Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0083/2013** **öffentlich** **14.11.2013**
Bebauungsplanverfahren Amberg 91 "Sanierungsgebiet K"; **Aufstellungsbeschluss**		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Frau Gerhild Vonhold**		
Beratungsfolge	**04.12.2013 Bauausschuss** **16.12.2013 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 91, „Sanierungsgebiet K“ mit Begründung in der Fassung vom 04.12.2013

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 2015 im Rahmen der Städtebauförderung 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 (siehe Anlage 2) .
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 01.10.2007 beschlossen, für das Sanierungsgebiet K ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten (Vorlage Nr.005/0065/2007).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt, eine Abwägung der eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen erfolgte nicht.

Der Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss beauftragte mit Beschluss vom 25.09.2008 die Verwaltung einen begrenzt offenen, einstufigen Realisierungswettbewerb nach GRW zur Errichtung eines Zentrums für Betreuung, Beratung und Wohnen für Senioren, Nahversorgung / Dienstleistung mit Tiefgarage auf dem Bürgerspitalareal vorzubereiten.
Das Preisgericht des Realisierungswettbewerbs hat in seiner Sitzung am 07./08.05.2010 das Büro Wittfoht Architekten, als Sieger aus dem Wettbewerb ermittelt.
In der Bauausschuss-Sitzung am 19.01.2011 wurde die Verwaltung beauftragt zur Stärkung der Einzelhandelsstruktur in der Altstadt die Erdgeschossflächen der beiden Gebäudekuben des Wettbewerbsergebnisses im Sanierungsgebiet K mit Gewerbeeinheiten und die Obergeschossflächen mit Dienstleistungen sowie im Untergeschoss mit einer Tiefgarage zu überplanen. (Vorlage 005/00 /2011)
Die Gewerbebau Amberg GmbH wurde beauftragt im Zuge des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ein Branchenverzeichnis für die Verkaufs-, Dienstleistungs- und Praxisflächen zu erarbeiten, das mit dem betreuten Wohnen vereinbar ist und die gegebene städtebauliche Situation berücksichtigt.
Im Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss am 17.02.2011 wurde die Verwaltung beauftragt, mit dem Architekten Verhandlungen aufzunehmen und abweichend vom Wettbewerbsergebnis mehr Dienstleistungsflächen bzw. Einzelhandelsflächen zu berücksichtigen. Außerdem sollte in den Obergeschossen Wohnen bzw. betreutes Wohnen eingeplant werden. Weiter wurde die Verwaltung beauftragt, die Grundlagen für eine mögliche öffentliche Tiefgarage bzw. Quartiersgarage zu ermitteln.
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 05.03.2012 beschlossen die Pläne mit Änderungen gegenüber der Wettbewerbsplanung auf der Basis des Haupt- und Finanzausschussbeschlusses vom 14.07.2011, vom beauftragten Architekturbüro Wittfoht durchgeführt, mit der überarbeiteten Gebäudestellung der Ersatzbauten des ehemaligen Bürgerspitals in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen. Der Beschluss beinhaltet ebenfalls die Dachform mit der viergeschossigen Bebauung (Vorlage 005/0013/2012).
In seiner Sitzung am 30.07.2012 erfolgte der Beschluss im Stadtrat die Aufwertung und Belebung des Blockinnenbereichs durch die Verlagerung der bestehenden 16 oberirdischen Stellplätze auf Flurnummer 642 in die auf Flurnummer 635 geplante Tiefgarage umzusetzen. Ergänzend wird die Schaffung von 2 Behindertenstellplätzen in der Ziegelgasse gefordert. (Vorlage 005/0053/2012)
In seiner Sitzung am 29.04.2013 fasste der Stadtrat den Beschluss dem Gutachten zur Verkehrsuntersuchung zu den Tiefgaragenmöglichkeiten im Bereich des ehemaligen Bürgerspitals (Flurnummer 635) durch das Büro Prof. Dr.-Ing. Kurzak zu folgen und eine Quartiersgarage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorzusehen. (Vorlage 005/0029/2013)

Da der Abwägungsprozess in der 2008 bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt wurde und aufgrund der genannten Änderungen der Planung basierend auf den gefassten Beschlüssen des Stadtrats zum Sanierungsgebiet K, wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erneut durchgeführt.

Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

a) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Planungsziele
Ziel des Bebauungsplan Sanierungsgebiet K ist die Aufwertung der nordöstlichen Altstadt und die Belebung des Blockinnenbereichs zwischen Ziegelgasse, Kasernstraße, Spitalgraben und Bahnhofstraße.
Diese Aufwertung soll durch die Verbesserung des Wohnumfelds der bestehenden Bauten

gefördert werden. Einflussmöglichkeiten bestehen hier in erster Linie auf den öffentlichen und städtischen Grundstücken. Die wichtigste Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels für den Block ist die Verlagerung der oberirdischen Stellplätze aus dem Blockinnenbereich und den Hinterhöfen in eine Tiefgarage. Damit können diese Flächen als öffentlicher Platzraum und öffentliche Grünanlagen umgestaltet werden. Damit wird auch die Möglichkeit gegeben, die Wohnqualität der angrenzenden Bauten in diesem Bereich attraktiver zu gestalten.
Weiter ist vorgesehen, die Belebung der östlichen Altstadt durch eine durchgängige Fußwegeverbindung vom Ziegeltor/Ziegelgasse zur Bahnhofstraße bzw. Hallplatz zu fördern. Diese Fußwegeverbindung wird im südlichen Teil, zwischen Spitalkirche und Wirtschaftsschule den Charakter eines Platzes bzw. Fußgängerzone haben, mit gepflasterten Flächen, Baumstandorten, Sitzbänke. Sie wird einen Brunnen haben und die Möglichkeit für Außengastronomie bieten. Der nördliche Teil bis zur Bebauung an der Kasernstraße wird als mehr durchgrünter Aufenthaltsraum für die umgebende Wohnbebauung gestaltet werden.
Aufgrund der geringen Breite und relativ hohen Verkehrsbelastung mit gegenläufiger Verkehrsführung in der Kasernstraße wäre hier ein Gehweg wünschenswert. Die Ausweisung eines Gehwegs ist aufgrund des schmalen Straßenraums nicht möglich, deshalb sollte eine sichere, fußläuferische Verbindung im Blockinnenbereich geschaffen werden. Der Weg durch den Blockinnenbereich würde die Fußwegeverbindung von den öffentlichen Parkgaragen vor dem Ziegeltor zum Marktplatz bzw. Ziegeltor abkürzen.

Geschichte des Quartiers / Denkmalschutz
Das Quartier zwischen Ziegelgasse, Kasernstraße, Spitalgraben und Bahnhofstraße war bis Mitte des 19. Jahrhunderts durch drei große Kavallerie-Kasernenbauten an der Kasernstraße geprägt. Der westlichste Kasernenbau (Hausnummer 2 ½), ein dreigeschossiger Flügelbau mit Walmdach und hofseitigem Laubengang und Fachwerk aus dem Jahr 1716-17 ist bis heute erhalten. Der mittlere Kasernenbau ist um 1900 einem dreigeschossigen, traufständigen Mansarddachbau mit einer Fassadengliederung entsprechend der Neurenaissance mit einer Nutzung als Mietshaus gewichen.
Im Norden (Hausnummer 6) folgte im 18.Jahrhundert das ehem. Stadtchirurgenhaus, ein zweigeschossiger Walmdachbau mit einer Nischenfigur der Maria Immaculata.
In der Ziegelgasse sind weitere Baudenkmäler Hausnummer 13, das ehem. Metzgeranwesen, ein zweigeschossiger Satteldachbau im Kern von 1690 und die ehem. Städtische Wirtschafts- und Knabenschule, ein dreigeschossiger spätklassizistischer Backsteinbau mit Werksteingliederungen in Sandstein.
Ein weiteres, aber neueres Baudenkmal stellt das Lichtspielhaus „Ringtheater“, von 1954, ein zweigeschossiges Gebäude mit quadratischer Grundfläche mit Mansarddach und diagonal eingestelltem, ovalem Kinosaal dar.
Im südwestlichen Teil befand sich das 1317 von Ludwig dem Bayern gegründete Spital, von dem heute nur noch die Spitalkirche aus dem 14.Jahrhundert erhalten ist. Denn das Bürgerspital, das Alten- und Pflegeheim der Bürgerspitalstiftung der Stadt Amberg ist 2010 in einen Neubau an der Schlachthausstraße umgezogen.
Der Verlauf der ersten Wehranlage der Stadt Amberg aus dem 12. Jahrhundert ist am Verlauf der Straße „Spitalgraben „ auch heute noch gut nachvollziehbar.

