

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: Erstelldatum: Aktenzeichen:	005/0251/2023 öffentlich 20.11.2023
Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Amberg 108 "Multiplexkino" hier: Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	06.12.2023 18.12.2023	Bauausschuss Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Amberg 108 „Multiplexkino“ in der Fassung (i.d.F.) vom 12.06.2013, rechtskräftig seit dem 18.07.2014 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 4 wird

1. das Abwägungsergebnis über die Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

beschlossen.

Die Bebauungsaufhebung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Sachstandsbericht:

Anlass der Aufhebung des Bebauungsplans

Im Bebauungsplan „Multiplexkino“ ist das Baugebiet als Gewerbegebiet mit Einschränkung nach § 8 BauNVO festgesetzt. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen. Für die denkmalgeschützte Villa (Mariahilfbergweg 2) im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches erfolgte vom Eigentümer eine Anfrage auf Umnutzung von gewerblich genutzten Bereichen zu einer Wohnung in Teilen der Villa. Da eine Befreiung vom Verbot der Wohnnutzung die Grundzüge der Planung berührt und damit rechtlich nicht möglich ist, soll der Bebauungsplan aufgehoben und durch das Planungsrecht des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB ersetzt werden. Auf Grund der mischgebietsartigen Nutzung der näheren Umgebung könnten dann Wohnungen zugelassen werden.

Planungsrechtlicher Stand

Für den Planungsbereich wurde vor ca. 10 Jahren der Bebauungsplan aufgestellt. Wesentlich Zielsetzung war eine Rechtsgrundlage für den geplanten Bau des Multiplexkinos einschließlich Parkplatz und den Ausbau der Straße mit Bypass zur Verkehrsentslastung am Kreisverkehr Nabburger Torplatz zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südwestlichen Planbereich des Baulinienplans Nr.

18 „Mariahilfberg-Süd/Jahn- und Pfistermeisterstraße“ aus dem Jahr 1928. Baulinienpläne sind vom historischen Planungsrecht in das heutige Planungsrecht übergeleitete Bebauungspläne. Da sie nur Festsetzungen zu Gebäudefluchtlinien (heute Baulinie), Straßenbegrenzungs- und Vorgartenlinien, vordere Baugrenzen und seitliche und rückwertige Baugrenzen haben, handelt es sich um einfache Bebauungspläne. Es ist beabsichtigt, die Baulinienpläne der Stadt Amberg, die oft mit der Realität nicht mehr übereinstimmen, in Gänze aufzuheben.

Ziel und Zweck der Aufhebung

Auf Grund der Entwicklung des Wohnungsmarktes und des zunehmenden Fläscherverbrauchs wird die städtebaulichen Entwicklung des überplanten Bereiches heute anders gesehen als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans. Zielsetzung des Bebauungsplans war damals das bis heute bestehende Mischgebiet wegen der für das Wohnen hohen Verkehrsimmissionsbelastungen mittel bis langfristig zu einem Standort für Gewerbe und Dienstleister umzubauen. Außerdem war an der Bahnlinie ein mehrstöckiges Parkdeck für den Bedarf beim Dienstleistungszentrum und Klinikum vorgesehen. Dies ist nach der Errichtung des Goldbeck Parkdecks nicht mehr notwendig. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bis heute nur das Kino und der Parkplatz gebaut worden ist.

Ein wesentlicher Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans ist die Möglichkeit, zukünftig Wohnnutzungen planungsrechtlich positiv beurteilen zu können. Dies entspricht der heutigen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnmöglichkeiten. Die Stadt wird dieser Aufgabe zum einen durch Neuausweisungen von Wohnbaugebieten gerecht. Daneben liegt ein wesentlicher Fokus auf der Entwicklung vom Wohnangebot im besiedelten Bereich mit diversen Siedlungsstrukturen durch entsprechende Revitalisierungen und Nachverdichtungen. Ein Standbein bildet dabei die Bereitstellung und Förderung von Wohnangeboten in zentralen Lagen, wie sie am Nabburger Torplatz vorzufinden ist. Aus städtebaulicher Sicht ist deshalb der Erhalt und wo möglich die Schaffung von Wohnraum in der Altstadt und in den der zentralen City-Bereichen wünschenswert, um ein „Ausbluten“ dieser Lagen entgegenzuwirken.

Fachbeiträge

Erschließung

Im Bebauungsplan ist ein Ausbau der Regensburger Straße zwischen Kreisverkehr Nabburger Torplatz und Bahnbrücke vorgesehen. Wesentlicher Inhalt ist dabei zur Entlastung des Kreisverkehr ein Bypass von der Regensburger Straße in den Kaiser-Ludwig-Ring. Daneben sind beidseits der Regensburger Straße kombinierte Geh- und Radwege in einer ausreichenden Breite festgesetzt. Vorgesehen war damals der Ausbau eines beidseitigen Geh- und Radweges bis zur Einmündung Raigeringer Straße. Für die Bahnbrücke sollten im Zuge einer Brückensanierung erforderliche Durchfahrtsbreiten vorgesehen werden.

