

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0037/2005
	Erstelldatum:	öffentlich 06.09.2005
	Aktenzeichen:	
Stadtumbau West Neuweisung der Sanierungsziele im Untersuchungsgebiet U II/2 mit Verflechtungsbereich von der Marienstraße bis zur Schlachthausstraße Hier: Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West für 2006		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Dietrich		
Beratungsfolge	14.09.2005 26.09.2005	Bauausschuss Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage der Grobziele der Karten 1 und 2 in der Fassung vom 14.09.2005 beantragt die Stadt Amberg bei der Regierung der Oberpfalz die Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West für den dargestellten Geltungsbereich. Die Programmanmeldung erfolgt für das Jahr 2006

Sachstandsbericht:

In einzelnen Verflechtungszonen an der historischen Altstadt von Amberg droht die notwendige bauliche Stadtentwicklung immer stärker zurück zu bleiben. In der Folge beeinträchtigen städtebauliche Fehlentwicklungen, Nutzungsausfälle und gestalterische Defizite nicht nur das Ursprungsgebiet, sondern beeinträchtigen auch das Image in der unmittelbaren Nachbarschaft, im vorliegenden Fall der historischen Altstadt Amberg und der anschließenden Quartiere.

Die negative Entwicklung findet zudem vor einem bedeutenden Zugangsbereich im Osten der historischen Altstadt, dem Nabburger Tor mit den stadteinwärts führenden Strassen, der Schlachthausstraße und der Regensburger Strasse statt.

Freiflächen und Gebäude erscheinen zunehmend unansehnlicher, Nutzungsveränderungen, Nutzungsaufgaben und funktionale Mängel führen in dem überwiegend durch Verkehrsanlagen geprägten Stadtgebiet dazu, dass für dieses Quartier eine Erneuerung aus eigener Kraft nicht möglich ist.

Vor diesem Hintergrund soll mit Hilfe des neuen Förderinstruments Stadtumbau West für das betroffene Quartier ein Prozess eingeleitet werden, der für Beteiligte und Bürger klar zum Ausdruck bringt, welche Ziele die Stadt dort verfolgt und welche Hilfen sie im Rahmen des besonderen Städtebaurechts anbieten kann.

Grob lässt sich das bisher im Gebiet Geleistete wie folgt umreißen:

Für das Gebiet Amberg U II/2 erließ der Stadtrat am 03.11.1997 einen Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Amberg U II/2, begrenzt von der Bahnlinie Amberg- Schwandorf, Regensburger Strasse, Einmündung Schlachthausstrasse-Kurfürstenring bis zum Mariahilfbergweg.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung ist eine Grundlagenermittlung mit einer Bestandsaufnahme über die Gebäudesubstanz, Nutzung und Verkehr sowie eine Ziel- und

Programmformulierung mit einer Rahmenplanung und einer ersten Kostenschätzung für die Umgestaltung dieses 3,3 ha großen Areals erstellt worden.

Die betroffenen Bürger wurden auf der Basis des damaligen Planungskonzeptes beteiligt und informiert. Unter Zugrundelegung der übergeordneten Verkehrsplanung des Münchner Büros für Verkehrsanlagen Lang, Keller und Burkhard zeigte der städtebauliche Lösungsvorschlag für das Sanierungsgebiet eine Ziel- und Programmformulierung, die stark von der Priorität des Verkehrs bestimmt war.

Der Kreisverkehr ist zu den Hauptverkehrszeiten stark überlastet. Das bedeutet Engpässe und Stau im innerstädtischen Verkehrsnetz. Die weiterhin steigenden Verkehrsprognosen führten damals zu einem Planungskonzept, das die Belange des Verkehrs stark in den Vordergrund rückten. Gemäß dem Verkehrskonzept sollte in der Endausbaustufe eine Leistungssteigerung des Kreisverkehrs durch eine Vergrößerung des Kreisplatzes erreicht werden. Entlang der Entlastungsspanne konnte weiterhin ein Bebauungskonzept für Handel, Gewerbe und Gastronomie entwickelt und Stellplätze mit Altstadtbezug angeboten werden. Sonstige Maßnahmen waren die Erhaltung und Restauration der stadtbildprägenden Bausubstanz der Baumann Villa und der direkt am Kreisplatz stehenden zwei Jugendstilhäuser.

Im Bereich des Kreisverkehrs stagnierte die Umsetzung in Folge veränderter Sichtweisen. Weiterhin sind die Ziele und Zwecke des Sanierungsgebietes U II/2 nicht in Form eines Sanierungsbebauungsplanes ausgearbeitet. Das ins Auge gefasste Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg XLVIII „Nabburger Torplatz“ stellte der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.11.1997 zurück. Auch eine förmliche Festlegung durch Sanierungssatzung ist in der Vergangenheit nicht erfolgt. Außer vorbereitenden Tätigkeiten sowie der städtische Erwerb eines Schlüsselgrundstücks im Gebiet sind also folglich keine Ordnungs- oder Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet U II/2 zu verzeichnen gewesen.

Weiterhin haben nachfolgende umfangreiche Verkehrsuntersuchungen durch den Münchner Verkehrsplaner Herrn Prof. Kurczak dazu geführt, von einem erweiterten Kreisplatz am Nabburger Tor Abstand zu nehmen und letztendlich mit einer Entlastungsspanne (Bypass) und einer intelligenten und sicheren Fußgänger- und Radwegführung in die Innenstadt ausreichende Verkehrsverbesserungen zu erzielen. Bisher angedachte teure und aufwändige Lösungen, die nur langfristig zu realisieren sind, führen nicht zum Ziel einer raschen und wirkungsvollen Verbesserung der Situation an diesem bleibend hochbelasteten Verkehrsknotenpunkt.

Auch Planungen und Untersuchungen in den anschließenden Teilgebieten erfolgten:

Lösungsansätze zur Gebietserneuerung entlang der südwestlichen Marienstrasse wurden unter anderem in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg IV C „Südliche Deinfelder Straße“ vom 16.12.1989 festgesetzt. Gemäß der Untersuchungsergebnisse zur Altlastenerkundung für das Teilgebiet „Südliche Marienstrasse“ über die in der Umweltausschusssitzung vom 12.04.2005 berichtet wurde, liegt eine sanierungsbedürftige Kontamination vor. Auch vor diesem Aspekt ist die Umsetzung der inzwischen überholten städtebaulichen Konzeption, festgesetzt ist u. a. eine Kraftfahrzeug- Unterhaltungsanlage für die Deutsche Bundespost, zu hinterfragen.

Untersuchungen zur Anbindung der südwestlichen Marienstrasse an den Bahnhofstunnel und eine städtebauliche Untersuchung des Bahnhofsumfeldes vom Ziegeltorplatz bis zum Kreisverkehr aus den Jahren 1999 und 2000 komplettieren die Grobübersicht der städtebaulichen Strukturplanungen am südöstlichen Altstadttrand. Eine Zusammenstellung aller relevanten bisherigen Planungskonzepte wird in der Anlage 3 zur Verfügung gestellt.

Einstieg der Stadt Amberg in das Förderprogramm Stadtumbau West

Durch das neue Förderprogramm Stadtumbau West sollen auf die städtebaulichen Auswirkungen von Strukturveränderungen, vordringlich in Demografie und Wirtschaft reagiert

werden. Gebiete mit erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten erhalten durch dieses Förderprogramm eine Hilfestellung, um Anpassungen im Stadtbild zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vornehmen zu können. Die Fördervoraussetzungen gestalten sich ähnlich wie in der Städtebauförderung.

Grobziele für das Areal zwischen der Marienstrasse- Nabburger Torplatz und Schlachthausstrasse

Sicherlich müssen die vielen Defizite im Gebiet im Rahmen einer Bestandsaufnahme noch genauer erfasst werden. Im Groben umfassen sie neben dem Bereichen Verkehr und unzureichende innere Gebieterschließungen, den schlechten baulichen Zustand der Gebäude mit Nutzungsaufgaben oder Brachflächenentwicklung sowie einer mangelhaften Grünflächen,- und Umfeldgestaltung auch Umweltbelange wie Immissionen durch Straßen und Schienenverkehr und Altlasten.

Wichtig ist weiterhin die vorbereitenden Untersuchungen über das bisherige Untersuchungsgebiet U II/2 hinaus auf die angrenzenden Bereiche auszudehnen, da insbesondere der Aspekt der Verkehrsplanung in einem größeren Einzugsbereich betrachtet werden sollte.

Die Grobziele für dieses Gesamtgebiet umfassen damit:

Verkehr und Erschließung

- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen im Bereich der Regensburger Straße und des Kreisverkehrs, Erhöhung der Sicherheit
- Ertüchtigung der Fußwegeverbindung im Bereich der Unterführung Mariahilfbergweg
- Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Regensburger Straße und des Kreisverkehrs
- Ordnung und Verbesserung der Parksituation im öffentlichen und privaten Bereich (Quartiersparken, Parkplätze für die Altstadt)
- Verbesserung der jeweiligen Quartierserschließung

Städtebau

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

Grünordnung

- Ausbildung eines Grüngürtels im Innenbereich des Quartiers Schlachthausstraße- Regensburger Straße und entlang des Kaiser- Ludwig- Rings
- Parkplatzbe- und Eingrünung
- Förderung der Eingrünung privater Flächen in Rückbaubereichen

Nächste Arbeitsschritte:

Aufgrund der vielfältigen Problemstellungen und der Notwendigkeit einer umfassenden Bodenordnung bietet die Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West ein geeignetes Mittel, die städtebaulichen Funktionsverluste in dem gesamten Areal zu untersuchen, zu bewerten und Lösungen zu entwickeln, die eine städtebauliche Neuordnung und Wiedernutzung ermöglichen. Dabei werden auch soziale Aspekte mit berücksichtigt.

Eine Vorabstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 420- Städtebau ergab bereits eine positive Rückäußerung.

Das Stadtumbaugebiet ist gemäß Anlage 2, Karte 2 in die Bereiche „A“, „B“, und „C“ gegliedert, wobei der Bereich „A“ vertieft untersucht werden soll.

Erforderlich für die Festlegung des Stadtumbaugebiets ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept welches die räumlichen und fachlichen Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus im Fördergebiet beinhaltet und darstellt sowie die Auswirkungen und die Bedeutung der Maßnahme auf das örtliche Gesamtgefüge beschreibt.

Basis hierfür ist eine Analyse des Bestands hinsichtlich der unterschiedlichen vorhandenen Strukturen, wobei im Bereich des Sanierungsgebiets U II/2 die vorliegende vorbereitende Untersuchung aus den Jahren 1996/1997 aktualisiert werden muss.

Auf dieser Grundlage kann in Verbindung mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept das Programmvolumen definiert werden und somit die erforderlichen Komponenten für die Ermittlung der finanziellen Eigenmittel und der Entwicklungsträgerschaft.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Karte 1, Ziele
2. Karte 2, Maßnahmen
3. Zusammenstellung aller relevanten Planungskonzepte seit 1989