

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0053/2004</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>04.10.2004</b>
<b>Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes XLV "Bahnhofsumfeld" mit gleichzeitigem 47. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren ; Aufhebungsverfahren der Baulinienpläne Nr. 3 (RE vom 22.04.1919, Nr. 14184), Nr. 18 (RE vom 01.06.1928, Nr. 3658 b1), Nr. 23 (RE vom 21.11.1930, Nr. 34885) im Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Dietrich, Herr Mayer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>13.10.2004</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>25.10.2004</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes XLV „Bahnhofsumfeld“ mit den eingetragenen Änderungsbereichen (Anlage 2), des Vorentwurfes vom 29.09.2004 (Anlage 3), sowie des Vorentwurfes Stadteingang, Stand Mai 2004 (Anlage 6)

- die Änderung des Bebauungsplanes Amberg XLV „Bahnhofsumfeld“
- die 47. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 29.09.2004 im Parallelverfahren
- das Aufhebungsverfahren der Baulinienpläne Nr. 3 (RE vom 22.04.1919, Nr. 14184), Nr. 18 (RE vom 01.06.1928, Nr. 3658b1), Nr. 23 (RE vom 21.11.1930, Nr. 34885) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die öffentliche Auslegung ist durch ortsübliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zu Anregungen für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

## Sachstandsbericht:

### Planungsrecht:

Bereits im Jahr 1996 war auf der Grundlage eines informellen Rahmenplanes der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Amberg XLV „Bahnhofsumfeld“ gefasst worden (Anlage 1). Verfasser dieses städtebaulichen Planungskonzeptes war das Architekturbüro Molenaar und Partner, als Preisträger des im Jahr 1992 ausgelobten Wettbewerbs zur Neuordnung des nördlichen Verflechtungsbereiches an der Altstadt. Die Stadt Amberg verfolgt das Planungsziel, an diesem prominenten Standort des Stadteingangs eine angemessene Freiraum- und Oberflächengestaltung unter den Eigentümern

nach Entwidmung der verschiedenen Bahnliegenschaften durchzusetzen. Das Nebeneinander der vielfältigen Funktionen und städtebaulichen Elemente an dieser Stelle, wie zum Beispiel der Busbahnhof, der Bahnhof, die Verwaltungsnutzung im ehemaligen Postgebäude, Taxisstände, Kurzzeitparker, der Anliegerverkehr, die privaten Stellplätze die P+R Parker und die Fußgängeranbindungen, ist insbesondere unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten zu beurteilen und zusammenzufügen. In der zurückliegenden Zeit sind die skizzierten Planungsinhalte durch verschiedene Planungen, genannt sei hier die Ausführungsplanung und der Bau des Busbahnhofs durch den Zweckverband Nahverkehr oder die kürzlich vorgestellte Oberflächengestaltung des Stadteingangs durch das Büro Röth und Partner, ein Verkehrsgutachten zum Nachweis der Leistungsfähigkeit für die Ringstrasse durch Prof. Kurzak, oder die Umnutzung der ehemaligen Postliegenschaft, realisiert und ergänzt worden. Somit sind Teilabschnitte aus dem Gesamtkonzept bereits umgesetzt. Der Bebauungsplan wurde bis zum Ende des Jahres 1999 weiterentwickelt, (Anlage 2) und in Folge eine Veränderungssperre zur Durchsetzung eines Radweges hinter dem ehemaligen Postgebäude im Jahr 2000 erlassen. Die Veränderungssperre ist im Juni 2002 ausgelaufen.

Neuer Handlungsbedarf, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen und in dem westlichen Teilbereich zu konkretisieren, ergibt sich nun durch den Bauantrag der RBO vom 30.08.2004 und den Abbruch des Güterbahnhofs eines weiteren Bauherrn. Die RBO beabsichtigt, auf dem Areal Fl.Nr.1975/95 und 1975/94 neben dem Busbahnhof ein Omnibusdepot mit zugehöriger Verwaltung und Personalräumen, sowie eine Gastankstelle zu errichten. Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1975/96 hat für den Abriss des ehemaligen Güterbahnhofs mit Datum vom 26.04.2004 eine Abrissanzeige eingereicht. Der Abbruch des Gebäudes erfolgte im August/ September 2004.

