

AMBERG

**Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Amberg 154 „Stadteingang West“
Entwurf zum Auslegungsbeschluss**

in der Fassung vom 13.07.2022



Bearbeiter: evh_architekten gmbh
Trepesch Landschaftsarchitektur

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung.....	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	2
4.	Planverfahren	3
5.	Ausgangssituation.....	3
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	3
5.2.	Städtebaulicher Bestand	5
5.3.	Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet.....	7
6.	Vorhabenbeschreibung/ Konzeption der Planung.....	8
6.1.	Städtebau	8
6.2.	Erschließung und Verkehrskonzept.....	9
6.3.	Nutzungen	10
6.4.	Einzelhandelsaspekte	10
6.5.	Freiraumplanung (Grünordnung)	11
6.6.	Barrierefreiheit	12
6.7.	Ver- und Entsorgung	12
6.8.	Feuerwehr	13
6.9.	Fachbeitrag Lärmschutz	14
6.10.	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	15
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung.....	16
8.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	19
8.1.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	19
8.2.	Grenzen.....	19
8.3.	Art der baulichen Nutzung	20
8.4.	Maß der baulichen Nutzung	25
8.5.	Überbaubare Grundstücksfläche	28
8.6.	Abstandsflächen	29
8.7.	Nebenanlagen	29
8.8.	Stellplätze	30
8.9.	Verkehrsflächen.....	33
8.10.	Versorgungsflächen	34
8.11.	Müllabholflächen	35
8.12.	Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich Regenrückhaltung.....	35

8.13.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	35
8.14.	Grünordnung.....	36
8.15.	Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen und bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen.....	36
8.16.	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	38
8.17.	Werbeanlagen.....	43
8.18.	Stützmauern und Einfriedungen	44
9.	Begründung der Festsetzungen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan	45
9.1.	Private Grünfläche zur Eingrünung	45
9.2.	Private Grünfläche zum Aufenthalt.....	46
9.3.	Oberirdische Stellplätze.....	48
9.4.	Vegetationsflächen.....	48
9.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	49
10.	Auswirkungen und Maßnahmen	50
10.1.	Städtebauliche Auswirkungen.....	50
10.2.	Verkehrsanlagen.....	50
10.3.	Immissionsschutz.....	50
10.4.	Altlastenflächen	50
10.5.	Gewässer, Wasserwirtschaft.....	50
10.6.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	51
10.7.	Durchführungsvertrag.....	51
10.8.	Grunderwerb, bodenordnende und sonstige Maßnahmen	51
11.	Abwägungen der Umweltbelange.....	51
11.1.	Einleitung.....	51
11.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen Einschließlich der Prognose bei Durchführung.....	53
11.3.	Wechselwirkungen	65
11.4.	Übersicht bei Nichtdurchführung.....	66
11.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß §19 BNatSchG).....	66
11.6.	Alternative Planungsmöglichkeit.....	69
11.7.	Zusätzliche Angaben des Umweltberichts	69
11.8.	Zusammenfassung.....	70
12.	Verwendete Grundlagen, Anlagen und Literatur / Referenzliste	71
12.1.	Anlagen zur Begründung.....	71

12.2. Abbildungsverzeichnis	71
12.3. Verwendete Grundlagen, Anlagen und Literatur / Referenzliste	72

Abkürzungsverzeichnis für Fachbegriffe

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
AGFB	Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in der Bundesrepublik Deutschland
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BGF	Bruttogrundfläche
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BMZ	Baumassenzahl
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DGWV	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
DIN 18005	„Schallschutz im Städtebau“ Teil 1
EEK	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg vom April 2011, erstellt durch die GMA
GMA	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl
RRB	Regenrückhaltebecken
SO	Sondergebiet nach § 11 BauNVO
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
VF	Verkaufsfläche
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1. Erfordernis der Planaufstellung

Seit der Verlagerung des Autohauses Gebrüder Zinkl GmbH & Co KG im Jahr 2016 liegt das Areal zwischen der Nürnberger Straße (Bundesstraße B 85), der Kastler Straße und der Hockermühlstraße brach. Das Grundstück wurde von einem Investor erworben und gegenüber der Bebauungsaufstellung der Stadt Amberg AM 128 „An der Kastler Straße“ ein neuer Entwurf zur Bebauung und zur Nutzung durch den Vorhabenträger entwickelt. Das Vorhaben dient neben der primären Entwicklung von Wohnnutzung auch der Entwicklung großflächiger wie auch kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen, sowie von Räumen für wohnungsnah und -verträgliche Büro- und Dienstleistungsangebote und ermöglicht die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. §13a Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan überplant ein Areal in Stadtlage und erfüllt somit die Maßgaben der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 18.261 m². Die in §13a BauGB vorgegebene Grenze von 20.000 m² wird demnach unterschritten. Da die Kriterien nach §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erfüllt werden, wird das Verfahren als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nicht abgesehen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Durchführungsvertrag

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Vorhabens, der Flächengröße, der Grundstückslage direkt an der Hauptverkehrsachse B 85 in Altstadtnähe besteht auch ein großes öffentliches Interesse an dem Vorhaben. Unter diesen Aspekten ist der hier gültige Baulinienplan im Geltungsbereich durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu überschreiben.

Wesentliche Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan AM 154 „Stadteingang West“
- der Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 „Stadteingang West“ mit integriertem Freiflächengestaltungsplan
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers
- der Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages gem. § 12 Abs. 1 S.1 BauGB, der gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt Amberg und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg stellt im Geltungsbereich derzeit eine Fläche als Gewerbegebiet (GE) dar. Darum wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Rahmen der 123. Berichtigung mit der Zielsetzung eines Mischgebiets angepasst. Wegen der Notwendigkeit einer eindeutigen Flächendarstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird hier der Berichtigung eine Begründung beigefügt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt einen ausgesprochenen Nutzungsmix u.a. mit einem großflächigen Einzelhandel zu, welche aber flächenmäßig untergeordnet ist. Die Nutzungsmischung erfolgt eher nach Geschossen als nach Flächenabgrenzungen, wie auch in der nahe gelegenen Altstadt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans AM 154 „Stadteingang West“ ist die Wiedernutzbarmachung einer unansehnlichen Gewerbebrache auf einem städtebaulichen markanten Grundstück. Die

beabsichtigte Nachverdichtung des innenstadtnahen und gut erschlossenen Grundstücks zwischen der Nürnberger Straße (B 85), der Hockermühlstraße und der Kastler Straße dient primär der Entwicklung von Wohnraum an ruhigen grünen Innenhöfen. Durch die geplante Anordnung der Baukörper werden klare Raumkanten zur B 85 geschaffen. Zusammen mit der Begrünung des Straßenraums wird die räumliche Ordnung der Hauptverkehrsachse B 85 verbessert und die Attraktivität und Wahrnehmbarkeit der Stadteinfahrtssituation gesteigert. Das Vorhaben schafft einen fließenden Übergang von großflächigen Gewerbeeinheiten im Westen zu einer kleinteiligen Büro- und Wohnnutzung Richtung Innenstadt und der angrenzenden Wohnbebauung. Bei der baulichen Neuordnung wird ein hoher Wert auf die Durchgrünung des Quartiers gelegt. Es entstehen wertvolle Aufenthaltsräume im Freien, welche zum Teil öffentlich zugänglich sind. Die parkartig gestalteten privaten Innenhöfe bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und wohnungsnahe Erholungsflächen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Amberg an der Hauptverkehrsachse B 85. Es grenzt über die Hockermühlstraße direkt an die Gewerbegebiete Fuggerstraße und West an. In unmittelbarer Nähe beginnt mit dem Kaiser-Wilhelm-Ring die Altstadt der Stadt Amberg. Durch die integrierte Lage und verkehrliche Anbindung ist das Grundstück gut erschlossen.



Abb. 1: Luftbild Stadt Amberg mit markiertem Vorhabengrundstück

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1531, 1531/3, /5, /6, /7, /9, 1547/8, /16 (Teilfläche Hockermühlstraße) 1531/4 (Teilfläche Nürnberger Straße) Gemarkung Amberg. Die Grenzen des Geltungsbereichs wurden in Abstimmung mit der Stadt Amberg und dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach abgestimmt.

Die Grenzen des Geltungsbereichs gehen über die Grundstücksgrenzen des Vorhabengrundstücks hinaus. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis knapp hinter die Straßenbegrenzungslinie der Nürnberger Straße (B 85). Diese Teilfläche wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen

und in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach im Grünordnungsplan beplant. Für die kleine Teilfläche Nähe der „Pflegerkreuzung“ wird ein Nutzungsvertrag zwischen dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach und dem Vorhabenträger abgeschlossen, der die Überplanung, Nutzung und laufende Pflege durch den Vorhabenträger regelt. Die westliche und südliche Grenze des Geltungsbereichs sind mit der laufenden Planung des Bauprogramms der Stadt Amberg abgestimmt und bilden nach dem Ausbau der Straßen die spätere Grundstücksgrenze zwischen Vorhabengrundstück und den angrenzenden verkehrlichen Anlagen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und beträgt 18.261 m².

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde der Stadtverwaltung am 25.09.2020 vorgelegt. Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 14.10.2020 begonnen. Gleichzeitig wurde die frühzeitige öffentliche Auslegung gem. §13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Verfahren AM 128 „An der Kastler Straße“ wurde eingestellt.

Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Amtsblatt Nr.23 vom 20.11.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte vom 30.11.2020 bis zum 08.01.2021.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Rahmen der 123. Berichtigung angepasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt mit Rechtskraft in seinem Geltungsbereich den Baulinienplan 13 (rechtskräftig seit Juli 1923).

5. Ausgangssituation

5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1.Landes- und Regionalplanung

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden in den Abwägungen der Umweltbelange unter Punkt 11.1.2 Umweltschutzziele/ übergeordnete Ziele und Planungen bearbeitet.

5.1.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg



Abb. 2: Rechtswirksamer FNP



Abb. 3: Entwurf der 123. Berichtigung des FNP

Im Rahmen der 123. Berichtigung wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan angepasst. Das Gebiet soll im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt werden (bisher Gewerbegebiet). Die Zielsetzung der Stadt Amberg ist an dieser Stelle eine verdichtete und integrierte Mischnutzung als Verbindung zwischen dem westlichen Gewerbegebiet, der südöstlich angrenzenden Wohnnutzung und der Hochschule. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Angebot mit (z.T. großflächigem) Einzelhandel zur Quartiersversorgung ergänzt

5.1.3. Kommunale Satzungen

Bebauungsplan, Baulinienplan

Der aufzustellende Bebauungsplan ersetzt mit Rechtskraft in seinem Geltungsbereich den Baulinienplan 13 „Nürnberger Straße – Ost/ Infanteriestraße“ (rechtskräftig seit Juli 1923).

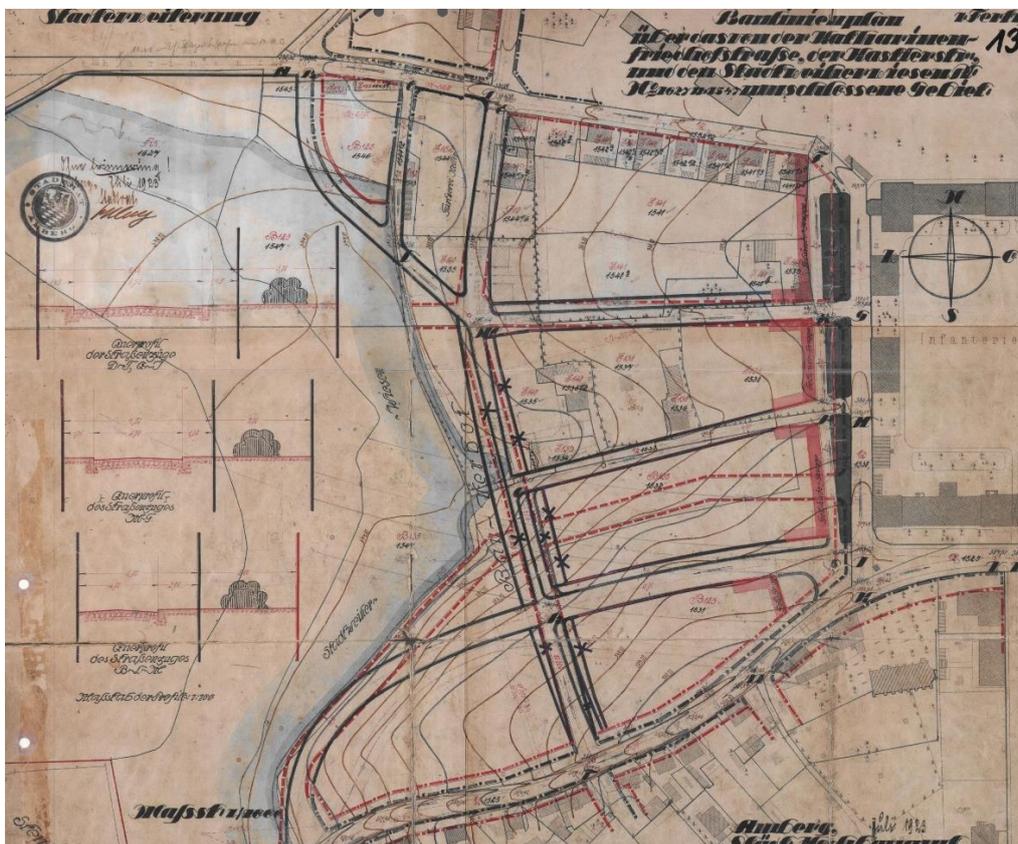


Abb. 4: Baulinienplan 13 „Nürnberger Straße – Ost/ Infanteriestraße“

Das begonnene Bebauungsplanverfahren AM 128 „An der Kastler Straße“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss AM 154 „Stadteingang West“ eingestellt.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt unmittelbar der Bebauungsplan AM 25 A „An der Fuggerstraße“, sowie der Baulinienplan 27 an.

Baumschutzverordnung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg.

Landschaftsschutzgebiet/ Naturdenkmal

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets.

5.1.4. Baudenkmäler/ Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler.

In der näheren Umgebung liegt die ehemalige Kaiser-Wilhelm-Kaserne (D-3-61-000-343), heute Ostbayerische Technische Hochschule Amberg-Weiden (OTH), das Wohnhaus an der Sechser Straße 9 (D-3-61-000-345) und das ehem. Restaurant Deutscher Kaiser (D-3-61-000-344) an der Sechser Straße 3.

5.2. Städtebaulicher Bestand

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Aktuell befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen ein leerstehendes Autohaus. Dieser Leerstand hat einen negativen Einfluss auf das Stadtbild und die Stadteinfahrtsituation (Stadteingang West). Durch diesen Missstand besteht ein großer städtebaulicher Entwicklungsbedarf.



Abb. 5: Bestand leerstehendes Autohaus

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Das Grundstück ist verkehrstechnisch günstig gelegen, da es von allen Seiten von Hauptverkehrsstraßen umschlossen ist. An das Planungsgebiet grenzen die Nürnberger Straße (B 85), Hockermühlstraße (AM 4) und die Kastler Straße an. Diese sind durch zwei signalgesteuerte Knotenpunkte („Pflegerkreuzung“ und Kreuzung Hockermühlstraße/ Fuggerstraße) sowie einen durch Verkehrszeichen geregelten Knotenpunkt Nürnberger Straße (B 85) / Kastler Straße miteinander verbunden.

Entlang der Hockermühlstraße und der Nürnberger Straße führen kombinierte Geh- und Radwege, welche im Zweirichtungsverkehr genutzt werden. Entlang der Kastler Straße existieren keine Radverkehrsanlagen. Fußwege sind entlang der Hockermühlstraße und Kastler Straße beidseitig vorhanden, an der Nürnberger Straße nur auf der Nordseite.

Die Kastler Straße wird vom städtischen und regionalen Busverkehr befahren. Dort befindet sich auch in beiden Fahrtrichtungen die Haltestelle Kastler Straße ohne Fahrgastunterstand. Die Haltestelle auf der Straßennordseite wird durch die Linie 410 im 30-Minuten-Takt bedient. Die Haltestelle an der Südseite wird nur durch vereinzelte Fahrten des Regionalverkehrs angefahren.

Die Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse an den Kreuzungspunkten sowie der Ausbau des Radwegenetzes ist schon länger Gegenstand planerischer Überlegungen der Stadt Amberg. Darum wird parallel in einem gesonderten Verfahren der Ausbau der verkehrstechnischen Anlagen entwickelt und im Durchführungsvertrag fixiert.

5.2.3. Ortsbild

Im Bereich des Vorhabens prägen großflächiger Einzelhandel, Kundenparkplätze, eine an der „Pflegerkreuzung“ liegende Kleinzelle mit Wohnhausbebauung, eine Tankstelle sowie das ehem. Kasernengebäude der OTH das Straßenbild. Sie bilden in ihrer Gesamtheit eine sehr heterogene Stadteingangssituation mit starken Maßstabssprüngen. Südlich der Kastler Straße grenzt mit überwiegender Einzelhausbebauung eine aufgelockerte Siedlungsstruktur an.

Die Bundesstraße B 85 (hier Nürnberger Straße), welche weiter in Richtung angrenzender Altstadt führt, erzeugt in diesem Bereich eine starke städtebauliche Zäsur mit hoher Barrierewirkung und verstärkt die Defizite der Gesamtgestaltung.

Westlich entlang der Hockermühlstraße grenzt der Fiederbach an, welcher mit seinen Retentionsflächen und hochwertigem Gewässerraum großes Gestaltungspotenzial bildet.

5.2.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom (Niederspannung und Mittelspannung), Gas (MD DN200) sowie Trink- und Löschwasser (DN 300) wird durch die Stadtwerke Amberg gesichert. Das Leitungsnetz ist in der Kastler Straße vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit im Mischsystem. Im Generalentwässerungsplan ist die zu entsorgende Fläche enthalten. Der Anschluss erfolgt im Bereich der Hockermühlstraße an den Mischwasserkanal, der im weiteren Verlauf zum RÜB 22 am Hockermühlbad fließt.

5.2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 1531, 1531/3, /5, /6, /7, /9, 1547/8 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Grundstücksgrenzen zur Hockermühlstraße und zur Kastler Straße werden im Zuge der Planungen über einen Kaufvertrag zwischen der Stadt Amberg und dem Vorhabenträger angepasst, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist. Hierzu werden Teilflächen aus den Flurstücken 1531, 1531/3, /5, /6, /7, 1547/8 an die Stadt abgetreten. Die Teilfläche des Flurstücks 1547/16 wird durch den Vorhabenträger von der Stadt Amberg erworben.

Der südliche Grünstreifen der Nürnberger Straße (Bundesstraße B 85, Flurstück 1531/4) befindet sich im Besitz der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung). Ein Nutzungsvertrag regelt die Überplanung, Nutzung und laufende Pflege durch den Vorhabenträger.

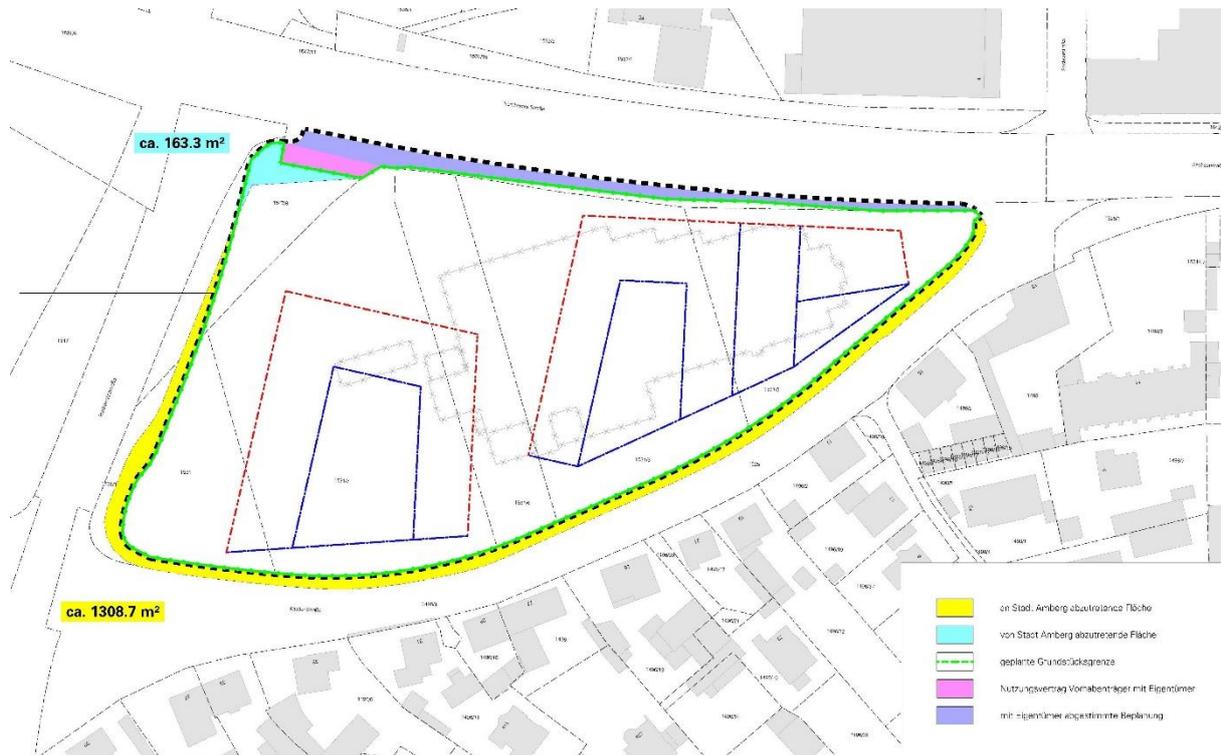


Abb. 6: Plan der abzutretenden Flächen

5.2.6. Sozialstruktur

Durch die integrierte Lage und direkten Nähe zur Altstadt kann von einer intakten Sozialstruktur ausgegangen werden. In der näheren Umgebung befinden sich folgende soziale Einrichtungen:

- Ostbayerische Technische Hochschule Amberg-Weiden (ca. 290m Entfernung)
- Max-Reger-Gymnasium Amberg (ca. 450m Entfernung)
- Eckert-Schulen Amberg (ca. 550m Entfernung)
- Erasmus-Gymnasium Amberg (ca. 600m Entfernung)
- Luitpold-Mittelschule Amberg (ca. 800m Entfernung)
- Trimax Sporthalle (ca. 800m Entfernung)
- Max-Josef-Schule Amberg (ca. 850m Entfernung)
- Franz-Xaver-von-Schönwerth-Realschule Amberg (ca. 1,0km Entfernung)
- Kolping-Bildungswerk (ca. 900m Entfernung)
- CampusKids (ca. 450m Entfernung)
- BRK Kindergrippe (ca. 450m Entfernung)
- Kinderhaus DigiMINTKids (ca. 550m Entfernung)
- Kinderhort St. Georg (ca. 850m Entfernung)
- Spielplatz im Amberger Stadtgraben (ca. 350m Entfernung)
- Seniorenzentrum Heilig-Geist-Stift (ca. 450m Entfernung)
- Provinzialbibliothek Amberg – Staatl. Bibliothek (ca. 550m)

5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

5.3.1. Einzelhandelsentwicklungskonzept und Auswirkungsanalyse

Der Stadtrat der Stadt Amberg hat im April 2011 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Amberg beschlossen. Im Konzept wurde die Versorgungsstruktur analysiert und geordnet sowie weitere Entwicklungspotenziale aufgezeigt. Der bestehende Norma-Lebensmittelmarkt befindet sich in einem sog. Nahversorgungsstandort I. Stufe, d.h. der Standort ist in seiner Funktion zu sichern

und ggf. zu stärken. Hierzu kann durchaus auch eine Modernisierung über eine Standortanpassung (-verlagerung) erfolgen. Die geplante Verlagerung des Norma-Lebensmittelmarkts wurde hinsichtlich seiner Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Amberger Innenstadt) bzw. auf die Nahversorgungslagen in Ergänzung zu den landes- und regionalplanerischen Anforderungen in einer Auswirkungsanalyse (Auswirkungsanalyse zum Projekt Stadteingang Amberg-West vom 15.06.2022) untersucht.

Inhalt der Untersuchung waren die Prüfungen des Konzentrationsgebots, des Integrationsgebots, des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots unter der Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Fazit und Empfehlung des ergänzenden Gutachtens ist:

„Die Entwicklung eines attraktiven und zukunftsfähigen Nahversorgungsangebotes am Vorhabenstandort Stadteingang-West entspricht grundsätzlich den raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben der Bayerischen Landesplanung. Ebenfalls wird damit den Zielen und Regelungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Amberg entsprochen. Das Vorhaben zielt auf eine Weiterentwicklung der qualifizierten flächendeckenden Grundversorgung ab und sichert den ca. 3.340 Einwohner starken Wohnbereich (Endausbau) auch in der Nahversorgung. Das Gesamtvorhaben mit all seinen Bausteinen aus Wohnen, inkl. Betreutes Wohnen und Hotel stellt einen attraktiven Entwicklungsimpuls für den seit Jahren stark vernachlässigten Stadteingang-West dar.“

5.3.2. Radverkehrskonzept

Die Ziele und Handlungsempfehlungen des Radverkehrskonzept der Stadt Amberg werden im Bauprogramm berücksichtigt.

6. Vorhabenbeschreibung/ Konzeption der Planung

Auf der Grundlage einer umfassenden Projektplanung durch den Vorhabenträger soll das Vorhaben Stadteingang West realisiert werden. Dazu wird für den Geltungsbereich ein Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Die Vorhabenplanung hat folgende konzeptionelle Zielsetzungen:

6.1. Städtebau

Das ca. 1,9 ha große Grundstück südlich der Nürnberger Straße (B 85) wird durch drei Baukörper gegliedert. Das Plangrundstück weist einen Höhenunterschied von bis zu 9 Meter auf. Im Bereich der Zufahrt Bismarckstraße von der Kastler Straße liegt der Geländehochpunkt. Bis zur „Pflegerkreuzung“ fällt die Geländetopografie stark ab.

Um den vorhandenen Höhenunterschied des Geländes abzufangen wird ein sogenanntes Sockelgeschoss in allen drei Bauteilen geplant, welches im westlichen Grundstücksbereich überwiegend frei liegt und in östlicher Richtung immer weiter in das Gelände integriert wird. In Bauteil A entsteht in diesem Sockelgeschoss hinter einer Arkade als Hauptnutzung ein großflächiger Einzelhandel mit entsprechend vorgelagerten offenen Stellplätzen. Im freiliegenden und der B 85 zugeordneten Sockelgeschoss des Bauteils B befinden sich hinter dem Arkadengang die Verkaufsflächen, der Eingang zu einem möglichen Beherbergungsbetrieb sowie die Zufahrt zur Tiefgarage. Der Arkadengang ist als städtebauliche Klammer um den Parkplatz angeordnet. Die Zugänge zu den Nutzungen im Sockelgeschoss sind hier genau richtig. Sie bekommen eine attraktive Adresse und sind gut auffindbar. Die Nutzungen orientieren sich somit weg von der bestehenden Wohnbebauung entlang der Kastler Straße hin zu den Haupterschließungen und zur „Pflegerkreuzung“. Es entstehen keine Rückseiten und alle notwendigen Nebenräume sind in die Baukörper integriert. Beide Bauteile werden zudem unterbaut, um den Stellplatzbedarf für das Quartier unterzubringen.

Die beiden dreigeschossigen U-förmigen Gebäude auf diesem Sockelgeschoss sind so angeordnet, dass sich nach Süden zur Kastler Straße ruhige grünen Wohn-Innenhöfe ergeben. Aus diesem Grund ist hier primär eine Wohnnutzung vorgesehen. Durch ihre Anordnung und Ausgestaltung dienen sie zudem als „Schallschutzbebauung“ für die im Süden angrenzende bestehende Wohnbebauung. Die U-förmigen Baukörper enden an der Kastler Straße mit ihren Giebeln und fügen sich durch ihre Fassadenproportionen maßstäblich in den Bestand ein.

Am spitz zulaufenden Grundstücksende ist als Pendant zur gegenüberliegenden Hochschule (OTH) ein teilweise sechs geschossiges Gebäude vorgesehen. Dieses orientiert sich in seiner absoluten Höhe an der ehemaligen Kaserne und bildet zusammen mit dem vier bis fünf geschossigen „Eckpavillon“ der OTH das neue westliche Einfahrtstor zum angrenzenden Amberger Altstadt-Ei.

Durch die städtebauliche Anordnung entsteht auf dem zentrumsnahen Grundstück ein verdichtetes, urbanes Quartier. Es werden klare Raumkanten entlang der Nürnberger Straße gebildet. Die U-förmige Anordnung und Geschossigkeit der Baukörper ermöglichen trotz der hohen Dichte eine Durchgrünung des Quartiers mit ansprechender Freiflächengestaltung



Abb. 7: Arbeitsmodell zum Aufstellungsbeschluss

6.2. Erschließung und Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet wird von allen Seiten durch die Kastler Straße, Hockermühlstraße (AM 4) und Nürnberger Straße (B85) verkehrlich eingefasst. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Diese werden aber zusammen mit ihren stark frequentierten Knotenpunkten im Rahmen eines Bauprogramms der Stadt Amberg ausgebaut und verbessert. Die Beschlussvorlage wird parallel herbeigeführt um die Abstimmung zu garantieren. Die Planung des Bauprogramms wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die geplanten Ansiedlungen auf dem Zink-Areal sind aber grundsätzlich mit der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des umgebenden straßenbaulichen Bestandes kompatibel und wurden in einem Verkehrsgutachten geprüft.

Das Grundstück wird über eine zentrale Ein- und Ausfahrt von der Nürnberger Straße, hier gilt die Regelung „rechts rein, rechts raus“ und einer Ein- und Ausfahrt über die Kastler Straße erschlossen. Zwei weitere Zufahrten sind von der Nürnberger Straße und der Kastler Straße geplant. Sie dienen der Zufahrt von der Bundesstraße aus in die Quartiersgarage und der Zufahrt zu den Kurzzeitparkplätzen entlang der Kastler Straße. Die Haupteerschließungsbereiche sowie die offenen Stellplätze für die Einzelhandels- und Nahversorgungsnutzungen auf dem Areal orientieren sich nach Westen und Nordwesten zur „Pflegerkreuzung“ hin. Der Großteil des ruhenden Verkehrs für die Wohn- und Büronutzung soll in

den geplanten Tiefgaragen der Sockel- und Untergeschosse untergebracht werden. Kurzzeitparkplätze entlang der Kastler Straße ergänzen das Stellplatzangebot im Vorhaben.

Alle oberirdischen Stellplätze werden in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt und sind mit Bäumen zu gliedern, um eine möglichst hohe Durchgrünung zu erreichen. Die Fahrgassen werden in Asphalt hergestellt. Zur optischen Aufwertung der Verkehrsflächen und zum Schutz anderer Verkehrsteilnehmer wird der private Straßenraum an den Querungen der Fußwege durch gepflasterte oder farblich abgesetzte Flächen gegliedert.

Der im Zuge des Verfahrens ergänzender Hinweis zum Verkehrsgutachten „Stadteingang Amberg West An der Kastler Straße“ des Büro Langenbach zum Verkehrsgutachten vom 24.09.2020, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens AM 128 „An der Kastler Straße“ erstellt wurde bestätigt erneut, dass die geplanten Ansiedlungen auf dem sogenannten „Zinkl-Areal“ grundsätzlich mit der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des umgebenden straßenbaulichen Bestandes kompatibel sind. Im Vergleich zum erstellten Gutachten im Jahr 2020 wird zum jetzigen Zeitpunkt die Frequenz als etwas geringer eingeschätzt. Daher kann das Gutachten von 2020 in der Kernaussage herangezogen werden.

6.3. Nutzungen

Das Vorhaben dient neben der primären Entwicklung von Wohnnutzung auch der Entwicklung großflächiger wie auch kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen, sowie von Räumen für wohnungsnah und -verträgliche Büro- und Dienstleistungsangebote und ermöglicht einen Beherbergungsbetrieb.

Durch die Gebäudekubatur und das Einfügen des Sockelgeschosses in das Gelände entstehen keine unbespielten Rückseiten, alle notwendigen Nebenräume sind in die Baukörper integriert. Alle Verkaufsflächen befinden sich im Sockelgeschoss entlang der Arkade und orientieren sich weg von der Kastler Straße hin zur B 85/ „Pflegerkreuzung“. Die Adressen der Läden und des möglichen Beherbergungsbetriebs in den Arkaden liegen hier richtig und sind dadurch gut erreichbar.

Die ruhigen, grünen Wohnhöfe bilden das adäquate Gegenüber zur bestehenden Wohnbebauung an der Kastler Straße. Die geplanten Baukörper ermöglichen ansprechendes Wohnen zu den ruhigen Innenhöfen. Denkbar sind durch das flexible Grundrisskonzept sämtliche Wohnformen, wie z.B. Geschosswohnungsbau, Studentenappartements und altengerechtes Wohnen, etc.

Attraktive Büroeinheiten hin zur Nürnberger Straße und Dienstleistungen insbesondere im Auftaktgebäude ergänzen den Nutzungsmix.

6.4. Einzelhandelaspekte

Alle Verkaufsflächen liegen im Sockelgeschoss und sind über die Arkaden erreichbar. Es entstehen ein großflächiger Lebensmittel-Discounter, Bio-Lebensmittelmarkt, Bäcker mit Café-Nutzung und ein Metzger, sowie optional zwei weitere kleinere Nutzungseinheiten für den Verkauf. Die Einzelhandelsnutzungen werden durch sortimentsbezogene Festsetzungen und maximale Verkaufsflächen eingeschränkt. Die Zugänge der Einzelhandelsnutzungen befinden sich alle in den Arkaden. Sie orientieren sich zum Parkplatz Richtung „Pflegerkreuzung“ und weg von der schützenswerten benachbarten Wohnbebauung. Zudem ist im Bauteil A eine innenliegende Anlieferzone festgesetzt, welche durch ein Rolltor geschlossen zu halten ist.

Die Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandels wird durch ein Gutachten der GMA zu den Auswirkungen des Projekts „Stadteingang West“ vom 15.06.2022 und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.

Die raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben der Bayerischen Landesplanung, sowie die Ziele und Regelungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Amberg wurden im Gutachten geprüft.

Der durch das Vorhaben entstehende Nahversorgungsstandort I. Stufe übernimmt durch seine Lage im Stadtgebiet eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion für das südliche Wohngebiet, die OTH Amberg-Weiden sowie die entstehenden Wohneinheiten auf dem Planungsgebiet selbst.

6.5. Freiraumplanung (Grünordnung)

Einen hohen Stellenwert bei der baulichen Neuordnung der Grundstücke hat die Durchgrünung des Geländes. Durch das Einbinden zahlreicher Großbäume werden angenehme Flanierstrecken erzeugt. Die Laubengänge bzw. Fassaden in den Innenhöfen der Gebäude sollen durch blühende Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden. Die Flachdächer werden mit extensiver Dachbegrünung ausgestattet. Innerhalb des Geltungsbereichs entstehen Grünflächen, die unterschiedlicher Nutzung zugeordnet werden.

Demnach gibt es privat genutzte Grünflächen (z.B. in den Innenhöfen) und öffentlich genutzte Grünflächen (z.B. Freifläche am östlichen Zugang zum Areal, zum Teil in Innenhöfen, Bereich zwischen den Gebäuden)

Der Komplex wird zu den angrenzenden Grundstücken hin (Gehwege, Straßen, ...) durch die Anlage von Baumreihen eingerahmt. Die Bäume in den Baumreihen entlang der Straßen werden im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich in gleichmäßigen Abständen gepflanzt. So strahlt das Gebiet nach Außen eine gewisse Ordnung bzw. Ruhe aus. Auf der westlichen Böschung wird die Bepflanzung naturnaher und unregelmäßiger angeordnet. Hier soll Bezug auf die natürliche Gestaltung um den Fiederbach westlich der Hockermühlstraße genommen werden. Der naturnahe Bereich zieht sich somit weiter in das Areal hinein.

Zwischen den Gebäuden werden verschiedene Freiflächen gestaltet. Es entstehen Parkplatzbereiche, Grünstreifen zwischen den einzelnen Gebäuden und Innenhöfe. Die Parkflächen werden mit ausladenden, schattenspendenden Bäumen überspannt. Die Bäume reihen sich in das Muster der Baumreihen ein. Die Bäume werden gleichmäßig zwischen den versiegelten Parkplatzflächen angeordnet.

Bei der Artenauswahl der Bäume zur Eingrünung des überplanten Bereichs ist darauf zu achten, dass stadtklimafeste, zukunftsorientierte Bäume zur Durchgrünung des Geländes bestimmt werden. Hier könnte zum Beispiel Roteiche, Säulenhainbuche, Gefülltblühende Vogelkirsche eine bedeutende Rolle spielen. Gerade letztere wird in Bezug auf den Bestand einer mächtigen Vogelkirsche in der Kastler Straße vorgeschlagen. In den Innenhöfen werden Arten wie Platane, Zier-Apfel, Ahorn und Kiefer vorgesehen. Aufgelockert werden die Innenhöfe durch Solitärgehölze wie beispielsweise Roter Fächerahorn 'Atropurpureum', Kupfer-Felsenbirne oder auch Blut-Pflaume. Einen Kontrast zu den Baumreihen um das Areal und Abwechslung wird durch die Verwendung von rotlaubigen Gehölzen in den Innenhöfen geschaffen. Auch die halböffentlich genutzten Zugangsbereiche / Fußgängerzonen zu den Läden werden durch schattenspendende Bäume ergänzt und gestaltet. Hier wachsen beispielsweise schirmförmige oder in Spalier gezogene Bäume, die auch schön blühen, bzw. zu jeder Jahreszeit ein attraktives Bild abgeben (Rinde). Darunter werden Sitzbänke und Treffpunkte angeordnet. Es entstehen wertvolle Aufenthaltsorte im Freien. Die Bäume auf der Tiefgaragendecke sind mit Hilfe von geeigneten Baumquartieren anzupflanzen.

Die Bäume sind je nach vorgesehenem Wuchsort in unterschiedlichen Größen zu pflanzen. So sollen Bäume, die die Baumreihen um das gesamte Gelände bilden in einer Pflanzqualität von mindestens 16/18 oder sogar 18/20 cm Stammumfang gepflanzt werden. Innerhalb der Innenhöfe reichen kleinere Pflanzqualitäten aus, bei Hochstämmen jedoch aber auch mindestens 14/16 cm Stammumfang.

Zur Talauflage des Fiederbaches hin wird die Böschung locker mit heimischen Gehölzen wie beispielsweise Hainbuche, Feldahorn, Silberweide, Linde, Eiche, etc. bepflanzt um sich dem natürlichen Charakter des angrenzenden Grünzuges anzunähern. Die Böschung kann in steilen Bereichen mit Wildsträuchern dichter bepflanzt werden. Ansonsten ist unter den Gehölzen Blumenwiese vorgesehen, sie lediglich zweimal im Jahr gemäht wird.

Des Weiteren entstehen private Grünflächen, welche vorrangig für die Bewohner der Gebäude bestimmt sind. Diese befinden sich auf den Tiefgaragen und sind von den umliegenden Gebäuden eingeraht (Innenhöfe). Hier sind die Zugänge der oberen Stockwerke vorgesehen. Es besteht hier ein parkähnlicher Charakter. Die Überdeckung der Tiefgarage wird so ausgeführt, dass eine intensive Dachbegrünung mit Bäumen (Baumgruppen) und auch Solitärsträucher möglich ist. In den Innenhöfen sollen intensiv bespielbare Grünflächen entstehen, die durch geschwungene Wege eingegrenzt sind. Die organischen Formen der Grünflächen stellen einen Gegensatz zu den geraden Gebäudekörpern dar und lockern die Freiflächen auf. Dabei sollen Geländeerhebungen zum Tragen kommen, um den Charakter einer Tiefgaragenbegrünung verlieren zu lassen. Spielelemente und Sitzplätze sind ebenfalls in den organisch angelegten, von Gehwegen eingegrenzten Flächen vorgesehen. Es entstehen begrünte Innenhöfe, wobei auch die Fassaden mit Kletterpflanzen begrünt werden. Für die Fassadenbegrünung werden Pflanzen vorgesehen, die bis zu 10 m hochklettern, um die gesamte Höhe des Laubengangs zu begrünen. Dabei wird die Verwendung von Amerikanischer Pfeifenwinde, Amerikanischer Klettertrompete und Blauregen vorgeschlagen. Für die Fassadenbegrünung sind Stahlseile in ca. 3 m Abstand vorzusehen. In die Grünflächen sind vor die Stahlseile Kletterpflanzen vorzusehen, die die Stahlseile dann als Rankhilfe verwenden können. Fenster und Türbereiche sind aus dem Raster auszusparen. Falls erwünscht können bestimmte Bereiche als privater Zier- und Nutzgarten genutzt werden, den man eventuell auch abgrenzen und mit einem Holzzaun einfrieden lassen könnte (Stichwort „urban gardening“).

6.6. Barrierefreiheit

Alle Geschosse sind über an die Treppenhäuser angegliederte Aufzüge barrierefrei erschlossen. Die Freiflächen um und zwischen den Gebäuden sind ebenso wie alle Gebäude generell von den Verkehrsflächen aus barrierefrei erreichbar.

6.7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas (Erdgas, Biomethan, Wasserstoff) sowie Trink-, und Löschwasser kann durch die Stadtwerke Amberg sichergestellt werden. Hierzu wurden bereits Gespräche geführt und die Möglichkeiten abgestimmt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wärme soll die Nutzung „Alternativer Energien“ beinhalten. Hierzu sollen folgende Möglichkeiten geprüft werden:

Errichtung einer PV / PVT-Anlage auf dem Dach sowie eine Luftwärmepumpe zur Abdeckung des Wärmegrundbedarfs. Die Wärmerückgewinnung aus der Gebäudebelüftung / Klimatisierung sowie von Kühlanlagen. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (Erdgas, Biomethan, Wasserstoff je nach technischer Verfügbarkeit) zur Abdeckung des Wärmemittelbedarfs. Spitzenlastabdeckung durch Gastherme.

Entwässerung

Die Abwasserentsorgung wird unter Berücksichtigung der Anforderungen des DWA-A 102 als qualifiziertes Mischsystem errichtet. Das Schmutzwasser wird in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und an den Übergabeschacht zum städtischen Mischsystem geleitet.

Das Regenwasser wird in 2 getrennten Systemen erfasst.

Das unverschmutzte Regenwasser aus Dach- und Nebenflächen wird gesammelt und dem Fiederbach zugeleitet. Zur Dämpfung von Abflussspitzen ist ein Rückhalteraum von 120 m³ vorgesehen. Eine Reinigung des Regenwassers ist nicht erforderlich. Für die Einleitung in den Fiederbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine grundsätzliche Abstimmung mit den Fachbehörden zum Wasserrecht ist erfolgt.

Das verschmutzte Regenwasser aus den Verkehrsflächen wird gesammelt und einem Regenrückhaltebecken zugeleitet und gedrosselt abgeleitet. Dieses Wasser wird wie das Schmutzwasser dem Übergabeschacht zum städtischen Mischsystem zugeleitet. Somit ist die Reinigung der Wässer in der Kläranlage vorgesehen.

Müllbeseitigung

Der Abfall der Wohn- und Büronutzungen wird von der städtischen Müllabfuhr entsorgt. Die Müll- und Wertstoffbehälter sind am Tag der Abholung an die hierfür gekennzeichnete Müllabholfläche zu bringen. In Abstimmung mit dem Amt für Ordnung und Umwelt wurden die Müllabholflächen auf dem Privatgrundstück ausgewiesen, da eine Abholung entlang der öffentlichen Straßen nicht möglich ist. Darum muss für die Befahrbarkeit der Privatstraße zwischen dem Eigentümer und dem Entsorgungsunternehmen ein gesonderter (privatrechtlicher) Vertrag geschlossen werden. Die beiden ausgewiesenen Müllabholflächen sind für den zu erwartenden Müll der ca. 150 Bewohner ausreichend bemessen. Damit ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild am Stadteingang entsteht werden die Müllabholflächen gemäß Grünordnung eingegrünt.

Der Gewerbemüll der Einzelhandelsnutzungen wird privat entsorgt. Die Müllabholung des Lebensmitteldiscounters und des Metzgers und Bäckers erfolgt in der innenliegenden Anlieferzone.

Alle Müll- und Wertstoffbehälter sind in den Gebäuden zu integrieren. Überdachte Müllhäuschen sind außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6.8. Feuerwehr

Die Vorhabenplanung ist hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes mit der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Amberg abgestimmt. Hierzu würde die Übereinstimmung der Planung mit den Regelwerken „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ sowie „Kompendium Flächen für die Feuerwehr“ (Berufsfeuerwehr München) geprüft. Mit Ausnahme folgender Anforderungen können die Vorgaben eingehalten werden:

Die notwendige Feuerwehraufstellfläche zwischen den Bauteilen A und B1 (geneigte Fahrbahn) überschreitet die zulässige Längsneigung von 5 %. Gemäß Vorhabenplanung kann durch die vorhandenen Anschlusshöhen der öffentlichen Verkehrsflächen und weiterer Faktoren zur Höhenplanung der Gebäude hier nur eine Neigung von rd. 6 % erreicht werden. Da im Zuge der weiteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen noch geringe Abweichungen möglich sind, kann hier einem tatsächlichen linearem Längsgefälle von max. 6,5 % zugestimmt werden. Hierzu wird eine Genehmigung einer im Brandschutzkonzept (Baugenehmigungsverfahren) beantragten Abweichung in Aussicht gestellt.

Einer geringfügigen Unterschreitung des Mindestabstands der Feuerwehraufstellflächen zum Gebäude entlang der westlichen Fassade des Bauteils A um rd. 0,5 m kann ebenso zugestimmt werden.

Zur Vermeidung einer Feuerwehrezufahrt in den Innenhöfen der Bauteile A und B1 kann bei der für einen Löschangriff erforderlichen Zugangslänge von 50 m einer Überschreitung um 5 bis maximal 10 Metern zugestimmt werden. Dies betrifft auch das Bauteil B2.

Auch für die Sicherstellung dieser Zuwegungen sind zu den Innenhöfen Passagen festgesetzt. Im Falle einer notwendigen Feuerwehrezufahrt ist die Befahrbarkeit mit einem Löschfahrzeug (max. 18 to) sowie die erforderlichen Bewegungsfläche sicherzustellen. Für die Längsneigung gilt analog eine max. zulässige Neigung von 6,5 %.

Für das Bauteil B2 ist auch im obersten Geschoss eine Personenrettung per Drehleiter (Typ 23-12) möglich. Die Rettungsrate darf hier gem. AGBF-Empfehlung 10 Personen je Geschoss nicht überschreiten. Die Sicherstellung einer zweiten Drehleiter kann nicht gewährleistet werden.

Im Zuge der konkreten Grundrissplanung für das Baugenehmigungsverfahren wird die Ausbildung zweiter baulicher Rettungswege empfohlen, bzw. bei besonderen Wohnformen (Senioren-/ betreutes oder altengerechtes Wohnen) im Brandschutzkonzept gefordert.

Feuerwehreinsatzpläne

Im Baugenehmigungsverfahren werden voraussichtlich Feuerwehreinsatzpläne gefordert, im Falle der Tiefgarage zwingend.

Löschwasserbereitstellung

Gem. Mitteilung der der Stadtwerke Amberg ist der Feuerlöschgrundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 im Vorhabengbiet für einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Mindestfließdruck von 1,5 bar bei Erfordernis bis zu 96 m³/h sichergestellt. Im Umkreis von 300 m stehen eine Vielzahl von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung. Zur Optimierung eines notwendigen Löschangriffs fordert die Feuerwehr der Stadt Amberg zusätzlich einen Oberflurhydranten, welcher im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzt und vom Vorhabenträger herzustellen sowie betriebssicher zu halten ist (kein Bestandteil des öffentlichen Löschwassernetzes).

Für den Objektschutz kann kein Löschwasser aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden.

6.9. Fachbeitrag Lärmschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde vom Büro IFB Eigenschenk GmbH ein Schallschutzgutachten erstellt. Es wurden im Gutachten folgende Einwirkungen betrachtet:

- Gewerbelärm aus dem Vorhaben auf die umliegende Bebauung
- Gewerbelärm aus dem Vorhaben auf die geplante Bebauung selbst
- Verkehrslärm auf die umliegende Bebauung (Nullfall = bestehende verkehrliche Anlagen und Planfall = nach Ausbau der verkehrlichen Anlagen)
- Verkehrslärm auf das geplante Vorhaben selbst

Die gewerbliche Vorbelastung wurde in diesem Rahmen diskutiert. Folgende Richtlinien, technische Regeln, technische Studien, Verwaltungsvorschriften und Hinweise vom Staatministerium zugrunde:

- TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017
- Parkplatzlärmstudie, 6. vollständig überarbeitete Auflage, Stand 2007
- Studie des TÜV Essen „Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“, Heft 192 und Heft 3, HlfU
- DIN ISO 9613/2 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass mit und ohne das geplante Vorhaben die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der nachbarschaftlichen Bebauung zum Teil im Nullfall und im Planfall überschritten werden können.

Der Verkehrslärm an der nachbarschaftlichen Bebauung ändert sich im Planfall gegenüber dem Nullfall nur geringfügig. Die Prognose wies eine maximale Erhöhung von 1 dB(A) auf. 1 dB(A) liegt unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle eines Menschen. Im Regelfall ist von einer Person eine Pegeländerung erst ab einem Unterschied von 3 dB(A) festzustellen.

Bei der Betrachtung des Verkehrslärms auf das geplante Vorhaben wurden an den Fassadenbereichen, welche zur Nürnberger Straße und zur Hockermühlstraße hingewandt sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV festgestellt. Diese Überschreitungen erfordern zum Schutz der Nutzer der schutzbedürftigen Räume Schallschutzmaßnahmen.

Anzumerken ist hier, dass die DIN 18005 (Schallschutz im Hochbau) lediglich schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und keine Grenzwerte angibt. Die 16. BImSchV gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen. Somit können die Grenzwerte der 16. BImSchV für dieses Vorhaben

ebenfalls nur orientierend herangezogen werden. Für diesen Fall des Heranführens eines Wohngebietes an eine – baulich nicht veränderte – Straße hat der Gesetzgeber weder ein vergleichbares gestuftes Schutzsystem noch bestimmte Immissionsgrenzwerte vorgesehen.

6.10. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird in den beispielhaften Fassadenzeichnungen in den Ansichtsplänen im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet. Die genaue Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Jeder Baukörper ist einheitlich hinsichtlich Fassadenstruktur, -materialität und -farbigkeit zu gestalten. Durch die neutrale Formgebung der Baukörper und das gewählte Fassadenkonzept entsteht ein ruhiges, gleichmäßiges Fassadenbild entlang der Hauptverkehrsachse B 85, welches sich für die vielfältigen Nutzungen im Vorhaben eignet. Die gewählten Farben und Materialien unterstreichen dabei das Bild eines hochwertigen, urbanen Quartiers, welches der städtebaulichen Situation entspricht und auch der Bedeutung als Stadteingang angemessen erscheint.

Die Bauteile A und B1 sollen nach außen einen monolithischen urbanen Charakter erhalten. Das statische Prinzip soll als Primärstruktur in der Fassade ablesbar sein. Der Stützenabstand der Arkaden im Sockelgeschoss nimmt das statische Achsraster auf. Ab dem Hofgeschoss werden die Fassaden durch vertikale Pfeiler, horizontale Balken und in der Tiefe abgesetzte großformatige Öffnungen gegliedert. Dabei sind die Strukturen und der Rhythmus der Fassade im Sockelgeschoss und insbesondere in den Arkaden zu übernehmen. Sturz, Brüstungen und weitere vertikale Gliederungen sollen als untergeordnete Bauteile die Öffnung strukturieren. Je nach Nutzungsanforderung können die Öffnungen als Fensterelemente oder Loggien ausgebildet werden. Die entstehenden Fensterelemente sind durch Fensterprofile in mindestens vier gleich große Öffnungsflügel oder festverglaste Elemente zu unterteilen.

Die streng gerastete Fassade mit dem entstehenden plastischen Fassadenrelief differenziert sich stark von den Fassaden der beiden Innenhöfe. Die Innenhöfe sollen durch ihre Gestaltung einen wohnlichen Charakter erhalten. Gemäß Vorhabenplanung wird eine Balkonschicht als eigenständige Konstruktion aus Stahl oder Stahl mit Stahlbetondeckenscheiben vor der eigentlichen Fassade errichtet. Diese dient als Laubengang im Vorhaben der Horizontalerschließung der Wohneinheiten. Zusätzlich entstehen hier durch ihre festgesetzte Tiefe private Freibereiche für die einzelnen Einheiten. Die Brüstungen der Balkonschicht können als Staketengeländer aus Stahl, Geländer mit Drahtseilnetz oder Gitterroste oder als gefärbte Ganzglas-Geländer ausgeführt werden. Mit Hilfe von Spalieren und Rankhilfen, z.B. aus Edelstahlseilen, wird die Balkonschicht in den Innenhöfen durch eine bodengebundene Fassadenbegrünung mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen gemäß Grünordnung begrünt.

In Bauteil B2 liegt die Betonung der Fassade auf den horizontalen Deckenscheiben. Dadurch soll der sechsgeschossige Baukörper optisch nicht zusätzlich in seiner Höhe gestreckt werden. Die Deckenscheiben sollen zusammen mit den geschlossenen Treppenhauskernen als Primärstruktur in der Fassade ablesbar sein. Die Fassadenflächen zwischen den Deckenscheiben sind als Pfosten-Riegel-Fassade auszuführen und in hohe stehende Fensterelemente zu unterteilen.

Die durchgängige Ausbildung der Arkade an jedem Bauteil trägt zu einem harmonischen Gesamteindruck des Vorhabens bei und schafft eine klare Orientierung der Bebauung zum öffentlichen Raum. Das Arkadenmotiv als städtebauliche Klammer um den öffentlichen Raum ist von so großer Bedeutung, dass es umlaufend in einer einheitlichen Tiefe und Höhe festgesetzt wird. Eine Überschreitungsmöglichkeit durch auskragende Gebäudeteile wird durch die Baulinien unterbunden, sodass die Arkade noch besser zur Geltung kommt.

7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Verkehrs- und Gewerbelärm innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Im immissionstechnischen Bericht von IFB Eigenschenk GmbH wurde die gewerbliche Vorbelastung, der Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt und die Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst sowie auf die nachbarschaftliche Bebauung überprüft. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.

Luftschadstoffe

Geruchsbelästigungen sind durch die Umgebung und die Nutzung des Areals nicht zu erwarten.

Ausreichende Belichtung und Belüftung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans AM 154 „Stadteingang West“ gelten nicht die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Die Abstandsflächen werden durch die Baulinien und Baugrenzen sowie durch die maximale Wandhöhe geregelt. Die Abstände der Baufenster liegen weit genug auseinander um eine gesunde und ausreichende Belichtung und Belüftung der Baukörper zu gewährleisten und keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung zu haben. Auf eine Verschattungsstudie wurde demnach verzichtet.

Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Realisierung eines mehrgeschossigen Wohnungsbaus ermöglicht. Gemäß der beispielhaften Grundrissdarstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan können ca. 125 Wohnungen realisiert werden. Diese sind in der beispielhaften Grundrissdarstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan überwiegend durch kleinere Wohneinheiten < 45,99 m² Wohnfläche und Micro-Apartments bis 30 m² Wohnfläche dargestellt. So kann Wohnraum für bis zu 150 Bewohner geschaffen werden. Aufgrund der Nähe zur OTH und der entwickelten Grundrissstruktur kann im Bauteil A das Angebot für studentisches Wohnen ergänzt werden. Die gute Versorgungslage und die Nähe zur Altstadt befürwortet auch Wohnen für ältere Mitbürger.

Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen und typischen Ansprüchen verschiedener Nutzergruppen, wie z.B. Kinder, Jugendliche, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen und die Arbeitsbevölkerung. Barrierefreiheit kommt einem großen Personenkreis, beispielweise älteren Menschen und Familien mit Kindern zugute. Gemeinschaftsgärten in den Innenhöfen ermöglichen gemeinschaftliche Aktivitäten für die Bewohnerschaft und eine nachbarschaftliche Kommunikation. Die geplanten Spielflächen richten sich an unterschiedliche Altersgruppen.

Die Mischung der unterschiedlichen Nutzungen sorgt nicht nur für eine Belebung des Quartiers, sondern zudem für ein positives Erscheinungsbild des Vorhabengebiets nach außen. Es werden attraktive Wohnungen mit einem differenzierten Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen geschaffen.

Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer innenstädtischen Brachfläche. Durch den vielfältigen Nutzungsmix wird der bereits bestehende sog. Nahversorgungsstandort I. Stufe gestärkt. Es werden keine städtebaulichen und/oder versorgungsstrukturell relevanten Auswirkungen gemäß Landes- und Regionalplanung, aber auch des Amberger Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ausgelöst. Der Standort übernimmt eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion für das südliche Wohngebiet sowie die entstehenden Wohneinheiten.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege der erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Denkmalschutzrechtliche Belange sind im Geltungsbereich nicht gegeben. Auf die benachbarten baulichen Denkmäler wird mit der Planung reagiert und die Strukturen aufgegriffen und weitergeführt.

Der Stadteingang Amberg West wird durch die Neuplanung und Wiedernutzbarmachung der Brachfläche aufgewertet. Zusammen mit dem ehemaligen Kasernenbauteil der OTH bildet das Quartier das westliche „Einfahrtstor“ zur angrenzenden Altstadt.

Belange der von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Es sind keine Belange betroffen. Es stehen im Umfeld ausreichend Räume zur Ausübung der Religion zur Verfügung – es wird kein Bedarf an dieser Stelle gesehen.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange werden in ab Punkt 11. Abwägungen der Umweltbelange behandelt.

Belange der Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Belange der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Post- und Telekommunikationswesen, Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Durch die integrative Lage der Einzelhandelsnutzungen ist die verbrauchernahe Versorgung für das Planungsgebiet selbst gesichert. Einzelhandelsbetriebe, sowie Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe schaffen neue Arbeitsplätze.

Das Gelände bleibt privat erschlossen. Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens und der Versorgung sind dadurch aber nicht betroffen.

Für das neue Baugebiet ist eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Diese wurde im Südwesten des Planungsgebiets festgesetzt. Das Vorhaben verhindert keine übergreifenden Planungen.

Belange des Personen- und Güterverkehrs und Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Mit dem beigefügten Verkehrsgutachten „Stadteingang Amberg-West An der Kastler Straße“ vom 24.09.2020 mit ergänzendem Hinweis vom 01.06.2022, erstellt durch das Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH wurde geprüft, ob das durch die geplanten Nutzungen induzierte Verkehrsaufkommen

vom umgebenden straßenbaulichen Bestand verträglich aufgenommen werden kann. Im Fazit des vorliegenden Gutachtens heißt es: Die geplanten Ansiedlungen auf dem Zink-Areal sind grundsätzlich mit der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des umgebenden straßenbaulichen Bestandes kompatibel.

Wegen der derzeitig bereits bestehenden hohen Auslastung und geringen Kapazitätsgrenzen der angrenzenden Knotenpunkte sollen aber sowohl die Knotenpunkte als auch z.T. die angrenzenden Straßen ausgebaut werden. Dabei werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs berücksichtigt.

Für die neuen Nutzungen auf dem Planungsgebiet werden ausreichend Stellplätze errichtet, um den Stellplatzbedarf gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umsetzen zu können.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzungen von Militärliegenschaften

Es sind keine Belange betroffen.

Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen

Mit der Auswirkungsanalyse zum Projekt Stadteingang Amberg-West der GMA vom 15.06.2022 wurden die städtebaulichen und/oder versorgungsstrukturell relevanten Auswirkungen gemäß Landes- und Regionalplanung, aber auch des Amberger Einzelhandelsentwicklungskonzeptes geprüft. Die Ziele der landes- und Regionalplanung werden erfüllt.

Das Planungsgebiet ist Teil des Vertiefungsbereichs Stadteingang West im integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Amberg, beschlossen am 09.03.2020. Das Konzept dazu und übergeordnete städtische Maßnahmen und Ziele wurde in der Planung berücksichtigt.

Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Aufgrund der geodätischen Höhenlage des Planungsgebietes in Bezug auf das vorhandene Gewässer (Fiederbach) besteht keine Gefahr von Hochwasser. Das Planungsgebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

Lokale Überflutungen durch Starkniederschlagsereignisse (Urbane Sturzfluten) werden durch hochwasserangepasstes Bauen minimiert. Auf die Einhaltung des §5 Abs.2 WHG wird geachtet.

Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringungen

Über die Schaffung von Wohnraum wird der erwartete Wohnungsdruck im Amberg, welcher durch die Flüchtlinge und Asylbegehrende derzeit verstärkt erwartet wird abgefangen. Es wird auf Grund einer möglichen Eigentumsbildung eine gute Durchmischung aus Eigennutzung und privater Vermietung erwartet. Gerade auch der angedachte Mix an Wohnungsgrößen ist hier geeignet um flexibel zu reagieren und die Bedarfe zu decken. Die gute Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs vor Ort und der Nähe zur Altstadt erhöhen die Attraktivität.

8. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

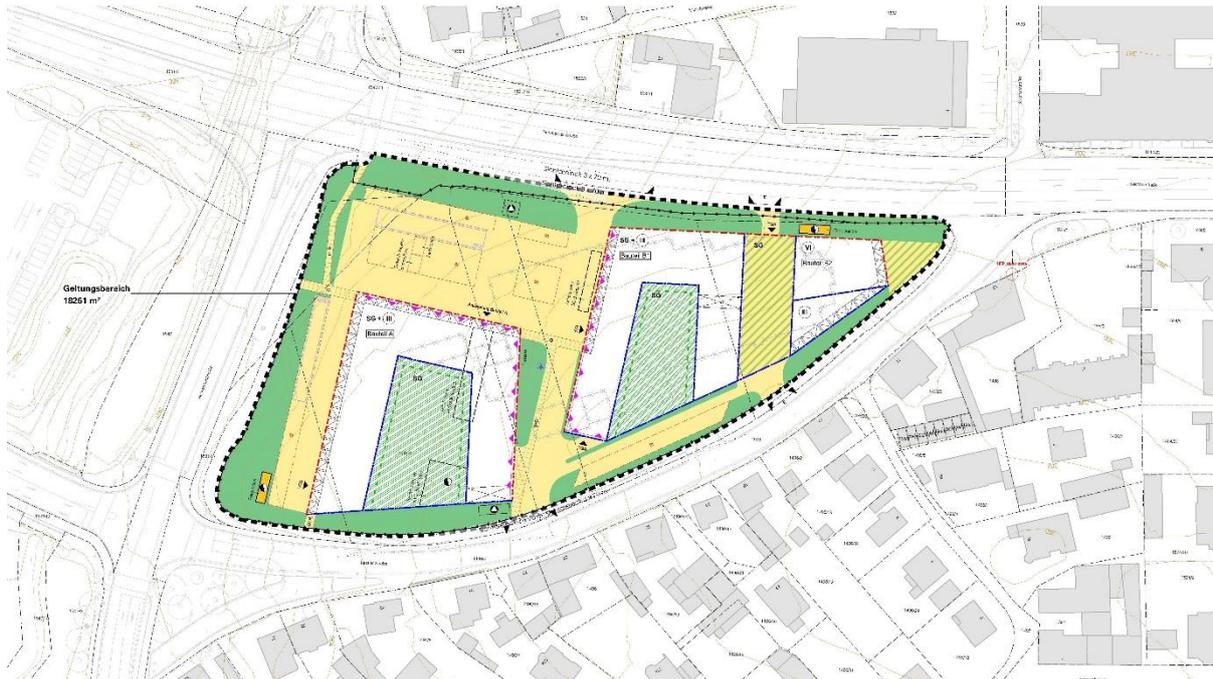


Abb. 8: Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans AM 154 „Stadteingang-West“

8.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Festsetzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrag sind zulässig.

Begründung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadteingang West“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Bereichs (ehemals Zinkl-Areal) zwischen der Nürnberger Straße (B85), der Kastler Straße und der Hockermühlstraße geschaffen werden. Die Zulässigkeit der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Vorschriften in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem dort eingebundenen Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers gem. § 12 (1) BauGB.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Vorhabens nach § 12 Abs. 1 BauGB und des Maßes der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen dem Vorhabenträger einen begrenzten Spielraum, der so bemessen ist, dass die Identität des Vorhabens hierdurch nicht in Frage gestellt wird.

8.2. Grenzen

Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 „Stadteingang West“ und der Vorhaben- und Erschließungsplanung.

Begründung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück des Vorhabens (Flurstücke: 1531, 1531/3, /5, /6, /7, /9, 1547/8, 1547/16), sowie den südlichen Grünstreifen der Nürnberger Straße.

Der Geltungsbereich wurde in Abstimmung mit der Stadt Amberg und dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach festgesetzt. Die Grenzen gehen über die Grundstücksgrenzen des Vorhabengrundstücks hinaus. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis ca. 20 cm hinter der angenommenen Straßenbegrenzungslinie. Diese Fläche wurde in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt im Grünordnungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beplant. Die westliche und südliche Grenze des Geltungsbereichs ist mit der laufenden Planung des Bauprogramms der Stadt Amberg abgestimmt und bilden nach dem Ausbau der Straßen die spätere Grundstücksgrenze zwischen Vorhabengrundstück und den angrenzenden verkehrlichen Anlagen.

8.3. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, differenziert nach Bauteilen und Geschossen, nachfolgende Nutzungen zulässig.

Bezüglich der zulässigen Größen der Nutzungseinheiten der nachfolgenden Nutzungen sowie deren Lage im Vorhaben wird auf den beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

Nachfolgenden Sortimentsliste ist anzuwenden:

ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

a) Innenstadtrelevante Sortimente

- *Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer*
- *Unterhaltungselektronik (braune Ware)*
- *Spielwaren*
- *Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe*
- *Haus- und Heimtextilien (ohne Teppich/ Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf*
- *Schuhe*
- *Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren*
- *Sportartikel*
- *Nähmaschinen*
- *Foto, Fotozubehör*
- *Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, einschließlich Elektrogeräte für den Hausgebrauch (weiße Ware), Silberwaren, Devotionalien*
- *Antiquitäten, Kunstgegenstände*
- *Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, feinmech. Erzeugnisse*
- *Uhren, Schmuck*
- *Briefmarken*
- *Bücher*
- *Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel*
- *Musikinstrumente, Musikalien*
- *Waffen, Jagd- und Anglerbedarf*

b) Nahversorgungsrelevante Sortimente

- *Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost*
- *Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel*
- *Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte*
- *Blumen*
- *Zeitschriften, Zeitungen*

NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- *Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel*
- *Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)*
- *Leuchten*
- *Sportgeräte (z.B. Fahrräder), Campingartikel*
- *Baby- und Kinderartikel (großformatig)*
- *Möbel, Küchenmöbel*
- *Teppiche, Bodenbeläge*
- *Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke)*
- *Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen*
- *Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen*
- *Boote und Zubehör*
- *Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kohle*

3.1 Bauteil A:

Untergeschoss:

- *Stellplätze für Kfz und Fahrräder*
- *Technikräume*
- *den Nutzungen der oberen Geschosse dienende Nebenräume*

Sockelgeschoss:

- *1 Lebensmittel-Discounter mit maximal 1.350 m² Verkaufsfläche, die mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und weiteren versorgungsrelevanten Randsortimenten genutzt werden dürfen. Nebensortimente mit Innenstadtrelevanz sind auf 10% der Verkaufsfläche zu beschränken. Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen 10% der Verkaufsfläche überschreiten.*
- *1 Metzgerei mit Imbiss auf max. 100 m² Verkaufsfläche*
- *1 Bäckerei mit max. 100 m² Verkaufsfläche, max. 180 m² Nettogasträumfläche und 50 m² Freisitzfläche*
- *Innenliegende Anlieferzone, Lager- und Nebenräume der vorher genannten Nutzungen*

Hofgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss:

- *Wohnungen*
- *Büro- und Verwaltungsbetriebe bis zu 40% der gesamten Bruttogrundfläche ab dem Hofgeschoss und davon max. 10% für Dienstleistungsbetriebe*

3.2 Bauteil B1:

Untergeschoss:

- *Stellplätze für Kfz und Fahrräder*
- *Technikräume*
- *den Nutzungen der oberen Geschosse dienende Nebenräume*

Sockelgeschoss:

- *1 Bio-Lebensmittelmarkt mit maximal 650 m² Verkaufsfläche, die mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und weiteren versorgungsrelevanten Randsortimenten genutzt werden dürfen. Nebensortimente mit Innenstadtrelevanz sind auf 10% der Verkaufsfläche zu beschränken. Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen 10% der Verkaufsfläche überschreiten.*
- *Lobby und administrative Räume eines Beherbergungsbetriebs mit bis zu 300 m² Grundfläche*
- *Lager- und Nebenräume der vorher genannten Nutzungen*
- *Stellplätze für Kfz und Fahrräder auf 2 Ebenen*
- *Technikräume auf 2 Ebenen*
- *den Nutzungen der oberen Geschosse dienende Nebenräume auf 2 Ebenen*

Im Sockelgeschoss sind statt des Beherbergungsbetriebs maximal 2 weitere Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 300 m² Verkaufsfläche und folgenden Sortimenten zulässig:

Blumen, Zeitschriften, Zeitungen, Lotto toto

Hofgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss:

- Wohnungen
- Büro- und Verwaltungsbetriebe bis zu 40% der gesamten Bruttogrundfläche ab dem Hofgeschoss
- Ein Beherbergungsbetrieb mit max. 170 Betten mit Frühstücksraum und dienenden Nebenräumen

Statt des Beherbergungsbetriebs sind auf 10% der Bruttogrundfläche für Büro- und Verwaltungsbetriebe Dienstleistungen zulässig.

3.3 Bauteil B2:

Sockelgeschoss:

- Stellplätze für Kfz und Fahrräder auf 2 Ebenen
- Technikräume auf 2 Ebenen
- den Nutzungen der oberen Geschosse dienende Nebenräume auf 2 Ebenen

Hofgeschoss:

- Büro- und Verwaltungsbetriebe und eine Dienstleistungsfläche mit bis zu 400 m² Bruttogrundfläche

1. und 2. Obergeschoss:

- Büro- und Verwaltungsbetriebe

3. bis 5. Obergeschoss:

- Büro- und Verwaltungsbetriebe
- Wohnungen

3.4 Bordelle und bordellartige Nutzungen sind nicht zulässig.

Begründung

Zur Sicherung des konkreten Vorhabens und des gewünschten Nutzungsmixes ist die Gemeinde gem. §12 (3) S. 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen gem. §9 BauGB gebunden. Daher wird im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung kein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO festgesetzt, sondern nur Nutzungen festgesetzt zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Die Nutzungsmischung erfolgt eher nach Geschossen als nach Flächenabgrenzungen, wie auch in der nahe gelegenen Altstadt.



Abb. 9: Schemaschnitt

Das Vorhaben lässt neben der primären Entwicklung von Wohnnutzung auch die Entwicklung großflächiger wie auch kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen, eines Beherbergungsbetriebs, sowie von Räumen für wohnungsnah und -verträgliche Büro- und Dienstleistungsangebote zu.

Die Einzelhandelsnutzungen sollen die Versorgung des geplanten Quartiers sowie des umgebenden Wohnbestands sichern und verbessern. Schwerpunktmäßig soll hier der kurzfristige, tägliche Nahrungsmittelbedarf gedeckt werden. Durch den Metzger, Bäcker und die beiden kleineren Einzelhandelsbetriebe mit ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie Blumen, Zeitschriften, Zeitungen und Lotto toto, wird das Nahversorgungszentrum komplettiert. Der Bio-Lebensmittelmarkt steht in keiner Konkurrenz zum Lebensmitteldiscounter, da dieser grundsätzlich eine andere Zielgruppe bedient oder das Angebot des Lebensmittel-Discounters durch Naturkost oder Bioprodukte ergänzt.

Die Größe der Freischankfläche des Bäckers wird auf 50 m² beschränkt. Diese Festsetzung orientiert sich an den in der Innenstadt von Amberg üblichen 40 m² für Außengastronomieflächen. Im Immissionstechnischen Bericht wurde diese Terrassenfläche mit ca. 20 Personen angenommen und geprüft. Aufgrund der Lage, der geringen Größe und der festgesetzten Öffnungszeiten sind keine wesentlichen Störungen des Wohnens und der nachbarschaftlichen Bebauung zu erwarten.

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und die städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO zu prüfen.

Es besteht kein Widerspruch der Planungsabsicht zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Die über den Bebauungsplan zulässigen Einzelhandelsbetriebe sichern schwerpunktmäßig die Versorgung des geplanten Quartiers und der umgebenden Wohnbebauung und sind zusätzlich durch die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt. Bei der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bereits bestehenden NORMA Discounters in der Sechserstraße wurden städtebauliche und/oder versorgungsstrukturell relevanten Auswirkungen gemäß Landes- und Regionalplanung, aber auch des Amberger Einzelhandelsentwicklungskonzeptes geprüft. Die neue Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wird gegenüber dem Bestand von 760 m² Verkaufsfläche auf 1.200 m² erweitert. Hierbei handelt es sich, z.B. wegen des ständig wachsenden Warenangebots, der Präsentation der Waren, Gangverbreitungen und attraktive und kundenorientierte Gestaltung, um eine branchentypische Vergrößerung um aktuelle Filialkonzepte zu realisieren. Die Größe des neuen Lebensmittel-Discounters orientiert sich dabei auch an den benachbarten Einzelhandelsbetrieben, wie z.B. der zuletzt gebaute Lidl in der Infanteriestraße mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1.500 m². So ist grundsätzlich eine maximale Verkaufsfläche von 1.350 m² zulässig.

Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturellen Ausstattungen und auf den Verkehr. Diese Auswirkungen wurden sowohl im Verkehrsgutachten als auch im Immissionstechnischen Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan untersucht. Auftretende nachteilige Lärmimmissionen werden mit entsprechenden textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz entgegengewirkt. Das Vorhaben auf dem ehemaligen Zinkl-Areal ist grundsätzlich mit der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des umgebenen straßenbaulichen Bestands kompatibel.

Ab dem Hofgeschoss sind Büro- und Verwaltungsbetriebe zulässig. Diese sind im Bauteil A und B1 auf bis zu 40% der Bruttogrundfläche (ab dem Hofgeschoss) beschränkt. Des Weiteren sind hiervon maximal 10% für Dienstleistungsbetriebe möglich. Diese Flächen wurden in der Vorhabenplanung an den nördlichen Bereichen der Bauteile hin zur Nürnberger Straße angeordnet. Im Hofgeschoss des Bauteils B2 ist ein Dienstleistungsbetrieb mit bis 400 m² Bruttogrundfläche zulässig.

Im westlichen Gebäudeteil von Bauteil B1 ist gemäß textlichen Festsetzungen ein Beherbergungsbetrieb mit ca. 85 Zimmern (170 Betten) möglich. Der Zugang erfolgt über die Arkade im Sockelgeschoss, dadurch erhält die Lobby des Beherbergungsbetriebs einen repräsentativen Zugang. Im Sockelge-

schoss befinden sich zudem die administrativen Räume und Nebenräume. Die Zimmer und der Frühstücksraum befinden sich in den Geschossen darüber. Mit der Zulässigkeit eines Beherbergungsbetriebs in integrierter altstadtnaher Lage wird der Tourismusstandort Amberg gestärkt. Dies entspricht auch der Handlungsempfehlung der quantitativen Erweiterung der Hotelleriebetriebe aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Amberg.

Planerisches Ziel ist es an den schallexponierten Fassaden und hin zum Quartiersplatz tendenziell Gewerbenutzungen anzuordnen, die zu einer Belebung des Areals beitragen, den Nutzungsmix ergänzen und trotzdem eine hohe Verträglichkeit mit der vorrangig geplanten Wohnnutzung im Planungsbiet aufweisen.

Ab dem Hofgeschoss sind in den Bauteilen A und B1 überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen, welche sich zu den attraktiven grünen Innenhöfen orientieren. Die Entwicklung von Wohnungen dient der Sicherung von Wohnraum in innenstadtnaher und gut erschlossener Lage. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden in der beispielhaften Grundrissdarstellung überwiegend kleinere Wohneinheiten < 45,99 m² Wohnfläche und Micro-Apartments bis 30 m² Wohnfläche entwickelt, um auf die steigende Wohnungsnachfrage für Ein- und Zweipersonenhaushalte zu reagieren. Aufgrund der Nähe zur OTH und der entwickelten Grundrissstruktur kann im Bauteil A das Angebot für studentisches Wohnen ergänzt werden. Die gute Versorgungslage und die Nähe zur Altstadt befürwortet auch Wohnen für ältere Mitbürger. Eine Abweichung zu einer größeren Anzahl von 2-/Mehr-Zimmer-Wohnungen ist durch die flexible Grundrissstruktur möglich. Dadurch entsteht attraktiver Wohnraum für unterschiedlichste Alters- und Zielgruppen und verschiedenste Wohnformen.

In den Untergeschossen und Teilflächen des Sockelgeschosses sind Stellplätze für Kfz und Fahrräder, Technikräume und den Nutzungen der oberen Geschosse dienenden Nebenräume zulässig. Die ca. 260 Stellplätze sind die nach Stellplatzschlüssel des Bebauungsplans erforderlichen Stellplätze für die Wohn- und gewerblichen Nutzungen ab dem Hofgeschoss. Der ruhende Verkehr soll abgesehen von den Lebensmittelmärkten weitestgehend unterirdisch untergebracht werden, damit die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt wird.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Bordelle und bordellartige Nutzungen ausgeschlossen. Der angestrebte Nutzungsmix mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen sowie die Lage an der B 85, die Nähe zur OTH, Altstadt und zur angrenzenden Wohnbebauung entlang der Kastler Straße bilden hier den Grund zum Ausschluss.

In der Vorhabenplanung werden diese in den einzelnen Bauteilen und Geschossen zulässigen Nutzungsarten dargestellt. Da die überbaubare Grundstücksfläche (maximale Baukörperabmessungen) durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt sind, ergeben sich unter Berücksichtigung der teilweise flächenanteilig begrenzten Nutzungsarten somit folgende Maximalflächen (Bruttogrundflächen BGF *) der unterschiedlichen Nutzungen:

Bauteil A – Hofgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss (max. BGF gesamt ca. 7.440 m²):

Wohnen max. ca. 7.440 m², Büro/ Verwaltung max. ca. 2.980 m² (40 %**), hiervon Dienstleistung max. 300 m² (10 %**). Büro-/ Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen sind hierbei im Bauteil (Querbau) zum Quartiersplatz/ Parkplatz hin zu orientieren.

Bauteil B1 – Hofgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss (max. BGF gesamt ca. 6.080 m²):

Wohnen max. ca. 6.080 m², Büro/ Verwaltung max. ca. 2.430 m² (40 %**), hiervon Dienstleistung max. 240 m² (10 %**). Büro-/ Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen sind hierbei im Bauteil (Querbau) zur B 85 hin zu orientieren. Im westlichen Gebäudeflügel zum Quartiersplatz/ Parkplatz hin ist anstelle der Wohn-/ Büro-/ Verwaltungsnutzung ein Beherbergungsbetrieb zulässig, welcher auf max. 3.000 m² begrenzt ist. In diesem Fall ist eine weitere Dienstleistungsnutzung unzulässig.

Bauteil B2 – Hofgeschoss, 1. bis 5. Obergeschoss (max. BGF gesamt ca. 3.840 m²):

Büro/Verwaltung max. ca. 3.840 m², hiervon Dienstleistung max. 400 m² (nur im Hofgeschoss zulässig),
Wohnen max. ca. 1.570 m² (3. bis 5. Obergeschoss).

* Die Bruttogrundflächen baulicher Anlagen in den Innenhöfen (zulässige Überschreitung durch Laubengänge, Balkone und Terrassen) sowie Bruttogrundflächen von Passagen bleiben hierbei unberücksichtigt.

** Bei der Ermittlung der zulässigen Fläche einer Nutzungsart (prozentualer Bezug) erfolgt eine mathematische Auf- bzw. Abrundung auf ganze 5 bzw. 10 m².

Mit diesen Festsetzungen können die geplanten Nutzungen des Vorhabens konkret erfasst werden, sodass auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets hinreichend gesteuert werden und die städtebauliche Verträglichkeit sichergestellt werden kann.

8.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verzichtet auf eine gebietstypische Festsetzung gemäß §§ 2 ff. BauNVO. Aus diesem Grund sind die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht anwendbar, sie können aber als Orientierungswerte herangezogen werden. Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innenstadtnahen, brachliegenden Fläche, welches dem Flächenspargebot des § 1a Abs. 2 BauGB entspricht.

Grundfläche

Festsetzung

4.1 Die zulässige Grundfläche entspricht der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

Die zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überbaut werden darf. Daher wird die Grundfläche des Vorhabens durch die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt (siehe auch Punkt 8.5. Überbaubare Grundstücksflächen). Die von Baulinien und Baugrenzen umschlossenen Flächen sind somit die zulässige Grundfläche im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen im geringfügigen Maß zulässig und somit auch eine geringfügige Überschreitung der Grundfläche.

Wird das Vorhaben wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung konkretisiert umgesetzt, so wird bei einer zulässigen Grundfläche von 8.463 m² und einer Grundstücksfläche von 17.567 m² eine GRZ von 0,48 erreicht. Die Versiegelung wird im Hinblick auf das Verhältnis von Freifläche zu überbauter Fläche im Vergleich zum Bestand erhöht. Dies ist aber aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da die Orientierungswerte etwa für ein Mischgebiet (GRZ 0,6) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO immer noch eingehalten werden. Die Grundflächenzahl ergibt sich im Wesentlichen durch den Bau des großflächigen Sockelgeschosses. Darin befinden sich zur Steigerung des Wohnwertes und zur Vermeidung von weiteren großflächigen oberirdischen Parkieranlagen für den ruhenden Verkehr die Einzelhandelsnutzung, Tiefgaragen, Technik- und Nebenräume. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, den ruhenden Verkehr zugunsten einer ansprechenden Freiraumgestaltung überwiegend in unterirdische Bereiche zu verlagern, ist die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche des Vorhabens angemessen. Negative

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die erhöhte Grundfläche gegenüber dem Bestand werden durch weitere Festsetzungen zum Mindestaufbau der Vegetationsschicht auf den Dächern des Sockelgeschosses und durch grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung der Innenhöfe weitgehend kompensiert.

Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung

4.2 Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Höhe der fertigen Fußbodenkante (FOK) für das Sockelgeschoss sowie über die maximale Wandhöhe (WHmax) ab den festgesetzten Geländeoberkante (GOK) der Höfe für jedes Bauteil festgesetzt. Jedes Bauteil ist Höhenfestsetzungen sind in m NHN der Planzeichnung und den Systemschnitten für jedes Bauteil zu entnehmen. Jedes Bauteil ist in seiner Höhe einheitlich zu gestalten.

Die Wandhöhe ist das Maß von den festgesetzten Geländeoberkanten bis zum oberen Abschluss der Wand. Sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Die maximale Wandhöhe darf überschritten werden durch:

- technische Dachaufbauten und Dachausgänge um maximal 2,75 m Höhe. Diese sind von der Dachaußenkante um das 1,5-fache Maß ihrer zusätzlichen Höhe in die Dachfläche einzurücken.
- Absturzsicherungen. Diese sind von der Dachaußenkante um mind. 60 cm einzurücken.

Von den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen kann bis zu 0,25 m nach oben oder unten abgewichen werden.

Als Höhenreferenzpunkt dient hierzu der Höhenfestpunkt (Tonnenbolzen) HFP_6537-0045 am Gebäude Kastler Straße 13 in 92224 Amberg.

Begründung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Als erforderliche Bezugspunkte werden die fertigen Fußbodenoberkanten der Sockelgeschosse sowie die Geländeoberkanten der Innenhöfe für jedes Bauteil festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den erforderlichen lichten Raumhöhen der zwingend festgesetzten Geschosse gemäß Vorhabenplanung und den statisch notwendigen Größen der Geschossdecken. Bezugspunkt ist die Geländeoberkante des fertigen Geländes im Innenhof der einzelnen Bauteile. Diese werden zusammen mit den fertigen Fußbodenoberkanten der Sockelgeschosse, unter Berücksichtigung des innerhalb des Vorhabengebiets unterschiedlichen Geländeneaus, festgesetzt.

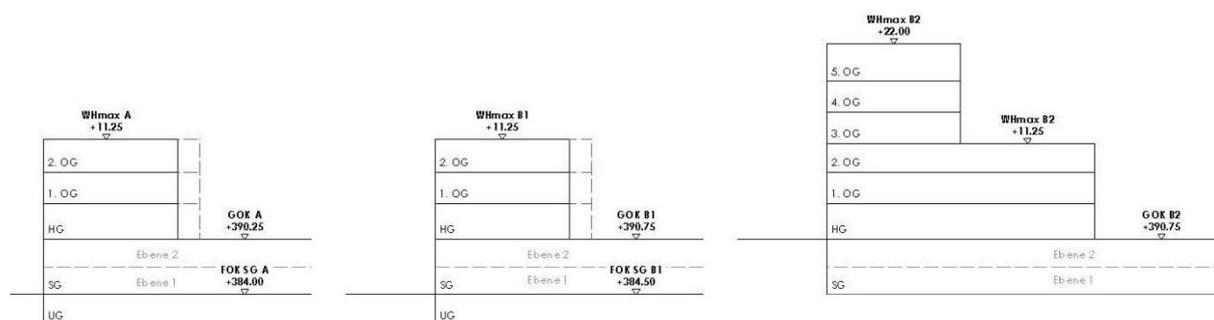


Abb. 10: Systemschnitte zur Höhe der baulichen Anlagen

Im Hinblick auf die Höhe der baulichen Anlagen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar. Der bauliche Hochpunkt des Vorhabens liegt im Osten des

spitz zulaufenden Grundstücks Richtung Innenstadt und orientiert sich in der absoluten Höhe am ehemaligen Kasernenbauteil (heute OTH) um zusammen das westliche Einfahrtstor zur angrenzenden Altstadt zu bilden. Der Südbau der ehemaligen Kaserne besteht unter anderem aus einem viergeschossigen „Eckpavillon“ mit Sockelgeschoss und einem zusätzlichen Attikageschoss. Die Gebäudehöhe wird durch die schmale vertikale Lisenengliederung sogar noch optisch verstärkt.

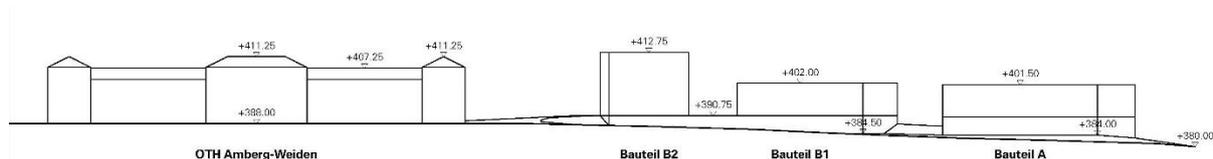


Abb. 11: Systemansicht Einfahrtstor zur angrenzenden Altstadt

Die 3-Geschossigkeit der beiden U-förmigen Baukörper ist erforderlich, um ausreichend Wohnraum zu entwickeln und die städtebaulichen Ziele des Vorhabens zu verfolgen. Es wird ein optischer Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung geschaffen. Die Umsetzung des Vorhabens wahrt die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung des Vorhabens selbst und der umgebenen Bebauung.

Durch das unterschiedliche Geländenniveau, der zentralen Lage und der Bedeutung des Vorhabens als Stadteingang, handelt es sich um einen besonders sensiblen Bereich. Da eine erhebliche Fernwirkung der Gebäude besteht ist es städtebaulich in besonderer Weise erforderlich, dass eine ruhige Dachlandschaft entsteht. Darum ist eine einheitliche Tauflinie je Baukörper festgesetzt.

Da Dachaufbauten für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sind, werden sie durch Höhenfestsetzungen beschränkt. Technische Dachaufbauten und Dachausgänge dürfen eine Höhe von 2,75 m oberhalb der festgesetzten Wandhöhe nicht überschreiten und müssen um das 1,5-fache ihrer zusätzlichen Höhe in die Dachfläche eingerückt werden. Dadurch treten die technischen Aufbauten optisch von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurück und werden weniger im Straßenraum wahrgenommen. Absturzsicherung sind ebenfalls um mind. 60 cm einzurücken.

Gemäß §18 Abs. 2 BauNVO kann bei zwingend festgesetzten Höhen eine geringfügige Abweichung gegeben werden. Um planerische Einschränkungen zu vermeiden kann von den Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen bis zu 25 cm nach oben oder unten abgewichen werden. Dieser Planungsspielraum wird auch benötigt, um auf die weitere Planung des Straßenausbauprogramms der angrenzenden Straßen reagieren zu können.

Anzahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse

Festsetzung

4.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung für die einzelnen Bauteile festgesetzt. Garagenebenen im Sockelgeschosse sind nicht den zulässigen Vollgeschossen anzurechnen.

Begründung

Zusätzlich zur Festsetzung der baulichen Höhe, wird die Anzahl der Vollgeschosse der einzelnen Bauteile werden gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als zwingend festgesetzt. Im Sinne des § 21a Abs. 1 BauNVO werden Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet. Dadurch wird das Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und das städtebauliche Ziel, dass sowohl Einzelhandel- und Gewerbenutzungen als auch Wohnnutzungen ausreichende Geschosshöhen aufweisen, gesichert. Durch die gewünschte mehrgeschossige Bebauung wird die Ressource Boden auf dem heute brachliegenden Baugrundstück optimal ausgenutzt.

Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs stehen der angestrebten Dichte der Bebauung nicht entgegen, da die Parkierung in den Tiefgaragen untergebracht werden. Die im Vorhaben geplanten Tiefgaragen im Untergeschoss und die Garagengeschosse auf 2 Ebenen im Sockelgeschoss bieten eine wirtschaftliche Lösung mit maximalen Stellplatzangebot. Damit wird sichergestellt, dass die erforderliche Größe und Funktionalität der Tiefgaragen und damit die bauordnungsrechtliche Anzahl an Stellplätzen errichtet werden können. Der Bau eines zusätzlichen Untergeschosses ist optional je nach Nutzung und Stellplatzbedarf zu betrachten, dabei ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die jeweiligen Gebietskategorie über ein Gutachten nachzuweisen.

8.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

5.2 Die Baugrenzen der Innenhöfe des Bauteils A und B1 dürfen durch offene Laubengänge, Balkone und Terrassen um bis zu 2,5 m überschritten werden.

5.3 Arkaden

Im Sockelgeschoss des Bauteils A und B1 sowie im Hofgeschoss des Bauteils B2 sind Arkaden gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die lichte Höhe im Sockelgeschoss ist mit mind. 4,50 m festgesetzt, im Hofgeschoss mit mind. 3,00 m.

5.4 Passagen, Durchgänge

In den Hofgeschossen der Bauteile A und B1 sind Passagen gemäß Planzeichen festgesetzt. Die lichte Durchgangsbreite muss im Bauteil A mind. 5,00 m betragen, in Bauteil B1 mind. 3,50 m. Die lichte Höhe ist auf mind. 3,50 m in Bauteil A und mind. 3,00 m in Bauteil B1 festgesetzt.

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Vor- und Zurücktreten von sämtlichen Gebäudeteilen im Sinne § 23 Abs. 2 BauNVO über die Baulinien wird ausgeschlossen.

Die Baugrenzen wurden mit geringfügigen Planungsspielraum entlang der geplanten Außenwände der Vorhabenplanung festgesetzt um dem Vorhabenträger Spielraum in der weiteren Planung zu lassen.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen in den Innenhöfen durch offene Laubengänge, Terrassen und Balkonen entspricht den im Vorhaben entwickelten Gebäudegrundrissen. In der Vorhabenplanung sind hier Laubengänge zur Horizontalerschließung der Wohneinheiten geplant. Zusätzlich können die Laubengänge durch ihre Tiefe eine Aufenthaltsqualität und einen privaten Freibereich für die einzelnen Wohneinheiten bieten. Die Laubengang- bzw. Balkonzone ist als eigenständige, nicht beheizte Konstruktion vom Hauptbaukörper thermisch zu trennen und dient damit nicht einer Wohnraumerweiterung. Negative Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Belange sind dadurch nicht gegeben. Eine grundsätzliche Vergrößerung der Baufenster hätte zur Folge, dass die Baukörper zu groß werden könnten. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenzen durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

Die Arkaden im Sockelgeschoss sind in Bauteil A und B1 mit einer Tiefe von 3,00 m zeichnerisch festgesetzt. Die lichte Höhe der Arkade wird mit mind. 4,50 m festgesetzt. Diese Höhe wird mindestens als Durchfahrtshöhe für die innenliegende Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen im Sockelgeschoss benötigt. Die Arkade bildet um den Parkplatz eine städtebauliche Klammer. Dort befinden sich alle Zugänge zu den Einzelhandelsnutzungen und den Treppenhäusern. Die Arkade im Sockelgeschoss ist in

ihrer Tiefe und Höhe einheitlich zu gestalten. Durch einen einheitlichen Bodenbelag, welcher auch die Verkehrsflächen kreuzt, bekommen sie ebenfalls einen verbindenden Charakter.

Die Arkade im Hofgeschoss in Bauteil B2 ist ebenfalls mit einer Tiefe von 3,00 m zeichnerisch festgesetzt. Die lichte Höhe der Arkade ist hier mit mind. 3,00 m festgesetzt. Die Arkade im Bauteil B2 ist die fußläufige Verbindung zwischen dem Quartiersplatz und dem restlichen Quartier auf dem Grundstück.

Im Bauteil A und B1 werden Passagen zeichnerisch festgesetzt. Sie werden in ihrer lichten Durchgangsbreite und Höhe festgelegt. In Bauteil A beträgt die lichte Durchgangsbreite mind. 5,00 m und die Höhe mind. 3,50 m, in Bauteil B1 ist die Passage mind. 3,50 m breit und mind. 3,00m hoch auszuführen. Die Durchgänge werden für die Rettungs- und Löschangriffe der Feuerwehr benötigt. Die Passagen stellen die barrierefreie Begehbarkeit der Innenhöfe von den Verkehrsflächen sicher. Aus städtebaulichen und freiraumplanerischen Gründen ist zudem eine öffentliche Zugänglichkeit der privaten Innenhöfe gewünscht.

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Wandhöhe wird das Volumen der Baukörper rechtlich eindeutig bestimmt und das Vorhaben gemäß Vorhaben -und Erschließungsplan gesichert.

8.6. Abstandsflächen

Festsetzung

Die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO finden keine Anwendung. Die Abstandsflächen der Baukörper sind durch die Baulinien und Baugrenzen sowie durch die maximale Wandhöhe (WHmax) geregelt.

Begründung

Die Abstandsflächen sind durch die Anordnung der Baukörper und festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie der maximal festgesetzten Wandhöhe geregelt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO finden daher keine Anwendung. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz dessen als gesichert eingestuft und wurden im Rahmen der Vorhabenplanung geprüft. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind gegeben. Die zulässigen geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen und der Höhen der baulichen Anlagen haben keine negativen Auswirkungen auf die Bebauung selbst und auf die nachbarschaftlichen Belange.

8.7. Nebenanlagen

Festsetzung

Überdachte Einkaufswagensammelstationen sind nur in der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Packstationen von Versanddienstleistern sind in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der Arkaden unzulässig.

Hinweis:

Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die jeweilige Gebietskategorie über ein Gutachten nachzuweisen. Schalltechnische Vorbelastungen sind dabei zu berücksichtigen.

Begründung

Aus städtebaulichen Gründen ist es Zielsetzung, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet nicht konzeptlos mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Die zulässigen Neben-

anlagen werden durch Planzeichen genau verortet, damit ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild am Stadteingang entsteht und die Funktionalität der Nebenanlagen sowie der weiteren Nutzung der Flächen gewährleistet werden kann.

Innerhalb der Stellplatzflächen befinden sich die festgesetzten Flächen für die Einkaufswagensammelstation und für eine Packstation von Versanddienstleistern. Diese Flächen sind im immissionstechnischen Bericht berücksichtigt und geprüft. Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die jeweiligen Gebietskategorie über ein Gutachten nachzuweisen. Schalltechnische Vorbelastungen sind dabei zu berücksichtigen.

Die Arkaden sind frei von Nebenanlagen zu halten. Die Arkade kann einseitig entlang der inneren Fassade durch temporäre Möblierung, Werbeanlage oder Aktionsware der Einzelhandelsnutzung genutzt werden. Dabei ist eine geradlinige Durchgängigkeit von mind. 1,75 m zu berücksichtigen. Die Zufahrten der Tiefgaragen, Anlieferzone und die Zugänge zu den Treppenhäusern sind freizuhalten.

Durch diese Festsetzung wird die Barrierefreiheit für Seh-/ behinderte entlang der Arkaden gewährleistet. Flucht- und Rettungswege werden nicht verstellt und es gewährleistet eine durchgängige Begehbarkeit für die Kunden.

Weitere Nebenanlagen gem. § BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen unzulässig.

8.8. Stellplätze

Festsetzung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg individuelle Richtzahlen zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs (Stellplatzschlüssel) festgelegt. Die benötigten Stellplätze sind nach diesem Stellplatzschlüssel zu ermitteln und nachzuweisen.

8.1 Für die Verkaufsstätten wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Kfz-Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche (VF) und 1 Fahrradstellplatz je 100 m² VF, jedoch mind. 1 Fahrradstellplatz, festgesetzt. 50 % der notwendigen Fahrradstellplätze sind so anzulegen, dass sie allgemein zugänglich sind.

8.2 Für Gaststätten wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Kfz-Stellplatz je 30 m² Gastraumfläche (GRF) und 1 Fahrradstellplatz je 10 m² GRF.

8.3 Für Beherbergungsbetriebe wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Kfz-Stellplatz je 6 Betten festgesetzt und 1 Fahrradstellplatz je 30 Betten.

8.4 Für Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Kfz-Stellplatz je 40 m² gewerblicher Nutzfläche (NF) und 1 Fahrradstellplatz je 60 m² NF festgesetzt.

8.5 Für die Wohnnutzung wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Je Wohneinheit bis 45,99 m² Wohnfläche ist ein Fahrradstellplatz zu errichten, je Wohneinheit von 46,00 bis 89,99 m² Wohnfläche 2 Fahrradstellplätze und je Wohneinheit ab 90,00 m² Wohnfläche 3 Fahrradstellplätze.

8.6 Ausnahmsweise kann der errechnete Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge verringert werden, wenn im Genehmigungs- und Freistellungsverfahren ein Mobilitätskonzept vorgelegt wird, welches die Nachfrage nach Kfz-Stellplätzen beeinflusst und den Minderbedarf nachweist.

8.7 Alle Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und in den Tiefgaragen unterzubringen. Nebenanlagen, Garage und Carports sowie weitere offene Stellplätze außerhalb der Baugrenzen und festgesetzten Flächen für Stellplätze sind unzulässig.

8.8 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind E-Ladesäulen zulässig. Die gesetzlichen Vorgaben des Gebäude- Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) sind umzusetzen.

8.9 Fahrradstellplätze sind im Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt. In den Freianlagen sind sie als nicht überdachte Anlagen in erforderlicher Zahl und Lage umzusetzen.

8.10 Stellplatzfläche und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.

8.11 Je 10 Stellplätze sind 4 Großbäume gemäß Grünordnung zu pflanzen und zu erhalten.

Begründung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden in Abstimmung mit der Stadt Amberg abweichend der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg (i. d. F. vom 22.03.2017) individuelle Richtzahlen zur Ermittlung des Kfz-Stellplatzbedarfs festgelegt. Die Richtzahlen zur Ermittlung der Fahrradstellplätze werden von der Stellplatzsatzung übernommen.

Ziel ist es durch die festgesetzten Kennzahlen den voraussichtlich tatsächlich notwendigen Stellplatzbedarf zu ermitteln und somit zugunsten einer erhöhten Freiraum- und Aufenthaltsqualität den ruhenden Verkehr auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

Die Reduzierung des Stellplatznachweises ist vor allem durch die zentrale Lage und der guten Infrastruktur des Planungsgebiets zu begründen. Durch das Bauprogramm der angrenzenden Straßen werden zudem die Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Bushaltestellen verbessert. Allgemein ist auch ein steigender Trend zu alternativen Mobilitätsformen, wie E-Bikes und E-Scooter, zu erkennen und Sharing-Angebote werden aus ökologischen und ökonomischen Gründen immer häufiger genutzt.

Abweichend zur Stellplatzsatzung der Stadt Amberg ist für Verkaufsstätten ein Stellplatznachweis von 1 Kfz-Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche zu führen. Die Verkaufsfläche ist die Nettogrundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume. Hierzu gehören auch Windfang, Kassenvorraum, der Bereich zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials, Bedienungstheken und externe Räume zur Rücknahme von Pfandflaschen. Der Stellplatzschlüssel ist hier ein Mittelwert zwischen der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg und der Garagen- und Stellplatzverordnung gemäß BayBO. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde vom 12.11. – 19.11.2021 für die Norma-Filiale in der Immenstetter Straße durch den Zweckverband kommunale Verkehrssicherheit Oberpfalz eine Verkehrszählung beauftragt. Wie im Vorhaben Stadteingang West handelt es sich in der Immenstetter Straße um eine Norma-Filiale mit Bäcker und Metzger. Ziel war es durch die Verkehrszählung nachzuweisen, dass der Stellplatzschlüssel lt. BayBO ausreichend ist. Bei einer angenommenen Verweildauer für den Einkauf von 25 Minuten zur Stoßzeit wurde der errechnete Stellplatzbedarf nach Satzung Amberg nur zur Hälfte belegt. Der Stellplatzschlüssel für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher in Abstimmung mit der Stadt Amberg als Mittelwert zwischen der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Amberg und der Garagen- und Stellplatzverordnung festgesetzt.

Der Stellplatznachweis für Gaststätten ist mit 1 Kfz-Stellplatz pro 30 m² Gastraumfläche zu führen. Die Gastraumfläche ist die Nettogrundfläche der dem Gast zur Verfügung stehenden Fläche, ausgenommen der Flächen auf und hinter dem Tresen, Küchen, Toiletten und sonstigen Betriebs- und Lagerflächen. Aufgrund der geringen Größe der maximal zulässigen Gastraumfläche ist diese Abweichung von der Stellplatzsatzung vertretbar.

Für den Beherbergungsbetrieb im Vorhaben wird keine Abweichung des Stellplatzbedarfs festgesetzt. Darum ist pro 6 Betten ein Stellplatz zu errichten.

Für Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe ist je 40 m² gewerblicher Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz zu errichten. Die gewerbliche Nutzfläche ist die Nettogrundfläche der Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe ausgenommen der Verkehrs- und Technikflächen, sowie der Flächen für geschlossene Lager- und Archivräume, Toiletten, Teeküchen und Putzmittelräume. Da Dienstleistungen, also Räume mit erheblichen Besucherverkehr nur sehr begrenzt im Vorhaben zugelassen werden, ist diese Abweichung des Stellplatzschlüssels vertretbar.

Der Stellplatzbedarf für Wohnungen richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung und wurde mit 1 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit ermittelt. Im Vorhaben werden überwiegend kleinere Wohneinheiten < 45,99 m² Wohnfläche und Micro-Apartments bis 30 m² Wohnfläche entwickelt. Für diese Größe der Wohnung wird auch in der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Amberg 1 Stellplatz je Wohneinheit gefordert.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest, dass der errechnete Stellplatzbedarf verringert werden kann, wenn im Genehmigungs- und Freistellungsverfahren ein Mobilitätskonzept vorgelegt wird, welches geeignet ist den Minderbedarf nachzuweisen. Dies ist entweder durch alternative Mobilitätsangebote wie zum Beispiel Carsharing-Angebote, den Ausbau der Fahrrad-Infrastruktur, flexibles Stellplatzmanagement möglich oder durch Nutzungen die einen geringe Nachfrage benötigen, wie öffentlich geförderten Wohnungsbau, oder seniorenrechtliches, bzw. betreutes Wohnen. Der Antrag auf Abweichung ist im Genehmigungs- und Freistellungsverfahren zu stellen und die Umstände, die zu der Abweichung im Bedarf führen, müssen hierbei objektiv belegbar sein.

Alle Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und in den Tiefgaragen unterzubringen. Es können gemäß Vorhabenplanung ca. 250 Kfz-Stellplätze in den Tiefgaragen und 80 offene Stellplätze und 15 Kurzzeitparkplätze errichtet werden. Diese decken den Stellplatznachweis für den angestrebten Nutzungsmix. Die offenen Stellplätze dienen überwiegend der Einzelhandelsnutzung im Sockelgeschoss. Dort befinden sich auch 2 Behindertenstellplätze und 2 Mutter-Kind-Stellplätze. Weitere offene Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Dadurch soll ein geordnetes Erscheinungsbild am Stadteingang entstehen. Der Bau eines zusätzlichen Untergeschosses für weitere Stellplätze ist optional zu betrachten, dabei ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die jeweiligen Gebietskategorie über ein Gutachten nachzuweisen.

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind E-Ladestationen zulässig. Die gesetzlichen Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) sind umzusetzen. Dadurch sind im gesetzlichen Umfang ausreichend Leitungsinfrastruktur und Ladepunkte für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Durch diese Festsetzung wird die Elektromobilität gefördert.

Fahrradstellplätze sind in Zahl und Lage als nicht überdachte Anlagen gemäß des Freiflächengestaltungsplan der Vorhabenplanung auszuführen. In den Freianlagen sind für die Einzelhandelsnutzungen ausreichend öffentlich zugängliche Fahrradstellplätze vorgesehen. Fahrradstellplätze für die Wohn- und Büronutzungen sind gemäß Vorhabenplanung in den Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen unterzubringen.

Die oberirdischen Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können die Stellplätze z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt werden, wobei Betonpflaster verwendet werden kann, welches eine geschlossene Pflaster-Decke aufweist, aber aus Materialien besteht, welche die natürliche Versickerung begünstigen (z.B. offenporiges Ökopflaster). Eine weitere Möglichkeit wäre die Ver-

wendung von Betonpflaster mit Fugenversickerung oder Rasenfugenpflaster, bei dem es sichtliche offene Rasenfugen gibt. Die Rasenfugen sollten dann mit einer strapazierfähigen Kräuterrasenmischung begrünt werden. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen.

8.9. Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

Festsetzung

9.1 Die Verkehrsflächen im Planungsgebiet werden im Aufbau und in der Bemessung wie öffentliche Straßen gem. RASt beplant und erstellt. Die Befahrbarkeit für den Lieferverkehr ist für Sattelzüge mit einer Länge von 16,50 m mit Schleppkurven nach RBSV nachgewiesen. Im Planungsgebiet gilt die Straßenverkehrsordnung.

Begründung

Da für die Kunden der Einzelhandelsgeschäfte sowie Bewohner und Beschäftigten bei der Befahrung der Straßen und Plätze keine Unterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen zu erkennen sind, sollen auch diese Straßen und Plätze nach den Vorgaben für öffentliche Flächen gestaltet und bemessen werden. Dies gilt auch für den Lieferverkehr mit LKW's. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurden die Schleppkurven nach RBSV nachgewiesen.

Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück

Festsetzung

9.2 Es ist eine Ein- und Ausfahrt sowie eine 2. Einfahrt auf das Planungsgebiet von der B85 vorgesehen. Die Einfahrten können nur in Fahrtrichtung „stadteinwärts“ angefahren werden. Die Ausfahrt kann nur in Richtung „stadteinwärts“ befahren werden.

Es ist eine Ein- und Ausfahrt sowie eine 2. Einfahrt auf das Planungsgebiet von der Kastler Straße vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrten können in / aus beiden Fahrtrichtungen angefahren werden.

An den Einmündungen der Zufahrt entlang der B 85 und der Kastler Straße muss ein Sichtdreieck mit Schenkellänge von 70 m entlang der Straße und von 3 m entlang der Zufahrt gewährleistet werden. Die Sichtdreiecke müssen von jeglichen baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen freigehalten werden.

Weitere Zufahrten und Abfahrten sind nicht zulässig.

Begründung

Die Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück wurden mit dem Verkehrskonzept des Ingenieurbüros Langenbach sowie mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach abgestimmt. Die Lage und die Höhen der Anbindungen wurden festgelegt. Die Verkehrssicherheit wurde durch die Überprüfung der Anfahrtsichtdreiecke nachgewiesen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten.

Die B 85 ist im Ein- und Ausfahrbereich 4-spurig und die Fahrtrichtungen mit einer Mittelinsel getrennt. Aus diesem Grund ist eine Befahrung nur in Richtung „Stadteinwärts“ möglich. Im Bereich der Kastler Straße gibt es keine Richtungseinschränkung. Alle Einrichtungen können über die geplanten Ein- und Ausfahrtsbereiche erreicht werden. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

Ein- und Ausfahrten ins Gebäude

Festsetzung

9.3 Die Ein- und Ausfahrten ins Gebäude sind als Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zufahrt zur innenliegenden Anlieferung sind mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrtvorgänge durch ein Tor geschlossen zu halten.

Weitere Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.

Begründung

Die Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück wurden mit dem Verkehrskonzept des Ingenieurbüros Langenbach sowie mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach abgestimmt. Die Lage und die Höhen der Anbindungen wurden festgelegt. Die Verkehrssicherheit wurde durch die Überprüfung der Anfahrtsichtdreiecke nachgewiesen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten.

Die B 85 ist im Ein- und Ausfahrbereich 4-spurig und die Fahrtrichtungen mit einer Mittelinsel getrennt. Aus diesem Grund ist eine Befahrung nur in Richtung „Stadteinwärts“ möglich. Im Bereich der Kastler Straße gibt es keine Richtungseinschränkung. Alle Einrichtungen können über die geplanten Ein- und Ausfahrtsbereiche erreicht werden. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

8.10. Versorgungsflächen

Trafostationen

Festsetzung

10.1 Trafostationen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung

In Abstimmung mit den Stadtwerken Amberg wurden zwei Flächen für Trafostationen im Geltungsbereich festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Übergabestation der Stadtwerke an den Vorhabenträger. Der Standort der Trafostation an der Kreuzung Kasterstraße und Hockermühlstraße ist zur Versorgung zwingend umzusetzen. Bei einer möglichen Wärmeversorgung mit Wärmepumpen und großflächigen Photovoltaikanlagen kann es zu einem Bedarf einer weiteren Trafostation kommen. Diese ist im Bedarfsfall am zweiten festgesetzten Standort entlang der Nürnberger Straße zu bauen. Bei der weiteren Planung ist auch die zukünftige Elektromobilität bei der Berechnung des Leistungsbedarfs zu berücksichtigen.

Energiezentrale

Festsetzung

10.2 Im Sockelgeschoss des Bauteils A wird eine Fläche für die Energiezentrale festgesetzt.

Begründung

Aus immissionstechnischen Gründen ist die Energiezentrale im Gebäudeinneren des Sockelgeschosses in Bauteil A festgesetzt. Die ausgewiesene Fläche soll direkt an die innenliegende Anlieferzone angrenzen. Dadurch wird die benötigte Anfahrbarkeit gewährleistet. Die Energiezentrale sollte ebenfalls direkt an ein Treppenhaus angrenzen, damit die Leitungen direkt über das Dach nach außen geführt werden können.

Durch die Lage, die Größe und die Anfahrbarkeit der Energiezentrale wird langfristig eine Flexibilität für die Versorgungsmöglichkeit der Vorhabenplanung sichergestellt.

Führung von Versorgungsleitungen

Festsetzung

10.3 Alle Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt. Die Versorgung erfolgt von der Kastler Straße aus.

Begründung

Die öffentlichen Versorgungsleitungen sind im Bestand in der Kastler Straße vorhanden.

8.11. Müllabholflächen

Festsetzung

Müllabholflächen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung

In Abstimmung mit dem Amt für Ordnung und Umwelt wurden die Müllabholflächen auf dem Privatgrundstück ausgewiesen. Für die Müllabholung werden zwei temporäre Aufstellflächen für die zu entleerenden Müll- und Wertstoffbehälter bereitgestellt. Sie sind als befestigte Flächen auszuführen. Damit ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild am Stadteingang entsteht, sind die Müllabholflächen gemäß Grünordnungsplan einzugrünen. Eine Überdachung der Müllabholflächen ist nicht zulässig, da diese nur temporär am Tag der Abholung genutzt werden soll. Die Müllabholflächen dürfen nicht als dauerhafte Standorte für die Müll- und Wertstoffbehälter genutzt werden.

8.12. Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich Regenrückhaltung

Festsetzung

Für die Abwasserbeseitigung einschl. Regenrückhaltung sind keine gesonderten Flächen erforderlich. Die Anlagen werden im Bereich der Grünanlagen und Verkehrsflächen unterirdisch angeordnet. Die Ableitung des Regenwassers in den Fiederbach kreuzt die Hockermühlstraße und das Gewässervorland.

Begründung

Die Kanäle werden in den Gebäuden, in den Grünanlagen und in den Verkehrsflächen angeordnet. Die beiden Regenrückhaltungen mit 110 m³ und 120 m³ werden in den Verkehrsflächen, unterirdisch angeordnet. Externe Flächen zur Rückhaltung sind nicht erforderlich. Die Flächen für die Regenwasserableitung zum Fiederbach (Hockermühlstraße und Gewässervorland) sind im Eigentum der Stadt Amberg. Der Fiederbach selbst hat im Einleitungsbereich keine eigene Flurnummer.

8.13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Festsetzung

Für den Ableitungskanal zum Fiederbach ist ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Amberg abzuschließen. Die Einleitungsstelle in den Fiederbach (Gewässer III. Ordnung) liegt auf einem Privatgrundstück.

Begründung

Die Benutzung der städtischen Grundstücke kann mit einem Gestattungsvertrag erlaubt werden. Die Benutzung des Fiederbachs (Gewässer III Ordnung) wird im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis geregelt. Der Fiederbach hat im Einleitungsbereich keine eigenen Flurnummer.

8.14. Grünordnung

Festsetzung

Es gilt der separate Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 „Stadteingang Amberg-West“.

Begründung

Es werden im Bebauungsplan private Grünflächen zur Eingrünung, Freiflächen zum Aufenthalt und Quartiersplätze festgesetzt. Es gilt der separate Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 „Stadteingang Amberg-West“. Die Festsetzungen werden im Abschnitt 9. begründet.

8.15. Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen und bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen

Festsetzung

15.1 Alle Außenfassadenbauteile (insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen und Außenwände) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01, müssen ein gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß nach Tabelle 14 des Gutachtens mit der Auftrags Nr. 3210178-Reva der IFB Eigenschenk GmbH vom 10.06.2022 aufweisen bzw. ein raumspezifisch angepasstes erforderliches gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109-1:2018-01. Ein bauakustischer Nachweis ist zu erbringen.

15.2 An den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind die Fenster schutzbedürftiger Räume im Hofgeschoss sowie das erste und zweite Obergeschoss zum Schutz vor Gewerbelärm mit baulichen Maßnahmen auszuführen. In Fragen kommen hierfür z.B.:

a) Prallscheiben mit einer Schalldämmung im Überlappungsbereich im Zusammenhang mit Fenstern mit einer Spaltbegrenzung auf 40 mm und einer absorbierenden Verkleidung von Leibung und Sturz oder

b) eine Partielle Vorhangfassade (Doppelfassade) im Zusammenhand mit Fenstern mit einer Spaltbegrenzung auf 40 mm und einer absorbierenden Verkleidung von Leibung und Sturz.

15.3 Zum Schutz der Nachbarschaft und der Wohnnutzungen im Vorhaben vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird weiter festgesetzt:

- Der Kurzzeitparkplatz/ Besucherparkplatz darf nur im Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

- Sämtliche Liefer- und Ladetätigkeiten mit Lkw für den Discountermarkt, den Verbrauchermarkt, die Metzgerei und die Bäckerei dürfen sowie alle Lkw Fahrten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur im Tageszeitraum 06:00 bis 22:00 Uhr erfolgen.

- Die Anlieferzone des Discountermarkts ist mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrtvorgänge durch ein Rolltor geschlossen zu halten.

- Eine Nutzung der möglichen Terrasse für die Beherbergungsstätte im Hof des Bauteils B1 ist auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.

- Sämtliche lärm erzeugende Anlagenteile, Aggregate usw. müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben, abgeschirmt und gewartet werden.

- Öffnungszeiten:

Discountermarkt: werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr

Verbrauchermarkt: werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr

Bäckerei: werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr, sonn- und feiertags von 06:00 bis 20:00 Uhr

Bäckerei Terrasse: werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr, sonn- und feiertags von 08:00 bis 20:00 Uhr

Metzgerei: werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr

15.4 Die in der schalltechnischen Untersuchung mit Auftrag Nr. 32178-Reva der IFB Eigenschenk GmbH vom 10.06.2022 herangezogenen Beurteilungsgrundlagen sind zu beachten. Bei Abweichungen, die zu nachteiligen Lärmimmissionen führen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

15.5 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 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten.

15.6 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Begründung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde deshalb ein Immissionstechnischer Bericht (Auftrags-Nr. 3210178-Reva – erstellt durch IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf Stand 15.06.2022) angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können. Es wurde geprüft, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung und auf die entstehende Wohnbebauung im Vorhaben selbst hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die Orientierungswerte der DIN 18005, sowie die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) herangezogen.

Die im Immissionsbericht empfohlenen textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan wurden zur Gänze übernommen.

Im Zuge der Gewerbelärbetrachtung konnten an der nachbarschaftlichen Bebauung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom max. 1 dB ermittelt werden. Gem. Nr. 3.2.1 der TA Lärm sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von nicht mehr als 1 dB(A) zulässig.

Am geplanten Objekt selbst werden die Richtwerte an einigen Punkten überschritten. Dabei handelt es sich um die Nord- und Ostfassade des Bauteils A, sowie die West- und Südfassade des westlichen Gebäudeflügels des Bauteils B1. Diesen Überschreitungen ist mit baulichen Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen entgegenzuwirken. Hierfür sind bei schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn- und Schlafzimmer) beispielsweise Prallscheiben mit einer Schalldämmung im Überlappungsbereich im Zusammenhang mit Fenstern mit einer Spaltbegrenzung auf 40 mm und einer absorbierenden Verkleidung von Leibung und Sturz oder eine Partielle Vorhangfassade (Doppelfassade) im Zusammenhang mit Fenstern mit einer Spaltbegrenzung auf 40 mm und einer absorbierenden Verkleidung von Leibung und Sturz möglich.

Die Prognose der Verkehrslärmimmissionen auf das Projekt nach Ausbau der angrenzenden verkehrlichen Anlagen gemäß Straßenausbauprogramm der Stadt Amberg (Planfall) wies auf Überschreitungen der Grenzwerte in Bereichen der Fassaden hin. Am stärksten sind die Fassadenflächen entlang der

Nürnberger Straße (B 85) und entlang der Hockermühlstraße betroffen. Den erhöhten Werten kann mit baulichen Schallschutzmaßnahmen, wie die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen weg von den lauten Fassaden, sowie passiven Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden. Als passive Schallschutzmaßnahmen gelten hier die Einhaltung des an der Fassade geforderten gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maß sowie eine schallgedämmte Wohnraumbelüftung.

Bei der Betrachtung des Verkehrslärms (Planfall Kastler Straße – Nullfall Kastler Straße) wurden an einigen Immissionspunkten eine Pegelerhöhung von 1 dB(A) auf die nachbarschaftliche Bebauung festgestellt. Eine Pegelerhöhung im Bereich von 1 dB(A) liegt unter der Wahrnehmungsschwelle des menschlichen Gehörs. Deshalb werden dahingehend keine weiteren Festsetzungen getroffen. Jedoch sind die Lärmschutzbelange in die Abwägung miteinzubeziehen, wenn die Lärmbelastung infolge des Bebauungsplans ansteigt.

Für die im Immissionsschutztechnischen Bericht angenommen und geprüften Flächen und deren Standorte sind eine Umsetzung gesichert. Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die jeweilige Gebietskategorie über ein Gutachten nachzuweisen. Schalltechnische Vorbelastungen sind dabei zu berücksichtigen.

8.16. Gestaltung der baulichen Anlagen

Festsetzung

Die genaue Gestaltung der baulichen Anlagen wird abschließend im Durchführungsvertrag festgelegt. Folgende Festsetzungen bleiben hiervon unberührt:

Begründung

Die der Vorhabenplanung beiliegenden Ansichtszeichnungen stellen den zum Zeitpunkt der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss gültigen Stand des Gestaltungsvorschlags dar. Eine genaue Festsetzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Zuge der Vertragsgestaltung des Durchführungsvertrags geklärt und in diesem dann abschließend festgelegt.

Dachform

Festsetzung

16.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Mit Ausnahme der Nebenanlagen, den Dachaufbauten und den die Baugrenzen der Innenhöfe überschreitenden Konstruktionen gem. 5.2 sind diese mit umlaufender Attika gemäß Festsetzung auszuführen.

Begründung

Um auf die städtebaulich sehr heterogene Umgebung zu reagieren, sieht der Gestaltungsansatz für die Neubebauung des ehem. Zinkl-Areals ruhige, wenig gegliederte Baukörper in reduzierter Formensprache vor. Zur Unterstützung dieses Gestaltungsprinzips sind präzise, obere Gebäudeabschlüsse vorgesehen. Aus diesem Grund wird als einheitliche Dachform eine Ausbildung mit attikabegrenzten Flachdächern festgesetzt.

Um entsprechend untergeordnete Bauteile bewusst von den Volumina der Hauptgebäude gestalterisch abzusetzen, sind Attikaausbildungen an den genannten Nebenanlagen, Dachaufbauten und bestimmte Baugrenzen in zulässiger Weise überschreitende Konstruktionen unzulässig.

Dachbegrünung

Festsetzung

16.2 Sämtliche Dachflächen sind extensiv zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind.

Flächen unter 10 m² sind zu begrünen, wenn sich an die zu begrünende Fläche eine begrünte Fläche anschließt.

Bei sonstigen Flächen unter 10 m² sind als Dacheindeckungen nur bekieste Abdichtungssysteme oder Glasüberdeckungen mit technisch erforderlicher Mindestdachneigung zulässig.

Die Dachbegrünung ist mit einer mind. 7 cm starken belebten Substratschicht aus Lava-Bimsstein-Oberboden-Mischung anzulegen. Ziegel- oder rötliches Granulat ist nicht zulässig.

Die Sedumsprossen-Aussaart ist je m² mit einer zusätzlichen Initialpflanzung von mind. 8 Stück standortgerechten Pflanzen gem. Grünordnung auszuführen.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Photovoltaikanlagen errichtet werden. Dies betrifft explizit auch die Flächen unter den Anlagenteilen (z.B. Solarmodule). Hierbei entfällt dann jedoch die zusätzliche Initialpflanzung.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Trittplatten im Bereich erforderlicher Verkehrs- und Wartungswege, technische Dachaufbauten und Oberlichtanlagen.

Gemeinschaftlich genutzte Dachgärten sind zulässig.

Abweichend zu vorstehenden Festsetzungen sind die Flachdächer des Sockelgeschosses gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans mit integriertem Freiflächengestaltungsplan intensiv zu begrünen.

Begründung

Als Kompensationsmaßnahme für die entstehende Grundflächenversiegelung durch die Neubebauung sollen sämtliche Flachdachbereiche begrünt werden. Dies trägt insbesondere zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Abkühlung der vom Ammerbachtal aus westlicher Richtung stadteinwärts strömenden Frischluft bei.

Bei der Bepflanzung wird sowohl Wert auf eine standortgerechte Pflanzenauswahl gelegt, als auch auf städtebaulich gestalterische Aspekte. So sind zur Vermeidung oft ausgeführter, mager bepflanzter Substratschichten Granulate aus Ton-/ Ziegelmateriale oder rötliche Granulate ausgeschlossen, da diese insbesondere von den oberen Geschossen des Bauteils B2 direkt einsehbar sind, als auch generell bei Luftbildaufnahmen.

Zur Maximierung dieser klimaaktiven Dachoberfläche sowie auch Lebensraumes für Insekten ist die Begrünungspflicht auch für Flächen unterhalb aufgeständerter Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Die prinzipielle Zulässigkeit von Dachgärten soll eine intensivere und damit ökologischere Nutzung ermöglichen. Hiermit wird auf eine denkbare Gestaltung der Flächen mit Hochbeeten oder auch eine Aufstellung von Vogelnistkästen oder Bienenstöcken hingewiesen. Die Begrenzung auf gemeinschaftlich genutzte Flächen unterstützt den Ansatz der Nutzungsmixe und zielt auf eine Stärkung des sozialen Austauschs der Bewohner. Individuell parzellierte Teildachgärten widersprechen diesem und auch dem Ziel einer in Bereichen, möglichst defragmentierten, gegliederten Dachgestaltung.

Von diesen Vorgaben und Zielen ausgenommen sind die Flachdachbereiche des Sockelgeschosses. Diese Innenhofflächen (Bauteil A und B1) sowie der Flachdachbereich zwischen den Gebäuden/ Bauteilen B1 und B2 sind gemäß Vorgaben der Grünordnungs- und Freiflächenplanung intensiv zu begrünen und zu gestalten.

Dachaufbauten

Festsetzung

16.3 Dachaufbauten sind als Gebäudeteil nur als zur Dachfläche weitergeführte Erweiterung der Treppenhäuser sowie als Pergola-Konstruktion zur Überdeckung gemeinschaftlich genutzter Dachterrassen zulässig.

Sie sind auf der obersten Dachfläche eines jeden Baukörpers zulässig und baulich in Einheiten mit den Treppenhäuserweiterungen zusammenzufassen.

Sie sind in ihrer gesamten Höhe mit Hilfe eines Rankgerüsts mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen sind hiervon die Seitenflächen von Pergola-Konstruktionen.

Die maximal zulässige Wandhöhe ist hierbei begrenzt auf 2,75 m über WHmax (= zusätzliche Höhe).

Von den Gebäudeaußenkanten sind diese um mind. das 1,5-fache ihrer zusätzlichen Höhe einzurücken.

An einer Seite der auf der Dachfläche baulich zusammengefassten Einheiten ist eine Unterschreitung des Seitenabstands zu den Gebäudeaußenkanten auf das 1,0-fache der zusätzlichen Höhe zulässig, wenn dies die Grundrissplanung der Treppenhäuseranlage im obersten Geschoss erforderlich macht.

Gemeinschaftlich genutzte Dachterrassen sind auf maximal 50 m² Grundfläche begrenzt, wobei je Treppenhäuserweiterung maximal eine Dachterrasse angegliedert werden darf.

Abweichend ist auf der niedrigeren Dachfläche des Bauteils B2 (über 2. Obergeschoss) eine Grundfläche von 1/3 dieser Teildachfläche als Dachterrasse zulässig.

Begründung

Um größere Dachaufbauten im Sinne der Erweiterung der wärme gedämmten Gebäudehülle zu vermeiden, sind diese Dachaufbauten auf die reine Erweiterung der Treppenhäuser als Zugang zur Dachfläche begrenzt. Für die technisch notwendigen - und im Falle der gemeinschaftlich genutzten Dachgärten und Dachterrassen gewünschten - Zugänge zu den Dachterrassen sind diese sicher begehbaren Treppenträume erforderlich. Die Verkehrsflächen (Hauptpodestflächen) in der obersten Ebene sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zur Ergänzung gemeinschaftlich genutzter Dachgärten sind ebensolche Dachterrassenbereiche zugelassen, welche mit Pergola-Konstruktionen überdeckt und damit räumlich zониert werden können. Zur einheitlichen Dachgestaltung sind diese Aufbauten an die Treppenaufbauten anzugliedern und werden in ihren Abmessungen maßlich begrenzt. Ergänzend sind die Wandflächen dieser Aufbauten mit geeigneten Rankgerüsten (Holz- und Seilkonstruktionen) flächig zu begrünen.

Um diese teils addierten Dachaufbauten den Hauptgebäuden gestalterisch unterzuordnen, ist die absolute Wandoberkante dieser Dachaufbauten begrenzt in Bezug auf die maximal zulässige Wandhöhe des jeweiligen Bauteils (WHmax). In ihrer Grundrisslage sind diese Dachaufbauten entsprechend mit maßlicher Vorgabe von den Gebäudeaußenkanten einzurücken. Dies dient einer geringeren Wahrnehmbarkeit aus Straßenniveau.

Entsprechend darf der seitlich einzuhaltende Grenzabstand (1,5-faches Maß der zusätzlichen Höhe oberhalb der Gebäudeattika/ WHmax) nur an einer Seite auf das 1,0-fache unterschritten werden. Mit dieser Regelung wird einer im obersten Geschoss möglicherweise abzuändernden Grundrissplanung der Treppenhäuserweiterung auf die Dachfläche Rechnung getragen.

Im Falle der niedrigeren Dachfläche des Bauteils B2 sind hier keine Dachaufbauten zugelassen, sondern lediglich eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse sowie ein gemeinschaftlich genutzter Dachgarten. Die Größe der Dachterrasse ist abweichend auf 1/3 der hier dreieckigen Dachfläche erweitert, da hier keine Photovoltaikanlagen zugelassen sind (Ersatz auf oberster Dachfläche) und es aus mikroklimatischen Gründen gewünscht wäre, hier durch den zulässigen Dachgarten die Aufenthaltsqualität im Freien zu verbessern, z.B. als Freisitz für Mitarbeiter der Büronutzungen. Der Hinweis auf gemeinschaftliche Nutzung soll einer privaten Zuordnung einer in diesem Geschoss zulässigen Wohnnutzung vorbeugen.

Photovoltaikanlagen, sonstige technische Dachaufbauten

Festsetzung

16.4 Photovoltaikanlagen sind zwingend auf der obersten Dachfläche eines jeden Baukörpers zu installieren. Die gesamte Grundrissfläche der Solarmodule muss hierbei mindestens 1/3 der Dachfläche je Bauteil betragen, 2/3 bei Bauteil B2. Die Dachfläche ist hierbei die Bruttogrundfläche des letzten Geschosses.

Sie dürfen die Attika der Außenwände nicht mehr als 0,5 m überschreiten und müssen mind. 1,0 m von der Außenkante der Außenwand einrücken.

Technisch notwendige Dachaufbauten sind nur auf der obersten Dachfläche eines jeden Baukörper zulässig. Sie sind in ihrer gesamten Höhe einzuhausen und mit Hilfe eines Rankgerüsts mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Sie sind im Bereich der Treppenhäuser anzuordnen und auch mit sonstigen Dachaufbauten baulich in Einheiten zusammenzufassen.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Einhausungen ist hierbei begrenzt auf 2,75 m über WHmax (= zusätzliche Höhe).

Von den Gebäudeaußenkanten sind diese um mind. das 1,5-fache ihrer zusätzlichen Höhe einzurücken. An einer Seite der auf der Dachfläche baulich zusammengefassten Einheiten ist eine Unterschreitung des Seitenabstands zu den Gebäudeaußenkanten auf das 1,0-fache der zusätzlichen Höhe zulässig, wenn dies die Grundrissplanung der Treppenhausanlage im obersten Geschoss erforderlich macht.

Schornstein- und Abgasanlagen sind innerhalb des Gebäudes im Bereich der Dachaufbauten über Dach zu führen und mindestens innerhalb einer Einhausung anzuordnen.

Entsprechend sind außen an der Fassade hochgeführte Schornstein-/ Abgasrohre generell unzulässig.

Begründung

Zur klimafreundlichen Stromerzeugung sind auf den Dachflächen zwingend Photovoltaikanlagen vorgeschrieben. Hierzu sind die jeweils obersten Dachflächen der Bauteile A, B1 und B2 vorgesehen. Als zu belegende Fläche wird hier ein Drittel der Grundrissfläche der entsprechenden Dachfläche festgesetzt, bei Bauteil B2 aufgrund der kleineren Dachfläche (Gebäudeverkleinerung ab dem 3. Obergeschoss) zwei Drittel. Hierdurch soll ein störender direkter Aus- bzw. Ausblick aus den oberen Geschossen auf eine Photovoltaikanlage auf dieser Teildachfläche vermieden werden. Ersatzweise ist die Photovoltaikfläche auf der obersten Dachfläche wie vorbeschrieben mit zwei Drittel festgesetzt.

Zur Flächenermittlung ist hierbei die Grundrissfläche (senkrechte Projektion) der Summe aller Solarmodule in das Verhältnis zur Bruttogrundfläche des jeweils obersten Geschosses zu setzen.

Die Unterkonstruktion dieser Photovoltaikmodule (Höhe und Neigung einer Aufständering) ist so auszuführen, dass die absolute Oberkante der Anlage die zulässige Wandhöhe des jeweiligen Bauteils nur um das festgelegte Maß überschreiten darf. Ebenso sind die Anlagen zur gestalterischen Unterordnung von der Gebäudeaußenkante um das angegebene Mindestmaß einzurücken.

Auf diesen obersten Dachflächen sind weitere technische Dachaufbauten zulässig, welche jedoch aus gestalterischen Gründen mit luftdurchlässigen Wandkonstruktionen einzuhausen und diese zu begrünen sind. Ebenso wie die sonstigen Dachaufbauten sind diese an die Treppenraum-Dachaufbauten anzugliedern und mit diesen einheitlich zu gestalten. Die Maßvorgaben zur Höhenentwicklung und einzuhaltenden Seitenabständen (Gebäudeaußenkanten) gelten analog einheitlich für alle Dachaufbauten.

Aus städtebaulichen, gestalterischen Gründen sind von der Energiezentrale (Sockelgeschoss Bauteil A) aus außen an der Fassade geführte Schornstein- und Abgasrohre nicht zulässig. Diese würden eine unverhältnismäßige Störung der Innenhoffassaden bewirken, etwaige Baugrenzen überschreitende Konstruktionen durchdringen und müssten im Falle von Dachaufbauten in Nähe unmaßstäblich hoch über die Gebäudeoberkante WHmax geführt werden. Dies wäre nur mit Zusatzkonstruktionen oder Abspannvorrichtungen realisierbar und soll verhindert werden. Entsprechend sind diese Anlagen im Gebäudeinneren über Dach zu führen und sind bei angrenzenden Dachaufbauten in die einheitliche Gestaltung dieser zu integrieren.

Dachüberstände, Attikakonstruktionen, Absturzsicherungen auf obersten Dachflächen

Festsetzung

16.5 Dachüberstände sind unzulässig.

Mit Ausnahme der Nebenanlagen, den Dachaufbauten und den die Baugrenzen der Innenhöfe überschreitenden Konstruktionen gem. 5.2 sind an allen Dachflächen umlaufende Attikakonstruktionen festgesetzt. Diese bilden den oberen Wandanschluss je Bauteil und dürfen die jeweils zulässige Wandhöhe WH_{max} nicht überschreiten. An der Innenseite darf die fertige Oberkante der Attika bezogen auf die Oberkante der Substratschicht der Dachbegrünung ein Maß von 40 cm nicht überschreiten.

Absturzsicherungen in den Innenseiten der Attikakonstruktionen sind nur zulässig in Bereichen von Wartungswegen zu und um Photovoltaikanlagen bzw. technischen Dachaufbauten sowie als Begrenzung von Dachterrassen. Hierbei ist die Außenkante der Absturzsicherung um mind. 60 cm von der Gebäudeaußenkante einzurücken.

Begründung

Der Gestaltungsansatz sieht aus städtebaulicher Sicht präzise Gebäudevolumina vor. Entsprechend sind Flachdächer mit Attikabegrenzung festgesetzt und die Ausbildung von Dachüberständen ausgeschlossen.

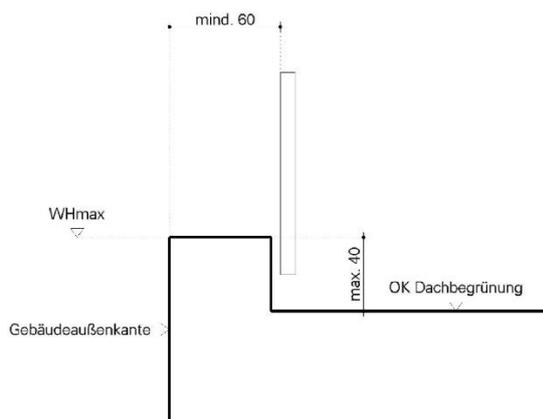


Abb. 12: Detail Attika

Um die absoluten Gebäudehöhen (WH_{max}) auf ein erforderliches Maß zu begrenzen, ist diese Wandoberkante (= Oberkante fertige Attika) auch in Höhenbezug gesetzt zur fertigen Dachoberfläche. Ist unter Einhaltung der Maßvorgabe der inneren Attikahöhe (40 cm) eine absolut geringere Wandhöhe als WH_{max} möglich, ist diese einzuhalten.

An den Innenseiten der Attikaaufrichtungen montierte Absturzsicherungen sind auf notwendigen Flachdachbereiche zu reduzieren. Der Abstand der Außenkante des Geländers ist aus gestalterischen Gründen (Einsehbarkeit aus Straßenniveau) analog der entsprechenden Vorgaben für sonstige Dachaufbauten maßlich festgelegt.

Dacheinschnitte

Festsetzung

16.6 Dacheinschnitte sind nur zulässig in Form von Dachausschnitten in den obersten Geschossdecken. Ausschnitte im Bereich der Gebäudeaußenwände sind nur zulässig, wenn ein erforderlicher Fassadenausschnitt die angrenzenden Sturz- und Brüstungshöhen einhält.

Begründung

Dem Gestaltungsprinzip klarer Baukörper folgend sind Dachausschnitte auf die reine Dachfläche exklusiv der Attikaaufkantung begrenzt. Hierdurch sind Atrien oder Dachterrassenausschnitte möglich, ohne jedoch die oberen Fassadenbereiche zu unterbrechen. Wandöffnungen in diesen oben offenen Dachterrassenbereichen sind nur zulässig, wenn sich diese in das Gestaltungsprinzip der Gebäudefassade einfügt und angrenzende Sturz- und Brüstungshöhen übernommen werden.

Um entsprechend untergeordnete Bauteile bewusst von den Volumina der Hauptgebäude gestalterisch abzusetzen, sind an den genannten Nebenanlagen, Dachaufbauten und bestimmte Baugrenzen in zulässiger Weise überschreitende Konstruktionen Attikaausbildungen unzulässig.

Die im Bereich der Innenhöfe entlang der Gebäudefassaden zulässige, umlaufende Konstruktionschicht für offene Laubengänge (zur Erschließung der Nutzungseinheiten) sowie Balkone und Terrassen soll hinsichtlich ihrer Gestaltung bewusst vom jeweiligen Hauptgebäude absetzen. Ziel des Weglassens einer Attika an der obersten Dachdecke dieser Konstruktionschicht ist eine möglichst geringe Konstruktionsdicke in der Vorderansicht.

8.17. Werbeanlagen

Festsetzung

17.1 Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Beleuchtung aller Art ist zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht zulässig.

Fahnenmasten und Werbetafeln sind unzulässig.

Fremdwerbung ist unzulässig.

Hinweisschilder zur Wegeführung/ Verkehrsoptimierung/ Parken sind generell zulässig.

17.2 Werbeanlagen in den Freianlagen

Es dürfen 2 Werbepylonen und eine Stele gemäß Grünordnungsplan errichtet werden. Die Pylonen sind mit maximal 8 m Höhe und maximal 2,60 m Breite zulässig. Im Bereich der Zufahrt in der Kastler Straße ist eine Stele mit maximal 4 m Höhe und maximal 2 m Breite zulässig.

Alle Werbeanlagen sind an der jeweiligen Erschließungsstraße mit mindestens 50 cm Abstand zur Straßen- bzw. Gehsteigkante zu errichten.

17.3 Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen im Sinne von Firmenschildern sind jeweils am Ort der Leistung im Bereich der Arkaden grundsätzlich zulässig. An den weiteren Gebäudeteilen sind diese nur mit maximal 1 m² je Eingang zulässig.

An den Fensterelementen der inneren Arkadenfassaden können in der jeweiligen Nutzungseinheit bis zu 2/3 für Werbezwecke genutzt werden. Davon dürfen maximal 50 % temporäre Werbung als Hinweis auf das Sortiment bilden. Nicht sortimentsbezogene Werbung wird ausgeschlossen.

Werbeanlagen im Bereich der äußeren Arkadenfassaden sind grundsätzlich zulässig in der Art, dass die Oberkanten aller Werbeanlagen einheitlich ausgeführt werden und die Gebäudearchitektur prägende, horizontale sowie vertikale Fassadenstrukturen hiervon nicht beeinträchtigt werden.

Im nordwestlichen Gebäudeeckbereich des Bauteils A (Orientierung „Pflegerkreuzung“) ist ein Firmenschriftzug in Einzellettern (weiß) im Bereich der Attika jeweils über Eck in der Größe von maximal 1,80 m Höhe und maximal 9,80 m Breite grundsätzlich zulässig.

Begründung

Aus städtebaulichen Gründen werden die Werbeanlagen im Baugebiet detailliert festgesetzt. Es wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugunsten eingeschränkter, projektbezogener Werbeanlagen von der hier anzuwendenden Werbeanlagensatzung der Stadt Amberg vom 03.Mai 2002 abgewichen.

Die Festsetzungen nehmen Rücksicht auf die umgebenden Strukturen. So wird ein Übergang zwischen dem weniger sensiblen Bereich an der Hockermühlstraße mit den hoch frequentierten Kreuzungsbe-
reichen, dem durch Wohnen geprägten Kastler Straße und der denkmalgeschützten OTH geschaffen.

Werbung in den Freianlagen:

Die Pylone wurden an den Hauptverkehrsachsen platziert und ein Abstand zur OTH eingehalten. Die Maße wurden reglementiert, um der Situation gerecht zu werden. Es wurde jedoch auch der Belang des Investors gewahrt in übersichtlicher Weise auf das Vorhaben und die Gewerbetreibenden hinzuweisen. Ergänzt werden die Pylonen mit einer auf 4m Höhe begrenzten Stele im Bereich der Einfahrt an der Hockermühlstraße, da hier die Straßenbegleitenden Bäume auf 4 m aufgeastet werden ist die Stele gut einsehbar, steht jedoch in der Gesamtwirkung des Bereiches zum Wohnen hin nicht im Vordergrund.

Fahnenmaste und Werbetafeln wurden zur Sicherung einer hochwertigen Außenwirkung und zur Stärkung des Nutzungsmixes ausgeschlossen.

Hinweisschilder zur Wegeführung sind im notwendigen Maß zulässig.

Werbung am Gebäude:

Um die gewünschte Außenwirkung zu erreichen wurde Werbung nur im Bereich der Arkaden festgesetzt. Hier kann die Aufmerksamkeit auf die Gewerbetreibenden gelenkt werden ohne die Gesamtwirkung zu beeinträchtigen. Wichtig ist die Ablesbarkeit der Fassadenstruktur. So muss unterhalb der waagerechten Struktur zurückgeblieben werden und die senkrechte Struktur ist abzubilden. Eine frei sichtbare Fassade ist einer Überbauung vorzuziehen. Zusätzlich können die Fensterflächen in diesem Bereich für Eigenwerbung hinzugezogen werden. Die Beschränkung auf 2/3 ermöglicht eine Werbewirkung mit vielen Möglichkeiten unter Absicherung der Einsehbarkeit der Geschäfte. Ergänzt wird das Konzept über einen beleuchteten Schriftzug in Einzellettern auf der Gebäudeecke Bauteil A im Bereich der „Pflegerkreuzung“.

Diese wesentlichen Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig. Aufgrund ihrer stark prägenden Wirkung auf die Gebäudearchitektur sind diese Werbeanlagen aber auch Bestandteil der konkreten Fassadenplanung.

8.18. Stützmauern und Einfriedungen

Festsetzung

18.1 Stützmauern sind gemäß Grünordnungsplan nur im technisch benötigten Maß zulässig. Diese sind mit vorgepflanzten Hecken und Sträuchern zu begrünen.

18.2 Einfriedungen sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

An den gegen Absturz zu sichernden freien Deckenkanten der Sockelgeschosse zur Kastler Straße hin (Innenhöfe) sind die Geländerkonstruktionen außenseitig zu begrünen. Die Begrünung erfolgt hier durch Rankhilfen und Rank-, Schling- oder Kletterpflanzenanordnung im Sockelbereich der angrenzenden Geländeanfüllung.

Sowohl an diesen Stellen, als auch im nördlichen Bereich des Platzes zwischen den Bauteilen B1 und B2 (oberhalb Zufahrt B 85 zur Quartiersgarage) sind Attikakonstruktionen (seitliche Abschlüsse der Flächenabdichtung) auf ein technisch notwendiges Mindestmaß zu begrenzen.

Begründung

Stützmauern stellen scharfe Kanten in der Gestaltung der Grünflächen dar. Um diese möglichst harmonisch in das Gesamtbild einzubinden sollten weiche Übergänge geschaffen werden. Dies gelingt, in dem diese Grenzen verwischt werden durch Bepflanzung. Nachdem das Beranken lassen bautechnisch unerwünscht ist, werden schön blühende Heckenpflanzen und frei wachsende Sträucher vorgepflanzt.

Die Begrüpfungspflicht der Absturzsicherungen an den Außenkanten der Innenhöfe unterstreicht das planerische Ziel, die Innenhöfe als „grüne Lunge“ der U-förmigen Bauteile weiter zu betonen. Die Grünstrukturen der Innenhöfe führen so im Bereich der Kastler Straße bis auf das angrenzende Geländeneiveau.

9. Begründung der Festsetzungen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:750 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung erstellt.

Die Pflanzmaßnahmen sind zeitgleich, bzw. im direkten Anschluss an die Baumaßnahme der Gebäude durchzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereichs entstehen verschiedene private Grünflächen. Die Grünflächen am und um Parkplätze sind öffentlich zugänglich und dienen zur Gliederung und Beschattung der Parkplätze als Straßenbegleitgrün.

Des Weiteren entstehen privat, bzw. halb-öffentlich, genutzte Grünflächen, welche vorrangig für die Bewohner der Gebäude bestimmt sind. Diese befinden sich in den Innenhöfen der Gebäude und schließen an die Terrassen der Wohneinheiten an.

Bäume und Sträucher gemäß Planzeichen. Die festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.1. Private Grünfläche zur Eingrünung

Festsetzung

9.1.1 Private Grünfläche entlang der Nürnberger Straße (B85)

*Die private Grünfläche entlang der Nürnberger Straße ist zum Zwecke einer Eingrünung der Straße zum Parkplatz mit mind. 9 Großbäumen als Baumreihe in einem Abstand von ca. 7 bis 8 m mit dem Baum *Quercus rubra* (Roteiche) in der Pflanzqualität mindestens Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 4 x v., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20/25 zu begrünen.*

*Im weiteren Verlauf der Nürnberger Straße / B85 sind vor der Gebäudefassade *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulen- bzw. Pyramidenhainbuche), mind. Solitär 4 x v., mDb., Höhe 400 - 500 cm im Abstand von 10 m zu pflanzen.*

*Abgewechselt wird dieser Abstand, in dem frei wachsende Sträucher dazwischengesetzt werden, wie z.B. *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum rhytidophyllum* (Immergrüner Schneeball), jeweils mind. Strauch bzw. Solitär, 3xv., mit Ballen bzw. im Container, Höhe 100 – 125 cm (Rosen ähnliche Höhe).*

9.1.2 Private Grünfläche entlang der Hockermühlstraße

*Zur Hockermühlstraße werden die Bäume frei angeordnet (unregelmäßige Abstände) mit gemischt heimischen Baumarten wie *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Tilia cordata* (Winterlinde), jeweils mind. H 3 x v., mDb., StU 16-18 cm.*

Dazwischen werden freiwachsende Sträucher eingemischt, wie oben genannt.

9.1.3 Private Grünfläche entlang der Kastlerstraße

*Entlang der Kastler Straße wird *Prunus avium* 'Plena' (Vogel-Kirsche 'Plena'), mind. H 3xv., mDb., StU 16-18 cm im Abstand von 10 m festgesetzt. Entlang der Gebäudesockel werden freiwachsende Wildsträucher im Abstand von 1 bis 2 m, wie oben genannt.*

Der Sockel zum mittleren Innenhof, Bauteil B, ist als halbhohle Hecke mit Spiraea arguta (Brautspiere/Schneespire) als Strauch, 3 x v., mit Ballen bzw. im Container, Höhe 100 – 125 cm vor zu pflanzen.

Begründung

Die Baumreihen sind Richtung weisend anzuordnen entlang der angrenzenden Straßenräume. Grünflächen entstehen hier zu größten Teil neben der Straßenkante, neben den Gehwegen bzw. entlang der Böschungen zum Verkehrsraum hin. Die Grünflächen werden mit Großbäumen gegliedert.

Damit gelingt es den Eingang zur Stadt Amberg grün und attraktiv zu gestalten. Die Baumreihen entlang der neuen Gebäude ziehen sich als Grünzüge in die Stadt hinein.

Die Flächen dienen auch zur Eingrünung der Gebäude. Entlang des Sockelgeschosses entlang der Nürnberger Straße entsteht eine hohe Fassade, die mit Grünstrukturen aufgebrochen wird. Hier kommen die pyramidenförmigen, kompakt wachsenden Hainbuchen zum Tragen, die nicht zu viel von der Fassade verdecken, diese jedoch gliedern und auflockern.

Immens wichtig ist der Sichtschutz zu überwiegend privat genutzten Innenhöfen entlang der Kastler Straße aus hohen Vogelkirschen und freiwachsenden Hecken darunter.

Im Westen grenzt nach der Hockermühlstraße die Aue des Fiederbaches an mit einem Grünzug, der als wichtige Vernetzungslinie gilt und das Ortsbild entscheiden prägt. Umso wichtiger ist der naturnahe Charakter der Grünflächengestaltung im westlichen Bereich. Daher die unregelmäßige Anordnung mit heimischen Bäumen.

9.2. Private Grünfläche zum Aufenthalt

Festsetzung

Die Innenhöfe sind als intensive Dachbegrünung auszuführen mit einem Substrataufbau inkl. Drainageschichten von mindestens 55 cm -dicke. Überhöhungen bzw. Aufwölbungen mit einer Substratdicke von bis zu 80 cm (nach Abstimmung Statik), auf denen die Bäume stehen sind anzulegen, wobei Wurzelraumssysteme einzubauen sind.

9.2.1 Private Grünfläche Bauteil A

Innenhof von Bauteil A (ca. 1100 m²):

mindestens 400 m² Grünfläche (Baumbepflanzung, Solitäre, Rasen)

150 m² Spielplatz mit Fallschutz Spielbereich für Kinder und Kleinkinder zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Erfüllung dieses Zweckes werden folgende Spielgeräte festgesetzt: Kleinkinderschaukel, Sandkasten, Wippe, Rutsche, Klettermöglichkeit etc. und mind. 5 Sitzgelegenheiten mit unmittelbarem Bezug.

Organische Wegeführung maximal 450 m² Wasser gebundene Wegedecke oder Drainspalt im Übergangsbereich 100 m² als Rasenfugenpflaster zulässig

In den Grünflächen sind mind. 20 Großbäume bzw. Solitäre aus der Pflanzliste Ziergehölze zu pflanzen. Diese sind zu pflegen und vor Beeinträchtigung zu schützen. Des Weiteren sind Sträucher aus der vorgeschlagenen Pflanzliste zu setzen.

Vorgelagerte Laubengänge sind zwingend mit Fassadenbegrünung zu gestalten: Kletterpflanzen mit Rankhilfe (Stahlseil o.ä. im Abstand von 1 m oder engmaschiger), Abstand der Rankpflanzen 3 m oder enger.

9.2.2 Private Grünfläche Bauteil B

Innenhof von Bauteil B (ca. 750 m²):

Die Grünfläche sollte mindestens 325 m² aufweisen.

Die Spielflächen sollten 80 m² Ausdehnung haben, mit Fallschutz Spielbereich für Kinder und Kleinkinder zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Erfüllung dieses Zweckes werden folgende Spielgeräte festgesetzt: Kleinkinderschaukel, Sandkasten, Wippe, Rutsche, Klettermöglichkeit etc. und mind. 3 Sitzgelegenheiten mit unmittelbarem Bezug.

Organische Wegeführung darf mit maximal 350 m² als Wasser gebundene Wegedecke oder Drainasphalt ausgeführt werden.

In den Grünflächen sind mind. 15 Großbäume bzw. Solitäre aus der Pflanzliste Ziergehölze zu pflanzen. Diese sind zu pflegen und vor Beeinträchtigung zu schützen. Des Weiteren sind Sträucher aus der vorgeschlagenen Pflanzliste zu setzen.

Vorgelagerte Laubengänge sind zwingend mit Fassadenbegrünung zu gestalten: Kletterpflanzen mit Rankhilfe (Stahlseil o.ä. im Abstand von 1 m oder engmaschiger), Abstand der Rankpflanzen 3 m oder enger.

Pflanzliste für die Innenhöfe Bauteil A und B

Bäume

- *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk') mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm
- *Pinus sylvestris* (Waldkiefer) mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm
- *Malus* 'Red Sentinel' (Zierapfel 'Red Sentinel') mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm
- *Malus* 'Golden Hornet' (Zierapfel 'Golden Hornet') mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm
- *Pyrus salicifolia* (Weidenblättrige Birne) mind. H 3xv., mDb., StU 14-16 cm,
- alternativ auch Obstbäume in Sorten (nutzungsabhängig)

Solitäre

- *Acer palmatum* 'Atropurpureum' (Roter Fächerahorn 'Atropurpureum') Sol. 4xv., mDb., h 175 – 200
- *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne) Sol. 4xv., mDb., h 200 – 250
- *Prunus cerasifera* 'Nigra' (Blut-Pflaume) Sol. 4xv., mDb., h 250 – 300

Kletterpflanzen

- *Aristolochia macrophylla* (durior) (Amerikanische Pfeifenwinde)
- *Campsis radicans* (Amerikanische Klettertrompete)
- *Campsis radicans* 'Flava' (Amerikanische Klettertrompete 'Flava')
- *Wisteria floribunda* (Blauregen)

9.2.3 Private Grünfläche Abfahrt zwischen Bauteil A und B

Die Abfahrt zwischen Bauteil A und Haus B von der Kastler Straße zum Parkplatz ist mit großen Bäumen *Acer platanoides* 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland') mind. H 3xv., mDb., StU 16-18 cm und *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulen- bzw. Pyramidenhainbuche), mind. Solitär 4 x v., mDb., Höhe 400 - 500 cm zu gliedern.

Gegenüber ist das Sockelgeschoss von Bauteil B (Tiefgarage) mit Kletterpflanzen laut o.g. Pflanzliste für Kletterpflanzen zu begrünen.

9.2.4 Private Grünfläche Fußgängerzone zwischen Bauteil B 1 und B2 sowie Quartiersplatz

Zwischen Bauteil B1 und B2 wird die Fläche als Fußgängerzone mit Plattenbelag gestaltet. Unterstrichen wird diese Platzsituation mit großkronigen Platanen als Dachform gezogen *Platanus hispanica* (Platane), Dachform, Solitärbaum, 4xv., mDb., StU 18-20 mindestens zwei Stück, mit entsprechend großem Wurzelraumsystem (mindestens 5x5 m) sowie zwei weitere kleinere Bäume *Prunus avium* 'Plena' (Vogel-Kirsche 'Plena') mind. H 3xv., mDb., StU 16-18 cm. Die Bäume sollten zudem in Aufkantung von 80 cm Substratdicke oder höher (falls es die Statik erlaubt) wachsen.

Zum Tragen kommen ca. 500 m² Plattenbelag und 60 m² Wassergebundene Wegedecke. Die Grünfläche muss mindestens 180 m² aufweisen.

Am Quartiersplatz, zum Eingangsbereich der ersten Gebäude aus Richtung Altstadt kommend, ist eine ausladende Platanus hispanica (Platane) als Dachform gezogen, Solitärbaum, 4xv., mDb., StU 18-20 festgesetzt. Sitzmobiliar und ein Brunnen sind vorzusehen.

Begründung

Grünflächen bestehen grundsätzlich zwischen den Gebäuden. Hier werden die Freiräume als Bewegungsraum zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen angesehen. Die Flächen sind somit mit Verbindungswegen zwischen den Gebäuden, die attraktiv zu gestalten sind.

Vor allem die Innenhöfe sollen Freiräume mit hohem Aufenthaltscharakter werden. Hier entstehen Grünflächen, die intensiv als Spielwiesen o.ä. verwendet werden sollen. Auch Spielplatzbereiche sollen in den Innenhöfen eingebracht werden. Diese können z.B. als Sandplätze oder Kletterbereiche gestaltet werden. Die Grünflächen werden locker und unregelmäßig mit Hochstämmen und Solitärgehölzen bepflanzt, was eine angenehme, grüne Atmosphäre bildet. Durch die Geländemodellierung ergibt sich ein zusätzlich abwechslungsreiches Bild auf kleinstem Raum. Wurzelraumsysteme dienen den Bäumen zusätzlich zur Versorgung.

Außerdem ist es sinnvoll einige Grünflächen im Innenhof mit Obstbäumen statt Ziergehölzen zu bepflanzen und Nutzgarten-Bereiche inkl. Hochbeete vorzusehen (Stichwort „urban gardening“).

Mit der Fassadenbegrünung entsteht eine zweite halb-transparente Haut vor den Gebäuden. Die Blätter schlucken Lärm, kühlen die Gebäude durch Beschattung und binden Staub.

Auch im Bereich der Fußgängerzonen schaffen Grünzonen mit großen dachartig geformten Platanen attraktive Verweilorte, die nicht zuletzt ein angenehmes Kleinklima erzeugen (Schatten, Transpiration). Hier entstehen Grünflächen, die zum Teil auch mit Sitzelementen und anderen Objekten (z.B. Brunnen) ausgestattet werden. Gerade hat ein Brunnen hat durch das Wasser anziehende Wirkung auf alle Menschen. Egal ob bewegtes Wasser, dass gleichzeitig zum Kühlen dienen kann, oder als beruhigendes Element mit Himmelsspiegel.

9.3. Oberirdische Stellplätze

Festsetzung

Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen

Je 10 Stellplätze sind mind. 4 Großbäume, als Baumreihe in einem Abstand von ca. 7 bis 8 m mit dem Baum Quercus rubra (Roteiche) in der Pflanzqualität mindestens Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 4 x v., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20/25 gemäß den festgesetzten Bäumen im Grünordnungsplan zu pflanzen.

Die Pflanzstandorte sind mit ausreichend durchwurzelungsfähigem Baums substrat über Pflanzenquartier mindestens 5x5 Meter (Wurzelkammersystem) auszuführen.

Begründung

Die Bäume zwischen den Parkplätzen sind bereits zur Pflanzung mit großen Kronen vorzusehen, um möglichst schnell Schatten zu spenden und die Flächen zu überspannen. Die Kronen der Roten Eiche sind ausladend und werden vermutlich auch ineinander wachsen. Damit soll trotz der großflächig versiegelten Flächen ein angenehmes Kleinklima geschaffen werden, dass sich die Flächen nicht so schnell aufheizen und den ruhenden Verkehr verdecken.

9.4. Vegetationsflächen

Festsetzung

In den gekennzeichneten Flächen unter den Bäumen sind Bodendecker zu pflanzen. Hier kann gemäß Pflanzliste aus den folgenden Sorten ausgewählt werden: Alchemilla mollis (Frauenmantel), Cotoneaster dammeri 'Radicans' (Teppich-Zwergmispel), Geranium macrorrhizum 'Spessart' (Storchenschnabel), Lamium maculatum (Gefleckte Taubnessel), Omphalodes verna (Gedenkemein), Pachysandra terminalis (Dickmännchen), Spiraea betulifolia (Birkenblättrige Spiere), Tiarella cordifolia (Herzblättrige Schaumblüte), Vinca minor / Vinca major (kleines / Großes Immergrün)

Strapazierrasen mit regelmäßigem Schnitt

Wildblumenwiese, zweimaliger Schnitt im Jahr, Schnittzeitpunkt nach dem 15.06 mit Abtransport des Mähgutes

Begründung

Bodendecker machen dicht, sind pflegeleicht und wirken wie ein grüner Teppich.

Bewegungsflächen müssen beispielbar und damit strapazierfähig sein, daher werden sie in regelmäßigen Abständen gemäht und gepflegt.

Blumenwiesen dienen dazu den naturnahen Charakter der Flächen zu unterstreichen, vor allem im Übergang zur Landschaft, zur Fiederbachaue. Sie beherbergen zahlreiche Blumen, die Insekten anlocken und damit zur Artenvielfalt auf dem Gelände beitragen. Die Flächen sind daher auch erst nach der Blüte der meisten Blumen zu mähen.

9.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung

9.5.1 insektenfreundliche Beleuchtung im Baugebiet

Für die Beleuchtung sollte insektenfreundliches Licht verwendet werden. Diese ist nach oben abgeschirmt und greift auf LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht zurück, welche im Lichtspektrum keinen oder nur einen geringen Anteil an Wellenlängen unter 900 nm aufweisen.

(LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m², besser 50 cd/m²; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV)

9.5.2 Anbringen von insgesamt 20 Vogelnistkästen in angrenzenden Gehölzen, bzw. evtl. an den fertiggestellten Gebäuden (Höhlenbrüter und Gebäudebrüter)

Innerhalb des Baugebietes werden an verschiedenen Stellen (Fassaden oder neu gepflanzte Bäume) insgesamt mindestens 10 handelsüblichen Vogelnistkästen unterschiedlicher Typen aus Holzbeton angebracht. Die Kästen werden durch eine Fachkraft angebracht. Nach Fertigstellung der Gebäude sollten weitere 10 Kästen aufgehängt werden (Blaumaise, Kleiber etc.). (verschiedene Gebäudebrüter-Typen wie Hausrotschwanz, Star, Mauersegler etc.).

9.5.3 Fensterscheiben mit hochtransparenten Vogelschutzaufkleber versehen

Um zu verhindern, dass Vögel frontal in die Glasscheiben der Fenster fliegen (Spiegelung des Himmels) und sich damit mit einem Genickbruch den sicheren Tod finden sollen für den Menschen unsichtbare, hoch transparente Vogelschutzaufkleber an relevanten Glasscheiben angebracht werden

Begründung

Durch insektenfreundliches Licht soll erreicht werden, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird und sich so die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot für zahlreiche Fledermausarten nicht geschmälert.

Ziel ist es Lebensraum für stadtlebende Tiere insbesondere Vögel zu generieren, bzw. diese nicht unnötig zu schädigen oder zu stören und das Nahrungsangebot an Insekten nicht zu minimieren.

Dazu zählt auch, dass großflächige Glasfenster für Vögel sichtbar gemacht werden.

10. Auswirkungen und Maßnahmen

10.1. Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine bestehende Gewerbebrache in altstadtnaher Lage wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet. Die bauliche mindergenutzte Fläche ist im Sinne einer Innentwicklung vor einer Außenentwicklung zu nutzen. Durch die Bebauung, den angestrebten Nutzungsmix und die attraktive Freiflächengestaltung wird der Stadteingang Amberg-West aufgewertet.

Die Umsetzung der Vorhabenplanung ermöglicht die Errichtung von bis zu 125 Wohneinheiten in altstadtnaher Lage. Das Angebot bietet ansprechenden Wohnraum für unterschiedlichste Alters- und Zielgruppen und bietet verschiedenste Wohnformen an.

Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten erzeugt eine gemischte Sozialstruktur. Wohnverträgliche Büro- und Dienstleistungen, sowie die durch Festsetzungen beschränkten Einzelhandelsnutzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse der schützenswerten benachbarten Wohnbebauung und der Wohnungen im Plangebiet selbst.

Die Entwicklung der Einzelhandelsnutzungen zielt auf eine Weiterentwicklung der qualifizierten flächendeckenden Grundversorgung ab und sichert das Einzugsgebiet im Nahbereich n der Nahversorgung.

Die Planung leistet insgesamt im Sinne der Innenentwicklung einen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Amberg.

10.2. Verkehrsanlagen

Durch den angestrebten Nutzungsmix kommt es zu einer Erhöhung des vorhandenen Verkehrsaufkommens. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des umgebenden straßenbaulichen Bestandes ist aber mit der geplanten Ansiedlung auf dem Zinkl-Areal kompatibel.

Im Rahmen des Bauprogramms der Stadt Amberg wird der Ausbau der angrenzenden Verkehrsanlagen und Knotenpunkte durch die Stadt Amberg weiter verfolgt. Der Grunderwerb wird zeitnah angestrebt.

10.3. Immissionsschutz

Die Einhaltung der Lärmschutzfestsetzungen für die Gebäude und baulichen Nutzungen sind in den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung nachzuweisen.

Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die jeweilige Gebietskategorie über ein Gutachten nachzuweisen. Schalltechnische Vorbelastungen sind dabei zu berücksichtigen.

10.4. Altlastenflächen

Es wird auf die Eigenverantwortlichkeit hinsichtlich Art. 3 und Art. 11 BayBO hingewiesen. Bei Feststellung von belastetem Erdreich im Zuge der Baumaßnahmen sind die zuständigen Behörden zu informieren und das belastete Material entsprechend nach abfallrechtlichen Vorgaben zu beseitigen.

10.5. Gewässer, Wasserwirtschaft

Es wird nur unverschmutztes Regenwasser aus Dach- und Nebenflächen in den Fiederbach eingeleitet. Gemäß der Vorschrift DWA A 102 ist hierfür keine Reinigung erforderlich. Eine Drosselung der Einleitungsmenge mit einer Rückhaltung mit einem Volumen von 120 m³ gewährleisten, dass es zu keinen

hydraulischen Überlastungen des Gewässers kommt. Da der Fiederbach eher zum Trockenfallen neigt, ist die Zuführung des Regenwassers eher positiv zu bewerten. Ebenfalls positiv ist, dass das unverschmutzte Regenwasser nicht mit dem Mischwasser vermischt abgeleitet wird. Eine Versickerung ist wegen der bindigen Böden nicht möglich.

10.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der bauliche Denkmalschutz ist im Geltungsbereich nicht betroffen. Es wird auf den Punkt 11.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter in den Abwägungen der Umweltbelange verwiesen. Bei Erkennung von Bodendenkmälern sind die zuständigen Behörden zu informieren.

10.7. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird gemäß §12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Verwirklichung des Vorhabens.

10.8. Grunderwerb, bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Wie unter Punkt 5.2.5 (Eigentumsverhältnisse) beschrieben muss die Stadt Amberg Teilflächen vom Vorhabenträger erwerben, bzw. an den Vorhabenträger abtreten. Nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück sowie nach dem Ausbau der angrenzenden verkehrlichen Anlagen ist eine Flurbereinigung durchzuführen.

11. Abwägungen der Umweltbelange

11.1. Einleitung

11.1.1. Kurzdarstellung des Planinhalts

Der Einleitungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde am 14.10.2020 gefasst.

Auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses mit Werkstatt (ehemals Fa. Zinkl) westlich der Altstadt von Amberg an prominenter Stelle soll eine Nachnutzung gefunden werden mit Neubau großer Kubaturen mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen im Mix um die Fläche maximal auszunutzen und nach zu verdichten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Bei dem Bauprojekt werden Flächen zur Innenentwicklung nachverdichtet.

Die Grünordnung ist im Grünordnungsplan mit integriertem Freiflächengestaltungsplan (GOP/FFGstPI) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 154 „Stadteingang West“ enthalten.

11.1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §18 BNatSchG ist keine Eingriffsbilanzierung notwendig, da es sich um Innenentwicklung handelt. Dennoch werden durch die Begründung zum Bebauungsplan alle Schutzgüter abgehandelt.

11.1.3. Umweltschutzziele / übergeordnete Ziele und Planungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand 01.01.2020)

Ziel aus Kapitel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Vorrangig sind vorhandene Potenziale in der Innenentwicklung zu nutzen. Ausnahmen gelten nur, wenn diese nicht zur Verfügung stehen. Damit wird verhindert, dass zusätzliche Flächen in der Landschaft versiegelt werden, im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung.

Geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sind zwingend zu nutzen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

Die vorliegende Planung entspricht vollkommen dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes, das leerstehende Flächenpotenziale aufbereitet und in eine neue Nutzung überführt werden um den innenstadtnahen Ort wieder mit Leben zu füllen sind. Wesentliche Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm sind ferner die Bevölkerung verbrauchernah zu versorgen, eine Vielfalt von Betrieben mit unterschiedlichen Größen herzustellen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren zu schützen und Einzelhandelsgroßprojekten in geeigneten Zentralen Orten unter Anbindung an den ÖPNV anzusiedeln. Als Maßstab dient die fußläufige Erreichbarkeit (vgl. dazu auch Einzelhandelsentwicklungskonzept für das kreisfreie Oberzentrum Amberg GMA 2011).

Regionalplan

Im Regionalplan Oberpfalz Nord liegt der Bereich im besiedelten Stadtgebiet von Amberg ohne weitere Festlegungen.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben mit Zielen der Regionalplanung vereinbar ist. Es handelt sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Oberzentrum Amberg.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan und sonstige Pläne

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan angepasst. Die Fläche wird als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt gemäß Festsetzungen großflächigen Einzelhandel zu. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes ist dies zur Versorgung des Quartiers sinnvoll. Bei einer Nutzung ohne Bebauungsplan wird als Entwicklungsziel das Mischgebiet festgeschrieben. Sonstige Pläne des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechtes sind nicht betroffen.

Das neue Baugebiet wird westlich der Innenstadt von Amberg, süd-westlich der Hochschule, direkt am Kaiser-Wilhelm-Ring gelegen, am Kastler Berg, an der vierspurigen Einfallsstraße aus Richtung Nürnberg von der Autobahn bzw. aus Richtung Sulzbach-Rosenberg kommend, entwickelt.

Der Stadtrat der Stadt Amberg hat im April 2011 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Amberg beschlossen. Im Konzept wurde die Versorgungsstruktur analysiert und geordnet sowie weitere Entwicklungspotenziale aufgezeigt. Der bestehende Norma-Lebensmittelmarkt befindet sich in einem sog. Nahversorgungsstandort I. Stufe, d.h. der Standort ist in seiner Funktion zu sichern und ggf. zu stärken. Hierzu kann durchaus auch eine Modernisierung über eine Standortanpassung (-verlagerung) erfolgen. Die geplante Verlagerung des Norma-Lebensmittelmarkts wurde hinsichtlich seiner Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Amberger Innenstadt) bzw. auf die Nahversorgungslagen in Ergänzung zu den landes- und regionalplanerischen Anforderungen in einer Wirkungsanalyse (Auswirkungsanalyse zum Projekt Stadteingang Amberg-West vom 15.06.2022) untersucht.

Inhalt der Untersuchung waren die Prüfungen des Konzentrationsgebots, des Integrationsgebots, des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots unter der Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Fazit und Empfehlung des ergänzenden Gutachtens ist (Vgl. Auswirkungsanalyse zum Projekt Stadteingang Amberg-West GMA 2022):

„Die Entwicklung eines attraktiven und zukunftsfähigen Nahversorgungsangebotes am Vorhabenstandort Stadteingang-West entspricht grundsätzlich den raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben der Bayerischen Landesplanung. Ebenfalls werden damit den Zielen und Regelungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Amberg entsprochen. Das Vorhaben zielt auf eine Weiterentwicklung der qualifizierten flächendeckenden Grundversorgung ab und sichert den ca. 3.340 Einwohnerstarken Wohnbereich (Endausbau) auch in der Nahversorgung. Das Gesamtvorhaben mit all seinen Bausteinen aus Wohnen, inkl. Betreutes Wohnen und Hotel stellt einen attraktiven Entwicklungsimpuls für den seit Jahren stark vernachlässigten Stadteingang-West dar.“

11.1.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte, Erhaltungsziele

Die überplanten Grundstücke sind durch die ehemalige Nutzung von einem Autohaus geprägt, das unverändert hinterlassen wurde. Lediglich im westlichen Bereich ist auf den tiefer liegenden Flächen unversiegelter Boden anzutreffen, der als extensiv genutzte Wiese entlang von Verkehrsflächen anzusprechen ist. Außerdem besteht an der Böschung zu dieser Wiesenfläche eine Heckenreihe, die von Weißdorn dominiert wird und ca. 5 m hoch ist. An einem Höhenversatz zwischen ehem. Autowerkstatt und Parkplatz sind Gehölze angefliegen (überwiegend Spitz-Ahorn). Im Bereich der ehemaligen Autoschaufläche sind ein paar Gehölze von der ursprünglichen Gestaltung erkennbar, wie Buchshecke, Felsenbirne und Bodendecker, die ebenfalls mit angeflogenen Gehölzen wie Spitz-Ahorn durchsetzt sind. Die Natur holt sich das Gelände im Laufe des Verfahrens immer weiter zurück. Es ist zu beobachten, dass in den kleinsten Ritzen erste Bäume sprießen.

Eingerahmt ist das Baugrundstück von Straßen. Im Westen grenzt nach der Hockermühlstraße die Aue des Fiederbaches mit einem Grünzug an, der als wichtige Vernetzungslinie gilt und das Ortsbild entscheidend prägt.

Es sind keine Schutzgebiete betroffen, Teile der Fiederbachaue (westlich der Hockermühlstraße) westlich des Bauvorhabens sind biotopkartiert und werden von der Planung nicht tangiert. Vielmehr wird durch die geplante Bepflanzung entlang der neu geordneten Straßenzüge und Parkplätze Baumreihen angeordnet, die sich als Grünzug in die Stadt ziehen. Daher gibt es in punkto Schutzgebiete keine Konflikte. Die Fiederbachaue wird nicht negativ beeinflusst.

11.1.5. Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Auf dem Gelände sind keine Ziel- und Konfliktarten aus dem ABSP bekannt. Es sind keine Arten- und Lebensräume des Arten- und Biotopschutzprogrammes betroffen, eine gewerbliche Brache wird revitalisiert und mit zahlreichen Baumstandorten begrünt.

11.1.6. Abbauplanungen

keine

11.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung

Im Folgenden werden Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase untersucht und eingeteilt in keine / geringe oder erhebliche Betroffenheit eingeteilt.

In der Wertstufe wird der Wert im Basisszenario (0-3) beurteilt. Die Auswirkungen auf die Umwelt stellen den Einfluss durch die Umsetzung des Vorhabens (positive /keine / geringe oder erhebliche) dar.

11.2.1. Fläche

Erhebung (Basisszenario)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 18.261 m². Es erfolgt keine Nutzung der Fläche seit der Verlagerung des Autohauses.

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Die Fläche wird für die zukünftige Nutzung vorbereitet, es finden Abrissarbeiten der baufälligen Gebäude und der Beläge statt. An die bestehende Erschließung kann mit der geplanten Erweiterung der Kastler Straße im Rahmen der Verbesserung der Fahrradinfrastruktur angeschlossen werden.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Die Fläche wird der gemischten Nutzung zugeführt. Bezüglich der Lage des Gebiets ist von einer integrierten Siedlungs- und Verkehrssituation auszugehen.

Resultat

Die Fläche geht von der Brache in eine gemischte Nutzung über. Die Innenentwicklung wird positiv vorangetrieben, die Nutzungsqualität und -intensität wird erhöht.

FLÄCHE wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft
Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

11.2.2. Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Erholungsfunktion

Erhebung (Basisszenario)

Derzeit liegt die Fläche brach und ist nicht zugänglich. Es bestehen im Umgriff keine Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten. Die Fläche hat als Brache keine Erholungsfunktion oder Aufenthaltsqualität oder sonstigen Nutzen für den Menschen.

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Beim Abriss und Bau der neuen Gebäude ist über die Bauzeit hinweg mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, sowie Erschütterungen und Baustellenverkehr. Der Baustellenbetrieb läuft jedoch nur werktags unter den gesetzlichen Sicherheitsbestimmungen ab. Es werden bei Bedarf im gesetzlichen Rahmen Staubschutz-Maßnahmen ergriffen wie z.B. Sprengeln.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Die brachgefallenen Gebäude des ehemaligen Autohauses Zinkl werden durch neue Gebäudekomplexe ersetzt und mit neuem Leben gefüllt. Im Sockelgeschoss entstehen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es erfolgt wieder eine Nutzung mit erlebbaren Bereichen.

Die Anlieferung von Waren (Lieferverkehr) erfolgt in den von Wohnen abgewandten Bereichen. Es werden gesunde Wohnverhältnisse geschaffen. Die Fläche ist dann wieder frei zugänglich.

Resultat

Das Bauvorhaben Stadteingang West ist ein bedeutender Zugewinn an Lebensqualität für die Gemeinschaft in der Stadt Amberg. Durch die Errichtung der neuen Gebäude entstehen neue Hofsituationen, was zum Charakter des Ortsbildes beiträgt. Umgrenzt von der bestehenden Begrünung durch Bäume

und die weitere Planung neuer Grünflächen entsteht so in unmittelbarer Nähe zur Altstadt eine weitere attraktive Anlage welche zur Erholung beiträgt.

MENSCH / GESUNDHEIT, BEVÖLKERUNG, ERHOLUNGSFUNKTION wird mit der Wertstufe 0 – keine Wertigkeit eingestuft
Positive Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

11.2.3. Tiere und Pflanzen, Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

Erhebung (Basisszenario)

Lebensräume für Flora und Fauna können als ökologisch nicht sehr wertvoll eingestuft werden. Es handelt sich dabei um die Verkaufsfläche eines brachgefallenen Autohauses. Es sind keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, welche durch das Bauvorhaben gestört werden würden. Bei den Vegetationsstrukturen auf dem Gelände handelt es sich um die ehemalige Gestaltung mit Solitärsträuchern zwischen der Autoausstellung. Entlang von Böschungen ist eine Weißdornhecke zu finden, die mit angeflogenen Ahorn durchsetzt ist. Diese bestehende Gehölzstrukturen sind als Lebensraum maximal für Brutvögel der Siedlungen geeignet. Sie sind im direkten Wirkungsbereich der viel befahrenen Straßen. Maximal extrem an den Siedlungsraum angepasste Tier- und Pflanzenarten kommen hier vor. Die Zuwanderung von Arten ist aufgrund der Insellage umgeben von viel befahrenen Straßen schwierig.

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Beim Abriss kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass in Spalten und Absätzen der bestehenden Gebäude Brutstätten von z. B. Vögeln verloren gehen. Das Entfernen vorhandener Gehölzstrukturen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen (einschlägiges Naturschutzgesetz). Der Abbruch der Gebäude sollte ebenso auf Rücksichtnahme von Gebäudebrütern außerhalb der Brutzeit erfolgen. Ist dies nicht möglich, sollten die Bereiche auf Nester abgesucht werden und diese dann ggf. umgesiedelt werden. Ausweichquartiere (Nistkästen) werden bereitgestellt. Fachkundiges Personal (ökologische Baubegleitung, ÖBB) ist einzusetzen.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Durch die geplante stringente Durchgrünung des Baugebietes wird der Lebensraum schnell möglichst wieder hergestellt, mit der Pflanzung groß-kronigen Bäumen, sowie Dach- und Fassadenbegrünung bleibt der Lebensraum erhalten. Zusätzliche Nistkästen müssen aufgehängt werden. Wildblumenwiesen werden zur Begrünung unter den Bäumen zur Ansaat festgesetzt. Insekten freundliche Beleuchtung schmälert nicht die Verfügbarkeit von Insekten. Großflächige spiegelnde Gebäudeteile sind so abzukleben, dass sie von Vögeln erkannt werden. Gerade die Böschung zur Fiederbachau wird als naturnah zu bepflanzen festgesetzt.

Resultat

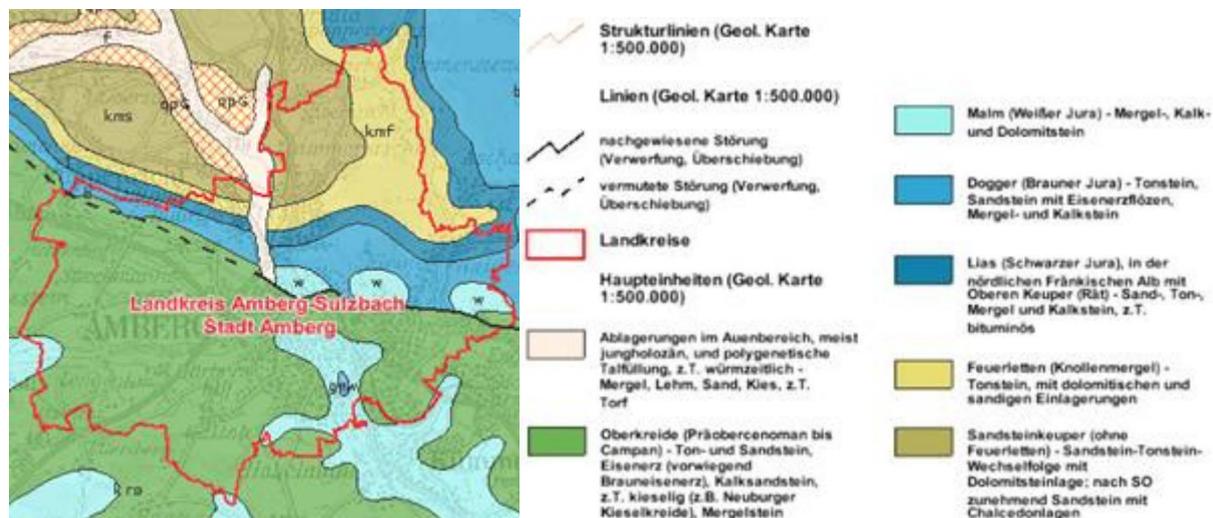
Der Lebensraum wird kurz nach Fertigstellung der Gebäude wieder hergestellt. Die sehr anpassungsfähige Flora und Fauna werden das Gebiet nach Fertigstellung schnell wieder besiedeln. Während der Bauzeit werden Ausweichquartiere geschaffen, auch wenn die Arten in der Umgebung solche antreffen werden.

ARTEN UND LEBENSRÄUME, BIOLOGISCHE VIELFALT wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft
Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

11.2.4. Boden

Erhebung (Basisszenario)

Geologie



Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in der Oberkreide (Geologische Karte Bayern M 1:25000 Blatt 06537). Der geologische Untergrund des Plangebiets Geltungsbereichs besteht aus dem sogenannten Reinhausener Kalksandstein (Amberger Tripel) und Hornsandstein Knollensand aus der Oberkreide (unteres Turon). Darunter befinden sich Schutzfels-Schichten (bunte Tone, Tonsande und Sandsteine) aus der Oberkreide (Mittleres Cenoman). Kleinflächig können dünne Kolluviale Hangschotterdecke aus dem jüngeren Pleistozän (Diluvium) aufliegen.

Bodenfunktionen nach BBodSchG §2 Abs. 2 (Stand: Zuletzt geändert durch Art.5 Abs.30 Gv.24.02.2012 I212)

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Standort f. Vegetation (Biotopentwicklungspotential); Lebensraum f. Bodenflora und -fauna; Natürliche Ertragsfunktion - Biomasseproduzent)
- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinem Wasser und Nährstoffkreisläufen (Wasserspeicherkapazität; Wasserdurchlässigkeit; Nährstoffvorrat; Nährstoffhaushalt)
- Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen (Mechanische Filterfunktion; Pufferfunktion Organik, Anorganik, Säure)
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bei den Bodenerkundungen auf dem Gelände (vgl. IfB Eigenschenk Ingenieure 2017) wurden unter Oberboden, Asphaltdecke oder ab Geländeoberkante anthropogene Auffüllungen in Form von weichen bis steifen Schluffen und Tonen (Homogenbereich 1) und locker bis mitteldicht gelagerten, grob- und gemischtkörnigen Böden (Homogenbereich 2) angetroffen. Darunter stehen weiche bis steife Deckschichten (Homogenbereich 3) an. Darunter folgen mitteldicht bis dicht gelagerte bzw. steife bis halbfeste, verwitterte Schutzfelsschichten (Homogenbereich 4). Im Liegenden folgt der allmähliche Übergang zum unverwitterten Festgestein. Das Festgestein wurde dabei nicht direkt aufgeschlossen.

Die Baumaßnahme findet innerorts, im Ortszentrum statt. Dadurch wird eine Neuversiegelung in der freien Landschaft minimiert. Im Ortszentrum befindet sich bereits versiegelte Fläche. Auch im Geltungsbereich ist der größte Teil der Fläche durch ein ehemaliges Autohaus versiegelt (ca. 15.020 m², derzeit unversiegelt ca. 3261 m², von insgesamt 18.261 m² Geltungsbereich). Dieser Bereich wird zum

Teil durch die Baumaßnahme wieder entsiegelt. Neu entstehen ca. 4200 m² Grünfläche, in denen sämtlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Zusätzlich werden 900 m² intensive Dachbegrünungsflächen angelegt.

Es bestehen im Umgriff keine Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten. Jedoch können diese aufgrund der ehemaligen Nutzung als Autohaus mit Werkstatt und ehemals betriebene Tankstelle nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Nachdem das Baugebiet in der Nähe der ehemaligen Kaserne (Nutzung durch die OTH) liegt, wurden Luftbilder von 1945 ausgewertet und eingeschätzt. Eine Untersuchung ist nicht zwingend, wenn eine schriftliche Einschätzung auf der Grundlage der Luftbilder von 1945 vorliegt. Deshalb nachfolgend eine solche Kampfmittel-Einschätzung (Wolfgang Babl E-Mail vom 20.12.2021):

Zur Beurteilung der Kampfmittelfreiheit einzelner städtischer Gebiete stehen die Dokumentationsluftbilder der Alliierten nach den Bombardierungen und die Aussagen von Behörden und Zeitzeugen zur Verfügung. Die einzigen Kampfhandlungen des II. Weltkriegs im Amberger Stadtgebiet waren 2 Bombenangriffe (davon einer in zwei Wellen) und Tieffliegerangriffe im Frühjahr 1945.

Im südlichen Bereich von Amberg gab es einen Bombenangriff in zwei Wellen auf die Munitionier-Anstalt und eine Außenstelle des Heereszeugamtes am Bergsteig mit Flugrichtung Dorfbereich Kümmersbruck – Altstadt Amberg (SSO-NNW) mit einer Streuungsbreite von ca. 2800 m in der Längsrichtung und ca. 1600 m in der Breite. Im nordwestlichen Bereich von Amberg gab es einen einzigen Bombenangriff auf die Luitpoldhütte und die Gleisanlagen des Güterbahnhofs Luitpoldhütte mit Flugrichtung Gumbelstraße – Witzlhof (SSO-NNW) mit einer Streuungsbreite von ca. 1500 m in der Längsrichtung und ca. 650 in der Breite.

Die nächstgelegenen Bombentrichter (durchschnittlicher Abstand zueinander: ca. 100-150 m) zur Dreiecksfläche des „Stadteingangs West“ lagen ca. 1200 m entfernt am Schießstätteweg. Aufgrund dieser Entfernung und der Lage außerhalb der dokumentierten Flugrichtungen ist beim geplanten Baubereich ein Blindgänger-Fund extrem unwahrscheinlich. Über andere Munitionsreste (z.B. von Waffen des Volkssturms) kann keine Aussage getroffen werden, vermutlich wären sie aber schon beim Bau des früheren Autohauses zutage getreten.

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Die bei dem Bodenaushub gewonnenen Böden sind aufgrund der überwiegend hohen Feinkorngehalte für einen Wiedereinbau nicht geeignet und wird weggefahren. Bei Antreffen von Bodenverunreinigungen ist eine Altlastenuntersuchung /-sanierung im Zuge der Baumaßnahmen vorzunehmen. Bei Antreffen von Bodendenkmälern ist die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Es werden ca. 14.079 m² der gesamten Flächen überbaut, wovon ca. 8400 m² von Gebäuden versiegelt werden. Die Zufahrtsstraßen sind asphaltiert, die Stellplätze, die Quartiersplätze und Wege sind größtenteils gepflastert. Hier kommt ein innovative Betonstein verwendet werden, der für Wasser durchlässig ist und Schadstoffe der Kfz filtert. Nebenflächen werden mit Rasenfugenpflaster ausgeführt. Baumquartiere sind mit speziellen Bodensubstraten aufzufüllen.

Dennoch ist ein Großteil des Bodens verbaut. Eine Minderung des Versiegelungsgrad durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird soweit möglich angestrebt.

Resultat

Der Anteil der Grünflächen ist mit ca. 4200 m² höher als im Bestand (3261 m², zusätzlich ist Dachbegrünung von 900 m² mit eingeschränkten Bodenfunktionen vorgesehen). Pflasterflächen werden mit durchlässigem und filterndem Material ausgeführt.

Der Eingriff beim Schutzgut Boden ist daher bei weitem nicht so groß, wie er auf komplett unbebautem Gelände wäre. Ein großer Anteil der Stellplätze und des kleineren Gebäudes entstehen auf dem bereits jetzt versiegelten Boden, wodurch unbebaute Freiflächen geschont werden.

BODEN wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft
Geringe bis positive Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

11.2.5. Wasser/Grundwasser

Erhebung (Basisszenario)

Auf dem Gelände werden keine Oberflächenwässer angetroffen. Westlich des Geltungsbereiches fließt der Fiederbach, der jedoch nur noch periodisch Wasser führt.

In einer Bohrung wurde Grundwasser in Form von Schichtwasser angetroffen (vgl. Immissionstechnischer Bericht).

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Bei trockener Witterung werden für die nichtunterkellerten Gebäude voraussichtlich keine Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig. Bei stärkeren oder länger anhaltenden Niederschlägen bzw. im Bereich des unterkellerten Gebäudes wird bei Oberflächen- und Schichtwasserzutritt eine gezielte Ableitung des Wassers mittels offener Wasserhaltung erforderlich.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Die Böden im Untersuchungsbereich weisen überwiegend geringere Durchlässigkeiten auf, die Auffüllungen sind grundsätzlich nicht zur Versickerung geeignet. Daher ist eine Versickerung nicht möglich.

Dennoch sollen durch Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien gewährleistet werden, dass Wasser zurückgehalten werden kann und die Verdunstungsrate möglichst hoch ist.

Die Parkplätze werden mit Wasser durchlässigem Betonpflaster festgesetzt, was den Versiegelungsgrad mindert und der Entwässerung des Regenwassers auf dem Grundstück entgegenkommt.

Der Wasserrückhalt ist in unterirdischen Rigolen unter dem Parkplatz geregelt.

Auf ca. 4200 m² sind Grünflächen anzulegen mit belebten Bodenstrukturen, in denen Wasser dem Pflanzenwachstum zur Verfügung steht. Ein schadloses Einleiten von Niederschlagswasser in diese belebte Bodenbereiche ist eingeplant (muldenartige Grünfläche zwischen den Parkplätzen). Zusätzlich werden ca. 900 m² als intensive Dachbegrünung ausgeführt, weitere ca. 5700 m² Dachfläche mit extensiver Dachbegrünung zur Belegung festgeschrieben. Dadurch entsteht eine Verzögerung des Wasserabflusses und Schad freie Abgabe an den Vorfluter Fiederbach.

Resultat

Es erfolgt eine Revitalisierung bereits versiegelter Flächen mit einer leicht positiven Flächenbilanz. Der Wasserrückhalt auf der Fläche ist gewährleistet, es werden keine Oberflächenwässer negativ beeinflusst. Der Gebrauch und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird entgegen der vorherigen Nutzung nur noch im üblichen Rahmen eines öffentlichen Raums stattfinden.

WASSER / GRUNDWASSER wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft
Geringe bis positive Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

11.2.6. Klima und Lufthygiene

Erhebung (Basisszenario)

Es herrschen bereits stadtklimatische Verhältnisse mit hohem Versiegelungsgrad vor.

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Baubedingt kann bei anhaltender trockenen Witterung Staub aufgewirbelt werden. Dem ist wie allgemein gesetzlich geregelt entgegenzutreten durch Wasser sprenkeln. Üblicherweise können bei Bedarf Bauzäune mit Gewebeplanen abgehängt werden.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Der Versiegelungsgrad im neuen Baugebiet wird reduziert, der Anteil der Grünflächen ist höher als im Bestand.

Die Schaffung neuer Grünflächen und Baumpflanzungen trägt zur Verbesserung des innerörtlichen Lokalklimas bei. Durch die Pflanzung zusätzlicher Bäume und Sträucher wird die Lufthygiene verbessert.

Die Lufthygiene wird durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Sauerstoffproduzenten und CO₂-Verbrauchern verbessert.

Grenzwerte der Leitlinie WHO (1987) und der Leitwerte für geruchsintensive Luftverunreinigungen (WHO 1987) sowie der TA Lärm und TA Luft werden eingehalten.

Weitere Maßnahmen wie Gründach und Fassadenbegrünung an denen Pflanzen emporklimmen mit großen Blättern mit absorbierender Wirkung greifen. Die Pflanzen binden Staub, ein Aufheizen der Flächen wird nicht so schnell erfolgen.

Resultat

Keine negativen Auswirkungen durch die Neubebauung auf das Schutzgut.

KLIMA UND LUFTHYGIENE wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft
Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

11.2.7. Landschaft und Ortsbild

Erhebung (Basisszenario)

Eine unansehnliche Brache mit leerstehenden Gebäuden, die dem Verfall Preis gegeben sind mit viel versiegelter Fläche ohne konsequente Begrünung und Gestaltung dominiert derzeit das Ortsbild.

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Die Großbaustelle wird geprägt sein von großflächigen Bauzäunen, Baufahrzeugen und Kränen.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Die städtische Prägung des Areals ist zwangsweise gegeben, mit der Gebäudearchitektur wird die Höhenlage aufgegriffen und in Bezug zu benachbarten Gebäuden (OTH) gesetzt.

Durch die Errichtung der neuen Gebäude entstehen neue Hofsituationen, was zum Charakter des Ortsbildes beiträgt. Umgrenzt von der bestehenden Begrünung durch Bäume und die weitere Planung neuer Grünflächen entsteht so am Eingang der Stadt Amberg ein ansprechendes Ortsbild.

Resultat

Die baufälligen Gebäude und die Brache verschwinden, es wird auf dem Areal eine neue ansprechende Architektur geschaffen, welche auf die umgebende Lage Rücksicht nimmt. So werden neue Hofsituationen und Baumreihen, welche den Weg zur Altstadt markieren festgesetzt.

LANDSCHAFTSBILD UND ORTSBILD wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft
Positive Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

11.2.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebung (Basisszenario)

In ca. 300 m Luftlinie des Baugebietes beginnt die Altstadt der Stadt Amberg mit zahlreichen Baudenkmalern, jedoch bereits die OTH und Wohngebäude in der Sechserstraße in unmittelbarer Nachbarschaft werden entsprechend ein gewertet.

Ehe. Kaserne KWK Baudenkmal D-3-61-000-343

Kaiser-Wilhelm-Ring 23, Kaserne, syn. Kasernengebäude, Fachhochschule

Kaiser-Wilhelm-Kaserne, ehem. Infanteriekaserne; Südbau dreigeschossiger Walmdachbau mit Kniestock, viergeschossigen Pavillonen und Lisenengliederung; Südwestbau, dreigeschossiger Walmdachbau mit Bogenfenstern und Lisenengliederungen; Nordostbau, dreigeschossiger Walmdachbau mit Bogenfenstern und Lisenengliederungen; Nordbau, viergeschossiger Satteldachbau mit Kniestock, fünfgeschossigen Pavillonen mit Walmdach, mittiger Durchfahrt und Lisenengliederungen; Nordwestbau, dreigeschossiger Walmdachbau mit Bogenfenstern und Lisenengliederungen; Südwestbau, dreigeschossiger Walmdachbau mit Bogenfenstern und Lisenengliederungen; Flügel an der Sechserstraße 1866-68, Erweiterungsbauten 1888-89 und 1897-98, erneuert nach 1950, seit 1997 Fachhochschule.

Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

D-3-61-000-345 Sechserstraße 9 Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Wohnhaus, winkelförmiger und dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Eckturm, Zwerchgiebeln, profilierten Fenstern, Flacherker und Portal, historistisch, 1901.

Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Der Katharinen Friedhof liegt in ca. 400 m Luftlinie in Nord-Westlicher Richtung.

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Auf dem Gelände ist aufgrund der anthropogenen Auffüllungen aus jüngerer nicht mit (Boden)-Denkmälern zu rechnen. Sollten doch derartige Funde aufgeschlossen werden, ist die untere Denkmal-schutzbehörde zu informieren.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Durch die Planungen werden keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Resultat

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern wird nicht gesehen. Die an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Kulturgüter werden über die Festsetzungen städtebaulich und in ihrer Nutzung sinnvoll ergänzt.

KULTUR- UND SACHGÜTER wird mit der Wertstufe 0 – keine Wertigkeit eingestuft
Positive Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

11.2.9. Emissionen, Abfälle und Abwasser

Erhebung (Basisszenario)

Das Planungsgebiet ist durch die vorbeiführenden Einfallstraßen der Stadt Amberg entsprechend vorbelastet. Im Zuge der Gewerbelärbetrachtung konnten an der nachbarschaftlichen Bebauung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ermittelt werden.

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Die Großbaustelle wird geprägt sein von großflächigen Bauzäunen, Baufahrzeugen und Kränen. Bautätigkeit nur werktags. Die entstehenden Abfälle und Abwässer können durch die Innenstadtlage einer gesetzeskonformen Entsorgung zugeführt werden.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Im Zuge der Gewerbelärbetrachtung konnten an der nachbarschaftlichen Bebauung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von maximal 1 dB ermittelt werden. Gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von nicht mehr als 1 dB(A) zulässig (vgl. Schallgutachten / Immissionstechnischer Bericht, IfB Eigenschenk Ingenieure 2022).

Am geplanten Objekt selbst kann durch die betrachteten Schallquellen der Immissionsrichtwert der TA Lärm sowie der Orientierungswert der DIN 18005 an einigen Punkten überschritten werden. Dabei handelt es sich um die West- und Südfassade des westlichen Gebäudeflügels des Bauteils B1 sowie der Nord- und Ostfassade des Bauteils A. Diesen Überschreitungen ist mit baulichen Maßnahmen entgegenzuwirken, um dadurch einen Immissionspunkt im Sinne der TA Lärm zu vermeiden. Hierfür sind bei schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohn- und Schlafzimmer) beispielsweise Prallscheiben mit einer Schalldämmung im Überlappungsbereich oder eine partielle Vorhangfassade (Doppelfassade) jeweils im Zusammenhang mit Fenstern mit einer Spaltbegrenzung auf 40 mm und einer absorbierenden Verkleidung von Laibung und Sturz als Maßnahmen möglich.

Die Prognose der Verkehrslärmimmissionen auf das Projekt im Planfall 2035 wies auf Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV sowie der Orientierungswerte der DIN 18005 in Bereichen der Fassade des geplanten Vorhabens hin. Am stärksten sind die Fassadenflächen betroffen, welche an der Nürnberger Straße sowie an der Hockermühlstraße liegen. Den erhöhten Werten ist aus gutachterlicher Sicht mit baulichen Schallschutzmaßnahmen (Orientierung von schutzbedürftigen Räumen

weg von den lauten Fassaden) sowie mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Einhaltung des an der Fassade geforderten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße nach der DIN 4109-1:2018-01 sowie schallgedämmte Wohnraumbelüftung) entgegen zu wirken.

Bei einem Vergleich der Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm auf das Bauvorhaben mit den Beurteilungspegeln durch den Gewerbelärm auf das Bauvorhaben lassen sich für den Verkehrslärm Pegel im gleichen Bereich oder sogar höher als die Pegel durch den Gewerbelärm verzeichnen. Aufgrund der notwendigen Umsetzung baulicher und passiver Schallschutzmaßnahmen entstehen auch für die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Gewerbelärm positive Synergieeffekte für die Lärmbelastung innerhalb schutzbedürftiger Räume.

Bei der Betrachtung des Verkehrslärms (Planfall Kastler Straße – Nullfall Kastler Straße) für das Prognosejahr 2035 auf die nachbarschaftliche Bebauung wurden an einigen Immissionspunkten eine Pegelerhöhung von 1 dB(A) festgestellt.

Eine Pegelerhöhung im Bereich von 1 dB(A) liegt unter der Wahrnehmungsschwelle des menschlichen Gehörs.

Das Vorhaben ist unter folgenden Punkten genehmigungsfähig:

Alle Außenfassadenbauteile (insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen und Außenwände) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01, müssen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach Tabelle 14 des Gutachtens mit der Auftrags Nr. 3210178-Reva der IFB Eigenschenk GmbH vom 15.06.2022 aufweisen bzw. ein raumspezifisch angepasstes erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109-1:2018-01. Ein bauakustischer Nachweis ist zu erbringen.

Die Fenster schutzbedürftiger Räume sind im Hofgeschoss sowie das erste und zweite Obergeschoss des westlichen Gebäudeflügels des Bauteils B1 (Süd- und Westfassade) sowie des östlichen Gebäudeflügels des Bauteils A (Nord- und Ostfassade) zum Schutz vor Gewerbelärm mit baulichen Maßnahmen auszuführen.

In Frage kommen hierfür z. B.:

- a) Prallscheiben mit einer Schalldämmung im Überlappungsbereich im Zusammenhang mit Fenstern mit einer Spaltbegrenzung auf 40 mm und einer absorbierenden Verkleidung von Laibung und Sturz oder
- b) eine partielle Vorhangfassade (Doppelfassade) im Zusammenhang mit Fenstern mit einer Spaltbegrenzung auf 40 mm und einer absorbierenden Verkleidung von Laibung und Sturz.

Zum Schutz der Nachbarschaft und der Wohnnutzung im Vorhaben vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird weiter festgesetzt:

- Der Kurzzeitparkplatz/Besucherparkplatz darf nur im Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
- Sämtliche Liefer- und Ladetätigkeiten mit Lkw für den Discounter Markt, den Verbrauchermarkt, die Metzgerei und die Bäckerei dürfen sowie alle LKW-Fahrten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur im Tagzeitraum 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.
- Die Anlieferzone des Discounter Markts ist mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrtvorgänge durch ein Rolltor geschlossen zu halten.
- Eine Nutzung der möglichen Terrasse für die Beherbergungsstätte im Hof des Bauteils B1 ist auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.

- Sämtliche lärm erzeugende Anlagenteile, Aggregate usw. müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben, abgeschirmt und gewartet werden.
- Begrenzung der Netto-Verkaufsflächen auf Discounter Markt 1210 m², Verbrauchermarkt 600 m², Bäckerei 290 m², Metzgerei 80 m².
- Öffnungszeiten:
Discounter Markt: werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr
Verbrauchermarkt werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr
Bäckerei werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr, sonn- und feiertags von 06:00 bis 20:00 Uhr
Bäckerei Terrasse werktags von 08:00 bis 20:00 Uhr, sonn- und feiertags von 08:00 bis 20:00 Uhr
Metzgerei werktags von 06:00 bis 20:00 Uhr

Die in der schalltechnischen Untersuchung mit Auftrag Nr. 3210178-Reva der IFB Eigenschenk GmbH vom 15.06.2022 herangezogenen Beurteilungsgrundlagen sind zu beachten. Bei Abweichungen, die zu nachteiligen Lärmimmissionen führen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

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 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärm vor und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr).

Die Abfallentsorgung ist durch gekennzeichnete Pflasterbereiche an Müllabholstandorten sichergestellt.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über den Kanal im Trennsystem.

Resultat

Baubedingt kann nicht vermieden werden, dass es werktags tagsüber zu arbeitsbedingtem Lärm kommen wird, was jedoch im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu liegen hat.

Im Schallschutzgutachten werden sämtliche relevanten Schallquellen berücksichtigt.

Bei der durchgeführten Berechnung der Gewerbegeräusche zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der in Nr. 6 aufgeführten Berechnungseingangsdaten, die Vorgaben der DIN 18005 bzw. der TA Lärm auf die Nachbarschaft Großteils eingehalten werden können und Überschreitungen lediglich an der Kastler Straße 27 und 29 von maximal 1 dB(A) möglich sind. Diese Überschreitungen sind gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm zulässig. Auf das Projekt selbst kommt es im Bereich des westlichen Gebäudeflügels des Bauteils B1 an der West- und Südfassade sowie an der Nord- und Ostfassade des Bauteils A zu Überschreitungen im Tag- und Nachtzeitraum um bis zu 8 dB(A), verursacht durch den Gewerbelärm. Diesen Überschreitungen ist bei schutzbedürftigen Räumen mit baulichen Maßnahmen, um einen Immissionspunkt nach TA Lärm zu vermeiden. Beispielsweise können Prallscheiben mit einer Schalldämmung im Überlappungsbereich oder eine partielle Vorhangfassade (Doppelfassade) jeweils im Zusammenhang mit Fenstern mit einer Spaltbegrenzung auf 40 mm und einer absorbierenden Verkleidung von Laibung und Sturz als Maßnahmen angewendet werden. Anzumerken ist, dass bei einem Vergleich

mit der ermittelten Verkehrslärmbelastung Beurteilungspegel im gleichen Bereich oder sogar höher als die Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm erkennbar sind. Aus diesem Grund sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, welche wiederum positive Auswirkungen für die Lärmbelastung innerhalb schutzbedürftiger Räume, aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, hat.

Zudem kann es nachts auf Höhe H1 an der Westfassade des Bauteils A im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts nach TA Lärm kommen, welche nicht über 1 dB(A) liegt und somit gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm zulässig ist. Dennoch wird in diesem Bereich empfohlen auf eine Anordnung schutzbedürftiger Räume zu verzichten.

Der Verkehrslärm aus den umliegenden Straßen führt an den Fassaden der Bauteile teilweise zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV um tags 4 dB(A) und nachts 6 dB(A). In Großteilen des Vorhabens kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Bereich des geplanten Vorhabens als nicht Zweckmäßig zu werten, wodurch ein ausreichendes Schutzniveau durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden muss. Notwendige Bau-Schalldämm-Maße für die Fassade vor schutzbedürftigen Räumen sind festgelegt.

Der Verkehr aus dem geplanten Vorhaben vermischt sich an den angrenzenden Straßen mit dem übrigen Verkehr. Ein Vergleich der beiden Varianten Nullfall in der Kastler Straße mit dem Planfall in der Kastler Straße zeigt, dass die zu erwartende Erhöhung durch das Vorhaben an den betrachteten Immissionspunkten maximal 1 dB(A) beträgt.

Eine Pegelerhöhung im Bereich von 1 dB(A) liegt unter der Wahrnehmungsschwelle des menschlichen Gehörs.

Die Entsorgung von Müll und Schmutzwasser ist gewährleistet.

EMISSIONEN, ABFÄLLE UND ABWASSER wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft

Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

11.2.10. Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie

Erhebung (Basisszenario)

Bisher werden keine erneuerbaren Energiequellen genutzt.

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Die Großbaustelle wird fossile Energieträger in Form von Betriebsstoffen in den Baufahrzeugen verbrauchen.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Die Versorgung mit Strom, Gas (Erdgas, Biomethan, Wasserstoff) sowie Trink-, und Löschwasser kann durch die Stadtwerke Amberg sichergestellt werden. Hierzu wurden bereits Gespräche geführt und die Möglichkeiten abgestimmt.

Die Versorgung mit Wärme soll die Nutzung „Alternativer Energien“ beinhalten. Hierzu sollen folgende Möglichkeiten geprüft werden:

Errichtung einer PV / PVT-Anlage auf dem Dach sowie eine Luftwärmepumpe zur Abdeckung des Wärmegrundbedarfs. Die Wärmerückgewinnung aus der Gebäudebelüftung / Klimatisierung sowie von Kühlanlagen. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (Erdgas, Biomethan, Wasserstoff je nach technischer Verfügbarkeit) zur Abdeckung des Wärmemittelbedarfs. Spitzenlastabdeckung durch Gastherme.

Resultat

Das Schutzgut findet Eingang in die Planungen.

ERNEUERBARE ENERGIEN, NUTZUNG VON ENERGIE wird mit der Wertstufe 0 – neutrale Wertigkeit eingestuft, positive Auswirkung der Planungen auf die Umwelt

11.2.11. Störanfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebung (Basisszenario)

Es sind keine Nutzungen vorhanden, die relevant sind.

Bewertung während der Bauphase / Risiken

Es werden reguläre Baumaßnahmen stattfinden. Störfälle, schwere Unfälle und Katastrophen sind demnach nicht zu erwarten.

Bewertung der Planauswirkungen / Risiken

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Wirkungsbereich eines Störfallbetriebes (nach §3 Abs.5a BImSchG).

Resultat

Aufgrund der festgesetzten Nutzung können keine schwerwiegenden Anfälligkeiten auftreten.

STÖRANFÄLLE, ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN wird mit der Wertstufe 0 – keine Wertigkeit eingestuft
Keine Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

11.3. Wechselwirkungen

	Belange des Umweltschutzes	Wirkungsgeflecht
1	Fläche	2,3,4,5,6,7,
2	Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt	1,3,4,5,7
3	Boden	1,2,7
4	Wasser/Grundwasser	1,2,3
5	Klima und Luftqualität	1,2,7
6	Landschaft	1,7

7	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	1,2,3,4,5,6,7
8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Keine Kulturgüter vorhanden
9	Emissionen, Abfälle und Abwasser	2,4,5,7
10	Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	5,7
11	Störanfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	Keine Störfallbetriebe (nach §3 Abs.5a BImSchG) .

Die Änderungen für die betroffenen Schutzgüter wirken sich wiederum auf die damit zusammenwirkenden Schutzgüter aus. Die Schutzgüter werden also in ihrem gesamten Wirkungsgeflecht beeinflusst, es handelt sich hierbei jedoch um die rein funktionalen Zusammenhänge. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen, die zu beachtenswerten negativen Auswirkungen führen, sind nicht zu erwarten.

11.4. Übersicht bei Nichtdurchführung

Derzeit finden man eine unansehnliche Brache vor mit verfallenen und teils einsturzgefährdeten Gebäuden. Die Flächen sind maximal versiegelt. Es wäre ein verlorenes Entwicklungspotential, dem ein Bau auf der grünen Wiese vorzuziehen ist. Es findet lediglich im westlichen Bereich zur Hockermühlstraße eine Neuversiegelung statt. Der Flächenverbrauch ist damit jedoch gering anzusehen, weil bestehende Bebauung revitalisiert wird.

11.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß §19 BNatSchG)

11.5.1. Vermeidung, Verringerung und Notwendigkeit des Monitorings

11.5.1.1 Bauphase

Fläche

- Keine Betroffenheit während der Bauphase.

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

- Baustellenbetrieb werktags, ggf. Staubschutz Maßnahmen, Sprengeln während der Bauphase

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölze fällen außerhalb der Brutzeit, Abbruch möglichst außerhalb Brutzeit, bzw. Abbruchgebäude auf Nester absuchen, Ausweichquartiere bereitstellen (ÖBB, Nistkästen) zum Schutz der Arten und Lebensräumen während der Bauphase

Boden

- Keine Festsetzungen zu Boden während der Bauphase getroffen.

Wasser/Grundwasser

- Keine Festsetzungen zu Wasser/Grundwasser während der Bauphase getroffen.

Klima und Luftqualität

- Staubschutzmaßnahmen – Wasser sprengeln, Bauzäune mit Gewebeplanen abhängen während der Bauphase.

Landschaft

- Keine Festsetzungen zu Landschaft während der Bauphase getroffen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Keine Betroffenheit festgestellt

Emissionen, Abfälle und Abwasser

- Auch der bei Bauarbeiten nicht vermeidbare Lärm durch die Anlieferung von Baumaterial, Bedienung von Baufahrzeugen wie Kränen und Baggern wird auftreten. Die Arbeiten werden nur werktags zu üblichen Arbeitszeiten ausgeführt.

Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie

- Keine Betroffenheit festgestellt

Störanfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

- Keine Betroffenheit festgestellt

11.5.1.2 Betriebsphase*Fläche*

- Eine Fläche im Innenbereich wird revitalisiert und dabei stringent mit Grünstrukturen durchzogen. Das schafft eine Entsiegelung von 1000 m².

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

- Um schädliche Einflüsse auf den Menschen und seine Gesundheit, bzw. auf die Bevölkerung zu vermeiden ist festgesetzt, dass Gewerbelärmimmissionen innerhalb der Richtwerte der TA Lärm liegen müssen.

Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

- Bäume und Gehölze, welche entfernt werden, sollen nach Naturschutzrecht entfernt und behandelt werden. Dies vermeidet z.B. gravierende Störungen der Tierwelt während wichtiger Zeitperioden (z.B. Brutphasen bei Vögeln).
- Es werden innerhalb des Plangebiets weit mehr Bäume neu gepflanzt als im Bestand vorhanden sind (lediglich Weißdornhecke, angeflogener Ahorn, vereinzelt Solitäre) Es ist festgesetzt, dass je 10 Kfz-Stellplätzen 4 Laubbäume zu pflanzen ist. Die Pflanzung hat nach den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzgrubenbauweise 2 zu erfolgen. Eventuelle Jagdreviere, Lebensräume und Entwicklungspotentiale werden für Flora und Fauna weiterhin angeboten, eine Vertreibung der Flora und Fauna wird dementsprechend verringert.
- Um eine Verdrängung heimischer Pflanzen zu vermeiden und (Ersatz-) Habitate zu schaffen, sind bei der Auswahl von Bäumen und Hecken bei mindestens 70% der Pflanzen heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
- Als Beitrag zur Verringerung des Eingriffs ist festgesetzt, dass Dächer extensiv dauerhaft zu begrünen sind, um Insekten und Kleinstlebewesen ersatzweise ein Habitat anzubieten. Außerdem werden Fassaden der Innenhöfe begrünt.

Boden

- Der Boden soll generell unter Beachtung des *Bayerischen* Bodenschutzgesetzes (Bay-BodSchG) und der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) behandelt werden, um eine verursachte Gefährdung des Bodens so gering wie möglich zu halten und wertvolle Böden (wie den fruchtbaren Mutterboden) zu erhalten.
- Es ist festgesetzt, dass befestigte Flächen im Sinne des Bodenschutzes und Wasserhaushalts auf das notwendige Maß zu beschränken sind.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen festgesetzt, außer wenn dem wasserrechtliche Vorschriften entgegenstehen, dies schützt die Bodenfunktionen.

Wasser/Grundwasser

- Zur Vermeidung von Gewässerverunreinigungen ist generell das Merkblatt DWA DVWK M-153 zur Überprüfung von starker Verschmutzung der Oberflächenwässer durch stark frequentierte PKW-Parkplätze zu beachten. Eine starke Verschmutzung von Oberflächenwässern wird bei Einhaltung des genannten Merkblatts vermieden.
- Niederschlagswasser von stark belasteten Flächen, welches nicht erlaubnisfrei versickert werden darf, ist generell nach dem LfU-Merkblatt 4.4/22 einer Kläranlage zuzuführen, um ein Abfließen/Einleiten in das Grundwasser zu vermeiden.
- Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bay. Wassergesetz zur Einleitung in ein zentrales Regenwasserversickerungsbecken beantragt, um eine mögliche Verschmutzung der Böden und des Grundwassers zu vermeiden.
- Es ist festgesetzt, dass befestigte Flächen im Sinne des Bodenschutzes und Wasserhaushalts auf das notwendige Maß zu beschränken sind. Dadurch wird eine Versickerung und eine Reinigung von Oberflächenwasser und somit auch eine Grundwasserneubildung ermöglicht und eine sonst an diesem Ort vollständige Verhinderung einer Versickerung vermieden.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen festgesetzt, außer wenn dem wasserrechtliche Vorschriften entgegenstehen. Dadurch wird eine Versickerung und eine Reinigung von Oberflächenwasser und somit auch eine Grundwasserneubildung ermöglicht und eine sonst an diesem Ort vollständige Verhinderung einer Versickerung vermieden.

Klima und Luftqualität

- Keine Festsetzungen zu Klima und Lufthygiene während der Betriebsphase getroffen, die gesetzlichen Anforderungen werden für die erwartete Nutzung als ausreichend angesehen.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen festgesetzt, außer wenn dem wasserrechtliche Vorschriften entgegenstehen, durch die so entstehende Bodenatmung (Aufnahme von Wasser, Verdunstung etc.) entstehen positive Wirkungen auf die Luftqualität und das Kleinklima.
- Als Beitrag zur Verringerung des Eingriffs ist festgesetzt, dass Dächer extensiv dauerhaft zu begrünen sind, dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und verringert die Aufheizung des Gebietes.
- Es sind 42 Großbäume zur Pflanzung vorgesehen, diese beschatten die Straßen sowie umliegenden Parkplätze und verringern so das Aufheizen, durch die Bäume wird die Luftqualität und das Kleinklima verbessert. Es ist festgesetzt, dass je 10 Kfz-Stellplätzen vier Laubbaume zu pflanzen sind. Dies hat ähnliche mindernde Auswirkungen.

Landschaft

- Durchgrünung des Baugebietes durch Großbäume, Vegetationsflächen, Dach- und Fassadenbegrünung.
- Bei der Auswahl von Bäumen und Hecken sind bei mindestens 70% der Pflanzen heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Keine Betroffenheit festgestellt

Emissionen, Abfälle und Abwasser

- Um schädliche Einflüsse auf den Menschen und seine Gesundheit, bzw. auf die Bevölkerung zu vermeiden ist festgesetzt, dass Gewerbelärmimmissionen innerhalb der Richtwerte der TA Lärm liegen müssen. Das Gebiet wird abfall- und abwassertechnisch erschlossen.

Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie

- Es ist festgesetzt, dass PV-Anlagen zwingend auf mindestens 30% der Dachfläche der Hauptgebäude installiert werden müssen. Eine Nichtnutzung, bzw. Missachtung der Möglichkeit der Energieproduktion durch erneuerbare Energien wird somit vermieden.

Störanfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

- Keine Betroffenheit festgestellt

11.6. Alternative Planungsmöglichkeit

Für den LKW-Rangierraum mussten Parkplätze weichen und die geplanten Bäume enger zusammengezogen werden, damit der Charakter von durchgehenden Baumreihen erhalten bleibt. Bewusst hat man sich jedoch für Bäume bei den Stellplätzen für einen natürlichen Schatten entschieden, statt einer Stahl-Aufständering und Überdachung mit Photovoltaik-Modulen, dass sich das Areal nicht zu stark aufheizt. Der positive Effekt der transpirierenden Bäume auf das Kleinklima speziell bei Hitzeperioden ist nicht zu verachten. Die PV-Anlagen auf den Hauptdächern der Gebäude tragen ihren Beitrag zur Energiewende bei.

11.7. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts

11.7.1. Methodik / Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Der Umweltbericht nach BauGB beschreibt den aktuellen Zustand des Untersuchungsgebietes und die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange nach § 1 und § 1 a BauGB. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltbereiche bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung wird ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht empfiehlt Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der vorliegenden Bauleitplanung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen.

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem Geltungs- bzw. Änderungsbereich. Betrachtet werden jedoch auch Umweltauswirkungen, die naturgemäß über den Geltungs- bzw. Änderungsbereich hinausgehen (z.B. Lärm- oder Luftbelastung) sowie ggfs. Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Umweltbelangen.

11.7.2. Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Es fanden seit August 2020 fortlaufende, kontinuierliche Geländebegehungen statt, zuletzt am 14.06.2022. Natürlich ist nicht auszuschließen, dass sich im Laufe der Zeit bis zu einer Umsetzung Veränderungen ergeben.

11.7.3. Monitoring

Nach §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in der Abwägung als erheblich eingestuftes 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 im Rahmen der Untersuchung der Umweltbelange keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

Die unter 11.7.1 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind unabhängig davon anzuwenden.

	Belange des Umweltschutzes	Betroffenheit
1	Fläche	• gering
2	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	• keine Betroffenheit festgestellt
3	Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt	• gering
4	Boden	• gering
5	Wasser/Grundwasser	• gering

6	Klima und Luftqualität	• gering
7	Landschaft, Ortsbild	• gering
8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	• Keine Betroffenheit festgestellt
9	Emissionen, Abfälle und Abwasser	• gering
10	Erneuerbare Energien, Nutzung von Energie	• Keine Betroffenheit festgestellt
11	Störanfälle, Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	• Keine Betroffenheit festgestellt

11.8. Zusammenfassung

Die vorliegende Abwägung der Umweltbelange prüft alle Umweltauswirkungen zur Neubebauung des ehemaligen „Zinkl-Areal“ süd-westlich der Altstadt von Amberg. Dabei wird das Gelände eines ehemaligen Autohauses neu bebaut mit der Möglichkeit zum Einkaufen (Lebensmittel-Discounter, Metzgerei, Bäckerei, Bio-Lebensmittelmarkt). Außerdem werden Büros mit sämtlichen Dienstleistungen und Verwaltungsbetrieben sowie Wohnen angesiedelt. Ein Beherbergungsbetrieb ist zulässig. In Tiefgaragen und Außenstellplätzen können Fahrzeuge abgestellt werden. Auch für Fahrräder gibt es ausreichend Stellmöglichkeiten.

Die ehemaligen Gebäude des Autohauses werden komplett abgerissen und drei neue Baukörper entsprechend der vorhandenen Höhenlage gestaffelt errichtet. Die Zufahrten erfolgen von der B 85 bzw. der Kastler Straße. Von hier wird das Gebiet auch fußläufig erschlossen, bzw. über eine Rampe von der „Pfleger-Kreuzung“ aus. Entlang der umlaufenden Straßen werden Grünflächen angelegt und Baumreihen gepflanzt. Es entstehen begrünte Innenhöfe, in denen sich die Bewohner im Freien aufhalten können. Spielflächen sind festgesetzt. Somit wird ein derzeit nicht betretbares Areal für die Bevölkerung wieder nutzbar.

Sämtliche Vorkehrungen werden getroffen, dass der Wandel für alle Schutzgüter nur geringe Auswirkungen hat. Der Umweltbericht kommt zu dem Fazit, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umweltverträglich umgesetzt werden kann.

Ein anderer Standort für ein derartiges Großprojekt mit entsprechender Lage steht in der Stadt Amberg derzeit nicht zur Verfügung, ohne dass dabei wesentlich mehr Versiegelung entstehen würde und immense verkehrliche Anstrengungen unternommen werden müssten.

12. Verwendete Grundlagen, Anlagen und Literatur / Referenzliste

12.1. Anlagen zur Begründung

Auszug aus dem Verkehrsgutachten: Stadteingang Amberg-West An der Kastler Straße: Verkehrsgutachten – erstellt durch Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH (vom 24.09.2020 mit ergänzenden Hinweisen vom 01.06.2022)

Auszug aus dem Immissionstechnischer Bericht Nr. 3210178-Reva – erstellt durch IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf (vom 15.06.2022)

Auszug aus der Auswirkungsanalyse zum Projekt Stadteingang Amberg-West – erstellt durch GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH München (vom 15.06.2022)

12.2. Abbildungsverzeichnis

Abb. Titelbild: Arbeitsmodell zum Aufstellungsbeschluss
Foto: evh_architekten

Abb. 1: Luftbild Stadt Amberg mit markiertem Vorhabengrundstück
Quelle: Bayernatlas, bearbeitet evh_architekten

Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Amberg

Abb. 3: Entwurf der 123. Berichtigung des Flächennutzungsplans
Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Amberg

Abb. 4: Baulinienplan 13 „Nürnberger Straße – Ost/ Infanteriestraße“
Quelle: Bayernatlas

Abb. 5: Bestand leerstehendes Autohaus
Foto: evh_architekten

Abb. 6: Plan der abzutretenden Flächen
Plan: evh_architekten

Abb. 7: Arbeitsmodell zum Aufstellungsbeschluss
Foto: evh_architekten

Abb. 8: Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans AM 154 „Stadteingang-West“
Plan: evh_architekten

Abb. 9: Schemaschnitt
Plan: evh_architekten

Abb. 10: Systemschnitte zur Höhe der baulichen Anlagen
Plan: evh_architekten

Abb. 11: Systemansicht Einfahrtstor zur angrenzenden Altstadt
Plan: evh_architekten

Abb. 12: Detail Attika
Plan: evh_architekten

12.3. Verwendete Grundlagen, Anlagen und Literatur / Referenzliste

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
BayBO	Bayerische Bauordnung (BayBO)
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
Kfz-Fa-StplS	Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie die Ablösung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen in der Stadt Amberg
PlanzV	Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

ABSP 2001: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Amberg-Sulzbach, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, aktualisierte Fassung, Stand März 2001

Auswirkungsanalyse zum Projekt Stadteingang Amberg-West – erstellt durch GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH München, 15.06.2022

BayernAtlas: Aufruf des Internet- Informationsdienstes <http://geodaten.bayern.de> zuletzt am 17.06.2022; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics.

Bayerischer Denkmal-Atlas: Aufruf des Internet-Informationsdienstes <http://geodaten.bayern.de> zuletzt am 04.06.2019; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege.

Einzelhandelsentwicklungskonzept für das kreisfreie Oberzentrum Amberg: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), April 2011

FIN-Web 2019: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, Internetauftritt des Bayerischen Landesamt für Umwelt, <http://fisnat.bayern.de/finweb>, zuletzt aufgerufen am 17.05.2022.

Geotechnischer Bericht Nr. 3160952-2 – erstellt durch IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, 21.02.2017

Nachweis Entwässerung: Lageplan Entwässerung – erstellt durch UTA Ingenieure, Amberg, 14.06.2021

Nachweis Geländehöhen: Lageplan Höhen und Neigungen – erstellt durch UTA Ingenieure, Amberg, 14.06.2021

Nachweis Schlepplkurven im Bestand: Lageplan Schlepplkurven-Bestand – erstellt durch UTA Ingenieure, Amberg, 14.06.2021

Nachweis Schlepplkurven in der Neuplanung: Lageplan Schlepplkurven-Neuplanung – erstellt durch UTA Ingenieure, Amberg, 14.06.2021

Immissionstechnischer Bericht Nr. 3210178-Reva – erstellt durch IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf (Stand 15.06.2022)

ISEK: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Amberg – erstellt durch Dragomir Stadtplanung GmbH, 09.03.2020

Verkehrsdatenbereitstellung für schalltechnische Untersuchungen – erstellt durch Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH, 23.04.2021 mit ergänzenden Hinweisen vom 01.06.2022

Verkehrsgutachten: Stadteingang Amberg-West An der Kastler Straße: Verkehrsgutachten – erstellt durch Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH, 24.09.2020 mit ergänzenden Hinweisen vom 01.06.2022

Verkehrsplanung Kastler Straße und Hockermühlstraße: Vorentwurf Ausbau der Kastler Straße – erstellt durch Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH, Arbeitsstand vom 20.01.2022

Christopher Trepesch
Steinhofgasse 11 | 92224 Amberg
T 09621/973963 | Fax 09621/91677-00
christopher@trepesch.info | www.trepesch.info



evh_architekten gmbh
Kochkellerstraße 5 | 92224 Amberg
T 09621/76900-0 | Fax 09621/76900-20
info@evh-architekten.de | www.evh-architekten.de

evh_architekten