

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: | 005/0038/2005 |
| | Erstelldatum: | öffentlich |
| | Aktenzeichen: | 01.06.2005 |
| Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg XXXIII "Entwicklungsareal West" mit gleichzeitigem 29. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren Beschluss zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | | |
| Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Babl | | |
| Beratungsfolge | 08.06.2005 | Bauausschuss |
| | 20.06.2005 | Stadtrat |

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage der Abwägungsvorschläge und der Entwürfe zum Bebauungsplan und zur 67. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, alle in den Fassungen vom 08.06.2005

- die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Auslegung ist durch ortsübliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zu Anregungen für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

Sachstandsbericht:

Ausgangssituation:

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Amberg XXXIII „Entwicklungsareal West“ und das parallele 29. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurden bereits durch Stadtratsbeschluss vom 25.11.1991 eingeleitet. Hintergrund dieses frühzeitigen Beschlusses war die angekündigte Aufgabe der Kaiser-Wilhelm-Kaserne durch die Bundeswehr, welche dann tatsächlich erst 1994 erfolgte.

Zunächst wurden verschiedene Planungsvarianten für das ca. 9,5 ha große Gebiet diskutiert, welche aber alle jeweils Flächen für eine Fachhochschule, Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentliche Parkplätze, Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe und öffentliches Grün enthielten. 1994-95 wurde dann ein städtebaulicher Wettbewerb für den Nordteil des Geländes durchgeführt, während im Südteil die Fachhochschule Amberg-Weiden (Standort Amberg) eingerichtet wurde. Die Stadt Amberg hat Ende 1995 das Gelände erworben, weshalb die anfängliche Veränderungssperre entbehrlich wurde.

In der Zeit zwischen 1995 und 1998 wurde der Bebauungsplanvorentwurf im Nordteil auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses weiterentwickelt und ein Nutzungskonzept mit einem Mischgebietsstreifen entlang der Fleurystraße, zentralem verdichteten Wohnbereich, Altenheim- bzw. Altenwohnungen im Westen sowie öffentlichem Parkdeck und Grünanlage

im Osten verfolgt. Auf dieser Grundlage wurden Abbruch- und Altlastenbeseitigungsmaßnahmen durchgeführt und die OTV-Umnutzung, das Heilig-Geist-Spital und der Musikomm-Bau genehmigt. Dann wurde der Bebauungsplanentwurf im Jahr 1999 zugunsten eines Multiplex-Kinos im Osten am Kaiser-Wilhelm-Ring geändert. Die Kino-Option hat sich zwischenzeitlich mangels finanzkräftigem Investor erledigt, jedoch sind auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes zwei Stichstraßen von der Fleurystraße aus (Heiner-Fleischmann- und Fritz-Hillebrand-Straße) gebaut worden und ein weiteres Dienstleistungsgebäude an der Fleurystraße sowie ein Gebäudekomplex für betreutes Wohnen an der Heiner-Fleischmann-Straße genehmigt und inzwischen auch gebaut worden.

Trotz intensiver Bemühungen war jedoch der vorgesehene Geschoßwohnungsbau (alternativ auch Reihenhäuser) nicht zu vermarkten. Ebenso fehlen bis heute die Finanzierungsmöglichkeiten der geplanten Straßenausbauten in der Fleurystraße und am Beethovenplatz (Kreisverkehr) sowie eines öffentlichen Parkdecks.

Aktuelles Städtebauliches Planungskonzept:

Das neuere städtebauliche Konzept wurde in den Grundzügen bereits beim letzten Bebauungsplan-Verfahrensschritt mit Stadtratsbeschluss vom 08.03.2004 festgelegt, in der Zwischenzeit wurde es detailliert ausgearbeitet und aktualisiert.

Die baulich weitgehend im alten Kasernengeviert untergebrachte Fachhochschule erhält neben den dominanten äußeren Bestandsbauten mit Denkmal- bzw. Ensembleschutz am südlichen und westlichen Rand des großen Campus-Innenhofes Möglichkeiten zu niedrigen Ergänzungsbauten; der größte Teil davon ist schon errichtet. Die Fachhochschule erhält einen neuen Haupteingang im Nordosten am Kaiser-Wilhelm-Ring in der Nähe des neuen Altstadt-Übergangs und der Bushaltestelle. Der Campus-Innenhof wird von Fahrverkehr freigehalten und begrünt; der große Parkplatz der Fachhochschule befindet sich westlich außerhalb des Bebauungsplangebietes mit Zufahrt von der Infanteriestraße.

Das nördliche Areal gliedert sich städtebaulich in drei Bereiche: das nordöstliche Geviert mit drei- bis viergeschossiger z. T. lärmabschirmender Blockrandbebauung sowie innenliegenden niedrigeren Anbauten und Stellplätzen; der nordwestliche Bereich mit drei gegliederten Bestandsbauten der ehemaligen Werkhalle (jetzt u. a. mit OTV), des Altenheims „Heilig-Geist-Stift“ und eines Wohngebäudes; der Freianlagenbereich nördlich der Fachhochschule mit öffentlichen Parkplätzen und Grünflächen.

Die äußere Haupteinschließung soll im Wesentlichen beibehalten werden, geplant sind jedoch Ausbauten im Bereich der Fleurystraße, ein neuer Kreisverkehr mit Beibehaltung der Parkplatzzahl am Beethovenplatz und ein verbesserter behindertengerechter Geh- und Radwegübergang zur Altstadt. Bereits hergestellt bzw. im Bau sind die beiden größeren Platzbereiche an der Infanteriestraße und am Kaiser-Wilhelm-Ring. Die Binnenerschließung für den Kraftfahrzeugverkehr wird neben der bestehenden Vimystraße durch zwei neue Stichstraßen von Norden und einer von Osten mit Ampelanlage gewährleistet. Durch ein Netz von Geh- und Radwegen wird das nördliche Areal für Fußgänger und Radfahrer in alle Hauptrichtungen durchlässig; die Wege setzen sich im Bereich der Fachhochschule nicht öffentlich fort.

Verfahrensablauf und Abwägung:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.04.2004 erfolgte im Zeitraum vom 13.04. bis 12.05.2004 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Bei der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen ein. Von vier Trägern öffentlicher Belange wurden

relevante Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachkraft für Immissionsschutz verlangt die Untersuchung der Schallemissionen durch den geplanten öffentlichen Parkplatz gemäß Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz; eventuell müssen entweder Parkplätze reduziert oder die (Teil)Bewirtschaftung als Kurzzeitparkplätze aufgegeben werden. Die Untere Naturschutzbehörde verlangt die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs; dieser wird gegenüber der zulässigen Bestandsnutzung deutlich reduziert; deswegen und aufgrund der grundsätzlichen Zulässigkeit des größten Teils der geplanten Nutzungen gemäß § 34 BauGB ergibt sich kein Ausgleichsbedarf. Die von der Fachkraft für Wasserrecht verlangte Beurteilung der Oberflächenwasserableitung im Bereich des öffentlichen Parkplatzes gemäß einschlägigem Merkblatt ist in Auftrag gegeben; ein Ergebnis mit einer eventuellen Versiegelungsaufgabe liegt noch nicht vor.

Die Anregungen der Verkehrsbehörde, des Arbeitsbereichs Tiefbau und der Verkehrspolizei zur Beampelung der neuen östlichen Stichstraße und zur Verlegung des Fußgängerüberwegs sind bereits berücksichtigt worden; die Maßnahme wird derzeit umgesetzt.

Der Anregung des Bundes Naturschutz in Bayern e.V./ Ortsgruppe Amberg-Kümmersbruck zum Verzicht auf ein Parkdeck und Reduzierung der geplanten Parkplätze wird zunächst entsprochen; grundsätzlich bleibt im Bedarfsfall die planerische Option für ein Parkdeck im Zuge einer Bebauungsplanänderung offen.

Die Anregungen können grundsätzlich entweder berücksichtigt werden, oder eine abschließende Klärung ist erst im Zuge des folgenden Beteiligungsverfahrens möglich. Der Bebauungsplanentwurf Amberg XXXIII „Entwicklungsareal West“ und der Entwurf zur 29. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurden inzwischen detaillierter ausgearbeitet, so dass nach einem langen Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren vor dem Satzungs- und Feststellungsbeschluss abschließend eine öffentliche Auslegung und eine Trägerbeteiligung durchgeführt werden können.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Maßstab 1:5000; zuletzt geändert mit Wirkung vom 15.05.2004)
2. Vorentwurf der 29. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 08.06.2005 (Maßstab 1:5000)
3. Erläuterungsberichtsentwurf zur 29. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 08.06.2005
4. Bebauungsplanentwurf Amberg XXXIII „Entwicklungsareal West“ (unmaßstäbliche Verkleinerung) mit Festsetzungsentwürfen in der Fassung vom 08.06.2005
5. Bebauungsplan-Begründungsentwurf i.d.F. vom 08.06.2005
6. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlägen