

Begründung mit Umweltbericht zur
130. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP)
der Stadt Amberg

in der neuen Fassung vom 18.09.2019

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die 130. 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 130. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ im Areal aufgestellt.

2. Lage und Bestand des Plangebiets



Der Umgriff liegt in etwa 2 km Entfernung südlich der Altstadt Ambergs. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von etwa 9,3 ha des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses.

3. Planungsvorgaben

Es liegen keine vorrangig zu berücksichtigenden Planungen im Regionalplan vor, den Zielen des Regionalplans wird, soweit von Belang, nachgekommen. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

4. Planungskonzept

Angestrebt ist mit der 130. Flächennutzungsplanänderung vor allem eine Umnutzung des Areals, da nach der medizinischen Nutzungsaufgabe durch die Bundeswehr zunächst eine zivile medizinische Nachnutzung angestrebt wurde. Dieses zunächst naheliegende Ziel konnte nicht weiter umgesetzt werden und entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielen. Es wird ein Nutzungsmix aus Arbeiten und Wohnen verfolgt. Dieser Nutzungsmix verbindet zwischen dem im Nordwesten angrenzenden Wohngebiet und dem im Osten liegenden Gewerbe-/ Industriegebiet. Somit werden die Flächen für Wohnen gestärkt und der Hauptanteil des Sondergebiets Krankenhaus nun als Mischgebiet festgesetzt. Durch die Stärkung der Wohn- und Arbeitsfunktion ergibt sich ein erhöhter Stellplatzbedarf am Rand des Areals, da die großflächigen Parkplätze im Innenbereich zugunsten von Bauflächen und Privaten Grünflächen weg fallen. Der Stellplatzbedarf wird größtenteils in zwei Sonderflächen im Osten SO Parken und SO Parkgarage verlegt. Zusätzlich wird eine Tiefgarage im Süden des Areals vorgesehen. Die Fläche für den Nahversorger im Norden wird lediglich in seiner Form angepasst.

5. Erschließung

Erschlossen wird das Areal über die Köferinger Straße und die Stauffenbergstraße. Der Ausbau der Stauffenbergstraße hat sich in seiner Lage verfestigt und wird nun auch im Plan fest fixiert. Die areal-interne Erschließung bleibt privat und wird somit auch nicht dargestellt.

Die im Rahmen des Lückenschlusses der Stauffenbergstraße zu verlegende Trafostation ist im Plan verortet.

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. Es verschieben sich die Anteile der privaten Grünfläche nur unwesentlich.

Boden

Auf das Schutzgut Boden wirkt sich die Änderung nur gering aus. Die bereits im Flächennutzungsplan als geplante Straße dargestellte Fläche wird nun durch die erfolgte Detailplanung fixiert. Es kann zunächst sogar von einem Rückgang der Versiegelung bei der Verlagerung von SO hin zu WA ausgegangen werden.

Wasser/Grundwasser

Für das Schutzgut Wasser ist die Änderung neutral zu betrachten, es werden keine im Flächennutzungsplan festgesetzten Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses geändert.

Klima und Lufthygiene

Auch auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene wirkt sich die 130. Änderung neutral aus. Es wird auf Betrachtungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner wesentlichen Änderung kommen, da die Straße bereits im Flächennutzungsplan integriert war.

Landschaft

Die Änderungen im Schutzgut Landschaft wird ebenfalls als neutral bewertet. Durch den Erhalt der Eingrünung und die Vergrößerung der Ausgleichsfläche am Ort des Eingriffs werden keine negativen Veränderungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes erwartet.

Mensch

Es ergeben sich durch die Änderung keine direkten negativen Änderungen. Das SO für den Einzelhandel bleibt bestehen, die Nutzungsänderung löst keine zusätzlichen Immissionen aus.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

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. Dem wird hier nachgekommen. Der Ausgleich erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

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 neutral für die Schutzgüter bewertet werden, da sich der Eingriff in die Umwelt 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, die erstellten Lärmgutachten sind in das Verfahren eingeflossen.

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 Sondergebiet Krankenhaus, bei geänderter tatsächlicher Nutzung erhalten. Die Nutzung der Baukörper ohne diese Änderung ist nach der vorliegenden Voruntersuchung nicht in vollem Umfang möglich.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die bereits bestehende Infrastruktur und die Bestandsgebäude mit ihren derzeitigen Nutzungen bietet sich dieses Gebiet zu einer weiteren Entwicklung und Nachverdichtung an. Das Areal vermittelt durch die angestrebte Nutzung zwischen dem bereits bestehenden Wohngebiet und dem Industriegebiet. Für die bestehende Planung gibt es in Amberg keine Interessenten, die angestrebte Nutzungsänderung ist flexibel und entspricht den städtebaulichen Zielen. Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes bietet sich auf Grund der Kubatur und Anordnung der Bestandsgebäude nicht an. Ebenso wenig bietet sich jedoch auch die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im gesamten Areal durch die angrenzende Wohnbebauung an. Die Planung ermöglicht die Weiterentwicklung bei Erhalt der Bestandstrukturen.

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. Es wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

7. Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Aktuell	In %	130. Änderung	In %
Mischgebiet	~ 0,11 ha	1,2	~ 1,88 ha	20,5
SO Großflächiger Einzelhandel	~ 0,62 ha	6,7	~ 0,66 ha	7,3
Straßenverkehrsfläche	~ 0,88 ha	9,5	~ 1,28 ha	13,5
Privates Grün	~ 1,89 ha	20,4	~ 1,77 ha	19,0
Allgemeines Wohngebiet	~ 1,04 ha	11,2	~ 2,92 ha	31,5
SO Krankenhaus	~ 3,99 ha	43,0		
SO Parken/Parkhaus			~ 0,50 ha	5,5
Landwirtschaftliche Fläche	~ 0,67 ha	7,2	~ 0,09 ha	1,0
Ausgleichsfläche	~ 0,09 ha	0,8	~ 0,17 ha	1,7
Versorgungsanlage			~ 0,02 ha	
Geltungsbereich	~ 9,29 ha	100,0	~ 9,29	100,0

Es ergibt sich vorrangig eine Aufteilung der Flächen SO Krankenhaus 40 ha hin zu Mischgebiet (plus 18 ha) und WA (plus 19 ha). Die Landwirtschaftliche Fläche wird zu Straßenverkehrsfläche (Anbindung der Stauffenbergstraße an den Liebengrabenweg), zu SO Parken (bereits bestehender Parkplatz im Westen des Areals) und zu einer vergrößerten Ausgleichsfläche im Osten. Die Flächen Privates Grün und SO Großflächiger Einzelhandel bleiben in etwa gleich.

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
Stadtplanungsamt
Bearbeiter: A.-K. Kluth
Stand: 18.09.2019