

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0011/2008
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.01.2008
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 94 "Housing Area"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Dietrich		
Beratungsfolge	28.01.2008	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Amberg 94 „Housing Area“ in der Fassung (i.d.F.) vom 28.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §13a Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB),

Sachstandsbericht:

Planungsrecht

Die „Housing Area“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1249, 1250/1 und 1250/2 mit einer Gesamtgröße von 33.067 m².

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ und als Kinderspielfeld dargestellt.

Die Grundstücke sind aus dem völkerrechtlichen Vertrag entlassen und an den Bund zurückgegeben worden. Sie werden derzeit von der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BImA) verwaltet.

Die Wohnanlagen stehen seit geraumer Zeit leer, der Auszug der Bewohner erfolgte zwischen 1999 und 2003.

Die Grundstücke sind dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen, ein Bauleitplanverfahren existiert nicht für die „Housing Area“.

Für die Housing Area besteht aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Neuordnungsbedarf:

Bei einer Begehung des Areals durch die Untere Immissionsschutzbehörde im Juli 2007 ergaben sich Anhaltspunkte auf Altlastenverdachtsflächen und der Verdacht auf belastete Baustoffe innerhalb der amerikanischen Geschosswohnungsbauten. Nach Inaugenscheinnahme wurden asbesthaltige Bodenplatten, radioaktive Bestandteile von Rauchmeldern, teerhaltige Kleber, PCB-, Lindan- bzw. DDT-haltige Bauteile, teerhaltige Stoffe im Außenbereich und mögliche Hochofenschlacke als Straßenunterbau festgestellt.

Der Eigentümerin BImA liegt hierzu eine vororientierende Untersuchung der TÜV Süd vor. Mit Schreiben vom 19.01.2008 hat sich die Untere Immissionsschutzbehörde an den Zustandsstörer gewandt, mit der Aufforderung die Untersuchungsergebnisse bei der Stadt Amberg vorzulegen.

Für das Gebiet besteht aus städtebaulichen und sozialen Gründen Neuordnungsbedarf:

Die amerikanischen Wohnblöcke entsprechen bezüglich der Ausstattung, Nebenanlagen, der Wohndichte und Qualität nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Die Stadt Amberg will die Grundstücke daher freimachen. Es soll eine sozialverträgliche Baustruktur entwickelt werden, die sich in die umliegende Bebauung integriert.

Das Baugebiet liegt unmittelbar neben dem kulturellen, sozialen und kirchlichen Zentrum St. Michael mit seinem Kindergarten und der benachbarten Grundschule „Albert Schweitzer“. Die Infrastruktureinrichtungen und Nahversorger sind fußläufig zu erreichen. Aufgrund der Lage eignet sich das Baugebiet vor allem für Familien mit Kindern und für Senioren.

Betreutes Wohnen

Statistisch steigt der Bedarf für Seniorenwohnen im Stadtgebiet und somit auch in dem Einzugsbereich St. Sebastian, Obere Hockermühle und Martinshöhe / Gailoh weiter an.

Die gegebene Nähe zum Wallmenich-Haus vom BRK e.V. am Haager Weg und die Mitversorgungsmöglichkeit über die nahe gelegene Sozialstation eröffnet die Ausweisung eines weiteren Bauabschnittes für betreutes Wohnen für Senioren an der Richthofenstraße.

Es ergibt sich in dem vorgesehenen Baufeld eine eigene Erschließung mit Garagenanlagen und die Entwicklung einer inneren ruhigen Grünzone. Bei einer GRZ von 0,4 sind im Norden entlang der Richthofenstraße 3 Vollgeschosse und im Süden 2 Vollgeschosse zulässig.

Familiengerechtes Wohnen

Das Areal zwischen der Kennedystraße und der Steubenstraße ist ein idealer Platz für die Familien. Nach Abbruch der amerikanischen Wohnungen kann ein Quartier für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen, das über drei neue Stichstraßen von der Steubenstraße aus erschlossen wird. Die knappe Parkierungssituation in der Kennedystraße wird durch öffentliche Parkplätze am östlichen Straßenrand entschärft.

Im Quartier entsteht eine neue grüne Mitte, an die der öffentliche Spielplatz und ein Parkplatz für die Grundschule, Kirche und Kindergarten angegliedert sind. Ein ausreichender Wendeplatz für den Schulbus mit Haltestelle und eine Haltemöglichkeit der Eltern zum Holen und Bringen der Kindergartenkinder und Grundschulkinder ergänzt am Ende der Steubenstraße die öffentlichen Flächen.

Energetisches Wohnen

Das Heizkraftwerk der Stadtwerke an der Dekan-Hirtreiter-Straße kann kapazitätsmäßig die Wärmeversorgung für das neue Baugebiet übernehmen. Durch das frühzeitige Ineingreifen städtebaulicher und versorgungstechnischer Überlegungen wird es möglich sein, an dieser Stelle ein energie- und ressourcenschonendes Baugebiet auszuweisen.

Hinweise zum Verfahren

Das Verfahren beinhaltet die städtebauliche Neuordnung des Innenbereiches und wird somit als Bebauungsplan der Innenbereichsentwicklung nach der Regelung des § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die künftige überbaute Fläche liegt bei einer zulässigen GFZ von max. 0,4 und einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von 4,5 ha bei 1,8 ha und somit unter der Grenze von 2,0 ha Grundfläche für den Vorprüfungsfall der Umweltauswirkungen.

Der Bebauungsplan weicht im Bereich des Betreuten Wohnens vom Flächennutzungsplan ab, die geordnete Entwicklung des Gesamtgebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Planbereich liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg III B „Wohnanlage St. Sebastian“ (nordwestlicher Teil). Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan.

Martina Dietrich, Baureferentin

- Anlage 1, Seite 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 18.05.2007
- Anlage 1, Seite 2: Entwurf der 85. Berichtigung des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 28.01.2008
- Anlage 2: Vorentwurf Bebauungsplan Amberg 94 „Housing Area“ i.d.F. vom 28.01.2008