

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0018/2004</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>05.04.2004</b>
<b>BSB 0044/2004-A, Seminargasse 5 , Umbau des ehemaligen Centralkinos zu einem Tanzclub</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Herr Zimmermann</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>21.04.2004 Bauausschuss</b>	

## Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage des Bauantrages vom 27.02.2004 und der Planvorlage vom 04.03.2004 wird folgendem zugestimmt:

1. Der Nutzungsänderung von Laden- und Lagerräumen in einen Tanzclub mit Gastronomiebetrieb im Anwesen Seminargasse 5, Fl.Nr. 961/3, Gemarkung Amberg;
2. Der Nutzungsänderung der bestehenden Werkstatt in 4 Kfz-Garagenstellplätze und der Errichtung von 3 offenen Kfz-Stellplätzen im Hofraum des Anwesen Seminargasse 7a, Fl.Nr. 961/1, Gemarkung Amberg;
3. Der Ablösung von 4 zusätzlich erforderlichen Stellplätzen für die Wohnnutzung im Anwesen Georgenstr. 52, Fl.Nr. 960, Gemarkung Amberg.

## Sachstandsbericht:

### Tanzclub mit Gastronomiebetrieb

Das ehemalige Lichtspieltheater in der Seminargasse 5 wurde seit etwa 1984 gewerblich als Laden genutzt. Nach Aufgabe des Ladengeschäfts im Jahre 1997 entwickelte der Eigentümer zahlreiche Planungsüberlegungen zur Aktivierung des Anwesens. Nach Erörterung mit dem Baureferat führten in allen Fällen entweder die fehlenden Stellplätze oder die unzulässige kerngebietstypische Nutzung dazu, Nutzungsvarianten wie z. B. Markthalle, Kinocafe oder Spielhalle nicht weiter zu untersuchen.

Mit dem kurzfristigen Engagement einer Tanzschule bot sich im Herbst letzten Jahres eine zeitlich auf 3 Monate befristete Nutzung als Tanzstudio mit mehreren Tanzveranstaltungen und Darbietungen von Live-Bands an. Die Nachbarn wurden bereits im Vorfeld dieser befristeten Nutzung beteiligt.

Im laufenden Betrieb zeigte sich, dass die Räumlichkeiten für diese Zwecke geeignet sind und überdies die Erschließung von der Georgenstraße eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft weitgehend ausschließt. Allerdings offenbarten sich während des Musikbetriebs schallschutztechnische Mängel an der gemeinsamen Grenz wand zum Nachbaranwesen Fl.Nr. 961/2. Daraufhin wurde in der betroffenen Nachbarwohnung eine Schallpegelmessung durchgeführt. In der schallschutztechnischen Untersuchung vom 23.02.2004 – basierend auf der durchgeführten Schallpegelmessung - wurden die für eine künftige Nutzung erforderlichen Schallschutzmassnahmen im Bereich der Wände, der Decken und der Lüftungstechnischen Anlagen aufgezeigt.

Aus der umgebenden Nachbarschaft wurden ansonsten während dieser Zeit keine Beschwerden oder Einwendungen vorgebracht.

### Umbau von Wohnungen

Gleichzeitig mit der Nutzungsänderung im Anwesen Seminargasse 5 wird der Stellplatznachweis für den Umbau von 2 Wohnungen in 6 Studentenappartements im Anwesen Georgenstraße 52 geführt.

Bereits im Jahre 2001 wurde mit dem Umbau der beiden Wohnungen im Rückgebäude des Anwesens Georgenstraße 52 begonnen und die baurechtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung beantragt. Zum Zeitpunkt der Antragstellung konnten die zusätzlich erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden.

Da sich zwischenzeitlich die betroffenen drei Buchgrundstücke im gleichen Eigentum befinden, wurde eine Gesamtstellplatzberechnung für Seminargasse 5 - Fl.Nr. 961/3; Seminargasse 7a - Fl.Nr. 961/1 und Georgenstr. 52 -, Fl.Nr. 960, Gemarkung Amberg vorgelegt. Für die abschließende Baugenehmigung zum Wohnungsumbau steht entsprechend der Stellplatzermittlung noch der Nachweis von 4 zusätzlichen Stellplätzen aus.

### Umnutzung der ehem. Schreinerei

Das Anwesen Seminargasse 7a wird seit vielen Jahren nicht mehr als Schreinerei genutzt. Derzeit dient die Erdgeschosszone als Einstellplatz für Kraftfahrzeuge, die Obergeschosse stehen Lagerzwecken zur Verfügung. Aufgrund der baulichen Voraussetzungen und der ungehinderten Zufahrtsmöglichkeit bietet sich die geordnete Garagennutzung im Erdgeschoß und im Hofraum an.

Mit der grundbuchrechtlichen Zuordnung der Einstellplätze zu Seminargasse 5 kann der baurechtliche Stellplatznachweis für die künftige Nutzung des Tanzclubs mit Gaststätte auf diesem Grundstück dauerhaft gesichert werden.

### **Planungsrecht:**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Betrieb einer Tanzschule mit Gaststättennutzung im Anwesens Seminargasse 5, die Nutzung der Erdgeschoßflächen des Anwesens Seminargasse 7a für Kfz-Stellplätze und der Umbau von Wohnungen in der Georgenstraße 52 zu Studentenappartements ist gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Mischgebiet zulässig. Die Vorhaben fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung ein.

Die Zulässigkeit des Vorhabens > Betrieb einer Tanzschule und Gaststättennutzung< beurteilt sich danach, ob dieser in dem Baugebiet (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig ist.

Das Altstadtquartier zwischen Georgenstraße, Seminargasse, Lange Gasse und Viehmarktstraße entspricht einem Mischgebiet. In der Seminargasse überwiegt die Wohnnutzung. In der Georgenstraße (Hauptzugang zum Tanzclub) sind die Erdgeschosszonen gewerblich genutzt. In den Obergeschossen herrscht die Wohnnutzung vor.

Wie aus dem Antrag ersichtlich, kommt die künftige Nutzung baurechtlich einer Gaststätte gleich, dient jedoch überwiegend dem Betrieb einer Tanzschule (Tanzclub) und den damit verbundenen regelmäßigen Tanzveranstaltungen. Der Begriff „Tanz-Club“ selbst ist kein planungsrechtlicher Begriff. Solange der Schwerpunkt der Nutzung bei Tanzschule mit Gaststättenbetrieb liegt, wird das Vorhaben nicht zur Vergnügungsstätte. Eine Vergnügungsstätte wäre kerngebietstypisch und somit hier im Mischgebiet nicht zulässig.

Der Tanzclub wird über Georgenstraße 54 erschlossen. Da diese Passage bereits als Zugang zum bestehenden Speiselokal im Vordergebäude dient, kann wohl ausgeschlossen werden, dass sich die künftige Nutzung auf den Charakter des Mischgebietes nachteilig und störend auswirken wird.

**Bauordnungsrecht:**

Die Anforderungen der BayBO - insbesondere zum Schallschutz, Brandschutz und Stellplatznachweis - können durch entsprechende Auflagen eingehalten werden.

Schallschutz

Bei Ausführung der geplanten Schallschutzmaßnahmen und einer Pegelbegrenzung der Musikanlage gemäß dem vorliegendem Schallschutzgutachten der Fa. UTP GmbH vom 23.02.2004, Az.: 2287.0/2004-AB ist sichergestellt, dass die zulässigen Immissionswerte für Mischgebiete künftig eingehalten werden können. Die schallschutztechnische Aus- bzw. Nachrüstung von Raumschalen, Raumabschlüssen, raumluftechnischen Anlagen, Musikanlagen und Lautsprechern wird durch Auflagen im Baubescheid gefordert.

Stellplätze

Der zusätzliche Bedarf von 7 Stellplätzen für den Tanzclub mit Gaststättenbetrieb wird auf dem Grundstück Seminargasse 7a nachgewiesen.

Durch die Nutzungsänderung von zwei Wohnungen in sechs Appartements sind gemäß Art. 52 BayBO vier zusätzliche Stellplätze erforderlich. Da der Antragsteller nicht in der Lage ist, weitere Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder in der Nähe zu schaffen, ist die Ablösung gemäß Art. 53 BayBO vertraglich vor Erteilung einer Baugenehmigung zu vereinbaren.

Nachbarbeteiligung

Die direkt angrenzenden Nachbarn haben der Nutzungsänderung in Tanzclub mit Gaststättenbetrieb durch Unterschrift zugestimmt.

Fachstellenbeteiligung

Die Beteiligung aller relevanten Fachstellen ergab keine Einwendungen. Um die Wirksamkeit der zwingend erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten, ist vor Inbetriebnahme der neuen Nutzung eine Abnahmemessung erforderlich. Die Immissionsschutzbehörde ist bei der abschließenden Messung und der Pegelbegrenzung der Musikanlage zu beteiligen.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

**Anlagen:**

Lageplan  
Grundriss EG, 1. OG  
Schnitte, Ansicht