächen zur Umsetzung, diese sollen mit der Planung zu einem Teil geschaffen werden.

### **Planungsrechtlicher Stand**

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die Planfläche als potenzielles Allgemeines Wohngebiet und als öffentliche Grünfläche dargestellt. Dies liegt daran, dass der Bereich zwischen der B299 und der Randbebauung von Eglsee als Erweiterungsfläche für Wohnbebauung eingeplant ist (Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 9E „An den Striegeläckern“). Eine Wohngebietsausweisung scheiterte bisher an den Eigentumsverhältnissen. Ein Teil der Fläche wird nun im Rahmen der 142. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke und Regenrückhaltebecken geändert.

Der Bereich westlich des Geltungsbereiches ist durch den Bebauungsplan AM 39A „Drillingsfeld Ost“ überplant. Der Randbereich des Bebauungsplanes AM 39A wird nun durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und mit Rechtskraft in diesem Teil ersetzt.

Der außerhalb des oben genannten Bebauungsplanes (AM 39A) liegende Bereich ist bisher dem Außenbereich zuzuordnen.

### **Planungskonzept**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Karmensölden: 1759/58 teilweise, 1759/68, 1759/69, 1765 teilweise, 1766 teilweise und 1778 teilweise. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Die Planfläche liegt in der Gemarkung Karmensölden zwischen der Winterstraße und dem Kleeweg und wird landwirtschaftlich genutzt. Sie grenzt einerseits an die bestehende Wohnbebauung und andererseits an landwirtschaftliche Flächen. Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen, so beträgt die Entfernung zur Innenstadt ca. 2 km. Die nächsten Nahversorger befinden sich im Gewerbegebiet West in ca. 1 km Entfernung. An der Frühlingsstraße befinden sich Bushaltestellen der Linie 6 und 10.

Ein Anschluss des Planbereichs an das Radverkehrsnetz ist über die Frühlingsstraße möglich; diese bildet für den gesamten Ortsteil Eglsee die zentrale Wegeverbindung im Radverkehrsnetz der Stadt. Die Frühlingsstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen, der Radverkehr fährt auf der Fahrbahn. Gemäß der RAS (6.1.7.2) kann der Radverkehr im Allgemeinen auf verkehrsarmen Straßen und auf Straßen mit geringen Geschwindigkeiten komfortabel und sicher auf der Fahrbahn fahren. Für die Winterstraße und den Kleeweg ist ein geringes Verkehrsaufkommen prognostiziert, über eine Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h oder 30 km/h wird aktuell diskutiert. Somit kann der Radverkehr im Planbereich auf der Fahrbahn fahren.

Das Konzept sieht eine verkehrliche Verbindung zwischen dem Kleeweg und der Winterstraße vor. Der Ernteweg muss in diesem Fall nicht verbreitert werden, da er für die Anbindung der Kindertagesstätte nicht notwendig ist, er sollte allerdings asphaltiert werden und wurde daher mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die daraus folgende erstmalige Herstellung der Erschließungsstraßen ergibt sich die Beitragspflicht. Durch die erstmalige Herstellung der neuen Straßen werden auch Altanlieger, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, Erschließungsbeitragspflichtig werden, da diese an einer neu herzustellenden Straße liegen. Es betrifft die Grundstücke 1759/63, 1782/3, 1783/7 und 1784/7. Dies kann nicht vermieden werden, sondern begründet sich aus der aktuellen Rechtslage. Alle vier Grundstücke, welche Erschließungsbeitragspflichtig werden, bekommen durch den Bau der neuen Straßen auch einen erschließungstechnischen Mehrwert.

Die durchschnittlichen Erschließungskosten in der Stadt Amberg über die letzten Jahre liegen bei ca. 35-40 Euro/m<sup>2</sup>. Als Vergleichswerte kann man das nahe gelegene Baugebiet Drillingsfeld heranziehen. Bei diesem war zwar die Anzahl der beitragspflichtigen Grundstücke wesentlich höher (was für das einzelne Grundstück weniger Beiträge ausmacht), beim vorliegenden Bebauungsplan befindet sich allerdings die Kindertagesstätte auf einem sehr großen Grundstück welches des Weiteren auch einen Gewerbezuschlag erhält. Zudem ist das Regenrückhaltebecken als technisches Bauwerk nicht umlagefähig, da es ausschließlich dem Schutz des bestehenden Wohngebiets dient. Aus diesen Gründen kommt das Bauverwaltungsamt bei Bewertung der Kosten zur Einschätzung, dass die kommenden Erschließungskosten im unteren Bereich liegen werden und somit die Verhältnismäßigkeit gewahrt ist.

Die Fahrbahnbreite der Winterstraße und des Kleeweges entsprechen den empfohlenen Maßen der „Richtlinie für Anlage von Stadtstraßen“ (RASt) von 4,75 Metern, wohingegen die empfohlene Straßenraumbreite nicht erreicht wird. Die Fahrbahnbreite der Winterstraße und des Kleeweges wurden von der Vermessungsabteilung überprüft und das Maß von 4,75 Metern bestätigt. Auch in den Ausbauplänen wird die Fahrbahnbreite mit 4,75 Metern angegeben. Aufgrund der Schutzwürdigkeit der Nutzung muss über verkehrsrechtliche Anordnungen auf die zu geringe Straßenraumbreite reagiert werden. Eine verkehrliche Erschließung nach Osten ist notwendig um in einer späteren Planung das gesamte Gebiet zwischen der B299 und der Randbebauung von Eglsee zu erschließen. Südlich an die neue Kindertagesstätte angrenzend können noch drei Wohngebäude errichtet werden.

