

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0119/2022
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.06.2022
Potentialflächen Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen		
Verfasser: Neumüller, Bärbel		
Beratungsfolge	13.07.2022	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Weiterverfolgung und Entwicklung der als Anlage 1 und 2 beigefügten Entwicklungspotentialflächen wird zugestimmt.
2. Gemäß den priorisierten Maßnahmen im ISEK wird die Verwaltung beauftragt, eine Brachflächenübersicht (Online-Brachflächenkataster) mit wesentlichen städtebaulichen Kenndaten und Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen zu erarbeiten mit dem Ziel, die Innenentwicklung und damit eine nachhaltige Flächennutzung und wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur zu fördern.
3. Die dafür benötigten Haushaltsmittel sollen für den Haushalt 2023/2024 beantragt werden.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

1. In den letzten Jahren wurden in Amberg neben der Ausweisung von Neubaugebieten auch bereits viele bestehende innerstädtische Flächenpotentiale erkannt und entwickelt oder es wurde die Entwicklung vorbereitet. Zu nennen sind hier neben dem Quartier am Bergsteig z.B. auch das ehemalige Areal der Bundeswehr an der Köferinger Straße. In Vorbereitung befinden sich die Fläche an der Kastler Straße und das Areal der Leopoldkaserne, auch der ehemalige Schlachthof ist im Entwicklungsstadium. Dennoch warten im Stadtgebiet noch verschiedene größere Gebäude, Flächen und Areale auf eine ihrer Lage und ihren Potentialen angemessene Entwicklung. In einigen Fällen handelt es sich um Brachflächen, in anderen um Flächen oder Gebäude, bei denen eine Nutzungsaufgabe oder Änderung im Raum steht. Oftmals sind hier größere Entwicklungspotentiale verborgen, die durch weitere Untersuchungen und Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich zu wesentlichen Verbesserungen der städtebaulichen Qualität des Umfelds führen können.
Um zielorientierte Entwicklungen vorausschauend zu fördern sollten für eine städtebaulich sinnvolle und sozial und wirtschaftlich nachhaltige Nutzung rechtzeitig die Weichen gestellt werden.
Anlage 1 enthält eine Übersicht über diese vorhandenen Entwicklungsflächen, die im

Einzelnen und in Anlage 2 zum Teil noch genauer dargestellt und beschrieben werden. Zum Teil sind die baulichen Entwicklungen auch bereits begonnen oder Maßnahmen und Gebäude in Abschnitten verwirklicht worden.

Einen Anspruch auf Vollständigkeit oder Finanzierbarkeit kann und soll diese Übersicht nicht erfüllen, sondern als Ideensammlung und lebendige Planung weitergeführt und fortgeschrieben werden, mit Anregungen aus Politik und Bürgerschaft.

2. Für eine zeitgemäße Flächenbewirtschaftung der sonstigen Potentialflächen sollten alle Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden. In Zeiten hoher Energiepreise und Baukosten ist die wirtschaftliche Auslastung von Ver- und Entsorgungsanlagen, Verkehrsanlagen, Nahversorgung mit Wirtschaftsgütern und Sozialinfrastruktur von hoher Bedeutung.

Dafür ist ein Brachflächenkataster oder Baulandkataster hilfreich, dass in moderner, digitaler Form für die Verwaltung und die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein muss und neben einer Übersicht über die Lage der Flächen auch deren potentielle Nutzung in Form von Flächensteckbriefen erfasst. Im Hinblick auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sollten diese Informationen parallel erfasst und geführt werden.

Die Grundsätze eines Brachflächen oder Baulandkatasters und die Bedingungen für eine Veröffentlichung wurden vom Gesetzgeber im § 200 BauGesetzBuch beschrieben, eine Abfrage bei den Eigentümern über die grundsätzliche Nutzbarmachung bzw. den Veräußerungswillen wäre sinnvoll.

Die Stadt Amberg hat im Jahr 2011 ein solches Kataster manuell erstellt, seitdem aber nicht mehr aktualisiert, wodurch ein Arbeiten damit nicht mehr möglich ist. Im ISEK ist die Fortschreibung als Maßnahme mit Priorisierung durch den Stadtrat enthalten unter:

M.Ü.2.2 Überführung des bestehenden Baulücken- /Brachflächenkatasters in ein kontinuierlich weitergeführtes (ggf. GIS-basiertes) Kataster

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Brachflächenkataster = Maßnahme mit Priorisierung im ISEK

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Beginn in 2023

Personelle Auswirkungen:

Entwicklungsarbeit für Potentialflächen ist eine zusätzliche Aufgabe im Rahmen der allgemeinen planerischen Aufgaben der Stadtentwicklung. Diese und die fortlaufende Aktualisierung eines Brachflächenkatasters binden einen noch nicht exakt kalkulierbaren Anteil an Arbeitsstunden, der nach Erfahrungswerten aber auf durchschnittlich 5 Wochenarbeitsstunden geschätzt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für eine digitale Erstaufnahmen werden auf 25.000 € geschätzt. Dazu kommen Kosten für die internen Beurteilungen und den Kontakt und die Abfrage der Eigentümer, die einmalig bei 10.000 € eingeordnet werden. Erforderlich ist die Anschaffung einer Programmlizenz und eines mobilen GPS- Aufnahmegeräts für die Datenerfassung und Pflege und der zugehörigen Schnittstellen sowie die Aufbereitung als Open Data. Diese Kosten werden nochmals mit 15.000 € beziffert.

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

stehen nicht zur Verfügung

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

Personalkosten durch laufenden Unterhalt bzw. Aktualisierung

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Verzicht

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

Anlage 1: Übersicht Stadtgebiet

Anlage 2: Übersicht Einzelflächen

