

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0006/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	09.01.2018
Neubau Parkhaus Amberg Marienstraße/Emailfabrikstraße -Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Amberg 125 "Südlich der Marienstraße" von der Festsetzung 2.3 - Anzahl der Geschosse		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Vonhold, Herr Zimmermann/Herr Ertl		
Beratungsfolge	17.01.2018	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Mit dem Bauvorhaben „Neubau Parkhaus Amberg Marienstraße / Emailfabrikstraße“ besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Befreiung von der Festsetzung 2.3 des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ zur Anzahl der Geschosse bzw. zur Ausbildung der Parkebene -1 / 0 als oberirdisches Geschoss wird zugestimmt.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme

Der unter der Nummer BV.-Nr. BW 274-2017-3 registrierte Bauantrag „Neubau Parkhaus Amberg Marienstraße / Emailfabrikstraße“ ist am 20. November 2017 im Baureferat der Stadt Amberg eingegangen. Ergänzend wurden Unterlagen zur Geschossigkeit und Gebäudeeinordnung eingereicht. Mit Nachtrag vom 29.11.2017 wurde der Bauantrag formal vervollständigt und liegt seitdem zur bauaufsichtlichen Prüfung vor.

Die Abweichung hinsichtlich der Ausbildung der Parkierungsebene -1 / 0 als oberirdisches Geschoss wird insbesondere mit der Anbindung an die öffentlichen Erschließungsflächen (Regensburger Straße im südlichen Bereich sowie Emailfabrikstraße im Nordosten), und mit der erforderlichen Berücksichtigung des bestehenden, entlang und in Verlängerung der Emailfabrikstraße verlaufenden Abwasserkanals begründet. Außerdem ist die geplante Ausbildung dem Konstruktionsprinzip und der Vorgabe ein klar strukturiertes und übersichtliches Parkhaus entstehen zu lassen geschuldet.

Der Bauantrag wird auf der Grundlage des Bebauungsplans Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ im Sinne des § 33 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft und verfahrensmäßig im Vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 Bayerische Bauordnung (BayBO) behandelt. Garagen einschließlich Großgaragen wurden im Zuge der Novellierung zur BayBO im Jahr 2008 generell aus dem Katalog der Sonderbauten herausgenommen, da die baurechtlich- und technisch zu stellenden Anforderungen in der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) als Sondervorschrift bzw. Verordnung geregelt sind.

Bauwerk / Maß der baulichen Nutzung:

Das Bauwerk wird jeweils auf Teilflächen der Flurstücke Nummern 2180/3; 2180/5; 2180/6; 2214/19; 2214/20; 2214/21; 2214/26 und 2214/27 errichtet. Es handelt sich um den 1. Bauabschnitt einer Garage, die nach Realisierung eines 2. und 3. Bauabschnitts insgesamt 1200 Stellplätze ermöglichen könnte.

Dabei sieht der beantragte 1. Bauabschnitt eine oberirdische, offene Großgarage mit 776 Stellplätzen auf einer Grundfläche von 4.322 m² in Stahlskelettbauweise vor. Das Garagenbauwerk wird laut Baubeschreibung in Teilbereichen der Ostseite eine Begrünung erhalten, an der Südseite ist eine bedruckte Aluminium-Lisenen-Fassade vorgesehen. Das Dach erhält eine Trapezblecheindeckung und wird als Kaltdach mit 3° Neigung ausgeführt.

Die Zufahrt des Parkhauses erfolgt zweispurig von der Regensburger Straße aus. Weiterhin wird eine Zu- und Ausfahrt in Richtung Marienstraße/Emailfabrikstraße hergestellt. Zur Nutzung der bestehenden Stellplatzflächen ist im Norden eine Zufahrt zum Bestandsparkplatz vorgesehen, und in den Übersichtsplänen mit dargestellt.

Im Bebauungsplan ist unter Festsetzung 2.3 als zulässige Anzahl der Geschosse „U+IV“ festgesetzt, wobei das mit „U“ bezeichnete Geschöß „ein nutzbares Kellergeschoß sein darf. Einem „Oberirdischen Geschöß“ nach Art. 2 Abs.7 BayBO darf das Geschoss gemäß der Festsetzung dagegen nicht entsprechen. In den vorliegenden Plänen stellt sich die Ebene -1 / 0 jedoch als „oberirdisches Geschöß“ nach den Vorgaben der BayBO dar.

Für die Abweichung bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Maßgabe des § 31 Abs. 2 BauGB.

Da die im Bebauungsplan festgeschriebene, max. zulässige Gebäudehöhe von 15 m, wie sie z. B. auch beim geplanten Neubau auf der Nachbarparzelle Regensburger Straße 11 zulässig wäre nicht überschritten wird, ist die Abweichung von der Festsetzung 2.3 des Bebauungsplans aus der Sicht des Stadtplanungsamtes mit den Zielen der Bauleitplanung zu vereinbaren und städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans ist nach Auffassung des Rechtsamtes auch möglich, wenn der Bebauungsplan sich noch im Verfahrensstand nach § 33 BauGB befindet.

Die laut Festsetzung Nr. 2.2 zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird nach der vorgelegten Berechnung mit 0,61 eingehalten.

Erschließung:

Das geplante Parkhaus wird über die Regensburger Straße und die Emailfabrikstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die vorgesehenen Zufahrten liegen innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes und entsprechen den planungsrechtlichen Vorgaben. Bei der Anbindung an die Regensburger Straße (Bundesstraße B85) müssen in einer Übergangsphase der Betrieb des benachbarten Getränkemarktes und einer Diskothek gewährleistet werden.

Einer, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Übergangslösung, wird seitens des Staatlichen Bauamtes zugestimmt. Hinsichtlich dieses provisorischen Anschlusses ist bereits eine Abstimmung zwischen dem Staatlichen Bauamt und dem städtischen Tiefbauamt erfolgt.

Die kanaltechnische Erschließung und Entwässerung wird vom städtischen Tiefbauamt geprüft; die Erschließung ist nach Auffassung der Rechtsabteilung grundsätzlich als gesichert anzusehen.

Immissionsschutz:

Die immissionsrechtliche Bewertung des Bauvorhabens gemäß TA-Lärm erfolgt auf Grundlage des vorgelegten Schallschutzgutachtens, Projektnr.7752 vom 24.05.2016 der BIWA, Ingenieurbüro Arnulf Bühner aus Erlangen. Der Bericht untersucht die Ausbaustufen 1, 2 und 3. Darin sind alle Varianten berechnet und die Einhaltung der wegen Vorbelastung reduzierten Immissionswerte für den Tag- und für den Nachtzeitraum an den relevanten Immissionsarten belegt.

Einbezogen in die Ausgangsdaten des Gutachtens wurde eine, bei Realisierung des Gesamtvorhabens erforderlich werdende, 65 %ige Schließung der Westfassade (im Bereich des 1. Bauabschnittes) und der Nordfassade.

Nach Prüfung des Gutachtens ist das vorgelegte Bauvorhaben aus Sicht des Sachgebiets Technischer Umweltschutz der Stadt Amberg aus immissionsfachlicher Sicht genehmigungsfähig.

Die 65%ige Schließung der Westfassade bereits zum Zeitpunkt der Realisierung des beantragten 1. Bauabschnittes wurde durch die Immissionsschutzbehörde empfohlen.

Brandschutz / Statik:

Der Brandschutznachweis gemäß Art. 62 BayBO („Bautechnische Nachweise“) vom 03.11.2017 vom Planungsbüro Brakon Ingenieure aus Schwülper für den Neubau des Parkhauses wurde vorgelegt. Die Prüfung des Nachweises ist durch einen Prüfsachverständigen entsprechend der Verordnung über die Prüfsachverständigen im Bauwesen (PrüfVBau) vorgesehen. Ebenso wird mit den Standsicherheitsnachweisen und der Prüfung des Nachweises verfahren.

Freiflächengestaltungsplan:

Die Freiflächen im direkten Umgriff des 1. Bauabschnitts sind auf den Planunterlagen dargestellt. Werden im Zuge des Bauvorhabens Veränderungen an den vorhandenen Parkierungsflächen im weiteren Umgriff des Parkhauses vorgenommen ist auf Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen (Festsetzung 12.5) für die entsprechenden Bereiche ein Freiflächengestaltungskonzept in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zu entwickeln und mit den zuständigen Stellen im Baureferat abzustimmen.

Abstandsflächen:

Entsprechend der Festsetzung 4.1 im Bebauungsplan sind die Abstandsflächen der BayBO anzuwenden. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2, 2. Halbsatz BayBO reduziert sich die Abstandsfläche in Gewerbegebieten auf 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. Die Abstandsflächen sind im Abstandsflächenplan nachgewiesen.

Zusammenfassung:

Der Bauantrag für den Neubau des ersten Bauabschnitts des Parkhauses Amberg Marienstraße /Emailfabrikstraße ist genehmigungsfähig. Einer Befreiung hinsichtlich der Ausbildung der Parkebene -1 / 0 als oberirdisches Geschoss wird zugestimmt.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Im Bereich der Marienstraße und Emailfabrikstraße gibt es einen erheblichen Parkdruck. Auf dem benachbarten Gelände der ehemaligen Emailfabrik Baumann ist ein Dienstleistungszentrum mit hoch frequentierten Einrichtungen (Notariat, Büros, Arztpraxen, Agentur für Arbeit, Bank-Hauptverwaltung etc.) entstanden. Entsprechend stark sind das Verkehrsaufkommen und der Parksuchverkehr in diesem Stadtteil.

Das Entwicklungskonzept des Bebauungsplans AM 125 „Südlich der Marienstraße“ sieht 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 Cineplexkinos) und von Besuchern der südöstlichen Altstadt auf der nach Südosten erweiterten Fläche des bisherigen Großparkplatzes (219 Parkplätze) vor. Das alte Parkdeck an der Marienstraße, dessen Förderbindung Ende 2016 ausläuft, soll während der Bauzeit unverändert weiter betrieben werden, um wenigstens einen größeren Teil der bisherigen Parkplätze weiter anbieten zu können.

Die Umsetzung des 1. Bauabschnitts des Parkdecks soll insbesondere den Parkdruck auf das Dienstleistungszentrum und das Klinikum St. Marien Amberg Parkplätze nehmen und ausreichend Parkplätze für den Stadtteil anbieten.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen
Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Lageplan
2. Ansichten
3. Regelschnitt 1 - 1
4. Grundriss Ebene -1 + 0
5. Grundriss Ebene 1 + 2
6. Grundriss Ebene 3 + 4
7. Grundriss Ebene 5 + 6
8. Grundriss Ebene 7 + 8