

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0006/2005</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>11.01.2005</b>
<b>Neubau eines SB-Marktes auf dem Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofes Kaiser-Ludwig-Ring 1, Fl.Nr. 1975/96 der Gemarkung Amberg</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: H. Ertl</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>19.01.2005</b>	<b>Bauausschuss</b>

## Beschlussvorschlag:

Der SB-Markt auf dem Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofes - Kaiser-Ludwig-Ring 1 - ist auf der Grundlage der Bauvorlagen vom 03.01.2005 BVV 322/2004-O nach § 34 Baugesetzbuch genehmigungsfähig.

## Sachstandsbericht:

Mit Vorlage vom 11.10.2004 wurde auf dem, am Kaiser-Ludwig-Ring gelegenen Grundstück Fl.Nr. 1975/96, Gemarkung Amberg der Neubau eines SB-Marktes mit Außenanlagen beantragt.

Das Baugrundstück liegt am Kaiser-Ludwig-Ring, zwischen der Bahnunterführung und Busbahnhof und befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes XLV „Bahnhofsumfeld“ in der Fassung vom 27.09.1999. Der Bebauungsplan besitzt die Planreife gemäß § 33, Abs. 1 BauGB.

Aufgrund des städtebaulichen Umfelds sind die Grundstücke von der Gebietstypik einem Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO zuzuordnen. Die Zulassungskriterien des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB sind zur planungsrechtlichen Beurteilung heranzuziehen.

Der gestellte Bauantrag widerspricht im Bezug auf den Gebäudestandort den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes XLV „Bahnhofsumfeld“ in der Fassung vom 27.09.1999, der als Planungsabsicht den Bestandserhalt und die Umnutzung der Güterhalle für Dienstleistung und Gewerbe festgesetzt hatte.

Der Eigentümer hatte sich seit dem Erwerb der Liegenschaft im Jahre 1999 ergebnislos um eine Folgenutzung bemüht und daher im August 2004 die Abbruchanzeige für die damalige Güterhalle eingereicht.

Der nachfolgende Bauantrag mit Planungsstand Oktober 2004 wurde insbesondere hinsichtlich der Erschließung und der stadtplanerischen Gestaltung kritisch beurteilt; zudem hatte die Regierung der Oberpfalz schon im Zusammenhang mit der Bebauung des angrenzenden Grundstückes der RBO Bedenken in stadtgestalterischer Hinsicht geäußert und die Stadt gebeten, die Planungen und die

Bebauung im näheren Umfeld und im Eingangsbereich zur historischen Altstadt zu koordinieren.

Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Kaiser-Ludwig-Rings mit Abstimmung der Verkehrserschließungsmaßnahmen und Ausarbeitung eines durchgängigen städtebaulichen Konzeptes hat das Baureferat eine entsprechende Studie ausgearbeitet. Die verkehrstechnischen Belange wurden in der Verkehrsausschusssitzung am 15.12.2004 erörtert, das Erschließungskonzept befürwortet.

Die Problempunkte und die erforderliche Abstimmung des Bauvorhabens mit der Planung RBO auf dem Nachbargrundstück sind in mehreren Besprechungen mit den Beteiligten erörtert und führten von Seiten des Antragstellers zu einer umfassenden Überplanung des Vorhabens. Die daraufhin eingereichten Planunterlagen in der Fassung vom 29.11.2004 sind in Teilbereichen nochmals überarbeitet und ergänzt. Die aktuellen Pläne liegen der Stadt Amberg seit dem 03.01.2005 zur Beurteilung vor.

Die Erschließung ist für das geplante Vorhaben gesichert. Im Hinblick auf die zukünftige Anbindung des Baugrundstückes und die Neugestaltung im öffentlichen Bereich entspricht das Vorhaben der Beschlusslage zur Sitzung des Verkehrsausschusses am 15.12.2004.

Da überwiegend öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen, ist das Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Zukünftige Werbeanlagen des SB-Marktes und der Stadtwerke werden gemeinsam beurteilt. In dem Baugenehmigungsbescheid erfolgen Auflagen bezüglich des Fassadenmaterials und der Fassadengestaltung. Die zukünftigen Höhenlagen und Materialauswahl der Freiflächen des SB-Marktes und der RBO werden noch aufeinander abgestimmt.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

#### **Anlagen:**

1. Städtebauliches Konzept Stand 15.12.2004
2. Bauantrag BVV 322/2004-O, Stand 03.01.2005, Grundriss und Schnitt A – A
3. Fotomontage, Ansicht zum Kaiser-Ludwig-Ring, Bestand/Neubau