AMBERG

Aufhebung des Bebauungsplans

Amberg 108„Multiplexkino“

Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom

13.09.2023

Bearbeiter: Angela Tiefel

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Inhalt

1. Erfordernis der Aufhebung des Bebauungsplans 1
2. Ziele und Zwecke der Aufhebung des Bebauungsplans 1
3. Räumlicher Geltungsbereich 2
4. Planverfahren 3
5. Ausgangssituation 3
5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet 3
5.2. Städtebaulicher Bestand 7
5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet 10
6. Auswirkungen der Aufhebung auf öffentliche Belange 12
7. Auswirkungen der Aufhebung auf die Festsetzungen des Bebauungsplans 15
7.1. Art der baulichen Nutzung 15
7.2. Maß der baulichen Nutzung 15
7.3. Baulinien, Baugrenzen, Dächer, Fassadengestaltungen 16
7.4. Werbeanlagen 17
7.5. Verkehrsflächen 18
7.6. Einfriedungen 18
7.7. Grünflächen und Biotopflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen 19
7.8. Flächen für Nebenanlagen 19
7.9. Immissionsschutz 20
7.10. Altlasten 21

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DIN 4109-01:2018-01	„Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018
DIN 18005	„Schallschutz im Städtebau“ Teil 1
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
GFZ	Geschossfächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013
SO	Sondergebiet nach § 11 BauNVO

1. Erfordernis der Aufhebung des Bebauungsplans

Im Bebauungsplan 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 von der Art der Nutzung die Grundzüge der Planung berührt und damit gemäß § 31Abs. 2 BauGB nicht möglich ist, steht eine Bebauungsplanänderung oder eine Aufhebung des Bebauungsplans zur Option.

Auf Grund neuer Entwicklungsziele soll die vorhandene mischgebietsartige Gemengelage beibehalten werden. Deshalb verfolgt die Stadt Amberg die Aufhebung des Bebauungsplans. Das geschaffene Planungsrecht für das Kino und dem Parkplatz wurden mittlerweile ausgeführt. Darüber hinaus erfolgte keine Entwicklung zu einem innerstädtischen Gewerbestandort.

Die Stadt Amberg verfolgt die Aufhebung des Bebauungsplans. Auf Grund der alten gewachsenen Baustruktur ergibt sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ein relativ homogener Rahmen, der eine städtebauliche Fehlentwicklung nicht befürchten lässt. Das Kino ist dabei auf Grund seiner Sonderstellung als kerngebietsartige Vergnügungsstätte nicht maßstabsbildend und damit keine Richtschnur für das Nutzugsmaß einer zukünftigen Bebauung.

Das Bauquartier wird nach Aufhebung des Bebauungsplans und der beabsichtigten Aufhebung des in dem Gebiet vorhanden Baulininenplans zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden.

2. Ziele und Zwecke der Aufhebung des Bebauungsplans

Städtebauliche Aspekte

Ein wesentlicher Zweck der Aufhebung ist die Möglichkeit, zukünftig Wohnnutzungen planungsrechtlich nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB beurteilen zu können. Im Plangebiet gibt es in den Gebäuden Kaiser-Ludwig-Ring 31(denkmalgeschütztes Jugendstilhaus, genehmigt 1907 als 4 Familienwohnhaus) und 29 (genehmigt 1907 ebenfalls als 4 Familienwohnhaus) und Regensburger Straße 5 und 7 bestehende Wohnnutzungen. Daneben ist in der Nähe nordöstlich der Eisenbahnbrücke weitere Wohnbebauung vorhanden. Eine Wohnnutzung in der Villa Mariahilfbergweg 2 wäre demnach nach § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich planungsrechtlich zulässig.

Eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung ist derzeit die Schaffung von Wohnmöglichkeiten zur Deckung des Bedarfes der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (Aufgabe der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 N. 2 BauGB). Die Stadt wird dieser Aufgabe durch Neuausweisungen von Wohnbaugebieten gerecht. Daneben liegt ein wesentlicher Fokus auf die 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 eine „Ausbluten“ dieser Lagen entgegenzuwirken. Neben dem städtebaulichen Aspekt der Bauleitplanung entspricht diese Siedlungsentwicklung auch der landesplanerischen Zielsetzung. So nennt das LEP als Ziel den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Auf Grund dieser o. g. Darlegungen wird die städtebauliche Entwicklung des überplanten Bereiches heute anders gesehen als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans. Zielsetzung des Bebauungsplans war damals u. a. das bisherige Mischgebiet wegen der für das Wohnen unverträglichen Verkehrsimmissionsbelastungen nicht aufrecht zu erhalten. Bei allen Bauparzellen sollten die teilweise verbliebenen Wohnnutzungen langfristig durch Dienstleistungsnutzungen (Büros, Praxen) oder andere nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen ersetzt werden, wobei die verbliebenen Wohnungen aber Bestandsschutz haben.

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.

Nutzung einer Brachfläche

Das FlSt. 2205 ist im Privateigentum. Hier ist im bestandskräftigen Bebauungsplan ein dreigeschossiges Parkdeck vorgesehen. Die Parkierungsanlage sollte ursprünglich für den Stellplatzbedarf des nordwestlich der Bahnlinie befindlichen Dienstleistungszentrum in der Marienstraße und des Klinikums dienen, da das damals schon vorhandene Parkdeck südlich der Marienstraße nicht ausgereicht hat. Mittlerweile wurde ein weiteres großes Parkdeck im Anschluss an das bestehende von der Fa. Goldbeck errichtet. Damit besteht für das im Bebauungsplan vorgesehen Parkdeck kein Bedarf mehr. Eine Vorhaltung für die Altstadt ist nicht erforderlich auf Grund des ausreichenden Stellplatzangebotes um das „Altstadtei“ und dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz. Durch die Aufhebung kann das unbebaute, ursprünglich als Gärtnerei genutzte Grundstück, einer baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zugeführt werden. Eine Befreiung von der Festsetzung ist wie bei der o. g. Wohnnutzung derzeit nicht möglich, da die Grundzüge der Planung betroffen wären.

Verkehrsplanung

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 zur Sanierung der B 85 mit der Umgestaltung Kaiser-Ludwig-Ring Mariahilfbergweg verhindert.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im zentralen Stadtbereich, südwestlich der Altstadt. Getrennt von der Altstadt wird der überplante Bereich durch den Kaiser-Ludwig-Ring (innerer Verkehrsring) und dem Stadtgraben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

4. Planverfahren

Die Aufhebung kann im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 a Abs. 4 BauGB erfolgen. Zutreffend ist die Fallgestaltung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB).

Nach erfolgtem 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.

5. Ausgangssituation

5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1. Bebauungspläne

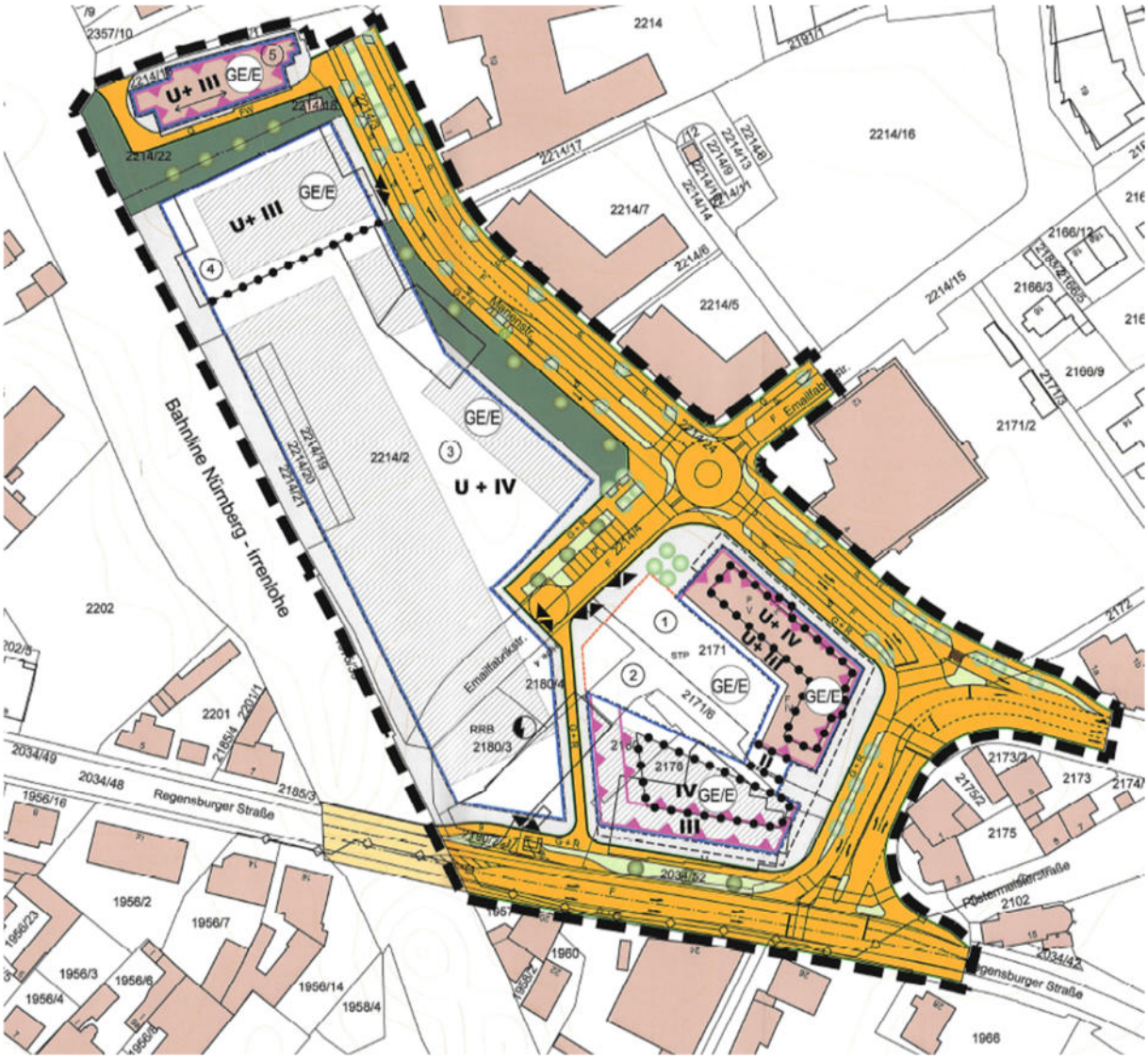
Bebauungsplan Amberg 108 „Multiplexkino“

Nachfolgend ist der Bebauungsplan dargestellt, welcher aufgehoben werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der Regensburger Straße, der Bahnlinie, dem Mariahilfbergweg und dem Kaiser-Ludwig-Ring.



Bebauungsplan Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“

Nach Westen schließt sich der Bebauungsplan „Südlich der Marienstraße an. Die beiden Bebauungspläne sind getrennt an der Regensburger Straße durch die Bahnbrücke. Neben den festgesetzten baulichen Nutzungen der beiden Pläne war ein Inhalt der Ausbau der Regensburger Straße zwischen Kreisverkehr Nabburger Straße bis zur Einmündung der Raigeringer Straße. Wesentliches Anliegen war dabei die Anlage von beidseitigen kombinierten Geh- und Radwegen entlang der Regensburger Straße.



Baulinienplan BL 18

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Planbereich des Baulinienplans Nr. 18 „Mariahilfberg-Süd/Jahn- und Pfistermeisterstraße“ aus dem Jahr 1928 (Nummer der RE: 3658b1)

Baulinienpläne sind vom historischen Planungsrecht in das heutige Planungsrecht nach BauGB 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 nach § 30 Abs. 3 BauGB.

In der nachfolgenden Darstellung ist der Ausschnitt des Baulinienplans Nr. 18 wiedergegeben, der den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans betrifft (linke Bildhälfte). Entlang der Regensburger Straße sind Gebäudefluchtlinien (rote Linien) und zur Straße vorgelagert Straßenbegrenzungslinien (dunkle Linien) festgesetzt. Am Kaiser-Ludwig-Ring Gebäudefluchtlinen entlang der beiden vorhandenen Jugendstilgebäude. Im Bereich der Villa Mariahilfbergweg 2 eine aufzuhebende Gebäudefluchtlinie (Kaiser-Ludwig-Ring) und Baugrenze (Mariahilfbergweg). Zur Bahnlinie ist eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt.

Der Baulinienplan ist auf Grund des Bebauungsplans „Multiplexkino“ nicht mehr anzuwenden. Er wird vermutlich auch nach der Aufhebung keine Bedeutung mehr haben, da die Aufhebung aller Baulinienpläne der Stadt Amberg zeitnah vorgesehen ist. Die Bauverwaltung bereitet entsprechende Aufhebungsverfahren vor.



5.1.2. Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen.

Einhaltung der Vorgaben des LEP

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung: Durch die Aufhebung des Bebauungsplans können auf Grund der geringeren Einschränkungen des Planungsrechts nach § 34 BauGB die vorhandenen Potentiale vielfältiger genutzt werden. Anzusprechen ist hier u. a. die städtebaulich adäquate Nutzung der Villa Mariahilfbergweg 2 und des festgesetzten, aber nicht mehr erforderlichen Parkdecks auf FlSt. 2205.

5.1.3. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Bauflächen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet mit Lärmeinschränkungen, die Parkplatzfläche mit Zufahrten als Verkehrsfläche Zweckbindung Parkplatz dargestellt.

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.

5.1.4. Baumschutzverordnung

Für den Bereich gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg.

5.1.5. Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es zwei Baudenkmäler.

Zum einen am Nabburger Torplatz Ausfahrt Kaiser-Ludwig-Ring (Kaiser-Ludwig-Ring 31):
Mietshaus, dreigeschossiger und gestelzter Mansardwalmdachbau mit Risalit, Erker und Putzgliederungen, Jugendstil (1907 D-3-61-000-151)

Das zweite Baudenkmal liegt am Mariahilfbergweg 2:
D-3-61-000-219Villa, zweigeschossiger und gegliederter Walmdachbau mit Sockelgeschoss, Erkern mit Altanen, Balkon und Zwerchgiebel, teilweise figürlicher neubarocker Dekor, Sandstein, 1896; mit Ausstattung; Gartenzaun aus Schmiedeisen, um 1896 (D-3-61-000-219)

5.1.6. Planfeststellungen

Für den Ausbau der Regensburger Straße vom Kreisverkehr bis zum Einmündungsbereich B 85 / Raigeringer Straße einschließlich des Brückenbauwerkes der Bahn wurde im Jahr 2016 durch die DB ein Planfeststellungsverfahren eingereicht und auf Grund von Abstimmungsproblemen jedoch bis auf weiteres zurückgezogen.

