

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>Wasserwirtschaftsamt Weiden</p> <p>Wenn unsere im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ abgegebenen Stellungnahmen vom 21.08.2014 und vom 18.02.2014 auch im Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 "Bürgerspitalareal" Beachtung finden, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine Einwendungen</p> <p>Für das weitere Verfahren geben wir noch folgende Hinweise und bitten, diese in den Bebauungsplan einzuarbeiten:</p> <p><u>Siedlungswasserwirtschaft:</u> Im Rahmen der Umweltprüfung ist es erforderlich, auf die siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung der Planungsfläche einzugehen (Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes).</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs.1 BBodSchG). Derjenige, der durch Maßnahmen auf den Boden einwirkt, die zur Veränderung der Bodenbeschaffenheit (stofflicher und physikalischer Art) führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Diese Verpflichtung richtet sich grundsätzlich unmittelbar an die Akteure wie Eigentümer von Grundstücken, Inhaber der tatsächlichen Gewalt und diejenigen, die die Maßnahme verrichten (Bauunternehmer) oder durchführen lassen. Aus diesem Grund sollten bereits in der Phase der Bauleitplanung die Bodenschutzbelange eingebracht und angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez.</p> <p>Dr. Weiß</p>	<p>Auch in den bisher erfolgten Stellungnahmen gingen keine Einwände ein, es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass Metalleindeckungen nur in beschichteter Ausführung eingesetzt werden dürfen und dass keine nachteiligen Auswirkungen durch das Aufstauen, Umleiten oder Absenken des Grundwassers für Nachbargrundstücke entstehen dürfen.</p> <p>Dies findet weiter Beachtung.</p> <p>Die siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens behandelt. Die Kanalsituation im Bereich ist bekannt. Diese betrifft jedoch die Stadt Amberg intern und weniger den Vorhabensträger. Das Vorhaben wird eng mit der Stadt Amberg abgestimmt, sodass die Belange des Tiefbauamtes Berücksichtigung finden werden.</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes werden im Umweltbericht berücksichtigt.</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

Untere Naturschutzbehörde

Nach dem ABSP handelt es sich um eine Fläche mit hohem Versiegelungsgrad und dementsprechend mit sehr starker Wärmebelastung.

Im Rahmen verschiedener stadtklimatischer Untersuchungen wurde bereits auf die Bedeutung von Bäumen und Vegetation für das Stadtklima hingewiesen. Dazu zählen insbesondere die Absenkung der Lufttemperatur durch Verdunstung, die Absenkung der Oberflächentemperatur beschatteter Flächen unterhalb der Baumkrone und die Steigerung der Luftqualität durch Staubfilterung, aber auch die Verringerung der Windgeschwindigkeit und des Luftaustausches in der Straßenschlucht als Folge des Strömungswiderstandes.

Hierbei hat die Blattoberfläche eine wichtige Regulationsfunktion für den Energie- und Stoffhaushalt des Baumes. Diese Temperatur resultiert aus der Energiebilanz der einzelnen Blattoberflächen. Die Energiebilanz wird durch spezifische Eigenschaften des Blattes hinsichtlich Bau und Funktion der Stomata, Blattmasse, Blattgröße, Blattform und Absorptionsgrad beeinflusst. Da die Blätter bzw. die Baumkronen in Wechselwirkung mit der umgebenden Atmosphäre stehen, sind zudem Temperatur und Feuchte der Atmosphäre, Windgeschwindigkeit und eintreffende Strahlung von großer Bedeutung für die Energiebilanz der Baumkronen. Insbesondere in der Stadt zeigen diese atmosphärischen Größen eine hohe räumliche und zeitliche Variabilität.

Je größer das Kronenvolumen eines Baumes ist, desto wirksamer wird dadurch seine Wirkung auf das Stadtklima. Dachbegrünung hilft, damit sich Gebäude nicht weiter aufheizen, verzögert und verringert den Abfluss von Niederschlag, kann aber bei weitem nicht die Wirkung auf das Stadtklima erzielen wie ein Baum.

Neben diesen Faktoren sind die Bäume auch für die Fauna wichtig. So bieten sie Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Außerdem prägen Bäume das „Stadtbild“.

Im B-Plan „Sanierungsgebiet K“ waren Baumstandorte zur Durchgrünung festgesetzt, diese fehlen jetzt komplett, was aus obengenannten Gründen nicht nachvollziehbar ist, daher wird aus naturschutzfachlicher Sicht die Festlegung von Baumstandorten gefordert.



Haas

Es sei auf den Freiflächengestaltungsplan und den Umweltbericht verwiesen.

Es werden in Rücksprache vier Baumstandorte und eine Fassadenbegrünung auf dem Areal festgesetzt. Zusätzlich wird ein Wasserspiel mit einer Wasserfläche von mind. 5qm in die Fläche an der Spitalkirche integriert werden.

Eine Dachbegrünung ist im Entwurf des Investors nicht vorgesehen, diese wäre nach rechtskräftigem Bebauungsplan jedoch auch nicht zwingend gefordert. Eine zwingende Festsetzung schränkt den Vorhabenträger in seinem Projekt zu sehr ein.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p data-bbox="91 304 421 347">Amt 3.26 Immissionsschutz</p> <p data-bbox="91 400 1003 528">Die Klärung der immissionsrechtlichen Belange entsprechend dem Hinweis unter Nr. 3 der Beschlussfassung zum Aufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspital“ ist im Hinblick auf die Lärmimmissionen des Verkehrslärms und des gewerblich verursachten Lärms (Gewerbeeinheiten und zugehörige haustechnische Einrichtungen) auf die relevanten Immissionsorte vorzunehmen.</p> <p data-bbox="91 571 293 671"> Huber</p>	<p data-bbox="1003 320 1816 363">Es wird auf die im Verfahren erstellten Gutachten verwiesen.</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>3.28 Wasserwirtschaft und Gewässerschutz</p> <p>Zur Errichtung einer Tiefgarage im Geltungsbereich ist auf einen evtl. hohen Grundwasserstand (bei ca. 372 n.ü.NN) durch die unmittelbare Nähe zur Vils hinzuweisen, sodass auf den Schutz des Grundwassers beim Bau einer Tiefgarage geachtet werden muss. Dazu unterfallen nach dem seit 01.03.2010 geltenden neuen Wasserhaushaltsgesetz in den Grundwasserleiter eintauchende Baukörper wie Tiefgaragen, die das Grundwasser aufstauen oder umleiten, dem unmittelbaren Benutzungstatbestand des Einbringens fester Stoffe ins Grundwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und sind wasserrechtlich zu genehmigen. Durch Aufstauen, Umleiten oder Absenken des Grundwassers dürfen für Nachbargrundstücke, auch im Rahmen einer evtl. notwendigen Bauwasserhaltung keine nachteiligen Auswirkungen entstehen. Auf die wasserrechtlichen Vorschriften (§9 WHG Benutzungen, § 49 Erdaufschlüsse) wird verwiesen.</p> <p>Im Hinblick auf eine ökologisch orientierte nachhaltige Wasserwirtschaft sowie gemäß §1a Abs. 2 BauGB ist bei der Oberflächengestaltung im gesamten „Bürgerspitalareal“ auf einen möglichst geringen Neuversiegelungsgrad zu achten. Versiegelte Flächen sollten, soweit deren Nutzung nicht mehr besteht, partiell entsiegelt werden, um die Rückhalte- und Speicherefähigkeit des Bodens wieder herzustellen und den Regenabfluss auf den Flächen zu minimieren. Vorrangiges ökologisches Ziel zur Minimierung der Bodenversiegelung ist eine offene Gestaltung der Oberflächen mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder versickerungsfähigen Betondrainsteinen etc. oder als Rasenflächen.</p> <p>Auf untergeordneten Dachflächen können beschichtete Metalleindeckungen verwendet werden. Das Niederschlagswasser von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen, solange deren Flächenanteil unter 50 m² der Gesamtdachfläche liegt, ist im Allgemeinen gering bis mittelstark verschmutzt. Größere Flächen unbeschichteter kupfer-, zink- und bleigedeckter Dachflächen leiten dagegen insbesondere bei sauren Regen hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss ab, die einer Behandlung des gesammelten Niederschlagswassers mit einer entsprechenden Metaldachfilteranlage bedürften.</p> <p> Fruth</p>	<p>Der Hinweis zur benötigten wasserrechtlichen Genehmigung wird an den Investor weiter gegeben.</p> <p>Da es sich um die Erweiterung der Fußgängerzone handelt kann eine Entsiegelung der Flächen nicht stattfinden. Die Aufnahme von Wasser in den Wasserkreislauf ist bei derartiger Unterbauung durch die Tiefgarage auch fraglich.</p> <p>Das Vorhaben wird wie vom Investor zugesichert nicht mit Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt. Es greift die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung Amberg vom 14.10.2018 - §15 untersagt die Einleitung belasteter Abwässer.</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>Stadtwerke Amberg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme</p> <p>Strom Es gelten unsere Stellungnahmen vom 27.02.2014 und 29.07.2014 (Sanierungsgebiet K) weiterhin für dieses Gebiet. Eine Absprache hat frühzeitig zu erfolgen.</p> <p>Gas Eine Gaserschließung ist möglich.</p> <p>Wasser Eine Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser ist möglich.</p> <p>Wärmeversorgung Die Fernwärmeerschließung ist möglich.</p>	<p>Zu den bisher erfolgten Stellungnahmen:</p> <p>Der Trafo hat weiterhin Bestand und liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die notwendigen Leitungen zum Trafo sind während der Bauzeit und nach Fertigstellung zu erhalten, beziehungsweise neu zu verlegen, dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Einbindung der Stadtwerke bei den Bauarbeiten für den Tiefgaragenbau sollte frühzeitig geschehen. Gleiches gilt für die bestehenden Gas-/ Wasserleitungen.</p> <p>Die Information wird an den Investor herangetragen. Die Abstimmung im Rahmen der neu zu verlegenden Fernwärmeleitungen erfolgte in guter Zusammenarbeit.</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

Stadtheimatpflegerin

Stellungnahme
 Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird von einem „archäologiefreien“ Gelände ausgegangen. Tatsächlich wurden bei den 2016 erfolgten Grabungen erhebliche Funde zutage befördert, die nicht nur die Spitalnutzung des 14. Jahrhunderts zweifelsfrei und eindrucksvoll nachweisen können, sondern auch den in diesem Bereich angesiedelten Königshof aus der Zeit vor 1317 erstmalig mit sichtbaren Quellen belegen. Die Grabungen sind noch nicht abgeschlossen. Das Areal zum Ringtheater birgt sicherlich weitere Beweise früherer Besiedlung. Im Bereich der Kirche lassen sich Bestattungsfunde vermuten. Über das weitere Vorgehen, wie die bisherigen spektakulären Funde gesichert werden können, ob sie der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden können, muss vor einer möglichen Bebauung ein Konsens erzielt werden.

Das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs sieht auf dem Bürgerspitalareal einen Baukörper vor, der in seiner Kubatur weit über die bisher geplante (vor allem auch die im Wettbewerb 2009/11 prämierte und vom Stadtrat genehmigte) Bebauung hinausgeht. Die Baugestaltungsordnung der Stadt Amberg §2 fordert „Bauliche Anlagen...so...zu errichten..., dass sie nach Form, Maßstab und Gliederung... die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung... nicht beeinträchtigen.“

- Das im Planaufstellungsverfahren 134 „Bürgerspitalareal“ vorgesehene Baufenster sprengt die von der Spitalkirche vorgegebene Maßstäblichkeit.
- Die erstrebte Steigerung der Aufenthaltsqualität, die einmal oberste Priorität in diesem Bereich hatte, kann mit engen Durchgängen, verschatteten Zwickelflächen und stark beschnittenen Außenflächen nicht erreicht werden.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen
 Eine Tiefgaragenzufahrt in der Bahnhofstraße zerstört mit ihren notwendigen Bauwerken das (noch erhaltene) Altstadtensemble Ambergs.
und Beschilderungen die Hauptblickachse zum Marktplatz und ...

Als Stadtheimatpflegerin fordere ich

1. Das Ende der Grabungen im Bürgerspitalareal abzuwarten, die Funde sorgfältig zu dokumentieren und gegebenenfalls der Öffentlichkeit zugänglich/erfahrbar zu machen.
2. Die Maßstäblichkeit der Stadträume zu beachten
3. Auch dem nun verkleinerten Quartier Aufenthaltsqualität zuzubilligen
4. Von einem Tiefgarageneinfahrtsbauwerk in der Bahnhofstraße Abstand zu nehmen.

Der Konsens wurde im Rahmen eines gesonderten Beschluss bereits gefunden. Der Stadtrat hat einer Freimachung der Flächen zugestimmt. Die Erlebbarmachung wird nicht durch die Archäologischen Funde vor Ort im Boden erfolgen, sondern in einer eigens entwickelten Ausstellung.

Die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg §1 Abs 2 sieht vor, dass sie durch einen Bebauungsplan ersetzt werden kann.

(2)Die Vorschriften dieser Satzung gelten sowohl für baugenehmigungspflichtige als auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen. Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht, soweit gemäß Art. 91 Abs. 3 Bay BO in Bebauungsplänen etwas Abweichendes bestimmt ist oder wird. Von der Satzung unberührt bleiben ferner abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes.

Da der hier angestrebte Bebauungsplan in Anlehnung an das Wettbewerbsergebnis des wettbewerblichen Dialogs anknüpft und der Stadtrat den Expertengremium bei der Wahl des Gewinners Ten Brinke Bayern zugestimmt hat wird dieses Projekt weiter verfolgt.

Die blockweise Bebauung der Altstadt lässt aus Sicht der Architekten auch einen solchen neu entstehenden Block zu. Vergleicht man den benachbarten Block bestehend aus Ringtheater, Turnhalle und alter Kaserne ergibt sich ein ähnlicher Blockbereich. Die Abstufung erfolgt im neu beplanten Bereich auch über die wechselnde Geschossigkeit.

Die Aufenthaltsqualität wird über den Freiflächen und Gestaltungsplan gesichert.

Da die Einfahrt sich nur in Teilbereichen der Fußgängerzone befindet und auf deren Gestaltung sehr viel Wert gelegt werden wird, kann die Einschätzung der Beeinträchtigung nicht geteilt werden.

Folgender beschreibender Text war im Stadtratsbeschluss zum Einfahrtsbauwerk formuliert:Variante 6, halboffen: Es handelt sich um eine leichte Glaskonstruktion, die sich optisch dezent im Hintergrund hält und die Sichtachsen erhält. Das Abfahrtsbauwerk schließt mit einer Glasplattform ab. Diese Plattform könnte als Podest für Sitzmöglichkeiten genutzt werden.

Die Glaselemente müssten regelmäßig gereinigt werden und wären gegenüber Schäden durch den Kraftverkehr noch ausreichend zu schützen.

Es bedarf z.B. eines Rammschutzes im Abfahrtsbereich und zum Schutz der Glasplattform gegen Überfahren.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Seite 1

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DschG)

Stadt Amberg: Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amber 134 "Bürgerspitalareal" mit paralleler 128, Änderung des Flächennutzungsplanes

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dipl.-Ing. Friedrich Roskamp

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Silvia Codreanu-Windauer

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Der Stadt Amberg ist die Haltung des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege zur Entwicklung des Grundstückes aus diversen Schreiben und dem Wettbewerb bekannt. Wir bitten Sie dieses in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Zusätzlich erhalten Sie unseren Textbaustein für die frühzeitige Beteiligung der TÖB. Wie bitten um Beachtung bei der Erstellung des Umweltberichtes.