Gestaltung der Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet 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 (siehe Anlage 7). 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 innerhalb der Altstadt ist die Ziegelgasse, Spitalgraben und Kasernstraße enthalten, jedoch nicht die geplante Fußgängerzone als neue Binnenerschließungen des Sanierungsgebietes K (frühere „Innenbogen“ und „Außenbogen“).

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 des Tiefbauamtes vom 18.10. 2013 wird die Oberflächengestaltung im gesamten Sanierungsgebiet „K“ rd. 1.87 Mio. € ohne Grunderwerb) betragen. Die Kostenschätzung des Tiefbauamtes erfolgte auf der Basis der auszubauenden Fläche und der durchschnittlichen Herstellungskosten eines Vergleichprojekts (für den Rossmarkt ohne Brunnen). Für eine einfache Brunnenanlage bzw. einem entsprechenden Kunstwerk sind nochmals rd. 100.000,- € zur berücksichtigen.
Die Kosten für die landschaftsgärtnerische Gestaltung incl. Ausstattung und Möblierung (ohne Brunnen) der Fußgängerzone betragen nach ersten Schätzungen 280.000 €.

Daraus ergibt sich folgender Kostenansatz:

Verkehrsanlagen	1.580.000,- €
Brunnen	100.000,- €
Baunebenkosten	190.000,- €
Summe Tiefbau / brutto	1.870.000,- €
Landschaftsgärtnerische Arbeiten / brutto	280.000,- €
Gesamtsumme /brutto	2.150.000,-€

In der Summe enthalten ist die Straßenbeleuchtung entsprechend dem in der Altstadt verwendeten Standard.
Nicht enthalten sind Kanal, sonstige Sparten, Altlasten, Vermessung und Vermarkung.
Eine Vorentwurfsplanung liegt noch nicht vor.

Die Kosten für die Kanalsanierungen werden grob auf rd. 1.725 Mio. € geschätzt. Entsprechende Haushaltmittel zur Erstellung der Entwurfsplanung sind durch das Baureferat für die Haushaltsberatungen 2015 im Rahmen der Städtebauförderung zu beantragen. Die Kanalsanierung sollte bei der Umsetzung der Projekt- und Ordnungsmaßnahmen eingeplant werden.
Im Nachgang ist die Gesamtmaßnahme Neugestaltung des Blockinnenbereichs im Bürgerspital / Fußgängerzone /fußläufige Verbindung zwischen den Parkhäusern außerhalb der Altstadt und dem Haupteinkaufsbereich in der Altstadt als Ordnungsmaßnahme der Städtebauförderung anzumelden.

Schulerweiterung der Städtischen Wirtschaftsschule Friedrich Arnold
In Abstimmung mit der Schulleitung der Städtischen Wirtschaftsschule Friedrich Arnold, dem Referat 6 und der Regierung der Oberpfalz liegt das Raumprogramms i. d. Fassung vom 15.11.2012 auf der Basis der Schulbauempfehlungen bei einem Klassenstand von 16 Klassen vor. Die benötigten zusätzlichen 1.807 m² Raumfläche sollen in dem ehemaligen „Reichertbau“ und einem dreigeschossigen Verbindungsgebäude zwischen dem Stammgebäude und der Schulhauserweiterung untergebracht werden. In diesem neuen Raumprogramm sind auch Ganztagsangebote der Wirtschaftsschule enthalten. Die Baueingabeplanung für die Sanierung und Erweiterung der Wirtschaftsschule wird momentan im Hochbauamt erarbeitet.
Die Gesamtkosten wurden am 27.11.2012 auf 8.2 Mio. € geschätzt.
Die bisher 16 notwendigen Stellplätze der Wirtschaftsschule befinden sich momentan noch auf dem Grundstück Flurnummer 642 mitten im Blockinnenbereich des Bürgerspitals.
Der Stellplatzbedarf der Wirtschaftsschule wird nach dem Umbau- und Erweiterungsbau 20 Stellplätze betragen. 3 Stellplätze hatte die Schule bisher im Innenhof der Schule nachgewiesen, diese werden durch den Umbau überbaut. Der Verlagerung der Stellplätze in die geplante Quartierstiefgarage unter dem ehemaligen Bürgerspital hat der Stadtrat in

seiner Sitzung am 19.07. 2012 zugestimmt. Für die Umsetzung dieses Beschlusses sind ca. 320.000 € erforderlich. (Vorlage 005/ 0053/2012)
Der Erweiterungsbau der Wirtschaftsschule sitzt mit seiner Grundfläche auf einer Teilfläche der geplanten Quartierstiefgarage. Der Wiederaufbau des Reichertgebäudes grenzt mit seiner Südwestfassadenaußenwand direkt an die Außenwand der geplanten Tiefgarage. Die Baumaßnahmen der Wirtschaftsschule sind deshalb zeitlich und technisch mit dem Bau der Tiefgarage abzustimmen.

Die Einbindung der bestehenden Pausenhoffläche und der Weg zur Turnhalle sind im Bebauungsplan und werden bei der Neugestaltung des Blockinnenbereichs berücksichtigt.
Die Turnhalle der Wirtschaftsschule wurde 2013 energetisch saniert. Der Bebauungsplan lässt zukünftig noch eine Aufstockung der Turnhalle zu.

Bürgerspitalareal
Das städtebauliche Entwicklungskonzept des Bürgerspitalareals i.d. Fassung vom 08.12.2004 wurde weiterentwickelt.
2009 /2010 wurde ein Realisierungswettbewerb zur Neuordnung des Bürgerspitalareals durchgeführt. Das Preisgericht ermittelt am 07./08.05.2010 das Architekturbüro Wittfoht Architekten, aufgrund der klaren und kompakten Baukörper, die eine gute Grundlage für eine großzügige Platzgestaltung und Wegeführung anbieten, als Sieger aus dem Wettbewerb. Ungeachtet der beträchtlichen Volumina wurde die Maßstäblichkeit der Stadträume sorgsam beachtet. Kritisch wurde die Fassadengestaltung beurteilt.
In der Bauausschuss-Sitzung am 19.01.2011 wurde die Verwaltung beauftragt zur Stärkung der Einzelhandelsstruktur in der Altstadt die Erdgeschossflächen der beiden Gebäudekuben des Wettbewerbsergebnisses im Sanierungsgebiet K mit Gewerbeeinheiten und die Obergeschossflächen mit Dienstleistungen sowie im Untergeschoss mit einer Tiefgarage zu überplanen.
Die Gewerbebau Amberg GmbH wurde beauftragt im Zuge des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ein Branchenverzeichnis für die Verkaufs-, Dienstleistungs- und Praxisflächen zu erarbeiten, das mit dem betreuten Wohnen vereinbar ist und die gegebene städtebauliche Situation berücksichtigt.
Im Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss am 17.02.2011 wurde die Verwaltung beauftragt, mit dem Architekten Verhandlungen aufzunehmen, abweichend vom Wettbewerbsergebnis mehr Dienstleistungsflächen bzw. Einzelhandelsflächen zu berücksichtigen. Außerdem sollte in den Obergeschossen Wohnen bzw. betreutes Wohnen eingeplant werden. Weiter wurde die Verwaltung beauftragt, die Grundlagen für eine mögliche öffentliche Tiefgarage bzw. Quartiersgarage zu ermitteln.
Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung vom 05.03.2012 die Pläne mit Änderungen gegenüber der Wettbewerbsplanung auf der Basis des Haupt- und Finanzausschussbeschlusses vom 14.07.2011, vom beauftragten Architekturbüro Wittfoht durchgeführt, mit der überarbeiteten Gebäudestellung der Ersatzbauten des ehemaligen Bürgerspitals in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen. Der Beschluss beinhaltet ebenfalls die Dachform mit der viergeschossigen Bebauung.
Der Entwurf sieht zwei viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Grundfläche von 799 m² und 793 m² vor. Ebenso beinhaltet die konzeptionelle Planung eine Tiefgarage mit 196 Stellplätzen auf vier Ebenen und einer Zufahrt von der Ziegelgasse und einer Ausfahrt in den Spitalgraben.
Für den Bau des südöstlichen Neubaus und den Bau der Tiefgarage ist im Vorfeld der Teilabbruch des Eckertgebäudes durchzuführen.

Wohnen im Quartier zwischen Ziegelgasse – Kasernstraße - Spitalgraben
Im nordöstlichen Quartier zwischen der Ziegelgasse - Kasernstraße und Spitalgraben (Quartier am 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 und das Wohnumfeld zu verbessern und damit die Wohnqualität zu stärken. Die geplante Fußwegeverbindung Ziegelgasse / Ziegeltor Richtung Bahnhofstraße / Spitalgraben wird durch den vermutlichen Restmauerbestandteil des nördlichen Flügels des ehem. Bürgerspitals in zwei Abschnitte gegliedert werden. Im nordöstlichen Bereich werden die öffentlichen Flächen begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden um einen Quartiersmittelpunkt mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.
Der Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 15.11.2013 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 wird 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.
Ein zusätzliches Stellplatzangebot wird durch den Bau der geplanten Tiefgarage mit 196 Stellplätzen geschaffen werden.

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 50er Jahren stammende Gebäudeausstattung ist in der Denkmalliste eingetragen.
Entlang der Eingangsfassade im Süden könnte ein Vorbereich für das Kino geschaffen werden. Im rückwärtigen Bereich sollte versucht werden im Rahmen der Neugestaltung der baulichen Anlage der Trafostation die gestalterischen Defizite zu verbessern und die Kinofassade auch zur zukünftigen Fußgängerzone zu gestalten.

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.
Im Sommer 2012 wurde durch Referat 2 unter den Bewohnern des Quartiers eine Umfrage bezüglich des Interesses an einem Tiefgaragenstellplatz durchgeführt. Die Resonanz hat gezeigt, dass eine große Nachfrage nach Stellplätzen im Quartier besteht.
Aufgrund der bestehenden Nachfrage wurde das im Bauausschuss vom 25.04.2012 bzw. im Stadtrat vom 07.05.2012 vorgestellte Tiefgaragenkonzept in seiner Größe optimiert, und wird bis unter den Schulhof und den geplanten Neubau der Wirtschaftschule vergrößert werden. Die Kapazität der Tiefgarage unter dem Bürgerspitalareal könnte dann ca. 196 Stellplätze aufnehmen, auf der Ebene UG 1 könnten ca. 68 Stellplätze, auf der Ebene UG 2 ca. 47 Stellplätze, auf der Ebene UG 3 44 Stellplätze und der Ebene UG 4 37 Stellplätze untergebracht werden. Das würde bedeuten, dass 38 Stellplätze mehr untergebracht werden könnten.
Die Auswirkungen durch die geplante Tiefgarage im Blockinnenbereich wurden durch eine an Herrn Prof. Dr.-Ing. Kurzak beauftragte Verkehrsuntersuchung vom 19.03.2013 geprüft.
Es wurden die beiden Nutzungsvarianten als öffentliche Tiefgarage mit 363 Stellplätzen (5-facher Stellplatzwechsel) und eine Quartiersgarage mit 196 Stellplätzen (2-facher Stellplatzwechsel) und 4 Zufahrtsvarianten (Zufahrt Ziegelgasse und Ausfahrt Spitalgraben, Zufahrt Spitalgraben und Ausfahrt Ziegelgasse, Zu- und Ausfahrt über die Bahnhofstraße, Zufahrt Bahnhofstraße und Ausfahrt Ziegelgasse) untersucht. Das Ergebnis stellt sich folgendermaßen dar, aus verkehrlicher Sicht ist eine öffentliche Tiefgarage auf dem Areal des Bürgerspitals abzulehnen. Denn die große Verkehrsfrequenz die so in die Altstadt gezogen werden würde, könnte von den bestehenden Straßen und Gassen in der Altstadt nicht aufgenommen werden. Außerdem sind auf beiden Seiten Verkehrsstaus auf dem Altstadtring zu erwarten. Es wird auch teilweise zu erheblichen Mehrbelastungen in den Zufahrtsstraßen kommen.

