

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0028/2015</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>02.04.2015</b>
<b>Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 125 "Südlich der Marienstraße" und 91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren; hier: Aufstellungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Bärbel Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>06.05.2015</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>18.05.2015</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ in Anlage 3 und des Entwurfes zur 91. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in Anlage 2, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 06.05.2015

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Planbereich liegen Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Amberg 4C „Südliche Deinfelderstraße“, Amberg 4E Dienstleistungszentrum und Amberg 50 „EDV- Zentrum“. Die Teilflächen werden mit erlangter Rechtskraft des Bebauungsplans überschrieben.

## Sachstandsbericht:

### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

#### Vorhaben

Der Bebauungsplan Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ ist ein Teil des Projekts „Parkraum Marienstraße“.

Bereits im Herbst 2014 wurden dem Stadtrat und der Öffentlichkeit die Möglichkeiten der Stadt- und Parkraumentwicklung im Umfeld des Altstadteis als Entwicklungsstudien für die Zukunft vorgestellt und erläutert. Mit dem vorliegenden Baukonzept soll nun in einem ersten Schritt mit der Schaffung der rechtlichen Grundlage für den Bau eines Parkhauses zur Entspannung der Parksituation im Bereich Dienstleistungszentrum und Marienstraße begonnen werden.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Marienstraße zur Bahnlinie, im Nordwesten begrenzt vom Mariahilfbergweg, im Südosten von der Raigeringer Straße.

Damit wird erneut der größte Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 4C „Südliche Deinfelderstraße“ überplant. Für diesen Bebauungsplan wurde bereits 2011 im Hinblick auf die Altlastensanierung auf dem ehemaligen Baumangelände und den geplanten Neubau

des Geschäfts- und Bürohauses südwestlich der Marienstraße ein 2. Änderungsverfahren begonnen, aufgrund des bereits im Verfahrensverlauf erkennbaren, weiteren Planungsbedarfs jedoch nicht bis zur Rechtskraft fortgeführt.

Der jetzige Geltungsbereich deckt sich im Wesentlichen mit den 2011 überplanten Flächen, in kleinen Teilbereichen im nördlichen Straßenraum entlang des Minikreisels werden weiterhin die Bebauungspläne Amberg 4E „Dienstleistungszentrum“ und Amberg 50 „EDV-Zentrum“ überschrieben. Zur planungsrechtlichen Festlegung des beidseitigen Geh- und Radwegs ist allerdings die Regensburger Straße komplett enthalten.

#### Flächennutzungs – und Landschaftsplan

Ebenfalls 2011 wurde zusammen mit dem 2. Änderungsverfahren die 91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen. Diese wird an den vorliegenden Entwurf angepasst und im Parallelverfahren zum Bebauungsplan weitergeführt. Die Flächeninhalte entsprechen dem Bebauungsplan, in erster Linie entstehen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Parkhaus und Gewerbegebietsflächen. Als Grünflächen sind die Radwegebegleitung und die Regenrückhaltung dargestellt.

#### Ziele und Bebauungskonzept

Prämisse im Bebauungsplanverfahren ist die Erfüllung des Parkraumbedarfs im Quartier und für die Altstadt mit folgenden Bestandteilen:

- Entlastung der Umgebung
- Unterbringung von ausreichenden öffentlichen Stellplätzen
- Erhalt der Altstadtparkplätze Marienparkdeck
- Förderung der Dienstleistungen in der Umgebung
- Entspannung der Parkraumnot für Pendler und Umsteiger
- Gastronomienutzung, Erhalt bzw. Schaffung eines Angebots für Jugendliche und junge Erwachsene, altstadtnah in einer gewerblichen Umgebung ohne größere Lärmsensibilität.
- Schwerlastverkehrsgerechter Ausbau des Knotenpunkts Regensburger Straße – Raigeringer Straße
- Ermöglichen von variablen Parkhausssystemen für Stellplatzzahlen je nach Erfordernis

Zusätzliche städtebauliche Verbesserungen sind im Rahmen folgender Maßnahmen möglich:

- Neugestaltung der Zugangssituation und des öffentlichen Raums im Bereich „Buntes Haus“
- Einfügen eines letzten Baukörpers zur Schließung des Straßenraums Marienstraße
- Gezieltes Schaffen von grünen Inseln sowie Rad- und Fußwegevernetzung
- Einbindung von Unterstellplätzen, Ladestation und anderen fahrradspezifischen Dienstleistungen

Grundsätzlich wird versucht den Gestaltungsspielraum für die Objektplanung so groß wie möglich zu halten. Damit soll sowohl eine größtmögliche Flexibilität für die Größe und Anordnung der Parkhausflächen als auch eine freie Gestaltung der Fassaden und Einfahrtsbauwerke ermöglicht werden.

