

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0001/2022
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.12.2021
Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg		
-Aufstellungsbeschluss		
-Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen		
Verfasser: Babl, Wolfgang		
Beratungsfolge	19.01.2022	Bauausschuss
	31.01.2022	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg werden auf der Grundlage der Entwürfe des Planes und des Erläuterungsberichtes, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 19.01.2022 (Anlagen 4 und 5)

- der Aufstellungsbeschluss für ein eigenes Verfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und
- die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

beschlossen.

Die in den vergangenen Jahren beim Referat für Stadtentwicklung und Bauen bereits eingegangenen Anträge von Bürgern auf Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich ihrer Grundstücke sollen automatisch als Anregungen in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einbezogen werden.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

1. Planungsanlass

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg ist am 07.04.1984 rechtswirksam geworden (Erstaufstellung) und hat bisher 106 rechtswirksame Änderungen erfahren, 22 Änderungen befinden sich noch im Verfahren und weitere 20 Änderungsverfahren sind eingestellt worden. Nur zwei Änderungen waren selbstständige Verfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, alle anderen Änderungen waren Parallelverfahren zu Bebauungsplanaufstellungen oder -änderungen (aktuelle Fassung vgl. Anlage 1).

Der ursprüngliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan hatte eine Reihe von Mängeln, welche zu Ungenauigkeiten und Fehlern führten: der Originalmaßstab 1:10000 in Handzeichnung, eine Grundlage von nicht aktualisierten unvollständigen Katasterkarten und die externe Bearbeitung von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan durch zwei Büros mit entsprechenden Abstimmungsproblemen und teilweise fehlender Ortskenntnis.

Die Vielzahl der Änderungen und die fachliche Empfehlung zur Gesamtfortschreibung nach 15 bis maximal 25 Jahren (durchschnittlich 20 Jahre; tatsächlich hier ca. 40 Jahre) macht deutlich, dass ein neuer Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg überfällig ist. Die beabsichtigte Gesamtentwicklung der Stadt Amberg wird nach der Gesamtfortschreibung wieder klar kommuniziert; Träger öffentlicher Belange können wieder langfristig planen und die Verfahrensdauern von Bebauungsplänen können im Durchschnitt deutlich verringert werden.

2. Planungskonzept

Wegen des bestehenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanes als Grundlage, der genauen EDV-Fassung im Originalmaßstab 1:5000 sowie aktuellen Kataster- und Luftbildgrundlagen (vgl. Anlage 2) ist es nun möglich, die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes durch ortskundige Mitarbeiter des Referats für Stadtentwicklung und Bauen im Wesentlichen selbst zu bearbeiten. Der Landschaftsplan und die Umweltberichte müssen aufgrund der Personalknappheit (vor allem in der Grünplanung) extern vergeben werden. Wegen der Verfahrenssicherheit wird die Gesamtfortschreibung als eigenständiges Verfahren geführt und nicht als Gesamtänderung des Bestandsplanes.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes steht unter den Zeichen Klimaschutz, Energiewende, Verkehrswende, Flächensparen und integrierte Planung (Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Stadt Amberg = ISEK vom März 2020). Wegen entsprechender gesetzlicher Vorgaben gibt es hier nur relativ wenig Handlungsspielraum. Im aktuellen Entwurf sind die bisherigen Ziele der Landes- und Regionalplanung berücksichtigt.

Die demographische Entwicklung lässt eine stärkere Alterung und eine langfristige Stagnation mit Tendenz zu einem ganz leichten Rückgang der Bevölkerung der Stadt Amberg erwarten.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes soll eine Grundlage für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung mit überwiegender Erneuerung und Verbesserung des Bestandes, überwiegend qualitativem Wachstum und Ausbau der oberzentralen Funktionen bieten (vgl. Anlage 3).

Zunächst ist eine Bereinigung von etlichen eindeutigen alten Fehlern geboten. Beispielsweise sind bisher zwei Einzelanwesen im Außenbereich in unzulässiger Weise jeweils als Bauerwartungsflächen eingestuft (WA südöstlich von Neuberricht und östlich des Stadtteils Wagrain) und die Gemeinbedarfsfläche für den evangelischen Kindergarten am Schelmengraben ist um 100 m weiter westlich dargestellt, das Kindergartengrundstück aber als öffentliche Grünfläche (eine Verlagerung war niemals angedacht).

Die laufenden Paralleländerungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Zuge von Bebauungsplanaufstellungsverfahren werden in den Plan der Gesamtfortschreibung mit aufgenommen, aber nicht gesondert begründet. Die meisten dieser Parallelverfahren werden vor der Gesamtfortschreibung Rechtswirksamkeit erlangen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan hat im Maßstab 1:5000 eine Originalgröße von ca. 2,50 x 2,50m; deshalb können in der Verkleinerung nur größere Neuplanungen

problemlos erkannt werden (vgl. Anlage 4).

3. Wichtigste Planungsbereiche

Im Folgenden sind nur die wichtigsten öffentlichkeitswirksamen Planungsbereiche in Kurzform aufgeführt, komplett und ausführlich sind die Planungen im Erläuterungsbericht (vgl. Anlage 5) dargestellt und begründet. Die einzelnen Flächenänderungen werden in einer Liste mit Kurzbegründungen aufgeführt (vgl. Anlage 6), worin aber die laufenden 22 Änderungs- und Berichtigungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Parallelverfahren zu Bebauungsplanverfahren) nicht enthalten sind. Diese Liste ist zugunsten der Auffindbarkeit von Einzelflächen in der Reihenfolge der offiziellen Stadtteile aufgeführt, deren Grenzen im Luftbild von Anlage 2 dargestellt sind.

3.1 Wohnbauerwartungsland

Die Darstellung von Wohnbauerwartungsland hängt ganz wesentlich vom nachgewiesenen Bedarf ab. Prognosen für den langen Planungszeitraum von ca. 20 Jahren sind nicht einfach. Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt für das Landesentwicklungsprogramm jährlich so genannte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen auf Kreisbasis, also auch für die Stadt Amberg, für einen Zeitraum von 20 Jahren. Derzeit ist die Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039 auf der Basis der Zahlen von 2019 erhältlich. Darin wird ein Bevölkerungsrückgang der Stadt Amberg von 42.207 Einwohnern 2019 auf ca. 41.000 Einwohner 2029 und ca. 40.400 Einwohner 2039 prognostiziert (jeweils Erstwohnsitze am Jahresende). Positiver wird die Einwohnerentwicklung im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK vom März 2020) eingeschätzt. Da für den Flächennutzungsplan nicht die ungünstigsten Annahmen getroffen werden sollen, um ausreichend Potential für eine leicht positivere Entwicklung zu haben, wird von einem nur sehr geringen Rückgang auf ca. 41.800 Einwohner 2029 und ca. 41.500 Einwohner 2039 ausgegangen. Aufgrund vermehrter Single-Haushalte, gestiegener Wohnflächenansprüche und einer höheren Sanierungsquote (mit vorübergehend nicht nutzbaren Wohnungen) entsteht voraussichtlich noch ein zusätzlicher Bedarf von ca. 1704 Wohnungen bis 2039; etwa 30 % davon können voraussichtlich über die aktuellen Baugebiete und aktivierbare Baulücken gedeckt werden.

Rechnerisch liegt der zusätzliche Bedarf an Wohnbauerwartungsland bei ca. 40,0 ha, wegen der äußerst problematischen Flächenverfügbarkeit ist aber ein Aufschlag von 100 % auf ca. 80,0 ha erforderlich. Die bisher nicht erschlossenen Wohnbauerwartungslandreserven im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan liegen bei ca. 51,7 ha. Viele Reserveflächen sind allerdings wegen unwirtschaftlicher Erschließungen (incl. Lärmschutz) oder vollständig fehlender Verwertungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht umsetzbar (ca. 17,1 ha). Deshalb sollen nur ca. 34,6 ha der Reserveflächen fest beibehalten werden, ca. 9,5 ha Reserveflächen in die 2. Priorität eingestuft und die restlichen Reserveflächen zurückgenommen werden. Darüber hinaus sollen ca. 24,2 ha neue Wohnbauerwartungsflächen dargestellt werden, zusätzlich eine Umnutzung der ehemaligen Leopoldkaserne mit ca. 6,7 ha im Wohnbereich.

Die wichtigsten neuen längerfristigen Wohnbauflächen sind in den Bereichen Martinshöhe 4 (Lücke Richtung Gailoh, ca. 13,2 ha), Krumbacher Straße Süd (Nordabrundung von Mosacherweg Ost II, ca. 6,8 ha), ehemalige Leopoldkaserne Mitte (ca. 6,7 ha), Obere Hockermühle West (ca. 6,6 ha) und Eglsee-Striegelacker, (ca. 5,0 ha) vorgesehen. Als 2. Priorität wäre bei Verwertungsbereitschaft ein Baugebiet Stauffenbergstraße Süd (bis zu ca. 7,4 ha) möglich. Es handelt sich durchgängig um ökologisch geringwertige Flächen (Äcker bzw. alte Kasernenfläche).

3.2 Gewerbliches Bauerwartungsland

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Amberg ist im letzten Jahrzehnt sehr positiv

verlaufen. Im Jahr 2019 wurde der absolute Höchststand an Arbeitsplätzen erreicht. Langfristig wird mit einer weiteren leicht positiven Entwicklung gerechnet (vgl. PROGNOSE-Zukunftsatlas 2019 mit Standortranking der Stadt Amberg auf Platz 159 und des Landkreises Amberg-Weizsäckchen auf Platz 252 von insgesamt 401 Kreisfreien Städten und Landkreisen).

Insgesamt sind noch ca. 10,0 ha Gewerbe- und Industrieflächen des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bisher nicht (adäquat) genutzt, wovon aber ca. 2,2 noch nicht erschlossen sind und ca. 5,1 ha grundsätzlich nicht verkauft werden (bereits mehr als 25 Jahre erschlossen) oder durch Insolvenzverfahren gebunden sind. Damit stehen derzeit nur ca. 2,7 ha für die normale Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung. Zusätzlich gibt es derzeit nicht nutzbare Brachflächen von Industrie- und Gewerbegebieten mit Altlasten in einer Größenordnung von ca. 10,6 ha sowie Brachflächen von Mischgebieten mit ehemaliger Gewerbenutzung in einer Größenordnung von ca. 4,0 ha, überwiegend in der Altstadt.

Der künftige Gewerbeflächenbedarf ist schwierig zu prognostizieren; am besten ist er aus dem Zuwachs an tatsächlich neu genutzten Gewerbeflächen in den vergangenen 5 pandemieunbeeinflussten Jahren (01/2015-12/2019) hochzurechnen, welcher sich auf ca. 19,9 ha beläuft. Es handelte sich um 33 Einzelflächen mit einer Durchschnittsgröße von ca. 6.030 m² und es gab keinen extremen Ausreißer, die größte Einzelfläche belief sich auf ca. 40.100 m² (großes Autohaus). Nur für knapp 20 % der neu genutzten Flächen konnten aufgegebene Altstandorte herangezogen werden.

Durch das vom Stadtrat am 16.12.2019 beschlossene Konzept zum nachhaltigen Bauen sollen durch eine dichtere Nutzung und Bebauung (u.a. Zwang zu mehrgeschossigen Gewerbebürogebäuden außer bei produktionsbedingter Unmöglichkeit) ca. 25 % weniger Gewerbegrundstücksflächen als bisher benötigt werden.

Eine Trendfortschreibung würde einen tatsächlichen Gewerbe- und Industrieflächenbedarf für die kommenden 20 Jahre von ca. 79,6 ha ergeben, die Flächensparmaßnahmen sollen aber zur Verringerung um bis zu 25 % führen. Der Flächenbedarf könnte bei Nutzungsverdichtung rechnerisch zu ca. 75 % mit den laufenden Änderungsverfahren abgedeckt werden (139., 133., und 122. FNP-Änderung in den Bereichen „Gewerbegebiet West 2“, „Industriegebiet Nord II“ mit Erweiterung und „Gewerbegebiet B 85/ AM 30“; zusammen ca. 45,4 ha neue Gewerbe- und Industriefläche, jedoch mit Einschränkungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit). Bei langfristig positiver wirtschaftlicher Entwicklung und Beibehaltung der Nutzungsverdichtung werden darüber hinaus (incl. Zuschlag von 100 % wegen geringer Flächenverfügbarkeit bei privaten Grundstückseigentümern; Alternative: Baugebote gemäß § 176 Baugesetzbuch) noch bis zu ca. 51,3 ha zusätzliche Gewerbe- und Industriegebietsflächen benötigt. Als sinnvolle Ergänzungen bieten sich dafür die Teilumnutzung der ehemaligen Leopoldkaserne im Norden und Süden (ca. 3,4 ha; der mittlere Bereich ist eher für Wohnen etc. geeignet), ein Gewerbegebiet mit Gleisanschluss beim Güterbahnhof Luitpoldhütte (ca. 10,0 ha), Gewerbeflächen nördlich von Ammersricht (zus. ca. 19,8 ha) sowie Erweiterungen östlich des bestehenden Gewerbegebiets Gailoh (ca. 7,3 ha) oder westlich des Gewerbegebiets Karmensölden (ca. 5,4 ha) an. Bei einem denkbaren interkommunalen Gewerbegebiet Amberg-Kümmersbruck bei Gärnersdorf (ca. 16,0 ha Eigenanteil) müssten zuvor Gespräche mit der Gemeinde Kümmersbruck geführt werden.

Bei den zusätzlichen gewerblichen Bauerwartungsflächen handelt es sich größtenteils um ökologisch geringwertige Flächen (Äcker bzw. alte Kasernenfläche). Bei der Erweiterung des Industriegebiets Nord mit überwiegend Expansionsflächen bestehender Betriebe muss allerdings komplett in die umgebenden Waldflächen eingegriffen werden.

Es ist beabsichtigt, federführend durch die Wirtschaftsförderung Amberg ein Konzept zur Erweiterung (oder im Bedarfsfall Umsiedlung) bestehender Gewerbebetriebe, zur gezielten

Neuansiedlung von passenden Gewerbebetrieben und zur Wiedernutzung von Brachflächen und gewerblichen Leerständen (besonders in der Innenstadt) zu entwickeln. Flächenintensive Großbetriebe (z.B. Logistikbetriebe) sollen nicht im Stadtgebiet, sondern vorrangig in interkommunalen Gewerbegebieten an der A 6 angesiedelt werden.

3.3 Sonstiger Flächenbedarf

Größerer Flächenbedarf besteht noch für Photovoltaik-Freiflächenanlagen und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, eher geringer Bedarf für sonstige Sondergebiete (großflächiger Einzelhandel und Hochschule), Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesstätten, Schulen), Verkehrsanlagen (Ausbau Bergsteig-AS 27, Ausbau kritischer Knotenpunkte und unterdimensionierter Kreisstraßen), die Erweiterungen des jüdischen Friedhofs und des Friedhofs Ammersricht, einen Urnenwald und einen größeren übergeordneten Spielplatz im Norden oder Westen. Der übrige Flächenbedarf ist minimal.

Kein Bedarf besteht mehr für frühere große Verkehrsprojekte (Nordwestumgehung, Südtangente, Fortführung der AS 30 zur B 299 und Fortführung der Nordgaustraße zur Drahthammerstraße), für früher geplante zusätzliche Kleingartenanlagen und für die frühere überdimensionierte Erweiterungsfläche des Waldfriedhofs (mit Ausnahme von Urnenwaldbereichen).

4. Verfahrensablauf

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Gesamtfortschreibungsbeschlusses erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen und im Internet. Parallel werden frühzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Es ist davon auszugehen, dass noch mindestens zwei öffentliche Auslegungen und Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgen werden. Dazu werden dann auch ausführlichere Begründungen und Umweltberichte vorgelegt.

Alle zwischenzeitlich rechtswirksam werdenden Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und alle laufenden Änderungen werden in die jeweils zeitlich folgende Planfassung der Gesamtfortschreibung aufgenommen.

Die in den vergangenen Jahren beim Referat für Stadtentwicklung und Bauen bereits eingegangenen Anträge von Bürgern auf Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich ihrer Grundstücke sollen automatisch als Anregungen in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einbezogen werden.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Gesamtfortschreibung eines Flächennutzungs- und Landschaftsplanes soll alle 15-25 Jahre durchgeführt werden, weil Vorgaben für die Gesamtentwicklung der Stadt gebraucht werden. Nachdem mehr als 37 Jahre seit der Rechtswirksamkeit des ersten Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vergangen sind, ist die Gesamtfortschreibung überfällig.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Für den Landschaftsplan mit Umweltbericht und den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan werden in den nächsten 2-3 Jahren externe Planungsleistungen mit einer Kostenschätzung von ca. 240.000 € benötigt.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird federführend von 2 Personen (1,5 Stellen) der Stabsstelle Flächennutzungsplan und überörtliche Planung bearbeitet, welche während dieser Zeit weitgehend von anderen Tätigkeiten entbunden sind. Zusätzlich ist die periodische Mitarbeit des Sachgebiets Grünplanung und Landespflege für den Landschaftsplan erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

Für das Haushaltsjahr 2022 war ein Bedarf von 50.000 € für den Landschaftsplan und von 40.000 € für den Umweltbericht des Flächennutzungsplanes angemeldet. Die Mittelbereitstellung wurde mit Stadtratsbeschluss vom 06.12.2021 verschoben.

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Verkleinerung)
2. Luftbildübersicht mit Stadtteilgrenzen
3. Ziele und Eckpunkte der Amberger Stadtentwicklung i.d.F. vom 19.01.2022
4. Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Verkleinerung) i.d.F. vom 19.01.2022
5. Entwurf des Erläuterungsberichtes zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 19.01.2022
6. Liste der einzelnen Änderungsflächen mit Kurzbegründung