

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 1 Seite 1 (mehrfach eingegangen)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zur Absicht der Stadt, den o.a. Bebauungsplan aufzuheben, tragen wir folgende Einwendung vor.

**I. Vorbemerkung zum Verfahren**

Das von der Stadt gewählte Verfahren ist eigentümlich: Zuerst wird der neue Bebauungsplan „Amberg 134“, der nur eine Teilfläche von „Amberg 91“ umfasst, zur Bürgerbeteiligung ausgelegt, später der geltende Plan „Amberg 91“ im Aufhebungsverfahren. Zur Beschlussfassung der Stadt wird ausgeführt:

„Die Aufhebung erfolgt parallel zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AM 134 ‚Bürgerspitalareal‘. Eine separate Aufhebung des Bebauungsplanes AM 91 ohne die Rechtskraft des Bebauungsplanes AM 134 ist nicht vorgesehen.“<sup>1</sup>

Die Stadt will also den geltenden Plan erst „parallel“ mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu „Amberg 134“ aufheben. Gemeint ist wohl, dass für beide Satzungsbeschlüsse eine Veröffentlichung in der gleichen Ausgabe des Amtsblatts<sup>2</sup> erfolgen soll.

Unklar ist aber vor allem, was die Stadt damit bezweckt. Es geht wohl darum, den geltenden Plan mit der Tiefgarage nicht zu opfern, falls „Amberg 134“ scheitert, und bei Abwägungen – speziell zu den Aspekten Umwelt und Verkehr immer auf den Vergleich mit dem geltenden Plan rekurrieren zu können.

Ein sauberes Anhörungsverfahren ist das jedenfalls nicht, weil so für den Bürger keine Transparenz geschaffen wird.

**II. Vergleich der Pläne „Amberg 91“ und „Amberg 134“**

	„Amberg 91“	„Amberg 134“
<b>Bebauung</b>		
- Gliederung	zwei getrennte Baukörper	ein 65 m langer Gebäudekomplex
- Nutzung	Nutzung als Altenpflegeheim später: Einzelhandel, Sozialstation, Dienstleistung, Wohnen	Nahversorger, Wohnen, Dienstleistung (im Klartext: vermutlich Luxuswoh- nungen, Supermarkt und Bäcker)
<b>Tiefgarage</b>		

Zu I.  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes AM 134 führt in Folge (wie in der Begründung zum Verfahren beschrieben) zu nicht stimmigen „Schnittkanten“. Daher führt die Aufstellung des Bebauungsplanes AM 134 in der Konsequenz zur Aufhebung des AM 91. Es ist eine Parallelität der Verfahren gegeben. Natürlich musste der Stadtrat erst der Aufstellung des AM 134 zustimmen um die Aufhebung des AM 91 einzuleiten. der Satzungsbeschluss wird in einem Stadtrat erfolgen und die öffentliche Bekanntmachung ebenfalls in einem Amtsblatt. Ohne die Umsetzung der im Wettbewerb festgesetzten Ziele die im AM 134 umgesetzt werden ist die Aufhebung nicht notwendig, da eine Bebauung rein nach § 34 des BauGB eine unzureichende städtebauliche Richtung vorgibt.  
Ein andere Verfahrenswahl ist nicht sinnvoll und wurde natürlich durch die Stadtverwaltung geprüft.

Zu II.  
Ein Vergleich der beiden Planungen ist irreführend. Die Konzeptionen und städtebaulichen Ziele sind nicht direkt vergleichbar. Eine Umnutzung der relativ Quadratischen Blöcke des AM 91 ist auf Grund der Belichtung problematisch, die Kubatur war auf die Unterbringung von Altenwohnen abgestimmt.

<sup>1</sup> Begründung zum Bebauungsplanaufhebungsverfahren Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“, Vorlagenummer 005/0085/2017 Anlage 2 (im Folgenden: Begründung) Seite 8.

