

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0030/2013
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	02.04.2013
Stadtumbau-West Amberg / nördlicher Abschnitt Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung Vorstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts Vorstellung des Stadtumbaugebiets		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Gerhild Vonhold		
Beratungsfolge	17.04.2013	Bauausschuss
	18.04.2013	Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss
	29.04.2013	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat billigt und beschließt hiermit das städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Amberg für den Bereich „Nabburger Tor“ in der Fassung vom 08.04.2013.

Der Stadtrat legt hiermit gemäß dem Vorschlag des städtebaulichen Entwicklungskonzepts das Stadtumbaugebiet „Nabburger Tor“ nach § 171 b BauGB Abs.1 fest.

Das Gebiet ist folgendermaßen begrenzt:

im Norden durch den Mariahilfbergweg,
im Westen durch den Kreisverkehr Nabburger Torplatz,
im Süden durch die Regensburger Straße,
im Osten durch die Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe.

Das Gebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flurnummer 2206; 2205; 2203; 2203/2; 2204; 2204/2; 2202/3; 2202/6; 2202/5; 2202; 2201; 2185/3, alle Gemarkung Amberg.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit der Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

I. Bisherige Beschlüsse:

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 26.09.2005 und 17.12.2007 wurde die Grundlage für die Beantragung der Aufnahme des Untersuchungsgebiets zwischen Mariahilfbergweg, Kurfürstenring, Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und Schlachthausstraße mit einem Verflechtungsbereich bis zur Marienstraße in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West gelegt.

Voruntersuchungen im Untersuchungsgebiet wurden vom Büro Lanzinger Architekten mit Datum vom 08.05.2009 vorgelegt (siehe Anlage 1).

Es wurde eine Bestandsaufnahme zu folgenden Schwerpunkten durchgeführt:

1. zur Historie des Stadtteils,
2. zum Verkehr,
3. zum Zustand und der Nutzung der Gebäude,
4. eine Untersuchung der Grünstruktur.

II. Aus den Ergebnissen der Voruntersuchungen wurden folgende Ziele abgeleitet:

Aus städtebaulicher Sicht:

- Neuordnung und Strukturierung der Blockrand- und Innenbebauung entlang der Regensburger Straße und Schlachthausstraße
- Erhalt und Umfeldgestaltung des Baudenkmals Mariahilfbergweg 2
- Ergänzung der Blockrandbebauung
- Rückbau ungenutzter Nebengebäude

Aus verkehrsplanerischer Sicht:

- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen unter dem Aspekt der Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Regensburger Straße und des Kreisverkehrs
- Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Regensburger Straße und des Kreisverkehrs am Nabburger Tor
- Ordnung und Verbesserung der Parksituation im öffentlichen und privaten Bereich

Aus grünordnerischer Sicht:

- Ausbildung eines Grüngürtels im Innenbereich der Quartiere
- Parkplatzeingrünung
- Förderung der privaten Flächen im Rückbaubereich

III. Gesamtgeltungsbereich / Umsetzung des nördlichen Bereichs „Am Nabburger Tor“ als ersten Abschnitt des Stadtumbaugebiets:

Das Untersuchungsgebiet liegt südöstlich der Altstadt direkt im Anschluss der früheren Schanzenanlage der Altstadtbefestigung. Nach der Eröffnung des Amberger Bahnhofs siedelten sich entlang der Bahnlinie Gewerbebetriebe an. Der Straßenraum um den Kreisverkehr Nabburger Tor, am Mariahilfbergweg, dem Kaiser-Ludwig-Ring und der Regensburger Straße westlich der Bahnlinie wird auch heute noch durch Gründerzeitbauten der Zeit des späten 19. Jhdts. bzw. um 1900 geprägt.

Seit den fünfziger Jahren ist eine starke, noch immer ansteigende Zunahme des Straßenverkehrs zu beobachten. Durch die Verlagerung des Gütertransports auf die Straße hat sich die Bahnlinie als Gütertransportstrecke zurück entwickelt.

Die gewerblichen Betriebe im Blockinnenbereich wurden nahezu ausgelagert oder stillgelegt (siehe Schrägluftbilder von 1958, Anlage 2). Luftbilder aus dem Jahr 1958 dokumentieren den Zustand nach dem 2. Weltkrieg. Nach der Abwanderung sind fast keine oder nur provisorische Neuansiedlungen zu verzeichnen. Es droht verstärkt die Ansiedlung von Glücksspiellokalen in Verbindung mit Prostitution.

Aufgrund der Verkehrsbelastung und Verkehrsemissionen ist auch der Wohnstandort unattraktiver geworden. Wesentliche Leerstände sind in allen Teilen des Untersuchungsgebiets zu verzeichnen und machen sich u. a. am Bauzustand der Gebäude zu bemerken.

Als positive Elemente haben sich die an der Bahntrasse liegenden Grünstreifen und Biotope erhalten. Ebenso gehören das einzigartige Biotop des umlaufenden Stadtgrabens, der prägende Baumbestand auf dem Kreisverkehrsplatz, sowie entlang des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang der Regensburger Straße zu den prägnanten Grünstrukturen.

Der Geltungsbereich der Voruntersuchung ist durch eine der Hauptzufahrtsstraßen in Amberg, die Regensburger Straße, in einen nördlichen Bereich „Am Nabburger Tor“ und einen südlichen Teil „An der Schlachthausstraße“ aufgespalten. Aufgrund des dreispurigen Ausbaus der Regensburger Straße und der hohen Verkehrsfrequenz von 25.100 KFZ (laut der letzten Verkehrszählung von 2011) am Tag, ist die Fahrbahn für Fußgänger nur schwer zu überqueren.

Der nördliche Teilbereich „Am Nabburger Tor“ nimmt mit seiner Lage direkt am Kaiser-Ludwig-Ring bzw. am Altstadtgrüngürtel und am Kreisverkehr vor dem Nabburger Tor eine Brücken- und Torfunktion für die Altstadt ein. Aufgrund dieser besonderen Bedeutung und da ein großer Teil der Flächen sich im Eigentum der Stadt befindet, sollte dieser Bereich zuerst entwickelt werden. Hier bietet sich außerdem jetzt die Möglichkeit an, dem schleichenden Abzug der gewerblichen Nutzung mit einer zentralen Neuansiedlung von einem Multiplexkino entgegen zu wirken. Diese Neuansiedlung könnte einen positiven Impuls auch auf die angrenzenden Gebiete ausstrahlen.

VI. Städtebauliches Entwicklungskonzept für den nördlichen Bereich „Am Nabburger Tor“:

Das städtebauliche Entwicklungskonzept nimmt die Ergebnisse der Voruntersuchung auf und gliedert sich in

- 1. Maßnahmen für den fließenden Verkehr**
- 2. Städtebauliche Maßnahmen,**
- 3. Maßnahmen für den ruhenden Verkehr,**
- 4. Gestaltungsmaßnahmen,**
- 5. grünordnerische Maßnahmen**

1. Maßnahmen zur Verbesserung des fließenden Verkehrs:

Da die Regensburger Straße die Hauptzugangsachse der Stadt Amberg von Südosten darstellt und eine sehr große Bedeutung für den Verkehr und die Zugänglichkeit der Altstadt hat sowie am Nabburger Tor eine Verteilung des Verkehrs nach Westen und Norden stattfindet, sind Verbesserungen an der Hauptverkehrsachse als erste und vorrangige Maßnahmen zu sehen.

Ein Problem stellt die sanierungsbedürftige Brücke der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe dar; sie bildet die Engstelle, die zum Rückstau beim einfließenden Verkehr führt und die Fuß- und Radwegeverbindung zur Altstadt unterbricht.

Ziel ist deshalb eine Erweiterung der Bahnunterführung und eine Ertüchtigung der Regensburger Straße mit drei Fahrspuren, einem Bypass am Kreisverkehr und mit durchgängigen beidseitigen Fuß- und Radwegen. Um die Unfallschwerpunkte im Bereich Kreisverkehr zu minimieren, sollten Fußgängerquerungen am Kreisverkehr gebaut werden.

Durch diese Maßnahmen sollte auch der Zugang zur Altstadt attraktiver und repräsentativer gestaltet werden.

2. Städtebauliche, strukturelle Maßnahmen:

Es sollte eine Neuordnung und Strukturierung der Blockrandbebauung entlang der Regensburger Straße, dem Kaiser-Ludwig-Ring und am Kreisverkehr angestrebt werden. Hierbei sind besonders die Baudenkmäler zu berücksichtigen.

Der Erhalt und die Umfeldgestaltung der Baudenkmäler Mariahilfbergweg 2, Kaiser-Ludwig-Ring 31, als auch das denkmalwürdige Gebäude Kaiser-Ludwig-Ring 29 sollten gefördert werden.

Der Rückbau ungenutzter Nebengebäude ist zu einem großen Teil schon erfolgt, bis auf die Flurnummer 2205. Ein Abriss der ungenutzten Gärtnerei sollte bald möglichst erfolgen, um im Blockinnenbereich umfassende Neugestaltungsmöglichkeiten zu haben.

Aufgrund der Immissionen, die von den Straßen und der Eisenbahnlinie ausgehen, ist der Erhalt der Wohnnutzung in diesem flächig sehr begrenzten Gebiet nicht mehr tragbar. Es wird eine Nutzung für gewerbliche Zwecke, für den Dienstleistungssektor und für kulturelle Zwecke empfohlen. Vor dem Hintergrund der guten Erreichbarkeit auf dem Straßennetz und dem nahe liegenden Bahnhof und Haltestellen des ÖPNV wäre die Ansiedlung eines Hotels in der neobarocken Villa am Mariahilfbergweg wünschenswert.

Um die Gestaltungsmöglichkeiten im Blockinnenbereich auszuschöpfen, sollte bei der Bahn angefragt werden, ob entlang der Bahntrasse Flächen für die Bahnnutzung entbehrlich sind, um sie zu erwerben und in die Konzeptentwicklung mit aufzunehmen.

3. Maßnahmen zur Verbesserung des ruhenden Verkehrs:

Das Parkplatzangebot in der Altstadt und in der Umgebung, wie im südlichen Stadtumbaugebiet „An der Schlachthausstraße“, ist begrenzt bzw. teilweise nicht vorhanden. Deshalb ist das Angebot vorrangig an öffentlichen Parkplätzen, aber auch privaten Stellplätzen im nördlichen Stadtumbaugebiet „Nabburger Tor“ auszubauen. Der Bau eines Parkdecks südlich der neobarocken Villa am Mariahilfbergweg könnte zusammen mit dem bestehenden Parkdeck Marienstraße/Mariahilfbergweg als Grundlage für eine Fußgängerbrücke über die Bahnlinie dienen, um eine bessere fußläufige Anbindung der Altstadt von Osten zu ermöglichen. Hier bietet sich somit die Möglichkeit, durch die Nähe zur Altstadt und der Lage an einem der Hauptverkehrsknotenpunkte Synergieeffekte zu erzielen.

4. Gestalterische Maßnahmen:

Aufgrund der städtebaulichen Lage vor den Toren der Altstadt und an einer Hauptzugangsachse sollte die gestalterische Qualität der Gebäude besondere Berücksichtigung finden. Dies ist auch der großen Anzahl an denkmalgeschützten, denkmalwürdigen und prägenden Bauten am Kreisverkehr Nabburger Tor und den angrenzenden Straßenbereichen geschuldet. Die Gestaltungsqualität der Gebäude wird sich auch positiv auf den Charakter des Quartiers auswirken und somit die Ansiedlung von neuen Nutzungen steigern.

5. Grünordnerische Maßnahmen:

1. Unterstreichung bzw. Rahmung der städtebaulichen Strukturen bzw. Verkehrsachsen durch Grünstrukturen.

1.1. Durch den Erhalt und Stärkung der vorhandenen Biotope:

Das Biotop aus Gehölzstrukturen und Grasfluren entlang des Damms der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe sollte von der punktuellen Ausbildung flächenmäßig vervollständigt werden.

Die Baumgruppe aus optisch-markanten Blutbuchen auf dem Grundstück der neobarocken Villa sollte geschützt und erhalten werden durch ein entsprechendes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen der Villa.

Für den Altstadtgrüngürtel sollte ein Entwicklungs- und Pflegekonzept erstellt werden, um eine konsequente Vorgehensweise bei der Pflege und bei Ergänzungspflanzungen zu ermöglichen und gleichzeitig den Wunsch zur Schaffung von Sichtachsen auf die historische Stadtmauer zu berücksichtigen.

1.2. Durch die Anpflanzung einer Baumallee in der Regensburger Straße:

Soweit die Straßenrandbebauung und der Straßenausbau es noch zulässt, sollte der bisher auf einen Baum beschränkte Bestand zu einer Alleepflanzung erweitert werden, um das Kleinklima zu verbessern und den Charakter der Hauptverkehrsachse gestalterisch zu unterstreichen.

2. Verbesserung des Blockinnenbereichs durch Schaffung von Grünstrukturen:

2.1. Durch die Anpflanzung von Grünstrukturen sollte eine räumliche Gliederung des Blockinnenbereichs geschaffen werden, die die Aufenthaltsqualität und das Kleinklima im Innenbereich verbessern.

2.2. Die vorgesehenen öffentlichen und privaten Parkplatzflächen sollten durch Begrünungen gegliedert werden und mit Grünstrukturen zu den Aufenthaltsflächen abgegrenzt werden. Zusätzlich sollten Fassaden- und Dachbegrünungen bei Parkdecks umgesetzt werden.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar:

Aufstellung nach Definierung der Maßnahmen

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan:

Die Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzepts werden nach der Beschlussfassung, so weit es möglich ist, als Festsetzungen in den Bebauungsplan Amberg 108 Multiplexkino aufgenommen werden. Im Anschluss ist für 2013/2014 die Beschlussfassung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das südliche Stadtumbaugebiet „An der Schlachthausstraße“ vorgesehen.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

- a) Finanzierungsplan
Aufstellung nach Definierung der Maßnahmen
- b) Haushaltsmittel
Aufstellung nach Definierung der Maßnahmen
- c) Folgekosten nach Fertigstellung der Maßnahme (davon an zusätzlichen
Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Markus Kühne
Baureferent

Anlagen:

- (1) Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
- (2) Schrägluftbilder von 1958
- (3) Ziele des Entwicklungskonzepts für den Bereich „Nabburger Tor“