Die im Verfahren eingebrachten Einwendungen wurden ins Verfahren aufgenommen und gewürdigt.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Seite 2</p> <p>Abhängig von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung und vom Denkmal selbst kann es durch Maßnahmen zu Beeinträchtigungen von Denkmälern kommen. Wir bitten Sie deshalb, den Einfluss der geplanten Maßnahme auf Baudenkmäler und auf Sichtbeziehungen von und zu Baudenkmälern im Plangebiet und in seiner Umgebung im Umweltbericht dazustellen (vgl. den Begriff Nähe gemäß Art. 6 DSchG). Sofern der Umweltbericht zum Schluss kommen sollte, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten seien, so ist dieses nachvollziehbar zu begründen. Sofern der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden sollte, so sind die Punkte in der Begründung darzustellen.</p> <p>Sofern Beeinträchtigungen festgestellt werden, ist der Planentwurf entsprechend zu überarbeiten bzw. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass Sichtbeziehungen von und zu Baudenkmälern abhängig den Denkmälern selbst und von der Größe der geplanten Maßnahme sind. So sind zum Beispiel Windräder oder Schornsteine anders zu bewerten als eine Einfamilienhaussiedlung.</p> <p>Ob sich im Gebiet oder in der Nähe Denkmäler befinden, entnehmen Sie bitte dem Bayerischer Denkmal-Atlas oder dem BayernAtlas. Wir weisen darauf hin, dass der Nähebereich nicht an der jeweiligen Gemeindegrenze endet und je nach Größe der Maßnahme auch mehrere Kilometer betragen kann.</p> <p>Neben den allgemeinen Beeinträchtigungen, die immer darzustellen sind, gibt das BLfD folgende Hinweise, die nur bei Betroffenheit anzuwenden sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Vorhandene Denkmäler im Planungsgebiet:</u> Sofern sich Denkmäler im Planungsgebiet befinden sind diese als solche darzustellen und zu erhalten. Die Überplanung von Denkmälern führt nicht zum Abbruch derselben. Die Überplanung kann jedoch dazu führen, dass der Bauleitplan sich in den entsprechenden Bereichen oder als Ganzes als „nicht vollziehbar“ erweist. Entsprechende Hinweise sind ggf. auf dem Bebauungsplan aufzunehmen. • <u>PV-Anlagen:</u> Bei der geplanten Errichtung von PV-Anlagen sind neben der möglichen baulichen Beeinträchtigung eines Denkmals auch etwaige Reflexionen in Bezug auf Denkmäler zu berücksichtigen. • <u>Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen:</u> Bei der Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen sind neben der möglichen baulichen Beeinträchtigung eines 	<p>Generell verändert sich der Einfluss auf die Sichtbeziehungen nicht wesentlich.. Bei den zu betrachtenden Baudenkmalern ist nach rechtskräftigem Bebauungsplan in der Nachbarschaft ähnliche Bausubstanz zulässig. Die Verschmelzung der beiden Baukörper zu einem tritt bei der Bewertung der Blickbeziehungen in den Hintergrund. Die Blickbeziehungen zur Spitalkirche werden sich marginal im Hintergrund ändern, da bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine ähnliche Bebauung zulässig ist.</p> <p>Die Tiefgarageneinfahrt ist im Wesentlichen so festgesetzt, dass die Blickachse vom Bahnhof aus nicht gestört wird.</p> <p>PV-Anlagen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht geplant. Im Übrigen ist als Dacheindeckung mattes Blech in gedeckten Farben festgesetzt. Bei den Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans handelt es sich um Einzeldenkmäler, für welche die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gelten.</p> <p>Es wird im Geltungsbereich keine Ein- oder Mehrfamilienhaussiedlung geplant.</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Seite 3</p> <p>Denkmals auch etwaige Auswirkungen der neu errichteten Wohneinheiten auf Leerstände in Ensembles zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Einkaufszentren:</u> Bei der geplanten Errichtung von Einkaufszentren sind neben der möglichen baulichen Beeinträchtigung eines Denkmals auch die Auswirkungen auf den Leerstand von Ensembles und Einzeldenkmälern durch den Kaufkraftverlust zu berücksichtigen. • <u>größere sonstige Einrichtungen:</u> Bei der Errichtung von größeren sonstigen Einrichtungen, die bisher ganz oder teilweise in einem oder mehreren Denkmälern im weiteren Umfeld untergebracht sind, sind neben der möglichen baulichen Beeinträchtigung auch die Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung des Denkmals zu berücksichtigen. (Beispiel: Auswirkungen eines Neuen Kinos auf eine denkmalgeschütztes Kino, oder einer neuen Seniorenresidenz auf eine Seniorenresidenz im Denkmal, etc.) • <u>Aufhebung von Planungen:</u> Sofern Planungen aufgehoben werden und sofern die Beurteilung von zukünftigen Vorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB in Kraft tritt, sind die Auswirkungen auf Baudenkmäler, die in der Regel positiv sind, ebenfalls im Umweltbericht zu benennen. Selbiges gilt sofern FNP oder B-Pläne mit einer intensiven Grundstücksnutzung in FNP oder B-Pläne mit einer geringen Nutzung geändert werden. • <u>Digitalisierung:</u> Gegen eine Digitalisierung, bei der der Inhalt nicht verändert wird, gibt es keine Bedenken. Wir bitten Sie – sofern Ihrerseits noch nicht erfolgt – die Baudenkmäler im Bauleitplan darzustellen. • <u>Windkraft:</u> Bei der Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Windkraftanlagen sind die Auswirkungen sind die Auswirkungen von WKA auf landschaftsprägende Baudenkmäler darzustellen. Dazu wird grundsätzlich auf das Papier des BLfD „Anforderungen an eine Sichtanalyse zur Prüfung der Auswirkung von Windkraftanlagen (WKA) auf Baudenkmäler“ verwiesen, welches Sie in der Anlage erhalten. Die Planung sollte grundsätzlich in Vorrang- (Gebiete ohne Restriktionen), Vorbehalts- (Gebiete mit Restriktionen) und Ausschlussflächen für Windkraftanlagen unterschieden werden. Aus Sicht des BLfD ist die geprüfte Höhe, die maximale Höhe der im Planungsgebiet zulässigen Anlagen; diese ist verbindlich im Plan festzuschreiben. In der Regel kann das BLfD Bauleitplänen jedoch auch zustimmen, in denen die Prüfung korrekt in die nächste Planungsebene verschoben wird und in denen folglich als textliche Darstellung rechtsverbindlich auf dem Bauleitplänen vermerkt ist, dass die Prüfung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege noch erfolgen muss; ein Hinweis in der Begründung ist nicht ausreichend. Die textliche Darstellung könnte wie folgt aussehen: „Voraussetzung für die Genehmigung einer Windkraftanlage ist die von Antragsteller vorzulegende Umweltverträglichkeitsuntersuchung im Hinblick auf Sichtbeziehungen zu und 	<p>Es wird kein Einkaufszentrum errichtet.</p> <p>Die Baudenkmäler stehen in Ihrer Nutzung nicht in Konkurrenz zu den neuen Planungen. Die Spitalkirche wurde jedoch profaniert, deren Nachnutzung ist jedoch noch nicht zur Gänze geklärt. Derzeit befindet sie sich im Besitz der Stadt Amberg</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes AM 91 „Sanierungsgebiet K“ findet in einem separaten Verfahren statt.</p> <p>Die Einzel-Baudenkmäler sind im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnet.</p> <p>Es werden keine Flächen für die Windkraft im Geltungsbereich festgesetzt.</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Seite 4</p> <p>von Denkmälern im Umkreis von bis zu 15 km um die Windkraftanlage. Erst danach wird abschließend über die Genehmigungsfähigkeit entschieden.“</p> <p>• Neue Bebauung im direkten Umfeld von Denkmälern: Sofern im Umfeld von Baudenkmalern (Sichtbeziehung) eine neue Bebauung geplant ist, so sollte diese sofern sie bauplanungsrechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig ist, in regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien erfolgen, sowie den historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen entsprechen. Durch die Fortführung der traditionellen Bauweisen werden etwaige Beeinträchtigungen minimiert.</p> <p>Strassen und Plätze: Sofern Straßen neu geplant werden soll die Situation vor Ort mit seinen Denkmälern und nicht ein Querschnitt der RAS-Q den Maßstab der Planung bilden. Die Straße soll in der Nähe von Denkmälern und im Ensemble auf historischem Niveau geführt werden, sodass die angrenzenden Gebäude weiterhin im vollen Umfang nutzbar sind. Wurde in der Vergangenheit bereits das historische Niveau verändert, so sollte das ursprüngliche Niveau wieder hergestellt werden. Zufahrten müssen weiterhin befahrbar bleiben, (chemalige) Einfahrten sind nicht durch Verkehrsschilder, Stadtmöblierung oder ähnlichen zu verstellen. Die Beschilderung, zu der auch Werbeanlagen gehören, muss Rücksicht auf die Denkmalwerte nehmen und darf keine wichtigen Baudetails und Ansichten verdecken. Insbesondere bei innerörtlicher Straßenführung ist in der Nähe von Denkmälern und Ensemblebauten auf einen angemessen breiten Fußgängerbereich zu achten. Bei kleineren Straßen ist nach Möglichkeit eine straßenmittige Gasse auszubilden. Beim Straßenbau ist zu berücksichtigen, dass Oberflächenwasser und veränderte wasserführende Schichten zu keinen Schäden an Denkmälern und Ensemblebauten führen. Auf die Möglichkeit der Austrocknung der in das Erdreich einbindenden Bauteile ist zu achten. Vertikal absperrende Schichten führen bei aufsteigender Feuchte in der Regel zu Folgeschäden. Bei der Neugestaltung von Plätzen sollte die historische Platzgestaltung in der Planung wieder aufgenommen werden. Anregungen dazu können historische Unterlagen, wie der Urkataster, Kupferstiche, Photos, etc. liefern. Sofern Straßen und Plätze gepflastert werden, sollten historische Materialien bevorzugt zur Anwendung kommen. Historische Material sind zum Beispiel: Kieselplaster, Kopfsteinpflaster (gebrochen, nicht gesägt), wassergebundene Decke, Steinplatten.</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:</p>	<p>Im erfolgten wettbewerblichen Dialog wurde eine nicht historisierende Bauweise zugelassen. Es soll im Planbereich eine spannende hochwertige Mischung aus alter Bausubstanz und neuer Bausubstanz entstehen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet hier die Möglichkeit über den städtebaulichen Vertrag auf die Materialwahl und die Optik des Gebäudes, sowie der Freiflächengestaltung Einfluss zu nehmen. Die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg wird durch örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan ersetzt.</p> <p>Es wurde ein vermittelndes Straßenniveau festgelegt. Die Freiflächengestaltung des Investors wird sich an dem Gesamtkonzept der Stadt Amberg (welches sich derzeit in Überarbeitung befindet) orientieren.</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Seite 5

Die Tiefgarage am Areal ist ein Hauptbestandteil der Planungen und aus städtebaulicher Sicht absolut notwendig.

Die Stadt Amberg ist sich der positiven Verantwortung – auch zukünftiger Generationen gegenüber durchaus bewusst. Die Grabung auf dem Gelände ist mittlerweile unter Einhaltung der Vorgaben abgeschlossen, die Funde beeindrucken Fachwelt und Laien, ein Kurzfilm über die Grabung und die Funde wurde erstellt. Der detaillierte Grabungsbericht wird ebenso wie eine Ausstellung im Museum erfolgen. Die Chance mehr über die Historie der Stadt Amberg zu erfahren und dies auch an die Bürger weiter zu geben wurde erkannt und wahrgenommen. Die nach der fachgerechten Grabung erhaltenen Bodenfunde sind in situ nicht Aussagekräftig genug um sie gegen die Planung zu stellen.

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. älterer Bauphasen.

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

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Die für die Realisierung des Vorhabens nötige denkmalrechtliche Erlaubnis wurde bereits beantragt und erteilt. In Teilflächen fanden schon in den letzten Jahren archäologische Untersuchungen statt. Da hierbei wertvolle archäologische Befunde zum Vorschein gekommen sind- u.a. die Gebäude des mittelalterlichen Spitals – empfiehlt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Umplanungen zu prüfen, um bestimmte Bereiche der freigelegten Bodendenkmäler zu erhalten bzw. in noch nicht archäologisch untersuchten Arealen die Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Seite 6</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat bereits in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</p>	Empty space for Abwägungsvorschläge

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>Behindertenbeauftragter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme</p> <p><i>DIN 18040 ist zu beachten und die Belange der Menschen mit Behinderung sind zu berücksichtigen!</i></p>	<p>Die Information wird an den Architekten und das Planungsbüro für die Freiflächen weitergegeben.</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

Jugendamt

Da es sich bei den Freiflächen um eine Erweiterung der Fußgängerzone handelt werden Grünflächen nicht festgesetzt, auch ein Spielplatz im herkömmlichen Sinne wird nicht geplant. Die Freiflächen sollen jedoch allen Altersgruppen gerecht werden. Hierauf wird ein Augenmerk gelegt.

Stellungnahme

Angedacht:

ca. 2600 m² Wohnen

• Familien und Kinder

- Grünflächen
- kindgerechte Flächen (Freizeitanlagen...)
- Spielplatz

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>Hochbauamt Seite 1</p> <p>Anlage zu Bebauungsplan Aufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahme von Amt 5.3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Beseitigung des oberirdischen Parkplatzes der Schule kann nur festgelegt und realisiert werden, wenn die Herstellung der Tiefgaragenstellplätze gesichert ist. - Das Trafogebäude ist derzeit in städtischem Besitz und beinhaltet zum einen einen Raum, der zur Sporthalle Wirtschaftsschule gehört sowie den Trafo der Stadtwerke. Dieses Gebäude sollte in städtischem Besitz verbleiben, da es der Nutzung entspricht. - Der öffentliche Raum vor dem Erweiterungsgebäude der Schule, Rückgebäude Bahnhofstraße 9, muss entsprechend der Funktion als neuer Haupteingang der Schule gestaltet werden, verkehrssicher, barrierefrei in entsprechender Größe (d.h. eventuell Einschränkung von Einbauten und Sondernutzung). - Die Feuerwehrezufahrt entlang dem Schulgrundstück sollte mindestens öffentlich gewidmet werden bzw. in städtischem Besitz verbleiben, soweit sie keine Grundrissflächen der Tiefgarage betrifft. Diese Freifläche ist für die Erschließung und den Unterhalt der Schule erforderlich. - Der Zugangsbereich von der Bahnhofstraße zum Haupteingang Wirtschaftsschule ist in einer ausreichenden Breite (ca. 12 m nach bisherigem B-Plan) mindestens öffentlich zu widmen bzw. soweit er nicht über dem unterirdischen Bauwerk Tiefgarage liegt, in städtischem Besitz zu belassen. Der Bereich zwischen Gebäude Bahnhofstraße 9 und der Tiefgaragenzufahrt wird für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen für die Wirtschaftsschule gebraucht. - Die inzwischen umgesetzte Planung sieht den Hauptzugang zur Schule über eine öffentliche Verkehrsfläche zwischen Schule und Spitalkirche vor entsprechend dem geltendem Bebauungsplan. Dies ist weiterhin erforderlich. - Zwischen Schulgebäude, nordwestlicher Ausgang, und der Sporthalle muss eine ungehinderte barrierefreie fussläufige Verbindung bestehen. - Ebenso sollte die Fläche des Fußwegs zwischen Schulgelände und Sporthalle in städtischem Besitz verbleiben bzw. öffentliche Fläche sein. Verkehrssicherheit, Unterhalt etc. sind vom Betreiber der Schule, Stadt Amberg, zu gewährleisten. 	<p>Der Wegfall der Oberirdischen Parkplätze ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens, da sie sich außerhalb des Geltungsbereichs befinden.</p> <p>Das „Trafohäuschen“ befindet sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs, wird aber weiterhin Bestand haben.</p> <p>Der Freiflächengestaltungsplan wird auch diesen Bereich berücksichtigen.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Planzeichen dargestellt und festgesetzt.</p> <p>Die Fußgängerzone ist in diesem Bereich durchgängig.</p> <p>Der Freiflächengestaltungsplan wird diesen Übergang mit aufnehmen.</p> <p>Die Fläche wird öffentlich als Fußgängerzone gewidmet.</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
Hochbauamt Seite 2	
<ul style="list-style-type: none"> - Der Fußweg an der Nordseite des Schulgebäudes/Altbau ist Fluchtweg und fußläufige Verbindung zwischen Schulgebäude und Sporthalle und Teil des Schulgrundstücks und kann somit nicht mit fremdem Fahrverkehr belegt werden. - Die Wegeverbindung Schule – Sporthalle muss über eine für Fußgänger verkehrstechnisch sicher nutzbare Fläche erfolgen. - Das bestehende Schulgrundstück ist in seinen bisherigen Grenzen für die rein schulische Nutzung zu erhalten. Als Vertreter des Sachaufwandträgers für die baulichen Anlagen ist Amt 5.3 bislang keine Zustimmung oder Freigabe einer Veränderung seitens Schulamt oder Liegenschaftsamt zugegangen. - Einer Aufnahme der nördlichen Zuwegung entlang dem Schulgebäude bis zur Sporthalle in den Bebauungsplan können wir deshalb nicht zustimmen. - Das Höhenniveau des Pausenhofes der Schule muss erhalten bleiben, da ebenfalls die Zugänge ins Schulgebäude im Bestand erhalten bleiben. - Die Notausgänge einer Tiefgarage können nur im öffentlichen Bereich sein, nicht im Pausenhof. - Die Grenze des Schulgrundstücks ist entsprechend dem Grundriss der Tiefgarage Wirtschaftsschule nach Westen zu verschieben, um den Bauunterhalt klar zu regeln. - Die geltende Planung der Außenflächen sieht einen offenen Übergang zwischen Schulgelände und öffentlicher Verkehrsfläche vor (eventuell Verlegung der Grundstücksgrenze auf die Baukante der gebauten TG). - Der Neubau des Rückgebäudes Bahnhofstraße 9 (Reichertbau) erfolgt entsprechend dem Bestand zweigeschossig mit Dachgeschoss. Dieses Dachgeschoss ist für die schulische Nutzung unumgänglich (II+D). - Die Gebäudekante Ziegelgasse 5 entlang der Tiefgaragenabfahrt sollte nur wie beim Schulgebäude als Baugrenze definiert werden. Dadurch lässt sich gegebenenfalls die Tiefgaragenabfahrt verändern, also auch im jetzigen Bestand Überbauungen des Schulgrundstücks bestehen. - Das Baufenster der Sporthalle, Spitalgraben 2, sollte im Verhältnis zur Nachbarbebauung ebenfalls eine Dreigeschossigkeit erhalten. - Das Gebäude Bahnhofstraße 5 (Eckert-Gebäude) ist kein Baudenkmal. - Die Baugrenzen für den Verbindungsbau zwischen bestehendem Schulgebäude und Erweiterungsgebäude sind großzügiger zu setzen. - Die Baugrenze des Erweiterungsgebäudes, Ostfassade (Anbau an das Nachbargebäude) entspricht nicht den vorgelegten Plänen der Schulbaumaßnahme. Hierauf ist Rücksicht zu nehmen. - Die Grenze der unterschiedlichen Nutzung entspricht im Neubaubereich der Schulbaumaßnahme (Bahnhofstraße 9) nicht der vorgelegten Planung. 	<p>Dem wurde Sorge getragen und der Bereich sogar aus dem Geltungsbereich genommen.</p> <p>s.o.</p> <p>In Rücksprache erfolgt sogar eine Vergrößerung der Fläche.</p> <p>Das Höhenniveau wurde abgestimmt.</p> <p>Sämtliche Tiefgarage-Notausgänge des Vorhabens befinden sich innerhalb des Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.</p> <p>Der Grenzverlauf und somit der Geltungsbereich wurden der Situation angepasst.</p> <p>s.o. Die Freiflächenplanungen sollte im besten Fall abgestimmt werden. Hierzu wären die angepassten Planungen von Seiten des Hochbauamtes notwendig.</p> <p>Der sogenannte Reichertbau liegt außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Auch der Bereich der Ziegelgasse 5 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Ebenso ist das Baufenster der Sporthalle nicht im Geltungsbereich.</p> <p>Am Eckertgebäude befand sich eine Tafel, die unter Denkmalschutz stand, daher wurde das D aufgenommen. Es ist mittlerweile in Realität und im Plan entfernt.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst den Neubau der Wirtschaftsschule nicht.</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>Hochbauamt Seite 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Flurnummer 635/1 ist öffentliche Straßenfläche und sollte als Option für eine öffentliche Verbindung zwischen Spitalgraben und Ziegelgasse in städtischem Besitz verbleiben. Außerdem ist hier das Abstandsflächenrecht bezüglich Kino zu beachten (Stadtplanung). - Mindestens die gesamte Grundrissfläche der Tiefgarage sollte auch im oberirdischen Bereich an Ten Brinke veräußert werden, um den Bauunterhalt klar zu regeln. - Die Breite der Verkehrsfläche Spitalgraben als öffentliche Fläche sollte zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 5 und Spitalgraben 2 a egalisiert werden (Tiefbauamt). - Um die Spitalkirche ist mindestens ein Streifen von 2 m in städtischem Besitz zu belassen als Arbeitsraum für Maßnahmen an der Spitalkirche. - Im Hinblick auf die Gestaltungsmöglichkeit eines dem Baudenkmal angemessenen Freiraums und öffentlichen Platz sollte jedoch ein größerer Bereich um die Spitalkirche in städtischem Besitz verbleiben, an der Nordfassade sowie der gesamte Raum zwischen Spitalkirche und Bahnhofstraße 9 (Kollision mit Tiefgaragenabfahrt). - Die Fernwärmeleitung zur Wirtschaftsschule soll möglichst in städtischem Grund verlaufen, minimaler Abstand zur Spitalkirche 2 m, ansonsten sind Dienstbarkeiten erforderlich. - Die fußläufige Durchquerung des Quartiers zwischen Bahnhofstraße und Ziegelort sollte beibehalten werden, da sie die Anbindung der Ziegelortgarage an die Altstadt verbessert. <p>Siehe Anlage:</p> <p>Zusammenfassung</p> <ul style="list-style-type: none"> - 21.08.2014, Stellungnahme zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 91 vom 21.07.2014 - 03.11.2016, Email, Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss AM 134, Bürgerspitalareal - 13.01.2017, Stellungnahme zum Grunderwerb Ten Brinke 	<p>Die Verbindung wird öffentlich gewidmet. Die Besitzverhältnisse sind nicht im Bebauungsplan zu regeln. Es gelten in der Innenstadt und somit auch im Bebauungsplan nicht die Abstandflächen der BayBO. Der Abstand verändert sich jedoch zu der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplans AM 91 kaum.</p> <p>s.o. Ein Bebauungsplan kann keine Besitzverhältnisse regeln. Die entsprechende Festsetzung wurde getroffen.</p> <p>Der Abstand von 2 Metern zur Tiefgarage wurde nach Möglichkeit von der Tiefgaragenplanung frei gelassen. Lediglich in einem kleinen Bereich kann der Abstand auf Grund des nun zusätzlich geplanten Tiefgaragenabschnitts für die Bahnhofstraße 5 nicht eingehalten werden. Eine technische Sicherung ist laut Investor möglich.</p> <p>Durch die öffentlich als Fußgängerzone gewidmeten Flächen wird der Spitalkirche aus Sicht der Stadtplanung ausreichend Freiraum gegeben. Durch den Freiflächengestaltungsplan wird die Gestaltung der Fläche fixiert. Eine gemeinschaftliche Lösung der Stadt Amberg (und deren Konzept) mit dem Investor wird angestrebt.</p> <p>Die Fernwärmeleitung wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist kein zwingender Bestandteil.</p> <p>Dieser Bereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM 134 „Bürgerspitalareal“</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>Feuerwehr Amberg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme Wir weisen hier wie bereits schon in früheren Stellungnahmen zu diesem Bereich darauf hin, daß die Tiefgaragendecke mit entsprechender Tragfähigkeit (Achslast 10 to) zum befahren mit Feuerwehrfahrzeugen erstellt werden muß, da hier die Zufahrt zur Schule sichergestellt werden muß sowie die weiter in diesem Bereich sich befindlichen Gebäude. Im Bereich vor der Spitalkirche wurden an uns bereits seitens des Eigentümers des Eckertbaus die Anfrage gestellt, ob im Bereich vor der Spitalkirche eine Anleiterung des Gebäudes zur Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges möglich ist. Sollten hier Veränderungen in der Gestaltung des Vorplatzes vorgenommen werden, muß dies bereits bei der Planung und Genehmigung des Umbaus mit berücksichtigt werden, um die Fläche für die Aufstellung eines Hubrettungsfahrzeuges frei zu halten bzw. einen baulichen zweiten Rettungsweg zu schaffen. Weiter verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Sanierungsgebiet K vom 03.02.2014.</p>	<p>In der Stellungnahme vom 03.02.2014 wird zusätzlich ein benötigter Oberflurhydrant „Mittig in Höhe der Schule“ erwähnt. Es ist zu prüfen, ob dieser bei der jetzigen Planung noch dort benötigt wird und es muss ein geeigneter Standort bestimmt werden. Dies kann nicht im Bauleitplanverfahren erfolgen, die öffentlichen Flächen sind ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die benötigte Tragfähigkeit wird an den Investor weitergegeben.</p> <p>Der Bereich der Aufstellfläche für die Bahnhofstraße 5 wird nach Planungsstand nicht beeinträchtigt.</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

Stadjugendring Amberg

Die geplanten Nutzungen im Bereich des Bürgerspitals sehen derzeit keine Nutzungen in diesem Bereich vor. Die Lage wäre zum einen durch die Nähe zur Wirtschaftsschule und zum Bahnhof zwar geeignet, trotzdem entstehen in diesem Bereich zu viele Nutzungskonflikte durch die geplanten Nutzungen. Ein Jugendcafe sollte auf städtischem Grund ohne zu hohe wirtschaftliche Verpflichtungen entstehen. Die Idee wird an die Stadtentwicklung weitergegeben um im Rahmen des ISEK diskutiert zu werden und einen geeigneteren Standort zu finden.

Stellungnahme

Aufgrund der zentralen Lage an den Laufwegen der Jugendlichen eignet sich das Bürgerspitalareal für einen Aufenthaltsort für Jugendliche.

Seitens des JRA Amberg liegt bereits ein Konzept für die Gestaltung eines Jugendcafés vor, das optimal in die Fläche integriert werden könnte.

Bisher gibt es keinen zentralen Aufenthaltsort für Jugendliche in der Altstadt.

Im Sinne einer jugendfreundlichen Stadt wäre dies dringend notwendig.

Entsprechende Planungen sollten daher beim Bürgerspitalareal berücksichtigt werden.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

Bayernwerke

Richtfunkstrecke: RF 98470644

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
Hier: Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“

Ihr Schreiben vom: 25.01.2017

Ihr Zeichen: 5.1.1 KI

Sehr geehrte Damen und Herren,

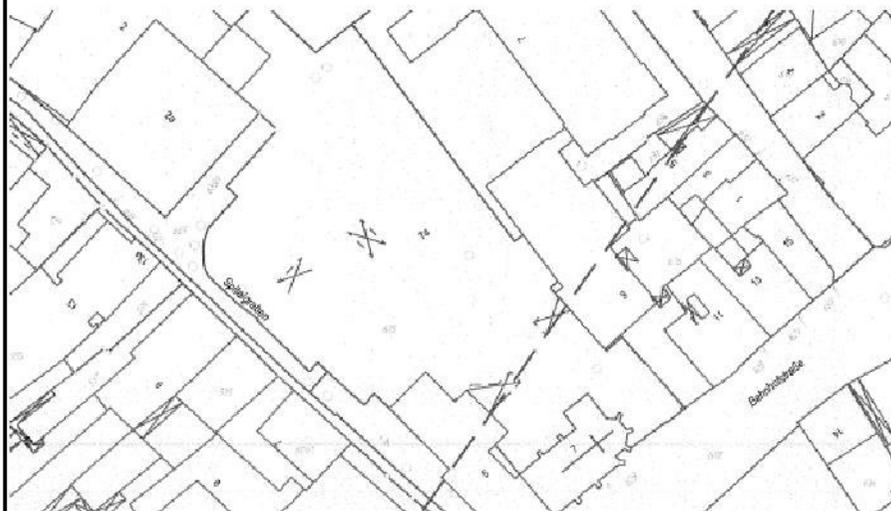
im Geltungsbereich befinden sich die folgenden Anlagen unseres Unternehmens:

Richtfunkstrecke: RF 98470644

Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Richtfunkstrecke besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.

Bei Einhaltung unserer Auflagen und Hinweise können wir dem Bauvorhaben zustimmen.

Die maximale Bauhöhe darf 120 m über EOK nicht überschreiten.



Die Richtfunkstrecke wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

IHK Regensburg

Die Durchweg positive Stellungnahme aus Sicht der IHK wird zur Kenntnis genommen.

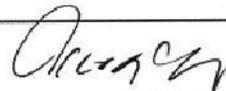
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim begrüßt das Bebauungsplanaufstellungsverfahren sowie die damit verbundene Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für das Bürgerspitalareal. Die Stadt Amberg schafft damit die Voraussetzungen für die Umsetzung des wettbewerblichen Dialogs.

Die Planfläche spielt für die Verbesserung der Attraktivität der Amberger Innenstadt eine sehr wichtige Rolle. Ziel muss es deshalb sein, auf diesem innerstädtischen Flurstück einen attraktiven Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungsflächen für Büros, Kanzleien und Praxen sowie Wohnungen zu schaffen. Weil für die geplanten Wohnungen, aber auch für die Handels- und Dienstleistungsflächen Stellplätze geschaffen werden müssen, ist aus Sicht der IHK im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Bürgerspitalareal die Schaffung einer Tiefgarage notwendig. Damit die neuen Handels- und Dienstleistungsflächen für potentielle Mieter und Käufer attraktiv sind und damit die geplante Belegung der Innenstadt mit diesen neuen Betrieben wirksam werden kann, muss in dieser Tiefgarage neben den geforderten Quartiersparkplätzen auch eine ausreichend Zahl öffentlicher Parkplätze geschaffen werden.

Wichtige Voraussetzung für die geplante Belegung durch die neuen Angebote auf dem Bürgerspitalareal und im neuen Forum ist außerdem, dass die Zufahrt in diese Tiefgarage für die Kunden so einfach wie möglich sein muss. Erreicht wird dieses Ziel aus Sicht der IHK Gremiums dann, wenn die gemeinsame Zufahrt zu den Tiefgaragen für das Bürgerspital und das Forum zentral über die Bahnhofstraße erfolgt und unten in beide Teilbereiche abzweigt. Die Ausfahrten könnten dann separat über die Untere Nabburger Straße und die Ziegelgasse erfolgen. Eine einfache Zufahrt in die notwendige neue Tiefgarage über die Bahnhofstraße wird gleichzeitig dazu beitragen, dass der Parkplatzsuchverkehr in der Innenstadt verringert wird.

Amberg, 2. März 2017
Ort, Datum



Unterschrift, Dienstbezeichnung
Dipl.-Betriebswirt (FH) Schmalzl
Leiter der Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>Regierung der Oberpfalz</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit den o.g. Bauleitplanverfahren sollen durch die Ausweisung einer Mischgebietsfläche die baurechtlichen Voraussetzungen für einen Nutzungsmix aus Einzelhandels-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden. Der genaue Umgriff des Vorhabens und textliche Festsetzungen stehen derzeit noch nicht fest und werden im Rahmen des Verfahrens geklärt.</p> <p>Aufgrund der Lage im Stadtkern entspricht die Planung den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Siedlungsstruktur.</p> <p>Aussagen zur Anzahl der Ladeneinheiten, beabsichtigten Sortimenten und Verkaufsflächen sind in den Planunterlagen nicht enthalten. Aufgrund der Größenordnung der für Handel und Dienstleistungen vorgesehen Flächen (ca. 2700 m²) können unter Umständen die landesplanerischen Einzelhandelsziele (vgl. 5.3.1 bis 5.3.3 LEP Bayern 2013) für die Planung relevant werden. Diese gelten nicht nur für baurechtlich sondergebietspflichtige Einzelhandelsgroßprojekte i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO, sondern auch für Agglomerationen von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben im räumlich-funktionalen Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind.</p> <p>Eine abschließende landesplanerische Bewertung, ob für die Planung die landesplanerischen Einzelhandelsziele relevant sind, kann derzeit aufgrund der fehlenden Angaben des Bebauungsplanentwurfs zur Anzahl an Ladeneinheiten sowie zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächen nicht erfolgen.</p> <p>Diesbezügliche Festsetzungen sind daher in den Planunterlagen zu ergänzen, um die Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu gewährleisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde entsprechend der Planungsstände aktualisiert – darauf wird verwiesen.</p>

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
<p>Ohne abwägungsrelevante Einwände wurde sich beteiligt von:</p> <ul style="list-style-type: none">• Polizei Amberg• Telekom• Pledoc• Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung• Stadtverband für Sport• Katholisches Stadtdekanat• Kulturreferat• Amt 3.23 Katastrophenschutz• Referat 3• Referat 5.5 Bauverwaltung• Referat 5.1.2 Grünplanung und Landespflege	

Bebauungsplanaufstellungsverfahren**AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege / Abteilung B – Koordination
Bauleitung

In der fortgeschriebenen Planung ist der Typus des Kerngebietes entfallen. Es erfolgt jedoch im Parallelverfahren, die 124. Änderung des Flächennutzungsplans in der ein Kerngebiet statt einem Mischgebiet festgesetzt wird.

Auf dem Areal ist jedoch nur das Vorhaben nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig.

Der Gebietstypus hat keine negativen Auswirkungen auf das Einfügen des Vorhabens in das Ensemble bzw. die Umgebung.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Es ist geplant in der Altstadt ein Kerngebiet zu errichten. Durch die Ausweisung der Fläche im FNP als Kerngebiet wird aufgezeigt, dass die geplante Bebauung sich nicht in die Umgebung und auch nicht ins Ensemble einfügen soll. Die Eigenart der Umgebenden Bebauung soll nicht berücksichtigt werden. Die Änderung des FNP wird deshalb vom BLfD abgelehnt.

Zur Neubebauung des ehem. Spitalareals hat es vor einigen Jahren einen Wettbewerb gegeben.

Zur Erstellung der bisherigen B-Plan-Entwürfe hat das BLfD bereits Stellung genommen. Die

damaligen Stellungnahmen besitzen weiterhin ihre Gültigkeit, wir bitten um Beachtung. Auch bitten wir um Beachtung der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung.

Die jetzt geplante Kubatur ist mächtiger als die bisher geplante Kubatur und fügt sich somit noch weniger in das Ensemble ein. Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege ist die Gestaltungssatzung grundsätzlich anzuwenden.

Die geplante Abfahrt greift in das Ensemble ein. Der historische Straßenzug wird durch die Abfahrt beeinträchtigt. Der vorhandene Belag soll gegen Asphalt oder gleichwertigem ausgetauscht werden. Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege sollte kein weiterer Verkehr in die Altstadt gebracht werden. Sofern eine Tiefgarage notwendig sein sollte, so sollte diese an die vorhandene Tiefgarage am Kaiser-Ludwig-Ring angeschlossen werden. Dies würde die Altstadt mit ihren engen Gassen vom Verkehr und dessen Lärm deutlich entlasten. In Amberg, insbesondere in der Kasernenstraße, gibt es Gebäude deren Nutzung auf Grund der derzeitigen Verkehrssituation bereits schwierig ist. Zur Stärkung des Ensembles sollte deshalb die Tiefgarage in der derzeitigen Form entfallen, bzw. umgeplant werden.

Zum Umweltbericht ist anzumerken, dass dieser im Bereich Schutzgut Kultur- und Sachgüter falsch ist. Eine Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde nicht in Aussicht gestellt. Allenfalls hat die Abteilung Bodendenkmalpflege für ihren Teilbereich eine Zustimmung in Aussicht gestellt. Wir bitten dieses zu beachten und die Auswirkungen auf das Ensemble für jeden Bürger offen darzulegen.

Der Entwurf zur Änderung des B-Plans wird deshalb vom BLfD abgelehnt.

Zur Kubatur ist eingangs anzumerken, dass die ursprüngliche Festsetzung als Kerngebiet im Bebauungsplan im Gegensatz zum vorherigen Mischgebiet, entgegen der Annahme des Landesamtes für Denkmalpflege, nicht zeigt, dass ein Einfügen hinsichtlich der überbaubaren Grundstückfläche nicht gegeben sei. Bezogen auf das Grundstück des Vorhabenträgers scheiterte die Festsetzung als Mischgebiet hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht. Der Vorhabenträger stimmt hier lediglich der öffentlichen Widmung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu. Nachdem sich das Vorhaben weiter konkretisiert hat, werden die zulässigen Nutzungen nunmehr für jedes Geschoss nach Fläche konkret festgesetzt. Die Ausweisung eines Gebietstyps im Sinne der BauNVO erfolgt nur noch für den Bereich des Anwesens Bahnhofstraße 5. Im Übrigen sind die für das Vorhaben festgesetzten Nutzungen entsprechend ihrer Umgebung ensembleverträglich. Die jetzt festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unterscheidet sich zum Bebauungsplan Amberg 91 "Sanierungsgebiet K" im Wesentlichen darin, dass es sich auf der Ebene des Erdgeschosses um einen durchgehenden Block handelt. Zwischen den zwei festgesetzten Gebäuden im Ursprungsbebauungsplan war ein Abstand von 12 Metern festgesetzt, wobei sich an die Gebäude jeweils 3 Meter private Nutzungszone mit Festsetzung Mischgebiet anschlossen. Die verbleibende Fläche war als Fußgängerzone vorgesehen. Oberhalb des Erdgeschosses nähert sich die Bebauungsdichte dem Ursprungsbebauungsplan wieder stark an, da ein Lichthof entsteht. Eine Beeinträchtigung des Ensembles in seinem Wesen, seinem überlieferten Erscheinungsbild oder seiner künstlerischen Wirkung durch den beschriebenen Zusammenschluss der "Böcke A und B" ist nicht gegeben. Das Grundstück des Vorhabenträgers schließt an die Bahnhofstraße, die Hauptdurchgangsstraße der Altstadt, an. Entlang dieser Straße mit Georgenstraße haben sich historisch großmaßstäbliche Gebäude entwickelt. Schwarz-Weiß-Pläne zeigen deutlich die Körnung des Gebietes. Das Grundstück ist umgeben von dicht bebauten Blöcken und Gebäuden mit entsprechender Höhe, wie das Anwesen Bahnhofstraße 5, das Baudenkmal Spitalkirche und das Baudenkmal Schule, die das geplante Gebäude noch überragen. Eine neue Dominante im Straßenbild entwickelt sich hier durch die Kubatur und den Höhenverlauf nicht.

Die dichte innerstädtische Bebauung und die hohen umgebenden Gebäude sorgen vielmehr auch dafür, dass das Gebäude vom Straßenraum in der Bahnhofstraße oder der Ziegelgasse aus kaum wahrnehmbar ist. Von der Bahnhofstraße, der Hauptdurchgangsstraße, ist der Blick auf das Gebäude von nur wenigen Punkten aus gegeben, wobei sich die Sicht auf wenige Gebäudekanten beschränkt. Der Baukörper wurde an dieser Seite auch gestaffelt konzipiert, so wird die Wirkung durch die Staffelung in drei Abschnitte wesentlich verbessert und passt sich der Blockbebauung in der Umgebung an. Im Spitalgraben grenzt auf beiden Seiten massive Bebauung bereits im Bestand an, hier öffnet sich die an den Block Kasernstraße/Spitalgraben angelehnte, geschlossene Fassade des Neubaus auf der zweiten Etage zum Dachgarten mit Baumstandorten. Besonders hervorzuheben ist hier nochmals der Block "Spitalgraben 2a, 2, 4 und Kasernstraße 2, 2 1/2". Für die Beurteilung des "Einfügens" kann es nicht entscheidend darauf ankommen, dass es sich hier und bei den weiteren umliegenden dicht bebauten Blöcken im Gegensatz zum Vorhaben um mehrere Anwesen handelt. Entscheidend ist das äußere geschlossene Erscheinungsbild. Auch das Vorhaben ist durch unterschiedliche Höhen und Gebäudetiefen gegliedert. Im Ergebnis ist die großmaßstäbliche Bebauung für den betreffenden Bereich typisch, kleinmaßstäbliche Bebauung prägt die Randbereiche der Altstadt. Letzteres wird auch im Listentext zum Denkmal Altstadt Amberg herausgestellt.

Der historische Straßenzug wird durch das Abfahrtsbauwerk nur geringfügig beeinträchtigt. Die Bahnhofstraße ist bereits auch historisch dem Verkehr geöffnet. Der Verkehr wird nun mit einer Breite von etwa 5 Metern 30 Meter weiter in die Bahnhofstraße gezogen und verläuft dann unterirdisch. Im Übrigen bleibt die Fußgängerzone in dem Bereich erhalten. Das Abfahrtsbauwerk darf eine maximale Breite von 4,30 Meter inklusive Brüstung aufweisen. Vor den Anwesen Bahnhofstraße 11, 13 und 15 verbleiben in der Breite mindestens 4,50 Meter Fußgängerzone, insgesamt verbleiben in der Breite 11,50 Meter bis 11,70 Meter Fußgängerzone.

Um die Wirkung der Öffnung der Straße zu schmälern, erfolgt daneben eine Abdeckung, diese hat in ihrer Höhe hinter der Brüstung zurückzubleiben, um die Sichtachsen in der Bahnhofstraße aufrechtzuerhalten. Eine Einhausung des Abfahrtsbauwerks ist nicht zulässig. Die Ausführung erfolgt altstadtgerecht. In der Fußgängerzone wird Pflaster als Straßenbelag beibehalten.

Neben dem fachlichen Denkmalschutz ist durch das Abfahrtsbauwerk auch der städtebauliche Denkmalschutz betroffen, indem ein Teil der erhaltenswerten Fußgängerzone „eingezogen“ wird. Es handelt sich hier jedoch nur um einen Einschnitt von maximal 30 Meter Länge und maximal 4,30 Meter Breite. Im Übrigen bleibt die Fußgängerzone im Bereich um das Abfahrtsbauwerk erhalten. Vor den angrenzenden Anwesen rechtsseitig der Bahnhofstraße (vom Bahnhof aus gesehen) verbleibt die Fußgängerzone in einer Breite von 4,50 Meter. Wie ursprünglich wird der Bereich gepflastert und Gehwegplatten werden verlegt. Die hierdurch vorgezeichnete Fußwegebeziehung Bahnhof – Marktplatz wird durch den Einschnitt nicht genommen. Es bleibt weiterhin möglich, ausgehend vom Bahnhof rechtsseitig entlang der angrenzenden Gebäude über die Bahnhofstraße zum Marktplatz zu gelangen. Daneben sind nicht nur die Zugänglichkeit der Anwesen und der Anliegergebrauch gewährleistet, es bleibt auch der Lagevorteil der Grundstücke aufrechterhalten. Für die Anwesen linksseitig der Bahnhofstraße gelten die soeben gemachten Ausführungen erst recht, da die Fußgängerzone im Vorfeld der Anwesen in einer Breite von mindestens 7,00 Meter erhalten bleibt.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes sind einige Formulierungen zu finden, die die bodendenkmalpflegerischen belange nicht ganz korrekt wiedergeben:

I. untern „D: Hinweise am Bebauungsplan“ ist folgende Formulierung zu finden:

1. Denkmalschutz

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. Bodendenkmäler sind gem. Art.1 BayDSchG bei einem Fund in ihrem Zustand vor Ort zu belassen und unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen!

Bodendenkmäler sind zwar nach Art. 1 BayDSchG zu schützen, aber wenn der Bebauungsplan realisiert werden soll, können sie nicht im Boden belassen werden.

Im Vorgriff auf die geplanten Bauarbeiten hat die Stadt Amberg eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG für archäologische Notgrabungen erlassen, so wie sie in unserem Schreiben vom 2.2. 2017 gefordert wurde. Diese Grabungen sind am Laufen und eng mit der Stadt Amberg abgestimmt. Die untere Denkmalschutzbehörde ist daher nicht mehr zu benachrichtigen.

Wir können Ihnen folgende Formulierung vorschlagen, die denkmalrechtlich korrekt wäre:

Aufgrund der Lage in der historischen Altstadt von Amberg und der Nähe zur historischen Stadtmauer, ist bei Erdarbeiten mit Bodendenkmälern und archäologischen Befunden zu rechnen. Daher müssen gemäß der bereits erteilten denkmalpflegerischen Erlaubnis nach Art. 7 DSchGes. alle Erdarbeiten archäologisch begleitet werden und betroffenen Befunde fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

II. Im Umweltbericht heißt es u.a. beim Thema Denkmalschutz:

„Die Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde in Aussicht gestellt“. Eine Freigabe der Bauflächen ist nach Erfüllung der Auflagen im Bescheid der denkmalrechtlichen Erlaubnis sichergestellt. Die Erfüllung der Auflagen zu überprüfen ist Aufgabe der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Amberg.

Der Satz kann daher entfallen!

... und weiter unten:

„Bezogen auf das Schutzgut sind besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich:

- Fachliche Begleitung der Arbeiten im Erdreich“.

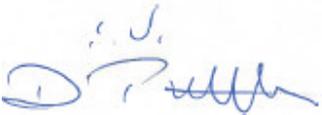
Bitte Letzteres ersetzen durch

Alle Erdarbeiten werden archäologisch begleitet und betroffenen Befunde fachgerecht ausgegraben und dokumentiert.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jochen Haberstroh

Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren

AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

2 Stadtheimatpflegerin

Stellungnahme der Stadtheimatpflegerin

Wie ich den Abwägungsvorschlägen entnehme, sollen also die nun geplanten baulichen Anlagen nach Form, Maßstab und Gliederung die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung beeinträchtigen, da die Gestaltungssatzung der Stadt Amberg ja explizit nicht gelten soll. Dies kann und will ich als Stadtheimatpflegerin (und Bürgerin von Amberg) nicht hinnehmen.

Abwägungsvorschläge der Stadt Amberg auf meine Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zwar gemacht, aber nicht begründet:

- Warum hier an dieser, lange Zeit als Filetstück der Stadt bezeichneten, Stelle eine komplette Absage an die Gestaltungssatzung der Stadt Amberg geduldet werden soll, wird nicht erklärt.
- Die viel zu große Baumasse soll mir gar schmackhaft gemacht werden, indem drei nebeneinandergebaute Häuser aus unterschiedlichen Erbauungszeiten, mit unterschiedlichen Gestaltungen (Ringtheater, Turnhalle und Alte Kaserne) nun zu einem - vergleichbaren - Block zusammengefasst werden. Solche Argumente kann ich nicht akzeptieren.
- Die Aufenthaltsqualität soll nun also der Freiflächen- und Gestaltungsplan richten, der aber keine größeren Flächen oder zusätzliche Quadratmeter generieren kann. Die neben den riesigen Baublöcken übrigbleibenden Zwickelflächen und Durchgänge können niemals Aufenthaltsqualität bekommen, da das Verhältnis Baumasse zu Freifläche einfach nicht stimmt.

Daher bleiben meine Einwände hinsichtlich Gliederung, Baumasse und Maßstäblichkeit gegen die Planung weiter bestehen.

- Eine Betroffenheit der erhaltenswerten Belange der Gestaltung des Ortsbildes ist nicht gegeben, obwohl die Baugestaltungssatzung keine Anwendung findet. Sie wird durch örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan ersetzt. Die Grundsätze der Baugestaltungssatzung werden aufgegriffen und ein Großteil der einschlägigen Regelungen übernommen. Die Abweichungen von der Baugestaltungssatzung beruhen darauf, dass diese in ihren Regelungen auf eine gewachsene städtebauliche Struktur aufbaut.

Durch den Abbruch des ehemaligen Bürgerspitals ergibt sich vorliegend jedoch eine Baulücke, wie sie in dem Ensemble Altstadt seit Erlass der Baugestaltungssatzung einmalig ist und damit ein grundlegend abweichender Sachverhalt. Die Regelungen der Baugestaltungssatzung können dem in ihrer Gesamtheit nicht gerecht werden. Die „Allgemeinen Anforderungen“ nach § 2 der Baugestaltungssatzung werden jedoch zu Grunde gelegt, das heißt, die baulichen Anlagen dürfen nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen. Zur Kubatur des Gebäudes und zum Abfahrtsbauwerk darf diesbezüglich im Wesentlichen auf obige Ausführung verwiesen werden.

Im Ergebnis werden die wesentlichen Inhalte der Baugestaltungssatzung aufgegriffen und mit Blick auf die einmalige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit auch umgesetzt. Das Ortsbild wird im Sinne der Baugestaltungssatzung gestaltet und dadurch nicht zuwiderlaufend geprägt.

- Der Baukörper wurde an dieser Seite auch gestaffelt konzipiert, so wird die Wirkung durch die Staffelung in drei Abschnitte wesentlich verbessert und passt sich der Blockbebauung in der Umgebung an. Im Spitalgraben grenzt auf beiden Seiten massive Bebauung bereits im Bestand an, hier öffnet sich an den Block Kasernstraße/Spitalgraben angelehnte, geschlossene Fassade des Neubaus auf der zweiten Etage zum Dachgarten mit Baumstandorten. Besonders hervorzuheben ist hier nochmals der Block „Spitalgraben 2a, 2, 4 und Kasernstraße 2, 2 1/2“. Für die Beurteilung des „Einfügens“ kann es nicht

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bebauungsplanbereich gibt es wesentlich mehr Kulturgüter, die Schutz verdienen, als im Umweltbericht aufgeführt sind.

- Neben den zu begleitenden Erdarbeiten ist auch für die Unversehrtheit der Spitalkirche bei den erwartungsgemäß sehr umfangreichen und tief ins Erdreich gehenden Bauarbeiten Sorge zu tragen.
- Die Spitalkirche (sie stellt ein Schutzgut dar) wird in ihrer Wirkung herabgewürdigt. Sie muss sich gegen einen viergeschossigen riesigen Baublock behaupten. Damit wird die Fehlentwicklung, die im westlichen Anbau (sog. Eckertbau) bereits einmal stattgefunden hat, weiter fortgeschrieben.
- Auch das Ensemble Altstadt ist ein zu schützendes Kulturgut. Dies wird durch Masse und Höhe der geplanten Bebauung, sowie durch die Tiefgarageneinfahrt gestört.

Zur Tiefgarageneinfahrt

Auch im Bereich der Bahnhofstraße sind archäologische Funde zu erwarten. Bis ins 14. Jahrhundert lag das Gelände direkt vor den Toren der Stadt und verspricht daher interessante Einblicke in die Zeit vor der großen Stadterweiterung. Hier sollte genügend Zeit eingeplant werden, um diesen archäologisch sensiblen Bereich, ordnungsgemäß bearbeiten zu können.

Die Blickachse der Hauptstraße (=Bahnhofstraße) zur Martinskirche muss ungestört bleiben. Eine Tiefgarageneinfahrt stellt eine Störung in diesem sensiblen Bereich des Stadtbildes dar.

entscheidend darauf ankommen, dass es sich hier und bei den weiteren umliegenden dicht bebauten Blöcken im Gegensatz zum Vorhaben um mehrere Anwesen handelt. Entscheidend ist das äußere geschlossene Erscheinungsbild. Auch das Vorhaben ist durch unterschiedliche Höhen und Gebäudetiefen gegliedert.

Im Ergebnis ist die großmaßstäbliche Bebauung für den betreffenden Bereich typisch, kleinmaßstäbliche Bebauung prägt die Randbereiche der Altstadt. Letzteres wird auch im Listentext zum Denkmal Altstadt Amberg herausgestellt

- Es konnte mit dem Abbruch des Bürgerspitals ein städtebaulicher Misstand beseitigt werden. Durch den verwinkelten Baukörper bot sich in den Freiflächen für die Öffentlichkeit – insbesondere im Bereich der Spitalkirche – nur eine gering Aufenthaltsqualität. Ein um die Spitalkirche gestalteter Platz war und ist bislang nicht existent. Es wird durch die Planung hier ein geordneter, gestalteter Platz geschaffen, wodurch die Spitalkirche nicht mehr nur von der Bahnhofstraße aus wahrgenommen, sondern insgesamt erlebbar wird. Es wird für den Platz an der Spitalkirche ein Wettbewerb zum Thema Luftkunst und Wasser durchgeführt werden, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Dass an dieser Stelle der Altstadt kein zweiter Marktplatz entstehen kann und soll ergibt sich aus der auch historisch geprägten Situation.

• **Schutzgut -Kultur und Sachgüter**

Der Umweltbericht wurde im Laufe des Verfahrens weiter entwickelt. Die Ermittlung der Belange war im letzten Verfahrensschritt noch nicht vollständig erfolgt.

Die Sicherung alter Bausubstanz ist obligatorisch, auch wenn die Spitalkirche selbst außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt.

Die Katholische Spitalkirche zum Hl. Geist ist im Jahr 2016 profaniert worden. Derzeit erfolgt vereinzelt eine Nutzung als Ausstellungsort. Das weitere Nutzungskonzept wird noch durch die Stadt Amberg erarbeitet. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet für das Anwesen Bahnhofstraße 5 und die festgesetzten Nutzungen des Vorhabens sind als denkmalverträglich anzusehen, zumal eine Nutzung als Vergnügungsstätte nach Bebauungsplan unzulässig ist.

Der bauliche Zustand der Spitalkirche macht eine Sanierung dringend

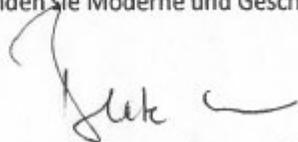
Zur Tiefgaragenausfahrt im Spitalgraben

Die Ausfahrt der Tiefgarage in eine schmale Wohnstraße zu verlegen, stellt meiner Meinung nach keine durchführbare Möglichkeit dar. Die Anwohner des Spitalgrabens haben relativ hochpreisige Wohnungen an einer vermeintlich ruhigen Gasse erworben und werden sich mit dieser Planung nicht abfinden. Die weitere Ableitung des Ausfahrtsverkehrs durch die für Gegenverkehr sowieso zu klein dimensionierte Kasernstraße kann von dieser sicherlich nicht mehr bewältigt werden. Für die Anwohner, die heute schon kaum aus ihren Häusern heraustreten können, eine nicht mehr zumutbare Situation.

Fazit und Ausblick

Die Planung verschandelt dauerhaft und nachhaltig ein Quartier auf das große Erwartungen von Seiten der Stadt und der Bürger gestellt wurde. Planen sie dort Wohnungen für Menschen, die wirklich dort dauerhaft wohnen und keine Apartments für Zweitwohnsitzler. Bieten sie barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen an, die dann die Stadt beleben. Schaffen sie Stadtraum für die Bürger der Stadt Amberg. Stärken sie den Luftkunstort Amberg mit sichtbaren Exponaten. Verbinden sie Moderne und Geschichte in diesem Quartier.

Amberg, 08.08.2017



Beate Wolters, Stadtheimatspfliegerin

notwendig und erfolgt als Ausfluss des durchgeführten Wettbewerbs zum Area Bürgerspital verpflichtend durch die Stadt. Ohne Sanierung würde der Standort geschwächt, da die Kirche das Gebäude von der Bahnhofstraße als Hauptauflage größtenteils abschirmt und damit den Auftakt bildet. Der Blick auf die Vorderseite der Kirche bleibt durch das Vorhaben also frei und ungestört, die Sichtbeziehungen werden nicht eingeschränkt.

Die Firsthöhe des Baudenkmals überragt mit 17,20 Meter die Firsthöhe des geplanten Gebäudes an seiner höchsten Stelle um ca. 2,20 Meter. Das Anwesen Bahnhofstraße 5, das an die Kirche angebaut ist, hat eine Firsthöhe von 21,60 Meter.

Zwischen dem rückwärtigen Bereich der Kirche verbleibt an der engsten Stelle ein Abstand von etwa 12 Meter. Im Schwarz-Weiß-Plan wird daneben die Bebauungsdichte des Umfelds deutlich. Die Kirche ist von dicht bebauten Blöcken umgeben und über das Gebäude Bahnhofstraße 5 auch unmittelbar in die umgebende Bebauung eingebunden. Die Fläche um das geplante Gebäude wird als öffentliche Fläche gewidmet und entsprechend gestaltet. Die Standards werden durch die Stadt Amberg formuliert und im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Ebenso wird für den Platz an der Spitalkirche ein Wettbewerb zum Thema Luftkunst und Wasser durchgeführt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 91 "Sanierungsgebiet K", der sich im Aufhebungsverfahren befindet, sah an der engsten Stelle zur Spitalkirche einen etwas größeren Abstand von etwa 30 Meter vor, jedoch war anschließend an die Baugrenze bzw. zur Spitalkirche hin an die Baulinie noch eine private Nutzungszone vorgesehen, so dass die öffentliche Fläche nahezu gleichbleibend ist. Als das Bürgerspital noch in Betrieb war, wurde der rückwärtige Bereich der Kirche als Anlieferzone für das Altenheim genutzt, ein Aufenthaltsbereich an dieser Stelle existierte nicht. Das ehemalige Bürgerspital rückte näher an die Spitalkirche heran. Insoweit erfährt das Baudenkmal mit der Überplanung eine Verbesserung in dem es in die Mitte einer Platzgestaltung zwischen dem Baudenkmal „Münze“ und dem Neubau gerückt wird.

Durch die öffentliche Widmung, die wertige Gestaltung als Fußgängerzone und die sich anschließende Nutzung, werden die Besucher der Altstadt von der Bahnhofstraße nach innen gelenkt.

Es wird hier ein geordneter, gestalteter Platz geschaffen, wodurch die Spitalkirche nicht mehr nur von der Bahnhofstraße aus wahrgenommen, sondern insgesamt erlebbar wird. Die festgesetzte öffentliche Fläche gibt der Spitalkirche ausreichend Raum. Diese ist von vornherein nicht als Solitärbau mit großzügigen Freiflächen sondern als „Anbau“ konzipiert. Von der Bahnhofstraße aus ist die Sichtbarkeit des Baudenkmals daneben ohne Einschränkung gegeben und wird nicht durch das geplante Gebäude dominiert, da die Höhenabwicklung angepasst ist.

- **Schutzgut -Kultur und Sachgüter**

Eine Beeinträchtigung des Ensembles in seinem Wesen, seinem überlieferten Erscheinungsbild oder seiner künstlerischen Wirkung durch den beschriebenen Zusammenschluss der „Böcke A und B“ ist nicht gegeben.

Das Grundstück des Vorhabenträgers schließt an die Bahnhofstraße, die Hauptdurchgangsstraße der Altstadt, an. Entlang dieser Straße mit Georgenstraße haben sich historisch großmaßstäbliche Gebäude entwickelt. Schwarz-Weiß-Pläne zeigen deutlich die Körnung des Gebietes.

Das Grundstück ist umgeben von dicht bebauten Blöcken und Gebäuden mit entsprechender Höhe, wie das Anwesen Bahnhofstraße 5, das Baudenkmal Spitalkirche und das Baudenkmal Schule, die das geplante Gebäude noch überragen. Eine neue Dominante im Straßenbild entwickelt sich hier durch die Kubatur und den Höhenverlauf nicht. Die dichte innerstädtische Bebauung und die hohen umgebenden Gebäude sorgen vielmehr auch dafür, dass das Gebäude vom Straßenraum in der Bahnhofstraße oder der Ziegelgasse aus kaum wahrnehmbar ist. Von der Bahnhofstraße, der Hauptdurchgangsstraße, ist der Blick auf das Gebäude von nur wenigen Punkten aus gegeben, wobei sich die Sicht auf wenige Gebäudekanten beschränkt. Der Baukörper wurde an dieser Seite auch gestaffelt konzipiert, so wird die Wirkung durch die Staffelung in drei Abschnitte wesentlich verbessert und passt sich der Blockbebauung in der Umgebung an.

Im Spitalgraben grenzt auf beiden Seiten massive Bebauung bereits im Bestand an, hier öffnet sich die an den Block Kasernstraße/Spitalgraben angelehnte, geschlossene Fassade des Neubaus auf der zweiten Etage zum Dachgarten mit Baumstandorten.

Besonders hervorzuheben ist hier nochmals der Block „Spitalgraben 2a, 2, 4 und Kasernstraße 2, 2 1/2“. Für die Beurteilung des „Einfügens“ kann es nicht entscheidend darauf ankommen, dass es sich hier und bei den weiteren umliegenden dicht bebauten Blöcken im Gegensatz zum Vorhaben um mehrere

	<p>Anwesen handelt. Entscheidend ist das äußere geschlossene Erscheinungsbild. Auch das Vorhaben ist durch unterschiedliche Höhen und Gebäudetiefen gegliedert. Im Ergebnis ist die großmaßstäbliche Bebauung wie gesagt für den betreffenden Bereich typisch, kleinmaßstäbliche Bebauung prägt die Randbereiche der Altstadt. Letzteres wird auch im Listentext zum Denkmal Altstadt Amberg herausgestellt.</p>
--	--

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschläge
3	Freiwillige Feuerwehr Amberg <input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme Aufgrund des Ausbaus zu Wohnungen im ehemaligen Eckert Gebäude ist der Bereich vor der Spitalkirche als Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr vorzusehen, um den zweiten Flucht- und Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sicher zu stellen. Aus diesen Gründen muß der Platz als Feuerwehraufstellfläche frei gehalten werden. Dies ist bei einer evtl. Neugestaltung des Bereiches mit zu berücksichtigen. Weiter verweisen wir auf unseren Stellungnahmen zum Sanierungsgebiet K vom 03.02.2014 und 09.02.2017	Der Hinweis wird in der künftigen Freiflächenplanung berücksichtigt. (Anlage 5, Blatt 13).

