Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

AMBERG

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0168/2023** **öffentlich** **09.08.2023**
Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Amberg 108 "Multiplexkino" **hier: Aufhebungsbeschluss**		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser*in: Tiefel, Angela**		
Beratungsfolge	**13.09.2023** **Bauausschuss** **25.09.2023** **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 wird

1. die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Die Bebauungsplanaufhebung 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 Verkehrsentlastung am Kreisverkehr Nabburger Torplatz zu schaffen.

Die Aufhebung kann im beschleunigten Verfahren erfolgen. Eine Umweltprüfungen ist auf Grund dieses Verfahrens nicht erforderlich. Ebenso wird zur Beschleunigung des Verfahrens auf eine Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachstellen verzichtet.

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 Fläschenverbrauchs 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 Wohnangeboten 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. In der Anlage 4 sind die heutigen Radverkehrsanlagen im Umfeld des Bebauungsplans übersichtlich dargestellt. Für den nach Bebauungsplan vorgesehenen Straßenausbau mit beidseitigem kombinierten Geh- und Radweg sind der Erwerb von Grundstücksstreifen 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 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 wurde auf Grund nicht erfolgtem Grunderwerb verkleinert und mit geänderter Stellplatzaufteilung gebaut. Auch die Zufahrt vom Kaiser-Ludwig-Ring wurde bebauungsplanabweichend realisiert.

Immissionsschutz
Hinsichtlich der hohen Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenlärms ist bei der zukünftigen planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB im Genehmigungsverfahren der bauliche Schallschutz durch entsprechende Vorkehrungen zu berücksichtigen.

Weiteres Verfahren
Nach erfolgten Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans schließt sich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB an. Zeitgleich erfolgt die die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans werden im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschafsplans die Baugrundstücke einschließlich des Kinos entsprechend der tatsächlich vorhandenen Gemengelange als MI dargestellt. Eine Darstellung des Kinos als SO erfolgt nicht aus Gründen der Übersichtlichkeit und wegen der Kleinmaßstäblichkeit des vorbereitenden Bauleitplans.

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

Alternativen:

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der Regensburger Straße, der Bahnlinie und dem Kaiser-Ludwig-Ring
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- 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 13.09.2023;
4. Radverkehrsanlagen im Umfeld des Bebauungsplans Amberg 108 "Multiplexkino"