

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Bekanntgabe	Vorlage-Nr:	005/0001/2009
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	16.04.2009
Bekanntgabe: Bilanz des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg 1984 - 2008		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Babl		
Beratungsfolge	29.04.2009	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Die im Sachstandsbericht aufgeführte Bilanz des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg von der erstmaligen Wirksamkeit am 07.04.1984 bis zum 31.12.2008 (letzte Änderung wirksam seit 18.04.2008) dient zur Kenntnis.

Sachstandsbericht:

Gesetzliche Grundlagen

Die wichtigsten Grundlagen für den Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan sind in § 5-7 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) geregelt. Der Flächennutzungsplan ist keine städtische Satzung, d.h. nicht allgemeinverbindlich (= rechtskräftig), sondern nur behördenverbindlich (= rechtswirksam).

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen und zu begründen. Der Flächennutzungsplan muss durch die höhere Verwaltungsbehörde, d.h. bei der Stadt Amberg die Regierung der Oberpfalz, genehmigt werden. Öffentliche Planungsträger, die im Verfahren beteiligt worden sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben.

Plandarstellungen 1984 und 2008

Beide Plandarstellungen sind gemeinsame Flächennutzungs- und Landschaftspläne (FNP+LP); dabei ist der Landschaftsplan, in dem insbesondere Natur- und Landschaftsschutz sowie die verschiedensten Formen der Grünflächen enthalten sind, in der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes integriert, damit er ausreichend Beachtung findet.

Der erstmalige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg wurde im Rahmen eines geförderten Pilotprojektes in einem integrierten Verfahren von 1979 bis 1984 zusammen mit acht Umlandgemeinden aufgestellt; Plangrundlage waren die Flurkarten von 1976 im Maßstab 1:5000. Die Planungsvorschläge stammten von externen Planern und die Original-Plandarstellung erfolgte im Maßstab 1:10000 (vgl. Anlage 1), was zu mehr

fehlerhaften Darstellungen des Bestandes als üblich führte. Die Stadt Amberg hat dann zur besseren Handhabung eine als schwarz-weiße Handzeichnung vergrößerte Fassung des Originalplans im Maßstab 1:5000 weiter verwendet. Die nur ungenau ermittelten Flächenangaben der Begründung von 1984 waren für eine Bilanz nicht verwendbar, so dass in der Zwischenzeit eine genauere planimetrische Erfassung durchgeführt wurde.

Die heutige Plandarstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der rechtswirksamen Fassung incl. der 60 Änderungen unterscheidet sich grundsätzlich vom früheren Original, weil der Plan inzwischen farbig in digitaler Form auf der Grundlage der digitalen Flurkarte vorliegt (vgl. Anlage 2). Der Originalmaßstab für die Darstellung beträgt 1:5000, jedoch sind auch Vergrößerungen und Verkleinerungen möglich. Zur Orientierung sind die gewidmeten Erschließungsstraßen mit dargestellt.

60 rechtswirksame Änderungen und 30 weitere Änderungsverfahren

Alle 60 inzwischen rechtswirksam gewordenen Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes resultieren aus Parallelverfahren zu verschiedenen Bebauungsplanverfahren bzw. dem Grünordnungsplanverfahren „Südliche Vilsau“. Die Gesamtfläche der Änderungsbereiche beträgt ca. 190 ha (ca. 3,8 % des Stadtgebietes).

In der Flächenbilanz (vgl. Anlage 3) ist zu erkennen, dass Zuwächse besonders bei Gewerbe-, Wohnbau-, Grün- und Verkehrsflächen erfolgt sind. Abnahmen ergaben sich besonders bei Versorgungsanlagen (Wegfall der Kläranlage), Sondergebieten (Umwandlungen von 2 Kasernen), Gewässern (Wegfall des Klärungsteiches) und Landwirtschaftsflächen.

Von den 30 weiteren Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind 7 wegen Aufgabe der Planungsabsichten eingestellt worden und 23 sind im Gange (z.B. die 88. Änderung parallel zum Bebauungsplan „Kreisverkehr Hockermühlstraße“).

Bestandsreserven für Bauerwartungsland

Das Baureferat hat in einem Baulücken- und Brachflächenkataster eine umfangreiche Bestandsaufnahme der erschlossenen Bauflächenreserven (zusammen ca. 99 ha) durchgeführt. Die Flächen befinden sich in privater Hand und sind auf dem Immobilienmarkt derzeit nicht verfügbar. Daneben sind im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan noch erhebliche Reserveflächen für Bauerwartungsland enthalten, insbesondere Wohnbauflächen (ca. 33 ha). Für gewerbliche Bauflächen sind jedoch die Bestandsreserven gering, weshalb die Änderungsverfahren zugunsten des „Gewerbegebiets A 6“ und des „Interkommunalen Gewerbegebiets – Teil 1“ eingeleitet wurden.

Eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist mittelfristig sinnvoll. Bedingt durch die aktuelle Wirtschaftskrise ergäben sich zurzeit ungünstige Prognosen. Für die meisten aktuellen Entwicklungsschwerpunkte im Innenbereich sind bereits Bauleitplanungsverfahren begonnen worden (z.B. „Housing Area“, „Am Stellwerk“). Für großräumige Entwicklungsziele werden durch das Baureferat regelmäßig Zielkonzepte und Rahmenpläne entwickelt. Diese münden dann in einzelne Bebauungspläne.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Gesamtfortschreibung nur solche Bauerwartungsflächen genehmigungsfähig sind, für die ein entsprechender Bedarf nachzuweisen ist; dabei gibt es keinen Bestandsschutz für alte Reserveflächen. Bezogen auf die derzeit günstigste offizielle Bevölkerungsprognose von maximal noch 4 % mittelfristigem Wachstum durch Umzüge vom Umland in die Stadt Amberg sowie bezogen auf die

Leerstände und Baulücken bedeutet das für die Wohngebiete netto einen Wegfall von mindestens ca. 15 ha Bauerwartungsflächen des gegenwärtigen Bestandes. Für etliche Grundstückseigentümer kann das zu einer deutlichen Wertminderung ihrer Flächen führen.

Die Situation der Wohnbauentwicklung lässt sich exemplarisch am Stadtteil Ammersricht verdeutlichen. Dort gibt es neben einigen kleineren Lücken (z.B. an der Amannstraße und Schnaittenbacher Straße) bisher vier größere Bauerwartungsflächen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan: 1. Langäcker/ Hirschauer Straße, 2. Brandäcker (zwischen Ahnherrnstraße und Landrichterstraße), 3. Grundäcker (zwischen Kastanienweg und Ruckstraße), 4. Am Mauerfeld (zwischen Oberammersrichter Weg und Weideweg). Vorrangig sollten die kleineren Lücken (mit rechtskräftigen Bebauungsplänen) bebaut werden. Längerfristig werden wahrscheinlich höchstens zwei der Bauerwartungsflächen benötigt. Aus Gründen der kompakten Stadtentwicklung mit kurzen Wegen zu den Infrastruktureinrichtungen sind die Bereiche Langäcker/ Hirschauer Straße und Brandäcker zu bevorzugen; alleine hier könnten ca. 270 zusätzliche Ammersrichter Einwohner angesiedelt werden, das entspricht ca. 20 % der gegenwärtigen Einwohnerzahl.

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem genehmigten FNP+LP-Originalplan vom 07.04.1984 (M = 1:10000)
2. Ausschnitt aus dem aktuellen FNP+LP-Planstand vom 18.04.2008 (M = 1:5000)
3. Flächenbilanz der 60 rechtswirksamen Änderungen 1984-2008
4. Wohnbauentwicklung Ammersricht, Übersicht der Baugebiete