Um das Gebiet zu entwässern und den Hochwasserschutz für den Bereich Drillingsfeld zu sichern ist ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Die Lage des Regenrückhaltebeckens ist aufgrund der topografischen Verhältnisse ausschließlich im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs möglich.

### **Fachbeiträge**

Am 27.05.2020 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Stadtplanungsamt eingereicht. Aus dieser geht hervor, dass folgende Arten vorhanden sind: Teichfrosch, Seefrosch, Erdkröte und Teichmolche. Der Landlebensraum dieser Arten beschränkt sich auf die angrenzenden Gärten. Wanderungsverbindungen über die bisher intensiv genutzte Ackerfläche existieren keine. Durch die Planung der Kindertagesstätte kann der Landlebensraum der vorhandenen Arten sogar noch erweitert werden, da die

neuen privaten Gärten und auch das Außengeländer der neuen Kindertagesstätte deutlich attraktivere Lebensbedingungen aufweisen, wie die zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich keine Baudenkmäler. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass im Geltungsbereich mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis wurde mit Schreiben vom 09.03.2020 erteilt. Die Sondierung wurde in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Amberg vom 18.05.2020 bis zum 22.05.2020 durchgeführt. Hierbei wurden keine Bodendenkmäler entdeckt. Die Erlaubnis wurde mit Schreiben vom 16.06.2020 erteilt.

Der Belang des Verkehrsaufkommen und der Lärmimmissionen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausreichend untersucht. So wurden als Basis der Beurteilung durch den städtischen Verkehrsplaner die prognostizierten Verkehrszahlen berechnet (diese Berechnung befindet sich auch im Anhang der Begründung). Diese Zahlen wurden mit der Richtlinie für Anlagen von Stadtstraßen (RASt) verglichen. Die RASt gibt eine maximale Verkehrsstärke für Wohnstraßen von 4000 Kfz/24h und für Sammelstraßen von 4000-8000 Kfz/24h vor, die prognostizierten Zahlen ergaben an der Schnittstelle A 401 Kfz/24h, an der Schnittstelle B 1836 Kfz/24h, an der Schnittstelle C 380 Kfz/24h und an der Schnittstelle D 2372 Kfz/24h. Bei Schnittstelle A und C (Winterstraße und Kleeweg) handelt es sich um Wohnstraßen und bei Schnittstelle B und D (Frühlingsstraße) um Sammelstraßen. Beim Vergleich wurde ersichtlich, dass die prognostizierten Zahlen weit unter den als verträglich eingestuften Zahlen aus der RASt liegen. Des Weiteren liegen die prognostizierten Zahlen auch weit unter den Verkehrszahlen die in Amberg zulässiger Weise bei vergleichbaren Straßen auftreten.

Die untere Immissionsschutzbehörde teilte auf Basis der Prognose mit, dass aus immissionsschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht kein Lärmgutachten erforderlich ist, da durch die niedrigen Zahlen mit Bestimmtheit gesagt werden kann, dass die zulässigen Werte eingehalten werden. Anders verhält es sich mit dem geplanten Parkplatz der Kindertagesstätte. Hier wurde seitens der unteren Immissionsschutzbehörde zur Beurteilung ein Lärmgutachten gefordert. Die Ergebnisse dieses Gutachtens belegen eindeutig die Zulässigkeit des Parkplatzes. Auch wenn sich auf Grund der sehr geringen derzeitigen Auslastung eine relativ gesehen große Mehrung des Verkehrs ergibt, ist dieser verkehrstechnisch und immissionstechnisch zulässig und auch in Amberg in vergleichbaren Lagen ortsüblich.

### **Bisheriger Planungsverlauf**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 16.12.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 07.01.2020 bis zum 06.02.2020 durchgeführt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 27.04.2020 getroffen. Die förmliche Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 25.05.2020 bis zum 24.06.2020 durchgeführt. Nun folgt der erneute Auslegungsbeschluss.

### **Abwägung und geringfügige Planungsänderungen**

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde 3 Anregung vorgebracht. Bei der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 16 Stellungnahmen abgegeben, von denen 11 Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen oder Einwände beinhalteten.

Eine erneute Auslegung ist erforderlich, da unter anderem folgenden Punkte geändert wurden:

- in den Festsetzungen wurde eine Verpflichtung zur Herstellung von privaten Stellplätzen für die Kindertagesstätte hinzugefügt
- In der Begründung wurden Festsetzungen detaillierter erläutert

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:**

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 21.02.2020
2. Entwurf der 142. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 20.08.2020
3. Begründung zur 142. Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 20.08.2020
4. Entwurf des Bebauungsplanes AM 152 „Kindertagesstätte Winterstraße“ i.d.F. vom 20.08.2020
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 152 „Kindertagesstätte Winterstraße“ i.d.F. vom 20.08.2020
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM 152 „Kindertagesstätte Winterstraße“ i.d.F. vom 20.08.2020
7. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan AM 152 „Kindertagesstätte Winterstraße“ i.d.F. vom

20.08.2020

.....