

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0022/2009
	Erstelldatum:	öffentlich 27.02.2009
	Aktenzeichen:	
2. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg IV C "Südliche Deinfelderstraße" mit gleichzeitigem 91. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren Änderungsbeschluss Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Babl/Herr Mayer/Frau Dietrich		
Beratungsfolge	11.03.2009	Bauausschuss
	23.03.2009	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

- die Änderung des Bebauungsplanes Amberg IV C „Südliche Deinfelderstraße“ und die parallele 91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage der Vorentwürfe in den Fassungen vom 11.03.2009.
- die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zur öffentlichen Darlegung und Anhörung für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauwesen durchzuführen.

Sachstandsbericht:

1. Rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg IV C „Südliche Deinfelderstraße“ und 1. Änderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg IV C „Südliche Deinfelderstraße“ im Jahr 1984 war die Absicht der Gebrüder Baumann, das in ihrem Eigentum stehende Sägewerksgelände zwischen der Emailfabrikstraße und der Deinfelderstraße einer Neuverwertung, vorgeschlagen war damals eine Wohnbebauung, zuzuführen. Der zweite wesentliche Planungsinhalt war die Erschließung des Planungsgebietes von der Regensburger Straße her.

Durch den Konkurs der Firma Baumann eröffnete sich 1986 die Möglichkeit, eine Verbindungsspanne zwischen der Marienstraße, Jahnstraße und Emailfabrikstraße herzustellen.

Dem Stadtrat lag 1988 ein Bebauungskonzept für eine Parkpalette und eine Post- Kfz- Unterhaltungsanlage zur Beschlussfassung vor.

Diese Planungsinhalte fanden schließlich im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.1989 ihren Niederschlag. Mit Städtebaufördermittel ist bisher die öffentliche Parkierungsanlage „Parkdeck Marienstraße“ umgesetzt.

Für das ehemalige Verwaltungsgebäude der Emailfabrik Baumann ist nach einem Bebauungsplanänderungsverfahren 1997 ein Ersatzbau als Dienstleistungsgebäude in der Marienstraße 9 realisiert.

2. Vollzug des Bodenschutzgesetzes, Vollzug des Sanierungsplanes für die Teilfläche „Parkplatz südlich der Marienstraße“

Auf Antrag der Stadt Amberg, vertreten durch das Finanzreferat als Vorhabensträgerin wurde der Sanierungsplan für die Teilfläche „Parkplatz südlich der Marienstraße“ in der Sanierungsalternative „Variante1- Sanierung der Schadenszentren“ für verbindlich erklärt.

Das Tiefbauamt koordiniert die Sanierung und setzt die Bescheidenanordnung um.

Gemäß Ergänzungsbescheid vom 20.01.2009 der Umweltbehörde ist die Altlastensanierung bis zum 31.03.2010 abzuschließen.

Mit Schreiben vom 14.11.2008 hatte das Finanzreferat die Maßnahme im Bewerbungsverfahren bei der Regierung der Oberpfalz für eine EU-Förderung in der EU-Förderperiode 2007-2013 (Ziel RWB) zur Altlastensanierung angemeldet. Nach einer Vorauswahl durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz forderte die Regierung die Stadt Amberg auf, einen formellen Zuwendungsantrag zu stellen. Die entsprechenden Antragsunterlagen werden derzeit durch das Baureferat erstellt. Bei einer Förderzusage wird der Stadtrat entsprechend unterrichtet.

Weiterhin müssen zur Vorbereitung der Maßnahme in einem Bebauungsplanänderungsverfahren, abgestimmt auf den verbindlich erklärten Sanierungsplan, die zukünftige bauliche Nutzung, dargestellt in einem **städtebaulichen Entwurf**, die Höhenlage des Grundstücks, die Oberflächenabdichtung und die Oberflächenentwässerung planungsrechtlich festgesetzt werden.

Weiterhin sollen in annehmbarer Nähe durch den Vorhabensträger **Ersatzparkplätze** bereitgestellt werden.

3. Ersatzparkplätze

Auf der zu sanierenden Fläche „Parkplatz südlich der Marienstraße“ befinden sich derzeit 54 private Stellplätze als Stellplatznachweis für das Gebäude Marienstraße 9 sowie 159 öffentliche Parkplätze auf einem Parkplatzprovisorium.

Dieses Stellplatzangebot entfällt für die Zeit der Altlastensanierung.

Als Ersatzparkplätze stehen folgende Ausweichgrundstücke zu Verfügung:

Auf dem städtischen Grundstück an der Regensburger Straße ca. 85 Stellplätze und auf dem Grundstück der Gewerbebau an der Emailfabrikstraße ca. 50 Stellplätze (siehe Anlage 5).

4. Städtebaulicher Entwurf

Auf dem benachbarten Gelände der ehemaligen Emailfabrik Baumann ist ein Dienstleistungszentrum mit hoch frequentierten Einrichtungen (Notariate, Arztpraxen, Agentur für Arbeit, Bank-Hauptverwaltung etc.) entstanden. Entsprechend stark sind das Verkehrsaufkommen und der Parksuchverkehr. Der Fahrverkehr wird bisher hauptsächlich über die neue Spange der Marienstraße abgewickelt.

Im Bebauungsplanänderungsverfahren werden folgende Themenbereiche betrachtet:

Die Neuordnung des **ruhenden Verkehrs** und **Verbesserungsmaßnahmen in der Abwicklung des Fahrverkehrs sowie des Fußgängerverkehrs**.

Ergänzung der städtebaulich notwendigen **Randbebauung** und Änderungen in der **Gebietstypik** (siehe Anlage 6).

4.1 Randbebauung / Gebietstypik

Gestalterisch ist eine Betonung der Achsen von Marienstraße, Raigeringer Straße und Regensburger Straße mit den parallel angeordneten drei- bis viergeschossigen Hauptbaukörpern erwünscht. Dahinter sollen die Fahrzeugabstellflächen liegen.

Die Fläche der bisher festgesetzten Kraftfahrzeugunterhaltungs- und –Abstellanlage der Post wird in eine weitgehend öffentliche Parkplatzfläche umgewandelt. Das bestehende Mischgebiet im Geviert zur Regensburger Straße hin wird in ein Gewerbegebiet mit Einschränkung geändert, da aufgrund der Lärmbelastung dieser Bereich nicht für Wohnzwecke geeignet ist und sich eine Mischnutzung nicht mehr erreichen lässt. In den privaten Grundstücken wird eine Optimierung des Verhältnisses zwischen städtebaulich erwünschten Randbebauungen und ausreichenden Stellplatzmöglichkeiten angestrebt.

Das jetzige Wohngebäude an der unteren Emailfabrikstraße genießt Bestandsschutz; eine Ersatz-Wohnbebauung ist aber nicht mehr vorgesehen. Zum Immissionsschutz dieses Anwesens ist voraussichtlich eine bauliche Abschirmung des öffentlichen Parkplatzbereichs durch einen Wall notwendig.

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

4.2 Ruhender Verkehr

Für das Dienstleistungsgebäude am Mariahilfbergweg 9 werden nach der Altlastenbehandlung als Stellplatznachweis 54 Stellplätze endgültig hinter dem Parkdeck Marienstraße hergestellt.

Im Geviert zwischen Raigeringer Straße und Emailfabrikstraße sind anstelle der derzeit ca. 140 meist provisorischen künftig ca. 200 private Stellplätze möglich (davon ca. 80 in einer Tiefgarage).

