Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0014/2013** **öffentlich** **03.05.2013**
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 108 "Multiplexkino" mit gleichzeitigem 105. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans **-Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** **-Satzungs- und Feststellungsbeschluss**		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Herr Wolfgang Babl**		
Beratungsfolge	**12.06.2013 Bauausschuss** **24.06.2013 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 12.06.2013

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB
3. die Feststellung der 105. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach erfolgter Genehmigung der 105. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Kraft, gleichzeitig wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wirksam.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Amberg 108 „Multiplexkino“ wird der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 18 (Datum der Regierungsentschließung (RE): 01.06.1928, Nummer der RE: 3658b1) im Geltungsbereich ersetzt.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

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 Größen- und Gliederungsmaßstab 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.

Wegen der Nähe zur Altstadt, den umgebenden Baudenkmälern und der repräsentativen Lage sind die maßstäbliche Einfügung des Kinobaukörpers und die entsprechende Fassadengestaltung außerordentlich wichtig. Sowohl Gliederung und Proportionen (u.a. Höhenanpassung und senkrechte Strukturierung beim Anschluss an das Baudenkmal Kaiser-Ludwig-Ring 31; Übergang zu waagrechter Strukturierung beim Anwesen Regensburger Straße 5; ansprechende Eingangsbereiche), als auch Material (Putz und Metallverkleidungen, z.T. Glas) und Farben (gedeckte freundliche Farbtöne) müssen zu einer städtebaulich befriedigenden Gesamtgestaltung vereint werden.

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. Im Erdgeschoß dieses Zufahrtsbauwerks können auch die fußläufigen Zugänge zum öffentlichen Parkplatz und zum geplanten Parkdeck untergebracht werden.

3. Sonstige Bauparzellen

Bei allen sonstigen Bauparzellen sollen die teilweise verbliebenen Wohnnutzungen 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.

Die meist schon älteren Nebengebäude sollen lagemäßig zusammengefasst und künftig möglichst ähnlich gestaltet 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.

Neben der unbefriedigenden Verkehrssituation für die Fußgänger und Radfahrer besteht ein Rückstauproblem für die Fahrzeuge auf der Regensburger Straße in stadteinwärtiger Richtung. Trotz starker Belastung wird die linke Fahrspur nicht adäquat genutzt, weil das zweispurige Einfahren in den Kreisverkehr schwierig ist.

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 (weiterhin mit der Anordnung „Radfahrer frei“) 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 Fußgängerquerung ohne Bevorrechtigung ist aber dann in den Spitzenstunden schwierig; 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. Dazu liegt die schallschutztechnische Untersuchung Nr. 2P_033_0_2012 des Büros Alfred Bartl Akustik/ Bauphysik (Vohenstrauß) 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 potentielles Parkdeck). Notwendig werden entsprechende lärmabgewandte Orientierungen von Wohn- und Schlafräumen bei Wohnnutzungen, z.T. passive Schallschutzmaßnahmen und die Einhausung der östlichen Kinozufahrt 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. Das Wasserwirtschaftsamt Amberg (jetzt: WWA Weiden) hat 2006 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchführen lassen. 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 Untersuchung erforderlich.

7. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat am 07.05.2012 die Aufstellung und am 17.12.2012 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Amberg 108 „Multiplexkino“ sowie der 105. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.01.2013 wurde vom 14.01. bis 12.02.2013 die öffentliche Auslegung auf der Grundlage der Planentwürfe i.d.F. vom 05.12.2012 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Ungefähr gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde geringfügig verspätet eine Anregung vorgebracht, welche wegen der direkten Betroffenheit trotzdem behandelt werden soll. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 13 relevante

Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen können zum größeren Teil berücksichtigt werden (vgl. Anlagen 6 und 7).

8. Planungsänderungen

Durch die Aktualisierung von Parkplatz- und Feuerwehrzufahrtsplanung ergeben sich eine Verbreiterung der Zufahrt am Kaiser-Ludwig-Ring (Feuerwehrdurchfahrt bei Schrankenanlage) und eine damit verbundene Verschiebung von zwei Parkständen vom Nordwesten in den Südosten. Die Flächen vor den nordöstlichen Notausgängen des Kinos sollen von PKW-Durchfahrten freigehalten werden; damit entfällt auch die unübersichtliche Eckenumfahrung im Osten. Die Hochgaragenparzelle wird zugunsten einer wirtschaftlichen Stellplatzanordnung an der Nordostseite geringfügig zum Parkplatz erweitert. Statt neu zu pflanzender Großbäume an der Bahnseite des Villengrundstücks (Parzelle 1) soll die bestehende Baumhecke erhalten werden. Die früher eingeplanten drei Stellplätze für Essensabholer der Kino-Gastronomie an der östlichen Parkplatzzufahrt entfallen, die Kino-Baugrenze wird dort im Einschnitt geringfügig erweitert und insgesamt minimal nach Westen verschoben. Die östliche Parkplatzzufahrt soll erweitert werden, verbunden mit einer Aktualisierung der Baumstandorte. Der zu verlegende Geh- und Radweg Richtung Nabburger Tor wird zugunsten der Baumerhaltung geringfügig in der Trassenführung verzogen. Bei den Festsetzungen ergeben sich Änderungen bei der Fassadengestaltung und den Werbeanlagen des Kinos.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird durch den Satzungsbeschluss vorläufig abgeschlossen.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Der Satzungsbeschluss verursacht nur die Vervielfältigungskosten.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach erfolgter Genehmigung der parallelen 105. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Kraft, gleichzeitig wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wirksam.

Personelle Auswirkungen:
keine

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel
--

c) Folgekosten nach Fertigstellung der Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Subventionierung der Herstellung des Multiplexkinos durch Hilfen bei der Grundstücksbereitstellung und dem Parkplatzbau (Stellplatzablöse)

Alternativen:
keine, wenn ein Multiplexkino erwünscht ist

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der Regensburger Straße, der Bahnlinie und dem Kaiser-Ludwig-Ring und umfasst die Grundstücke FlStNrn. 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.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:
1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 03.05.2013
2. Entwurf der 105. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 12.06.2013
3. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 12.06.2013
4. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 12.06.2013 mit Festsetzungsentwürfen
5. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht i.d.F. vom 12.06.2013
6. Stellungnahme und Abwägungsvorschlag im Rahmen der öffentlichen Auslegung
7. Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
8. Fassadenentwürfe für das geplante Cineplexkino