5.2. Städtebaulicher Bestand

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Auf dem nachfolgenden Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (schwarze strichlierte Linie) ist die Flächennutzung zum Jahr 2022 abgebildet. Hinsichtlich des baulichen Bestandes ist anzumerken, dass das Multiplexkino, ein wesentlicher Zweck der Bebauungsplanaufstellung, verwirklicht wurde. Ebenso wurde der Parkplatz hinter dem Kino mit Zufahrten zur Regensburger Straße und zum Kaiser-Ludwig-Ring gebaut. Weitergehende bauliche Entwicklungen auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgten nicht. So ist Bebauung der Brachfläche der ehemaligen Gärtnerei auf dem Flurstück 2205 mit einem dreistöckigen Parkdeck nicht erfolgt.



5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Das Baugebiet liegt an dem wichtigen fünfarmigen Kreisverkehr Nabburger Torplatz mit den Ästen Kurfürstenring (B 85), Drahthammer Straße, Regensburger Straße (B 85) Kaiser-Ludwig-Ring und Obere Nabburger Straße (nur Zufahrt). Die Regensburger Straße (ca. 25.000 Kfz/24h) und der Kaiser-Ludwig-Ring (ca. 24.000 Kfz/24) sind einer der stärksten frequentierten Straßen im Stadtgebiet (Verkehrszahlen aus dem Jahr 2011).

Der geplante Bypass am Kreisverkehr in den Kaiser-Ludwig-Ring wurde nicht realisiert. Es ist noch offen, ob er bei der anstehenden Sanierung und Anpassung des Kreisverkehrs durch das Staatliche Hochbaumamt realisiert werden soll.

Der öffentliche Parkplatz zwischen Kino und Bahnlinie wird von der Regensburger Straße und vom Kaiser-Ludwig-Ring aus angedient. Der Parkplatz und die Zufahrt vom Kaiser-Ludwig-Ring wurden anders als im Bebauungsplan festgesetzt gebaut. Er ist auch flächenmäßig kleiner, da die nordwestliche Teilfläche der Anlage auf FlSt. 2205 nicht erworben werden konnte. Aufgrund der Mehrstreifigkeit der anliegenden Hauptverkehrsstraßen mit Erschließungsfunktion Regensburger Straße und Kaiser-Ludwig-Ring sind nur so genannte schleifende Anbindungen der beiden Zufahrten möglich („rechts rein, rechts raus“).

Für das Kino selbst und die Gastronomie erfolgte eine Stellplatzablöse. Der öffentliche Parkplatz hat eine Doppelnutzung als bewirtschafteter öffentlicher Parkplatz mit abendlicher Kinonutzung.

Die beiden Parkplatzzufahrten und die Parkplatzfläche sind öffentlich als Ortsstraße gewidmet.

5.2.3. Ortsbild

Im Planungsbereich befindet sich neben dem Kinogebäude eine teilweise sanierungsbedürftige Gemengelage aus gründerzeitlichen Häusern mit Dienstleistungen und Wohnungen, aus gestalterisch unbefriedigenden Nachkriegshäusern und einer nicht mehr genutzten Erwerbsgärtnerei.

Durch den Bebauungsplan wurden seit dessen Rechtskraft das Multiplexkino einschließlich Vorplatzbereich mit Anpassung des Geh- und Radweges und der öffentliche Parkplatz mit Zufahrten realisiert.

5.2.4. Grünstruktur

Die gesamte Fläche ist mit Ausnahme von kleineren Teilen des Villengrundstücks und der ehemaligen Gärtnerei fast vollständig versiegelt. Es gibt nur wenige größere Einzelbäume und im Zuge der Erstellung des Parkplatzes wurden vereinzelt Bäume gepflanzt. Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen im Nordosten Heckenstrukturen beidseits der Bahnlinie an. Westlich und nordwestlich, getrennt durch den Kaiser-Ludwig-Ring schließt sich die ein breiterer Gehölzgürtel des Stadtgrabens an.

5.2.5. Altlasten

Am Kreisverkehr vor dem Kino war ursprünglich das Grundstück der ehemaligen Tankstelle Lindner und war zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im Altlastenkataster des Bayer. Landesamt für Umwelt/Stadt Amberg unter der Katasternummer 36100757 erfasst. Im Rahmen der Amtsermittlung erfolgte im Jahre 2006 eine orientierende Altlastenuntersuchung, die Hinweise auf eine Belastung ergab.

Damals wurde von der Bodenschutzbehörde folgendes dazu ausgeführt:
„Bei Altlastfällen mit Tankstellenvornutzung zeigt sich der genaue Schadensumfang meistens erst nach dem vollständigen Ausbau der Lagertanks. Dies hängt damit zusammen, dass bei den älteren Tanklagerungen die Domschächte aufgemauert oder betoniert waren. Bei Überfüllungen des Tanks lief dann der Treibstoff meist an der Tankwandung bis unter die Tanks und staute sich im unterlagernden Boden oder sickerte je nach Bodenbeschaffenheit und hydrogeologischen Verhältnissen bis ins Grundwasser.

Im vorliegenden Fall mit der Tankstellennutzung von 1930 bis in die l97Oiger Jahre mit diversen Tankänderungen sind bereits im Rahmen der Abbruchmaßnahmen die noch vorhandenen Lagertanks unter fachgutachterlicher Begleitung (Gutachter gemäß § 18 BBodSchG) zu entfernen und eine Bestandsaufnahme des unterlagernden Bodens und der Baugrubenwände vorzunehmen. Beim Antreffen von belastetem Bodenmaterial sind die abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten.“

Der Bodenschutzbehörde liegen heute keine Erkenntnisse vor, dass während der Bautätigkeiten des Multiplexkinos Sanierungen stattgefunden haben.

Zwecks Vervollständigung der Angaben zu den Altlasten, wird eine Aussage der Begründung des Bebauungsplans wiedergegeben:
„Im Bereich des früheren Abflussgrabens und Kanals aus der Emailfabrik Baumann an der Ostgrenze des geplanten Kinogrundstücks besteht ein vager Altlastenverdacht. Dort ist zumindest eine Untersuchung erforderlich.“

Von der Bodenschutzbehörde kamen in der Stellungnahme vom 07.08.2023 zu diesen vagen Altlastenverdacht keine weiteren Anmerkungen. Für die nordöstlich des Bahndamms gelegene Fläche im Bereich der ehemaligen Emailfabrik wurde bei der Umgestaltung der Parkplatzfläche auf Grund einer massiven

Belastung des Grundwasserstroms eine Bodensanierung durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der anschließende Bereich der Bahnlinie liegen außerhalb der Altlastenfläche der ehemaligen Emailfabrik.

5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

5.3.1. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Von der GMA wurde ein „Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg“ (EEK) erarbeitet (Stand: April 2011). Für dieses EEK erfolgte am 25.07.2011 ein Stadtratsbeschluss zur Umsetzung des EEK als räumliches Steuerungsinstrument für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet (Beschluss-Vorlagenummer: 005/0059/2011). Das EEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Konzept steht der Aufhebung nicht entgegen.

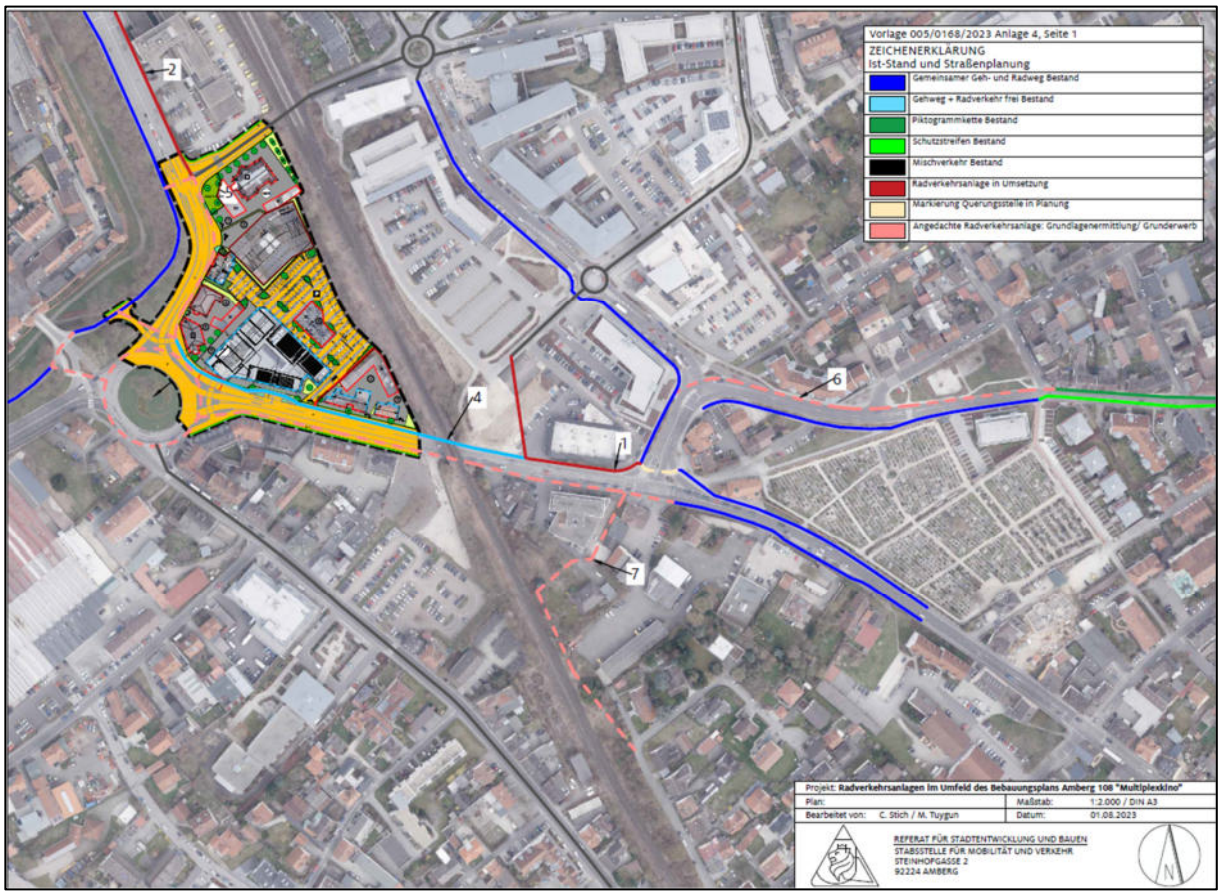
5.3.2. Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg

Das „Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“ wurde in der Stadtratssitzung am 16.12.2019 behandelt (Beschlussvorlage 005/0251/2019 vom 09.10.2019). In einer Präsentation zum Konzept (Anlage der Beschlussvorlage) wurden gesamtstätische Maßnahmen mit überwiegend bauleitplanerischen Ansätzen vorgestellt. Dabei handelt es sich um die Bereiche flächensparendes Bauen, ökologisches Bauen, Verkehr und erneuerbare Energien.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung den Beschluss gefasst, nachfolgend aufgelistete Schwerpunkte als Leitlinie umzusetzen. In zukünftigen Bebauungsplänen sind die planungsrechtlichen Leitlinien entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beim Abwägungsprozess als öffentliche Belange zu berücksichtigen. Das Konzept hat zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht gegriffen. Die Aufhebung ist somit nicht betroffen. Eine Realisierung des Konzeptes wäre lediglich über eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes möglich, welche jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend ist.

5.3.3. Radverkehrskonzept, Radwegeplanung

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Radverkehrsanlagen im Umfeld des Bebauungsplans, sowohl im Bestand als auch die angedachten Radverkehrsanlagen. Letztere sind entsprechend der Nummerndarstellung im Plan kurz erläutert. Graphik und Beschreibung wurden von der Stabsstelle Mobilität und Verkehr angefertigt.



Im Folgenden werden die Nummerierungen des beiliegenden Planes erläutert:

1. Im Zuge des Neubaus des Gebäudes der Wirtschaftsförderung an der Regensburger Straße wird ein neuer Geh-/ Radweg mit 4m Breite gebaut. Die Planung befindet sich in Umsetzung. Auf dem Abschnitt zwischen Multiplexkino und der Einmündung zur Raigeringer Straße ist eine der höchsten Frequenzen von Fuß- und Radverkehr in ganz Amberg zu verzeichnen.
2. Projekt „Lückenlos“ Teil 2: Gehwegverbreiterung entlang des Postgeländes (Umsetzung 2024)
3. Das Staatliche Bauamt plant, den Kreisverkehr am Nabburger Tor umzugestalten. Hintergrund ist der schlechte Fahrbahnbelag und vor allem auch die Problematik des Kreisverkehrs als dauerhafter Unfallschwerpunkt. Hierzu befindet sich die Stabsstelle Mobilität und Verkehr in engem Austausch mit dem Staatlichen Bauamt. Ziel ist es auch, eine attraktivere und sicherere Lösung für den Fuß- und Radverkehr umzusetzen.
4. Eine Erneuerung der Bahnbrücke mit Verbreiterung des Geh- und Radwegs auf beiden Seiten ist dringend geboten. Die Sanierung ist von Seiten der Bahn aktuell jedoch nicht absehbar. Gemäß Verursacherprinzip müsste die Stadt Amberg den Großteil der Kosten aufbringen, wenn „vorzeitig“ die Bahnbrücke saniert werden soll, um Erleichterungen für den Kfz-Verkehr und den Fuß- und Radverkehr zu erreichen. Für eine durchgängige Führung auf der Südseite der Regensburger Straße ist zudem noch teilweise Grund der anliegenden Grundstücke zu erwerben. Dies erfolgt derzeit über freihändigen Erwerb.
5. Projekt „Lückenlos“ Teil 3: Fuß- und Radverkehrsfreundliche Umgestaltung der Einmündung Mariahilfbergweg. Die Stabsstelle Mobilität und Verkehr lässt hierzu aktuell ein Gutachten durch ein externes Ingenieurbüro erstellen.
6. Ein Lückenschluss zwischen der Piktogrammkette in der Raigeringer Straße und der Einmündung Raigeringer Straße/ Marienstraße ist angedacht (Grundlagenermittlung).
7. Eisenbahnstraße: Die Verbindung zwischen Regensburger Straße und Sandstraße/ Schlachthausstraße über die Eisenbahnstraße, die bereits 2012 im Bauausschuss beschlossen wurde, befindet sich in Planung (Grundstückserwerb).

6. Auswirkungen der Aufhebung auf öffentliche Belange

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaute Grundstücksfläche

Durch die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans wird der Bereich zukünftig nach dem Planungsrecht des § 34 BauGB beurteilt. Der wichtigste Zweck der damaligen Bebauungsplanaufstellung, nämlich die Errichtung des Multiplexkinos mit Parkierungsanlage mit Anbindung an die Regensburger Straße und an den Kaiser-Ludwig-Ring ist bewerkstelligt worden und bedarf nicht mehr dieser planungsrechtlichen Grundlage.