#### Erschließung

Die Erschließung wurde mit den einschlägigen Behörden bereits vorab erörtert. Eine Vorabstimmung fand mit dem staatlichen Bauamt, dem Tiefbauamt und der Verkehrsbehörde statt. Die Ergebnisse wurden bereits in den Vorentwurf eingearbeitet.

Eine Verkehrsuntersuchung über die Entwicklungsstudie liegt bereits von Seiten Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzaks vor und soll gemäß dem Fortschreiten des Bebauungsplanverfahrens ergänzt werden. Dabei sind die folgenden erschließungstechnisch relevanten Punkte zu klären:

- Ermittlung der Anzahl und Lage der Zu- und Ausfahrten und Fahrtrichtungen
- Prüfen der Erfordernis einer Ausfädelspur an der Regensburger Straße
- Ermitteln der Rückstaulängen zur Regensburger Straße und vom /zum Minikreis Marienstraße je nach Fahrtrichtungen
- Einbindung in das Gesamtkonzept Ausbau Regensburger Straße und Neubau der Unterführung
- Verkehrsverteilung und Ermitteln der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte und des Minikreisels

Ergebnis der Untersuchungen sollte die Ableitung der verkehrstechnisch maximal möglichen Anzahl der Parkplätze sein.

Der Radweg führt separiert von der Parkhauserschließung durch das Quartier, hier können die bereits erwähnten Fahrraddienstleistungen und entsprechende Abstellmöglichkeiten angeboten werden.

Die Verbindung der öffentlichen Erschließungsachsen soll über die Parkhausfläche erfolgen. Durch die fehlende durchgehend öffentliche Erschließung kann die innere Erschließung des Objekts Parkhaus in die Objektplanung verlegt und flexibel an diese angepasst werden. Die Verhinderung eines Abkürzungsverkehrs kann mit einfachen Mitteln (Schrankenanlage etc.) erfolgen.

Weiterhin ist eine Verlegung des neben der Bahnlinie gelegenen Regenrückhaltebeckens erforderlich, da der Baukörper des Parkhauses weitgehend parallel zur Bahnstrecke errichtet werden soll.

#### Verfahrensverlauf

Im Lauf des Bebauungsplanverfahrens sind noch weitere verschiedene Sachverhalte abzarbeiten. Im Einzelnen zu nennen wären hierbei die Klärung eventueller Rückzahlungsforderungen der Fördermittel für die Altlastensanierung und der Städtebaufördermittel für das bestehende Parkdeck Marienstraße für die einzelnen Nutzungsbereiche. In diesem Zusammenhang können auch die Möglichkeiten für weitere Nutzungen im Rahmen von z.B. Vergnügungsstätten im Bereich bestehendes Parkdeck geprüft werden.

Die Erfordernis von Immissionsuntersuchungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Nutzungen Gewerbe - Vergnügungsstätte - Parken –Verkehrsauswirkung auf die benachbarte Umgebung ist im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden abzuklären. Gleiches gilt für eventuell noch vorhandenes Altlastenpotential unter dem bestehenden Marienparkdeck.

Im Hinblick auf den Erhalt der Möglichkeiten ober- und unterirdischer Querungsmöglichkeiten der Bahnlinie sollte eine Abstimmung und Beteiligung der Bahn bei den Planungen stattfinden

#### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

siehe unter Punkt a

#### 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 den bisherigen Planungen, rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg 4C Südliche Deinfelderstraße und 2. nicht abgeschlossenes Änderungsverfahren
2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan sowie Entwurf der 91. Änderung in der Fassung vom 06.05.2015
3. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 06.05.2015
4. Entwicklungsstudie und Fassadenstudie für das Areal, Ausschnitt