Die aus diesen Verkehrsmengen resultierenden Lärmimmissionen für die Anwohner lassen keine Genehmigungsfähigkeit einer öffentlichen Tiefgarage an diesem Standort erwarten.
Der zu erwartende Zufahrts- und Abfahrtsverkehr durch eine Quartiersgarage kann nach dem Gutachten von Prof. Kurzak, das die Verkehrsströme am Altstadtring Nordost untersucht hat, von der Einfahrt in den Kaiser-Ludwig-Ring / Bahnhofstraße auch im Prognosejahr 2015, als auch von der Ausfahrt Spitalgraben / Kasernstraße / Ziegeltor noch bewältigt werden.
Aus städtebaulicher Sicht ist eine Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage über die Bahnhofstraße nicht empfehlenswert, da dadurch die bestehende Fußgängerzone im Bereich der südwestlichen Bahnhofstraße aufgehoben werden müsste. Eine Verbesserung dieses Abschnitts der Bahnhofstraße zwischen Ziegelgasse und Spitalgraben würde durch das große Verkehrsaufkommen als Standort für Läden und Wohnungen nicht erzielt werden.

Verlagerung der oberirdischen Stellplätze:
Auf dem Grundstück Flurnummer 642 mitten im Blockinnenbereich befinden sich 21 Stellplätze, davon werden 16 von der Wirtschaftsschule genutzt und 5 für die städtische Verwaltung benötigt.
Der Stellplatzbedarf der Wirtschaftsschule wird nach dem Umbau- und Erweiterungsbau 20 Stellplätze betragen. 3 Stellplätze hatte die Schule bisher im Innenhof der Schule nachgewiesen, diese werden durch den Umbau überbaut. Die Neuerrichtung dieser 3 Stellplätze wird innerhalb der Baumaßnahmen abgerechnet und gefördert werden. Die restlichen 16-17 Stellplätze könnten, was die Erweiterungs-, Umbau und Sanierungsmaßnahme der Wirtschaftsschule betrifft, auch weiterhin bestehen bleiben. Die Verlagerung dieser Stellplätze in die geplante Tiefgarage unter dem ehemaligen Bürgerspital erfolgt rein aus städtebaulichen Gründen, um zugunsten des Umfelds bzw. des Blocks Sanierungsgebiet K auf dieser Fläche die öffentliche Wegebeziehung und das Wohnumfeld zu verbessern.

Gebietsabgrenzungen, Beitragsrecht
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Areal von ca. 22.883 m².
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 werden angestrebt.

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 m² 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: Flurstücksnummer 623, 626/0, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 635/1, 636, 638, 639, 642/0, 643/0, 645, 647, 648, 648/2, 651, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 659/2, 660, 661/0, 661/1,
und aus den Teilfläche folgender Grundstücke 593, 618, 698, 749.

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.

b) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

---

c) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan
---

b) Haushaltsmittel
---

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:
(1) Bebauungsplanentwurf vom 15.11.2013
(2) Lageplan zur Abgrenzung der Sanierungsgebiete D und K
(3) Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan mit Grenze des Bebauungsplanentwurfes
(4) Entwurf der Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vom 19.09.2007
(5) Tiefgaragenentwurf
(6) Entwurf Planung der Ersatzbauten auf dem Bürgerspitalareal
(7) Gestaltung von Straßen und Plätzen, Gesamtplan von 2/1990
(8) Plan mit Baubestand