Nach dem vorliegenden Planungsrecht ist das dargestellte Gewerbegebiet mit verschiedenen Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen, und die Baufenster erfassen bestandschützend den vorhandenen Gebäudebestand. Die vorliegende Planung der RBO in der Fassung vom 28.08.2004 weicht vom Bebauungsplanentwurf gravierend ab und bedarf einer grundlegenden Abklärung hinsichtlich des Verkehrsrechts, Immissionsschutzes, Altlastenentsorgung und einer Abstimmung mit den nachbarlichen Belangen und des gewünschten einheitlichen Gesamtbildes. Der Eigentümer des Güterbahnhofs hat durch den Abriss der Güterhalle die bisherige Nutzung aufgegeben. Es liegt von seiner Seite eine informelle Anfrage zur Errichtung eines Supermarktes vor. Die Zu- und Abfahrt über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 1975/95 wird aufgrund eines lediglich vorhandenen Geh- und Fahrtrechts als unzulässig im Sinne der BayBO Art. 4 Satz 1 Nr. 2 für die beantragte Gewerbeeinheit beurteilt und würde zu einer verkehrstechnisch unzumutbaren Zu- und Abfahrtsituation am Verkehrsring führen. Zur verkehrstechnischen Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1975/96 ist daher im Bebauungsplanentwurf eine Lösung angeboten worden.

Die RBO hat als Maßnahmenträger für diese Maßnahme einen Förderantrag auf Förderung nach GVFG und BayÖPNVG an die Regierung der Oberpfalz gestellt. Die Regierung der Oberpfalz bittet in ihrer Stellungnahme vom 23.08.2004 die beabsichtigte Maßnahme in ein Gesamtkonzept zu integrieren, so wie dies in dem früheren Wettbewerbsergebnis geplant war.

In einer gemeinsamen Besprechung am 30.09.2004 bei der Regierung der Oberpfalz stimmt die RBO zu, das neue Planungskonzept in der Fassung vom 29.09.2004 weiter zu verfolgen.

### Neues Planungskonzept:

Die Planung der RBO (siehe Anlage 5) sieht den Erhalt und die Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Güterbahnhofes, die Errichtung von überdachten Omnibusstellplätzen, einer Erdgastankstelle, sowie dazugehörigem Betriebshof vor.

Durch den Erhalt des vorhandenen Gebäudes entstanden in Verbindung mit der beabsichtigten Nutzung Zwangspunkte, die zu einer nicht befriedigenden städtebaulichen und stadtgestalterischen Situation an dieser prominenten Lage am Kaiser-Ludwig-Ring führten.

Die Gebäudeabfolge von Omnibusbahnhof, der an den Bahngleisen liegenden Omnibusüberdachung der RBO und des Verwaltungsgebäudes und deren Tiefenstaffelung bilden keinen adäquaten Abschluss des westlichen Bahnhofsumfeldes.

Im städtebaulichen Konzept des Baureferats sind der Abbruch des Verwaltungsgebäudes und die Errichtung einer Omnibusüberdachung mit geschlossener Wand zum Ring und integriertem Sozial- und Verwaltungsgebäude als Verlängerung und Abschluss des Omnibusbahnhofes vorgesehen.

Der Betriebshof der RBO ist somit nicht mehr auf den Ring ausgerichtet, sondern zu den Bahngleisen orientiert, das Gesamtgrundstück erfährt eine großzügigere Nutzung. Die städtebauliche Kante des Omnibusbahnhofes wird vorgeführt, der räumliche Abschluss des Kaiser-Ludwig-Rings wird deutlich und erlebbar.

### Verkehrskonzept:

Nach Berechnungen der Verkehrsplanung werden von der öffentlichen Parkieranlage in den Spitzenstunden ca. 30-40 Zufahrten ausgelöst.

Das Verkehrskonzept sieht eine strikte Trennung von Zufahrts- und Abfahrtsbereich sowohl für den PKW-, als auch den Busverkehr vor.

Die Zufahrt zur Parkieranlage erfolgt vor der Bahnunterführung von der Steingutstraße aus mittels einer ca. 30 m langen Rampe, die Ausfahrt zum Kaiser-Ludwig-Ring ist an der vorhandenen Grundstückszufahrt nur in Fahrtrichtung rechts geplant.

Ein Linksabbiegen ist wegen der Verkehrsbelastung und der erforderlichen Beobachtung von vier Fahrspuren unzumutbar.

Durch Benutzung der Wendeschleife am Ziegeltor ist die Abfahrt in Richtung Nabburger Tor gewährleistet.

Die Zufahrt zum RBO-Gelände erfolgt ebenfalls an der vorhandenen Grundstückszufahrt, die Abfahrt über den Omnibusbahnhof. Der ZNAS stimmt dieser Ausfahrtsregelung zu.

Die Erdgastankstelle liegt unmittelbar am Ring und wird direkt angefahren.

Der Fußweg wird hinter die Tankstelle verlegt, um Kreuzungsverkehr zu vermeiden.

Mit dem entwickelten Konzept sind die Verkehrsströme entflochten, ein Linksabbiegen verhindert und somit wird ein funktionsfähiger Verkehrsfluss ermöglicht.

### Öffentliche Parkierungsanlage und Park + Ride Parkplätze:

Im letzten Verfahrensstand des Bebauungsplanes „Bahnhofsumfeld“ sind die Bahnflächen nördlich der Gleise für eine Park + Ride-Anlage dargestellt.

Zum damaligen Zeitpunkt wurde von einer kosten- und lastenfreien Verfügbarkeit ausgegangen. Die Gleis- und Elektroanlagen auf diesem Gelände sollten von der Bahn AG rückgebaut werden.

Der DB Netz AG ist es aber nicht möglich, das Grundstück kosten- und lastenfrei zu übergeben. Das Freimachen der Flächen wird auf ca. 500.000,00 € beziffert, zuzüglich der Grunderwerbskosten.

Unter diesen Umständen wird von einer öffentlichen Park + Ride-Anlage nördlich der Bahngleise abgesehen. Die Anzahl der Stellplätze wird reduziert und der westliche Bereich als Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes als private Stellplätze ausgewiesen.

Als Ersatz wird auf dem Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofes in unmittelbarer Nähe zu Altstadt, Omnibusbahnhof und Bahnhof eine öffentliche Parkierungsanlage mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen, aufgrund der Höhenverhältnisse ist auch eine Anlage als Parkdeck vorstellbar.

### Übernahme der Neugestaltung des Stadteingangs:

In der Bauausschusssitzung am 12.05.2004 wurde vom Planungsbüro der Vorentwurf zur Neugestaltung des Stadteingangs Bahnhof vorgestellt.

Der Bauausschuss stimmte der Planung zu. Von der Verwaltung wurde zwischenzeitlich die beschlossene Anlieger- und Träger-öffentlicher-Belange-Beteiligung mittels eines Erörterungstermins am 27.07.2004 durchgeführt.

Nach Abstimmung und Auswertung der Anregungen wird die Neugestaltung in den Bebauungsplan übernommen und die Förderfähigkeit bei der Regierung der Oberpfalz abgeklärt.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

### Anlagen:

1. Informeller Rahmenplan, Verfasser Molenaar und Partner
2. Bebauungsplan Amberg XLV „Bahnhofsumfeld“ i.d.F. vom 15.09.1999
3. Vorentwurf des Änderungsbereiches Bebauungsplan Amberg XLV „Bahnhofsumfeld“ i.d.F. vom 29.09.2004
4. 47. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 29.09.2004
5. Ausführungsplanung zum Bauvorhaben der RBO i.d.F. vom 24.08.2004
6. Vorentwurf zum Stadteingang vom Mai 2004