<sup>2</sup> § 32 Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Amberg.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 1 Seite 2

- Einfahrt	Ziegelgasse	Bahnhofstraße
- Ausfahrt	Spitalgraben	Ziegelgasse
- Nutzung	Quartiersgarage für Anwohner und Betriebe	„öffentlich zugängliche“ Garage (d.h. auch für andere Nutzer)
- Größe	laut Stadtratsbeschluss vom 29.04.2013 196 Stellplätze Stellplätze der Wirtschaftsschule bereits eingerechnet  insgesamt 196 Stellplätze <sup>3</sup>	laut Stadt angeblich „etwa 150“, laut Plan Ten Brinke 191 <sup>4</sup> , laut Verkehrsgutachten <sup>5</sup> 172 Stellplätze zusätzlich 30 Stellplätze Wirtschaftsschule  insgesamt 180, 202 oder 221 Stellplätze
- zusätzlicher Verkehr	260 Fahrten <sup>6</sup>	880 Fahrten <sup>7</sup>
<b>Fußgängerbereich</b>	durchgängig in alle Richtungen, verbindet Bahnhofstraße und Kasernstraße, sowie mehrfach Ziegelgasse und Spitalgraben	nur eine Verbindung von der Bahnhofstraße zum Spitalgraben hinter der Laderampe
<b>Grünanlagen</b>		
- Bäume	mehr als 30	2
- Rasenflächen	ja	keine
- Fassadengrün	keine Angabe	20 m <sup>2</sup>

**III. Bewertung**

Der Vergleich beider Pläne ergibt ein klares Bild: Lediglich bei der Verkehrsführung der Ausfahrt von der Tiefgarage in den Spitalgraben ist der Plan „Amberg 91“ unrealistisch. Ansonsten ist diese Planung in fast allen städtebaulichen Aspekten die vorzugswürdige Variante:

- Die Bebauung könnte – Skizzen sind nicht bekannt gemacht worden – immerhin besser in die Altstadtstruktur eingepasst werden als der unförmige 65 m lange Gebäudekomplex, den Amberg 134 vorsieht. Es besteht immerhin die Chance, die beiden Baukörper an „regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien“ anzupassen. Der Bebauungsplan Amberg 134 sieht dagegen ausdrücklich eine bauliche Gestaltung vor, die nach Umfang, Gliederung und Struktur (z.B. liegende Fenster) explizit nicht in das Erscheinungsbild der historischen Altstadt passt und obendrein der Gestaltungssatzung der Stadt Amberg diametral widerspricht.
- Der untere Teil der Bahnhofstraße bleibt als Fußgängerzone intakt. Die städtebaulich nicht vertretbare Einfahrt an dieser Stelle wird nicht gebaut. Das würde auch der klaren Aussage von Prof. Kurzak<sup>8</sup> im von der Stadt – nicht einem Investor! – in Auftrag gegebenen Gutachten entsprechen: „Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Anbindung der Tiefgarage zu Lasten der Fußgängerzone eine schwerwiegende planerische Fehlleistung.“
- Die Innenstadt wird durch einen großzügigen Fußgängerbereich im Planungsgebiet von „Amberg 91“ belebt und bereichert. Die Durchgängigkeit des Areals ist von hohem Wert, weil dadurch den Fußgän-

<sup>3</sup> Nach: Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, Verkehrsuntersuchung Altstadt Amberg Erschließung der Quartiersgarage Bürgerspital Ergänzung der Untersuchung vom 19. März 2013 (4. April 2014).

<sup>4</sup> Anlage\_5\_Vorhaben\_und\_Erschließungsplan\_zum\_Buergerspitalareal\_i\_d\_F\_vom\_21\_02\_2018

<sup>5</sup> Nach: OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, VERKEHRSUNTERSUCHUNG Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ - Ten Brinke Bayern – (Endbericht vom 23.11.2017).

<sup>6</sup> Nach: Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, Verkehrsuntersuchung Altstadt Amberg Erschließung der Quartiersgarage Bürgerspital Ergänzung der Untersuchung vom 19. März 2013

<sup>7</sup> Nach: OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, VERKEHRSUNTERSUCHUNG Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ - Ten Brinke Bayern – (Endbericht vom 23.11.2017).

<sup>8</sup> Kurzak a.a.O (Fußnote 6).

