



Stadt Amberg

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 143 „Bürgerspitalareal“**

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Entwurf vom 28.06.2017



INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt:	Seite
1. Anlass der Planung.....	4
2. Gebietsbeschreibung	4
2.1. Geltungsbereich	4
2.1.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	4
2.1.2. Vorhaben- und Erschließungsplan.....	4
2.2. Lage, Fläche, Topographie	5
2.3. Örtliche Verhältnisse, bisherige Nutzung, angrenzende Nutzung	5
2.4. Baugrund, Bodenverhältnisse, Altlasten, Bodendenkmäler.....	5
3. Bodenordnende Maßnahmen - Umlegung (gem. § 45 ff BauGB)	5
3.1. Grundstücksneuaufteilungen und Umlegungen; Abbruch von Gebäuden; Aufgabe von Nutzungen	5
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1. Raumordnung und Landesplanung.....	6
4.2. Flächennutzungsplan	6
4.3. Bestehende Bebauungspläne	7
4.4. Darstellung angrenzender Flächen.....	7
4.5. Sonstige städtebauliche Grundlagen der Stadt Amberg.....	7
4.5.1. Sanierungsgebiet, Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Amberg	7
5. Planungsziele	7
5.1. Allgemeines	7
5.2. städtebauliche Zielvorstellungen.....	7
5.3. städtebaulicher Entwurf.....	7
6. Erschließung	8
6.1. Verkehrserschließung	8
6.1.1. Äußere, innere Erschließung	8
6.1.2. Ruhender Verkehr	8
6.1.3. ÖPNV	10
6.1.4. Fuß – und Radwegeverkehr	10
6.2. Technische Erschließung	10
6.2.1. Trinkwasserversorgung.....	10
6.2.2. Entwässerung	10
6.2.3. Energieversorgung	10
6.2.4. Gasversorgung.....	10
7. Natur- und Umweltschutz.....	11
7.1. Schutzgebiete, Biotope	11
7.2. Artenschutz	11
8. Altlasten	11
9. Immissionsschutz	11
10. Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	13
10.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
10.1.1. Art der baulichen Nutzung	13
10.1.2. Maß der baulichen Nutzung	14
10.1.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	15
10.1.4. Flächen für Leitungsrecht	15
10.1.5. Verkehrsflächen	15
10.1.6. Kfz-Stellplätze, Nebenanlagen.....	15

10.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
10.2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
10.2.2.	Werbeanlagen.....	15
10.3.	Hinweise.....	15
10.3.1.	Denkmalschutz.....	15
10.3.2.	Artenschutzrechtliche Hinweise	16
11.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
12.	Städtebaulicher Vertrag.....	16
13.	Rechtsgrundlagen.....	16

ENTWURF

VORBEMERKUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ überlagert mit seinem Geltungsbereich einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“.

1. Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Amberg hat am 25.04.2005 das Sanierungsgebiet K auf Grundlage der Voruntersuchung von Herrn Prof. Dr. Brey als Satzung zur förmlichen Festlegung im klassischen Verfahren beschlossen.

Die Ziele der Sanierungssatzung (Durchwegung mit äußerer und innerer Spange, Nutzung als Altenpflegeheim, Lage der Tiefgarage etc.) wurden jedoch über die Jahre weiterentwickelt. Auf Grund der Verlagerung des Altenheims veränderte sich zunächst die in der Sanierungssatzung beschriebene Nutzung des Areals, durch den Verkauf der Kasernstraße 4 veränderte sich die Wegeplanung und die Tiefgaragenzu- und Ausfahrtmöglichkeit. So wurde 2009 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt der als Nutzungskonzept „Wohnen im Alter“ vorgesehen hatte. Den dort entwickelten Plänen der Wittfoht Architekten wurde im Dezember 2011 vom Stadtrat zugestimmt. Dort wurde bereits eine Nutzungsänderung (Einzelhandel, Sozialstation, Dienstleistung, Wohnen) beschlossen. Um die Ziele der Sanierungssatzung sowie den Entwurf des Wettbewerbsgewinners planungsrechtlich zu sichern, hat der Stadtrat den Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ in der Fassung (i.d.F.) vom 08.10.2014 beschlossen, dieser erlangte am 16.01.2015 Rechtskraft. Die Art der Nutzung sowie deren angedachte Intensität wurde jedoch in Frage gestellt, da sich die Entwicklungsziele der östlichen Altstadt auch durch die Entwicklungsmöglichkeiten des durch die Gewerbebau Amberg GmbH erworbenen Forums veränderten. Die Planungen für das Areal haben sich schlussendlich von einer Nutzung durch das Altersheim über die überwiegende Nutzung mit Altenwohnungen auch durch den frei geführten Wettbewerbsdialog in einen Nutzungsmix (Nahversorger, Wohnen, Dienstleistung) verändert. Die östliche Altstadt soll nun auch in Hinsicht auf Verbesserung und Stärkung der Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Die Auftragsbekanntmachung des wettbewerblichen Dialogs erfolgte am 01.08.2015 im EU-Amtsblatt unter ted.europa.eu mit den Grundlagen, die in der Wettbewerbsbroschüre definierten wurden. In dieser Broschüre wurden verschiedene Vorgaben (Vorgaben des Stadtrats), die die Bauleitplanung; die Nutzung; den Verkehr; die Kosten; den Umgriff etc. betreffend sowie verschiedene Zuschlagskriterien (Planung/ Konzept; Wirtschaftlichkeit; Nachhaltigkeit; Vertragsgestaltung und Kaufpreis) definiert. Nach diesen Kriterien erfolgte der Zuschlag im Stadtrat am 25.07.2016 an den Vorhabenträger Ten Brinke Bayern (Regensburg).

In Anlehnung an das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs mit dem ausgelobten Sieger Ten Brinke Bayern wird nun ein Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), der somit in den Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ mündet erstellt.

2. Gebietsbeschreibung

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst auch Bereiche, welche nicht im Zugriff des Vorhabenträgers liegen (Erschließungsmaßnahme Bahnhofstraße und Planungsrecht auf Flurnummer 636 und 623) und damit nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten sind. Deshalb enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen separaten Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

2.1.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ umfasst Teilbereiche folgender Grundstücke der Gemarkung Amberg: Flurstücknummern 618, 635, 636, 645, 698.

2.1.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst Teilbereiche folgender Grundstücke der Gemarkung Amberg: Flurstücknummern 635, 636, 645.

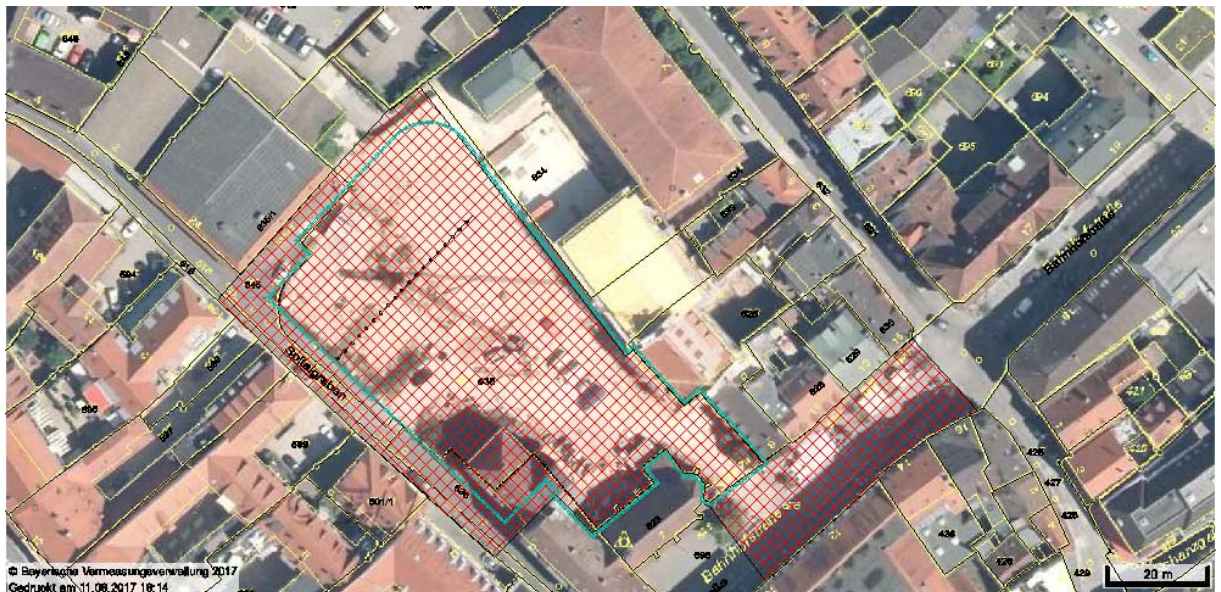
Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,56 ha und untergliedert sich in folgende Teilflächen:

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	0,62 ha
Darin enthaltener Vorhaben- und Erschließungsplan	0,38 ha
Bebaubare Grundstücksfläche	0,31 ha
Straßenverkehrsfläche	0,31 ha

2.2. Lage, Fläche, Topographie

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt, zwischen Bahnhofstraße, Spitalgraben, Spitalgasse und Wirtschaftsschule. Die Fläche fällt um ca. 1 Meter nach Westen hin.

2.3. Örtliche Verhältnisse, bisherige Nutzung, angrenzende Nutzung



Im Geltungsbereich befanden sich bebaute, versiegelte Flächen mit den Gebäuden des ehemaligen Bürgerspitals. Die Gebäude wurden abgerissen.

2.4. Baugrund, Bodenverhältnisse, Altlasten, Bodendenkmäler

Der Baugrund war überwiegend bebaut.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-3-6537-0148 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Spitalkirche zum Hl. Geist in Amberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

D-3-6537-0009 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der Altstadt von Amberg.

Die für die Realisierung des Vorhabens nötige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt. Die Flächen wurden durch den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet K „ überplant. Die Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde in Aussicht gestellt.

3. **Bodenordnende Maßnahmen - Umlegung (gem. § 45 ff BauGB)**

3.1. Grundstücksneuaufteilungen und Umlegungen; Abbruch von Gebäuden; Aufgabe von Nutzungen

Im Bereich der Erschließungsstraße sind nach Abschluss der Baumaßnahme die Vermessung der tatsächlichen Situation und eine Flurbereinigung durchzuführen. Auf dem Flurstücken 636 und 645 entstehen neue öffentliche Straßenverkehrsflächen. Auf Grund dessen werden Teilungen und Bereinigungen der Flurstücke notwendig.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Planung und Änderung dieses Gebietes entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung, als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekten dürfen nur in zentralen Orten (z.B. Oberzentrum Amberg) ausgewiesen werden (LEP 2013, Kap. 5.3.1). Die Flächenausweisung hat an städtebaulich integrierten Flächen Standorten zu erfolgen (LEP 2013, Kap. 5.3.2). Die städtebauliche Integration dient der verbrauchernahen Versorgung, dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Stärkung Innenstädte und Stadtteilzentren.

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Regionalplan Oberpfalz-Nord

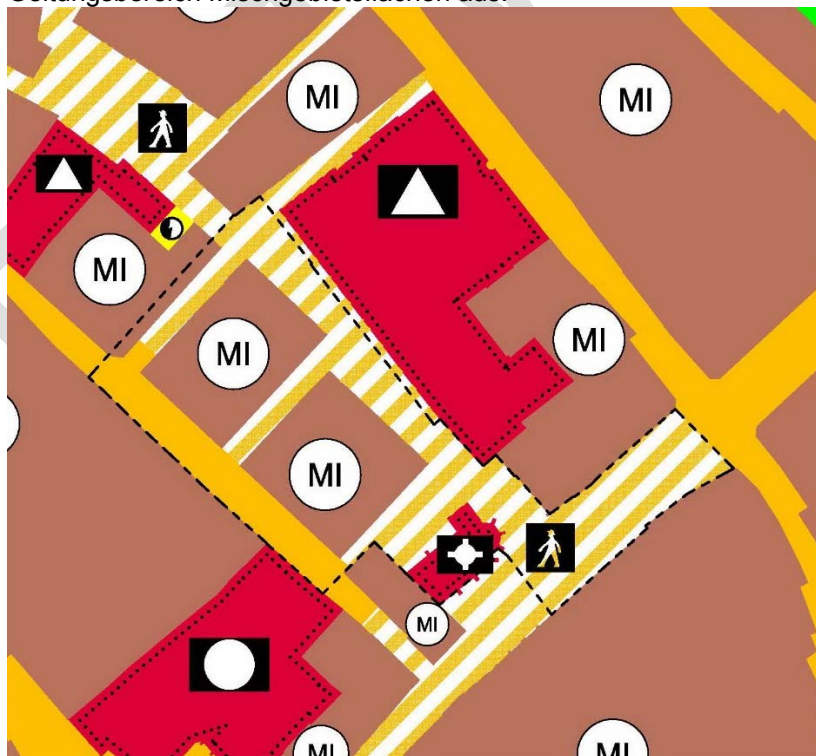
Im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord werden unter IV. zum Handel u.a. folgende fachliche Ziele formuliert:

- Auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel soll hingewirkt werden.
- Als Oberzentrum mit guter Verkehrsanbindung nach Westen kommt die Stadt Amberg als Standort für die Ansiedlung oder den Ausbau von Dienstleistungseinrichtungen mit überregionaler Bedeutung, insbesondere von öffentlichen Einrichtungen, in Betracht..

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die Grundzüge für eine mittelfristige städtebauliche Entwicklung dar. Aus diesem Rahmen sind dann die verbindlichen Bebauungspläne zu entwickeln, sie setzen die grobmaschigen Darstellungen in rechtsverbindliche Festsetzungen um.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg weist für den Geltungsbereich Mischgebietsflächen aus.



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Stärkung der Wohn- und Geschäftsnutzung zur Belebung der Innenstadt vor.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird im Parallelverfahren geändert.

4.3. Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes existiert bislang der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“. Ein Teilbereich des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet K“ soll nun durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ überdeckt werden.

4.4. Darstellung angrenzender Flächen

Das Plangebiet wird von der historischen Altstadt umschlossen. Im Norden und Westen grenzt es an die Mischgebietsflächen des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet K“ an. Im Osten und Süden schließt sich die kerngebietstypische Altstadtbebauung an.

4.5. Sonstige städtebauliche Grundlagen der Stadt Amberg

4.5.1. Sanierungsgebiet, Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Amberg

Die Stadt Amberg hat ein Sanierungsgebiet „Amberg K“ gemäß § 142 Abs.3 des Baugesetzbuches mit einem nahezu identischen Geltungsbereich wie im Bebauungsplan „Sanierungsgebiet K“, mit der Ausnahme des Spitalgrabens und Teilflächen an der Bahnhofstraße, ausgewiesen, das mit der Bekanntmachung am 02.05.2005 rechtsverbindlich wurde.

Mit Bekanntmachung vom 19.03.1988 wurde südwestlich im Anschluss an das Sanierungsgebiet „Amberg K“ das Sanierungsgebiet „Amberg D“ inklusive Herrnstraße und Spitalgraben zwischen Bahnhofstraße und Kasernstraße rechtsverbindlich. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Amberg (ISEK) von 2006 ist festgelegt, dass die Stadt als Wirtschaftsstandort zu stärken und Maßnahmen zur Stabilisierung des Handelsstandortes ergriffen werden müssen. Im Stadtentwicklungskonzept sind die Flächen als „gemischt genutzte Präventionsflächen“ dargestellt (Seite 54/55 und Seite 147). Diese Gemengelage sollen weiter gepflegt werden und mit den Inhabern weiter entwickelt werden.



5. Planungsziele

5.1. Allgemeines

Das heute brachliegende Gelände soll einer Nachnutzung zugeführt werden. Aufgrund der Vornutzung besteht im Plangebiet derzeit ein hoher Versiegelungsgrad.

5.2. städtebauliche Zielvorstellungen

Die Stadt Amberg strebt in ihrer Entwicklung zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Altstadt einen ausgewogenen Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch Wohnnutzung und öffentlichen Einrichtungen an. Durch den bereits erfolgten Abbruch des früheren Altenheims konnten städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Altstadtensemble erstellt werden.

Die Spitalkirche wurde profaniert und wird deshalb nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche mit kirchlicher Nutzung definiert sondern als in der Innenstadt übliches Mischgebiet.

5.3. städtebaulicher Entwurf

Das im Rahmen eines wettbewerblichen Dialogs von der Stadt Amberg ausgeschriebene Innenstadtareal liegt unmittelbar in der Nähe des Bahnhofs und somit im Herzen der Altstadt. Die Bahnhofstraße, welche das Zugangstor zum Zentrum der Altstadt – dem Marktplatz – darstellt, soll zu neuem Leben erweckt werden.

Das in einen traditionellen städtischen Kontext eingebettete Projekt sucht in einer ganzen Reihe von Punkten den Dialog mit seiner Umgebung. Das Gefüge von gebauten Volumen und Leerräumen bestimmt das Erscheinungsbild einer Stadt wie Amberg. Die gegenseitige Beziehung der Baukörper zum Freiraum prägt die städtebauliche Situation.

Das geforderte Bauvolumen für das Spitalgrabenareal wird durch unterschiedlich tiefe Versprünge des Baukörpers, die einen Dialog mit der bestehenden kleinteiligen Bebauung eingehen, verteilt. Hierdurch wird eine angemessene bauliche Körnung und eine engere Verzahnung mit dem historischen Stadtgefüge erreicht. Es werden Wege und Plätze, Orte und Räume geschaffen. Orte der sozialen Nähe und Geborgenheit sowie räumliche Übergänge von Privatheit zu Öffentlichkeit erlangen eine besondere Bedeutung. Die städtischen Flächen (Fußgängerbereiche) werden bis an die Gebäude herangeführt. Die nutzungsnahen Gewerbeflächen (Läden, Einzelhandel) bestimmen die Erdgeschosszonen. Sie verbinden den Stadtraum mit den Wohnnutzungen und schaffen zugleich eine angemessene Distanz zwischen Öffentlichkeit und Privatheit. Es entsteht ein ausgewogenes, gut proportioniertes Gesamtbild, das durch sein Zusammenspiel von Alt und Neu bereichert wird und so die soziale und kulturelle Akzeptanz des Projektes erhöht.

6. Erschließung

6.1. Verkehrerschließung

6.1.1. Äußere, innere Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Bahnhofstraße und den Spitalgraben verkehrstechnisch erschlossen.

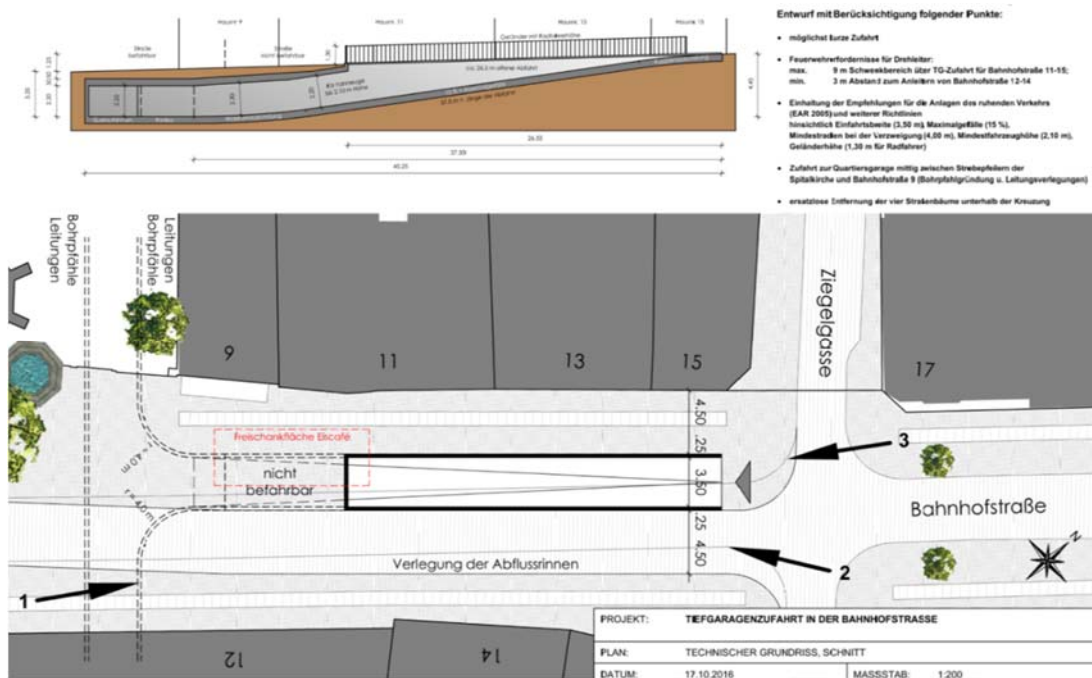
Die Anlieferung für die Handelsnutzungen erfolgt über die Bahnhofstraße und über die Fußgängerzone im nördlichen Bereich der Baukörper

6.1.2. Ruhender Verkehr

Ziel des Bebauungsplans ist die Aufwertung der nordöstlichen Altstadt und die Belebung des Blockinnenbereichs zwischen Ziegelgasse, Kasernstraße, Spitalgraben und Bahnhofstraße. Diese Aufwertung soll durch die Verbesserung des Wohnumfelds der bestehenden Bauten gefördert werden. Die wichtigste Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels ist die im Bebauungsplan „Sanierungsgebiet K“ vorgesehene Verlagerung der oberirdischen Stellplätze in eine Tiefgarage, damit diese Fläche als öffentlicher Stadtraum umgestaltet werden kann und damit auch die Wohnqualität der angrenzenden Bauten in diesem Bereich attraktiver gestaltet werden kann.



Als Ergebnis umfangreicher Planungen erfolgt die Zufahrt für je eine Tiefgarage unter dem Bürgerspitalareal und dem „Storg-Gebäude – Neue Münze“ über eine gemeinsame Zufahrt in der Bahnhofstraße und einer Ausfahrt für das Bürgerspitalareal am Theaterplatz über den Spitalgraben.



Für die sehr anspruchsvolle Planung der Erschließung einer solch großen unterirdischen Parkanlage wurden bereits auf Ebene der Bauleitplanung eingehende Untersuchungen durchgeführt. Neben Verkehrsgutachten (siehe Anlage 8) und schalltechnischem Gutachten (siehe Anlage 9) wurden auch differenzierte Überlegungen zu den architektonischen Ausbildungen der Tiefgaragenzufahrt angestellt.

Beispiele:





Für das Vorhaben werden ca. 170 Pkw-Stellplätze in zwei Tiefgaragenebenen geplant. Zusätzlich kann die Tiefgarage der Wirtschaftsschule angeschlossen werden.

6.1.3. ÖPNV

Das Plangebiet liegt 2 Fußminuten vom Bahnhof entfernt.

6.1.4. Fuß – und Radwegeverkehr

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich erreichbar (s.o.).
Das gesamte Umfeld um die bebaubaren Flächen wird zur Fußgängerzone (Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“).

6.2. Technische Erschließung

6.2.1. Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwassernetz der Stadtwerke Amberg angeschlossen werden.

6.2.2. Entwässerung

Im Gebiet sind ausreichend dimensionierte Mischwasserkanäle in teilweise sanierungsbedürftigem Zustand vorhanden. Im Spitalgraben ist historisch bedingt ein zu kleines Trennsystem vorhanden, bei dem kurzfristig ein Handlungsbedarf gesehen wird.

6.2.3. Energieversorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Gebiet kann an das innerstädtische Fernwärmenetz der Stadtwerke Amberg angeschlossen werden.

6.2.4. Gasversorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Gasnetz der Stadtwerke Amberg angeschlossen werden.

7. Natur- und Umweltschutz

7.1. Schutzgebiete, Biotope

Im Bereich des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet K“ liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotopflächen. Der Bereich bietet keinen für die Öffentlichkeit nutzbaren Erholungsraum. Es handelt sich um eine versiegelte Innenstadtlage.

7.2. Artenschutz

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um bestehende öffentliche Verkehrsflächen, eine Baustelle (Abbruch) und dem archäologischen Grabbereich.
Bei einem Ortstermin mit Herrn Rudolf Leitl fand am 19.03.2014 eine Begehung statt. Der Nachweis von Einzelindividuen, oder einer Population konnte nicht erbracht werden. Generell wäre die Kirche jedoch als Fledermausquartier geeignet, eine Ermöglichung (über geeignete Öffnungen etc.) wird derzeit durch die Stadt Amberg geprüft, da sich die Kirche nun im Besitz der Stadt Amberg befindet. Es wurden keinerlei Anzeichen für weitere geschützte Arten vorgefunden.

8. Altlasten

Es sind im Gebiet keine bekannten Altlastenverdachtsflächen vorhanden, durch die jahrhundertelange Nutzung können jedoch Altlasten nie gänzlich ausgeschlossen werden.

9. Immissionsschutz

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung von C.Hentschel Consult Ing.-GmbH:

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Proj.Nr. 1546-2017 V01, Juni 2017) durchgeführt.

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und zur Vorsorge gegen solche Einwirkungen empfehlen wir, folgende Auflagen in den Genehmigungsbescheid der Verbrauchermärkte bzw. den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans aufzunehmen:

1. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI 1998, S. 503, zu beachten.
2. Ausführung der Verbrauchermärkte:
 - 2.1 Die Verbrauchermärkte auf dem Grundstück Fl.Nr. 635 Gemarkung Amberg sind nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallemitzierende Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.
 - 2.2 Der Beurteilungspegel der von den Anlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 635 Gemarkung Amberg, ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazu-gehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgenden Immissionsrichtwert (IRW) nicht überschreiten:

Immissionsort		Fl.Nr.	Nutzung	IRWred	
				Tag	Nacht
IO 1	Bahnhofstraße 10 - 12	442	MIFNP	52	35
IO 2	Bahnhofstraße 14	436	MIFNP	52	35
IO 3	Bahnhofstraße 16	426	MIFNP	50	35
IO 4	Bahnhofstraße 18	423	MIFNP	47	35
IO 5	Bahnhofstraße 17	695	MIFNP	47	35
IO 6	Bahnhofstraße 15	630	MIFNP	53	35
IO 7	Bahnhofstraße 13	629	MIFNP	53	35
IO 8	Bahnhofstraße 11	628	MIFNP	54	35
IO 9	Bahnhofstraße 9	626	MIFNP	54	35
IO 10	Wirtschaftsschule	626/635/634	SO $\triangleq$ WA/MI	55	35
IO 11	Kino, Spitalgraben 2a	635 / 1	MIFNP	55	35
IO 12	Spitalgraben 13a	595	MIFNP	51	35
IO 13	Spitalgraben 9	599	MIFNP	43	35
IO 14	Spitalgraben 3	605	MIFNP	43	35
IO 15	Spitalgraben 5	636	MIFNP	51	35

- 2.3 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionspegel tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Tageszeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.
- 2.4 Die Warenlieferung ist nur tagsüber in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.
- 2.5 Die Verladung ist nur an einer vollständig umhausten Verladezone (incl. Tor; Wand + Dach, Dämmung der Bauteile $R'w \geq 25$ dB) zulässig. Die Umhausung ist so auszuführen, dass der Lkw auf der gesamten Länge in der Einhausung stehen kann.
- 2.6 Das Tor zur Verladezone muss eine Schalldämmung von $R'w \geq 15$ dB aufweisen und während geräuschintensiver Vorgänge geschlossen bleiben.
- 2.7 Die Verladebereich ist an mindestens einer Wandfläche sowie der Dachfläche absorbierend auszukleiden (Dach- und Wandfläche bew. Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,5$).
- 2.8 Die Kartonagenpressanlage sowie die technischen Klima- und Lüftungsanlagen sind in der umhausten Verladezone zu platzieren und müssen in Bezug auf Lärminderungsmaßnahmen dem Stand der Technik entsprechen. Sollte dies technisch nicht möglich sein, ist eine alternative Lage der Anlagen mit Bauantrag zu prüfen (der Immissionsbeitrag aus den Klima- und Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten).
- 2.9 Die Außengastronomie ist auf eine Fläche von 120 m² beschränkt.
- 3. Ausführung der Tiefgaragenrampen
 - 3.1 TG-Rampen außerhalb des Gebäudes sind eben zu gestalten (Asphalt oder dergl.).
 - 3.2 Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
 - 3.3 Die TG-Rampe muss im Bereich der Einfahrt auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Tordiaagonale absorbierend ausgekleidet werden (Dach- oder Wandfläche bzw. Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,5$).
 - 3.4 Der Immissionsbeitrag aus ggf. notwendigen Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.

10. Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

10.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1. Art der baulichen Nutzung

10.1.1.2 Kerngebiet

Für das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans wird eine Nutzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzung eines Kerngebiets entspricht der Nutzungsprägung des näheren Umfelds. Bereits jetzt ist dieser Bereich um die durch den Bebauungsplan zu füllende städtebauliche Lücke durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt. Neben Einrichtungen der Verwaltung, kirchlichen Einrichtungen, zahlreichen Einzelhandelsnutzungen findet sich dort auch Wohnnutzung und weitere kerngebietstypische Nutzungen. Insgesamt stellt sich die Gebietsart des näheren Umfelds des Bebauungsplangebiets daher bereits als ein städtisches Kerngebiet dar. Es ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt, auch im Hinblick auf die Gebietsart dieser Prägung gerecht zu werden und auch die aufzufüllende städtebauliche Lücke mit einem Kerngebiet zu schließen.

10.1.1.2.1 Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

10.1.1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 sind im Baugebiet ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig:

- Wohnnutzungen

Durch die Belegung des Blockinnenbereichs und die Verlagerung des Fahr- und Parkverkehrs unter die Erde soll die Wohnqualität so verbessert werden, dass in diesem zentralen Bereich in den oberen Geschossen attraktive Wohnungen geschaffen werden können und dies wiederum zur nachhaltigen Belebung der Altstadt führt.

10.1.1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 sind im Baugebiet nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

Ausgeschlossen werden im gesamten Plangebiet (=Sanierungsgebiet) Vergnügungsstätten und zwar auch solche, die als kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Kerngebiet zulässig wären. Die städtebauliche Erforderlichkeit für einen solchen Nutzungsausschluss ergibt sich daraus, dass das Plangebiet unmittelbar der Wirtschaftsschule benachbart ist und daher entsprechende Vergnügungsstätten zum Schutze der Jugend nicht gewünscht sind. Zudem könnten sie dazu führen, dass dieser Bereich, der ein zentraler innerörtlicher Magnet für die Altstadt werden soll, durch einen trading-down-Effekt negativ geprägt würde. Ergänzend kann darauf hingewiesen werden, dass es in Amberg bereits Gewerbegebiete gibt, in denen entsprechende Vergnügungsstätten auch als kerngebietstypische Vergnügungsstätten vorhanden sind.

- Tankstellen

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, die im Kerngebiet sonst allgemein zulässig sind, sollen nicht zulässig sein, da eine Tankstelle zusätzlichen Verkehr in die Bahnhofstraße ziehen könnte und dies verkehrsplanerisch nachteilig wäre.

10.1.1.2 Mischgebiet

Für das nicht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan liegende Plangebiet des verbleibt die bestehende Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

10.1.1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

10.1.1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 sind im Baugebiet nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe

Aufgrund des Bedarfs an Nutzungsflächen sind Gartenbaubetriebe städtebaulich unerwünscht.

- Vergnügungsstätten

Ausgeschlossen werden im gesamten Plangebiet (=Sanierungsgebiet) Vergnügungsstätten. Die städtebauliche Erforderlichkeit für einen solchen Nutzungsausschluss ergibt sich daraus, dass das Plangebiet unmittelbar der Wirtschaftsschule benachbart ist und daher entsprechende Vergnügungsstätten zum Schutze der Jugend nicht gewünscht sind. Zudem könnten sie dazu führen, dass dieser Bereich, der ein zentraler innerörtlicher Magnet für die Altstadt werden soll, durch einen trading-down-Effekt negativ geprägt würde. Ergänzend kann darauf hingewiesen werden, dass es in Amberg bereits Gewerbegebiete gibt, in denen entsprechende Vergnügungsstätten auch als kerngebietstypische Vergnügungsstätten vorhanden sind.

- Tankstellen

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, die im Mischgebiet sonst allgemein zulässig sind, sollen nicht zulässig sein, da eine Tankstelle zusätzlichen Verkehr in die Bahnhofstraße ziehen könnte und dies verkehrsplanerisch nachteilig wäre.

10.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in seiner erforderlichen Dreidimensionalität durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Festsetzung einer maximalen Höhe über NormalNull festgelegt. Dadurch werden städtebauliche Belange wie das Ortsbild berücksichtigt, ein homogenes Erscheinungsbild kann entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichen "Baugrenze" und „Baulinie“ festgelegt.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Bauteile im Sinne des Art. 8 BayBO überschritten werden dürfen.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Damit wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für das Kerngebiet eingehalten, für das Mischgebiet jedoch aus städtebaulichen Gründen überschritten. Die bestehende Altstadtstruktur mit den integrierten Einzeldenkmälern (Eckerthaus und Spitalkirche) sollen erhalten bleiben und die öffentlichen Verkehrsflächen bis an die Gebäude herangeführt werden. Dadurch ergeben sich Grundstücksgrenzen, welche mit den Gebäudegrenzen identisch sind. Selbiges gilt auch für die Überschreitung der Obergrenzen der Geschoßflächenzahl. Die bestehende denkmalgeschützte Bebauung „Eckerthaus“ ist viergeschossig und führt damit zu einer Geschoßflächenzahl von 4,0. Aufgrund der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen (Lage und Zweckbestimmung) werden Abstände zu Nachbargebäuden und Emissionsorten klar definiert und Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Bestandserhaltung nicht zu erwarten.

In der festgesetzten GRZ sind die Flächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO enthalten.

Für die Höhenentwicklung werden sowohl ein unterer als auch ein oberer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Als unterer Höhenbezugspunkt wird der Fertigfußboden des Erdgeschosses mit 376,00 Meter über NormalNull festgelegt. Aufgrund der Topografie und der Art der Nutzung ist dieser mit dem umliegenden fertigen Gelände identisch. Der untere Höhenbezugspunkt wird in Metern über NormalNull festgesetzt. Um planerische Einschränkungen zu vermeiden, kann von dieser festgesetzten Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens um bis zu 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

Als oberer Höhenbezugspunkt wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, bzw. dem oberen Abschluss der Wand oder Attika festgesetzt.

10.1.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Es erfolgt keine Festsetzung der Bauweise. Die gewünschte geschlossene Bebauung zum Eckert-Gebäude wird mittels Baulinien festgesetzt. Die restliche überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan mit Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der konkreten Planung wurden enge Baugrenzen gezogen. Es werden durch die Festsetzung der Baugrenzen Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als gem. Art. 6 BayBO oder auch ohne Abstandsflächen möglich sind.

10.1.4. Flächen für Leitungsrecht

In der Planzeichnung sind mit Leitungsrecht für eine Fernwärmeleitung gekennzeichnete Flächen für den Erschließungsträger Stadt Amberg festgesetzt. Dieses Leitungsrecht kreuzt auch die Fläche für die Tiefgarage.

10.1.5. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße erschlossen. Der Fahrverkehr wird von dort über eine Rampe in die erste Tiefgaragenebene geführt. In dieser Ebene wird eine gemeinsame Erschließungsanlage auch das „Storg-Gebäude“ für Fahrzeuge erschließen. Die Ausfahrt erfolgt über eine Rampe an der Westseite des Plangebietes über den Spitalgraben zur Kasernstraße. Das gesamte Umfeld um die bebaubaren Flächen wird zur Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“.

10.1.6. Kfz-Stellplätze, Nebenanlagen

Nebenanlagen, Kfz-Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Nebenanlagen für Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

10.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden konkrete Aussagen zur Gestaltung getroffen. Um Regelungskonflikte zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht angewendet wird.

10.2.2. Werbeanlagen

Die Satzung der Stadt Amberg über die Errichtung, Aufstellung, Gestaltung, Anbringung und wesentliche Änderung von Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Amberg (Werbeanlagensatzung) i.d.F.v. 03.05.2002 ist innerhalb des Geltungsbereiches anzuwenden.

10.3. Hinweise

10.3.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Bodendenkmäler:
D-3-6537-0148 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Spitalkirche zum Hl. Geist in Amberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

D-3-6537-0009 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der Altstadt von Amberg.

Die für die Realisierung des Vorhabens nötige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt. Die Flächen wurden durch den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet K „ überplant. Die Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde in Aussicht gestellt. Aufgrund der Lage in der historischen Altstadt von Amberg und der Nähe zur historischen Stadtmauer, ist bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen mit Bodendenkmälern und archäologischen Befunden zu rechnen. Gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) besteht die Verpflichtung Bodendenkmäler unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und aufgefundene Gegenstände sowie den Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.3.2. Artenschutzrechtliche Hinweise

Am 19.03.2014 fand ein Ortstermin mit dem Fledermausexperten Herrn Rudolf Leitl statt. Der Nachweis von Einzelindividuen oder einer Population konnte nicht erbracht werden. Generell wäre die Kirche jedoch als Fledermausquartier geeignet, eine Ermöglichung (über geeignete Öffnungen etc.) wird derzeit durch die Stadt Amberg geprüft, da sich die Kirche nun im Besitz der Stadt Amberg befindet. Dadurch könnte eine Verbesserung der bestehenden Situation gelingen.

11. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Dem Wegfall einer zusätzlichen Passage zwischen zwei Baukörpern steht in der aktuellen Planung eine durchgehende Verkaufsfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gegenüber. Der Lebensmittelmarkt in kann in dieser Zentrums Lage die Nahversorgung der Innenstadtwohnlagen sicherstellen und zusätzlich die Attraktivität der Innenstadt stärken.

12. Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag wird gemäß § 12 BauGB als Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

13. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist".

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 09.05.2016, (GVBl. S. 89).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82) BayRS 791-1-U, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (Bay-BodSchVwV), Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit vom 11. Juli 2000 Nr. 8772.6-1999/3, berichtet AIIMBI S. 534.