

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0030/2015</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>08.04.2015</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Am 126 "Parken an der Markthalle"; hier: Aufstellungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Anne-Katrin Kluth</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>06.05.2015</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>18.05.2015</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 126 „**Parken an der Markthalle**“ und des Entwurfes zur 120. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 06.05.2015

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. 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

## Sachstandsbericht:

### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

#### **Anlass und Ziel**

Das Bebauungsplanverfahren im Bereich des Multifunktionsplatzes am Kaiser-Ludwig-Ring, zwischen Bahnhof und nördlicher Altstadt stellt einen wichtigen Schritt in der Amberger Stadtentwicklung dar. Dieses Verfahren ist im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“, der Weiterentwicklung des Forums und der zukünftigen Entwicklung der Verkehrsdrehscheibe Amberg im Bereich des Bahnhofs zu betrachten. Mit Errichtung dieses Parkhauses in Kombination mit der Markthalle und damit der Sicherung der Nahversorgung im Altstadtbereich, können viele bestehende strukturelle Probleme der nördlichen Altstadt gelöst werden.

Zum einen ist die Altstadt im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels unterversorgt, gerade durch die im Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ ausgeweitete Wohnnutzung ist es wichtig die Infrastruktur in diesem Bereich zu stärken. Dies ist durch das Konzept einer Markthalle innenstadtverträglich gelöst.

Zum anderen besteht ein immenser Parkdruck in diesem Bereich, da die Tiefgarage, aufgrund der zu engen Parkbuchten immer weniger Zuspruch erfährt. Ziel ist es, auch im Vorgriff der zukünftigen Umgestaltung des Bereiches Bahnhof/ Busbahnhof zur Verkehrsdrehscheibe Amberg, Parkraum zu schaffen, der zeitgemäß, ökologisch und ökonomisch ist. Gerade durch die Lage am Tor zur Altstadt, kann ein attraktiver Parkraum geschaffen werden, der den Parksuch- und Anfahrtsverkehr von vornherein aus den Altstadtquartieren abhält.

Die offene Gestaltung des Multifunktionsplatzes, der den Bahnhof über den Kaiser-Ludwig-Ring mit der Altstadt verbinden sollte, wirkt nicht wie erwartet und wird von der Bevölkerung nur wenig angenommen. Gerade in den Stoßzeiten, morgens und am späten Nachmittag, wenn Schüler und Berufstätige, aus dem Bahnhof kommen oder in ihn hineingehen und dabei an dem Multifunktionsplatz vorbeigehen, kann der Platz seine Aufenthaltsfunktion nicht erfüllen.

Für die Neugestaltung des Bereichs ist es notwendig, den Flächennutzungsplan im Geltungsbereich zu ändern. Es muss im Geltungsbereich, die bisherige öffentliche Grünfläche des Altstadtgürtels, sowie das bestehende Mischgebiet in ein Sondergebiet abgewandelt werden, um die zukünftige Nutzung zuzulassen.

#### *Ziele:*

- Errichtung eines Gebäudes mit 100-150 oberirdischen Stellplätzen und Lebensmitteleinzelhandel am Kaiser-Ludwig-Ring westlich der Bahnhofstraße
- Kfz- Erschließung der Garage vom Kaiser-Ludwig-Ring aus
- Errichtung eines Gebäudes mit Gastronomie am Kaiser-Ludwig-Ring östlich der Bahnhofstraße
- Anlage von Gründächern und Teilbegrünung der Parkhausfassade
- Sicherung einer Schaufensterfront im erdgeschossigen Bereich der Verkaufsflächen, zur Bewahrung des Stadtbildes
- Schaffung eines ansprechenden, repräsentativen Tors zur Altstadt unter Berücksichtigung der Blickachsen zum Bahnhof und vor allem zum Mariahilfberg

#### **Zu klärende und festzusetzende Punkte**

##### *Parkhaus*

- Höhe des Baukörpers: im derzeitigen Planungsstand sind 4 Geschosse plus begrüntes Dachgeschoss vorgesehen
- Volumina des Baukörpers: zurzeit etwa 100 m x 22 m mit zurückspringendem Erdgeschoss
- Form des Baukörpers: soll an die Ringsituation angepasst werden, um den Verlauf zu betonen und um eine bessere Einfügung zu erreichen.
- Fassadenbegrünung zur optischen Weiterführung des Grüngürtels im ehemaligen Wassergraben der Altstadt: wichtig ist eine lockere Gestaltung um optisch nicht nur eine grüne, strukturierte Fläche zu erhalten. Zu prüfen ist auch, ob alle Fassadenflächen begrünt werden sollten, oder ob aus der Blickrichtung der Innenstadt im Rahmen der Blickbeziehungen zum Bahnhof/zur Verkehrsdrehscheibe und vor allem zum Mariahilfberg; eine dem Luftort Amberg entsprechend luftige Fassadengestaltung zu wählen wäre.
- Statik auf Grundlage der Überbauung der bereits bestehenden Bahnhofstiefgarage

##### *Lebensmittelversorger*

- Größe und räumliche Lage der Verkaufsfläche; Ziel ist es diese im östlichen Bereich des Gebäudes zu verorten
- Größe und räumliche Lage der Lagerfläche, diese sollen im westlichen Teil des Gebäudes untergebracht werden, da dieser Bereich massiver gestaltet werden wird und sich dort an die bestehende Bebauung besser einfügt.
- Festsetzung einer Schaufensterfront im erdgeschossigen Bereich der Verkaufsflächen, zur Bewahrung des Stadtbildes

### *Verkehrsplanung*

- Planung der Zu- und Abfahrten durch das Tiefbauamt der Stadt Amberg
- Klärung der Möglichkeiten der Anbindung der Hochgarage an die bereits bestehende Bahnhofstiefgarage
- Organisation der Übergänge für Fußgänger von Parkhaus – Tiefgarage – Nebengebäude - Bahnhof

### *Platzgestaltung*

- Festsetzung von Freischankflächen für die Gastronomie
- Standortsuche für die am Multifunktionsplatz aufgestellten Skulpturen (Bürgerkugel/ „Miro“ und „Poldi“)

### *Immissionsschutz*

Diese Situation erfordert eine immissionsschutzrechtliche Begutachtung und die Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan.

### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Maßnahme begründet sich wie bereits unter a) besprochen in drei Punkten:

1. dem Mangel an Parkplätzen in der nordöstlichen Altstadt
2. der Unterversorgung des Quartiers mit Lebensmitteleinzelhandels
3. der unbefriedigenden Platznutzung des Multifunktionsplatzes und damit dem Eingang zur Altstadt

### c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Keine Angaben möglich;

### d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Keine Angaben möglich;

### **Personelle Auswirkungen:**

Keine personellen Auswirkungen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### a) Finanzierungsplan

-----

#### b) Haushaltsmittel

-----

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

-----

### **Alternativen:**

Beibehaltung der derzeitigen städtebaulichen Situation, mit unbefriedigender Parksituation in der nördlichen Altstadt, sowie eines nicht gefassten Multifunktionsplatzes. In Folge dessen besteht auch weiterhin die Unterversorgung der nördlichen Altstadt im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels.

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen dem Kaiser-Ludwig-Ring und der Batterieasse.

Der gesamte Geltungsbereich überplant den sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan AM 45 „Bahnhofsumfeld“.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

---

Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 06.03.2015
2. Entwurf der 120. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 06.05.2015
3. Entwurf des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.05.2015
4. Vorentwürfe des Grundrisses und der Ansichten