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

4 | Industrie- und Handelskammer

Stellungnahme

Die IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim stimmt den geplanten Änderungen im Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ und der damit verbundenen 128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu. Das Ziel der Stadt Amberg, mit der Umsetzung dieser Planungen eine Aufwertung der nordöstlichen Altstadt und eine Belebung in diesem Bereich auf den Weg zu bringen, kann damit erreicht werden.

Die Planfläche spielt für die Verbesserung der Attraktivität der Amberger Innenstadt eine sehr wichtige Rolle. Ziel muss es aus unserer Sicht deshalb sein, auf diesem innerstädtischen Filetstück einen attraktiven Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungsflächen für Büros, Kanzleien und Praxen sowie modernem Wohnen zu schaffen. Da für die geplanten Wohnungen aber auch für die Handels- und Dienstleistungsflächen Stellplätze geschaffen werden müssen, ist aus Sicht der IHK im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Bürgerspitalareal die Schaffung einer Tiefgarage notwendig. Damit die neuen Handels- und Dienstleistungsflächen für potenzielle Mieter und Käufer attraktiv sind und damit die geplante Belebung der Innenstadt mit diesen neuen Betrieben wirksam werden kann, muss in dieser Tiefgarage neben den geforderten Quartiersparkplätzen auch eine ausreichende Zahl öffentlicher Parkplätze geschaffen werden.

Wichtige Voraussetzung für die geplante Belebung durch die neuen Angebote auf diesem Areal sowie im neuen Forum ist für uns außerdem, dass die Zufahrt in diese Tiefgarage für die Kunden so einfach wie möglich sein muss. Erreicht wird dieses Ziel aus Sicht des IHK Gremiums dann, wenn die gemeinsame Zufahrt zu den Tiefgaragen für das Bürgerspital und das Forum zentral über die Bahnhofsstraße erfolgt und unten in beide Teilbereiche abzweigt. Die vorgelegten Planungen sehe diese Zufahrt in einer altstadtverträglichen Form vor. Diese einfache Zufahrt in die notwendige neue Tiefgarage über die Bahnhofsstraße wird aus unserer Sicht gleichzeitig dazu beitragen, dass der Parkplatzsuchverkehr in der Innenstadt verringert wird.

Die vorgelegten Planungen werden von der IHK mit Nachdruck unterstützt!

Die Durchweg positive Stellungnahme aus Sicht der IHK wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren**AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

5 | Polizeiinspektion Amberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Zufahrt der geplanten Tiefgarage in der Bahnhofstraße ist für die Verkehrsteilnehmer verkehrstechnisch günstig angelegt, da sie schnell und einfach zu erreichen ist und bequem in den Untergrund führt.

Aufgrund der Neigung muss die Rampe sehr großzügig ausgelegt werden. Neu ist auch, dass aufgrund der Planungen mit dem Teilabriss des Forums eine Wegeverbindung zwischen den Tiefgaragen unter dem ehemaligen Spital und dem Forum-Grundstück hergestellt werden soll.

Hier stellt sich nun die Frage, ob das Manko der langen Tiefgarageneinfahrt mit einer Verlegung in die Obere Nabburger Straße gelöst werden könnte, da nun die Durchfahrt zu beiden Grundstücken verwirklicht werden kann und soll.

Eine mögliche Verlegung der Einfahrt würde die Durchfahrtbreite der Bahnhofstraße erhalten und so die erforderlichen Transporte mit Großfahrzeugen nicht beeinträchtigen.

Ob die Einfahrt der Tiefgarage dann über die Bahnhofstraße noch möglich ist oder über die Obere Nabburger Straße nach Umkehrung der Fahrtrichtung vom Nabburger Tor her erfolgen könnte, müsste geprüft werden.



Horrichter
Polizeihauptkommissar

Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich den Zusammenschluss der Tiefgaragen. Die Systeme sollen jedoch auch getrennt voneinander (Wie in der derzeitigen Baugenehmigung Bahnhofstraße 10-12 vorgesehen) funktionieren. Eine Verlegung der Tiefgaragenabfahrt in die Obere Nabburger Straße ist nicht möglich. Die durch das Vorhaben geplante Abfahrt, bietet derzeit die einzige Möglichkeit der Zufahrt. Bis zur gesicherten künftigen Nutzung des Forums (Bahnhofstraße 10-12) sind somit die Vorhaben getrennt zu betrachten.

Eine Verlagerung des Gesamtverkehrs in die Obere Nabburger Straße erscheint aus Verkehrsplanerischer Sicht als nicht zielführend. Durch die Teilung in eine Einfahrt und zwei separate Ausfahrten werden die Verkehrsströme und die Immissionsbelastungen verteilt und entzerrt.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren

AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

6 Tiefbauamt 5.4

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ mit 124.
Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
Stellungnahme des Tiefbauamtes**

Grundsätzlicher Hinweis zu den Unterlagen

Während das Amberger „Bürgerspital“ aufgrund der Historie ein fester Begriff ist, der hoffentlich auch in vielen Jahrzehnten den Ambergern etwas sagt, verschwinden die Namen von nicht mehr existenten Kaufhäusern in überschaubarer Zeit. Wir empfehlen die Begriffe „Storg“, „Forum“ oder „Eckert-Bau“ zu vermeiden. Es sollte besser Bahnhofstraße 10-12 oder Bahnhofstraße 5 heißen, damit die Unterlagen später im Archiv längerfristig einigermaßen zuzuordnen sind.

Tiefgaragenabfahrt (Anlage 6 Ziffer 6.1.2):

Wir möchten anmerken, dass der Plan auf Seite 9 der Anlage 6 nur als Anhalt zu sehen ist, der die Dimensionen grob wiedergibt. Die genauen Ausmaße ergeben sich im Zuge der Ausführungsplanung und anhand der statischen Vorgaben.

Auch die Fotomontagen auf Seite 9 bis 10 sind nur idealisierte Gestaltungsbeispiele, die gedanklich um die notwendigen Beschilderungen, die Höhenbeschränkung und Belegungsanzeigen zu ergänzen sind.

Soweit es der Verständlichkeit dienlich ist, wurden die Begriffe geändert.

Entwässerung (Anlage 6 Ziff.6.2.2):

In der Bahnhofstraße sind zur Herstellung des Abfahrtsbauwerks in jeden Fall Kanäle neu zu bauen. Die Regen- und Schmutzwasserkanäle im Spitalgraben sind erneuerungsbedürftig und durch einen Mischwasserkanal zu ersetzen.

Ausfahrtsituation Spitalgraben:

Aus dem Verkehrsgutachten des Büro Obermeyer ist ersichtlich, dass sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des nördlichen Spitalgrabens um Faktor 7 erhöhen wird (von 145 auf 1025 Fahrzeuge). Deshalb wäre eine Aussage des Schallschutzgutachters wünschenswert, ob und in welchem Umfang sich dort aus der Verkehrsmehrung Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen ergeben werden. Der künftige Verkehrsfluss im Spitalgrabens (Begegnungsverkehr + Fußgängerverkehr + seitliche Hauszugänge bei knapp 4,50m Breite mit Mauern beidseitig) sollte aus unserer Sicht im Rahmen eines verkehrstechnischen Gutachtens betrachtet werden.

Darstellung der Verkehrsflächen (Anlage 4):

Wir empfehlen, die Fußgängersymbole auf den gelb-weiß-straftierten öffentlichen Verkehrsflächen wegzulassen. Denn die gesamte Fußgängerzone ist nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz als „Ortsstraße“ gewidmet, damit dort während der Anlieferzeiten ein Fahrverkehr stattfinden darf.

Leitungskorridor für die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke

Aus unserer Sicht erübrigt sich die Darstellung dieses Leitungskorridors, da es konzessionsvertragliche Regelungen gibt.

Mit freundlichen Grüßen



Füger
Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausfahrtsituation wurde geändert und das Gutachten angepasst.

Da es sich planungsrechtlich um eine Fläche mit einer besonderen Zweckbestimmung handelt, sollte dies auch in der Darstellung nach PlanZV klar ersichtlich sein.

Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend geändert.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschläge
7	Referat für Stadtentwicklung und Bauen 5.3 Hochbauamt	<ul style="list-style-type: none"> • Die entsprechenden Leitungsrechte werden im Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Amberg berücksichtigt. • Die Grundsätze der Baugestaltungssatzung werden aufgegriffen und ein Großteil der einschlägigen Regelungen übernommen. Die Abweichungen von der Baugestaltungssatzung beruhen darauf, dass diese in ihren Regelungen auf eine gewachsene städtebauliche Struktur aufbaut. Durch den Abbruch des ehemaligen Bürgerspitals ergibt sich vorliegend jedoch eine Baulücke, wie sie in dem Ensemble Altstadt seit Erlass der Baugestaltungssatzung einmalig ist und damit sich ein grundlegend abweichender Sachverhalt ergibt. Die Regelungen der Baugestaltungssatzung können dem in ihrer Gesamtheit nicht gerecht werden. Die „Allgemeinen Anforderungen“ nach § 2 der Baugestaltungssatzung werden jedoch zu Grunde gelegt, das heißt, die baulichen Anlagen dürfen nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen. Im Ergebnis werden die wesentlichen Inhalte der Baugestaltungssatzung aufgegriffen und mit Blick auf die einmalige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit auch umgesetzt. Das Ortsbild wird im Sinne der Baugestaltungssatzung gestaltet und dadurch nicht zuwiderlaufend geprägt. • Der Hinweis wurde aufgenommen und die Begründung entsprechend der fortgeschriebenen Planung angepasst. • Der Abstand zwischen Schulgebäude und Vorhaben beträgt im Südosten ca. 13,5 Meter und wächst dann nach Westen hin auf ca. 16,5 Meter. Auf eine Länge von 5,2 Meter wird dann am Nordwesteck der Abstand auf 9,2 bis 10,0 Meter verkürzt. Dadurch wird im Erdgeschoss der Raum links des Eingangsbereichs von Süden her weniger Licht erhalten, aber von Westen her bleibt die Belichtung nahezu unverändert. • Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung kann die Anlieferung aus immissionsschutztechnischen Gründen nur außerhalb den Ruhezeiten (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) erfolgen. Entsprechend der Verkehrsordnung für die Fußgängerzone darf die Anlieferung nur zwischen 18:00 Uhr und 10:30 Uhr
<p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung 128 Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Bebauungsplanaufstellungsverfahren 134 „Bürgerspitalareal“</p> <p>Stellungnahme Amt 5.3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siehe Stellungnahme Amt 5.3 zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM34 Bürgerspitalareal Vorlage 005/0046/2017, Anlage 10, Seite 15-17 insbesondere hinsichtlich der in der Abwägung nicht entsprochenen Einwände. <p>Zur Vorlage vom 14.07.2017, 128 Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die nördliche Zuwegung am Schulgebäude zwischen Ziegelgasse und Bürgerspitalareal ist Schulgrundstück, kein verkehrsberuhigter Bereich. Dies ist im Sinne des Sachaufwandsträgers Schulen auch so zu belassen. - Die Fläche über dem Tiefgaragenteil Wirtschaftsschule ist Schulgrundstück, auch teilweise kein verkehrsberuhigter Bereich. - Der Eingangsbereich sowie der Parkplatz an der Sporthalle sind Schulgrundstück, belegt mit dem Stellplatznachweis für die Schule, kein verkehrsberuhigter Bereich. <p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Leitungsrecht bis an die Bahnhofstraße zu legen. - Die Aufhebung der Gestaltungssatzung, sowie das Maß der baulichen Nutzung, sind in hohem Maß nicht im Einklang mit dem für die Altstadt geforderten Ensembleschutz. Die Maßgaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gleichen diesen Mangel nicht aus. - Die in der Begründung von Punkt 5.2 genannten Zielvorgaben werden mit dem städtebaulichen Entwurf unter Punkt 5.3 nicht erreicht. - Die definierte Baugrenze zum Schulgebäude incl. dem Maß der baulichen Nutzung erzeugen eine nicht vertretbare Beeinträchtigung der Belichtung des neuen Schulgebäudes. - Die Abstandsflächen sind hinsichtlich der herrschenden Baugenehmigung des Schulgebäudes zu überprüfen. - Eine Warenanlieferung über die Bahnhofstraße, vorbei am Haupteingang der Schule, kann nur außerhalb der üblichen Schulzeiten (8:00 – 16:00 Uhr) erfolgen. - Der Hinweis im Text, die Tiefgarage der Wirtschaftsschule „kann... angeschlossen werden“ entspricht nicht den Tatsachen, d.h. die Tiefgarage Wirtschaftsschule muss an die Tiefgarage Bürgerspitalareal angeschlossen werden, da sie keine eigene Zu- und Abfahrt hat. 		

- In den Texten z.B. in den Gutachten wird der Eindruck erweckt, der Tiefgaragenteil Wirtschaftsschule wäre zur Nutzung durch die Wirtschaftsschule vorgesehen. Dies ist bislang nicht der Fall. Gemäß geltendem Stadtratsbeschluss ist diese Tiefgarage Teil einer Quartiersgarage.
- Durch das Heranführen der Tiefgarage bis an die Fundamente der Spitalkirche wird hier eine erhebliche Beschädigung der Spitalkirche provoziert. Es werden weiterhin die geforderten 2 m Abstand auch im Untergrund verlangt.

Amt 5.3

Wiegand

erfolgen. Somit ergibt sich für die mögliche Anlieferung nur ein sehr schmaler zeitlicher Korridor, der so auch für die Etablierung des Lebensmittelmarktes erforderlich ist. Zwischen dem Schulgebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche Fußgängerzone befinden sich ca. 3,8 Meter Privatgrund, welcher für eventuell erforderlich erachtete sicherheitstechnische Vorkehrungen ausreichend ist.

- Die Tiefgarage unter der Wirtschaftsschule wurde in der fortgeschriebenen Planung angeschlossen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Tiefgarage wird als Quartiersgarage gesehen.
- Um dem Gebäude Bahnhofstraße 5 die Möglichkeit einer eigenen Tiefgarage zu geben, wird der dargestellte Abstand benötigt. Technisch entspricht das Herangehen an das bestehende Bauwerk dem Stand der Technik.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren
AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

8

Stadt Amberg
Referat 3

Über Referat 3 in Referat 5:

i. Zu oben erwähnten Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

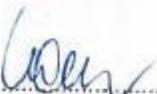
a) Immissionsschutz / Bodenschutz (Amt 3.26)
o.E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

b) Abfallentsorgung (Amt 3.27)
e. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

c) Wasserrecht (Amt 3.28)
o.E./ siehe Anmerkung / siehe Anlage

d) Naturschutz (Amt 3.29)
o.E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

Amberg, den 22.08.2017
Amt für Ordnung und Umwelt


.....
Elisabeth Keck

b) o.E. (ohne Einwände)

Amt 3.2-U (Immissionsschutz / Bodenschutz)

Zunächst darf auf folgende formelle Fehler oder Ungereimtheiten in den umfangreichen Unterlagen (Beschlussvorlage ...), auf die in der Beteiligung Bezug genommen wurde, hingewiesen werden:

So erschließt sich der Sinn des 1. Satzes in Anlage 3 Seite 4 Punkt „Alternative Planungsmöglichkeiten“, nicht.

In Anlage 4 ist in der Überschrift ein „Bürgerspitalareal“ und in Anlage 6 und 7 jeweils eine Bebauungsplannummer 143 aufgeführt. In der Anlage 7 Nr. 1.8 ist auf eine schalltechnische Untersuchung C. Hentschel Consult vom April 2017 Bezug genommen, was richtigerweise Juni 2017 heißen müsste.

Im Vorabzug der Verkehrsuntersuchung des Büros Obermeyer vom 14.06.2017 irritiert außerdem, dass der Schleppkurvennachweis über das Nachbargrundstück der Wirtschaftsschule geführt wird. Der rangierende Lkw kommt dabei dem Schulgebäude so nahe, dass sich zwangsläufig die Frage nach der Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nach TA-Lärm ergibt.

Die Absicht des Vorhabens, die Errichtung eines 3-, teilweise 4-geschossigen Geschäftshauses mit Handel und Dienstleistung im EG und in den restlichen Geschossen einem Nutzungsmix aus Handel, Büro, Praxen, Wohnen und Dienstleistung ist in der Beschlussvorlage beschrieben.

Für die Kfz-Stellplätze ist eine nicht öffentliche, jedoch öffentlich zugängliche Tiefgarage mit Zufahrt über die Bahnhofstraße und Ausfahrt im Spitalgraben und Ausfahrt der „Neuen Münze“ in die Obere Nabburger Straße vorgesehen. Die Tiefgarage der Wirtschaftsschule soll ebenfalls angeschlossen werden.

Bei einer nicht öffentlichen Parkierung besteht hinsichtlich der Frequentierung durch die variierenden Möglichkeiten der angebotenen Nutzung ein erheblicher Unterschied. Dazu ergeben sich zwangsläufig folgende Fragen: Besteht bei der geplanten Tiefgarage die Möglichkeit der kostenlosen halbstündigen Nutzung, einer stündlichen, oder muss generell bei Fremdnutzung bezahlt werden bzw. ist eine Fremdnutzung der Geschäftsstellplätze generell untersagt?

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechende Anpassungen vorgenommen. Sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch das Verkehrsgutachten wurden an die fortgeschriebene Planung mit den veränderten Verkehrsströmen angepasst.

Dies wäre auch bei einer schalltechnischen Betrachtung zu den entstehenden Lärmimmissionen relevant.

In der 3-seitigen schalltechnischen Stellungnahme des Büros C. Hentschel Consult Ing. GmbH vom 14. Juni 2017 werden jedoch nur Empfehlungen zu Lärmemissionen in Form von Festsetzungsvorschlägen allgemeiner Art wie z.B. – „Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der TA-Lärm vom 26.08.1998 zu beachten“ und die Spitzenpegelforderung der TA-Lärm, sowie Ausführungen zur Anlieferzone und zur Tiefgaragenrampe, Anforderungen an technische Einrichtungen (Lüftungsanlagen etc.) und die flächenbezogene Beschränkung der Außengastronomie gegeben.

Die für die verschiedenen betroffenen Immissionsorte genannten reduzierten Immissionsrichtwerte werfen zwangsläufig die Frage auf wie diese entstanden sind und welche Vorbelastungen vom Gutachter berücksichtigt wurden.

Um die Immissionssituation durch den Schalleintrag des geplanten Vorhabens transparent zu machen und auch für ein juristisches Verfahren belastbare Ergebnisse nachweisen zu können, ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen in dem die Immissionen aus der Vor- und der entstehenden Zusatzbelastung an allen umliegenden relevanten Immissionsorten ersichtlich sind.

Dabei ist sowohl auf die betrieblich bedingten Anlagengeräusche wie auch auf die Berücksichtigung der Verkehrsgерäusche gemäß Nr. 7.4 der TA-Lärm in der Fassung vom 01.07.2017 einzugehen.

Erst dann kann eine Bewertung der Zulässigkeit des Vorhabens aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erfolgen.


Huber

Amt 3.28 (Wasserrecht)

Stellungnahme zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“

hier: Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Im Hinblick auf eine nachhaltige Wasserwirtschaft sind bei der Neugestaltung der dargestellten Flächen im Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB), die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB) und die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gemäß §55 Abs. 2 WHG vom 31.07.2009 zu beachten.

Da laut Umweltbericht vom 28.06.2017 Vorlagennummer 005/0046/2017 Anlage 7 Ziffer 1.2 keine Grünflächen festgesetzt und eine Entsiegelung der Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser nicht stattfinden kann (Abwägung Wasserwirtschaft und Gewässerschutz), sowie die Aufnahme von Wasser in den Wasserkreislauf durch den Bau einer Tiefgarage kaum möglich ist, ist zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses in das historisch bedingt zu kleine Abwasser-Trennsystem (Begründung vom 28.06.2017 Vorlagennummer 005/0046/2017 Anlage 6 Ziffer 6.2.2. Entwässerung) eine Dachbegrünung zu forcieren.

Durch ein begrüntes Dach können bis zu 50 % des Niederschlagsabflusses im Jahresmittel zurückgehalten, sowie Spitzenabflüsse bis zu 99 % vermindert werden. Das durch die Dachbegrünung verdunstete Wasser erzeugt zudem ein angenehmes Stadtklima, das der Ausbildung von Wärmeinseleffekten mit trockener und windstillerer Luft aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades im Altstadtbereich entgegenwirkt. Durch sommerliche Verdunstungskühlung, sowie durch die Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen durch ein Gründach, wird das Aufenthaltsklima im Planungsbereich erhöht. Ein begrüntes Dach isoliert des Weiteren gegen Schall und wirkt im Winter als Wärmedämmschicht.

Auch eine Fassadenbegrünung (bodengebundene oder auch fassaden- bzw. wandgebundene Begrünung) beeinflusst das unmittelbare Mikroklima durch Beschattung, Wasserrückhalt, und Verdunstung als auch die Biodiversität positiv.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind also sehr gut geeignet, versiegelte Flächen wieder für natürliche Vorgänge zu erschließen und einen positiven Effekt auf die Wasserbilanz und das Mikroklima im Planungsbereich zu erzielen.


Fruth

Der Hinweis wurde bezüglich der Fassadenbegrünung aufgenommen und in die fortgeschriebene Planung aufgenommen.

Die Dächer sollen geneigt und altstadtsatzungskonform mit mattem Blech eingedeckt werden.

Amt 3.29 (Naturschutz)

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspital“ und 128. Änderung des Flächennutzungsplanes Hier naturschutzfachliche Stellungnahme

Nach dem ABSP handelt es sich um eine Fläche mit hohem Versiegelungsgrad und dementsprechend mit sehr starker Wärmebelastung.

Nachdem der Ausbau des Daches des VEP fast eben erfolgen soll, ist zu prüfen, ob dieses nicht als Gründach ausgebildet werden kann. Somit könnte einer weiteren Aufheizung entgegengewirkt werden.



Haas

Straßenverkehrsamt Allg. Straßenverkehrsangelegenheiten

Stellungnahme

Lt. Sachstandsbericht (Ziffer 5) erfolgt die Ausfahrt der Tiefgarage Bürgerspitalareal über den Spitalgraben. Die Weiterfahrt erfolgt lt. Prof. Kurzak zu 92%-Anteil über die Kasernenstraße Richtung Ziefeltor, um dann die Altstadt zu verlassen. Das Verkehrsaufkommen wird sich schätzungsweise lt. Angaben der Stadtplanung von derzeit 3.000 Kfz/24h auf dann 4.000 Kfz/24h erhöhen, was ca. 33% Erhöhung bedeutet. Es sollte evtl. doch darüber nachgedacht werden, die Kasernenstraße in diesem Abschnitt (zwischen Einmündung Spitalgraben u. Ziefeltor) zu einer Einbahnstraße zu machen. Der Gegenverkehr könnte über die Frontstgasse, Paradeplatz zur Heronstraße geleitet werden. Außerdem wichtig ist auch die Verbesserung der Ein- u. Ausfahrtsituation Spitalgraben/Kasernenstraße durch Erdförderung des Nebengebäudes auf der linken Seite.

Um der Wärmebelastung entgegenzuwirken wurden in der fortgeschriebenen Planung 4 Bäume, Fassadenbegrünung sowie ein Wasserspiel mit mind. 5 m² Wasserfläche festgesetzt.

In der fortgeschriebenen Planung wurden die Verkehrsströme geändert und sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch das Verkehrsgutachten an die veränderten Verkehrsströme angepasst. Die Ausfahrt erfolgt nun nicht mehr über den Spitalgraben, sondern über die Ziegelgasse.

--	--

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“	Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6
--	---------------------------------

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
--	---------------------

9 Amt 2.4 Herrn Busch, Behindertenbeauftragter

Der Hinweis wird für die Erstellung der Genehmigungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Stellungnahme
DIN 18040 ist zu beachten und die Belange der Menschen mit Behinderung sind zu berücksichtigen!

Ort, Datum Amberg, 24.7.17 Unterschrift, Dienstbezeichnung
[Signature]
Beh. Beauftragter

Bebauungsplanaufstellungsverfahren

AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

10 | Stadt Amberg
Referat 2

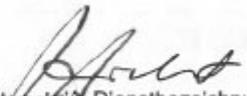
Stellungnahme

Geltungsbereich Übersichtsplan + BPlan-Entwurf
stimmen im Bereich „Trafo“ nicht mit
Kauffläche TSB überein.

Einzeichnung „öffentliche Flächen“ stimmen
bei Übersichtsplan + BPlan-Entwurf im Bereich
des Gebäudes nicht überein.

Amberg, 1.8.17

Ort, Datum


Unterschrift, Dienstbezeichnung

Die Planung wurde angepasst.

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

bayerwerk

Der Bebauungsplan lässt in seinen Festsetzungen keine so hohe Bebauung zu. Die Richtfunkstrecke wird nicht beeinträchtigt.

Bayernwerk Netz GmbH
Richtfunkstrecke Nr. 98470644

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134
Amberg 134 "Bürgerspitalareal" mit Parallel erfolgreicher 128. Änderung des
Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.
Beteiligung betroffener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
 gegen den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134 Amberg 134 "Bürgerspitalareal" mit Parallel erfolgreicher 128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich der oben genannten Richtfunkstrecke gibt es Baubeschränkungen. Um eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke zu vermeiden darf die maximale Bauhöhe hier 130 Meter nicht überschreiten. Den Verlauf der Richtfunkstrecken entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Plan.

Die im Planungsbereich befindlichen Stromversorgungsleitungen liegen im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Amberg.

Die Adresse lautet:

Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH
 Gasfabrikstraße 16
 92224 Amberg



Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
--	---

Stadtheimatpflegerin

Stellungnahme

„durch den Abbruch des ehemaligen Bürgerspitals ergibt sich vorliegend ...eine Baulücke, wie sie in dem Ensemble Altstadt seit Erlass der Baugestaltungssatzung einmalig ist...“ (Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, S.23)

Mit dieser Situation ist in vorliegendem Bebauungsplan nicht sensibel und nicht altstadtgerecht umgegangen worden.

- Zur Maßstäblichkeit des Stadtraumes
In der Abwägung der ersten Auslegung wurde angeführt, dass es bereits solche „Blöcke“ in der Altstadt gibt. Ich gebe zu bedenken, dass Größe bisher auch immer mit Bedeutung einherging. Kirchen, Klöster, Rathäuser, Schlösser und Schulen ragen allein durch ihre Größe aus dem Stadtgefüge heraus, sie machen eine Stadt aber dadurch auch lesbar. Wollen wir nun einem Lebensmittelmarkt und einer Wohnanlage mit ihrer Kubatur eine vergleichbare Bedeutung geben? Hier setzt sich Ausbeutung von maximaler Wirtschaftlichkeit inmitten der Altstadt tatsächlich ein unübersehbares Denkmal.
- Zur Aufenthaltsqualität (Abstandsflächen und Grünordnung)
Mein Einwand, dass dem Quartier die Aufenthaltsqualität fehle, wurde in der ersten Auslegung mit dem Satz abgewogen: „die Aufenthaltsqualität soll über den Freiflächen- und Gestaltungsplan gesichert werden“. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Abstandsflächen so gering, dass fast allseitig mit ~~Ausnahmen gearbeitet werden muss. Der Bezug zur altstadttypischen Bebauung wirkt hier~~ aufgesetzt, da sich doch gerade durch die einmalige Situation der kompletten Neubebauung ~~die Bereiche eine Verbesserung hätte einleiten lassen.~~

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die in der Planung festgesetzte Pflanzung von 6 Laubbäumen kann auch bei kandelaberförmigen Bäumen nicht erreicht werden, da es einfach keine Aufenthaltsflächen gibt. Es muss auf Rankgitter ausgewichen werden. Auch dies ein deutliches Indiz, dass die Bebauung flächenmäßig zu groß ist.

- Zur zulässigen Geschossflächenzahl
Die Festsetzung auf vier Geschosse im vorliegenden Bebauungsplan wird von der bestehenden Bebauung Bahnhofstraße 5 abgeleitet. Die Bahnhofstraße 5 stellt eine Fehleinwicklung für die Höhenentwicklung unserer Stadt dar. Statt hier die Möglichkeit einer Korrektur zu nutzen, wird sie als Richtwert genommen und weitergeführt.
- Zur 128. Änderung des Flächennutzungsplanes
Da die Nutzung als Tankstelle oder Vergnügungstätte weiterhin ausgenommen ist, sehe ich keine Veranlassung der Umwandlung eines Mischgebietes in ein Kerngebiet.

- Zur Maßstäblichkeit im Stadtraum
Die Wirkung des Neubaus wird allein auf Grund der zurückgesetzten Lage hinter der Spitalkirche keine mit der Martinskirche, des Rathauses oder des Maltheserklosters vergleichbare Wirkung entfalten. Es fehlt hier eindeutig an der Freistellung und dem repräsentativen Standort, die Bauwerke mit besonderer Bedeutung in der Historie immer erhalten haben. Das Gebäude wird sichtbar und in engen Blickwinkelbereichen mit Sicherheit auch prägend sein. Trotz dessen besteht gerade aus dem Straßenraum der Bahnhofstraße nur ein schmaler Wirkungsbereich, der Spitalgraben an den das Vorhaben direkt angrenzt ist in diesem Bereich durch die Bestandsgebäude aus der Neuzeit und nicht historisch geprägt. Es wurden um das Areal zu bebauen verschiedene Wettbewerbe ausgelobt. Die Entscheidung für den Vorhabenträger wurde auf Grund eines vielschichtigen Punktesystems und nicht auf Grund reiner wirtschaftlichen Interessen gefällt.
- Zur Aufenthaltsqualität
Eine hohe Aufenthaltsqualität wird mit Sicherheit nicht über die reine Größe der Fläche erreicht. Die Abstandsflächen können in der Altstadt generell nur bedingt Anwendung finden. Verwiesen sei auf Seite 20/21 der Begründung. Die Qualität der Flächen und die Ausschreibung des Wettbewerbs zur Luftkunst und zur Gestaltung des Wasserspiels wird über den Durchführungsvertrag der Stadt Amberg mit dem Investor gesichert. Die Festsetzung der Gebäudebegrünung in Richtung des Baudenkmals „Lichtspielhaus“ wird durchaus positiv und nicht als Notlösung betrachtet. Die Pflanzung von Bäumen ist auf Grund der im Wettbewerb bereits festgelegten Größe der Tiefgarage, der Feuerwehraufstellflächen und nicht zwingend aus Platzproblemen schwierig.
- Zur zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)
Die GFZ ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ abgeleitet. Hier wurden sämtliche Firsthöhen aufgenommen und die Höhenentwicklung detailliert beurteilt. Die Firsthöhe bleibt bei weitem hinter der der Spitalkirche zurück, die das Gebäude aus Fußgängersicht aus der Bahnhofsstraße größtenteils verstellen wird.
- Zur 128 Flächennutzungsplanänderung
Die Flächennutzungsplanänderung ermöglicht den auch durch die Regierung der Oberpfalz und das Einzelhandelsentwicklungskonzept bestätigten Bedarf an einem großflächigen Einzelhandel in der Altstadt.

