



Stadt Amberg

**Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 155 „Bürgerspitalareal II“**

Anlage zur Begründung

Entwurf vom 09.12.2020



INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt:	Seite
1. Umweltbericht	3
1.1. Beschreibung des Vorhabens.....	3
1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	4
1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	4
1.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation (Bestand und Auswirkung)	7
1.2.1. Schutzgut Mensch/Lärmschutz.....	7
1.2.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz, Ortsbild)	8
1.2.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	16
1.2.4. Schutzgut Landschaft.....	16
1.2.5. Schutzgut Boden.....	16
1.2.6. Schutzgut Wasser	16
1.2.7. Schutzgut Klima und Luft.....	16
1.3. zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	17
1.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	17
1.4.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
1.4.2. Prognose bei Durchführung der Planung	17
1.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
1.6. Ausgleichsmaßnahmen.....	21
1.7. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)	22
1.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	22
1.9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	22
1.10. Referenzliste der Quellen	22
1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23

1. Umweltbericht

1.1. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet in der Altstadt von Amberg liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Amberg 134 „Bürgerspitalareal“.



Das Baurecht wurde noch nicht umgesetzt. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind derzeit unbebaut. Zur Vorbereitung des Baufeldes fanden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege die geforderten und genehmigten archäologischen Grabungen statt. Mit Schreiben vom 22.05.2018 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege das Grundstück in seinem archäologisch untersuchten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für die bauseitige Nutzung wieder freigegeben.





Auszug aus dem aktuellen Bebauungsplanentwurf

1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll mit Anpassungen die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Ergebnisses aus dem Realisierungswettbewerb der Stadt Amberg geschaffen werden. Gemäß der Zielvorstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes soll die östliche Innenstadt auch in Hinsicht auf die Verbesserung und Stärkung der Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Altstadt wird ein ausgewogener Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch an Wohnnutzung angestrebt. Der ruhende Verkehr soll weiterhin unterirdisch geplant werden. Die Miteinbeziehung der Tiefgaragenzufahrt zum Anwesen Bahnhofstraße 10 bis 12 (ehem. Forum, jetzt Bauvorhaben 3-Höfe) ist aufgrund der dortigen Neuplanung nicht mehr erforderlich. Dadurch kann nun auf eine zentrale Zufahrt aus der Bahnhofstraße verzichtet werden und die Zufahrt von der Ziegelgasse und Ausfahrt über den Spitalgraben eingerichtet werden.

Neben den durch die neuen Nutzungen hervorgerufenen Stellplatzbedarf sollen auch weiterhin zusätzliche Stellplätze für eine Quartiersgarage im Bereich der Wirtschaftsschule entstehen, um so die oberirdischen Verkehrsflächen vom Parkdruck und Parkplatzsuchverkehr zu entlasten.

1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Umgriff des Bebauungsplans beträgt 0,47 ha und hat sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan verkleinert. Der Bedarf an Grund und Boden gliedert sich in nachstehende Anteile:

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	0,47 ha
Darin enthaltener Vorhaben- und Erschließungsplan	0,43 ha
Bebaubare Grundstücksfläche	0,30 ha
Straßenverkehrsfläche	0,17 ha

1.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.1.3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen. Folgende Umweltrelevante Themen werden im LEP behandelt:

Nachhaltige Raumentwicklung

Ziele:

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Berücksichtigung:

Dem Nachhaltigkeitsgrundsatz wird in diesem Bebauungsplan nachgekommen, da bereits bestehende Erschließungen genutzt werden und eine Baulücke im innerstädtischen Raum inmitten der historischen Altstadt wiederbelebt wird.

Klimaschutz

Ziel:

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. [...]

Berücksichtigung:

Die Lage in der Altstadt Ambergs ist förderlich für die Planung der kurzen Wege.

Flächensparen

Ziele:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung:

Die Erschließung wird nach dem minimalen Standard ausgebaut, bestehende Verkehrsflächen werden genutzt und je nach Nutzung ausgebaut.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan schließt Flächen der Innenentwicklung ein. Es findet eine Nachverdichtung im Innerstädtischen Raum statt.

Vermeidung von Zersiedelung

Ziel:

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [...]

Berücksichtigung:

Der Geltungsbereich betrifft rein Flächen in der Innenstadt.

Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

Ziel:

[...] (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

Berücksichtigung:

Die Fernwärmeleitung wird berücksichtigt, und bereits bestehende Erschließung genutzt.

Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

Ziel:

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Berücksichtigung:

Auf Grund der Lage in der Altstadt wurde auf Grund der Verträglichkeit mit dem Schutz des Ensembles auf Solar Nutzung verzichtet.

Die Ziele Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Erhalt freier Landschaftsbereiche, Regionale Grünzüge und Grünstrukturen, Ökologisch bedeutsame Naturräume, Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem, Schutz des Wassers sind auf Grund der Innenstadtlage nicht betroffen.

Schutz des Grundwassers

Ziele:

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.

(G) Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind.

Berücksichtigung:

Das Grundwasser ist durch die Planungen nicht betroffen, da der Eingriff in die eventuell Grundwasserführenden Schichten bereits zulässig ist. Das Gebiet liegt nicht in einem Grundwasserschutzbereich.

Hochwasserschutz

Ziel:

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen: die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert; Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Berücksichtigung:

Das Gebiet liegt außerhalb des Hochwasserbereichs der Vils.

Schutz des kulturellen Erbes

Ziel:

[...] (G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten

Berücksichtigung:

Der Schutz des kulturellen Erbes wird berücksichtigt, das Schutzgut wird im Umweltbericht behandelt und findet Berücksichtigung.

1.1.3.2. Regionalplan

Folgende überfachliche und fachliche Ziele aus dem Regionalplan sind für die Maßnahme aus umweltfachlicher Sicht von Belang:

Teil A Überfachliche Ziele

Ökologische Erfordernisse

„Bei der Entwicklung der Gebiete mit städtisch-industrieller Nutzung, [...] soll auf eine weitere Verbesserung der Umweltsituation hingewirkt werden. Innerörtliche Grün- und Freiflächen sollen möglichst mit der freien Landschaft verbunden werden. Unvermeidlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soll durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen entgegengewirkt werden.“

Teil B Fachliche Ziele

Siedlungsstruktur

„Im Umland des Oberzentrums Amberg [...] soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.“

Berücksichtigung:

Die fachlichen Ziele Landschaftliches Leitbild und Regionale Grünzüge und Trenngrün sind nicht betroffen.

Das Landschaftliche Leitbild ist durch die Planungen nicht betroffen. Den Zielen des Siedlungswesens wird weitestgehend nachgekommen, so werden der Wohnwert und das Wohnumfeld verbessert.

1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation (Bestand und Auswirkung)

Das Plangebiet in der Altstadt von Amberg grenzt umliegend an geschlossene Bebauung und Straßenverkehrsflächen an und liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Amberg 134 „Bürgerspitalareal“.

In der vorangehenden Nutzung als Altersheim bot das Areal keinen für die Öffentlichkeit attraktiven Erholungsraum. Der rückwärtige Bereich war geprägt durch Parken und Anlieferung und größtenteils versiegelt. Im Bereich des Spitalgrabens war eine wenig attraktiv gestaltete Freifläche. Die vorhandenen Grünstrukturen wurden mit dem Abbruch des Gebäudekomplexes nach der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg beurteilt. Hierbei wurden sechs Bäume auf dem Areal als Ersatzpflichtig bescheidet.



Der rechtsbindliche Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung kerngebietstypische Nutzungen sowie ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO vor. Die nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen des nun überplanten Bereichs sind zu 100 % als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Grünflächen wurden keine festgesetzt.

Südlich der Wirtschaftsschule sind 4 anzupflanzende Bäume durch Planzeichen dargestellt, wovon 2 im privaten Innenhof und 2 im öffentlich Bereich situiert sind..

1.2.1. Schutzgut Mensch/Lärmschutz

Generell kann davon ausgegangen werden, dass die vorübergehende, baubedingte Lärmbelastung ähnlich der aus Vorhaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans resultierenden Lärmbelastung sein wird. Allerdings wird sich durch die untenstehend beschriebene Änderung der Zufahrtssituation die Lärmbelastung lokal verschieben. An der Bahnhofstrasse wird durch den entfallenen Bau der Tiefgarageneinfahrt gegenüber der rechtsverbindlichen Planung eine geringere Belastung ausgelöst.

Gemäß dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist südwestlich der Wirtschaftsschule eine 2-geschossige Tiefgarage mit 140 - 150 Stellplätzen vorgesehen; die Einfahrt soll direkt von der Bahnhofsstraße aus erfolgen, von der Ziegelgasse südöstlich der Wirtschaftsschule erfolgen, die Ausfahrt über durch die Tiefgarage der Wirtschaftsschule in die Ziegelgasse.

In der neuen Planung (Bebauungsplan Amberg 155) soll nun die Einfahrt über die vormalige Ausfahrt direkt von der Ziegelgasse aus erfolgen. Die Zufahrt für die Tiefgarage unter dem Gebäude Bahnhofstraße 10-12 und damit die Belastung der Bahnhofstraße im Bereich der Fußgängerzone entfällt.

Die Ausfahrt soll in den Spitalgraben erfolgen. Durch die gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geänderte Verkehrsführung ergeben sich Verlagerungen der Verkehrsströme. Daraus resultierend reduzieren sich die Emissionen in der Bahnhofstraße und erhöhen sich die Emissionen im Spitalgraben. Durch den Entfall der 2. Tiefgaragenebene und der damit einhergehenden Reduzierung des Stellplatzangebots reduziert sich insgesamt die aus dem Kfz-Verkehr resultierenden Belastungen.

Zur genauen Beurteilung wurden ein Verkehrsgutachten und ein Schallschutzgutachten angefertigt. Diese werden dem jeweiligen Verfahrensstand angepasst. In Bezug auf Luftschadstoffe gibt es dank des Gutachtens im Bebauungsplanverfahren AM 134 keinen Anlass, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Aufstellungsverfahrens Maßnahmen zu ergreifen.

Exakte Angaben zum Betriebsaufkommen und die Lage der technischen Anlagen liegen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht im Detail vor. Die beiliegende schalltechnische Untersuchung soll aufzeigen, ob das Vorhaben grundsätzlich möglich ist. Das konkrete Bauvorhaben wird zusätzlich im Rahmen des Bauantrags schalltechnisch beurteilt werden. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert ($IRW_{TA-Lärm}$ für ein Mischgebiet) in der Nachbarschaft und am eigenen Bauvorhaben am Tag eingehalten werden kann. In der Nachbarschaft wird zudem das Irrelevanzkriterium der TA Lärm [2] erreicht. Am Schulgebäude (IO14) kann auch der IRW für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Nachts kann der $IRW_{TA-Lärm}$ für ein Mischgebiet von 45 dB(A) mit Ausnahme von IO18 durchgängig an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft und am eigenen Bauvorhaben eingehalten werden.

An IO 1 bis IO 5, IO 10 bis IO 17, IO 19 und IO 20 wird der $IRW_{TA-Lärm}$ zudem um mindestens 6 dB(A) unterschritten und das Vorhaben kann auch hier im Nachtzeitraum als irrelevant im Sinne der TA Lärm eingestuft werden.

An IO 6 bis IO 9 wird der $IRW_{TA-Lärm}$ durch den Parkverkehr der Bewohner in der TG ausgeschöpft. In den betroffenen Bereichen befinden sich die Schule und innenstadttypische kleinere Läden, woraus keine relevanten Emissionen im Nachtzeitraum zu erwarten sind, sodass auch nachts in der Gesamtbelastung mit keiner Überschreitung zu rechnen ist.

Im Bereich der Tiefgaragenausfahrt (IO 18) kommt es zu einer Überschreitung des $IRW_{TA-Lärm}$ von maximal 1 dB(A). Wie die Teilpegel in der Anlage zum Gutachten zeigen, wird die Überschreitung durch den Fahrverkehr der Pkw und die Abstrahlung der Tiefgaragenöffnung verursacht. Der Verkehrsabschätzung ist zu entnehmen, dass die Pkw-Fahrten zu einem Großteil dem Wohnen zuzurechnen (Quellverkehr Wohnen 5 Pkw, Wirtschaftsschule/Gewerbe 1 Pkw) ist.

Es ist allgemein darauf hinzuweisen, dass die Immissionsbelastung maßgeblich aus dem Parkplatzverkehr der Bewohner stammt.

Die Immissionsbelastungen, die aus Stellplätzen aus einer Wohnanlage hervorgerufen werden, gehören gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen. Auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich ist dadurch mit keinen erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen zu rechnen.

Die schalltechnische Untersuchung 2193-2020 V01 vom 13.12.2020 kommt bezüglich der Verkehrszunahme unter Kapitel 6 zu dem Ergebnis, dass 50 Gebäude auf Abwägungsrelevanz zu prüfen sind (vgl. Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az 3 S 3538/94).

Es wurden verschiedene Ausfahrtsvarianten diskutiert und geprüft. Eine alternative Ausfahrt kann nicht in Aussicht gestellt werden. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft soll die Rampe absorbierend ausgekleidet, im relevanten Bereich mit < 5% Steigung ausgeführt und die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt werden.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich (siehe Vermeidungsmaßnahmen).

In der Verkehrsuntersuchung wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Kaiser-Ludwig-Ring / Bahnhofstraße entsprechend den Vorgaben des Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, FGSV, 2015 (HBS 2015) für die Belastung des Prognose Planfalls 2030 durchgeführt.

In der Kapazitätsbetrachtung weist der Knotenpunkt die Qualitätsstufe C und somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Abfertigungsanlage der Tiefgarage:

Entsprechend der Belastungen in der maßgebenden Abendspitzenstunde wird ein Abfertigungssystem mittels kontrollierter Ein- und Ausfahrt mit automatischer Kartenausgabe (Magnetstreifen- oder Barcodetickets) empfohlen.

Vor der Schranke wird eine Aufstellfläche von 1-2 PKW-Längen empfohlen.

1.2.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz, Ortsbild)

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen, § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB. Umweltbezogene Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit.d werden nicht gesehen.

Baukulturell nicht vertretbare Ergebnisse dürfen im Rahmen der Bauleitplanung nicht geschaffen werden. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege umfassen daneben die Gesamtheit der im Bayerischen Denkmalschutzgesetz (DSchG) enthaltenen Belange. Grundsätzlich getrennt hiervon zu betrachten sind die städtebaulichen Erhaltungsgründe, ebenso die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Einleitung

Konkret ist vorliegend im Rahmen der Bauleitplanung als erhaltenswerter Belang unter anderem zu berücksichtigen, dass das Bebauungsplangebiet im denkmalgeschützten Ensemble Altstadt Amberg (E-3-61-000-1) gelegen ist.

Das Ensemble Altstadt Amberg ist daneben in der sog. Haager Liste enthalten und damit nach der Haager Konvention auch als Kulturgut bei bewaffneten Konflikten geschützt.

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege ist die gesamte Altstadt zudem als Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der früheren Neuzeit in der historischen Altstadt von Amberg (D-3-6537-0009)“ verzeichnet. Im Bebauungsplangebiet ist zugleich noch das Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der früheren Neuzeit im Bereich der Katholischen Spitalkirche zum Hl. Geist in Amberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“ (D-3-6537-0148) gelegen.

Unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet sind außerdem folgende Einzeldenkmäler unter Schutz gestellt:

- Bahnhofstraße 7, Katholische Spitalkirche zum Hl. Geist (D-3-61-000-15) (profaniert)
- Spitalgraben 2a, Filmtheater (D-3-61-000-429)
- Ziegelgasse 7, Schule (D-3-61-000-18) und Wappen (D-3-61-000-434)
- Bahnhofstraße 10 und Bahnhofstraße 12, Münze (D-3-61-000-19)

Das überplante Gebiet fällt in die geschützte Umgebung der genannten Einzelbaudenkmäler.

Das im Bebauungsplangebiet gelegene Anwesen Bahnhofstraße 5 ist dagegen als solches nicht unter Schutz gestellt, unter Denkmalschutz stehen ausschließlich die unmittelbar an das Gebäude angebrachte Wappentafel und die Inschrift (D-3-61-000-13), die aber durch die Maßnahmen weder in ihrer Substanz noch Sichtbarkeit beeinträchtigt werden können, da deren Standort sich bereits durch den Teilabbruch des Anwesens selbst in Rücksprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde geändert hat. Es handelt sich folglich vorliegend um keinen abwägungsbeachtlichen Belang. Die Belange der Einzeldenkmäler in der weiteren Umgebung wie das Anwesen Bahnhofstraße 8, Apotheke (D-3-61-000-17) oder das Anwesen Bahnhofstraße 6, Gasthaus (D-3-61-000-14), sind vorliegend ebenfalls nicht zu berücksichtigen, da im Bebauungsplan keine in die Denkmäler eingreifende Festsetzungen formuliert werden. Es wird das Anwesen Bahnhofstraße 5 lediglich in seinem Bestand durch Baulinien festgesetzt. Außerdem liegen das Vorhaben des Vorhabenträgers sowie das Abfahrtsbauwerk nicht mehr in der geschützten Umgebung dieser Einzeldenkmäler. Sie sind für deren Erscheinungsbild nicht von prägender Bedeutung und bilden mit diesen auch keine Einheit. Insbesondere bestehen zum geplanten Gebäude, das hinter der Spitalkirche und dem Anwesen Bahnhofstraße 5 zum Liegen kommt, keinerlei relevanten Sichtbeziehungen. Der Blick auf die Einzeldenkmäler kann durch das Vorhaben und das Abfahrtsbauwerk bereits aufgrund der Entfernung nicht gestört werden. Die erhaltenswerten Belange des Ensembles Altstadt bleiben hiervon unberührt.

Zu berücksichtigen mit Blick auf den Denkmalschutz und die Denkmalpflege sind damit zusammengefasst das denkmalgeschützte Ensemble Amberg, die baulichen Einzeldenkmäler Bahnhofstraße 10 und 12, Bahnhofstraße 7, Spitalgraben 2a sowie Ziegelgasse 7, das Bodendenkmal Altstadt und das Bodendenkmal im Bereich Katholische Spitalkirche zum Hl. Geist.

Zum städtebaulichen Denkmalschutz ist festzuhalten, dass die im Verfahren zu beplanende „Freifläche“ durch den Abbruch des denkmalrechtlich und städtebaulich nicht erhaltenswerten ehemaligen Bürgerspitals entstanden ist. Ein städtebaulicher Missstand durch den verwinkelten Baukörper mit geringer Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit gerade im Bereich der Spitalkirche konnte dadurch beseitigt werden. Ein um die Spitalkirche gestalteter Platz war und ist bislang nicht existent. Die entstandene Brache gilt es nun gesichert zu beleben und in Wert zu setzen. Der städtebauliche Schutz reicht diesbezüglich vorliegend im Ergebnis nicht weiter als der fachliche Schutz, erhaltenswert ist das Ensemble Altstadt.

Die genannten konkreten Belange des fachlichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der Baukultur, des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes sind vorliegend insbesondere auch aufgrund der tatsächlichen Unterschützstellung der das Vorhaben umgebenden Einzeldenkmäler, der Lage im denkmalgeschützten und auch als Kulturgut geschützten Ensemble und der Bodendenkmäler von besonderem Gewicht. Den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes kommt zusätzlich dadurch besonderes Gewicht zu, dass die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes i.d.F. vom 03.05.2002 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für nicht anwendbar erklärt ist.

Eine Betroffenheit der abwägungsbeachtlichen, gewichtigen Belange ist durch die Planung jedoch nicht oder nur unwesentlich gegeben.

Bodendenkmäler

Zum Schutz der Bodendenkmäler ist eingangs anzumerken, dass das gesamte Ensemble Altstadt als Bodendenkmal in der Denkmalliste geführt ist, da hier allgemein davon ausgegangen wird, dass bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen mit Bodendenkmälern und archäologischen Befunden zu rechnen ist. Eine Erlaubnis für Erdarbeiten und eine Anzeigepflicht bei Funden ist für das gesamte Altstadtgebiet obligatorisch.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat in Einklang mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowohl für den Bereich an der Spitalkirche als auch das übrige Bürgerspitalareal die denkmalrechtliche Erlaubnis für die erfolgten Grabungen nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erteilt. Diese erfolgte jedoch unabhängig von der konkreten Planung für das Grundstück, da bereits im europaweiten Wettbewerb deutlich gemacht wurde, dass das Grundstück (auch um unerwartete Folgekosten für den Investor zu vermeiden) archäologiefrei zum Verkauf angeboten werden soll. Dem konnte durch die Behörden nachgekommen werden. Eine Versagung der Erlaubnis zum Schutz der Bodendenkmäler wurde nicht als erforderlich angesehen, ein ungestörter Verbleib im Boden ist seitens der Fachbehörden nicht gefordert worden. Damit ist Zielsetzung des Denkmalschutzes die sachgerechte Bergung der Funde und deren fachgerechte Dokumentation. Hierzu wurden alle Erdarbeiten archäologisch begleitet und es fand eine enge Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt. Eine museale Aufbereitung der Funde vor Ort wurde nicht gefordert. Die Stadt Amberg ist sich jedoch außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens ihrer positiven Verantwortung bewusst und wird neben dem bereits erstellten Kurzfilm über die Grabung auch eine Ausstellung planen. Der Eingriff in das Bodendenkmal hat auf Basis der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bereits stattgefunden. Mit den erfolgten Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation wird den Belangen des Denkmalschutzes auch aus Sicht der Denkmalpflege ausreichend Rechnung getragen.

Einzeldenkmäler

Zu den Baudenkmalern im Einzelnen:

Die Spitalkirche selbst liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, das hieran angebaute, im Bebauungsplangebiet gelegene Anwesen Bahnhofstraße 5 wird lediglich in seinem Bestand durch Baulinien festgesetzt. Die Katholische Spitalkirche zum Hl. Geist ist im Jahr 2016 profaniert worden. Derzeit erfolgt vereinzelt eine Nutzung als Ausstellungsort, das weitere Nutzungskonzept wird noch durch die Stadt Amberg erarbeitet. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet für das Anwesen Bahnhofstraße 5 und die mischgebietsverträglichen, festgesetzten Nutzungen des Vorhabens sind als denkmalverträglich anzusehen, zumal eine Nutzung als Vergnügungsstätte nach

Bebauungsplan unzulässig ist. Der bauliche Zustand der Spitalkirche macht eine Sanierung dringend notwendig und erfolgt als Ausfluss des durchgeführten Wettbewerbs zum Areal Bürgerspital verpflichtend durch die Stadt. Ohne Sanierung würde der Standort geschwächt, da die Kirche das Gebäude von der Bahnhofstraße als Hauptauflage größtenteils abschirmt und damit den Auftakt bildet. Der Blick auf die Vorderseite der Kirche bleibt durch das Vorhaben also frei und ungestört, die Sichtbeziehungen werden nicht eingeschränkt. Die Firsthöhe des Baudenkmals überragt mit 17,20 Meter die Firsthöhe des geplanten Gebäudes an seiner höchsten Stelle um ca. 2,20 Meter. Das Anwesen Bahnhofstraße 5, das an die Kirche angebaut ist, hat eine Firsthöhe von 21,60 Meter. Zwischen dem rückwärtigen Bereich der Kirche verbleibt an der engsten Stelle ein Abstand von etwa 12 Meter. Im Schwarz-Weiß-Plan wird daneben die Bebauungsdichte des Umfelds deutlich. Die Kirche ist von dicht bebauten Blöcken umgeben und über das Gebäude Bahnhofstraße 5 auch unmittelbar in die umgebende Bebauung eingebunden. Die Fläche um das geplante Gebäude wird als öffentliche Fläche gewidmet und entsprechend gestaltet. Die Standards werden durch die Stadt Amberg formuliert und im Durchführungsvertrag festgeschrieben, ebenso wird für den Platz an der Spitalkirche ein Wettbewerb zum Thema Luftkunst und Wasser durchgeführt werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“, der mittlerweile aufgehoben wurde, sah an der engsten Stelle zur Spitalkirche einen etwas größeren Abstand von etwa 30 Meter vor, jedoch war anschließend an die Baugrenze bzw. zur Spitalkirche hin an die Baulinie noch eine private Nutzungszone vorgesehen, so dass die öffentliche Fläche nahezu gleichbleibend waren. Als das Bürgerspital noch in Betrieb war, wurde der rückwärtige Bereich der Kirche als Anlieferzone für das Altenheim genutzt, ein Aufenthaltsbereich an dieser Stelle existierte nicht. Das ehemalige Bürgerspital rückte näher an die Spitalkirche heran. Insoweit erfährt das Baudenkmal mit der Überplanung eine Verbesserung in dem es in die Mitte einer Platzgestaltung zwischen dem Baudenkmal „Münze“ und dem Neubau gerückt wird. Durch die öffentliche Widmung, die wertige Gestaltung als Fußgängerzone und die sich anschließende Nutzung werden die Besucher der Altstadt von der Bahnhofstraße nach innen gelenkt. Es wird hier ein geordneter, gestalteter Platz geschaffen, wodurch die Spitalkirche nicht mehr nur von der Bahnhofstraße aus wahrgenommen, sondern insgesamt erlebbar wird. Die festgesetzte öffentliche Fläche gibt der Spitalkirche ausreichend Raum. Diese ist von vornherein nicht als Solitärbau mit großzügigen Freiflächen sondern als „Anbau“ konzipiert. Von der Bahnhofstraße aus ist die Sichtbarkeit des Baudenkmals daneben ohne Einschränkung gegeben und wird nicht durch das geplante Gebäude dominiert, da die Höhenabwicklung angepasst ist.

Die teilüberdeckte Zufahrt in die Ziegelgasse kann sich aufgrund Ihrer Lage nicht auf das Baudenkmal auswirken. Insgesamt ist folglich eine Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung des Baudenkmals Spitalkirche nicht ersichtlich.

Das Baudenkmal Lichtspielhaus im Spitalgraben 2a ist ebenfalls nicht in seinem Wesen, seinem überlieferten Erscheinungsbild oder seiner künstlerischen Wirkung beeinträchtigt. Die festgesetzte zulässige Art der angrenzenden baulichen Nutzungen ist denkmalverträglich. Das Baudenkmal selbst wird auch heute noch als Kino genutzt. Das Tiefgarageneinfahrtsbauwerke in der Ziegelgasse kann sich aufgrund der Entfernung und der vorhandenen dichten innerstädtischen Bebauung nicht auf das Anwesen auswirken. Das Baudenkmal ist daneben Teil eines dicht bebauten Blocks bestehend aus den Anwesen Spitalgraben 2a, Spitalgraben 2, Spitalgraben 4 sowie Kasernstraße 2 und 2 1/2. Die Bauweise ist geschlossen, zwischen den Anwesen Spitalgraben 1/Kasernstraße 2, 2 1/2 und dem Anwesen Spitalgraben 2 befindet sich lediglich ein privater, nicht einsehbarer Innenhof; das Anwesen Spitalgraben 2 ist unmittelbar an das Baudenkmal angebaut. Dieses steht nur von zwei Seiten frei, wobei die westliche Fassade unmittelbar an die Ortsstraße grenzt. Gegenüberliegend setzt sich unmittelbar an die Ortstraße angrenzend die Bebauung fort. Zwischen dem Baudenkmal und dem geplanten Vorhaben bestehen an der breitesten Stelle ein Abstand von rund 8,00 Meter und an der engsten Stelle von etwa 4,40 Meter, wobei dieser Bereich rückwärtig auf einer Länge von etwa 11 Meter angesiedelt ist und die Firsthöhe der Wandhöhe von 5,0 Meter entspricht. Die Firsthöhe von 14,00 Meter kann erst in einem Abstand von 8,18 Meter auf einer Länge von 18 Meter erreicht werden, erst danach ist eine Firsthöhe von 15,00 Meter zulässig. Das Baudenkmal hat eine Firsthöhe von 11,60 Meter, das angebaute Anwesen Spitalgraben 2 von 12,70 Meter und das Anwesen Spitalgraben 4/Kasernstraße 2, 2 1/2 eine Firsthöhe von 15,70 Meter. Der ehemalige Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ sah durchgehend einen Abstand zwischen den Gebäuden von 8,40 Meter bei einer Firsthöhe vom 10 Meter und einer Wandhöhe von 11 Meter vor. Der nun geplante Abstand zwischen den Gebäuden ist in Anbetracht der integrierten Lage des Baudenkmals ausreichend und entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Es handelt sich hier nicht um einen

Solitärbau, der durch umliegende Freiflächen oder einen bestehenden Platz geprägt ist. Im Gegenteil ist das Baudenkmal in die innerstädtisch dichte Bebauung stark eingebunden. Das geplante Vorhaben greift diese dichte Bauweise auf, ebenso die Straßenflucht und die Flucht des Blocks, in dem das Baudenkmal integriert ist. Zum Baudenkmal hin nimmt die Höhe der geplanten Bebauung etwas ab. Zur Straße hin ergeben sich für das Baudenkmal keine Veränderungen. Im Bereich des Eingangs des Kinos wird ein Abstand von etwa 8,20 Meter eingehalten, ein Heranrücken erfolgt nur im rückwärtigen Bereich, wobei hier die zulässige First- bzw. Wandhöhe auf 5,00 Meter beschränkt ist. Mit etwa 4,40 Meter ist eine Durchgängigkeit und Sichtbarkeit des Baudenkmal auch in diesem Bereich weiter ausreichend gegeben

Die Stadt Amberg verpflichtet sich ferner zur Aufwertung und verbesserten fußläufigen Erreichbarkeit des Kinos im Rahmen der Straßenertüchtigung Spitalgraben den Bereich vor dem Eingang als verkehrsberuhigt und gestaltungsgleich zum Belag auf den Areal auszubauen. Dadurch wird im Zuge der Baumaßnahme der Eingangsbereich dauerhaft beruhigt und aufgewertet.

Im Bereich des Baudenkmal „Schule“ sah bereits der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ direkt angrenzend an das Gebäude eine Einfahrt mit Einhausung für die ehemals geplante Quartierstiefgarage mit 190 Stellplätzen vor. Auf dieser Basis existiert bereits eine bestandskräftige Baugenehmigung für eine Tiefgarage unter dem Schulgebäude mit 32 Stellplätzen samt Zu- und Ausfahrt. Diese Tiefgarage ist auch bereits gebaut. Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist einstweilen nur unterblieben, um eine gemeinsame Entwicklung der Erschließung mit der im Wettbewerb zum Bürgerspitalareal geforderten Tiefgarage zu ermöglichen. Der Bebauungsplan sieht jetzt in dem betreffenden Bereich statt der genehmigten Zu- und Ausfahrt für die bereits bestehende Tiefgarage nur noch eine entsprechende Einfahrt vor. Es bestehen hier auch keine Sichtbeziehungen, da das Vorhaben durch den Baubestand abgeschirmt wird. Lediglich die Tiefgaragenausfahrt bleibt wie in der bestehenden Baugenehmigung als untergeordnetes Bauwerk ohne prägende Wirkung bestehen. Das Baudenkmal selbst überragt mit einer Firsthöhe von 19,60 Meter das geplante Gebäude. Durch den bestehenden Schulhof und die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ist der Abstand zwischen den Gebäuden groß, an der engsten Stelle beträgt er etwa 18 Meter, sodass auch der rückwärtige Bereich nicht beeinträchtigt wird. Durch die öffentliche Widmung und die Gestaltung der Flächen wird das Baudenkmal im Gegensatz zur früheren Situation mit dem baulichen Bestand Bürgerspital auch rückseitig erlebbar und aufgewertet. Die festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung im angrenzenden Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Amberg 155 ist ebenfalls denkmalverträglich.

Das geplante Gebäude beeinträchtigt das Baudenkmal nicht in seinem Wesen, seinem überlieferten Erscheinungsbild oder seiner künstlerischen Wirkung. Durch die Spitalkirche wird das geplante Gebäude von der Bahnhofstraße weitgehend abgeschirmt und ist von der Bahnhofstraße aus in Gänze überhaupt nicht wahrnehmbar. Der Blick auf das Baudenkmal auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße ist völlig ungestört. Im Anschluss wird ein öffentlicher, optisch zusammenhängender Platz mit „Luftkunst“ und bewegtem Wasser zwischen der „Münze“ und dem Neubau ausgebildet. Die Einfahrt in der Ziegelgasse kann sich aufgrund der Entfernung und der vorhandenen dichten innerstädtischen Bebauung nicht auf das Anwesen einwirken.

Zusammengefasst sind keine Beeinträchtigungen für die das Vorhaben und das Abfahrtsbauwerk umgebenden Baudenkmäler gegeben. Eine Betroffenheit dieser abwägungsbeachtlichen Belange ist damit nicht gegeben.

Ensembleschutz

Im Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen für jedes Geschoss nach Fläche konkret festgesetzt. Die Ausweisung eines Gebietstyps im Sinne der BauNVO erfolgt nur noch für den Bereich des Anwesens Bahnhofstraße 5. Die für das Vorhaben festgesetzten Nutzungen entsprechen ihrer Umgebung und sind damit ensembleverträglich. Die jetzt festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht der des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Amberg 134 und unterscheidet sich zum ehemaligen Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ im Wesentlichen darin, dass es sich auf der Ebene des Erdgeschosses um einen durchgehenden Block handelt. Zwischen den zwei festgesetzten Gebäuden im Ursprungsbebauungsplan war ein Abstand von 12 Metern festgesetzt, wobei sich an die

Gebäude jeweils 3 Meter private Nutzungszone mit Festsetzung Mischgebiet anschlossen. Oberhalb des Erdgeschosses nähert sich die Bebauungsdichte dem Ursprungsbebauungsplan wieder stark an, da ein Lichthof entsteht. Eine Beeinträchtigung des Ensembles in seinem Wesen, seinem überlieferten Erscheinungsbild oder seiner künstlerischen Wirkung durch den beschriebenen Zusammenschluss der „Blöcke A und B“ ist nicht gegeben. Das Grundstück des Vorhabenträgers schließt an die Bahnhofstraße, die Hauptdurchgangsstraße der Altstadt, an. Entlang dieser Straße mit Georgenstraße haben sich historisch großmaßstäbliche Gebäude entwickelt. Schwarz-Weiß-Pläne zeigen deutlich die Körnung des Gebietes. Das Grundstück ist umgeben von dicht bebauten Blöcken und Gebäuden mit entsprechender Höhe, wie das Anwesen Bahnhofstraße 5, das Baudenkmal Spitalkirche und das Baudenkmal Schule, die das geplante Gebäude noch überragen. Eine neue Dominante im Straßenbild entwickelt sich hier durch die Kubatur und den Höhenverlauf nicht. Die dichte innerstädtische Bebauung und die hohen umgebenden Gebäude sorgen vielmehr auch dafür, dass das Gebäude vom Straßenraum in der Bahnhofstraße oder der Ziegelgasse aus kaum wahrnehmbar ist. Von der Bahnhofstraße, der Hauptdurchgangsstraße, ist der Blick auf das Gebäude von nur wenigen Punkten aus gegeben, wobei sich die Sicht auf wenige Gebäudekanten beschränkt. Der Baukörper wurde an dieser Seite auch gestaffelt konzipiert, so wird die Wirkung durch die Staffelung in drei Abschnitte wesentlich verbessert und passt sich der Blockbebauung in der Umgebung an. Im Spitalgraben grenzt auf beiden Seiten massive Bebauung bereits im Bestand an, hier öffnet sich die an den Block Kasernstraße/Spitalgraben angelehnte, geschlossene Fassade des Neubaus auf der zweiten Etage zum Dachgarten mit Baumstandorten. Besonders hervorzuheben ist hier nochmals der Block „Spitalgraben 2a, 2, 4 und Kasernstraße 2, 2 1/2“. Für die Beurteilung des „Einfügens“ kann es nicht entscheidend darauf ankommen, dass es sich hier und bei den weiteren umliegenden dicht bebauten Blöcken im Gegensatz zum Vorhaben um mehrere Anwesen handelt. Entscheidend ist das äußere geschlossene Erscheinungsbild. Auch das Vorhaben ist durch unterschiedliche Höhen und Gebäudetiefen gegliedert. Im Ergebnis ist die großmaßstäbliche Bebauung für den betreffenden Bereich typisch, kleinmaßstäbliche Bebauung prägt die Randbereiche der Altstadt. Letzteres wird auch im Listentext zum Denkmal Altstadt Amberg herausgestellt. Die Ausführung erfolgt altstadtgerecht. In der Fußgängerzone wird Pflaster als Straßenbelag beibehalten.

Ortsbild

Im Gegensatz zum fachlichen und städtebaulichen Denkmalschutz ist eine Betroffenheit der erhaltenswerten Belange der Gestaltung des Ortsbildes nicht gegeben, obwohl die Anwendbarkeit der Baugestaltungssatzung grundsätzlich ausgeschlossen ist. Sie wird durch örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan ersetzt. Die Grundsätze der Baugestaltungssatzung werden aufgegriffen und ein Großteil der einschlägigen Regelungen übernommen. Die Abweichungen von der Baugestaltungssatzung beruhen darauf, dass diese in ihren Regelungen auf eine gewachsene städtebauliche Struktur aufbaut. Durch den Abbruch des ehemaligen Bürgerspitals ergibt sich vorliegend jedoch eine Baulücke, wie sie in dem Ensemble Altstadt seit Erlass der Baugestaltungssatzung einmalig ist und damit ein grundlegend abweichender Sachverhalt. Die Regelungen der Baugestaltungssatzung können dem in ihrer Gesamtheit nicht gerecht werden. Die „Allgemeinen Anforderungen“ nach § 2 der Baugestaltungssatzung werden jedoch zu Grunde gelegt, das heißt, die baulichen Anlagen dürfen nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen. Zur Kubatur des Gebäudes darf diesbezüglich im Wesentlichen auf obige Ausführung verwiesen werden. Im Ergebnis werden die wesentlichen Inhalte der Baugestaltungssatzung aufgegriffen und mit Blick auf die einmalige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit auch umgesetzt. Das Ortsbild wird im Sinne der Baugestaltungssatzung gestaltet und dadurch nicht zuwiderlaufend geprägt.

Zusammenfassung

Zusammengefasst verbleibt es bei einer Betroffenheit der Belange des städtebaulichen sowie des fachlichen Denkmalschutzes.

Der Denkmalschutz genießt keinen absoluten Vorrang. Deshalb sind neben den konkreten, abwägungsbeachtlichen Belangen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB vorliegend insbesondere folgende städtebaulich relevanten Belange zu berücksichtigen:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Erhaltung der Altstadt als zentralen Versorgungsbereich (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a)
- die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. c)
- die Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg

Durch das Vorhaben wird die Bevölkerung mit Wohnraum versorgt. Allgemeine Zielsetzung der Stadtplanung ist die Nachverdichtung, wobei auch auf die Entstehung von Wohnbauland Wert gelegt wird. Es besteht in Amberg ein qualitativer Bedarf an attraktivem, innerstädtischem Wohnraum. Durch das Vorhaben kann dieser gedeckt und zugleich die Bildung von Eigentum ermöglicht werden. Durch die Schaffung der Wohnungen, wird auch der Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen. Aufgrund des demographischen Wandels wird es künftig immer wichtiger werden, Wohnraum in zentraler Lage mit einer entsprechenden, gut fußläufig zu erreichenden Versorgung mit den Gütern des kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfs und Dienstleistungen anbieten zu können. Auch eine Teilhabe am urbanen und kulturellen Leben wird durch die Schaffung durch Wohnungen in zentraler Lage verstärkt ermöglicht.

Vorliegend ist daneben zu berücksichtigen, dass durch das Vorhaben ein zentraler Versorgungsbereich (§1 Abs. 6 Nr.4 BauGB) gestärkt und dadurch erhalten wird. Die Altstadt ist der einzige zentrale Versorgungsbereich im gesamten Stadtgebiet, der nicht nur die Bewohner, sondern auch Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus versorgt. Diese über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion hat die Stadt Amberg als Oberzentrum auch zu erfüllen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen Oberzentren als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen greift diese Versorgungsfunktion auf und sichert diese für die Zukunft. Konkret wird durch das Vorhaben ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 650 m² Verkaufsfläche sowie eine Schank- und Speisewirtschaft im Erdgeschoss zulässig. Durch die Festsetzung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² wird zudem eine Versorgungslücke für die Bewohner der Altstadt geschlossen. Ein Lebensmittelladen mit etwa 400 m² Verkaufsfläche befindet sich in der westlichen Altstadt, in der östlichen Altstadt ist dagegen bislang noch überhaupt kein Lebensmittel angesiedelt. Eine verbrauchernahe Versorgung ist damit nicht gewährleistet. Insbesondere die Bewohner der östlichen Altstadt sind regelmäßig auf ein Kfz angewiesen, um die Geschäfte des täglichen Bedarfs zu erledigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, wozu auch die spezifischen Belange der Betriebe zählen. Das Vorhaben des Vorhabenträgers wird durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungen je Geschoss planungsrechtlich abgesichert und ein entsprechendes Flächenangebot wird geschaffen.

Durch die Ansiedlungen werden daneben neue Arbeitsplätze in der Altstadt geschaffen. Des Weiteren tragen die Neuansiedlungen zur Stärkung und zum Erhalt des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt bei, was wiederum zum Erhalt der bereits bestehenden Arbeitsplätze führt.

Die Ansiedlungen stehen daneben auch im Einklang mit den Ergebnissen der vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeption. Zielsetzungen sind die Sicherung bzw. Steigerung der regionalen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Amberg inklusive „Rückholung“ verlorengangener Marktanteile, die Stabilisierung und Attraktivierung der Amberger Innenstadt als oberzentraler Versorgungs-, Dienstleistungs-, Tourismus- sowie Kommunikations- und Wohnstand sowie die Sicherung und aktive Förderung der Nahversorgungsstandorte im gesamten Amberger Stadtgebiet. Ein innerstädtisches Angebotsdefizit im Lebensmittelbereich ist dabei ausdrücklich festgestellt worden. Daneben ist der in der Innenstadt niedrige Verkaufsflächenanteil von ca. 20 Prozent als Schwäche ausgemacht worden, wobei der Verkaufsflächenanteil noch rückläufig ist. Das Bürgerspitalareal wird dabei als impulsgebende innerstädtische Entwicklungsfläche betrachtet. Die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes auf dieser Fläche wird ausdrücklich angeregt, um die Lebensmittelversorgung in der Altstadt und deren Bewohner deutlich aufzuwerten.

Die konkreten, genannten Belange sind vorliegend auch gewichtig. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die mit dem Vorhaben verbundene Eigentumsbildung ist auch ein wichtiges Anliegen der Wohnraumförderung. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für dieses Anliegen. Auch der Erhalt des einzigen zentralen Versorgungsbereichs im gesamten Stadtgebiet ist vorliegend als gewichtig einzustufen. Die Innenstadt weist, wie die Feststellungen im Rahmen der Einzelhandelsentwicklungskonzeption zeigen, bereits strukturelle Schwächen auf. Der Einzelhandelsbesatz und die Kaufkraft sind bereits rückläufig. Die östliche Altstadt, in dem das Bebauungsplangebiet belegen ist, ist hiervon aufgrund des prägenden Leerstandes des ehemaligen Kaufhauses Forum auch besonders betroffen. Die Belange der Wirtschaft sind ebenfalls als gewichtig zu Erachten. Das Vorhaben beruht auf einem europaweiten Wettbewerb „Verkauf eines städtischen Areals in der Altstadt vom Amberg“, bei dem der Vorhabenträger den Zuschlag erhalten hat. Der Stadtrat der Stadt Amberg hat im Rahmen der Ausschreibung selbst zur Vorgabe gemacht, dass ein Mix aus Wohnen, Dienstleistung, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie sowie Anwohnerstellplätzen angestrebt wird. Diesem Nutzungsmix entspricht das Vorhaben, wobei durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auch noch eine bestehende Versorgungslücke geschlossen wird. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und das ausgeschriebene Grundstück soll erworben werden. Die Stadt Amberg ist dadurch im Rahmen der Bauleitplanung zwar nicht gebunden, die Belange des Vorhabenträgers bzw. die spezifischen Belange der anzusiedelnden Betriebe sind jedoch mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen. Durch die Ansiedlungen werden wichtige Arbeitsplätze in der Innenstadt in einem Bereich geschaffen, der aktuell durch einen Leerstand und eine Brachfläche geprägt wird. Durch die Aufwertung der Lagequalität können auch mittel- und langfristige Arbeitsplätze gesichert und erhalten werden. Für die Entwicklung der Innenstadt sind die entstehenden und bestehenden Arbeitsplätze gleichermaßen wichtig. Zur Gewichtigkeit der Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklungskonzeption darf auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden.

Mit Blick auf die Betroffenheit der in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB genannten Belange und die Gewichtigkeit der weiteren öffentlichen Belange, ist die Bauleitplanung ausgewogen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind geeignet, die Bevölkerung mit attraktivem, innerstädtischem Wohnraum zu versorgen und gleichzeitig die bestehende Versorgungslücke im Bereich der Nahversorgung zu schließen. Dies führt zusammen mit dem Fachmarkt und den ergänzenden Dienstleistungen zu einer Aufwertung der Lagequalität in der Bahnhofstraße, was wiederum für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt insgesamt eine Attraktivitätssteigerung zur Folge hat. Den Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklungskonzeption und des durchgeführten europaweiten Wettbewerbs wird damit entsprochen. Dies ist erforderlich, um der Versorgungsfunktion als Oberzentrum auch künftig gerecht zu werden und dem Trend der sinkenden Kaufkraftbindung entgegenzuwirken. Vor allem mit Blick auf die umliegenden Wettbewerbsstädte ist dies auch geboten. Abgesehen von der Nähe zu Regensburg und Nürnberg, ist hier bemerkenswert, dass in den umliegenden Oberzentren Weiden und Neumarkt Einkaufszentren mit über 10.000 qm Fläche entstehen bzw. entstanden sind. Von der Entwicklung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt hat die Stadt Amberg dagegen bewusst auch mit Blick auf das Ensemble und die Verhältnismäßigkeit abgesehen. Die gesamte Innenstadt wird als das „Einkaufszentrum“ Ambergs betrachtet. Um auch dem Strukturwandel im Einzelhandel gerecht zu werden und ihm zu begegnen, wird daneben ein verträglicher Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistung, Wohnen und Schank- und Speisewirtschaft (keine Vergnügungsstätten) vorgesehen. Außerdem ist das Vorhaben durch seine zurückversetzte Lage nicht vorrangig prägend für das Ortsbild oder die Altstadt. Es kann hier erstmalig ein Platz in bzw. angrenzend an die Bahnhofstraße geschaffen werden, wobei die Ziele für die Gestaltung der öffentlichen Flächen vorgegeben werden, um die Aufenthaltsqualität zu sichern. Die tragenden Grundsätze der Baugestaltungssatzung werden bei der Gestaltung des Gebäudes eingehalten. Daneben bewegt sich das Vorhaben hinsichtlich der Höhe und der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen der umgebenden Bebauung. Baurecht in einem ähnlichen Umfang bestand bereits durch den rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan sowie durch den daraus entwickelten und derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Amber 134.. Wesentliche Unterschiede sind hier nicht festzustellen. Der Ursprungsbebauungsplan sah auch bereits eine Tiefgarage in ähnlichem Umfang vor, die teilweise schon gebaut ist. Es werden nunmehr insgesamt max. 133 Stellplätze für den Stellplatzbedarf der oberirdischen Nutzungen sowie für das Quartier

geschaffen. Für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt ist die unterirdische Verortung der Stellplätze auch verträglicher. Die Zufahrt wird im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht mehr über die Bahnhofstraße, sondern in Anlehnung an den Bebauungsplan Amberg 41 „Sanierungsgebiet K“ über die Ziegelgasse gewählt. Die Fußgängerzone bleibt so erhalten, Fußwegebeziehungen werden nicht betroffen.

1.2.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch seine Lage und vorangegangene Nutzung innerstädtisch geprägt. Bei Abbruch des Gebäudekomplexes waren keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen. Derzeit ist die Fläche eine offene Brache, die noch keinen artenschutztechnischen Wert erlangt hat. Geprägt ist die Fläche derzeit durch die Abbruchgruben und die Grabungsbereiche der archäologischen Untersuchung.

1.2.4. Schutzgut Landschaft

Die in Amberg landschaftsprägenden Baudenkmäler Pfarrkirche St. Martin (D-3-61-000-221) und die Wallfahrtskirche Maria Hilf (D-3-61-000-213), die auch Bestandteil des landschaftsprägenden Ensembles Maria Hilf mit Umgebung ist (E-3-61-000-2), müssen bei der Abwägung ebenfalls nicht als beachtlich berücksichtigt werden, da keinerlei Sichtachsen- und Blickbeziehungen betroffen sein können. Prägnante kulturhistorische Nutzungsformen, besondere Relief- oder geologische Strukturen sind nicht betroffen.

1.2.5. Schutzgut Boden

Keine wesentliche Veränderung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Auf das Schutzgut Boden wirkt sich die Änderung geringer aus, da der Eingriff im Bereich der Einfahrt entfällt. Die Einfahrt wird nunmehr mit der bereits baurechtlich genehmigten Ausfahrt der Tiefgarage bei der Wirtschaftsschule zusammengelegt. Eine natürliche Bodenstruktur ist auf Grund der ehemaligen Bebauung und der auf dem gesamten Gelände erfolgten archäologischen Grabungen kaum und wenn dann nur in tieferen Bodenschichten vorhanden.

1.2.6. Schutzgut Wasser

Keine wesentliche Veränderung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Für das Schutzgut Wasser ist die Änderung neutral zu betrachten, da der Eingriff der Tiefgarage in den eventuell grundwasserführenden Bereich bereits zulässig ist. Die Bereiche der Flächenversiegelung verschieben sich lediglich im Quadratmeterbereich zwischen Überbautem Raum und Flächenversiegelung im Rahmen der Verkehrsflächen.

1.2.7. Schutzgut Klima und Luft

Gemäß Bescheid vom 12.11.2013 sind für den bereits erfolgten Wegfall der Bäume als Ersatzmaßnahme gemäß Baumschutzverordnung auf dem Areal 6 Laubbäume zu pflanzen. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden zwei Bäume in Form einer Fassadenbegrünung ausgeglichen. Bei entsprechender Umsetzung ergeben sich keine Auswirkungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Zur genauen Beurteilungen der Lufthygiene durch die Auswirkungen des Vorhabens wurde ein Gutachten angefertigt (Accon GmbH, Greifenberg, 12.07.2018). In einer lufthygienischen Untersuchung wurde die Gesamtschadstoffbelastung prognostiziert und hinsichtlich der Grenzwertfestlegung gemäß 39. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes bewertet. Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit dem Detailmodell MISKAM für das Jahr 2020 durchgeführt. Die berechnete Gesamtimmisionsbelastung stellt die Überlagerung der städtischen Hintergrundbelastung und der Zusatzbelastung des lokalen Verkehrs dar. Die Luftschadstoffsituation im Untersuchungsgebiet wird in hohem Maße durch die Hintergrundbelastung geprägt, zusätzliche Belastungen entstehen durch die Kfz-induzierten Emissionen der Hauptstraße St 2040 (Kaiser-Ludwig-Ring) sowie der Bahnhofstraße. Die Immissionswerte der Gesamtbelastung wurden für den Prognose-Nullfall als auch für den Prognose-Planfall nach dem Bauvorhaben des Bürgerspitalareals ermittelt. Es ist festzustellen, dass die in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte an dem geplanten Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet sicher eingehalten werden. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist gewährleistet.

1.3. zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Amberg 134

Tabelle 1: zu erwartende Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind Verschiebungen, bzw. mittlere Mehrbelastungen für die Nachbarn zu erwarten. ➤ Mittlere Auswirkungen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Die Flächen wurden durch den Bebauungsplan „Amberg 134,“ bereits überplant. Die Tiefgaragenzufahrt in der Bahnhofstraße entfällt. ➤ Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Veränderungen zu erwarten ➤ Keine Auswirkungen
Schutzgut Landschaft	Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine wesentliche Veränderungen zu erwarten ➤ Keine Auswirkungen
Schutzgut Boden	Die zweite Tiefgaragenebene entfällt. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine negativen Veränderungen zu erwarten ➤ Keine Auswirkungen
Schutzgut Wasser	Die zweite Tiefgaragenebene entfällt. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine negativen Veränderungen zu erwarten ➤ Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima und Luft	Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Veränderungen zu erwarten ➤ Keine Auswirkungen

1.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

1.4.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird in den Umweltzustand nicht eingegriffen, sodass sich dieser somit zukünftig nicht nennenswert verändern wird.

1.4.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich durch den Entfall der zweiten Tiefgaragenebene die Lärmbelastung durch den Verkehr etwas verringern und verschieben und die damit einhergehende Beeinträchtigung der Luft gering verringern, bzw. verlagern und das Kleinklima etwas geringer beeinträchtigt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

1.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Tabelle 2: geplante Maßnahmen

Schutzgut Mensch	<p>1. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI 1998, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAntz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2) zu beachten</p> <p>2. Ausführung der Einkaufsmärkten:</p> <p>2.1 Die Verbrauchermärkte auf dem Grundstück Fl.Nr. 634, 635, 636, 645 Gemarkung Amberg sind nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallemitternde Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.</p> <p>2.2 Der Beurteilungspegel der von den Anlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 634, 635, 636, 645 Gemarkung Amberg, ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück die im Gutachten aufgeführten Immissionsrichtwert (IRW) nicht überschreiten</p> <p>2.3 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet von 60 / 45 dB(A) Tag / Nacht tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Tageszeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.</p> <p>2.4 Die Warenlieferung ist nur tagsüber in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.</p> <p>2.5 Die Verladung ist nur innerhalb einer vollständig eingehausten Verladezone zulässig. Die Einhausung ist so auszuführen, dass der Lkw auf der gesamten Länge in der Einhausung stehen und be- und entladen werden kann. Das Tor ist mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt geschlossen zu halten.</p> <p>2.6 Folgende Dämmung der der Umfassungsbauteile ist notwendig:</p> <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Wand + Dach</td> <td>$R'w \geq 35 \text{ dB}$</td> </tr> <tr> <td>Tor</td> <td>$R'w \geq 20 \text{ dB}$</td> </tr> </table> <p>2.7 Die Verladebereich ist an mindestens einer Wandfläche sowie der Dachfläche absorbierend auszukleiden (Dach- und Wandfläche bew. Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,5$).</p> <p>2.8 Die Kartonagenpressanlage sowie die technischen Klima- und Lüftungsanlagen sind in der eingehausten Verladezone zu platzieren. Sollte dies technisch nicht möglich sein, ist eine alternative Lage der Anlagen mit Bauantrag zu prüfen.</p> <p>2.9 Der Immissionsbeitrag aus den Klima- und Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft außerhalb des B-Plan den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.</p> <p>2.10 Die Außengastronomie ist auf den tagzeitraum und auf eine Fläche von 20 m² zu beschränkt.</p> <p>3. Ausführung der Tiefgaragen</p> <p>3.1 Die Fahrbahn der nicht eingehausten TG-Rampen ist eben auszuführen (Asphalt oder glw.).</p> <p>3.2 Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).</p> <p>3.3 Der Einfahrtsbereich der TG muss auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Einfahrtsdiagonalen absorbierend ausgekleidet werden (bew. Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,5$).</p> <p>3.4 Der Immissionsbeitrag aus ggf. notwendigen Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den</p>	Wand + Dach	$R'w \geq 35 \text{ dB}$	Tor	$R'w \geq 20 \text{ dB}$
Wand + Dach	$R'w \geq 35 \text{ dB}$				
Tor	$R'w \geq 20 \text{ dB}$				

	<p>Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.</p>
<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Bezogen auf das Schutzgut sind besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich:</p> <p><u>Bodendenkmäler:</u> Gemäß der erteilten denkmalpflegerischen Erlaubnis nach Art.7 DSchG wurden alle Erdarbeiten archäologisch begleitet und betroffene Befunde fachgerecht ausgegraben und dokumentiert.</p> <p><u>Ensembleschutz, Baugestaltung</u> Die wesentlichen Inhalte der Baugestaltungssatzung werden aufgegriffen und mit Blick auf die einmalige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit durch folgende Festsetzungen umgesetzt:</p> <p><u>Außenwände</u> Die Außenwände des Gebäudes sind oberhalb des Kellergeschosses einheitlich als geschlemmte Ziegelfassade auszuführen. Die Ausführung muss feinkörnig und gleichmäßig erfolgen, ein Glimmerzusatz oder starke Musterungen sind unzulässig. Farblich hat die Ausführung in hellen, gedeckten Sandsteinfarben zu erfolgen. Unzulässig sind Farben sowie Materialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z.B. Ölfarbe). Architektonische Fassadengliederungen müssen in harmonisch aufeinander abgestimmten Farbtönen in Erscheinung treten. Teilanstriche, die nicht mit der Farbgebung der übrigen Fassadenteile harmonisch im Einklang stehen, sind unzulässig. Fensterlose Außenwände ab 150m² sind auf mindestens 20% der Fläche durch Lochfassadenelemente, perforierte Flächen oder Rankgerüste für Fassadenbegrünung aufzulockern und zu gliedern. Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente sind unzulässig. Unzulässig sind daneben Verkleidungen jeder Art. Sockelverkleidungen mit unpolierten Natursteinen mit einer Höhe bis zu 50 cm über dem angrenzenden natürlichen Gelände sind zulässig.</p> <p><u>Dächer</u> Dächer sind mit mattem Blech in gedeckten Farben einzudecken. Die Dacheindeckungen haben dabei so zu erfolgen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Ortgang- und Traufgesimse sind in massiver Ausführung herzustellen. Sichtbare Sparren, Holz und Metallverkleidungen sind unzulässig. Dachkehlen sind mit dem Dacheindeckungsmaterial auszudecken. Dachvorsprünge am Giebel und an der Traufe sind bis zu 0,50 Meter zulässig.</p> <p><u>Dachaufbauten</u> Dachaufbauten, Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind nur dort zulässig, wo sie nicht störend wirken. Ist eine störende Wirkung nicht gegeben, sind liegende Dachfenster nur auf nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Dachflächen bis zu einer Fläche von 1,40 qm im Einzelfall zulässig. Mehrere Fenster müssen sich eindeutig dem Hauptdach unterordnen. Sie müssen von dem seitlichen Dachende mindestens 1,50 m abgerückt sein und dürfen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen. Mehrere Dachfenster einer Dachseite müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m voneinander haben. Dachausschnitte sind unzulässig. Aufzugsschächte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen. Antennen, Masten und Unterstützungen für elektrische Leitungen, Fernsprechkabel, Beleuchtungseinrichtungen und Blitzableiter müssen so angebracht werden, dass sie das Orts- und</p>

	<p>Straßenbild nicht stören. Es sind Gemeinschaftsantennen zu errichten.</p> <p><u>Fenster, Türen und sonstige Öffnungen</u> Die Mauerfläche jeder Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßen- und Platzbildes angepasst sein. Dies gilt auch für Fenstervergitterungen und Fensterläden. Vorrichtungen zur Sicherung von Fenstern und Eingangsöffnungen sollen dem historischen Charakter der Umgebung entsprechen. Liegende Formate bei Fenstern und Eingangsöffnungen sind zulässig, wenn sie eine Gliederung mit senkrechten Elementen aufweisen. Durchgehende Fensterbänder sind zulässig, wenn sie durch entsprechende Fensterprofile eine senkrechte Struktur aufweisen. Die Fenster sind sprossenlos aus mattem, oder matt beschichtetem Metall auszuführen. Fensterstöcke sind mindestens um 12 cm hinter die Außenwand zurückzusetzen. Gewölbte sowie farblich getönte Fensterscheiben und Glasbausteine sind unzulässig. Eingänge, die die Gebäudeecke im Erdgeschoss unterbrechen (Eckeingänge) sind unzulässig. Kragplatten und Überdachungen über Hauseingängen sind außer in den gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Flächen unzulässig. Schaufenster müssen eine Brüstung (Höhe ab Gehsteig- oder Straßenoberkante) von mindestens 30 cm erhalten. Schaukästen und Vitrinen sind nicht zulässig. Einfahrts- und Garagentore in straßenseitigen Gebäude- und Mauerfronten sind mit einem mindestens 12 cm tiefen Anschlag auszuführen. Die Gestaltung ist der bestehenden Architektur anzupassen.</p> <p><u>Markisen, Jalousetten, Rollläden</u> Markisen, außenliegende Rollläden und Jalousettenkästen sind unzulässig.</p> <p><u>Balkone, Laubengänge und Brüstungen</u> Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Balkone sind unzulässig. Verglaste Laubengänge zur Verbindung oder Erschließung der einzelnen Baukörper werden ab dem 2. Obergeschoss zugelassen, auch wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Brüstungen sind in Glas herzustellen.</p> <p><u>Einfriedungen</u> Einfriedungen sind unzulässig.</p> <p><u>Treppen</u> Außenstufen dürfen nur in Naturstein (Sand- oder Kalkstein oder Granit) oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden. Freitreppen dürfen nur in heimischem Naturstein ausgeführt werden.</p>
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Bezogen auf das Schutzgut sind keine besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich.
Schutzgut Landschaft	Bezogen auf das Schutzgut sind keine besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich.
Schutzgut Boden	Bezogen auf das Schutzgut sind keine besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich.
Schutzgut Wasser	Bezogen auf das Schutzgut sind keine besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich.
Schutzgut Luft	Bezogen auf das Schutzgut sind keine besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Klima und Luft	<p>Bezogen auf das Schutzgut sind besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich:</p> <p>Die nach Bescheid vom 12.11.2013 als Ersatzmaßnahme gemäß Baumschutzverordnung auf dem Areal zu pflanzenden 6 Laubbäume sind wie folgt umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die vier eingezeichneten Baumstandorte sind als Hochbeet mit Sitzauflagen zu gestalten, um ein verbindendes Element zwischen dem öffentlichen Raum und dem privaten Dachgarten zu schaffen. Die Standorte der beiden Hochbeete auf öffentlich gewidmeter Fläche innerhalb des VEP-Geltungsbereichs sind mit kleinen Abweichungen gem. Planeinschrieb verbindlich festgesetzt. Die Standorte der Hochbeete im Innenhof des 1.OGs sind flexibel handhabbar. <p>Es werden auf Grund der Wuchsform und der Verbindung zur Fußgängerzone Kandelaber-Platanen mit 40-50 cm Stammumfang für Standorte außerhalb von Tiefgaragen festgesetzt. Im öffentlichen Raum wird die Pflanzgrubenbauweise 2 gemäß FLL Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ festgesetzt. Für die Baumstandorte im Innenhof des 1.OGs ist die Baumart „Tilia cordata“ in der gleichen Wuchsform mit einem Stammumfang von 30-35 cm zu verwenden. Die Abdeckung der EG-Decke ist entsprechend abzudichten. Es ist ein Aufbau mit mind. 80 cm -durchwurzelbarem Baums substrat gemäß Bauweise 1 der o.g. Richtlinie zu verwenden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Zwei Bäume werden in Form einer Fassadenbegrünung ausgeglichen. Die Fassaden sind mit 10 mind. 0,5 Meter breiten und 4 Meter hohen Rankhilfen auszustatten, die Verteilung innerhalb der im Planeinschrieb festgelegten Bereiche bleibt offen. Die Begrünung erfolgt pro 0,5 Meter mit jeweils 2 rankenden oder klimmenden wintergrünen Pflanzen. Dies entspricht mindestens 20 m² Fassadenbegrünung. Der Wurzelraum liegt im Bereich der öffentlichen Straße und wird durch das Sachgebiet Grünplanung und Landespflege in Rücksprache mit dem Tiefbauamt festgelegt. <p>Hinweis: In der detaillierten Freiflächenplanung sollen auch Bäume und Wasserflächen in den Stadtraum integriert werden.</p>
--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.6. Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 155 „Bürgerspitalareal II“ werden nur Flächen in Anspruch genommen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt oder welche bereits als Straßenverkehrsfläche vollflächig versiegelt sind. Gemäß § 1a BauGB „ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“. Für Bayern werden Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ bilanziert. Demnach richtet sich die Eingriffsintensität – neben dem Ausgangszustand der Flächen sowie dem Landschaftsbild - vorrangig nach der festgesetzten versiegelten Fläche. Demnach ist die zukünftig festgesetzte versiegelte Fläche gleich zu der des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Aus diesem Grund ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

Die nach Bescheid vom 12.11.2013 als Ersatzmaßnahme gemäß Baumschutzverordnung auf dem Areal zu pflanzenden 6 Laubbäume sind wie folgt umzusetzen:

- Die vier eingezeichneten Baumstandorte sind als Hochbeet mit Sitzauflagen zu gestalten, um ein verbindendes Element zwischen dem öffentlichen Raum und dem privaten Dachgarten zu schaffen. Die Standorte der beiden Hochbeete auf öffentlich gewidmeter Fläche innerhalb des VEP-Geltungsbereichs sind mit kleinen Abweichungen gem. Planeinschrieb verbindlich festgesetzt. Die Standorte der Hochbeete im Innenhof des 1.OGs sind flexibel handhabbar.

Es werden auf Grund der Wuchsform und der Verbindung zur Fußgängerzone Kandelaber-Platanen mit 40-50 cm Stammumfang für Standorte außerhalb von Tiefgaragen festgesetzt. Im öffentlichen Raum wird die Pflanzgrubenbauweise 2 gemäß FLL Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ festgesetzt. Für die Baumstandorte im Innenhof des 1.OGs ist die Baumart „Tilia cordata“ in der gleichen Wuchsform mit einem Stammumfang von 30-35 cm zu verwenden. Die Abdeckung der EG-Decke ist entsprechend abzudichten. Es ist ein Aufbau

mit mind. 80 cm -durchwurzelbarem Baumsubstrat gemäß Bauweise 1 der o.g. Richtlinie zu verwenden.

- Zwei Bäume werden in Form einer Fassadenbegrünung ausgeglichen. Die Fassaden sind mit 10 mind. 0,5 Meter breiten und 4 Meter hohen Rankhilfen auszustatten, die Verteilung innerhalb der im Planeinschrieb festgelegten Bereiche bleibt offen. Die Begrünung erfolgt pro 0,5 Meter mit jeweils 2 rankenden oder klimmenden wintergrünen Pflanzen. Dies entspricht mindestens 20 m² Fassadenbegrünung. Der Wurzelraum liegt im Bereich der öffentlichen Straße und wird durch das Sachgebiet Grünplanung und Landespflege in Rücksprache mit dem Tiefbauamt festgelegt.

1.7. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)

Die Planung resultiert aus dem Realisierungswettbewerb der Stadt Amberg. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der vorhandenen, bestehenden Bebauung in der Altstadtlage nur eingeschränkt.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ noch vorsah, wurde im Laufe des Verfahrens zum Bebauungsplan Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ aufgegeben. Es wurde im Rahmen der Verlegung der Tiefgaragenausfahrt auf die eingegangenen und ermittelten Belange eingegangen und verschiedene Varianten geprüft. Darunter auch ein beidseitiger Verkehrsabfluss in der Ziegelgasse, dieser wurde jedoch auf Grund der Enge und des damit verbundenen Wegfalls von öffentlichen Stellplätzen nicht weiter verfolgt. Die Tiefgaragenausfahrt sollte dann ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden erfolgen.

Die Tiefgaragenzufahrt sollte eine Anbindung an die Bahnhofstraße 10-12 ermöglichen. Für die Planung der Erschließung dieser unterirdischen Großparkanlage wurden bereits eingehende Untersuchungen durchgeführt. Neben einem Verkehrsgutachten wurde damals auch ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Eine Untertunnelung mit Einfahrt von der Bahnhofstraße aus wurde wegen der zu schmalen zur Verfügung stehenden Fläche, des 200 Meter langen Tunnels und der hohen Kosten damals geprüft und verworfen.

Aufgrund des Wegfalls des Erschließungsbedarfs der Großparkanlage in der Bahnhofstraße 10-12 kann jetzt auf eine der ursprünglichen Planung ähnliche Erschließungssituation zurückgegriffen werden.

1.8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Erfassung für den Umweltbericht erfolgte ohne große Probleme. Es wurde im Zuge der Planung ein Schallschutzgutachten (siehe Quellen), eine Luftschadstoffprognose (siehe Quellen) sowie ein Verkehrsgutachten (siehe Quellen) erstellt, die Methodik ist den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

1.9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Nach §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in der Abwägung als erheblich eingestuften Auswirkungen nach der Durchführung zu überwachen. Diese Überwachung dient der Möglichkeit frühzeitig UNVORHERGESEHENE NACHTEILIGE Auswirkungen auf die „Umwelt“ zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfe zu schaffen. Es wurden keine Eingriffe als erheblich eingestuft.

1.10. Referenzliste der Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden vorhandene Datengrundlagen anderer Fachgutachten und Konzepte verwendet, u.a.:

- Schalltechnische Untersuchung C.Hentschel Consult vom November 2020
- Verkehrsuntersuchung von Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München vom 27.10.2020
- Luftschadstoffprognose Accon Environmental Consultants, Greifenberg vom 12.07.2018.

1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung des Bauvorhabens auf der Grundlage des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans in Verbindung mit den Ergebnissen aus dem Realisierungswettbewerb.

Veränderungen in den Umweltbelangen ergeben sich aus der neuen Situierung der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt (Veränderte Immissionsorte des Verkehrslärms und der Luftschadstoffe) und der entfallenen Belastung durch Baulärm im Bereich der nicht mehr geplanten Tiefgaragenzufahrt in der Bahnhofstraße.

Zusammengefasst sind keine Beeinträchtigungen für die das Vorhaben und das Abfahrtsbauwerk umgebenden Baudenkmäler gegeben. Eine Betroffenheit dieser abwägungsbeachtlichen Belange ist damit nicht gegeben.

Es verbleibt aber eine geringfügige Beeinträchtigung der Belange des fachlichen Denkmalschutzes. Dem gegenüber stehen andere städtebaulich relevanten Belang, wie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Erhaltung der Altstadt als zentralen Versorgungsbereich, die Belange der Wirtschaft, die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg.

Mit vorliegender Planung kann die Bevölkerung mit attraktivem, innerstädtischem Wohnraum versorgt und gleichzeitig die bestehende Versorgungslücke im Bereich der Nahversorgung zu geschlossen werden. Dies führt zusammen mit den ergänzenden Handels- und Dienstleistungen zu einer Aufwertung der Lagequalität in der Bahnhofstraße, was wiederum für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt insgesamt eine Attraktivitätssteigerung zur Folge hat. Den Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklungskonzeption und des durchgeführten europaweiten Wettbewerbs wird damit entsprochen.

Mit Blick auf die Betroffenheit der genannten Belange ist die Bauleitplanung ausgewogen.