Die öffentlichen Parkplätze im Parkdeck Marienstraße dienen den Altstadtbesuchern, dem Dienstleistungszentrum und dem Klinikum. Nach der Umsetzung des Sanierungsplanes Teilfläche „Parkplatz südlich der Marienstraße“ ist planungsrechtlich eine Erweiterung des Parkdecks um ca. 120 Parkplätze in südöstliche Richtung und eine endgültige Herstellung von ca. 120 Freiflächenparkplätzen vorgesehen, d.h. eine Mehrung um ca. 80 Parkplätze. Falls eine Parkdeckerweiterung auf sich warten lässt, sind dort ca. 45 provisorische Parkplätze unterzubringen, d.h. die Mehrung gegenüber dem aktuellen Bestand würde ca. 5 Parkplätze betragen.

Wegen der wasserwirtschaftlich geforderten Oberflächenabdichtung des Parkplatzes erfolgt zukünftig der Abfluss des Oberflächenwassers über einen Regenrückhalteteich in den Regenwasserkanal in der Regensburger Straße. Zur bestmöglichen Oberflächenversiegelung muss auf eine Baumüberstellung der Parkieranlage leider verzichtet werden.

4.3 Verbesserungsmaßnahmen in der Abwicklung des Fahrverkehrs und des Fußgängerverkehrs

Die neue Spange der Marienstraße weist heute schon ein Verkehrsaufkommen von über 8.000 Kfz/24h auf. Dadurch sind in den Spitzenstunden sowohl die Einfahrten aus der oberen und unteren Emailfabrikstraße, als auch die Fußgängerquerungen stark beeinträchtigt. Um die verkehrsplanerischen Ziele einer leistungsfähigen und sicheren Abwicklung zu erreichen, müssen die Verkehrsströme gleichmäßiger verteilt werden. Dazu soll im Bereich der Kreuzung Marienstraße/ Emailfabrikstraße ein so genannter Mini-Kreisverkehr mit überfahrbarer erhöhter Mittelinsel für Großfahrzeuge und mit Fußgängerüberwegen (bzw. Radfahrerfurt) eingebaut werden. Für einen so genannten kleinen Kreisverkehr mit 30 m Fahrbahndurchmesser (wie beim Klinikum) ist nicht mehr ausreichend Platz, es wäre ein Verschwenk mit erheblichen Umbauarbeiten nötig; eine Ampelkreuzung wäre voraussichtlich nicht ausreichend leistungsfähig, auch weil in der Emailfabrikstraße kein Platz für Linksabbiegespuren ist.

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wird die Verkehrswirksamkeit der aufgezeigten Maßnahmen durch ein Verkehrsgutachten überprüft.

Zur besseren Verteilung sollen die Zu- und Abfahrt für den öffentlichen Freiflächenparkplatz sowie die Abfahrt aus dem südöstlichen Parkdeckbereich über die untere Emailfabrikstraße erfolgen, wegen der Übersichtlichkeit direkt gegenüber der Stellplatzzufahrt des Geschäfts- und Dienstleistungsbereichs. Große Zufahrten an gegenüberliegenden Straßenseiten sollen aus Sicherheitsgründen entweder stark gegeneinander versetzt oder direkt gegenüber angeordnet werden.

5. Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplanes Amberg IV C „Südliche Deinfelderstraße“ ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und ein Vollverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Amberg IV C „Südliche Deinfelderstraße“ durchzuführen.

Gleichzeitig wird der benachbarte Bebauungsplan Amberg IV E „Dienstleistungszentrum“ entsprechend geändert (vgl. Vorlage Nr. 005/0021/2009).

.....
Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Entwurf der 91. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 11.03.2009
3. Rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg IV C „Südliche Deinfelderstraße“
4. Vorentwurf der 2. Bebauungsplanänderung Amberg IV C „Südliche Deinfelderstraße“
i.d.F. vom 11.03.2009, Planverfasser: Lanzinger Architekten
- 4.a Lageplan Geltungsbereich des Änderungsverfahrens
5. Analyse der Parkplatzsituation, Stand vom 11.03.2009, Planverfasser: Baureferat
6. Städtebauliches Zielkonzept, Stand vom 11.03.2009, Planverfasser: Baureferat