

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0050/2010
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	03.08.2010
Nachhaltige Siedlungsentwicklung (Baulandausweisung)		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Helmut Mayer		
Beratungsfolge	15.09.2010	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Der in der Untersuchung als sehr gut geeigneter Standort
- Kennedystraße – Süd
soll entwickelt und dafür das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Das Baulandpotential aus dem Baulücken- und Brachflächenkataster ist zu aktivieren. Dazu ist ein Flächenressourcenmanagement einzuführen.

Sachstandsbericht:

Rückblick und Umsetzungsbilanz

Für die Ausweisung von Neubaugebieten wurde Ende 2003 ein Standortranking durchgeführt. Die Bewertung von Siedlungsstandorten Ende 2003 ergab auf den ersten 6 Plätzen folgende Reihenfolge:

1. Housing Area (Steubenstr./Kennedystr.)
2. Martinshöhe 2 (Gailoh/ Bürschlingäcker)
3. Schäflohe Birkenfeld (Schäflohe Ost)
4. Südlich der Krumbacher Straße
5. An den Brandäckern (Ammersricht)
6. Am Postweiher (Speckmannshofer Weiher)

Von diesen 6 Baugebieten sind die Baugebiete Am Postweiher und Martinshöhe 2 umgesetzt. Die beiden Gebiete sind erschlossen und überwiegend bebaut. Das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Schäflohe Birkenfeld“ (57 Parzellen) ist abgeschlossen. Die Rechtskraft ist 20.01.2010 eingetreten. Die Erschließung wurde im Jahr 2010 begonnen.

Für das Gebiet der Housing Area (45 Parzellen) liegt seit dem 16.07.2010 ebenfalls ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Nach Abschluss der Abbruchmaßnahmen und Freimachung der Grundstücke kann mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen begonnen werden.

Leider können die auf 4 und 5 platzierten Gebiete „Südlich der Krumbacher Straße“ und „Brandäcker“ wegen fehlender Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer momentan nicht entwickelt werden. Die beiden Gebiete werden aber nochmals in die Betrachtung mit aufgenommen.

Außerhalb dieses Rankings sind noch weitere Baugebiete im Stadtgebiet Ambergs in der

Umsetzung bzw. im Aufstellungsverfahren. Es handelt sich dabei um die Baugebiete Bergsteig Mitte, Claudiweg/Gewerbegebiet-Ost (Oppelner Str./ Ratiborer Str.), Amannstraße (siehe Beschlussnr. 005/0042/2010), Langäcker 2 (Schnaittenbacher Str.) und Im Espan (Krumbach). Seit Stadtratsbeschluss vom 26.07.2010 befindet sich auch das Baugebiet „Martinshöhe 3 – Lessingstraße“ mit weiteren 14 Bauparzellen im Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Diese genannten Wohnbauflächen bieten ein Potential von ca. 200 Parzellen, überwiegend im freistehenden und verdichteten Einfamilienhausbereich.

Baulücken- und Brachflächenkataster

Seit 2003 wurde im Stadtentwicklungsamt der Stadt Amberg das so genannte Baulücken- und Brachflächenkataster entwickelt und geführt. Als Baulücken werden nicht nur die Lücken zwischen 2 bebauten Grundstücken betrachtet, sondern auch diejenigen Grundstücke, die nur geringfügig bebaut oder übergroß sind. Darüber hinaus sind auch kleinere Flächen am Rande vorhandener Bebauungen erfasst. Die unterschiedlichen Gebietstypiken werden bei der Erfassung berücksichtigt. Bei regelmäßiger Fortschreibung ist ein aktueller Überblick über das vorhandene Bauflächenpotential im Stadtgebiet möglich. Im Bereich der Wohnbebauung (WA und WR) waren das im Jahr 2008 ca. 60 ha. Die Abfrage für das Kalenderjahr 2009 hat ca. 49 ha ergeben. Der Rückgang resultiert vor allem aus der Bebauung von erschlossenen Grundstücken in den Baugebieten Martinshöhe 2, Sonnleite, Postweiher.

Es wird angestrebt das Baulückenkataster zu veröffentlichen, um für die Stadt Amberg ein Instrument zur Aktivierung, Reaktivierung und Mobilisierung dieses Flächenpotentials zu schaffen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen die Einzeleigentümer nicht genannt werden. Des Weiteren ist von den Eigentümern das Einverständnis über die Darstellung in der veröffentlichten Form einzuholen.

Im Brachflächenkataster sind im Wesentlichen die militärischen, die gewerblichen und die Brachflächen der Bahn erfasst. Hinzu kommen hier private Brachflächen, insbesondere Flächen im Bereich der Stadtumbaugebiete entlang der Regensburger Straße. Für die meisten dieser Flächen, Housing Area, BWK, ehemaliger Betriebsbahnhof, ehemaliger Ladebahnhof, etc. sind städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen bzw. aus rein planungsrechtlicher Sicht Bebauungspläne eingeleitet, bzw. schon abgeschlossen.

Mit Stand von 2008 waren militärische Flächen von ca. 15,4 ha, Bahnbrachflächen mit ca. 3,1 ha und gewerbliche Brachflächen mit 4,9 ha vorhanden.