Von den damals vorgesehenen Ausbaumaßnahmen wurde nur der geplante Geh- und Radweg im Bereich des Kinos ausgebaut. An der Südseite der Regensburger Straße existiert nach wie vor nur ein Gehweg. Für den nach Bebauungsplan vorgesehenen Straßenausbau mit beidseitigem kombinierten Geh- und Radweg sind der Erwerb von Grundstückstreifen erforderlich. Die Eigentümer sind teilweise nicht zu einem Verkauf bereit. Zur Verwirklichung der Straßenbaumaßnahmen wäre eine Enteignung der Eigentümer erforderlich. Der Bebauungsplan ist auf Grund einer nicht ausreichenden Planungsschärfe für eine Enteignung nicht geeignet. Grundlage einer Enteignung wäre hier ein Planfeststellungsverfahren vom Kreisverkehr bis zum Einmündungsbereich Raigeringer Straße mit Einbeziehung des Brückenbauwerkes der DB über die Regensburger Straße. Deshalb wurde dafür von der Deutschen Bahn im Jahr 2016 ein Planfeststellungsverfahren eingereicht, aber auf Grund von Abstimmungsproblemen wieder zurückgezogen.

Die Straßenplanung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2014 stimmt nicht mehr mit den aktuellen Planungen des Staatlichen Bauamtes (Sanierung der Fahrbahn des Kreisverkehrs mit Anpassung der Einmündungsbereiche in ca. 3 Jahren) und den Planungen der Verkehrsbehörde für Geh- und Radwege am Kaiser-Ludwig-Ring /Mariahilfbergweg überein. Von daher wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans ein Kollidieren mit den momentanen Überlegungen verhindert. Eine Aufhebung wird von Seiten der Baulastträger begrüßt. Abschließend lässt sich festhalten, dass die Aufhebung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf den Straßenausbau des Kreisverkehrs und der Regensburger Straße hat, da dafür ein eigenes Planfeststellungsverfahren erforderlich wäre mit angepassten planerischen Überlegungen.

Der öffentliche Parkplatz hinter dem Kino wurde auf Grund nicht erfolgtem Grunderwerb verkleinert und mit geänderter Stellplatzaufteilung gebaut. Auch die Zufahrt vom Kaiser-Ludwig-Ring wurde bebauungsplanabweichend realisiert.

Immissionsschutz

Nach Aussage des Büros, welches damals das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren angefertigt hat, ist auch bei aufgehobenem Bebauungsplan der Schallschutznachweis für Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen entsprechend der DIN 4109 im Bauantragsverfahren zu führen, da das Gebiet als Mischgebiet einzustufen sein wird. Der Entfall der Festsetzungen im Bebauungsplan zur Kontingentierung für neu anzusiedelnde Betriebe ist deshalb auch unkritisch zu sehen, da die einschlägigen Richtwerte auch nach Aufhebung des Bebauungsplans einzuhalten sind. Diese Einschätzung wurde von Seiten der Immissionsschutzbehörde bestätigt.

Planverfahren und bisheriger Verfahrensablauf

Die Aufhebung kann im beschleunigten Verfahren erfolgen. Eine Umweltprüfung ist entbehrlich und wird nicht durchgeführt. Zur Beschleunigung des Verfahrens wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Nach erfolgtem Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans am 25.09.2023 hat sich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.10. 2023 bis 17.11.2023 angeschlossen. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Abwägung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen zur Aufhebung des Bebauungsplans ein.

Bei der Beteiligung der Behörden erfolgten neben die Aufhebung befürwortenden und informellen Anmerkungen von der Stadtheimatpflegerin und der Wirtschaftsförderung Stellungnahmen.

Die Stadtheimatpflegerin regt die Beibehaltung des Bebauungsplans zum zusätzlichen Schutz der beiden Baudenkmäler (Jugendstilwohnhaus am Kaiser-Ludwig-Ring 31 und Baumannvilla am Mariahilfbergweg 2) an.

Von Seiten der Stadtplanung wird ausgeführt, dass der Schutz originär durch das Denkmalschutzgesetz erfolgt und den Belangen der Bereitstellung und Förderung von Wohnangeboten in zentralen Lagen, welche durch die Aufhebung ermöglicht werden soll, Vorrang eingeräumt wird.

Für die Wirtschaftsförderung Amberg ist es wichtig, dass bei einer nachträglichen Wohnnutzung die bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht eingeschränkt werden.

Hinsichtlich dieser Anmerkung kann ausgeführt werden, dass bestehende Gewerbenutzung nicht

durch heranrückende Wohnnutzung eingeschränkt wird. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für die neue Wohnnutzung eine schalltechnische Untersuchung mit Nachweis erforderlicher Schallschutzmaßnahmen, auch gegenüber vorhandener Gewerbebetriebe, vorzuweisen.

Weiteres Verfahren

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird rechtskräftig nach erfolgtem Satzungsbeschluss und Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans werden im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans die Baugrundstücke einschließlich des Kinos entsprechend der tatsächlich vorhandenen Gemengelage als MI dargestellt. Eine Darstellung des Kinos als SO (Vergnügungsstätte) erfolgt nicht aus Gründen der Übersichtlichkeit und wegen der Kleinmaßstäblichkeit des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Maßstab 1:5.000.

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung
- b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
- c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil
- d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen: ---

Finanzielle Auswirkungen: ---

Alternativen: ---

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der Regensburger Straße, der Bahnlinie und dem Kaiser-Ludwig-Ring
- In Teilbereichen des Geltungsbereiches liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 18 „Mariahilfberg–Süd / Jahnstraße und Pfistermeisterstraße“

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Bebauungsplan Amberg 108 „Multiplexkino“
2. Anlage 1 zu den Bebauungsplanfestsetzungen Amberg 108 „Multiplexkino“ - Festsetzungen zum Immissionsschutz
3. Begründungsentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans Amberg 108 „Multiplexkino“ i.d.F. vom 06.12.2023;
4. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung (Gesamtabwägung) zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange