

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0065/2007</b> |
|   | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|   | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>11.09.2007</b>    |
| <b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 91 "Sanierungsgebiet K"</b>                  |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser: Fr. Dietrich, H. Mayer</b> |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>   | <b>19.09.2007</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |
|   | <b>01.10.2007</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 91, „Sanierungsgebiet K“ mit Begründung in der Fassung vom 19.09.2007

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
3. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Gestaltung der Straßen und Plätze im Bebauungsplangebiet einen Vorentwurf der Verkehrsflächen und Freianlagen erstellen zu lassen. Die notwendigen Planungsmittel für den Entwurf der Außenanlagen in Höhe von ca. 200.000 € werden für die Haushaltsberatungen 2008 im Rahmen der Städtebauförderung angemeldet.

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Schulhauserweiterung der Städtischen Wirtschaftsschule „Friedrich Arnold“ einen Vorentwurf vorzulegen. Die Planungskosten in Höhe von ca. 100.000 € für den zu beauftragenden Architekten und die Fachplaner werden für die Haushaltsberatungen 2008 angemeldet.

Die Verwaltung wird beauftragt, für den nächsten Verfahrensschritt der Ausweisung des Sanierungsgebietes M eine Rahmenplanung in Auftrag zu geben. Die Planungskosten in Höhe von ca. 3000 € werden für die Haushaltsberatungen 2008 angemeldet.

## Sachstandsbericht:

### **Erfordernis der Bauleitplanung, Beschlusslage**

Für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße – Ziegelgasse – Kasernstraße - Herrnstraße liegen die städtebaulichen Untersuchungen i. d. Fassung vom 08.12.2004 für die künftige Entwicklung des Altstadtquartiers vor (Vorlage Nr. 05/0066/2004).

Hierbei sind die Entwicklungsziele für das bereits seit 04.12.1987 förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet D (umfassendes Verfahren) zwischen der Bahnhofstraße – Herrnstraße – Kasernstraße - Spitalgraben durch die städtebaulichen Untersuchungen von 2004 und der umfassenden Quartiersbetrachtung fortgeschrieben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.04.2005 auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen vom 08.12.2004 eine Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes K im Bereich Bahnhofstraße – Ziegelgasse – Kasernstraße - Spitalgraben im umfassenden Verfahren erlassen (Vorlage Nr. 005/0021/2005).

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele hat der Stadtrat weiterhin in seiner Sitzung am 30.04.2007 beschlossen, für das Sanierungsgebiet K ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

### **Gebietsabgrenzungen, Beitragsrecht**

Im Bebauungsplan werden die Qualität und Umfang der Freianlagen und Verkehrsflächen bestimmt. Die Straßenerneuerung und Verbesserung der Oberflächengestaltung, der Wegebeziehungen und der Feuerwehranfahrtszonen sind zum Erreichen der Sanierungsziele in beiden Sanierungsgebieten notwendig. Der zukünftige Bebauungsplan liegt innerhalb der Gebietsabgrenzungen der festgesetzten Sanierungsgebiete D und K, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Ausgleichsregelung des § 154 BauGB wirksam wird und eine Beitragserhebung nach der Straßenausbaubeitragssatzung nicht in Betracht kommt.

Das geplante Sanierungsgebiet M grenzt teilweise an das festgesetzte Sanierungsgebiet K an. Für dieses Gebiet liegt lediglich eine Grobanalyse in Form einer Bestandsanalyse mit der Feststellung für Sanierungsbedarf vor. Die Fortführung der vorbereitenden Untersuchung und der nächste Verfahrensschritt einer städtebaulichen Rahmenplanung wird angestrebt.

### **Planungsziele**

Für das über 2,26 ha große Areal ergeben sich folgende Handlungsfelder:

### **Gestaltung der Straßen und Plätze in den Sanierungsgebieten D und K**

Die Auslobung des Wettbewerbs „Straßen und Plätze“ im Jahr 1988 führte zu einem Grundkonzept, dass die gestalterische Leitlinie für die Oberflächengestaltung der gesamten Altstadt vorgibt.

Bis Ende der 1990-er Jahre wurden die direkt an das Planungsgebiet angrenzende Bahnhofstraße und der Hallplatz neu ausgebaut.

In der Gesamtkonzeption der „Gestaltung der Straßen und Plätze“ ist die Ziegelgasse, Spitalgraben und Kasernstraße enthalten, nicht jedoch der „Innenbogen“ und der „Außenbogen“ als neue Binnenerschließungen des Sanierungsgebietes K.

Neben der abwassertechnischen Untersuchung ist zur Abklärung der Oberflächengestaltung, Höhenlage und Grunderwerb im Gebiet auch die Ausbauplanung der zukünftig öffentlichen Erschließungsflächen parallel zum Bebauungsplanverfahren zu erstellen. Gemäß der überschlägigen Kostenschätzung der Tiefbauverwaltung vom 19.08.2007 wird die Oberflächengestaltung im gesamten Sanierungsgebiet „K“ rd. 2.6 Mio € betragen. Die Kanalsanierungen werden mit rd. 1.5 Mio € beziffert. Entsprechende Haushaltsmittel zur Erstellung der Entwurfsplanung werden durch das Baureferat für die Haushaltsberatungen 2008 im Rahmen der Städtebauförderung beantragt.

### **Schülerweiterung der Städtischen Wirtschaftsschule Friedrich Arnold**

In Abstimmung mit der Schulleitung der Städtischen Wirtschaftsschule Friedrich Arnold, dem Referat 6 und der Regierung der Oberpfalz ist der Entwurf eines Raumprogramms i. d. Fassung vom 26.04.2007 auf der Basis der Schulbauempfehlungen bei einem Klassenstand von 16 Klassen erstellt. Die benötigten zusätzlichen 650 m<sup>2</sup> Raumfläche sollen hierbei in

dem ehemaligen „Reichertbau“ untergebracht werden, eine bauliche Verbindung zwischen dem Stammgebäude und der Schulhauserweiterung ist wünschenswert. Eventuelle Ganztagsangebote der Wirtschaftsschule sind in dem Raumprogramm nicht enthalten und bei Bedarf noch gesondert festzulegen.

Die Einbindung der bestehenden Pausenhoffläche und der Weg zur Turnhalle sind im Bebauungsplan, insbesondere bei der Neugestaltung des „Außenbogens“ zu berücksichtigen.

Für die Turnhalle soll die Möglichkeit der Aufstockung gewährleistet sein.

Zur Abklärung des Bauumfangs und der vorhabensbezogenen Übernahme der Erweiterungsbauten in das Bebauungsplanverfahren soll eine Vorentwurfsplanung die räumliche Umsetzung des Raumprogramms klären. Die Gesamtkosten für die Schulhauserweiterung werden in einer groben Kostenschätzung vom 27.08.2007 mit rd. 2.0 Mio € beziffert. Entsprechende Haushaltsmittel für die Ausarbeitung eines Förderantrags in Höhe von 90.000 € werden durch das Baureferat für die Haushaltsberatungen 2008 beantragt.

### **Bürgerspitalareal**

Die städtebauliche Entwicklung des Bürgerspitalareals wird gemäß dem beschlossenen Rahmenplan i.d. Fassung vom 08.12.2004 weitergeführt. Dieser sieht den Erhalt des „Eckertgebäudes“, den Abbruch des Mittelbaues und die Neuerrichtung eines Ergänzungsbaus und einer Tiefgarage in modularer Bauweise vor. Die Höhenentwicklung ist mit einem dreigeschossigen südwestlichen Baukörper und mit einem viergeschossigen nordöstlichen Gebäude festgesetzt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.04.2007 beschlossen, auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes auf dem Bürgerspitalareal ein Zentrum für Betreuung, Beratung und Wohnen für Senioren zu planen.

Gemäß Beschluss vom 30.01.2007 des Bayerischen Landtags soll zur Weiterentwicklung seniorengerechten Wohnens in Vielfalt vor Ort insbesondere in der Bauleitplanung die Belange seniorengerechten Wohnens sowie ambulanter Pflege und Betreuung berücksichtigt werden.

Für das altengerechte Wohnen müssen Grundfaktoren, wie Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden sein. Weitere Faktoren sind sonstige Wohnfolgeeinrichtungen, kulturelle Angebote und der Zugang zu Frei- und Naherholungsflächen. Auch die barrierefreie Ausgestaltung des öffentlichen Raumes und der Zugang zu den Parkieranlagen ist für Senioren ein wichtiger Aspekt.

### **Wohnen im Quartier zwischen Wirtschaftsschule – Ziegelgasse – Kasernstraße - „Außenbogen“.**

Im Quartier zwischen der Wirtschaftsschule – Ziegelgasse - Kasernstraße und „Außenbogen“ liegen städtebauliche Mängel vor.

Die rückwärtige Bebauung ist geprägt von erdgeschossigen Nebengebäuden mit Nutzungen als offene Garagen, Lagerflächen, Werkstätten, trennende Mauern, innen liegende Hofflächen und verwilderte Grünflächen.

Sanierungsziel in diesem Bereich ist es, die Wohnnutzung zu stärken.

Der Bebauungsplanentwurf i.d. Fassung vom 19.09.2007 schreibt den beschlossenen Rahmenplan fort und sieht für diesen Bereich eine städtebauliche Neuordnung vor.

Es wurde darauf geachtet, dass keine Nachverdichtung in der Grundfläche und der Höhenentwicklung stattfindet. Die Neuerrichtung der Ergänzungsbauten sind in der Bauweise E+I+DG vorgesehen. Sie sind so angeordnet, dass gut proportionierte private und öffentliche Räume mit erlebbarer Aufenthaltsqualität entstehen. Es entsteht ein Quartier in der Altstadt mit ruhiger und hoher Wohnqualität.

Die Stellplatzflächen sind in einem Teilbereich des Innenhofes mit Zufahrt von der Ziegelgasse und in ungünstig belichteten Erdgeschossbereichen vorgesehen. Ein zusätzliches Stellplatzangebot kann in der geplanten Tiefgarage geschaffen werden.

Das Einfahrtsbauwerk im Bereich der Ziegelgasse 23/25 nimmt die vorhandene Zweigeschossigkeit an der Ziegelgasse auf. Ziel ist es die Gebäudefront geschlossen zu halten. Der kleine Vorsprung gegenüber dem Gebäude an der Ecke Ziegelgasse / Kasernstraße wird aufgenommen, um die Fußgänger in Richtung des Außenbogens zu lenken. Der Abstand zwischen dem neuen Einfahrtsbauwerk und dem Eckgebäude, dem sog. Chirurgenhaus ist gegenüber dem Bestand vergrößert. Ein ausreichend breiter Fußgängerbereich und die erforderliche Feuerwehruzufahrtsradien werden mit einer Durchgangsbreite von 4,5 m möglich. Weiterhin ist eine zügige Fußwegverbindung vom Ziegeltor ins Innere des Gebietes gewährleistet. Als Dachform für das neue Einfahrtsbauwerk wird das Walmdach gewählt, da eine bessere natürliche Belichtung in den „Gässchen“ erreicht und die Bedeutung des Gebäudes herausgearbeitet wird.

### **Standortsicherung für das Kino**

Für den Bereich zwischen Bürgerspital und Kasernstraße am Spitalgraben gilt es die vorhandenen Nutzungen zu halten. Das Kino stärkt die Zentralität der Altstadt. Die aus den 50-er Jahren stammende Gebäudeausstattung ist in der Denkmalliste eingetragen. Im rückwärtigen Bereich ist Raum für einen Anbau gegeben, um die gestalterischen Defizite zu verbessern und die Ausformung einer attraktiven „Leitfront“ entlang des „Außenbogens“ zu ermöglichen.

### **Ruhender Verkehr und Stellplätze**

Im beschlossenen Rahmenplan i.d. Fassung vom 08.12.2004 wird für die Gewerbetreibenden und für die Wohnnutzung im Gebiet inkl. Ergänzungsbau Bürgerspital von einem Bedarf von ca. 100 privaten Stellplätzen ausgegangen. Zusätzlich werden 70 öffentliche Stellplätze in Hinblick auf Kino, Läden und Gastronomie im nordöstlichen Quadranten und dem Marktplatz genannt. Diese Bedarfseinschätzung gilt als erster Anhaltswert. Die modulare Tiefgaragenplanung ist mit dem im Bebauungsplanentwurf dargestellten Einfahrtsbauwerk der Anwesen 23 / 25 zu verifizieren.

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit im Gebiet getrennte Tiefgaragenbauwerke mit unterschiedlichen Zu- und Abfahrtsbereichen zu schaffen. Diese Alternative wird im Bebauungsplanverfahren untersucht.

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Das Verfahren beinhaltet die städtebauliche Weiterentwicklung des Innenbereichs und wird somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Regelungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB durchgeführt. Die künftige überbebaute Fläche liegt unterhalb der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche für den Vorprüfungsfall der Umweltauswirkungen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Bahnhofstraße, Ziegelgasse, Kasernstraße und Spitalgraben im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt, wobei die Ziegelgasse, die Kasernstraße und der Spitalgraben im Geltungsbereich liegen. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke: Fl.St.Nrn. 661, 651, 654, 653, 661/1, 655, 656, 657, 658, 659, 659/2, 660, 648/3, 648/2, 648/5, 642, 639, 638, 634, 636, 635, 635/1, 618, 645, 643, 648, 647, 749 (Teilfläche), 633, 632, 631, 626, 623, 628, 629, 630

- Der Planentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Die Bekanntmachung erfolgt nach den Kriterien des §13 a Abs. 3 BauGB mit den Hinweisen zum beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

**Anlagen:**

1. Rahmenplan vom 08.12.2004
2. Bebauungsplanentwurf vom 19.09.2007
3. Lageplan zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete D und K
4. Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan mit Grenze des Bebauungsplanentwurfes
5. Entwurf der Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vom 19.09.2007
6. Gestaltung von Straßen und Plätzen, Gesamtplan von 2/1990