Die vorhanden Nutzung im Plangebiet ist, neben dem Kino mit Parkplatz, als gewachsene Mischgebietsnutzung anzusprechen. Im Gegensatz zu den restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Art der Nutzung (GE, Parkdeck), Maß der Nutzung und überbaubare Flächen ergeben sich zukünftig neue Nutzungsmöglichkeiten. Dies entspricht den heutigen baulichen Entwicklungsabsichten zentraler Stadtbereiche, so wie sie oben bei der Zielsetzung der Aufhebung dargelegt wurden.

Auf Grund der historisch gewachsenen Baustruktur ergibt sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ein relativ homogener Rahmen, der eine städtebauliche Fehlentwicklung nicht befürchten lässt. Das Kino ist dabei auf Grund seiner Sonderstellung als kerngebietsartige Vergnügungsstätte nicht maßstabsbildend und damit rechtlich gesehen keine Richtschnur für eine zukünftige Bebauung.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit Einschränkung fest. Die Schutzwürdigkeit wurde dabei entsprechend der eines Mischgebietes festgelegt. Festsetzungen erfolgten für bauliche Schallschutzmaßnahmen (Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite). Falls dies nicht realisiert werden kann, sind u. a. passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) in Verbindung mit geeigneten Lüftungsanlagen zulässig. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist laut Festsetzung entsprechend der DIN 4109 für alle Gebäude im Umgriff des Planes zu führen.

Nach Aussage des Büros, welches damals das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren angefertigt hat, ist auch bei aufgehobenem Bebauungsplan der Schallschutznachweis entsprechend der DIN 4109 im Bauantragsverfahren zu führen, da das Gebiet nach wie vor mindestens als Mischgebiet einzustufen sein wird. Der Entfall der Festsetzungen zur Kontingentierung ist insofern als unkritisch zu sehen, als dass sich die Kontingentierung grundsätzlich an der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus Anlagenlärm orientiert und die TA Lärm auch bei entfallener Kontingentierung durch evtl. neu anzusiedelnde Betriebe auf der entsprechenden Fläche zu beachten ist.

Dieser Einschätzung hat sich die Immissionsschutzbehörde angeschlossen (Stellungnahme vom 07.08.2023)

Ausreichende Belichtung und Belüftung

Der Bebauungsplan hat das Abstandsflächenrecht der BayBO nicht angeordnet. Damit gelten die Baulinien und Baugrenzen der Satzung. Dies ist in Anbetracht der eng gefassten überbaubaren Flächen angemessen. Nach Aufhebung sind zukünftig die Abstandsflächen einzuhalten. Dadurch würden sich zwischen den Bestandsgebäuden Kaiser-Ludwig-Ring 29 und 31 und Regensburger Straße 5 und 7 bei gleicher Wandhöhe größere Abstände zu den Grenzen ergeben. Bei den anderen Gebäuden kann aber von

einem Überschreiten der festsetzten Baulinien und Baugrenzen ausgegangen werden. Die Belange der ausreichenden Belichtung und Belüftung des Bauquartiers sind durch die Einhaltung des nachbarschützende Abstandsflächenrechts gewährseistet.

Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind eine wesentliche Zielsetzung der Aufhebung (siehe Kapitel 2. Ziele und Zwecke der Aufhebung). Sie dient der Bereitstellung und Förderung von Wohnangeboten in der zentralen Lage südöstlich des Altstadtrings. Nach Aufhebung des Bebauungsplans mit dem festgesetzten Verbot an Wohnnutzung sind in der mischgebietsartigen Gemengelage zukünftig planungsrechtlich Wohnungen zulässig.

Kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Das Oberzentrum Stadt Amberg hat die Aufgabe, größere Unterhaltungs- und Bildungseinrichtungen für die Region bereit zu stellen. Im Bereich Lichtspieltheater wurde die Stadt durch die Errichtung des Multiplexkinos mit integrierter Gastronomie dieser Versorgungsaufgabe gerecht. Eine Aufhebung des Planungsrechtes hat nach der Errichtung der Anlage keine Auswirkungen auf den Kinobetrieb selbst. Auf Grund der erst seit einigen Jahren aufgenommenen Nutzung und der beengten Grundstücksverhältnisse ist zukünftig von keinen oder nur marginalen Erweiterungen / Anbauten auszugehen. Diese wären, im Gegensatz zu den auf die Baugenehmigung des Kinos abgestellten Festsetzungen des Bebauungsplans, nach § 34 BauGB unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften möglich.

Denkmalschutz

Die Festsetzungen zu den beiden Baudenkmälern sind gegenüber den höherrangigen landesrechtlichen Vorschriften des Denkmalschutzes nachrangig. Auch nach Aufhebung bedürfen bauliche Änderungen der beiden Gebäude wie bisher einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde. Die Beteiligung der Denkmalschutzbehörde hat im baurechtlichen Genehmigungsverfahren sowohl nach § 30 BauGB als auch nach § 34 BauGB zu erfolgen.

Da in diesem Bereich kein Ensembleschutz, so wie in der Altstadt besteht, ist hinsichtlich der Baugestaltung bei den benachbarten, nicht denkmalgeschützten baulichen Anlagen auf § 34 Abs. 1 BauGB zu verweisen, wonach das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Festsetzungen zur Baugestaltung und zu den Werbeanlagen werden ersetzt durch die Bestimmungen des § 34 BauGB. Dies gilt sowohl für die festgesetzte Fassadengestaltung den Kinos als auch für die Baugestaltungsfestsetzungen der anderen Baugrundstücke. Es ist von einer erhöhten Baufreiheit gegenüber dem sehr restriktiv gehaltenen Bebauungsplan auszugehen. Für die beiden Baudenkmäler gelten nach wie vor die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes und für die direkt am Kaiser-Ludwig Ring gebauten Wohnhäuser Hs.-Nrn. 29 und 31 noch die Werbeanalgensatzung vom 03.05.2002, bezogen auf die Straßenfassaden.

Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Boden

Die im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden Bäume, die Baumhecke und die zu pflanzenden Bäume haben nach Aufhebung keine planungsrechtliche Grundlage. Weiteren Bestandsschutz genießen die Bäume, welche durch die Baumschutzverordnung erfasst sind. Naturschutzrechtlich geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht im Plangebiet.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zulässig sind.

Für die im Bebauungsplan eingetragene Altlastenfläche am Kreisverkehr im Bereich des Kinos (ehemalige Tankstelle Lindner) wurde von der Bodenschutzbehörde mit Stellungnahme vom 07.08.2023 ausgeführt, dass keine weiteren Erkenntnisse vorliegen, dass während der Bautätigkeiten des Multiplexkinos Sanierungen stattgefunden haben. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist vor Eingriff in den Boden der Umweltingenieur der Stadt Amberg zu informieren. Die Arbeiten sind durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten. Die Entnahme von Beweissicherungsproben in allen Verdachtsbereichen sowie die entsprechende Dokumentation mit anschließender Berichtsvorlage bei der Bodenschutzbehörde wird vorausgesetzt.

Verkehr

Ausbau Kreisverkehr und Regensburger Straße

Von den damals vorgesehen Ausbaumaßnahmen wurde nur der geplante Geh- und Radweg im Bereich des Kinos gebaut. Die vor dem Kino vorgesehene Bushaltebucht wurde dabei nicht verwirklicht. Dies bedeutet, dass der beidseitige Geh- und Radweg entlang der Regensburger Straße nur auf der Nordseite vorhanden ist.

Im Vorfeld erfolgte eine Abstimmung mit den Fachstellen Sachgebiet Mobilität und Verkehr, Tiefbauamt und Staatliches Bauamt (Zuständigkeit für 85 –Kreisverkehr und Regensburger Straße). Die Ergebnisse werden nachfolgen dargestellt.

