

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0054/2005
	Erstelldatum:	öffentlich 01.08.2005
	Aktenzeichen:	
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg XLV "Bahnhofsumfeld" mit gleichzeitigem 47. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes; Teilaufhebung der Baulinienpläne Nr. 5, Nr. 18 und Nr. 23 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Tiefel, Herr Mayer		
Beratungsfolge	14.09.2005	Bauausschuss
	26.09.2005	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für die Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung, zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch - BauGB) und zur Teilaufhebung der Baulinienpläne Nr. 5, Nr. 18 und Nr. 23 auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg XLV „Bahnhofsumfeld“ mit Festsetzungen und Begründung und auf der Grundlage des Entwurfes der 47. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Erläuterungsbericht, alle in der Fassung (i.d.F.) vom 14.09.2005 und der im Sachstandsbericht aufgeführten Abwägungsvorschläge

- das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
- die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB,
- die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Teilaufhebung der Baulinienpläne Nr. 5, Nr. 18 und Nr. 23 erstreckt sich auf den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans. Die Aufhebung wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans wirksam.

- Baulinienplan Nr. 5 (Regierungsentschließung (RE) vom 26.09.1921, Nr. 38236)
- Baulinienplan Nr. 18 (RE vom 01.06.1928, Nr. 3658 b1)
- Baulinienplan Nr. 23 (RE vom 21.11.1930, Nr. 34885)

Sachstandsbericht:

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Stadtrat fasste am 07.10.1996 den Beschluss, den Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld“ aufzustellen und entsprechend dem Entwicklungsgebot den Flächennutzungs- und Landschaftsplan anzupassen. Am 27.09.1999 (Beschlussvorlage: 5/45/1999) wurde die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung führten die Verwaltung Ende 1999 durch.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.09.1999 hatte nach der öffentlichen Auslegung die so genannte Planreife nach § 33 BauGB erreicht. Alle wesentlichen planerischen Inhalte für die Gebietsentwicklung lagen vor, damit war die übergeordnete städtebauliche Ordnung vorgegeben. Auf der vorgegebenen planungsrechtlichen Basis wurden nun für folgende Teilbereiche die festgesetzten Einzelvorhaben anhand von Ausführungsplänen weiterentwickelt:

- Im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes waren in dem Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 15.09.1999 eine gewerbliche Folgenutzung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in der Güterabfertigungshalle und Stellplätze für die Ansiedlung der RBO festgelegt. Die Zufahrt sollte über die bestehende Einfahrt am Kaiser-Ludwig-Ring erfolgen.
Für diesen Teilabschnitt des Bebauungsplanes ergaben sich folgende Entwicklungen:
Die RBO beantragte im August 2004 bebauungsplanabweichend die Errichtung eines Betriebshofes mit Überdachung der Stellplätze und Sozialräume sowie einer öffentlichen Tankstelle auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1975/95 und 1975/74 (Vorlage BA 005/0063/2004).
Der Eigentümer der Abfertigungshalle auf der Fl. Nr. 1975/96 hatte sich seit dem Erwerb der Liegenschaft im Jahre 1999 erfolglos um eine Folgenutzung bemüht und daher im August 2004 die Abbruchanzeige für die Güterhalle und nachfolgend einen Bauantrag zur Errichtung eines SB- Marktes eingereicht (Vorlage BA 005/0006/2005).
Für beide Vorhaben bestand der Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB durch die Stadt Amberg.
Das Baureferat koordinierte die Bebauung im näheren Umfeld und Eingangsbereich zur historischen Altstadt; zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Kaiser-Ludwig-Rings arbeitete ein Planungsbüro für Verkehrsanlagen ein entsprechendes Verkehrskonzept aus (Vorlage VA 005/0075/2004).
- Für die Neugestaltung des Altstadteingangs Bahnhofstraße wurde im Jahr 1999 vom Planungsbüro Röth ein Freiflächenkonzept erstellt. Das ursprünglich angedachte Entwurfsthema, eine Brückenlösung in Anlehnung an die früher an dieser Stelle vorhandene Marienbrücke, war aufgrund der heutigen Höhenverhältnisse der Kaiser-Ludwig- und Bahnhofstraße leider nicht mehr realisierbar. Mehrere Gestaltungsvarianten ohne Brücke führten zu einem Entwurfsergebnis, welches im Bauausschuss im Mai 2004 vorgestellt wurde (Vorlage BA 005/0025/2004). Bei der anschließenden Anlieger- und Trägerbeteiligung wurde dem Planungsentwurf und den Anregungen aus dem Bauausschuss zugestimmt.
- Die Neu- und Umgestaltungen der Außenanlagen des Bürogebäudes am Kaiser-Ludwig-Ring (ehemaliges Postamt) und des Parkplatzes beim Bahnhof einschließlich Umfeld wurden auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich Erschließung, städtebaulicher Einbindung und Gesamtgestaltung beratend durch das Baureferat begleitet. In diesem Zusammenhang konnte auch die grundbuchrechtliche Sicherung zur Führung und Abmarkierung eines Radweges entlang der Stellplatzfahrgasse hinter dem Bürogebäude erwirkt werden. Dieser Radwegabschnitt dient der Anbindung eines geplanten Wanderradweges entlang der Gleise an die Altstadt.

Die oben beschriebenen Ergebnisse sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf integriert und werden mit Rechtskraft planungsrechtlich gesichert.

Zielsetzung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird die Neuordnung und Umstrukturierung der nordöstlichen Altstadtperipherie im Bereich des Ziegelortplatzes, der mittlerweile freigewordenen Bahnanlagen, des Bahnhofsvorplatzes mit Einmündung Bahnhofstraße und des ehemaligen Hauptpostamts verfolgt.

Die anvisierte funktions- und zeitgemäße Nutzung für diesen zentralstädtischen Bereich kann in folgende Teilziele untergliedert werden:

- Festschreibung der baulichen Nutzung auf den Konversionsflächen der Deutschen Bahn AG (DB AG) und Post AG,
- Ordnung der Verkehrsführung für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer,
- Anordnung eines zentralen ÖPNV-Busbahnhofes mit leistungsfähiger fußläufiger Anbindung an die Altstadt,
- Planung eines Parkplatzes mit guter Anbindung zur Altstadt
- Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Bahnhofstraße, um seiner Funktion als Hauptzugang zur Altstadt durch eine adäquate Freiraumgestaltung gerecht werden zu können.

Städtebauliche Konzeption und Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Angesichts der Zeitspanne zum letzten Beschluss werden Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Hinsichtlich der Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen wird darauf hingewiesen, dass nachfolgend auf Belange eingegangen wird, welche konzeptionelle Bedeutung für die Planung haben.

Im Planentwurf sind für die Bereiche des ehemaligen Postamtes und Güterbahnhofes Gewerbegebietsnutzungen mit Lärmeinschränkung vorgesehen. Das Nutzungsmaß orientiert sich am Gebäudebestand bzw. an den Baugenehmigungen. In die ausgeübte und genehmigte Nutzung wird planungsrechtlich nicht eingegriffen. Die verkehrsmäßige Anbindung wurde im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt und entspricht den Erfordernissen.

Seit dem letzten Verfahrensschritt erfolgten unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Altstadttrings-Nordost durch Prof. Kurzak und nach der Behandlung im Verkehrsausschuss die erforderlichen baulichen Änderungen und Anpassungen des Kaiser-Ludwig-Ringes, die im Bebauungsplanentwurf übernommen wurden.

Stadtbedeutende Entwicklungsziele sind zwei stadtteilverbindende Geh- und Radwegunterführungen beim Bahnhof, welche das Marienviertel und das Klinikum direkt mit der Altstadt verbinden. Die Verbindungen sind im Strukturplan Verkehr der Anlage 5 dargestellt und die geplanten Unterführungen im Bebauungsplanentwurf als informelle Planungen eingetragen. In ihrer Stellungnahme vom Januar 2000 und in anknüpfenden Gesprächen mit dem Liegenschaftsamt lehnte die Deutsche Bahn AG eine Verlängerung der Bahnsteigunterführung unter dem Bahnhofsgebäude ab, da die Bahnsteigunterführung nur das Aufkommen der Reisenden aufnehmen soll und für eine stadtteilverbindende Funktion nicht geeignet sei.

Die Stadt Amberg hingegen sieht die direkte Wegeverbindung von der Altstadt zum Marienviertel nach wie vor für ein erstrebenswertes städtebauliches Entwicklungsziel an. Die Verwirklichung wird daher weiterhin im Auge behalten, um bei geänderten Rahmenbedingungen (Abbruch oder Sanierung des Blumenladens) bei der Deutschen Bahn AG eine Verwirklichung durchzusetzen.

Einer Verknüpfung der bestehenden Tunnelanlagen auf dem Bahngelände mit einem zukünftigen ÖPNV-Parkplatz hingegen stimmt die Deutsche Bahn AG zu.

Als kurzfristiges Entwicklungsziel wird die Ertüchtigung der vorhandenen Unterführung zwischen dem Busbahnhof und dem Bahnhofsgebäude betrachtet. Neben einer Verkürzung der Lauflänge des Tunnels auf Grund der aufgelassenen Bahngleise an der Ruoffstraße sind Verbesserungen am Treppenabgang des Kaiser-Ludwig-Ringes durch Öffnen des Treppenauges und Anfügen einer Schieberampe (Rampenneigung ca. 12 %) denkbar. An der Ruoffstraße eröffnet sich durch den Platzgewinn die Herstellung einer sicheren und

übersichtlichen Treppen- und Rampenanlage mit Anbindung an den Radwanderweg Ammersricht-Kümmersbruck. Der Erschließungspunkt ist in einer Vorstudie (Anlage 7) genauer dargestellt. Die Rampe sollte mit 6 % Neigung behindertengerecht ausgebaut werden. Vorgeschlagen wird die Anlage eines Aufzuges durch die DB mit Anbindung an die Bahnsteige. Durch eine solche Einrichtung würde für Behinderte ein Zugang vom Marienviertel zu den Gleisen ermöglicht werden.

Im Strukturplan Verkehr sind die vorhandenen Radwege und die geplanten Verbindungen und Ergänzungen des Radwegnetzes um den Bahnhof eingetragen. Die Planungen waren bereits bei der letzten Beschlussvorlage zur Kenntnis gegeben worden und wurden aktualisiert.

Eine Änderung betrifft die vorgesehene Wegeführung des Radweges nach Kümmersbruck entlang des aufgelassenen Bahngleises. Der Radweg soll nun über den Bahnhofsparkplatz und über die Stellplatzfahrgasse hinter dem Bürogebäude GE/E 1 zur Gleisstrecke geführt werden.

Alternativ ist für den Radweg nach Kümmersbruck auch eine Trassenführung südwestlich des Parkhauses Marinenstraße möglich. Der Radweg würde dann zum Radwegnetzknottenpunkt Raigeringer / Regensburger Straße über das ehemalige Grundstück der Spedition Maierl, über die Eisenbahn- und Sandstraße führen.

Im Anschluss an dem vorhandenen Parkplatz an der Ruoffstraße ist eine Parkplatzergänzung vorgesehen. Vom Umweltamt erfolgte für die Parkplatzergänzung eine Bewertung aus Sicht des Immissionsschutzes (Schallschutz). Dabei wurden die in erster Linie betroffenen Immissionsorte Wohnnutzung Ruoffstraße 8 und 10 und Penthaus auf dem Möbelhaus betrachtet und festgestellt, dass die entsprechenden gesetzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz eingehalten werden.

Erforderliche Maßnahmen und Teilaufhebung der vorhandenen Baulinienpläne

Betriebsanlagen der Bahn sind der kommunalen Bauleitplanung entzogen. Die Bahnanlagen sind im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen. Für die mit Fremdnutzung überplanten Bahnanlagen sind -soweit noch nicht erfolgt- förmliche Feststellungsverfahren zur Freistellung (Entwidmungsverfahren) durch das Eisenbahnbundesamt erforderlich. Der Abschließende Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird aus rechtlichen Gründen erst nach abgeschlossener Entwidmung erfolgen können. Eine Antragsstellung zur Entwidmung erfolgt nach Konkretisierung der kommunalen Planungsabsichten von der Immobiliengesellschaft der Deutschen Bahn. Der Antrag wird aber erst nach Durchführung einer Entbehrlichkeitsprüfung gestellt, bei der alle bahninternen Geschäftsbereiche beteiligt werden. Auf die dadurch bedingte Zeitverzögerung in den Bauleitplanverfahren soll hingewiesen werden.

Hinsichtlich der geplanten Geh- und Radwege, der Treppenanlage Ruoffstraße (bestehende Fußgängerunterführung, des Parkplatzes und der Begrünungen auf den nordöstlichen Gleisanlagen ist vorab mit der DB AG die Abklärung der Finanzierung des Rückbaus der freigestellten Gleise und der notwendigen Anpassungsmaßnahmen sowie des Grunderwerbes erforderlich.

Im Bereich der Ruoffstraße, des ehemaligen Postamts und des Ziegeltorplatzes überdeckt der Bebauungsplanentwurf Teilflächen von drei Baulinienplänen. Diese Teilflächen sollen aufgehoben werden.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Das Verfahren wird entsprechend den Überleitungsvorschriften nach den Rechtsvorschriften des BauGB in den vorhergehenden Fassungen durchgeführt.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes weist folgende Flurstücke der Gemarkung Amberg auf: Teilfläche (TF) von 359/4, TF 359/5, TF 359/9, 698/1, 698/2, 698/3, 698/4, 698/5, 698/6, TF 698, TF 703/2, 1884/3, 1889/2, TF 1894, 1894/4, 1894/6, 1894/7, TF 1894/8, TF 1896/1, TF 1975, 1975/5, 1975/6, TF 1975/30, TF 1975/32, 1975/73, 1975/74, 1975/75, 1975/95, 1975/96, 1975/106, 1975/107, 2368, 2368/1, 2368/2, 2370/15,
- Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und der Änderungsentwurf zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Erläuterungsbericht werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Anregungen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.
- Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

- 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 20.08.2005
- 2 Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Erläuterungsbericht i.d.F. vom 14.09.2005 (Seite 1 – 2)
- 3 Vorhergehender Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 15.09.1999
- 4 Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 14.09.2005 (Seite 1 - 5)
- 5 Strukturplan Verkehr
- 6 Begründung zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 14.09.2005 (Seite 1 - 5)
- 7 Studie zur Ertüchtigung der vorhandenen Unterführung Kaiser-Ludwig-Ring / Ruoffstraße
- 8 Städtebauliches Konzept im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes