

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0062/2015
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.10.2015
Nutzungsänderung des ehem. Filmtheaters in einen Gastronomiebetrieb, Franziskaergasse 5, Fl.Nr. 810/3, Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Paul Zimmermann		
Beratungsfolge	11.11.2015	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Nutzungsänderung mit Umbau des ehem. Filmtheaters in einen Gastronomiebetrieb, sowie der Errichtung einer Freischankfläche auf der bestehenden Ausgangsterrasse wird zugestimmt.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Der Kinobetrieb des Parktheaters wurde Anfang 2015 eingestellt. Der neue Eigentümer beantragt für das bestehende Anwesen Umbaumaßnahmen zum Einbau eines Gastronomiebetriebes und Betrieb einer Freischankfläche. Nach den eingereichten Planvorlagen wird die Grundstruktur des ehemaligen Kinos erhalten. Durch den Rückbau der nachträglich eingefügten Kinotrennwände wird der Theatersaal mit Bühnenraum und Loge wieder als Einheit erlebbar. Den Besuchern stehen künftig eine Gastraumfläche von ca. 270 qm, sowie ein südlich anschließender Terrassenbereich von ca. 70 qm auf der vorhandenen Ausgangsterrasse zur Verfügung. Wenn die Rahmenbedingungen geschaffen sind, ist eine Verbreiterung des Terrassenbereichs um ca. 2,25 m vorgesehen.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Planungsrecht

Die Nutzung als Schank- und Speisegaststätte beurteilt sich nach § 34 BauGB und ist im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2, Ziff. 3 BauNVO zulässig.

Denkmalschutz

Das Anwesen ist als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Amberg mit folgendem Text enthalten: D-3-61-000-428 Franziskanergasse 3; Franziskanergasse 5, Filmtheater "Park-Kino-Center", eingeschossiger Walmdachbau mit Pfeilerportikus und Bauplastik, 1938; zugehöriges Wohnhaus, im Winkel angefügter zweigeschossiger Walmdachbau, Heimatstil, 1939; beide von Hanns Atzenbeck.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Vorfeld der Antragstellung beteiligt. Das Landesamt stimmt der nun vorliegenden Planung zu.

Stellplätze

Durch die Nutzungsänderung von Kino in Gaststätte entsteht gem. Art. 47 BayBO kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Terrassennutzung

Für die Freischankfläche von ca. 70 qm auf der bestehenden Ausgangsterrasse kann eine Genehmigung erteilt werden.

Erweiterung der Terrasse

Die Erweiterung der Terrasse auf ca. 115 qm erfordert die Verlegung von fünf öffentlichen Parkplätzen von der Franziskanergasse in die Mühlgasse, sowie einen Grunderwerb von ca. 45 qm. Die grundsätzliche Realisierbarkeit wurde mit den zuständigen Ämtern bereits abgestimmt. Voraussetzung ist, dass der Antragsteller die Verlagerung und den Umbau von Stellplätzen nach Vorgabe des Tiefbauamtes ausführt und die hierfür entstehenden Kosten übernimmt. Die Stellplatzverlegung bedarf eines zustimmenden Gremiumsbeschlusses sowie einer verbindlichen Vereinbarung mit Tiefbauamt und Liegenschaftsamt der Stadt Amberg.

Für die Erweiterung der Terrasse kann daher eine baurechtliche Genehmigung erst erteilt werden, wenn die entsprechenden Verträge vorliegen.

Schallschutz

Um den erforderlichen Schallschutz im Anschluss an das angrenzende Wohnhaus zu gewährleisten, sind Bauteiltrennungen, Deckenabhängungen und Vormauerungen vorgesehen. Das vorliegende Schallschutzgutachten legt die Detailausführungen fest und fordert eine Abnahmemessung. Die aufgezeigten Maßnahmen sind nach Überprüfung durch die Immissionsschutzbehörde geeignet, den baulichen Schallschutz zwischen den aneinandergebauten Anwesen Franziskanergasse 5 und Mühlgasse 7 sicherzustellen.

Nachbarbeteiligung

Die angrenzenden Nachbarn wurden im Verfahren beteiligt. Die Pläne mit Nachbarunterschriften liegen vor. Es besteht jedoch in einem Fall der Vorbehalt, dass zwar einer Gaststätte, nicht aber einem Lokal bzw. einer Vergnügungsstätte und regelmäßigen Musikveranstaltungen zugestimmt wird.

Gemäß Antragstellung und Betriebsbeschreibung ist eine Schank- und Speisegaststätte und keine Vergnügungsstätte beantragt. Mit Nachweis des baulichen Schallschutzes sind nachbarliche Belange berücksichtigt.

Die rechtlichen Anforderungen können durch Auflagen im Baugenehmigungsbescheid sichergestellt werden.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar
entfällt

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan
entfällt

Personelle Auswirkungen:

entfällt

Finanzielle Auswirkungen:

entfällt

a) Finanzierungsplan

entfällt

b) Haushaltsmittel

entfällt

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davor an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

entfällt

Alternativen:

entfällt

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bestandsplan
3. Grundrisse neu
4. Ansichten
5. Stellplatzverlegung

Markus Kühne, Baureferent