In der Anlage 1 ist die Brachflächen- und Baulückenverteilung im Stadtgebiet Amberg dargestellt. Der Maßstab ist bewusst groß gewählt, damit eine Zuordnung zu einzelnen Grundstücken und deren Eigentümer nicht möglich ist.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Nachhaltigkeit steht für eine Entwicklung (auch Stadtentwicklung), die den Bedürfnissen der heutigen Generationen entspricht, ohne die Möglichkeit zukünftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen. Man kann den Begriff einer nachhaltigen Entwicklung auch als „Zukunftsbeständigkeit“ definieren. Im Bereich der Wohnsiedlungsentwicklung heißt das vor allem auch unter dem Aspekt der demographischen Entwicklung auf der einen Seite die bereits vorhandenen Baulandpotentiale zu nutzen und auf der anderen Seite Siedlungsstandorte zu finden, die ein hohes Maß an ökologischer, ökonomischer und sozialer Standortqualität besitzen. Diese Gesichtspunkte wurden mit in die Bewertung aufgenommen.

Ranking 2010

In letzter Zeit wächst die Nachfrage nach Zentrum nahen Lagen, bzw. Lagen mit urbanen Qualitäten merklich. Gerade das Baugebiet Housing Area ist bei Bauwilligen beliebt. Zur Ausweisung von Baugebieten wurde eine aktuelle Bewertung von potentiellen Siedlungsflächen vorgenommen. Die Hauptkriterien für die Beurteilung waren:

- Vorhandene Infrastruktur, Erschließung, Verkehrsanlagen, Versorgung
- Topographie, Lage, Orientierung, Emissionen und Naturschutz
- Verfügbarkeit, Umsetzungsmöglichkeit

Über die darin schon enthaltenen Beurteilungskriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, wie Infrastruktur, Erschließung, Verkehrsanlagen, Standort, topographische Voraussetzungen und Umweltein- und auswirkungen wurden noch folgende Nachhaltigkeitsindikatoren mitbewertet:

- erreichbare ökologische Qualität, Energieversorgung und Klimaschutz, Flächenrecycling
- Anbindung ÖPNV, Rad- und Fußweganbindung, Entfernung Wohnen –Gewerbe,
- sozialverträgliche Entwicklungsmöglichkeit, ausgewogene Bewohner- und verträgliche Altersstruktur

Folgende Siedlungsflächen wurden in die Beurteilung aufgenommen:

- Kennedy Straße Süd
- Brandäcker
- Südlich der Krumbacher Straße
- Eisberg .- Nordwest
- Erweiterung Drillingsfeld / Abrundung Striegläcker
- Raigering – Süd 2
- Nördlich BWK
- Krumbach, Auf der Ruite
- Martinshöhe 4

Die Beurteilung und Bewertung wurde unter der Beteiligung der Fachbehörden des Naturschutzes, Landespflege und Grünplanung, des Umweltschutzes, der Verkehrsplanung und des Tiefbauamtes federführend im Stadtentwicklungsamt durchgeführt. Weiter wurde das Liegenschaftsamt bei der Beurteilung der Umsetzbarkeit beteiligt. Um die Bewertung so einfach wie möglich zu halten und trotzdem zu einem geeigneten Ergebnis zu kommen wurde nur die 3 Bewertungen +1 , 0 , -1 (gut – normal – schlecht) zugelassen.

Entsprechend den in der Anlage 3 Seite 1 bis 3 dargestellten Ergebnissen ergibt sich folgende Reihenfolge:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. | Kennedy Straße Süd |
| 2. | Nördlich BWK |
| 3.nahezu gleichrangig | Eisberg Nordwest |
| | Brandäcker 1 |
| | Südtiroler Straße Ost |
| | Eglsee Abrundung |
| 4. | Martinhöhe 4 |
| 5. | Raigering Süd 2. PA |
| 6. | Krumbach Auf der Ruite |

Das Ergebnis der Bewertung ergibt einen eindeutigen ersten Rang. Das Gebiet „Kennedy Straße Süd“ sollte deshalb entwickelt werden und hierfür das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Die nachfolgenden Gebiete „Nördlich BWK“, „Eisberg Nordwest“, „Brandäcker 1“, „Südtiroler Straße Ost“ und „Eglsee Abrundung“ stellen sich nahezu gleichwertig dar. Alle Gebiete sind allerdings im Wesentlichen aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit nicht direkt umsetzbar. Das Gebiet „Nördlich BWK“ profitiert durch die Bewertungsmerkmale der Zukunftsbeständigkeit, insbesondere durch die Innenentwicklung und die Standortqualität durch die Nähe von Wohnen und Arbeiten. Die Umsetzungsmöglichkeit der Gebiete sollte in den nächsten Jahren weiter verfolgt werden, eventuell in Teilbereichen und/oder durch Maßnahmen wie der Umlegung. Bei der Umsetzung der Baugebiete sollte darauf geachtet werden, dass die standortbedingten Vorteile durch die städtebauliche Planung nicht negiert werden.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Übersichtskarte Baulücken- und Brachflächenkataster
2. Übersichtskarte Bewertungsergebnis
3. Einzelbewertungen Seite 1 bis 3