

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0038/2010
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	02.07.2010
2. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 4C "Südliche Deinfelderstraße" mit gleichzeitigem 91. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren; Erneuter Änderungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Mayer		
Beratungsfolge	14.07.2010	Bauausschuss
	26.07.2010	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für die Verfahren

- **2. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 4C „Südliche Deinfelderstraße“**
- **91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans** (Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 Baugesetzbuch BauGB))

Auf der Grundlage des Bebauungsplanänderungsentwurfes und des Entwurfes zur 91. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung vom 14.07.2010

1. die erneute Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
2. die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger 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:

Die Stadt Amberg plant, den rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 4C „Südliche Deinfelderstraße“ zu ändern und im Parallelverfahren die 91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchzuführen.

Wegen der auf dem Gelände bestehenden Altlasten aus dem Betrieb der Gebrüder Baumann ist der gesamte Geltungsbereich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Hinsichtlich des Umfangs der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen liegt der seit Juli 2008 durch das Amt für Ordnung und Umwelt verbindlich erklärte Sanierungsplan vor, der den Abschluss der Sanierungsarbeiten bis zum 31.03.2010 vorgesehen hat. Die Sanierungsarbeiten sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Der ebenerdige Parkplatz mit 219 Stellplätzen wird im August 2010 fertig gestellt sein.

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 08.03.2010 in Ergänzung des Stadtratsbeschlusses vom 26.09.2005 (Vorlage 002/0108/2005) entlang der Emailfabrikstraße eine Quartiersgarage mit bis zu 372 Stellplätzen planerisch vorzusehen und hierfür das erneute Änderungsverfahren unverzüglich einzuleiten.

Aus förderrechtlichen Gründen ist ein Neubau eines Parkdecks auf der sanierten Teilfläche südwestlich der Marienstraße nicht möglich.

Städtebauliches Planungskonzept

Das abgeänderte Plankonzept sieht nun eine Nutzung der Fläche im Bereich der Emailfabrikstraße als 3-4-geschossiges Parkdeck (3 Geschosse mit Untergeschoss) vor. Das Parkdeck dient im Untergeschoss der Bebauung südlich der Emailfabrikstraße, der Rest dem Klinikum. Die städtebauliche Grundstruktur der Betonung der Achsen von Marienstraße, Raigeringer Straße und Regensburger Straße mit den parallel angeordneten drei- bis viergeschossigen Hauptbaukörpern, einer so genannten Blockrandbebauung bleibt erhalten. Die nördlich der Emailfabrik dargestellte Bebauung entlang der Marienstraße ist städtebaulich richtig. Sie sollte nach Wegfall der Bindung an die Fördermittel zur Altlastensanierung umgesetzt werden. Im Quartiersinneren des Gevierts Emailfabrikstraße, Marienstraße, Regensburgerstraße ist zur Steigerung der räumlichen Qualität für die umliegenden Nutzungen eine Grünfläche geplant. Der Vorplatz am neuen Kreisverkehr bildet das Pendant zum Vorplatz bei der „Emailfabrik“. Quer durch den platzartigen Innenraum dieses Gevierts verläuft eine Fußwegverbindung, die langfristig ein Teilstück einer attraktiven Verbindung vom Dreifaltigkeitsviertel zur Innenstadt und zum Bahnhof bilden soll.

Verkehrskonzept und Stellplatzbilanz

Die Erschließung der halbgeschossig versetzten Parkdeckebenen soll von einem neuen kleinen Kreisverkehr an der Marienstraße aus über die platzartig gestaltete Restfläche der Emailfabrikstraße abgewickelt werden. Das Untergeschoss kann auch vom Innenraum des Gevierts aus erschlossen werden, um eine Trennung der unterschiedlichen Nutzer zu erreichen.

In der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes – Straßenbau zur frühzeitigen Behördenbeteiligung des Änderungsbeschlusses vom 23.03.2009 (Stadtratsbeschluss) ist eine direkte Anbindung des Gebietes an die Regensburger Straße dargestellt. Ein Einbiegen in die B 85 ist nur in Fahrtrichtung Sulzbach-Rosenberg (Nabburger Tor) und Abbiegen aus der B 85 nur aus Fahrtrichtung Schwandorf möglich. Es war deshalb vorgesehen die Emailfabrikstraße mit einer Ausfahrtsspur von der Regensburger Straße aus anzubinden. Ein Einbiegen aus der Emailfabrikstraße in die B 85 in Fahrtrichtung Nabburger Tor ist aus Platzgründen und der künftigen Höhenlage (Absenkung) der B 85 im Bereich der Bahnunterführung nicht möglich. Im aktuellen Planungskonzept ist der südwestliche Teil der Emailfabrikstraße aufgegeben. Um eindeutige und klare Verkehrsbeziehungen zu erstellen und eine weitere Belastung des Innenraums zu vermeiden wird auf die Einfahrt von der Regensburger Straße aus verzichtet. An der Regensburger Straße ist somit eine räumlich wirksame Bebauung begleitet von großkronigen Bäumen von der Einmündung Raigeringer Straße bis zur Bahnlinie möglich.

Die Stellplatzbilanz als Vergleich der Planungen mit dem ehemaligen Bestand im Quartier stellt sich folgendermaßen dar.

Stellplatzbilanz im Vergleich

		Bestand vor der Altlastensanierung	Planungskonzept Änderungsentwurf vom 27.02.2009	Geändertes Planungskonzept vom 24.07.2010
Nördlich Emailfabrikstraße	Parkdeck Bestand Erweiterungs- möglichkeit	382 ---	382 (120)	382 ---
	Parkplatz neu oberirdisch	159	219	219
	Bei Erweiterung Parkdeck M.		(174)	
	Quartiersgarage	---	---	200
Südlich Email- fabrikstraße	Parkplätze oberirdisch	142	100	60
	Parkplätze unterirdisch	---	80	120
	Summe	737	781 (856)	981

Für den Bereich südwestlich der Marienstraße wird eine Mehrung von 244 Stellplätzen erreicht. Seit der Novellierung der BayBO im Jahr 2008 ist der Nachweis erforderlicher Stellplätze durch die Rechtsverordnung der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegt. Die Gemeinde kann aber, abweichend von dieser Verordnung einen anderen Stellplatzschlüssel durch Satzung festlegen. Bei der in der Anlage 3 dargestellten Bebauung südöstlich der Emailfabrikstraße entsteht eine Nutzfläche von ca. 8400 qm an Büro- und Verwaltungsräumen und Läden und Verkaufsstätten. Entsprechend der GaStellV sind für diese Nutzfläche 210 Stellplätze erforderlich (je 40qm/1Stellplatz). Wegen der besonderen Situation an der Marienstraße wird vorgeschlagen den Stellplatzschlüssel auf 1Stellplatz/35qm Nutzfläche zu ändern. Es sind dann bei der dargestellten Nutzung für das Quartier 240 Stellplätze nachzuweisen. Die Nachweis der Stellplätze ist in der Quartiersgarage und als oberirdische und unterirdische Parkplätze möglich.

Altlasten

Im gesamten Bereich der Parkfläche südwestlich der Marienstraße auf dem Gelände der ehemaligen Emailfabrik Baumann sind die Sanierungsarbeiten abgeschlossen.

Das Grundstück Fl.Nr. 2171 wurde unter gutachterlicher Begleitung im Jahr 1999 nach einer Voruntersuchung auf Altlasten saniert. Da im Schlussgutachten der LGA- Bayern keine Aussagen über eventuell im Grundstück verbliebene Restbelastungen getroffen wurden, bleibt das Grundstück im Altlastenkataster. Bei Eingriffen in den Untergrund sind daher weiterhin etwaige noch teilweise mögliche Restbelastungen zu berücksichtigen. Im Bereich der benachbarten Grundstücke Fl.Nrn. 2180 und 2178 war bis 1972 eine Großtankstelle angesiedelt. Dokumente über einen Ausbau der Tanks etc. bei der anschließenden Bebauung des Grundstücks sind nicht vorhanden. Daher sind auch diese Bereiche ins Altlastenkataster aufgenommen worden.

Aufgrund der unklaren Situation auf dem bebauten und genutzten Grundstück wird vorgeschlagen die Untersuchung und die eventuell erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mittels eines städtebaulichen Vertrages nach §11 Abs.1 BauGB zwischen dem Eigentümer und der Stadt Amberg zu regeln.

In Abstimmung mit dem Amt für Ordnung und Umwelt sind darin die Informations-, Abstimmungs-, Untersuchungs- und Kostenpflichten bei Aushubmaßnahmen bzw. Eingriffen in den Untergrund festzulegen.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
 2. 91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 24.07.2010
 3. Planungskonzept zur 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 4C vom 24.07.2010.
- Bebauungsplanentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 4C vom 23.03.2009