

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0001/2011
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	12.01.2011
2. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 4C "Südliche Deinfelderstraße" Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren.		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	19.01.2011	Bauausschuss
	31.01.2011	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 mit Begründung und Umweltbericht
 - des Entwurfes zur 91. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung
 - der Abwägungsvorschläge in Anlage 5
- alle in der Fassung vom 19.01.2011

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Planbereich liegen Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Amberg 4E „Dienstleistungszentrum“ und Amberg 50 „EDV- Zentrum“

Die Teilflächen werden mit erlangter Rechtskraft des Bebauungsplanänderungsverfahrens überschrieben.

Sachstandsbericht:

Verfahrensverlauf:

Da der rechtskräftige Bebauungsplan hinsichtlich der wesentlichen Merkmale wie Bauart, Nutzungsmaß, Verkehrsführung und Immissionen erneuerungs- und berichtigungsbedürftig ist, wurde bereits mit dem Stadtratsbeschluss vom 23.03.2009 das 2. Änderungsverfahren in die Wege geleitet.

Im Verfahrensverlauf wurden verschiedene Bauvarianten untersucht und fachliche Stellungnahmen zu Immissionsschutz hinsichtlich Einwirkungen durch Gewerbe, Bahn und Verkehr sowie zur Verkehrs- und Parkraumentwicklung im gesamten Quartier eingeholt. Weiterhin waren die Angaben und Untersuchungen zu den auf den ehemaligen Betriebsgrundstücken der Emailfabrik vorhandenen Altlasten abzuarbeiten.

Überlegungen zum Bau einer Quartiersgarage auf der sanierten Teilfläche südwestlich der Marienstraße konnten nicht weitergeführt werden, da die Zuwendungen für die Altlastensanierung und den Parkplatz aus förderrechtlichen Gründen nicht an Dritte übertragen werden dürfen.

Mit der Entwurfsplanung in der Fassung vom 14.07.2010 wurde letztmalig im September/Oktober 2010 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das jetzt erarbeitete Planungskonzept wurde dem Stadtrat in der Sitzung vom 20.12.2010 vorgelegt und so beschlossen.

Bearbeitungsgrundlagen:

Überschneidung mit anderen Bebauungsplänen

In den Bereichen des Kreisverkehrs überschneidet sich durch die notwendigen Änderungen der Verkehrsanlagen der Bebauungsplan mit den zwei benachbarten Bebauungsplänen Amberg 4E „Dienstleistungszentrum“ und Amberg 50 „EDV- Zentrum“. Die Überschneidungen sind gering und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Bei Rechtskraft des Änderungsverfahrens werden die Überschneidungsbereiche überschrieben.

Gewerbegebiet

Die bisherigen Mischgebietsflächen werden aufgrund der Immissionen und auch aufgrund der Umgebungsklassifizierung als Gewerbegebiet mit Einschränkung ausgewiesen. Dies spiegelt die Nutzung und Nutzungsabsicht im Quartier wieder.

Schallschutz

Die Wohnnutzung Emailfabrikstraße 4 wird gemäß Bestätigung des Eigentümers spätestens zum Beginn der Nutzung des Neubaus an der Marienstraße beendet sein. Auf diesbezügliche Untersuchungen und Festsetzungen wurde daher verzichtet.

Ausbau Regensburger Straße

Die Ausbauplanungen der Regensburger Straße hinsichtlich Bahnbrücke und Verbreiterung mit Anlage eines beidseitigen Geh- und Radwegs sind in den Planungen berücksichtigt. Das geplante Straßenbegleitgrün ermöglicht bei Bedarf eine Detailanpassung. Die Einarbeitung bzw. Aktualisierung kann ohne Änderungen bei der Flächenbilanz erfolgen.

Parkplatz südlich Marienstraße

Der ebenerdige Parkplatz mit 219 mit Stellplätzen wurde bereits im September 2010 eröffnet. Die Grünanlage zwischen Parkplatz und Marienstraße ist ebenfalls bereits fertig gestellt und bietet durch Sitzbänke eine Verbesserung des Erholungswerts des hoch frequentierten Quartiers.

Stellplatznachweis

Abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) wurde der Stellplatzschlüssel im Gewerbegebietsbereich wegen der besonders intensiven Gebietsnutzung von 1 Stellplatz/40 m² auf 1 Stellplatz/35m² Nutzfläche angehoben.

Die Stellplätze können in der Quartiersgarage und als oberirdische und unterirdische Parkplätze nachgewiesen werden.

Altlasten

Der Geltungsbereich wurde aufgrund der unterschiedlichen Situationen bezüglich Stand und Sanierung der Altlasten in 8 Bereiche gegliedert.

Nähere Informationen dazu sind im Bebauungsplan und in der zugehörigen Begründung dargestellt und erläutert.

Im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 2178 war bis 1972 eine Großtankstelle angesiedelt. Da Dokumente über einen Ausbau der Tanks etc. bei der anschließenden Bebauung des Grundstücks nicht vorliegen wurden auch diese Bereiche ins Altlastenkataster aufgenommen.

In den textlichen Festsetzungen Punkt 11 zum Bebauungsplan ist der Umgang mit den Altlasten geregelt und auf die entsprechenden Maßnahmen verwiesen.

Verkehr

Die Verbesserung des Verkehrsflusses wird durch zwei Maßnahmen erreicht:

Zum einen wird der Kreuzungspunkt Emailfabrikstraße/Marienstraße durch den geplanten Kreisverkehr unter der Maßgabe der Berücksichtigung von Fußgänger- und Radverkehr optimiert. Die Eingriffe in die benachbarten, insbesondere die nordöstlich gelegenen Grundstücke sind so gering wie möglich gehalten. Der Kreisverkehr ist nicht umlagefähig.

Zum anderen wird die Einmündung der Marien- in die Raigeringer Straße soweit aufgeweitet, dass die Verkehrsteilnehmer die aus der Marienstraße, aber auch aus der Raigeringer Straße kommen und an der B 85 in Richtung Altstadttring abbiegen, dann auch auf Höhe der Mittelinsel an den wartenden Fahrzeugen der Linksabbiegespur vorbeifahren können.

Beteiligungsverfahren

Es wurden insgesamt bereits zwei frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus **beiden** frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit sind in Anlage 5 dargestellt.

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden- soweit umsetzbar in die Planung eingearbeitet.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren

- Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird gerahmt durch die Bahnlinie, die Marienstraße, Emailfabrikstraße, Raigeringer Straße und Regensburger Straße. Er umfasst die Grundstücksflächen mit Änderungsbedarf hinsichtlich Flächenaufteilung und Nutzung sowie die wichtigen Verkehrswege und deren Verknüpfungspunkte.

Im Geltungsbereich der Änderung liegen im Einzelnen folgende Flurstücke:

1975/39, 2034/52, 2171, 2171/2 (Teilfläche), 2178, 2180, 2180/2, 2180/3, 2180/4, 2214/1, 2214/2, 2214/5 (Teilfläche), 2214/18, 2214/19, 2214/20, 2214/21, 2214/22, alle Gemarkung Amberg.

sowie die Straßenflächen Flur Nummer:

2214/3 (Teilfläche Marienstraße), 2214/4 (Emailfabrikstraße), 2214/15 (Teilfläche Emailfabrikstraße), 2103/2 (Teilfläche Raigeringer Straße),

alle Gemarkung Amberg

- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentlichen Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

- Anlage 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
- Anlage 2: Entwurf der 91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung in der Fassung vom 19.01.2011
- Anlage 3: Bebauungsplanänderungsentwurf mit Festsetzungen in der Fassung vom 19.01.2011
- Anlage 4: Begründungsentwurf zur Bebauungsplanänderung mit Umweltbericht in der Fassung vom 19.01.2011
- Anlage 5: Abwägungsvorschläge zu den Beteiligungsverfahren in der Fassung vom 19.01.2011
- Anlage 6: Modellfotografie