Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0037/2016** **öffentlich** **07.09.2016**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 125 "Südlich der Marienstraße" mit gleichzeitigem 91. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes -Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -Satzungs- und Feststellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Wolfgang Babl		
Beratungsfolge	**28.09.2016 Bauausschuss 17.10.2016 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ und des Entwurfes zur 91. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 28.09.2016

- das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
- den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB
- die Feststellung der 83. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach erfolgter Genehmigung der 91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Kraft, gleichzeitig wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wirksam.

Im Planungsbereich liegen Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Amberg 4 C „Südliche Deinfelderstraße“, Amberg 4 E „Dienstleistungszentrum“, Amberg 50 „EDV-Zentrum“ und der rechtskräftigen Baulinienpläne Nr. 16 und Nr. 18. Die Teilflächen werden mit erlangter Rechtskraft des Bebauungsplanes Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ planungsrechtlich überschrieben.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsrechtlicher Stand

Der Bebauungsplan Amberg 4 C „Südliche Deinfelderstraße“ ist seit 16.12.1989 rechtskräftig, ebenso seit 20.12.1997 eine 1. Änderung, während für die 2. Änderung nur am 24.10.2011 ein Satzungsbeschluss gefasst wurde. Über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinausreichend gilt im Nordwesten seit 21.10.2000 noch der Bebauungsplan Amberg 4 E „Dienstleistungszentrum“, im Nordosten seit 07.04.2001 noch der Bebauungsplan Amberg 50 „EDV-Zentrum“ und im Süden noch die Baulinienpläne Nr. 16 (Datum der Regierungsentschließung (RE): 10.07.1925, Nummer der RE: 21659) und 18 (RE: 01.06.1928, Nr. der RE: 3658b1)

Der neue Bebauungsplan Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ soll größtenteils in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Amberg 4 C „Südliche Deinfelderstraße“ ersetzen, in kleinen Teilbereichen auch die Bebauungspläne Amberg 4 E „Dienstleistungszentrum“ und 50 „EDV-Zentrum“ sowie die Baulinienpläne Nr. 16 und 18.

Das vorgesehene Planfeststellungsverfahren zur Erneuerung der Bahnbrücke in der Regensburger Straße wird später einen Teil des Bebauungsplanes Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ überschreiben. Die Planfeststellung soll aber nur den abzusenkenden Bereich der Regensburger Straße umfassen.

Da in etlichen Bereichen die Flächennutzung geändert werden soll, muss parallel das 91. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt werden.

Planungsanlass und Planungskonzept

Anlass für eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind die Planung eines großen neuen Parkdecks insbesondere für das Dienstleistungszentrum und das Klinikum St. Marien Amberg mit 1200 Parkplätzen, die Änderung der Nutzungen im Bereich zwischen Regensburger Straße, Raigeringer Straße und Marienstraße und die planungsrechtliche Sicherung des endgültigen Ausbaus der Einmündung Raigeringer/ Regensburger Straße sowie von gemeinsamen Geh- und Radwegen entlang der Regensburger Straße.

Das Planungskonzept sieht zunächst die Errichtung eines sehr großen Parkdecks als Gesamtlösung der Parkraumprobleme des Dienstleistungszentrums, des Klinikums St. Marien Amberg, von Anliegern an der nördlichen Regensburger Straße (u.a. des Cineplex-Kinos) und von Besuchern der südöstlichen Altstadt auf der nach Südosten erweiterten Fläche des bisherigen Großparkplatzes (219 Parkplätze) vor. Die planungsrechtlichen Vorgaben sollen so offen wie möglich gemacht werden, damit ein externer Investor Gelegenheit zur Errichtung und zum Betrieb einer wirtschaftlichen Parkierungsanlage nach neuesten Gesichtspunkten erhält. Das alte Parkdeck an der Marienstraße, dessen Förderbindung (Städtebauförderung) Ende 2016 ausläuft, soll während der Bauzeit unverändert weiter betrieben werden, um wenigstens einen größeren Teil der bisherigen Parkplätze weiter anbieten zu können.