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 25.07.2023:

„Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, insbesondere auch der Sicherheit der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer, bei gleichzeitiger Wahrung bzw. Verbesserung der Leistungsfähigkeit als auch im Hinblick auf den Erneuerungsbedarf am Nabburger Torplatz und des angrenzenden Abschnittes der B85 werden aktuell planerische Überlegungen zur Optimierung und Anpassung dieser Verkehrsanlage angestellt.
Der Bebauungsplan „Multiplexkino“ enthielt u.A. Festsetzungen für Verkehrsflächen am Nabburger Torplatz, die aus heutiger Sicht hinsichtlich geeigneter Lösungsansätze als unnötig beschränkend und insoweit nicht zielführend zu bewerten sind. Das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach plädiert daher in seiner Aufgabe als Vertreter des Baulastträgers der Bundesstraße ebenfalls für die Aufhebung dieses B-Plans.
Die anstehenden Überlegungen zur Änderung des Nabburger Torplatzes würden hierdurch sogar formal vereinfacht und in planerisch-technischer Hinsicht weitere Optionen eröffnet.“

Für den nach Bebauungsplan vorgesehenen Straßenausbau mit beidseitigem, kombinierten Geh- und Radweg sind sowohl an der südlichen als auch an der nördlichen Straßenkante der Erwerb von Grundstücksstreifen erforderlich. Die Eigentümer sind bisher nur teilweise zu einem Verkauf bereit.

Eine Enteignung auf der Grundlage eines Bebauungsplans ist auf Grund der nicht ausreichenden Planungsschärfe des Bebauungsplans nicht geeignet. Grundlage einer Enteignung wäre ein Planfeststellungsverfahren vom Kreisverkehr bis zum Einmündungsbereich B 85 / Raigeringer Straße mit Einbeziehung des Brückenbauwerkes der DB über die die B 85 (Regensburger Straße).

Für den Ausbau der Regensburger Straße vom Kreisverkehr bis zum Einmündungsbereich B 85 / Raigeringer Straße einschließlich des Brückenbauwerkes wurde deshalb von der Deutschen Bahn im Jahr 2016 ein Planfeststellungsverfahren eingereicht und auf Grund von Abstimmungsproblemen bislang zurückgezogen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass die Aufhebung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf den damals angedachten und festgesetzten Straßenausbau des Kreisverkehrs und der Regensburger Straße hat.

Öffentlicher Parkplatz

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

7. Auswirkungen der Aufhebung auf die Festsetzungen des Bebauungsplans

Es werden hier nicht alle Festsetzungen aufgeführt, sondern nur solche mit konkreten Auswirkungen.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Festsetzung Nr. 1.

Gewerbegebiet mit Einschränkung (Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets)

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1, Abs. 2 (außer Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen) und Abs. 3 Nr. 2. Ausgeschlossen sind Wohnungen und Vergnügungsstätten. Auf Parzelle 6 ist ausschließlich eine Nutzung als Kino zulässig.

Auswirkungen

Nach Aufhebung werden auf Grund der vorhandenen Gemengelage mit MI-artiger Nutzung diese Nutzungen auf allen Bauflächen zulässig sein. Die Etablierung eines weiteren Kinos ist unrealistisch auf Grund der dann gegebenen Konkurrenzsituation und Platzenge im Baugebiet.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

Festsetzung Nr. 2.

GRZ = 0,8; Grundflächenzahl maximal 0,8 (Überschreitungen nur zulässig, wenn sie 1:1 durch Dachbegrünungen ausgeglichen werden)
GFZ = 1,2; Geschoßflächenzahl maximal 1,2 (ausnahmsweise bei den Parzellen 3 und 5 eine GFZ von 1,5)
Anzahl der maximal zulässigen Geschosse
maximale Wandhöhe in m (Oberkante öffentlicher Gehweg bis Oberkante Traufe bzw. Attika)

Auswirkungen

Zukünftig werden alle Festsetzungen zum Maß der Nutzung hinsichtlich GRZ, GFZ, Anzahl der Geschosse und Gebäudehöhen nach dem Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung ist mit Ausnahme des Kinos als homogen anzusprechen. Nach Aufhebung ist deshalb auf Grund des relativ einheitlichen Rahmens nicht von einer weiteren unverhältnismäßigen Erhöhung der Baudichte auszugehen. Dies ist auch Zielsetzung des Bebauungsplans, der sich bei der Geschossigkeit und den Gebäudehöhen am vorhandenen Bestand orientiert hat. Das Multiplexkino bildet eine Ausnahme. Es fügt sich bezüglich des Maßes der Nutzung nicht in die vorhandene Baustruktur ein und ist deshalb nicht maßstabsprägend nach § 34 Abs. 1 BauGB.

7.3. Baulinien, Baugrenzen, Dächer, Fassadengestaltungen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 3.

[In der Planzeichnung sind folgende Baulinien und Baugrenzen festgesetzt:
- *Bei den Gebäuden Mariahilfbergweg 2 (Baudenkmal), Kaiser-Ludwig-Ring 29 (als denkmalwürdig eingestuft) und Kaiser-Ludwig-Ring 31 (Baudenkmal) Baulinien entlang der Gebäudeaußenkanten;*
- *Bei den Bestandsgebäuden Regensburger Straße 5 und 7 zur Straße hin Baulinien, auf der rückwärtigen Grundstücksfläche Baugrenzen mit keiner (Hs.-Nr. 7) und geringer Erweiterungsmöglichkeit (Hs.-Nr. 6);*
- *Beim Kino Baugrenzen entlang der Gebäudeaußenkanten*
- *Beim geplanten Gebäude nördlich Kaiser-Ludwig-Ring 29 in der Bauflucht eine Baulinien und im rückwärtigen Raum eine Baugrenze]*

Dachdeckungen aus Schwermetall sind allgemein nur mit dauerhafter Beschichtung zulässig.

Bei Parzelle 1 und 5 (Baudenkmäler) und Parzelle 4 (als denkmalwürdig eingestuft) sind die Fassaden und Dächer mit ihren Gliederungen im genehmigten Bestand zu erhalten.

Bei den Parzellen 3, 7 und 8 werden geputzte Lochfassaden mit Öffnungen in stehenden Rechteckformaten und Satteldächer mit maximal30 ° Dachneigung ohne Kniestock festgesetzt; Zwerchgiebel sind zulässig, Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die Nebengebäude auf Parzelle 1, 4, 7 und 8 werden wie folgt festgesetzt: Eingeschoßig, mit einer maximalen Wandhöhe von 3 m, Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5°, Dachaufbauten sind unzulässig.

Für die geplante Hochgarage (Parzelle 2) wird ein Flachdach mit maximal 5 ° Dachneigung festgesetzt;

Bei der Parzelle 6 (Kino) werden Flachdächer festgesetzt; Dachbegrünung wird empfohlen; Dachaufbauten dürfen die Attika mit Ausnahme eines Aufzuges und eines Fluchttreppenhauses an der Westseite nicht überragen. Festsetzungen der Gebäudehöhen, Gebäudevor- und Rücksprünge und Fassadengliederungen dienen zur Einfügung der großen Baumasse in das Straßenbild.

Die Fassadenansichten werden gemäß der folgenden Schemazeichnungen festgesetzt. Der Firmenname ist nur an den in der Schemazeichnung aufgeführten Stellen möglich. Der Schriftzug dient der Fassadengliederung. Aufgrund der Nähe zum Altstadtensemble werden für die Fassadengestaltung Material-

und Farbmuster von den wesentlichen Bauteilen gefordert, die von der Stadt Amberg abgenommen werden müssen.
[Im Bebauungsplan sind alle vier Fassadenansichten aufgeführt]

Auswirkungen

Zu Baulinien und Baugrenzen:
Die Festsetzungen Baulinien zu den beiden denkmalgeschützten Gebäuden sind von nachrangiger Bedeutung, da durch die denkmalschutzrechtlichen Regelungen keine Veränderungen ohne Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde erfolgen dürfen. Alle anderen Festsetzungen zu Baulinien und -grenzen werden durch die Aufhebung gegenstandslos bzw. durch die vorhandenen faktische Baulinien (Kaiser-Ludwig-Ring 29 und 31) und Baugrenze (Kino, Regensburger Straße 5 und 7) ersetzt.

Zu Dächer und Fassadengestaltungen
Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind für die beiden denkmalgeschützten Gebäude bei Aufhebung belanglos auf Grund des Denkmalschutzgesetztes. Da in diesem Bereich kein Ensembleschutz so wie z.B. in der Altstadt besteht, ist hinsichtlich der Baugestaltung der anderen Gebäude auf § 34 Abs. 1 BauGB zu verweisen, wonach das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf.

Fazit
Für die beiden denkmalgeschützten Gebäude ergeben sich durch die Aufhebung keine Konsequenzen. Die straßenseitige faktische Baulinie und Baugrenze ist beim Planungsrecht des Innenbereichs zu beachten. Alle anderen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zur Baugestaltung werden ersetzt durch die Einfügevorgaben des § 34 BauGB und das bauordnerische Abstandsflächenrecht. Es ist abschließend von einer erhöhten Baufreiheit gegenüber dem sehr restriktiv gehaltenen Bebauungsplan auszugehen.

7.4. Werbeanlagen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 4.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, und zwar nur an Gebäuden unterhalb der Traufe zulässig. Sie dürfen keine grellen Farben und kein Wechsellicht aufweisen. Freistehende Werbeanlagen sind ausgeschlossen. Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude auf der Altstadtseite (Parzellen 1, 2, 3, 4, 5) sind nur Werbeanlagen von zusammen max. 1 m² Größe je Bauparzelle zulässig.

Im Bereich der Parzellen 7 und 8 sind nur Werbeanlagen von zusammen maximal 3 m² Größe je Bauparzelle zulässig.

Im Bereich der Parzelle 6 (Kino) sind die Werbeanlagen auf die dafür vorgesehenen Fassadenabschnitte (vgl. Festsetzungen Nr. 3) beschränkt.

Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans gelten die Festsetzungen zu den Werbeanlagen nicht mehr, dafür die Vorschriften des Denkmalschutzes für die beiden Baudenkmäler, die Werbeanalgensatzung für die direkt am Kaiser-Ludwig Ring gebauten Wohnhäuser Hs.-Nrn. 29 und 31, die Bestimmungen des § 34 Abs. 1 (keine Beeinträchtigung des Ortsbildes) und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Werbeanlagen.

7.5. Verkehrsflächen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 5.

[In der Planzeichnung ist neben den bestehenden Straßenverkehrsflächen des Kreisverkehrs, der Regensburger Straße und des Kaiser-Ludwig-Rings ein so genannter Bypass am Kreisverkehr festgesetzt, d.h. die rechte Spur würde mit baulicher Trennung am Kreisverkehr vorbei zum Kaiser-Ludwig-Ring geführt und nur die linke Spur würde in den Kreisverkehr führen.

Daneben sind beidseits der Regensburger Straße kombinierte Geh- und Radwege festgesetzt. Der nördliche Geh- und Radweg quert den Kaiser-Ludwig-Ring nördlich des Kreisverkehrs in Richtung Nabburger Tor und Stadtgraben.

Hinter dem Kinogebäude ist ein öffentlicher Parkplatz mit Zufahrten von der Regensburger Straße und vom Kaiser-Ludwig-Ring vorgesehen. Auf einer Teilfläche der Parkanlage sind private Stellplätze für die Gastronomie im Kinogebäude festgesetzt.]

Auswirkungen

Von den damals vorgesehen Ausbaumaßnahmen wurde nur der geplante Geh- und Radweg im Bereich des Kinos ausgebaut. Die vor dem Kino vorgesehene Bushaltebucht wurde dabei nicht verwirklicht. Dies bedeutet, dass der beidseitige Geh- und Radweg entlang der Regensburger Straße nur auf der Nordseite vorhanden ist.

Der Parkplatz wurde auf Grund nicht erfolgten Grunderwerbs verkleinert gebaut mit geänderter Stellplatzaufteilung. Auch die Zufahrt vom Kaiser-Ludwig-Ring wurde bebauungsplanabweichend realisiert.

Durch die Aufhebung wird der Bebauungsplan für weitere Straßen- und Wegebaumaßnahmen keine Rechtsgrundlage mehr bilden, was aber auf Grund der abweichenden Ausführungen und der aktuellen Verkehrsplanungen mit geänderten Inhalten als positiv anzusehen ist. Weitere Ausführung zur Umsetzung der festgesetzten Verkehrsflächen, auch hinsichtlich eines noch erforderlichen Grunderwerbs und dem Erfordernis eines Planfeststellungsverfahren sind im Kapitel 6 – Verkehr aufgeführt.

7.6. Einfriedungen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 8.

Auf den Parzellen 2-5 und 7-8 sind bei Einhaltung der Sichtfelder für die Ein- und Ausfahrten Einfriedungen bis maximal 1,50 m Höhe in Form senkrecht strukturierter Metall- oder Holzzäune zulässig. Der höhere Metallzaun von Parzelle 1 gehört zum Baudenkmal und ist zu erhalten. Bei Parzelle 6 (Multiplexkino) sind keine Einfriedungen zulässig. An der Grenze zum Bahngelände sind die für den sicheren Bahnbetrieb notwendigen Einfriedungen zu errichten bzw. zu unterhalten.

Auswirkungen

Durch die Aufhebung werden die Festsetzungen gegenstandslos, was angesichts der der städtebaulichen Situation von nachrangiger Bedeutung ist. Einfriedungen bei Baudenkmälern werden

denkmalrechtlich und die Höhe der Zäune bei Ein- und Ausfahrten verkehrsrechtlich beurteilt. „Notwendige Einfriedungen“ zur Bahn sind normativ nicht ausreichend bestimmt und deshalb nicht anwendbar.

7.7. Grünflächen und Biotopflächen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 9.

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen und dargestellt. Daneben sind auch die Anpflanzung Bäume 1. Wuchsordnung und zu erhaltende Bäume und Baumhecke festgesetzt.

Biotop AS-0117-010 „Baumgruppe im Garten der alten Baumann-Villa; der Hauptbaum ist eine ausladende, optisch markante Blut-Buche, StU ca. 2,40 m; K 0 ca. 18-20 m; daneben steht ein jüngerer Bergahorn, eine Winter-Linde und eine Stiel-Eiche; die Baumbestände sind prägend für das Stadtbild und bedeutend für das Kleinklima und die Wohlfahrtswirkung; sollten unbedingt erhalten bleiben!". Angrenzende Biotope sind nachrichtlich dargestellt.

Erhalt und Schutz von Bäumen: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an folgenden Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkungen ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen, ober- und unterirdischen Bodenverdichtungen, Bodenverunreinigungen und Bodenversiegelungen sowie Zerstörungen zu schützen (s. DIN 18920, RAS-LG 4, ZTV Baumpflege):
- Laubbäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm
- Nadelbäume, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm, jeweils gemessen in 100 cm über dem Erdboden haben,
- mehrstämmige Bäume, wenn die Summe des Umfangs der beiden stärksten Stämme in 100 cm Höhe über dem Erdboden bei Laubbäumen mehr als 100 cm, bei Nadelbäumen mehr als 120 cm beträgt,
- Ersatzpflanzungen für Eingriffe in zu erhaltende/geschütze Bäume, unabhängig von ihrem Stammumfang.

Ausgenommen sind Eingriffe in Bäume, die zur akuten Gefahrenabwehr und zur Verkehrssicherheit notwendig sind. Für den Fall der Bestandsminderung sind angemessene Ersatzpflanzungen zu leisten. Pflanzenart, Anzahl, Mindestgröße und Pflanzfristen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt. Diese Festsetzungen gelten nicht für Obstbäume mit Ausnahme der Walnussbäume.

Auswirkungen

Die festgesetzten Grünelemente können beseitigt werden, außer sie unterliegen der Baumschutzverordnung. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen entfallen. Bei zukünftigen Projekten wird die derzeit in Abstimmung befindliche Freiflächengestaltungssatzung greifen.

7.8. Flächen für Nebenanlagen

Festsetzung

Festsetzung Nr. 12.

[In der Planzeichnung sind folgende Flächen festgesetzt:

- *Stellplätze vor dem denkmalgeschützten Gebäude Mariahilfbergweg 2 und innerhalb des öffentlichen Parkplatzes;*
- *Nebenanlage rückseitig auf den Baugrundstücken Kaiser-Ludwig-Ring 29, Regensburger Straße 5 und 7 in den Bereichen bestehender Nebengebäude und darüber hinaus;*
- *Gemeinschaftsstellplätze für eine geplantes dreigeschossiges Parkdeck]*

Auswirkungen

Für das denkmalgeschützte Gebäude Mariahilfbergweg 2 erfolgt eine grundlegende Umnutzung. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze wäre bei der Neukonzeption hinderlich. Von daher ist die Aufhebung der Satzung zu begrüßen.

Die erforderlichen Stellplätze für Kino und Gastronomie wurden abgelöst. Ein entsprechender Ablösungsvertrag wurde mit der Stadt Amberg geschlossen. Die festgesetzten privaten Stellplätze für die Gastronomie im Kinogebäude auf der öffentlichen Parkplatzfläche wurden demnach nicht verwirklicht. Im Hinblick auf die Anzahl und Anordnung der Parkstände ergeben sich Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für die abweichende Anzahl und Anordnung wurde eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt. Aufgrund der geänderten Anordnung und Fahrbahnführung ergaben sich in planungsrechtlicher bzw. städtebaulicher Hinsicht keine relevanten Änderungen. Die Abweichungen gegenüber der Darstellung im Bebauungsplan wurden darüber hinaus mit den zuständigen Fachbehörden im Grundsatz bereits im Vorfeld der damaligen Bauantragsvorlage abgestimmt.

Die festgesetzten Nebenanlage liegen im Bereich der vorhandenen Nebengebäude und Garagen bzw. Carports und gehen flächenmäßig über diese vorhandenen Bauten hinaus. Durch die Aufhebung erbeben sich mehr Spielräume für die Anlage von Garagen und Nebengebäude gegenüber den engen Festsetzungen des Bebauungsplans. Insbesondere trifft dies bei der Neunutzung des Baugrundstücks Mariahilfbergweg 2 zu. Aber auch beim Anwesen Kaiser-Ludwig-Ring 29, bei dem die für die Wohnnutzung vorhandenen Garagen und Carports mit der Nutzung Nebenanlage überplant wurde,

Das dreigeschossige Parkdeck wurde wegen des Stellplatzbedarfs für die umliegenden Nutzungen, insbesondere an der Marienstraße und für das Klinikum angedacht. Die Fläche ist in Privateigentum. Der Eigentümer hatte kein Interesse zur Umsetzung und die Stadt Amberg hatte wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit keine Möglichkeit das Parkdeck zu errichten. Mittlerweile wurde das fünfstöckige Parkdeck der Fa. Goldbeck an der Marienstraße gebaut. Aus diesem Grunde besteht kein städtebaulicher Bedarf mehr für die festgesetzte Parkplatzanlage. Die Aufhebung eröffnet nun die Möglichkeit, diese Brachfläche der ehemaligen Gärtnerei neu mit Wohnungen, Dienstleistern und verträglichem Gewerbe zu nutzen.

7.9. Immissionsschutz

Festsetzung

Festsetzung Nr. 13.

Es gelten die Festsetzungen der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Alfred Bartl Akustik/ Bauphysik Nr. 2P_033_1_2012, welche als Anlage 1 Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

Auswirkungen

Eine Beurteilung der Auswirkungen zum Schallschutz, welche sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben erfolgte vom Sachverständigenbüro „alfred bartl- akustik/bauphysik“. Vom diesem Büro wurde damals das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren angefertigt mit Empfehlungen zum Schallschutz, welche als Festsetzungen übernommen wurden. Die Stellungnahme ist nachfolgend wiedergegeben.

„Die Stadt Amberg plant die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 108 mit der Bezeichnung “Multiplexkino“. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit Einschränkung fest. Die Schutzwürdigkeit wurde dabei entsprechend der eines Mischgebietes festgelegt.

Der Bebauungsplan setzt bauliche Schallschutzmaßnahmen (Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite) fest. Falls dies nicht realisiert, werden kann, sind u. a. passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) in Verbindung mit geeigneten Lüftungsanlagen zulässig. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist lt. Festsetzung entsprechend der DIN 4109 für alle Gebäude im Umgriff des Planes zu führen.

Diese Festsetzungen entfallen mit der Aufhebung des Bebauungsplanes. Entsprechend Art. 81a Abs. 1 BayBO ist die DIN 4109-01:2018-01 eine eingeführte technische Baubestimmung (Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Juni 2022).

In den BayTB ist in der Anlage A 5.2/1 Nr. 5 folgendes zur DIN 4109-1:2018-01 festgelegt:
Zu Abschnitt 7:
Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist erforderlich, wenn
a) der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder
b) der ,,maßgebliche Außenlärmpegel“ (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärmminderung gleich oder höher ist als
- *61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien*
- *66 dB(A) bei Büroräumen*

Entsprechend BayBO ist daher auch bei aufgehobenem Bebauungsplan der Schallschutznachweis entsprechend der DIN 4109 im Bauantragsverfahren zu führen, da das Gebiet nach wie vor mindestens als Mischgebiet einzustufen sein wird und sich damit mindestens Außenlärmpegel von La = 63 dB(A) ergeben werden.

Der Entfall der Festsetzungen zur Kontingentierung ist insofern als unkritisch zu sehen, als dass sich die Kontingentierung grundsätzlich an der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus Anlagenlärm orientiert und die TA Lärm auch bei entfallener Kontingentierung durch evtl. neu anzusiedelnde Betriebe auf der entsprechenden Fläche zu beachten ist.“

7.10. Altlasten

Festsetzung

Festsetzung Nr. 14

Altlastenverdachtsflächen

Vor einer Neubebauung der Altlastenverdachtsflächen sind fachgerechte Untersuchungen und bei Bedarf Altlastenbeseitigungen durchzuführen.

Auswirkungen

Es wird auf die Ausführungen zur Altlastenfläche im Kapitel 6. Auswirkungen der Aufhebung auf öffentliche Belange - Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Boden verwiesen.