

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0017/2010
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	16.03.2010
2. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 4C "Südliche Deinfelderstraße" mit gleichzeitigem 91. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren; Erneuter Änderungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Dietrich		
Beratungsfolge	24.03.2010	Bauausschuss
	26.04.2010	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 24.03.2010

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 vorsieht.

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.

Städtebauliches Planungskonzept

Das daraufhin abgeänderte Plankonzept sieht nun eine Nutzung der Fläche unmittelbar nördlich der Emailfabrikstraße als 4-geschossiges Parkdeck (3 Geschosse mit Untergeschoss) vor. Das Parkdeck kann in 2 Bauabschnitten erstellt werden, wobei ein Teil der Stellplätze im Endausbaustand für die Bebauung südlich der Emailfabrikstraße dienen wird. Die städtebauliche Grundstruktur der Betonung der Achsen von Marienstraße, Raigeringer Straße und Regensburger Straße mit den parallel angeordneten drei- bis viergeschossigen Hauptbaukörpern bleibt erhalten. Die Quartiersgarage fasst den geplanten oberirdischen Parkplatz und bildet einen räumlichen Abschluss des „Parkierungsquartiers“. Im Quartiersinneren des Gevierts Emailfabrikstraße, Marienstraße, Regensburgerstraße ist zur Steigerung der räumlichen Qualität für die umliegenden Nutzungen eine großzügige Grünfläche geplant. Der Vorplatz am neuen Minikreisverkehr bildet das Pendant zum Vorplatz bei der „Emailfabrik“. Quer durch den Innenraum dieses Gevierts verläuft eine Fußwegverbindung, die langfristig ein Teilstück einer attraktiven Verbindung vom Dreifaltkeitsviertel zur Innenstadt und zum Bahnhof bilden soll.

Immissionsschutz

Durch ein Immissionsschutzgutachten ist nachzuweisen, dass das Parkdeck mit 372 Stellplätzen hinsichtlich der Immissionen auf die bestehende Wohnbebauung in der Emailfabrikstraße Rücksicht nimmt. Deshalb erfolgt die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen im UG des Parkdecks ausschließlich von der Marienstraße aus. Diese "Interimszufahrt" ist schon jetzt so auszubilden, dass sie bei der endgültigen Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs mit der geplanten Zufahrt von der Regensburger Straße in die Emailfabrikstraße nicht wieder komplett umgebaut werden muss.

Für die geplante Bebauung südöstlich der Emailfabrikstraße erfolgt eine schalltechnische Kontingentierung, d.h. die Einhaltung des jeweiligen Kontingents muss im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Verkehrskonzept und Stellplatzbilanz

Die Erschließung der oberen Parkdeckebenen soll über die Emailfabrikstraße abgewickelt werden, das Untergeschoss und die übrigen Stell- und Parkplätze auf der ehemaligen Altlastenfläche werden vorübergehend, so lange die Wohnnutzung südöstlich der Emailfabrikstraße besteht von der Marienstraße erschlossen. Als langfristiges Ziel ist im geänderten Plankonzept eine Überplanung des bestehenden Wohngebäudes in der Emailfabrikstraße vorgesehen. Nach Wegfallen dieser Wohnnutzung kann die gesamte Erschließung über die Emailfabrikstraße abgewickelt werden.

In der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes – Straßenbau zur frühzeitigen Behördenbeteiligung des Änderungsbeschlusses vom 23.03.2009 (Stadtratsbeschluss) ist die 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 ist 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. Eine direkte Zufahrtsmöglichkeit von der B 85 zur Emailfabrikstraße zu den neuen Parkieranlagen entlastet die Marienstraße, insbesondere die Linksabbiegevorgänge aus der Raigeringer Straße in die Marienstraße.

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 24.03.2010
Nördlich Emailfabrikstraße	Parkdeck Bestand	382	382	382
	Erweiterungs- möglichkeit	---	(120)	---
	Parkplätze neu oberirdisch	159	219	
	bei Erweiterung Parkdeck M.		(174)	
	Quartiersgarage	---	---	372
Südlich Email- fabrikstraße	Parkplätze oberirdisch	142	100	61
	Parkplätze unterirdisch	---	80	55
	Summe	737	781 (856)	1024

Bei Realisierung des Parkdeckprojekts ist bei der Wiederverfüllung und Verdichtung der sanierten Flächen im betreffenden Bereich eine vorausschauende Anpassung der Höhenlage an die künftige Planung erforderlich. Aufgrund des festgelegten Zeitplans der Sanierungsmaßnahmen ist daher eine kurzfristige Planung und Festlegung der Höhe und der Zufahrt geboten.

Altlasten

Im gesamten Bereich der Parkfläche südwestlich der Marienstraße auf dem Gelände der ehemaligen Emailfabrik Baumann erfolgt derzeit die Altlastensanierung gemäß Sanierungsplan vom 09.12.2004. Die Schadenszentren sind bereits beseitigt, mit den Auffüllungsmaßnahmen wurde begonnen.

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.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. 91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 24.03.2010
3. Planungskonzept zur 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 4C vom 24.03.2010
4. Bebauungsplanentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 4C i.d.F. 11.03.2009
5. Planungsstudie für die Quartiersgarage – **als Tischvorlage**