

Stadt Amberg

Bebauungsplan AM 67 „An den Brandäckern“

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Entwurf i.d.F. vom 21.03.2018

Stadt Amberg

Clemens Schütz, M.Eng.

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Amberg hat aufgrund der bereits leicht rückläufigen Einwohnerzahl zunächst keinen großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte zurückzuführen (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung). Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken vollständig zu decken. Tatsächlich ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken gerade in jüngster Zeit sehr gering, da - zusätzlich zur Reservierung von Bauplätzen für Angehörige - wegen der „Zinslosigkeit“ eine Flucht in Sachwerte wie Grundstücke oder „Betongold“ zu beobachten ist. Von 45 in den letzten drei Jahren vom Stadtplanungsamt für Bauwillige empfohlenen Baulücken wurde nur eine Bauparzelle an die Interessenten verkauft, zwei weitere wurden von den Eigentümern selbst genutzt. Wegen des vermehrten Zustroms von Flüchtlingen, von denen ein nicht geringer Prozentsatz Daueraufenthaltsgenehmigungen erhält, muss der Wohnbauflächenbedarf nach oben korrigiert werden. Die Stadt Amberg als Oberzentrum wird dabei wegen der Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten stärker gefragt sein als der umgebende Landkreis Amberg-Weizsach. Der genaue Umfang dieses Zusatzbedarfs ist derzeit schwierig zu ermitteln. Bei einer stark überwiegender Nachfrage im Eigenheimbereich muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von netto ca. 12 ha für Einheimische und von mindestens netto ca. 10 ha für Flüchtlinge in der Stadt Amberg ausgegangen werden. (Stand 2017).

Das Plangebiet ist bereits durch den im Jahr 1966 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“ überplant. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse ist bis heute nur der östliche Teil des Planes realisiert worden. Ende 2017 konnte die Stadtbau Amberg GmbH einen Teil der noch nicht bebauten Fläche erwerben. Allerdings entspricht die vor über 50 Jahren entworfene Planung nicht mehr den von der Stadt Amberg heute verfolgten städtebaulichen Zielen, dies betrifft u.a. die Erschließung und die Größe der Grundstücke. Daher ist eine neue städtebauliche Ordnung der Planfläche erforderlich.

Die grundlegende Zielsetzung der Überplanung des Bauquartiers ist in erster Linie die Schaffung von Baugrundstücken für 60 Einzelhäuser, 11 Doppelhaushälften, 5 Geschosswohnungsbauten und 1 Reihenhäuser. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung der Planfläche grundsätzlich als positiv zu betrachten, da hierdurch der Lückenschluss zwischen der Ahnherrnstraße und der Landrichterstraße erzeugt wird.

Die Planfläche kann in zwei Bauabschnitte eingeteilt werden, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden können: in einen ca. 2,8 ha großen westlichen und in einen ca. 3,7 ha großen östlichen Teil. Der westliche Teil beinhaltet die von der Stadtbau Amberg GmbH erworbenen Grundstücke. Eine zeitnahe Realisierung der Planung kann vom westlichen Teil erwartet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Amberg im Stadtteil Ammersricht in der Gemarkung Ammersricht. Es wird im Westen abgegrenzt durch die bestehende Bebauung an der Ahnherrnstraße, im Norden durch die bestehende Bebauung an der Hirschauer Straße, im Osten durch die bestehende Bebauung an der Landrichterstraße sowie den Friedhof Ammersricht und im Süden durch Waldfläche.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,5 ha und beinhaltet folgende Grundstücke: 266, 267, 269/7 teilweise, 269/9, 269/10, 269/14, 269/16, 277, 281, 284/5, 284/6, 284/7, 284/8, 284/9, 284/10, 284/11, 284/12, 284/13, 284/14, 285, 285/2, 285/3, 286, 286/11, 286/12, 286/13, 286/14, 338 teilweise, 354 teilweise, 355, 359/1, 360, 360/12 teilweise, 360/21, 360/22, 360/23 und 360/24.

3. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden umweltbezogenen Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

3.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

3.1.1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

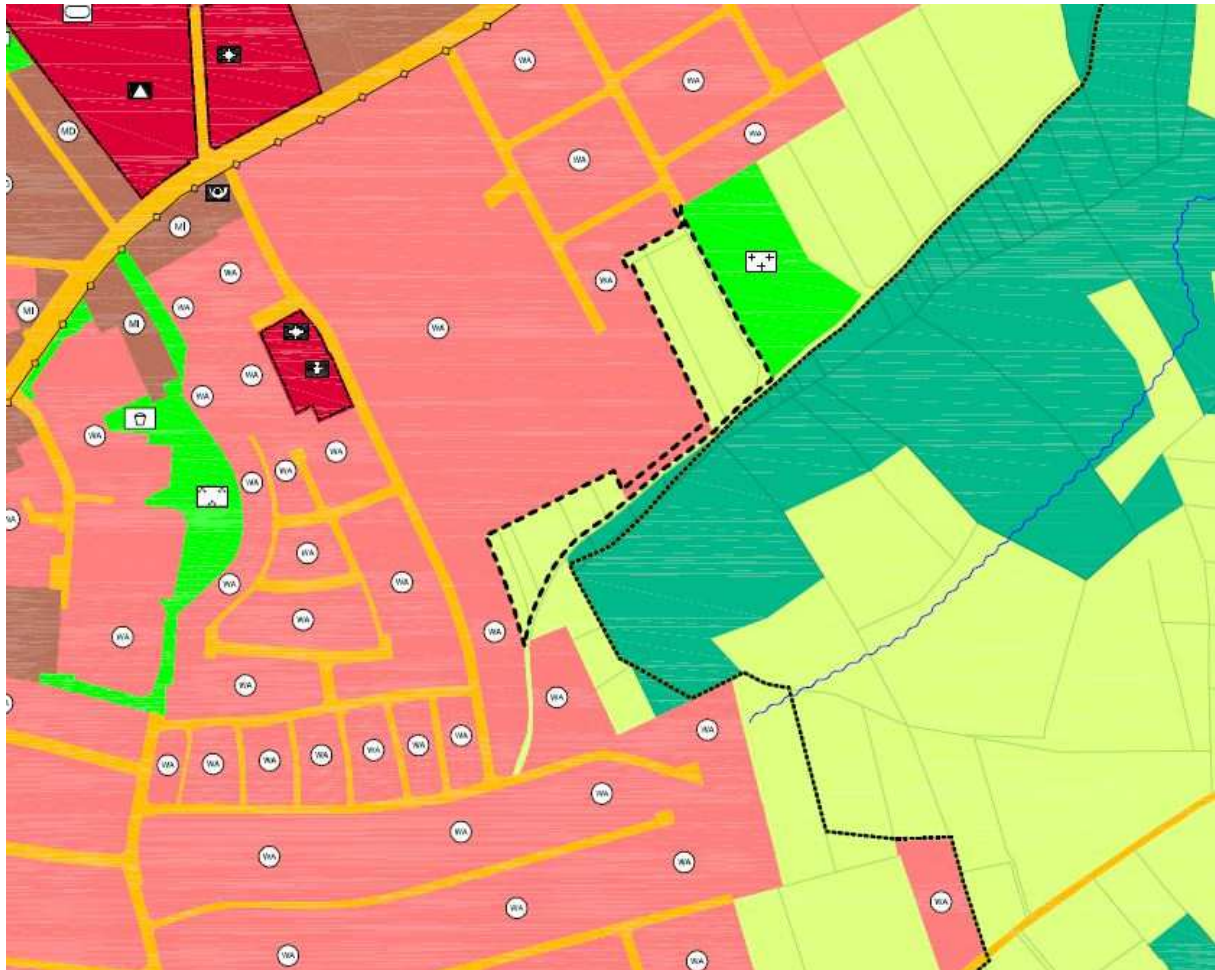
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen. Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat).

Regionalplan Oberpfalz Nord

In der Begründungskarte 1 „Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung“ des Regionalplanes ist der Geltungsbereich in Stufe III „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit durch intensive agrarisch-forstliche Nutzung“ eingestuft. In Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze oder Wasserwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches eingetragen. Es befindet sich auch kein Regionaler Grünzug oder Trenngrün im Planbereich.

3.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist ein Großteil der Planfläche bereits als Wohngebietsfläche dargestellt. Dies liegt daran, dass die Fläche bereits durch den Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“ überplant ist. Die im FNP dargestellte Wohngebietsfläche entspricht nahezu dem Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes, welcher nun auf der Planfläche neu geordnet werden soll. Eine FNP Änderung ist demnach nur für den Bereich notwendig, der außerhalb der im FNP dargestellten Wohngebietsfläche liegt. Dies betrifft den südlichen Bereich des Plangebietes entlang des landwirtschaftlichen Weges und die Fläche beim Friedhof Am-



mersricht.

3.1.3. Rahmenplanung

Für das Plangebiet existiert kein Rahmenplan.

3.1.4. Kommunale Satzungen

Baumschutzverordnung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung. Zum Schutz der Bäume gelten die Festsetzungen in den textlichen Festsetzungen.

Stellplatzsatzung

Das Plangebiet befindet sich in Zone C der Stellplatzsatzung.

3.1.5. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Für die Stadt Amberg wurde von der Gesellschaft für Mark- und Absatzforschung mbH (GMA) im Jahr 2011 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) erarbeitet, welches am 25.07.2011 im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossen wurde. In Anpassung an die Sortimentsliste des LEP erfolgte für die Sortimentsliste des EEK eine Änderung mit Beschluss durch den Stadtrat am 26.01.2015 („Neue Amberger Liste“). Das Einzelhandelskonzept hat keine weiteren Auswirkungen auf den Bebauungsplan, da im Plangebiet keine Einzelhandelseinrichtungen geplant sind.

3.2. Städtebaulicher Bestand

3.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Die Planfläche liegt im Norden von Amberg in der Gemarkung Ammersricht südlich der Hirschauer Straße und wird landwirtschaftlich genutzt. Sie ist von drei Seiten von Bebauung umgeben und endet im Süden an einem, am Waldrand verlaufenden, landwirtschaftlichen Weg, der die Friedensstraße mit der Hauerstraße verbindet.

Der nächstgelegene Nahversorger befindet sich an der Einmündung der Hirschauer Straße in die Bayreuther Straße. Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich an der Ahnherrnstraße der Kindergarten St. Konrad und gegenüber der Hirschauer Straße liegt die Grund- und Mittelschule Ammersricht. Bei der Planung sind diese Einrichtungen insoweit zu berücksichtigen, dass eine möglichst direkte Fußwegeverbindung innerhalb des Plangebietes zu den genannten Einrichtungen entsteht. Bushaltestellen befinden sich entlang der Hirschauer Straße und entlang der Ahnherrnstraße.

3.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Im Plangebiet existieren momentan keine Erschließungsstraßen aus früherer Nutzung, welche übernommen werden könnten. Lediglich die Zufahrten in das Gebiet wurden durch frühere Planungen freigehalten. Dies betrifft die beiden Zufahrten von der Ahnherrnstraße zusätzlich eines Fußwegeanschlusses und die beiden Zufahren von der Landrichterstraße. Entlang der nördlichen Grenze verbindet ein Fußweg die Friedensstraße mit der Hauerstraße.

3.2.3. Baudenkmäler

Im Bayernatlas sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes dokumentiert.

3.2.4. Altlasten

Die Recherchen anhand von alten Luftbildern ergaben keine Anhaltspunkte dafür, dass dieser Bereich eine militärische oder anderweitige Vornutzung hatte, die mit negativen umweltrelevanten Bodeneinträgen verbunden waren. Auch sind im Bayernatlas keine Altlasten innerhalb des Plangebietes dokumentiert.

3.2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Planfläche kann in zwei Bauabschnitte eingeteilt werden, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden können: in einen ca. 2,8 ha großen westlichen und in einen ca. 3,7 ha großen östlichen Teil. Der westliche Teil beinhaltet die von der Stadtbau Amberg GmbH erworbenen Grundstücke. Eine zeitnahe Realisierung der Planung kann vom westlichen Teil erwartet werden. Der östliche Teil beinhaltet Grundstücke von privaten Eigentümern und der Stadt Amberg. Für diesen Teil wird ein Umlegungsverfahren empfohlen, um das Konzept des Bebauungsplanes umzusetzen.