

Begründung zur
126. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 17.01.2018

1. Planungskonzept

Am nordöstlichen Eisberg liegt zwischen der Sulzbacher Straße und der Hügelkuppe ein Außenbereich mit starkem Ostrordosthang (bis ca. 36 m Höhenunterschied). Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der ca. 2,19 ha große Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am westlichen und nördlichen Rand findet man einen waldartigen Baumbestand, im übrigen Bereich eine Magerwiese vor. Ein so großer Bereich, welcher eine Binnenerschließung benötigt, kann nicht als planungsrechtliche Baulücke eingestuft werden. Für die Bebaubarkeit sind deshalb ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren erforderlich.

Die Erschließung und der Lärmschutz insbesondere zur Sulzbacher Straße (ca. 14.000 Kfz/24h) sind schwierig, allerdings handelt es sich um innenstadtnahe Flächen mit grundsätzlich hoher Nachfrage.

Der östliche Bereich ist wie die benachbarten Altbaubereiche an der Sulzbacher Straße als Mischgebiet einzustufen; das kommt auch dem Immissionsschutz wegen des Verkehrslärms zur Sulzbacher Straße zugute. Im höher gelegenen westlichen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet möglich.

Für eine Straßenerschließung von Südwesten aus (Ludwigstraße) gibt es keine ausreichende Grunderwerbsmöglichkeit. Deshalb kann der Bereich nur mit stumpfer Einmündung von der Sulzbacher Straße aus durch eine gewundene Stichstraße (maximal ca. 12 %) mit Wendehammer für dreiaxlige Müllfahrzeuge und andere LKW erschlossen werden. Geplant ist ein flächensparender Straßenneubau überwiegend als Verkehrsberuhigter Bereich. Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Sulzbacher Straße eingeleitet werden, das unbelastete Regenwasser über eine Zuleitung in die nur ca. 25 m östlich vorbeifließende Vils, wozu ein Wasserrechtsverfahren erforderlich ist.

Aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung des Bebauungsplangebietes war eine schalltechnische Untersuchung notwendig, welche vom Büro Akustik/ Bauphysik Alfred Bartl (Vohenstrauß) durchgeführt wurde. Im Ergebnis sind für alle geplanten Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das geplante Baugebiet wird an drei Seiten von Biotopflächen eingerahmt, besonders ausgeprägt im Nordwesten. Diese Biotope und die angrenzenden Flächen sind sehr steil und für eine Bebauung nicht geeignet. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich soll teilweise dort im südlichen Bereich mit Maßnahmen zur Biotopergänzung geschaffen werden, teilweise auf einer städtischen Ökokontofläche nördlich des Mariahilfbergs.

Als Kompensation der neuen Bau(erwartungs)flächen durch die 126. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird im Rahmen des etwas weiter fortgeschrittenen 124. Änderungsverfahrens des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes am Galgenberg (ca. 700 m östlich) eine noch größere Fläche Bauerwartungsland (WR und WA) herausgenommen und in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt.

Parallel zum 126. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 131 „Am Hopfenhang“ aufgestellt.

2. Wohnbauflächenbedarf

In der Stadt Amberg besteht derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnraum; das Angebot kann diese Nachfrage nicht decken. Die Stadt Amberg hat rechnerisch aufgrund der bereits geringfügig rückläufigen Einwohnerzahl keinen besonders großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung) und auf die dauerhafte Flüchtlingsunterbringung zurückzuführen. Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken und Leerstände vollständig zu decken.

Tatsächlich ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken gerade in jüngster Zeit äußerst gering, da, zusätzlich zur Reservierung von Bauplätzen für Angehörige, wegen der Finanzkrise mit Niedrigstzinsen eine Flucht in Sachwerte wie Grundstücke oder „Beton-gold“ zu beobachten ist. Von 55 in den letzten drei Jahren vom Stadtplanungsamt für Bauwillige empfohlenen Baulücken wurden nur zwei Bauparzellen an die Interessenten verkauft, zwei weitere von den Eigentümern selbst genutzt. Für viele leerstehende Wohnhäuser werden so hohe Preise verlangt, dass für lange Zeit keine Nachnutzung – meistens erst nach einer Sanierung - zu erreichen ist.

Bei einer überwiegenden Nachfrage im Eigenheimbereich (neben dem Geschößwohnungsbau für Flüchtlinge und andere Bedürftige) muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren und einer mäßigen Flüchtlingsentwicklung, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von netto ca. 20 ha in der Stadt Amberg ausgegangen werden. Davon macht die gegenständliche 126. Änderung netto ca. 1,25 ha aus. Bei einer Mehrung an anerkannten Flüchtlingen würde der Bedarf wieder steigen.

3. Umweltbericht

3.1 Lage und Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt an einem steilen Ostnordosthang im Bereich des Durchbruchstals der Vils zwischen dem westlichen Erzbergrücken und dem gegenüberliegenden Mariahilfberg; es ist durchschnittlich nur 1100 m von der Stadtmitte (Marktplatz) entfernt.

Der sehr steile westliche und nördliche Rand des Planungsgebiets ist waldartig mit hohen Bäumen bestanden. Der restliche Bereich wird (bis auf die geringen Schotterwege) von einer Magerwiese eingenommen.

3.2 Ziele des Umweltschutzes

Der Baumbereich ist als (grundsätzlich ersetzbares) Stadtbiotop eingetragen. Es befindet sich viel Totholz darin, was eine Windbruchgefahr darstellt. Hauptziel des Umweltschutzes ist es, diesen Bereich durch Pflege in einen dauerhaft stabilen Zustand zu bringen und durch eine Ergänzung im Süden als Teil eines größeren relativ ungestörten waldartigen Steilhangbereichs am nordöstlichen Eisberg zu stärken.

Darüber hinaus sollen möglichst viele Großbäume am östlichen Rand des Planungsgebiets erhalten werden, was auch zur Stabilität des unteren Steilhangs beiträgt.

Die Geländeeingriffe zur Erschließung und Bebauung sollen möglichst schonend erfolgen.

3.3 Schutzgüter

Lediglich das Schutzgut Boden wird durch die Planung erheblich beeinflusst, und zwar durch Versiegelung zusätzlicher Flächen. Alle anderen Schutzgüter werden gering oder gar nicht beeinträchtigt.

3.4 Maßnahmen

Für die zusätzliche Versiegelung und weitere Eingriffe ist eine ökologische Ausgleichsfläche in Form einer Biotopergänzung im Süden des Baugebiets geplant. Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer Ökokontofläche vorgesehen.

3.5 Prognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kann eine landwirtschaftlich nicht rentabel nutzbare Fläche als innenstadtnahes Wohnbauland genutzt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste der zusätzliche Bauflächenbedarf an anderer Stelle weiter von der Innenstadt entfernt und damit verkehrsträchtiger gedeckt werden.

3.6 Prüfungen alternativer Planungsmöglichkeiten

Für mögliche Wohngebietsstandorte wurden Untersuchungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung durchgeführt. Ergebnis war eine Eignungsrangfolge unter besonderer Berücksichtigung der Ökologie. Dabei hat der Planungsstandort insgesamt durchschnittlich abgeschnitten. Andere passable Standorte stehen derzeit wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft von Grundstücken und teilweise wegen zuvor erforderlichem Hangwasserschutz nicht zur Verfügung.

3.7 Immissionsschutz

Das geplante Wohnbaugebiet liegt in der Nähe der stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen Sulzbacher Straße (St 2040) und Bayreuther Straße sowie der Bahnlinie Nürnberg-Amberg-Irrenlohe. Deshalb wurde für den Schallimmissionsschutz eine Untersuchung durch das Büro Akustik/ Bauphysik Alfred Bartl (Vohenstrauß) beauftragt. Die festgestellten Überschreitungen der Richtwerte können durch Orientierung der Aufenthaltsräume in nicht belastete Richtungen oder passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

4. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,51 ha = 23,2 %
Mischgebiet	ca. 0,51 ha = 23,2 %
Private Grünfläche ohne Ausgleichsfunktion	ca. 0,83 ha = 37,8 %
Private Grünfläche mit Ausgleichsfunktion	ca. 0,05 ha = 2,2 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,07 ha = 3,2 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,23 ha = 10,4 %
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 2,19 ha = 100,0 %