Es sein angemerkt, dass die Nutzung der Tiefgarage falsch dargestellt wurde. Es handelt sich nun nur zum geringeren Anteil um eine Quartiersgarage. Die Hauptnutzung wird als Nachweis nach der Stellplatzordnung dienen. öffentlich zugänglich ist dieser Bereich natürlich, da die Hauptnutzung ein Supermarkt und dessen Kundenparkplätze darstellt. Es handelt sich nicht um ein bewirtschaftete Tiefgarage wie am Bahnhof. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der dargestellten Parkplätze zu diesem Planungsstadium nicht aussagekräftig sein kann, da die statisch benötigten Säulen noch nicht mit einkalkuliert werden können. Es gilt daher die nach textlichen Festsetzungen genannte Anzahl von: 140 bis 150 Stück im Geltungsbereich Plus denen der Wirtschaftsschule - somit maximal 180. Beurteilt wurde im Gutachten eine maximal denkbare Anzahl, welche durch die Festsetzungen unterschritten wird. Der Vergleich der Baumstandorte ist ebenfalls irreführend, da im Geltungsbereich lediglich 6 der Bäume verortet waren. Vier dieser Bäume werden gepflanzt und 2 in Form einer Fassadenbegrünung ersetzt. Auch war im Geltungsbereich keine „Rasenfläche“ vorgesehen (vermutlich sind die privaten Grünflächen gemeint)

Zu III.

Die Verkehrsführung AM 91 ist zunächst stimmig und mit der Aufweitung der Kreuzungssituation durchaus sinnvoll.

Eine Bewertung eines Vergleiches zweier so unterschiedlicher Bauvorhaben kann nicht zielführend sein.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 1 Seite 3

gern eine angenehme Alternative zu den Wegen auf mit KFZ-Verkehr belasteten Straßen erspart wird, die entweder sehr schmale (Ziegelgasse) oder überhaupt keine Bürgersteige (Kasernstraße, Spitalgassen) aufweisen.

- Zusammen mit den Passagen zwischen dem Spitalgraben und der Herrnstraße ergibt sich so ein Umfeld, das für Wohnen, Handel und Gewerbe deutlich attraktiver sein könnte als die aktuellen Vorstellungen der Stadt. Es bleibt nämlich die Option offen, bezahlbare Wohnungen – speziell im vernachlässigten sozialen Wohnungsbau – zu schaffen und das Umfeld zu revitalisieren. Das könnte durchaus auch dazu beitragen, dass die Leerstände an Geschäftsräumen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets zurückgehen.
- Mit dem Ringtheater existiert zudem bereits ein Gebäude, das für die kulturelle Belebung des Stadtviertels genutzt werden kann.
- Mit den geplanten Grünflächen und der Pflanzung von Bäumen könnte die Stadt einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas schaffen. Die Notwendigkeit erkennt auch die Stadt selbst: „Es besteht durch die Innenstadtlage eine Immissionsbelastung.“<sup>9</sup> Der geltende Plan soll dem entgegenwirken: „Daher wurden im Bebauungsplan AM 91 die Innenhöfe als zu begrünen festgesetzt. Ebenso sollte die Durchwegung des Quartiers gestärkt werden.“<sup>10</sup>

Es gibt keinen vernünftigen Grund, sich von diesen in wesentlichen Punkten richtigen Planzielen zu verabschieden.

**IV. Planwidrige Entscheidungen der Stadt**

Einzuräumen ist allerdings, dass die Realisierung von „Amberg 91“ mittlerweile schwieriger geworden ist. Das ist aber allein auf Entscheidung der Stadt zurückzuführen, mit denen die Planungen konterkariert<sup>11</sup> wurden:

- Zur Verödung des Viertels hat die Stadt selbst direkt beigetragen: „Die Behördennutzung in der Kasernstraße wurde 2005 in einen Neubau am Pfalzgrafenring umgesiedelt. 2011 wurde das Alten- und Pflegeheim in einen Neubau an der Schlachthausstraße umgesiedelt.“ Die Stadt hat so Bewohner und Arbeitsplätze (damit auch Nachfrage für den lokalen Handel) aus dem Quartier vertrieben.
- Auch planerische Entscheidungen der Stadt spielten hier eine negative Rolle: „Durch den Bau der Ärzte-Bürohäuser an der Marienstraße ab 1997 haben sich viele Arztpraxen und Kanzleien aus der Altstadt zurückgezogen.“ Die Stadt hat genau diesen Verlust an Arbeitsplätzen ausgelöst. Kaum anders sieht es beim Handel aus, wo die Stadt durch eine Art Ring von Supermärkten und Einkaufszentren an den Einfallstraßen Kaufkraft von der Innenstadt fernhält und diese Entwicklung bis heute<sup>12</sup> weiter vorantreibt.
- „Durch den Verkauf der Kasernstraße 4 veränderte sich die Wegeplanung und die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrtmöglichkeit“. Die Stadt hat durch diesen Verkauf einen Plan vereitelt, der das Viertel attraktiver gemacht hätte.
- Auch um eine Umsetzung der Grünplanung hat sich die Stadt nicht gekümmert: „Die festgesetzten Grünflächen sind teilweise mangels Grunderwerbs nicht umsetzbar oder liegen auf Privatgrund.“ Es wird nicht einmal behauptet, dass die Stadt versucht hätte, das nötige Grundeigentum zu erwerben.

Keine dieser Entscheidungen ist aber unumstößlich, keine dieser Entwicklungen muss so weitergehen. Es wäre ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung der Altstadt, wenn die Stadt die in „Amberg 91“ angelegten positiven Maßnahmen weiter verfolgen würde.

Die Stadt Amberg ist gefordert, statt vieler Bebauungspläne und laufend geänderter „Entwicklungsziele“ ein stimmiges Konzept – einen Plan – zum Erhalt und zur Vitalisierung der Altstadt vorzulegen.

Das Verscherbeln des Areals zusammen mit der Planungshoheit<sup>13</sup> an einen Investor ist keine konstruktive Lösung.

Zu IV

Planwidrige Entscheidungen wurden im Rahmen der Verfahren und Entscheidungen am Areal nicht getroffen.

Die derzeitige Planung reagiert auf die derzeitigen Gegebenheiten vor Ort.

Die Grünflächen wurden als private Grünflächen festgesetzt, eine Umsetzung war daher nicht zwingend möglich.

Der Bebauungsplan AM 134 soll die Inhalte des Wettbewerbs nun in eine verbindliche Bauleitplanung führen. Die Stadt Amberg sowie die gewählten Vertreter der Bürger befürworten den Bebauungsplan AM 134 weiterhin.

Von einem Verscherbeln des Areals kann bei einem europaweit durchgeführten Realisierungswettbewerb mit Grundstücksverkauf nicht die Rede sein.

Die Planungshoheit lag und liegt gerade durch den Wettbewerb bei der Stadt Amberg.

<sup>9</sup> Unterlagen des Stadtrats: Anlage\_2\_Begründung.pdf

<sup>10</sup> a.a.O. (Fußnote 9).

<sup>11</sup> Alle Zitate a.a.O. (Fußnote 9).

<sup>12</sup> Bebauungsplan Amberg 118 „Gewerbegebiet Ost II“.

<sup>13</sup> Das ist nicht übertrieben: Im Bebauungsplan „Amberg 134“ hat die Stadt brav die mit der Altstadt völlig inkompatible Baugestaltung des Investors beschrieben. Es ist absehbar, dass sie sich auch seinen Vorstellungen zur Größe der Tiefgarage beugen wird.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 1 Seite 4

Zu V.

1. Da das Verfahren AM 134 weitergeführt wird, muss der Bebauungsplan AM 91 aufgehoben werden.
2. Am Verfahren AM 134 wird zur Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Ziele festgehalten und das Verfahren dem Stadtrat zur Abstimmung vorgelegt. Es sei auf die Unterlagen zum Verfahren hingewiesen.
3. Eine Überarbeitung des Bebauungsplanes AM 91 kommt aus den oben genannten Gründen nicht in Betracht.

**V. Forderung**

1. Die Stadt sollte davon absehen, den Bebauungsplan „Amberg 91“ aufzuheben. Er ist die gegenüber den neuen Vorschlägen die in fast allen Punkten vorzugswürdige Lösung.
2. Abstand nehmen sollte die Stadt dagegen von „Amberg 134“. Dieser Plan würde zu einer massiven Schädigung des Altstadtensembles, zur Verschlechterung des Stadtklimas und zu erheblichen Belastungen mit Verkehr führen – um nur einige Aspekte anzuführen. Gegen beide Versionen dieses Plans haben wir Einwendungen vorgetragen, die der Stadt vorliegen. Wir behalten uns vor, diesen Plan vom VGH prüfen zu lassen.
3. Allerdings bedarf „Amberg 91“ der Überarbeitung. Die dort vorgesehene Verkehrsführung ist auch dann extrem problematisch, wenn nur eine Quartiersgarage errichtet wird und für Fußgänger die vorgesehenen Querverbindungen durch das Areal entstehen. Dazu liegt der Stadt ein Gutachten<sup>14</sup> vor.

- Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausfahrt von der Tiefgarage über den Spitalgraben massive Probleme bei der Verkehrssicherheit verursachen wird, und schlägt daher eine neue Regelung mit Einbahnverkehr vor: „Wenn die Fußgängersicherheit in der Kasernstraße wesentlich durch eine Einbahnlösung verbessert werden soll, dann ist m.E. der Fall C mit Einbahnrichtung von der Ziegelgasse bis zur Herrnstraße die bessere Lösung.“ Die im Bebauungsplan vorgesehene Lösung hält der Gutachter offenkundig nicht für realistisch.

- Jenseits des wichtigen Aspekts der Fußgängersicherheit, stellt sich auch die Frage nach der Kapazität des Straßenzugs Spitalgraben-Kasernstraße-Ziegelgasse. Das Verkehrsgutachten<sup>15</sup> nennt – für die Quartiersgarage! – folgende Werte: „Der stärkste Verkehrsstrom (2.550 Kfz/Tag) von der Ziegelgasse kommend Richtung Herrnstraße bleibt unverändert. In der Gegenrichtung (Ri. Nord) sind es heute 780 Kfz/Tag, zu denen 260 Benutzer der Quartiersgarage hinzukommen werden, so dass die Belastung dann auf 1.040 Kfz/Tag ansteigen wird. Etwa alle 2 – 3 Minuten wird ein Pkw zusätzlich die Kasernstraße in Richtung Nord befahren, um dann nach links Richtung Ziegelgasse einzubiegen. Verkehrlich wird dieser Unterschied nicht bemerkbar sein, ausgenommen an der engen Einmündung des Spitalgrabens in die Kasernstraße. Dort steht künftig etwa alle 2 Minuten ein aus dem Spitalgraben (vor allem von der Quartiersgarage) kommender Pkw...“ Es geht hier um Straßen, die durchweg in zwei Richtungen befahren werden dürfen, aber an Engstellen nur für ein Fahrzeug ausgelegt sind. Es ist absehbar, dass erhebliche Verkehrsbehinderungen mit Stau und Wartezeiten auftreten werden. Die Folgen – Lärm und Abgase – dürften für die Anwohner erheblich sein.

Es ist Aufgabe der Stadt, hier verträgliche Alternativen zu entwickeln, wenn sie schon am Bau der Garage festhalten will. Sinnvoll und für alle Anwohner positiv wäre wohl eine Ein- und Ausfahrt in der Ziegelgasse, verbunden mit einer Verkehrsberuhigung des gesamten Viertels. Erwogen hat die Stadt eine solche Lösung allem Anschein nach nicht. Das sollte sie dringend nachholen.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 2 Seite 1

Bebauungsplan Amberg Nr. 91 Sanierungsgebiet K – Aufhebung des Plans

Ich schließe mich den Einwendungen von [.....] und [.....] (Stellungnahme Nr. 1) an, möchte diese aber um einige Gedanken ergänzen.

„Wem gehört die Stadt?“ Diese Frage wird leider nicht gestellt. Man müsste dann nämlich erkennen, dass sie uns nur für wenige Jahre anvertraut ist! Nur wer diese Erkenntnis ignoriert, handelt so, wie es sich im Moment abzeichnet.

Die Verantwortlichen übereignen die Stadtentwicklung im Ostteil der Altstadt einem Investor. Das Bauwerk, das auf Basis des geänderten Bebauungsplanes entstehen soll, passt weder in Anmutung noch in der Größe in die historische Altstadt. Auch gibt es keine Grünflächen. Der BN fordert bei Neubaufächen in den Städten 25% Grün! Eine Katastrophe auch die geplante Tiefgarage, die unnötigen Verkehr in die Altstadt zieht.

Die geplante häßliche Investorenarchitektur ist nur von der Intension geleitet, möglichst viel Pacht- Miet- oder Kaufflächen zu schaffen. Der Schönheit unserer Stadt, über Jahrhunderte gewachsen, spricht dieses Vorhaben Hohn. Wer so handelt, der glaubt tatsächlich Ihm gehöre die Stadt. Nachfolgende Generationen werden vermutlich kopfschüttelnd mit dieser Verschandelung leben müssen.

Ich kann nur eindringlich bitten von diesem Bauvorhaben Abstand zu nehmen, umzudenken und z.B. altersgerechtes Wohnen, kombiniert mit Nahversorger, Grünflächen und Ausgrabungszeugnissen zu schaffen.

Die Stellungnahme richtet sich gegen den Bebauungsplan AM 134 und legt keine Einwende zum Bebauungsplanaufhebungsverfahren vor. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 3 Seite 1

Sehr geehrte Damen und Herren,  
gemäß dem Sachstandsbericht der Beschlussvorlage des Stadtrates vom 9.10.2017 soll der seit dem 16.01.2015 rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ aufgrund der geänderten Entwicklungsziele (Bebauung Neue Münze, Investorenprojekt „Bürgerspitalareal“) aufgehoben werden.

Die inhaltliche und städtebaulich bis auf die Bebauung des „Bürgerspitalareals“ stimmige Planung des von der Ziegelgasse, der Kasernstraße, dem Spitalgraben und der inneren Bahnhofstraße begrenzten Gebietes soll jetzt zugunsten des fraglichen und in der Öffentlichkeit umstrittenen Investorenprojektes auf dem historischen Bürgerspitalgelände aufgegeben werden. Die Stadt erhofft sich, dass die östliche Altstadt durch einen Nutzungsmix (Nahversorger, Wohnen, Dienstleistung) für das Bürgerspitalareal aufgewertet wird, ohne dafür eine Garantie zu haben. Sie nimmt dafür in Kauf, dass zugunsten eines renditeorientierten Investors das ehemalige Stiftungsgrundstück mit maximalem Gewinn verkauft werden soll und mit einer massiven, nicht altstadtgerechten Architektur ohne ausreichende Freiflächen bebaut werden soll. Die Geschäftsnutzung vor allem durch einen Lebensmittel- und Drogeriemarkt mit Cafe zwingt im Sinne des Investors und der Kundenfrequenz außerdem zur Anlage einer zweistöckigen auch öffentlich nutzbaren Tiefgarage für annähernd 200 Stellplätzen mitten in der Altstadt. Dafür muss eine verkehrsplanerische und städtebauliche völlig deplatzierte Tiefgaragenzufahrt im Hauptzugangsbereich zur Altstadt (innere Bahnhofstraße-früher historische Wartgasse) errichtet werden, die den Verkehr in die Altstadt lenkt und somit kontraproduktiv zu einer notwendigen Verkehrsberuhigung der Altstadt ist. Beides, die Tiefgarage und deren Zufahrtsloch, sind ein planerischer Frevel ersten Ranges für das denkmalgeschützte Ensemble der Altstadt von Amberg.

Die Einleitung der Stellungnahme richtet sich vorrangig gegen den Bebauungsplan AM 134 und legt keine Einwände zum Bebauungsplanaufhebungsverfahren vor und wird daher zur Kenntnis genommen.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 3 Seite 2

Vorwiegend wegen der politisch falschen Randbedingungen für das heilbringende Investorenprojekt „Bürgerspitalareal“ und wegen der falschen Grundstücksentscheidungen (Verkauf Grundstück Kasernenstraße) soll der Bebauungsplan 91, der planerisch immer noch umfassender und besser ist für eine Aufwertung des gesamten Gebietsumfangs, jetzt zugunsten des phantasielosen Investorensolitärs „Bürgerspitalareal“ aufgegeben werden.

Die wesentlichen Unterschiede der beiden Bebauungspläne sind im Folgenden tabellarisch zusammengestellt:

	Amberg 91	Amberg 134
<b>Bebauung</b>		
- Gliederung	zwei getrennte Baukörper	ein 65 m langer Gebäudekomplex
- Nutzung	ursprünglich: Durchwegung mit äußerer und innerer Spange, Nutzung als Altenpflegeheim, Lage der Tiefgarage etc. später: Einzelhandel, Sozialstation, Dienstleistung, Wohnen	Nahversorger, Wohnen, Dienstleistung (im Klartext: vermutlich Luxuswohnungen, Supermarkt und Bäcker)
<b>Tiefgarage</b>		
- Einfahrt	Ziegelgasse	Bahnhofstraße
- Ausfahrt	Spitalgraben	Ziegelgasse
- Nutzung	Quartiersgarage für Anwohner und Betriebe	„öffentlich zugängliche“ Garage (d.h. auch für andere Nutzer)
- Größe	196 (Stadttratsbeschluss vom 29.04.2013) Stellplätze der Wirtschaftsschule bereits eingerechnet insgesamt 196 Stellplätze	laut Stadt angeblich „etwa 150“, laut Plan Ten Brinke 191 zusätzlich 30 Stellplätze Wirtschaftsschule insgesamt 180 oder 221 Stellplätze
- zusätzlicher Verkehr	260 Fahrten	880 Fahrten
<b>Fußgängerbereich</b>	durchgängig in alle Richtungen, verbindet Bahnhofstraße und Kasernenstraße, sowie mehrfach Ziegelgasse und Spitalgraben	nur eine Verbindung von der Bahnhofstraße zum Spitalgraben hinter der Laderampe
<b>Grünanlagen</b>		
- Bäume	mehr als 30	2
- Rasenflächen	ja	keine
- Fassadengrün	keine Angabe	20 m <sup>2</sup>

Am Beispiel der Grün- und Freiflächenplanung soll die Qualität des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgezeigt werden:

Insbesondere in dem von der Kasernenstraße und der westlichen Ziegelgasse begrenzten Bereich sieht der geltende Plan positiv eine starke Durchgrünung der Innenhöfe der Grundstücke vor. Auch die fußläufige Durchwegung des Quartiers ist positiv zu sehen. Auf diese Art

Die Darstellung der Unterschiede wird zur Kenntnis genommen. Es seien jedoch verschiedene Punkte angemerkt:

- Die Durchwegung des Bereichs ist weiterhin umsetzbar.
- Es handelt sich im Bebauungsplan AM 134 nur zum geringeren Anteil um eine Quartiersgarage. Die Hauptnutzung wird als Nachweis nach der Stellplatzordnung dienen. öffentlich zugänglich ist dieser Bereich natürlich, da die Hauptnutzung ein Supermarkt und dessen Kundenparkplätze darstellt. Es handelt sich nicht um ein bewirtschaftete Tiefgarage wie am Bahnhof.
- Die Anzahl der in der Grafik dargestellten Parkplätze ist zu diesem Planungsstand des AM 134 nicht aussagekräftig, da die statisch benötigten Säulen noch nicht mit einkalkuliert werden können. Es gilt daher die nach textlichen Festsetzungen genannte Anzahl von: 140 bis 150 Stück im Geltungsbereich Plus denen der Wirtschaftsschule - somit maximal 180. Beurteilt wurde im Gutachten eine maximal denkbare Anzahl, welche durch die Festsetzungen unterschritten wird.
- Der Vergleich der Baumstandorte ist ebenfalls irreführend, da im Geltungsbereich lediglich 6 der Bäume verortet waren.
- Auch war im Geltungsbereich keine „Rasenfläche“ vorgesehen (vermutlich sind die privaten Grünflächen gemeint)
- Im AM 91 war keine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Die Qualität der Freiflächen wurde nun detailliert über den Durchführungsvertrag gesichert. Der Platzcharakter durch Luftkunst und ein Wasserspiel aufgewertet.

Die Durchwegung im angesprochenen Bereich ist wie bereits formuliert auch weiterhin durch die Stadt Amberg umsetzbar, die Möglichkeiten werden sich offen gelassen. Die Durchgrünung war zumeist in privater Hand und nur durch privates Engagement umsetzbar - dies ist auch weiterhin gegeben. Durch die Schaffung der Quartiersstellplätze können die Innenhöfe weiterhin umgenutzt werden.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 3 Seite 3

wäre tatsächlich ein attraktiver Raum mit Fußwegen und reichlich Grün in der Innenstadt entstanden. Genau von dieser ökologisch sinnvollen Planung will sich die Stadt mit der Aufhebung des Bebauungsplans 91 lossagen, mit der Begründung die Durchgrünung auf dem Privatgrund sei nicht umsetzbar und mit der unverständlichen Feststellung, für öffentliche Grünflächen bestehe kein Planungserfordernis in der Altstadt. Ein positives Gegenteil ist der Maltesergarten mitten in der Stadt. Es stellt sich dann wirklich die Frage, warum die Stadt den Bebauungsplan 91 tatsächlich zur Rechtskraft gebracht hat. Scheinbar hat sie den Mut zur eigenen Courage verloren, einen an und für sich bis auf die Bebauung des Bürgerspitalgeländes qualitativvollen Bebauungsplan auch gezielt umzusetzen. Dies hätte dem Stadtklima gut getan und eine Belebung des Quartiers mit der Aufwertung der bestehenden Bebauung bringen können.

Es war im Übrigen die Stadt Amberg selbst, die unverständlicherweise laufend die Planungsvoraussetzungen für das Areal des Bebauungsplans 91 geändert und so die Planungsziele und die Realisierung des eigenen Plans selbst sabotiert hat.

