

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0076/2012
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	20.11.2012
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 108 "Multiplexkino" mit gleichzeitigem 105. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Wolfgang Babl		
Beratungsfolge	05.12.2012	Bauausschuss
	17.12.2012	Stadtrat

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 05.12.2012

- die Abwägung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachstandsbericht:

1. 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 Bereich bis zum Mariahilfbergweg umfassen.

Das große Jugendstilhaus Kaiser-Ludwig-Ring 31 steht unter Denkmalschutz, das andere daneben (Haus-Nr. 29) ist denkmalwürdig. Beide geben zusammen mit der Blockrandbebauung südlich davon am Nabburger Torplatz und der weiteren Bebauung an der Südseite der Regensburger Straße den Größenmaßstab für eine städtebauliche Einfügung bzw. einen neuen städtebaulichen Akzent vor. Die denkmalgeschützte neubarocke Villa Mariahilfbergweg 2 ist ebenfalls hinsichtlich der Einfügung von Neubauten zu berücksichtigen.

2. 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 8 Kinosäle unterschiedlicher Größe errichten, mit einem großzügigen Foyer- und Gastronomiebereich an der Regensburger Straße. Die Fassadengestaltung besonders an der Straßenseite soll durchaus modern sein, sich aber in Lage, Höhe und Gliederung in das historisch geprägte Straßenbild einfügen.

Um keine gestalterisch ungünstige Lücke am Kaiser-Ludwig-Ring aus Richtung Bahnhof entstehen zu lassen, soll dort ein Zufahrtsbauwerk mit integrierter Werbeanlage errichtet werden.

3. Sonstige Bauparzellen

Bei allen sonstigen Bauparzellen soll die teilweise verbliebene Wohnnutzung langfristig durch Dienstleistungsnutzungen (Büros, Praxen) oder andere nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen ersetzt 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 Einfügungsgestaltung errichtet werden. Eine kleinteilige Bebauung soll vermieden werden.

4. Verkehrsplanung

Für die Gastronomie des Multiplexkinos müssen 24 private Stellplätze nachgewiesen werden. Für das Kino selbst ist eine Stellplatzablösevereinbarung vorgesehen. Zwischen Kino und Bahn soll ein öffentlicher Parkplatz für 85 PKW gebaut werden, welcher eine Doppelnutzung als bewirtschafteter öffentlicher Parkplatz mit abendlicher Kinonutzung ermöglicht. Da schon bisher auf dem geplanten Kinogelände ca. 155 häufig genutzte provisorische Stellplätze bestanden, ergibt sich tagsüber keine Mehrbelastung der umliegenden Verkehrsanlagen, erst abends, wenn der Nachmittagsspitzenverkehr (ca. 15.30 – 17.30 Uhr) bereits vorüber ist. In der abendlichen Hauptbesuchszeit des Kinos stehen in zumutbarer Entfernung weitere öffentliche Parkplätze an der Marienstraße und der Emailfabrikstraße zur Verfügung.

Aufgrund der Mehrstreifigkeit der anliegenden Hauptverkehrsstraßen mit Erschließungsfunktion Regensburger Straße und Kaiser-Ludwig-Ring sind für das Kino 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 Durchfahrtsmöglichkeit und Beschilderung im Parkplatzbereich erforderlich. Auch für die übrigen Bauparzellen werden künftig nur schleifende Anbindungen möglich sein. 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 Spurreduzierung an der Kreisverkehrseinfahrt des Kaiser-Ludwig-Rings durch Anordnung einer reinen Linksabbiegespur zum Mariahilfbergweg. 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.

Einige der Unfallschwerpunkte im Straßenverkehr der Stadt Amberg liegen bei den Fußgängerüberwegen am Nabburger Torplatz bei den Ästen Kaiser-Ludwig-Ring und Kurfürstenring, wobei (verkehrswidrig) bei den Doppelspuren querende Radfahrer besonders gefährdet sind. Zumindest am Kaiser-Ludwig-Ring und an der Regensburger Straße (bisher ohne Querungsmöglichkeit) kann nun so umgeplant werden, dass immer nur jeweils eine Fahrspur gequert werden muss. Versuchsweise kann zur Entschärfung der Radfahrerquerungsprobleme auf Fußgängerüberwege verzichtet werden; die planerischen Voraussetzungen für eine nachträgliche Einrichtung von Fußgängerüberwegen aufgrund zu starken Kraftfahrzeugverkehrs wären aber gegeben.

5. 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. Die schallschutztechnische Untersuchung Nr. 2P_033_1_2012 des Büros Alfred Bartl Akustik/ Bauphysik (Vohenstrauß) liegt inzwischen vor.

Für die noch bestehenden Wohnnutzungen muss von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes ausgegangen werden. Beeinträchtigungen ergeben sich durch den Bypass Regensburger Straße, durch den öffentlichen Parkplatz und durch den Anlagenlärm (Stellplätze der Gastronomie und potentiell Parkdeck). Notwendig werden entsprechende lärmabgewandte Orientierungen von Wohn- und Schlafräumen bei Wohnnutzungen, z.T. passive Schallschutzmaßnahmen und die Einhausung der östlichen Kinofahrt verbunden mit absorbierender gegenüberliegender Kinofassade oder ersatzweise entsprechende passive Maßnahmen am bewohnten Haus. Für das potentielle Parkdeck wird ein Lärmkontingent festgelegt.

6. Altlasten

Beim Anwesen Regensburger Straße 1 befand sich früher eine Tankstelle, deren Tanks und Vordach noch nicht beseitigt wurden. Alte Tankstellen ohne doppelwandige Tanks und Überlaufschutz gelten grundsätzlich als Altlastenverdachtsflächen. Vor Errichtung neuer Bauten ist die fachlich angemessene Entsorgung der vermutlichen Altlast erforderlich. Bis dahin wird im Bebauungsplan die Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

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 Schürfe zur Überprüfung erforderlich.

7. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat am 07.05.2012 die Durchführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens Amberg 108 „Multiplexkino“ beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.06.2012 wurde vom 11.06. bis 10.07.2012 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des Änderungsentwurfes i.d.F. vom 25.04.2012 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Gleichzeitig wurden frühzeitig ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde keine Anregung vorgebracht. Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zehn relevante Stellungnahmen abgegeben; die Anregungen konnten weitgehend berücksichtigt werden (vgl. Anlage 7).

8. Planungsänderungen

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses vom 07.05.2012 wurde die Planung in einigen wesentlichen Teilbereichen geändert. Das betrifft die Einbeziehung der gesamten Straßenflächen von Regensburger Straße, Kreisverkehrsfahrbahn und Kaiser-Ludwig-Ring wegen weitergehender Straßen- und Querungsplanungen; weiterhin den nunmehr öffentlichen Parkplatz hinter dem Multiplexkino und die Möglichkeit einer Hochgarage auf dem ehemaligen Gärtnerereigände.

Darüber hinaus wurden die Altlastenverdachtsflächen eingefügt und die Festsetzungen sowie Plandarstellungen detailliert. Der Bebauungsplan wird aufgrund der Kleinteiligkeit künftig im Maßstab 1:500 weitergeführt.

9. Weiteres Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der Regensburger Straße, der Bahnlinie und dem Kaiser-Ludwig-Ring und umfasst die Grundstücke FStNrn. 1894 (Teilfläche), 1894/8 (Teilfl.), 2034/47 (Teilfl.), 2034/48 (Teilfl.), 2034/49, 2185/3, 2185/4, 2201, 2201/1, 2202, 2202/3, 2202/4, 2202/5, 2202/6, 2202/8, 2203, 2203/2, 2204, 2204/2, 2205, 2206, 2217/2 (Teilfl.), alle Gemarkung Amberg.

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 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden.

Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der 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 06.07.2012
2. Entwurf der 105. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 05.12.2012
3. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 05.12.2012
4. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 05.12.2012 mit Festsetzungsentwürfen
5. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht i.d.F. vom 05.12.2012
6. Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange