

## **Begründung zur** **128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP)** **der Stadt Amberg**

**in der neuen Fassung vom 21.02.2018**

### **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

Die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen. Parallel zur 128. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ im Areal aufgestellt.

### **2. Lage und Bestand des Plangebiets**



Der Umgriff liegt im Nordosten der Altstadt Ambergs, im Bereich Ecke Bahnhofstraße Spitalgraben. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von etwa 5.800 m<sup>2</sup> des Bürgerspitalareals zwischen Wirtschaftsschule, Ringtheater, Spitalkirche und Spitalgraben.

### **3. Planungsvorgaben**

Es liegen keine vorrangig zu berücksichtigenden Planungen im Regionalplan vor. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

### **4. Planungskonzept**

Angestrebt ist mit der 128. Flächennutzungsplanänderung vor allem eine Umnutzung des Areals im Rahmen des Grundstücksverkaufs im Nachgang zum ausgelobten Wettbewerb.

Der Bereich des Neubauprojekts wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt, da die geplante Nutzungsmischung vorrangig gewerbliche Nutzungen vorsieht und die Wohnnutzung dahinter zurücktritt/ nachrangig zum Tragen kommt. Da alle Freiflächen des Investors öffentlich gewidmet werden sollen, ergibt es sich im Flächennutzungsplan, dass die restlichen Flächen Verkehrsflächen und Flächen des Verkehrsberuhigten Bereichs als Fußgängerbereich gewidmet werden. Im Zuge der Planung wird ebenfalls von der Fußgängerzone auf dem Grundstück der Wirtschaftsschule Abstand genommen. Der Bereich wird demnach als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

### **5. Erschließung**

Erschlossen wird das Areal über eine Tiefgaragenzufahrt über die Bahnhofstraße. Diese Entwicklung sollte auch ohne Darstellung per Planzeichen erwähnt werden. Die Ausfahrt erfolgt im Bereich der

Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule, da die Ausfahrt ebenfalls Ausfahrt der Tiefgarage Wirtschaftsschule ist.

## **6. Umweltauswirkungen**

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden.

### **Arten und Lebensräume**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wirkt sich neutral auf das Schutzgut aus. Die Flächenversiegelungen bleiben gleich, die Anteile verschieben sich lediglich leicht. Derzeit liegt das Areal zur Gänze brach.

Am 19.03.2014 fand ein Ortstermin mit dem Fledermausexperten Herrn Rudolf Leitl statt. Der Nachweis von Einzelindividuen oder einer Population konnte nicht erbracht werden. Generell wäre die Kirche jedoch als Fledermausquartier geeignet, eine Ermöglichung (über geeignete Öffnungen etc.) wird derzeit durch die Stadt Amberg geprüft, da sich die Kirche nun im Besitz der Stadt Amberg befindet. Dadurch könnte sogar eine Verbesserung der bestehenden Situation gelingen.

### **Boden**

Auf das Schutzgut Boden wirkt sich die Änderung ebenfalls neutral aus, der Eingriff im Bereich der Zufahrt verlagert sich von Seiten der Wirtschaftsschule hin in die Bahnhofstraße. Da diese jedoch gleichzeitig die Zufahrt für die Tiefgarage des ehemaligen Forums bildet, muss der Eingriff an anderer Stelle nicht mehr erfolgen. Eine natürliche Bodenstruktur ist auf Grund der ehemaligen Bebauung und der auf dem gesamten Gelände erfolgenden archäologischen Grabungen kaum und wenn dann nur in tieferen Bodenschichten vorhanden.

### **Wasser/Grundwasser**

Für das Schutzgut Wasser ist die Änderung neutral zu betrachten, da der Eingriff der Tiefgarage in den eventuell grundwasserführenden Bereich bereits zulässig ist. Die Bereiche der Flächenversiegelung verschieben sich lediglich im Quadratmeterbereich zwischen Überbautem Raum und Flächenversiegelung im Rahmen der Verkehrsflächen.

### **Klima und Lufthygiene**

Auch auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene wirkt sich die 128. Änderung neutral aus. Es wird auf Betrachtungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner wesentlichen Änderung kommen.

### **Landschaft**

Die Änderungen im Schutzgut Landschaft wird ebenfalls als neutral bewertet. Durch den nun zur Gänze geschlossenen Straßenraum hin zum Spitalgraben ergibt sich eine klar strukturierte Straßenkante. Die durch den Durchgang im Gebäude trotzdem eine Durchwegung bietet. Dadurch bildet sich im rückwärtigen Bereich eine geschlossene ruhigere Raumwirkung. Hier soll im Bereich der Fußgängerzone mit Hilfe von einem Wasserelement und Luftkunstobjekten eine Aufwertung erfolgen.

### **Mensch**

Es ergeben sich durch die Änderung keine direkten negativen Änderungen. Durch die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geänderte Verkehrsführung ergeben sich Verlagerungen der Verkehrsströme. Daraus resultierend erhöhen sich die Emissionen in der Bahnhofstraße und verringern sich die Emissionen in der Ziegelgasse.

Zur genauen Beurteilungen wurden ein Verkehrsgutachten und ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Da die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert wird, wird die Änderung vom Mischgebiet hin zu einem Kerngebiet neutral bewertet, da die Regelungen die die Gebietscharakteristik einschränken im städtebaulichen Vertrag getroffen werden können.

**Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-3-6537-0148 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Spitalkirche zum Hl. Geist in Amberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

D-3-6537-0009 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der Altstadt von Amberg.

Die Freigabe der Fläche durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde nach Abschluss der archäologischen Grabung in Aussicht gestellt.

**Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauBG anzuwenden. Hierbei soll der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung Vorrang eingeräumt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ werden nur Flächen in Anspruch genommen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Gemäß § 1a BauBG „ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“. Für Bayern werden Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ bilanziert. Demnach richtet sich die Eingriffsintensität – neben dem Ausgangszustand der Flächen sowie dem Landschaftsbild - vorrangig nach der festgesetzten versiegelten Fläche. Demnach ist die zukünftig festgesetzte versiegelte Fläche gleich zu der des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Die Verschiebung findet lediglich von Verkehrsflächen hin zu Flächen des Kerngebietes statt. Aus diesem Grund ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

**Zusammenfassung:**

Schutzgut	Keine bis Geringe Auswirkungen auf die Umwelt	Mittlere Auswirkungen auf die Umwelt	Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt
Arten und Lebensräume	X		
Boden	X		
Wasser/Grundwasser	X		
Klima und Lufthygiene	X		
Landschaftsbild	X		
Mensch		X	
Kulturgüter	X		

Generell kann die Änderung eher neutral für die Schutzgüter bewertet werden, da der Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans in die Umwelt sich kaum verändert. Es wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt.

**Verwendete Fachgutachten und technische Verfahren**

Der Umweltprüfung liegt als Fachgutachten das Arten- und Biotopschutzkonzept der Stadt Amberg zu Grunde.

**Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse ergeben

**Prognose bei nicht Durchführung**

Bei nichtdurchführung bleiben die Flächen als Mischgebiet statt Kerngebiet erhalten. Die Baukörper bleiben weiterhin auf engstem Raum mit zu geringem Abstand bestehen.

### Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Entwicklung des Gebietes und den heutigen Anforderungen gerade im Bereich der verkehrlichen Erschließung, die über die bisherige solitär Planung der Bürgerspitalareal-Tiefgarage ohne Berücksichtigung der Tiefgarage des Forums nicht zufriedenstellend sichergestellt werden. Auf Grund der derzeitigen Überlegungen und Zielrichtungen der Stadt Amberg, die auch über einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb gewonnen wurden, konnten auf Ebene des FNP keine sinnvollen Alternativen ausgearbeitet werden. Eine andere Nutzungsform wäre bei der Bestandsnutzung nicht angemessen vertretbar.

### Monitoring

Nach §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in der Abwägung als erheblich eingestufteten Auswirkungen nach der Durchführung zu überwachen. Diese Überwachung dient der Möglichkeit frühzeitig UNVORHERGESEHENE NACHTEILIGE Auswirkungen auf die „Umwelt“ zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfe zu schaffen.

## 7. Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Aktuell	In %	124. Änderung	In %
Mischgebiet	~ 2110 m <sup>2</sup>	36,1	~ 300 m <sup>2</sup>	5,1
Kerngebiet	0 m <sup>2</sup>	0	~ 2450 m <sup>2</sup>	41,9
Straßenverkehrsfläche	~ 690 m <sup>2</sup>	11,8	~ 800 m <sup>2</sup>	13,7
Straßenverkehrsfläche Fuß	~ 2800 m <sup>2</sup>	47,8	~ 2300m <sup>2</sup>	39,3
Gemeinbedarfsfläche	250 m <sup>2</sup>	4,3		
Geltungsbereich	~ 5850 m <sup>2</sup>	100,0	~ 5850m <sup>2</sup>	100,0

Es ergibt sich eine Verschiebung von derzeit 40,4% Gebäudeflächen hin zu 47% zu Lasten der Verkehrsflächen Straße und Fußgängerzone. Die Flächen werden jedoch auch wie im rechtskräftigen Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal nicht zur Gänze bebaut sondern in Teilbereichen nur mit Vordächern überbaut.

Referat für Stadtentwicklung und Bauen  
 Sachgebiet Stadtplanung  
 Bearbeiter: A.-K. Kluth  
 Stand: 03.02.2018