

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0017/2012</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>11.04.2012</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 108 "Multiplexkino" mit gleichzeitigem 105. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Herr Wolfgang Babl und Frau Gerhild Vonhold</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>25.04.2012</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>07.05.2012</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 108 „Multiplexkino“ und des Entwurfes zur 105. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 25.04.2012

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.

## Sachstandsbericht:

### **Städtebauliche Struktur**

Der städtebaulich wichtige Bereich zwischen Regensburger Straße, Kaiser-Ludwig-Ring und Bahnlinie liegt am größten Verkehrsknotenpunkt der Stadt Amberg, dem Kreisverkehr am Nabburger Torplatz, und ist grundsätzlich sanierungs- und umnutzungsbedürftig.

Das bisherige Mischgebiet ist wegen der für das Wohnen nicht verträglichen Verkehrsimmissionsbelastungen nicht aufrecht zu erhalten, wobei die wenigen bestehenden Wohnungen aber Bestandsschutz haben. Stattdessen bietet sich die Flächennutzungsplanänderung in ein Gewerbegebiet mit Einschränkung an. Ein Bebauungsplan soll sinnvoller Weise den gesamten Block zwischen der Bahnlinie und dem Kreisverkehr umfassen.

Die große Villa mit neubarockem Dekor am Mariahilfbergweg und das Jugendstilhaus Kaiser-Ludwig-Ring 31 stehen unter Denkmalschutz, das Jugendstilgebäude im Anschluss, Haus- Nr. 29, ist denkmalwürdig. Alle drei Gebäude bilden zusammen eine lückenhafte Blockrandbebauung an der östlichen Seite des Nabburger Torplatzes bzw. südlich des Kaiser-Ludwig-Rings. Diese Bebauung gibt zusammen mit der weiteren Bebauung an der Südseite der Regensburger Straße den Größenmaßstab für eine städtebauliche Einfügung bzw. einen neuen städtebaulichen Akzent vor.

## **Multiplexkino**

Ein Oberzentrum wie die Stadt Amberg sollte Standort von größeren Unterhaltungs- und Bildungseinrichtungen für die Region sein. Bereits 1998-2001 wurden deshalb Planungen für ein Multiplexkino im nordöstlichen Bereich des Entwicklungsareals West (ehemalige Kaiser-Wilhelm-Kaserne) betrieben, welche sich aber dann nicht realisieren ließen. Seitdem hat sich das Kinoangebot auf zwei ältere Standorte in der Altstadt mit einem großen und drei kleinen Kinosälen beschränkt. Grundsätzlich soll ein Multiplexkino möglichst zentral liegen, wegen der Baustruktur in der Altstadt ist dort aber praktisch kein Standort möglich. Der aktuelle Planungsbereich liegt nahezu im Zentrum der Amberger Siedlungsflächen nur 100 m südöstlich der Altstadt und erfüllt damit die Standortkriterien.

Der Investor für das Multiplexkino möchte ein Gebäude für zunächst mindestens 8 Kinosäle unterschiedlicher Größe mit digitaler Projektionstechnik und Dolby 7.1-Tontechnik, davon 4 Kinosäle mit 3D-Technik-Ausstattung errichten (Endausbau: 10 Kinosäle). Der großzügige Foyerbereich wird sich über 2 Geschosse erheben und wird auch bei Veranstaltungen zusammen mit der Gastronomie zur Verfügung stehen. Das Kino wird geöffnet sein von Montag bis Donnerstag von 14:00 Uhr bis 1:00 Uhr, Freitag und Samstag von 14:00 Uhr bis 2:00 Uhr und Sonntag von 12:00 Uhr bis 1:00 Uhr.

Die Gastronomie wird nahe dem Kreisverkehr an der Regensburger Straße als eigenständige Einrichtung mit eigenem Zugang platziert werden und wird sich über zwei Ebenen ausdehnen. Als zusätzliches Angebot der Gastronomie sind eine Dachterrasse und eine kleiner Bereich mit Außensitzplätzen am Kreisverkehr vorgesehen. Die Öffnungszeiten der Gastronomie sind von Montag bis Mittwoch von 13:00 Uhr bis 1:00 Uhr; Donnerstag und Freitag von 13:00 Uhr bis 2:00 Uhr; Samstag von 11:00 Uhr bis 3:00 Uhr und Sonntag von 11:00 Uhr bis 1:00 Uhr geplant.

Die Fassadengestaltung besonders an der Straßenseite soll durchaus modern sein, sich aber in Lage, Höhe und Struktur in das historisch geprägte Straßenbild einfügen. Die Wandhöhe wird sich von ca. 10,50 m bis ca. 11,0 m zum Jugendstilgebäude Kaiser-Ludwig-Ring staffeln. Die Dächer werden als Flachdächer ausgebildet werden.

## **Sonstige Bauparzellen**

Um keine gestalterisch ungünstige Lücke am Kaiser-Ludwig-Ring aus Richtung Bahnhof entstehen zu lassen, soll dort ein Gebäuderiegel mit Durchfahrt im Erdgeschoss ermöglicht werden.

Die beiden Jugendstilhäuser und die neubarocke Villa sollen erhalten bleiben. Die übrigen Gebäude sind nicht unbedingt erhaltenswert; ersatzweise können größere dreigeschossige Neubauten mit entsprechender Einfüfungsgestaltung errichtet werden. Eine kleinteilige Bebauung soll vermieden werden.

Bei allen sonstigen Bauparzellen soll die teilweise verbliebene Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzungen (Büros, Praxen) ersetzt werden.

## **Verkehrsplanung**

Für das Multiplexkino sind ca.130 Stellplätze vorgesehen; da diese erst teilweise ab dem Nachmittag und komplett erst am Abend gebraucht werden, ist eine Doppelnutzung als bewirtschafteter öffentlicher Parkplatz mit abendlicher Kinostellplatznutzung vorgesehen. Entlang der Regensburger Straße werden 3 Kurzzeit-Parkplätze für Kinokartenvorbestellungen und Speisenabholungen nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt eingeplant. Da schon bisher auf dem geplanten Kinogelände ca. 155 häufig genutzte Stellplätze bestanden, ergibt sich tagsüber keine Mehrbelastung der umliegenden Verkehrsanlagen, erst abends, wenn der Nachmittags Spitzenverkehr (ca. 15.30 – 17.30 Uhr) bereits vorüber ist.

Aufgrund der Mehrstreifigkeit der anliegenden Erschließungsstraßen Regensburger Straße und Kaiser-Ludwig-Ring sind nur so genannte schleifende Anbindungen der beiden Zufahrten möglich („rechts rein, rechts raus“). Besucher aus Richtung Osten müssen dann über die Regensburger Straße sowohl ein-, wie ausfahren und am Kreisverkehr wenden. Besucher aus Richtung Süden und Westen müssen dann über den Kaiser-Ludwig-Ring einfahren und über die Regensburger Straße und den Kreisverkehr wieder ausfahren. Besucher aus Richtung Norden müssen dann über eine Wende am Kreisverkehr über den Kaiser-Ludwig-Ring einfahren und über die Regensburger Straße und den Kreisverkehr wieder ausfahren. Dazu ist eine entsprechende Durchfahrtmöglichkeit und Beschilderung im Parkplatzbereich erforderlich. Das Linksabbiegen muss aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit unbedingt unterbunden werden.

Derzeit wird der Ausbau der Bahnbrücke in der Regensburger Straße mit zukünftig drei Fahrbahnstreifen und beidseitigen Geh- und Radwegen vorbereitet. Die beim Bau des Multiplexkinos einzig verbleibende Verbesserungsmöglichkeit des stadteinwärtigen Verkehrsflusses in der Regensburger Straße ist ein so genannter Bypass am Kreisverkehr, 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; Voraussetzung wäre eine Verbreiterung des südlichen Kaiser-Ludwig-Ringes auf vier Fahrstreifen. Diese Ausbaumöglichkeit soll durch entsprechende Baulinien bzw. -grenzen auf jeden Fall planerisch gesichert werden. Zunächst ist eine Verbreiterung des bestehenden Gehwegs (mit der Anordnung „Radfahrer frei“) zu einem Geh- und Radweg notwendig.

## **Immissionsschutz**

Der gesamte Planungsbereich ist bereits derzeit durch Verkehrsimmissionen der anliegenden mehrspurigen Straßen und der Bahnlinie stark belastet. Die Straßenverkehrsbelastung lag 2011 bei ca. 25.000 Kfz/24h in der Regensburger Straße und ca. 24.000 Kfz/24h im Kaiser-Ludwig-Ring. Dazu kommt die Lärmbelastung durch die Parkplatznutzung, insbesondere in der Nachtzeit ab 22.00 Uhr.

Diese Situation erfordert eine immissionsschutzrechtliche Begutachtung und die Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan.

## **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der Regensburger Straße, der Bahnlinie, dem Mariahilfbergweg und dem Kaiser-Ludwig-Ring. Im gesamten Planbereich gilt bisher noch der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 18 (Datum der Regierungsentschließung (RE): 01.06.1928, Nummer der RE: 3658b1) Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den Baulinienplan.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

---

Markus Kühne  
Baureferent

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 16.03.2012 und berichtigt am 05.04.2012
2. Entwurf der 105. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i. d. F. vom 25.04.2012
3. Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 25.04.2012
4. Vorentwürfe des Grundrisses und der Ansichten des Multiplexkinos.