Beispiele:

- Der freie Durchgang von der Bahnhofstraße zur Kasernstraße ist nicht mehr zu verwirklichen, weil die Stadt das Grundstück Kasernstraße 4 verkauft hat.
- Dass die östliche Altstadt nach und nach verödet ist, hat die Stadt durch gravierende Fehlentscheidungen zu verantworten, wie die Verwaltung offen zugibt: *„Durch den Bau der Ärzte-Bürohäuser an der Marienstraße ab 1997 haben sich viele Arztpraxen und Kanzleien aus der Altstadt zurückgezogen. Die Behördennutzung in der Kasernstraße wurde 2005 in einen Neubau am Pfalzgrafenring umgesiedelt. 2011 wurde das Alten- und Pflegeheim in einen Neubau an der Schlachthausstraße umgesiedelt.“* (Bebauungsaufhebungsverfahren Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ Anlage 2 Seite 6).

In ihrer Hilflosigkeit beabsichtigt die Stadt Amberg, das historische „Kronjuwel“ des von König Ludwig den Bayern 1317 privilegiert für die Bürger der Stadt Amberg gestifteten Bürgerspitalgeländes an einen Investor meistbietend abzutreten, der darauf eine renditestarke Immobilie errichten will. Indem der Stadtrat seine Planungs- und Gestaltungshoheit an einen auswärtigen Investor als Heilsbringer für dieses Areal verkauft (s. Bebauungsplan 134) sorgt sie dafür, dass die Umgebung weiter veröden wird, weil ein Bebauungsplan wie vorhanden fehlt.

Zusammenfassend ist festzustellen:

Der Bebauungsplan 91 weist bis auf die zwanghafte Bebauung des historischen Bürgerspitalareals mit Tiefgarage durchaus positive städtebauliche Aspekte auf, die im Vergleich zu den Bebauungsplan 134 zu einer Aufwertung des gesamten Quartiers hätten führen können. Vor allem wird nicht der Stadteingang in der Bahnhofstraße durch eine überflüssige Tiefgaragen-

Der Bebauungsplan AM 91 fußte zum einen auf der Sanierungsgebietsatzung und diente zum anderen der Realisierung des Anbaus der Wirtschaftsschule und zur Realisierung des ersten Realisierungswettbewerbs - da sich die Nutzungsbedingungen wie in der Begründung beschrieben verändert haben und der Neubau der Wirtschaftsschule bereits realisiert ist besteht zur Umsetzung der weiteren Vorhaben kein Planungsanlass.

Die derzeitige Planung reagiert auf die derzeitigen Gegebenheiten vor Ort. Der Städtebau muss sich immer wieder mit den Wünschen der Bürger, der Politik und der Wirtschaft anpassen.

Die Auslobung eines Wettbewerbs zeigt gerade den verantwortungsvollen Umgang mit einer solchen Fläche. Die Planungs- und Gestaltungshoheit wurde keinesfalls übertragen. Die Ziele der Stadt Amberg wurden in den Wettbewerbsunterlagen definiert und das Verfahren gesteuert.

Die Möglichkeit der Aufwertung des Areals wird mit dem Bebauungsplan AM 134 durchaus gesehen.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Beteiligung 3 Seite 4

Das Verfahren AM 134 wird weiter vorangetrieben und dem Stadtrat zur Abstimmung vorgelegt. Es besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans AM 91 kein weiterer Planungserfordernis, daher kann dieser aufgehoben werden.

zufahrt zerstört. Insofern ist er bis auf die überflüssige Bebauung des Bürgerspitalareals beizubehalten und es sind die notwendigen Schritte zu unternehmen, die positiven Ansätze des Bebauungsplans 91 zu verwirklichen.

Wie in der öffentlichen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 134 vorgetragen, ist das überzogene, nicht altstadtgerechte und die Historie des Bürgerspitalgeländes als 700-jährige Keimzelle des Sozialwesens der Stadt missachtende Investorenprojekt Ten Brinke abzulehnen. Der Bebauungsplan 91 ist nicht aufzuheben, sondern durch eine Nutzung des Bürgerspitalareals als Referenz an die archäologisch nachgewiesene geschichtsträchtige Bedeutung als innerstädtische Grün- und Freiflächenanlage fern jeglicher baulichen Nutzung fortzuschreiben. Unbebaute Ruhezone in einer Altstadt sind durchaus sinnvolle Nutzungen für das Wohl der Bürger.