Erschließung

Die Regensburger Straße (B 85; durchschnittlich ca. 25.000 Kfz/24h), die Raigeringer Straße (St 2040; ca. 12.500 Kfz/24h und die südliche Marienstraße (ca. 8.500 Kfz/24h) sind bereits derzeit stark belastet; gelegentlich kommt es zu Verkehrsstaus. Es wird erwartet, dass der Kraftfahrzeugverkehr dort durch neue zusätzliche Nutzungen (z.B. an der mittleren Emailfabrikstraße), durch intensivere Nutzungen (z.B. an der Regensburger Straße) und durch das neue große Parkdeck noch spürbar zunimmt. Deshalb wurde insbesondere zur Verträglichkeitsprüfung für das neue Parkdeck eine Verkehrsuntersuchung bei Professor Kurzak (München) in Auftrag gegeben. Der Ergebnisbericht vom 11.11.2015 stellt fest, dass zwei kombinierte Ein- und Ausfahrten an der Regensburger Straße (nur rechts rein – rechts raus; kurze Ausfädelspur zum Parkdeck und zwei parallele Schrankenanlagen nötig) und an der unteren Emailfabrikstraße erforderlich sind. Bei weitgehender Auslastung des neuen Parkdecks werden die verkehrlichen Auswirkungen als grenzwertig eingestuft, d.h. dass in den Spitzenzeiten nur bei optimalem Verhalten der Verkehrsteilnehmer längere Staus vermieden werden können. Alternativ könnte das Parkdeck auch kleiner geplant werden.

Die innere Regensburger Straße soll im Zuge der Erneuerung der Bahnbrücke durchgängig mit drei Fahrspuren sowie mit beidseitigen gemeinsamen Geh- und Radwegen ausgebaut werden. Außerdem soll der Einmündungsbereich der Raigeringer Straße in die Regensburger Straße endgültig schwerverkehrstauglich ausgebaut werden (bisher wegen früherer Grundstücksprobleme nur Provisorium).

Parzelle 2 des Bebauungsplanentwurfs an der Regensburger Straße kann ab Bau des Parkdecks nur mehr rückwärtig über die untere Emailfabrikstraße angefahren werden. Wegen der längerfristigen Mietverträge für die Bestandsnutzungen Getränkemarkt und Diskothek muss der Geh- und Radweg provisorisch tiefer und näher an der Regensburger Straße geführt werden.

Wichtig zur Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs ist die Bereitstellung attraktiver Geh- und Radwege. Zwischen unterer Emailfabrikstraße und Regensburger Straße ist deshalb wieder ein Geh- und Radweg eingeplant; leider scheitert in der Weiterführung die Radwegverbreiterung bis zum Minikreisel an der zahlreichen Eigentümergemeinschaft von Parzelle 1, so dass die Radfahrer dort die Fahrbahn benutzen müssen.

Wegen des hohen Versiegelungsgrades sind die wenigen Grünflächen und Baumreihen oder –gruppen wichtig. An der Marienstraße und südlich von Parzelle 5, wo viele Beschäftigte des Dienstleistungszentrums bei schönem Wetter ihre Pausen im Freien verbringen wollen, sind Grünbereiche mit Sitzgruppen und großen Bäumen vorgesehen.

Beim Bau des neuen Parkdecks müssen die Leitungen der untersten Emailfabrikstraße in den geplanten Geh- und Radweg verlegt werden. Das bestehende Regenrückhaltebecken muss mit Überflutungsnachweis in das neue Parkdeck integriert werden. Für den großen Transformator an der Regensburger Straße muss ein neuer Standort - voraussichtlich ebenfalls im Parkdeckbereich – gefunden werden.

Städtebau

Das neue Parkdeck soll hauptsächlich parallel zur Bahnlinie in fünf Ebenen errichtet werden (eine Ebene als weitgehendes Untergeschoss); mit nur vier Ebenen wären 1200 Parkplätze nicht unterzubringen. Wegen der erwarteten Emissionen der Parkierungsanlage werden aufgrund der Schalltechnischen Untersuchung des Büros ab-consultants (Vohenstrauß) vom 14.01.2016 Schallschutzauflagen in die Bebauungsplanfestsetzungen aufgenommen; bei Nachweis anderer gleichwertiger Schallschutzlösungen im Baugenehmigungsverfahren kann davon abgewichen werden. Wichtig sind für das neue Parkdeck eine gut gestaltete Schaufassade zur Regensburger Straße und eine gute Einfügung an der Marienstraße (bevorzugt mit Fassadenbegrünung). Das alte Parkdeck fällt Ende 2016 aus der Förderbindung und könnte entweder später als Erweiterung des neuen Parkdecks wieder entstehen oder durch ein gewerbliches Gebäude ersetzt werden.

An der Regensburger Straße soll analog zu Parzelle 1 ein städtebaulich prägendes Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude mindestens mit der Höhe des benachbarten Parkdecks entstehen. Um eine Schlucht-Wirkung in Verbindung mit der Bebauung südlich der Regensburger Straße zu vermeiden, soll dieser Gebäudeabstand mindestens 30 m betragen.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat am 18.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ und am 14.03.2016 die Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.04.2016 wurde vom 25.04 bis 25.05.2016 die öffentliche Auslegung auf der Grundlage des Änderungsentwurfes i.d.F. vom 02.03.2016 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 11 relevante Stellungnahmen abgegeben; den Anregungen kann zum größeren Teil gefolgt werden außer dem Wunsch der Gewerbebau Amberg GmbH auf Wegfallen des Geh- und Radweges zwischen Regensburger Straße und unterer Emailfabrikstraße sowie der mehrfachen Forderung nach einer Gehwegverbindung auf Höhe des Kino-Parkplatzes unter dem Bahndamm (vgl. Anlage 7).

Planungsänderungen

Die Parkdeckzufahrt von der Regensburger Straße wird in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger durch eine größere Trenninsel geringfügig verändert. Die Baugrenze von Parzelle 2 wird geringfügig nach Westen erweitert. Fassaden- und Dachbegrünungen werden empfohlen. Verschiedene Planbeschriftungen werden ergänzt und ein Schreibfehler bei den Festsetzungen redaktionell berichtigt. Alle Änderungen sind geringfügig und erfordern keine erneute öffentliche Auslegung.

Weiteres Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der Marienstraße, der Raigeringer Straße, der Regensburger Straße, der Bahnlinie Amberg-Irrenlohe und dem Mariahilfbergweg und umfasst die Grundstücke FlStNrn. 1957 (Teilfläche), 1963 (Tfl.), 1967 (Tfl.), 1975/39, 2034/4 (Tfl.), 2034/52, 2103/2 (Tfl.), 2171, 2171/6, 2178, 2180, 2180/2, 2180/3, 2180/4, 2214/2, 2214/3 (Tfl.), 2214/4, 2214/15 (Tfl.), 2214/18, 2214/19, 2215/20, 2214/21, 2214/22 und 2214/24, alle Gemarkung Amberg.

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach erfolgter Genehmigung der 91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Kraft, gleichzeitig wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wirksam.

Im Planungsbereich liegen Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Amberg 4 C „Südliche Deinfelderstraße“, Amberg 4 E „Dienstleistungszentrum“, Amberg 50 „EDV-Zentrum“ und der rechtskräftigen Baulinienpläne Nr. 16 und Nr. 18. Die Teilflächen werden mit erlangter Rechtskraft des Bebauungsplanes Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ planungsrechtlich überschrieben.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Das große neue Parkdeck mit 1200 Parkplätzen soll ausgeschrieben werden und hat so große Auswirkungen auf die Umgebung, dass ein entsprechender Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung zwingend erforderlich ist.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

---

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan
---
b) Haushaltsmittel
---
c)Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

.....
Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.08.2016
2. Entwurf der 91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 28.09.2016
3. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 28.09.2016
4. Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 28.09.2016 mit Festsetzungsentwürfen
5. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht i.d.F. vom 28.09.2016
6. Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange