

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr:	5/0004/2004
	Erstelldatum:	öffentlich 07.01.2004
	Aktenzeichen:	
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg XXXIII "Entwicklungsareal West" mit gleichzeitiger 29. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren, sowie gleichzeitiger Aufhebung der Baulinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hier: Änderung der Nutzungsausweisung</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Dietrich, H. Mayer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>18.02.2004</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>08.03.2004</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. die gemäß Bebauungsplanentwurf vom 24.07.2000 geplante Wohnnutzung als Stadtwohnungen für den Kernbereich des KWK – Areals wird aufgegeben.
2. der Innenbereich wird für fachhochschulergänzende Einrichtungen wie studentisches Wohnen, Technologie, Forschung, Medien und Dienstleistung, Verwaltung planungsrechtlich gesichert und verwertet.
3. auf der Basis der Ziffern 1 – 2 wird eine erneute Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes sowie die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## Sachstandsbericht:

Für das Entwicklungsareal West, das ehemalige KWK- Gelände, sind seit 1991 verschiedene städtebauliche Untersuchungen, Planungen und Verfahrensschritte durchgeführt worden. Im Wesentlichen waren das:

- der Aufstellungsbeschluss am 25.11.1991,
- die Auslobung und Durchführung des Wettbewerbes 1994/95,
- das förmlich systematische Verfahren bis 1997 ohne Satzungsbeschluss und förmlicher Planreife,
- und ein erneuter Änderungsbeschluss am 24.07.2000.

Auf der Grundlage des Planungsstandes von 1997 wurde die FH – Ansiedlung, das Heilig- Geist- Stift und das Musikom nach § 33 Abs. 2 genehmigt.

Inhalt der Fassung 2000 waren die gewerblichen Flächen entlang der Fleurystraße, das Kinoprojekt am Kaiser- Wilhelm- Ring und das Gebäude zwischen Heilig-Geist- Stift und dem OTV–Gebäude.

## **Nutzungskonzept**

Das nördliche Gelände der ehemaligen KWK ist im Wesentlichen durch die gewerbliche Randbebauung entlang der Fleurystraße und den Wohnnutzungen, dem Seniorenwohnheim und Betreutem Wohnen im Westen geprägt.

In allen Fassungen, vom Aufstellungsbeschluss bis zur Änderung im Jahr 2000 sind für den Innenbereich des KWK-Geländes Stadtwohnungen in Form von Geschosswohnungen vorgesehen.

Die Realisierung des Geschosswohnungsbaus hat sich mit Ausnahme der Nutzergruppen „Studentisches Wohnen“ und „Seniorenwohnen“ in der zurückliegenden Dekade nicht verwirklichen lassen. Mittel bis langfristig besteht keine Nachfrage für verdichteten Geschosswohnungsbau.

Durch die Errichtung des Heilig-Geist-Stifts und dem benachbarten betreuten Wohnen ist in diesem Gebiet ausreichend Wohnraum für Senioren geschaffen worden. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Aktuell ist beabsichtigt auf dem westlichen KWK-Areal im Anschluss an das betreute Wohnen ein Studentenwohnheim für 60 Studenten mit Erweiterungsmöglichkeit für 120 Studenten zu errichten.

Südlich anschließend an das Musikom am Kaiser-Wilhelm-Ring soll ein Verwaltungsgebäude mit Erweiterungsoption bis in eine Tiefe von ca. 80 m vom Ring aus errichtet werden.

Die verbleibende Fläche zwischen Studentenwohnheim und Verwaltungsgebäude ist in ihrer Insellage für einen Geschosswohnungsbau nicht mehr geeignet.

Aus städtebaulichen und funktionalen Gründen und der Lagegunst zur FH sollen diese Flächen für fachhochschulergänzende Einrichtungen für Technologie, Forschung und Medien vorgehalten werden und somit den Hochschulstandort Amberg ergänzen und stärken.

## **Parkierung und Erschließung**

Für die genannten Einrichtungen sind die erforderlichen privaten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück in Form von Tiefgaragen, ebenerdigen Stellplätzen oder Parkdecks zu errichten. Die Haupteinschließung für das oben beschriebene Bauprogramm erfolgt über eine Zu- und Abfahrt vom Kaiser-Wilhelm-Ring aus ohne Ampelschaltung. Hierzu ist in Absprache mit der Verkehrsbehörde auf dem Ring eine zusätzliche Linksabbiege- und Einfädelspur anzulegen und die Ampelschaltung zu optimieren.

Der Bereich nördlich des FH- Gevierts wird von Bebauung freigehalten und mit einer öffentlichen Parkierungsfläche für ca. 150 Stellplätze belegt. Um nicht von Fremdnutzern vereinnahmt zu werden und tatsächlich als öffentliche Stellplätze zur Verfügung zu stehen, müssen diese bewirtschaftet werden. Durch eine intensive Begrünung und Anpflanzung von Bäumen in Verbindung mit Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung wird der gestalterische Anspruch der baulichen Zäsur zum prägenden und denkmalgeschützten FH-Gebäude gewährleistet.

Erschlossen werden die Parkierungsflächen über den Erschließungsstich vom Kaiser-Wilhelm-Ring.

Optional besteht die Möglichkeit einen kleineren Teil der öffentlichen Parkierungsanlage den westlich gelegenen öffentlichen Einrichtungen zuzuordnen. Soll an Stelle der vorgeschlagenen ebenerdigen Stellplätze ein öffentliches Parkdeck mit einer entsprechend größeren Stellplatzzahl in der Freifläche errichtet werden, so ist der Knotenpunkt am Kaiser-Wilhelm-Ring verkehrstechnisch noch einmal zu überprüfen.

Der bestehende beampelte Überweg bleibt in der vorliegenden Planungsversion erhalten. Die Wegeanbindungen östlich und westlich des Ringes sind insbesondere gestalterisch zu verbessern. Die verkehrstechnische Erschließung und die Radwegführung sind im Vorfeld mit der Verkehrsbehörde abgestimmt.

### **Stadtgestalt**

Städtebaulich von besonderer Bedeutung ist das „Gesicht“ der Bebauung gegenüber der Fachhochschule. Um zwar nicht konkurrierend, aber gegenüber den bis zu 5geschossigen (überhohe Geschosshöhen) FH-Gebäuden bestehen zu können, ist eine raumwirksame 4geschossige Bebauung mit einer ausgeprägten Raumkante zum Freiraum hin erforderlich.

Die platzartigen Aufweitungen im Bereich des Studentenwohnheims und an der Zufahrt am Kaiser-Wilhelm-Ring schaffen ein städtebaulich adäquates Vorfeld vor den Gebäuden bzw. am Zugang zum Bauquartier. Mit dem vorgelegten Nutzungskonzept vom 18.02.2004 entsteht eine urbane, funktional und gestalterisch angemessene Baustruktur für das Entwicklungsareal West.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

### **Anlagen:**

1. Bebauungsplanentwurf Stand 18.02.2004
2. Bebauungsplanentwurf Stand 1997
3. Bebauungsplanentwurf Stand 2000