Begründung zur 128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP) der Stadt Amberg

in der neuen Fassung vom 21.02.2018

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen. Parallel zur 128. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ im Areal aufgestellt.

2. Lage und Bestand des Plangebiets

Der Umgriff liegt im Nordosten der Altstadt Ambergs, im Bereich Ecke Bahnhofstraße Spitalgraben. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von etwa 5.800 m² des Bürgerspitalareals zwischen Wirtschaftsschule, Ringtheater, Spitalkirche und Spitalgraben.

3. Planungsvorgaben

Es liegen keine vorrangig zu berücksichtigenden Planungen im Regionalplan vor. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

4. Planungskonzept

Angestrebt ist mit der 128. Flächennutzungsplanänderung vor allem eine Umnutzung des Areals im Rahmen des Grundstücksverkaufs im Nachgang zum ausgelobten Wettbewerb.
Der Bereich des Neubauprojekts wird als Kerngebiet (MK) dargestellt, nachdem durch das Vorhaben verstärkt Einzelhandelsbetriebe einschließlich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Sortiment Lebensmittel angesiedelt werden. Dem MK wird es auch gerecht, dass die Wohnnutzung im Zuge der geplanten Nutzungsmischung leicht zurück tritt.
Da alle Freiflächen des Investors öffentlich gewidmet werden sollen, ergibt es sich im Flächennutzungsplan, dass die restlichen Flächen Verkehrsflächen und Flächen des Verkehrsberuhigten Bereichs als Fußgängerbereich gewidmet werden. Im Zuge der Planung wird ebenfalls von der Fußgängerzone auf dem Grundstück der Wirtschaftsschule Abstand genommen. Der Bereich wird demnach als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule dargestellt.

5. Erschließung

Erschlossen wird das Areal über eine Tiefgaragenzufahrt über die Bahnhofstraße, die im Wesentlichen als Ortsstraße mit Zweckbestimmung Fußgängerzone erhalten bleibt. Die Ausfahrt erfolgt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule, da die Ausfahrt ebenfalls Ausfahrt der Tiefgarage Wirtschaftsschule ist.

6. Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.

Arten und Lebensräume
Die Änderung des Flächennutzungsplanes wirkt sich neutral auf das Schutzgut aus. Die Flächenversiegelungen bleiben gleich, die Anteile verschieben sich lediglich leicht. Derzeit liegt das Areal zur Gänze brach.

Boden
Auf das Schutzgut Boden wirkt sich die Änderung ebenfalls neutral aus. Eine natürliche Bodenstruktur ist auf Grund der ehemaligen Bebauung und der auf dem gesamten Gelände erfolgenden archäologischen Grabungen kaum und wenn dann nur in tieferen Bodenschichten vorhanden.

Wasser/Grundwasser
Für das Schutzgut Wasser ist die Änderung neutral zu betrachten, da der Eingriff der Tiefgarage in den eventuell grundwasserführenden Bereich bereits zulässig ist. Die Bereiche der Flächenversiegelung verschieben sich lediglich im Quadratmeterbereich zwischen überbautem Raum und Flächenversiegelung im Rahmen der Verkehrsflächen.

Klima und Lufthygiene
Auch auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene wirkt sich die 128. Änderung neutral aus. Es wird auf Betrachtungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner wesetlichen Änderung kommen.

Landschaft
Die Änderungen im Schutzgut Landschaft wird ebenfalls als neutral bewertet. Durch den nun zur Gänze geschlossenen Straßenraum hin zum Spitalgraben ergibt sich eine klar strukturierte Straßenkante. Die durch den Durchgang im Gebäude trotzdessen eine Durchwegung bietet. Dadurch bildet sich im rückwärtigen Bereich eine geschlossene ruhigere Raumwirkung. Hier soll im Bereich der Fußgängerzone mit Hilfe von einem Wasserelement und Luftkunstobjekten eine Aufwertung erfolgen.

Mensch
Es ergeben sich durch die Änderung auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine negativen Auswirkungen. Durch die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geänderte Verkehrsführung ergeben sich Verlagerungen der Verkehrsströme. Daraus resultierend erhöhen sich die Emissionen in der Bahnhofstraße und verringern sich die Emissionen in der Ziegelgasse.
Zur genauen Beurteilungen wurden ein Verkehrsgutachten und ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben.
Da die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert wird, wird die Änderung vom Mischgebiet hin zu einem Kerngebiet durch die getroffenen Festsetzungen, die die Nutzung einschränken, neutral bewertet.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Geltungsbereich der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-3-6537-0148 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Spitalkirche zum Hl. Geist in Amberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.
- D-3-6537-0009 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der Altstadt von Amberg.

Die Freigabe der Fläche durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde - nach Abschluss der archäologischen Grabung - in Aussicht gestellt.

Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauBG anzuwenden. Hierbei soll der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung Vorrang eingeräumt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ werden nur Flächen in Anspruch genommen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Gemäß § 1a BauBG „ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“. Für Bayern werden Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ bilanziert. Demnach richtet sich die Eingriffsintensität – neben dem Ausgangszustand der Flächen sowie dem Landschaftsbild - vorrangig nach der festgesetzten versiegelten Fläche. Demnach ist die zukünftig festgesetzte versiegelte Fläche gleich zu der des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Die Verschiebung findet lediglich von Verkehrsflächen hin zu Flächen des Kerngebietes statt. Aus diesem Grund ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

Zusammenfassung:

Schutzgut	**Keine bis Geringe Auswirkungen auf die Umwelt**	**Mittlere Auswirkungen auf die Umwelt**	**Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt**
Arten und Lebensräume	X		
Boden	X		
Wasser/Grundwasser	X		
Klima und Lufthygiene	X		
Landschaftsbild	X		
Mensch		X	
Kulturgüter	X		

Generell kann die Änderung neutral für die Schutzgüter bewertet werden, da der Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans in die Umwelt sich kaum verändert. Es wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgesellt.

Verwendete Fachgutachten und technische Verfahren
Der Umweltprüfung liegt als Fachgutachten das Arten- und Biotopschutzkonzept der Stadt Amberg zu Grunde.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken
Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse ergeben.

Prognose bei Nichtdurchführung
Bei Nichtdurchführung bleiben die Flächen als Mischgebiet statt Kerngebiet erhalten. Die Baukörper bleiben weiterhin auf engstem Raum mit zu geringem Abstand bestehen.

Alternative Planungsmöglichkeiten
Die Entwicklung des Gebietes und die heutigen Anforderungen (gerade im Bereich der verkehrlichen Erschließung), die über die bisherige Solitärplanung der Bürgerspitalareal-Tiefgarage hinausgehen, könnten ohne Berücksichtigung der Tiefgarage des Forums nicht zufriedenstellend sichergestellt werden. Auf Grund der derzeitigen Überlegungen und Zielrichtungen der Stadt Amberg, die auch über einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb gewonnen wurden, konnten auf Ebene des FNP keine sinnvollen Alternativen ausgearbeitet werden. Eine andere Nutzungsform wäre bei der Bestandsnutzung nicht angemessen vertretbar.

Monitoring
Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in der Abwägung als erheblich eingestuften Auswirkungen nach der Durchführung zu überwachen. Diese Überwachung dient der Möglichkeit frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die „Umwelt“ zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfe zu schaffen.

7. Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Aktuell	In %	128. Änderung	In %
Mischgebiet	~ 1990 m²	76,8	~ 45 m²	1,7
Kerngebiet	0 m²	0	~ 2260 m²	87,3
Straßenverkehrsfläche	~ 600 m²	23,2	~ 25 m²	1,0
Gemeinbedarfsfläche	0 m²	0	~ 260 m²	10,0
Geltungsbereich	~ 2590 m²	100,0	~ 2590 m²	100,0

Es ergibt sich eine Verschiebung von derzeit 76,8% Gebäudeflächen hin zu 89% zu Lasten der Verkehrsfläche Straße. Ebenfalls zu Lasten dieser wird der Gemeinbedarfsfläche Schule wieder mehr Raum gegeben, da von einer öffentlichen Durchwegung an dieser Stelle Abstand genommen wird. Die Flächen werden jedoch auch wie im rechtskräftigen Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal nicht zur Gänze bebaut, sondern in Teilbereichen nur mit Vordächern überbaut.

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung
Bearbeiter: A.-K. Kluth
Stand: 03.02.2018