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<p>Freiwillige Feuerwehr</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme Die Fläche für die Feuerwehr in der Bahnhofstraße (Feuerwehrezufahrt- und Aufstellfläche) muß zwingend entsprechend den vorgegebenen Maßen wie bereits mit dem Bauamt (Stadtplanung) besprochen ausgeführt werden. Beim Aufstellen eines Hubrettungsfahrzeuges müssen beide Straßenseiten erreicht werden können. Die Höhe der Stützmauer über der Fahrbahn darf 1,25 m nicht überschreiten, um bei Drehbewegungen der Drehleiter nicht zu stören. Weiter verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 03.02.2014.</p> <p><input type="checkbox"/> Stellungnahme Aufgrund der geplanten Gestaltung und Bebauung des Gebietes ist es erforderlich, die geplante Sonderfläche (Fußgängerzone) als Feuerwehrezufahrt zu nutzen. Eine Zu- und Durchfahrt von der Bahnhofstraße zur Kasernstraße ist entsprechend der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ einzuplanen und Hindernisfrei zu gestalten. Die Tiefgaragendecke ist im diesem Bereich mit der entsprechenden Traglast auszustatten. Aus Sicht der Feuerwehr ist die Traglast mit 20 to. Auszulegen, da derzeit unsere Fahrzeuge teilweise 16. bzw. 18 to Gesamtgewicht aufweisen und künftig die Fahrzeuge immer schwerer werden. Bei den Gebäuden mit Fensterbrüstungshöhe von mehr als 8 m über der Geländeoberfläche muß eine Feuerwehraufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge vorgesehen werden, sofern kein baulicher zweiter Rettungsweg vorhanden ist. Im Bereich der Sonderfläche ist Mittig in Höhe der Schule ein Überflurhydrant vorzusehen und an geeigneter Stelle zu setzen.</p>	<p>Die Aufstellflächen sind soweit vorhanden. Die Beschränkung der Höhe des Geländers im Bereich der südöstlichen Einfassung der Tiefgaragenabfahrt (Richtung Fahrtrasse) mit 1,25 m kann nicht gewährleistet werden. Die ERA, Pkt. 11.1.11 schreibt für Radfahrer und deren Gefahrenabwehr eine Geländerhöhe von 1,30m vor.</p> <p>Wie abgesprochen, wir dies wie folgt abgewogen: Es entsteht ein Geländer mit einem stabilen Grundbau mit einer maximalen Höhe von 1,25 mit einem aufgesetzten aushängbarem Geländer, damit die Mindesthöhe von 1,30m erreicht werden kann. Die Details müssen zwischen Tiefbauamt und der Freiwilligen Feuerwehr abgestimmt werden.</p> <p>Die Information wird an die entsprechenden Stellen weiter gegeben.</p>

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“	Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6
Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p> Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 128 </p> <p> hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB </p> <p> Sehr geehrte Damen und Herren, </p> <p> die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. </p> <p> Dem Planungsanlass kann grundsätzlich gefolgt werden. Gleichzeitig sind jedoch im Rahmen der Neugestaltung des Plangebietes auch die Standortbelange bereits im Umfeld bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe ausreichend zu prüfen und zu berücksichtigen. </p> <p> Nach unserem Kenntnisstand liegen von bestehenden, und von den Planungen unmittelbar betroffenen, Handwerks- und Gewerbebetrieben, gerade im Bereich der Bahnhofsstraße, Hinweise, Anregungen und Bedenken vor. Diese beziehen sich u. a. auf den südöstlichen Planungsbereich und den mit den geplanten neuen Nutzungen auch verbundenen weitreichenden Bauarbeiten bzw. den geplanten baulichen Veränderungen. </p> <p> Generell ist darauf hinzuweisen, dass für ansässige Gewerbebetriebe, gerade für Ladengeschäfte, die Erreichbarkeit ihrer Standorte von zentraler Bedeutung ist. Im Zuge von Um- und Neuplanungen darf es kurz- und langfristig zu keiner weitreichenderen Einschränkung der Erreichbarkeit ihrer Standorte kommen, die in der Regel zu empfindlichen Umsatzeinbußen führt. Die genannten Problempunkte können gerade bei kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit Kundenverkehr in der Regel zu empfindlichen Umsatzeinbußen bis hin zu existenziellen Folgen an bestimmten Standorten führen. Aus diesem Grund müssen Maßnahmen, die im Bebauungsplan dies betreffend geplant sind, sorgfältig geprüft und abgestimmt werden. </p>	

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Handwerkskammer Niederbayern / Oberpfalz

Hierzu regen wir an, sämtliche betroffene Betriebe frühzeitig direkt zu informieren und geplante Maßnahmen gemeinsam zu besprechen.

Darüber hinaus regen wir an, im Zuge der zu erwartenden erheblichen Baumaßnahmen ein entsprechendes Baustellenmanagement einzurichten. Die durch die Bauarbeiten zu erwartenden negativen Auswirkungen für Betroffene sollten so gering wie möglich gehalten werden. Dazu sind rechtzeitig entsprechende Maßnahmen vorzubereiten und zu ergreifen. Ziel muss es sein, Umsatzausfälle bei Gewerbetreibenden durch die Neuplanungen und Bauarbeiten möglichst gering zu halten. Dazu ist eine enge Abstimmung sämtlicher betroffener Zuständigkeitsbereiche in der Kommunalverwaltung mit den betreffenden Planern und Bauausführenden sowie den betroffenen Gewerbetreibenden sehr wichtig. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass eine koordinierende Stelle in der Kommunalverwaltung, z. B. im Bereich der Wirtschaftsförderung, die auch als zentraler Ansprechpartner für die betroffenen Gewerbetreibenden dient und die Maßnahmen entsprechend kommuniziert, von Vorteil ist.

Wir möchten Sie bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Stachel
Abteilungsleiter

Die Gewerbebetriebe sind durch die Beteiligung der Öffentlichkeit ausreichend informiert worden. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 19.12.2016 mit Auslegung vom 10.01.-09.02.2017
Der Auslegungsbeschluss erfolgte am 10.07.2017 mit Auslegung vom 31.07.-31.08.2017
Der Beschluss zur erneuten Auslegung erfolgte am 05.03.2018 mit Auslegung vom 26.03.-04.05.2018

Das Baustellenmanagement ist nicht Bestandteil des Bauleitverfahrens, das Abfahrtsbauwerk wird jedoch über die Stadt Amberg beauftragt. Ein verantwortungsvoller Umgang mit der Sachlage wird Voraussetzung sein, es handelt sich jedoch um eine Großbaustelle, bei der mit Einschränkungen im Umgriff zu rechnen ist. Eine uneingeschränkte Anlieferung (zum Beispiel ohne Rückwärtsfahren) kann nach der Projektumsetzung nicht zur Gänze zugesichert werden.

Die Träger öffentlicher Belange werden nicht durch die Stadt Amberg informiert. Die Ergebnisse sind online nachvollziehbar. Der §3 Abs. 2 BauGB bezieht sich auf die Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese wird nach Abschluss des Verfahrens informiert.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Industrie- und Handelskammer Regensburg

Die durchweg positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgelegten Planungen werden von uns grundsätzlich begrüßt. Das Investitionsvorhaben wird einen wichtigen Beitrag zu Verbesserung der Innenstadt in diesem Teil des Stadtzentrums leisten. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird die fußläufige Versorgung der Innenstadtbewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs deutlich verbessert. Das neue Angebot unterstützt aber auch Beschäftigte des Stadtzentrums bei ihrer Versorgung mit Lebensmitteln.

Die Parkplätze in der Tiefgarage erfüllen den Stellplatzbedarf der geplanten Betriebe, daher sind die Stellplätze für deren Kundschaft natürlich öffentlich zugänglich.

Mit der vorgesehenen Errichtung von modernen Dienstleistungsflächen, die den Anforderungen der Unternehmen entsprechen, kann das Dienstleistungsangebot im Stadtzentrum verbessert und weitere Dienstleister können als Frequenzbringer angesiedelt werden. Auch das ist ein wichtiger Beitrag für eine lebendige und attraktive Innenstadt.

Für die Attraktivität und die Wettbewerbsfähigkeit des geplanten Handelsbetriebs und der Dienstleistungsflächen ist eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen für die Kunden dieser Betriebe erforderlich. Deshalb sollte aus unserer Sicht ein Teil der geplanten Stellplätze als öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden.

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Polizeiinspektion

Da für eine öffentliche Tiefgarage keine Bedenken für den Sicherheitsaspekt geltend gemacht werden, muss dies auf Grund der verminderten Frequenz für die geplante Tiefgarage erst recht gelten.

Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung

Bebauungsplanaufstellungsverfahren 134
128. Änderung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplans

Eing. 3. Mai 2018
S.A

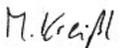
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen seitens der Polizeiinspektion Amberg keine Bedenken. Auch die in der Bahnhofstraße vorgesehene Einfahrt ist für eine öffentliche Tiefgarage sinnvoll und durchaus zu empfehlen.

In der Tiefgarage werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für das Wohn- und Geschäftshaus untergebracht. Darüber hinaus soll die Tiefgarage nach den Vorgaben zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Bürgerspitalareal“ mit 140 bis 150 Stellplätzen als Quartiersgarage erstellt werden und ausschließlich den Altstadtbewohnern zum Parken dienen. Die Tiefgarage wird hier als Pendant zur Maltesergarage im Westen der Altstadt gesehen.

In Anbetracht dieser Vorgaben stellt sich nach m.E. hier die Frage, ob das Verlegen der Tiefgaragenzufahrt in diesem Zusammenhang in den öffentlichen Verkehrsraum - hier die Bahnhofstraße - zulässig ist, da nur ein begrenzter Personenkreis diese Tiefgarage dann nutzen darf. Die Nachteile, die sich für den öffentlichen Verkehr nach Erstellung der Zufahrt für die Bahnhofstraße ergeben, sind so gesehen für eine „private Grundstückszufahrt“ zu einem privatem Nutzen nach m.E. eigentlich nicht akzeptabel.

Das Einfahrtsbauwerk erschließt insgesamt 4 Tiefgaragen, die von Ten Brinke Bayern, die unter der Wirtschaftsschule, die der Bahnhofstraße 5 sowie die der Bahnhofstraße 10-12 (Neue Münze). Eine Einzlerschließung wurde daher nicht angestrebt.

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<p>Regierung der Oberpfalz Sachgebiet 24</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die beabsichtigten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans lassen keine Einzelhandelsnutzungen erwarten, die die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens wesentlich beeinträchtigen würden, so dass die Vorgaben des LEP-Bayern für Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. LEP 5.3.1 – 5.3.3) eingehalten werden.</p> <p>Die Planung kann auch positiv zu folgenden landesplanerischen Erfordernissen beitragen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren (LEP-Ziel 2.1.4).- Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können (LEP-Grundsatz 2.2.6).- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig 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 (LEP-Ziel und Begründung 3.2). <p>Im Hinblick auf die städtebauliche bzw. baukulturelle Bedeutung und ortsbildprägende Wirkung des Vorhabens sind die LEP-Grundsätze 3.1 und 8.4.1 zu berücksichtigen:</p> <p>Demnach soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden, wobei auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen sind. Zudem sollen historische Innenstädte und Ortskerne unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Den Stellungnahmen der Fachstellen der Heimatpflege und des Denkmalschutzes ist deshalb besondere Bedeutung beizumessen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Michael Kreißl</p>	<p>Die zunächst positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den LEP Grundsätzen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird zum einen durch die festgesetzten Nutzungen und die Gebäudekubatur und zum anderen der Berücksichtigung baukultureller Aspekte mit der Übernahme der zentralen Punkte der Baugestaltungssatzung nachgekommen. Des Weiteren wird der Forderung, das historische Innenstädte und Ortskerne unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden sollen mit der neu geplanten Bebauung nachgekommen. Es sei auf die Begründung verwiesen.</p> <p>Die genannten Stellungnahmen wurden und werden in das Verfahren aufgenommen und sach- und fachgerecht abgewogen.</p>

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Seite 1 von 5

1. Zum Flächennutzungsplan
Die Nutzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazugehörigen Durchführungsvertrag bis auf den zulässigen großflächigen Einzelhandel auf mischgebietstypische Nutzungen festgesetzt. Nach aussage des Sachgebiets 24 der Regierung der Oberpfalz ist die Ansiedelung eines Innerstädtischen großflächigen Einzelhandels durchaus positiv zu bewerten. Das Maß der baulichen Nutzung ist somit in diesem Falle ebenfalls nicht relevant, da es generell in der Amberger Altstadt kaum Nutzungen gibt die das Maß der baulichen Nutzung eines Mischgebietes aufweisen. Das Maß der baulichen Nutzung könnte sofern die Stadt die Flächen nicht öffentlich als Fußgängerzone widmen würde sogar eingehalten werden.

**Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;
Amberg, Bürgerspitalareal, Regierungsbezirk Oberpfalz, (Denkmalnummer: E-3-61-000-1)
hier: Bebauungsplan Amberg 134 und 128. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Gebietsreferent: Dipl.-Ing. Friedrich Roskamp, Konservator

Anlagen:

- Eberl/Martin/Spennemann, 7. Auflage, Seite 219ff und Seite 410ff, Anlage 9
- Schreiben Offener Brief an den Stadtrat der Stadt Amberg zur Bauplanung "Bürgerspitalareal" und "Bahnhofstraße 10/12"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung bzw. auch dafür, dass sich der Umweltbericht und die Begründung ausführlich mit dem Thema Denkmalschutz und Denkmalpflege beschäftigen.

Zu den mitgelieferten „Abwägungsvorschlägen“ der frühzeitigen Beteiligung ist anzumerken, dass das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) dieser nicht folgt und weiter Einwände erhebt.

1. Zum Flächennutzungsplan

Aus Sicht des BLfD liegt sehr wohl eine Auswirkung auf das Ensemble vor, da ein Kerngebiet neben anderen Nutzungen auch ein anderes Maß der baulichen Nutzung vorsieht, welches, wie in diesem Fall, Auswirkungen auf den Denkmalbestand hat.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Seite 2 von 5

2. Zum Bebauungsplan

Nach der Durchsicht der Unterlagen erlaubt sich das BLfD, zunächst auf den Kommentar zum Bayerischen Denkmalschutzgesetz von Eberl/Martin/Spennemann, 7. Auflage, Seite 219ff und auf die Anlage 9 zu verweisen. Die Seiten sind der Anlage dieses Schreibens als Kopie beigelegt. Auf den „Offenen Brief“ von [REDACTED] an den Stadtrat der Stadt Amberg zur Bauplanung "Bürgerspitalareal" und "Bahnhofstraße 10/12" wird hingewiesen. Der „Offene Brief“ liegt der Stadt Amberg vor. Im Bezug zum Bebauungsplan Bürgerspital enthält der „Offene Brief“ einige korrekte Punkte, die ins Verfahren einfließen sollten.

Aus Sicht des BLfD fügen sich das geplante Bauvolumen und die mögliche Gestalt nicht in das Ensemble ein. Es handelt sich um einen großen Baukörper, dessen Fassade weitgehend beliebig gestaltet werden kann. Die fensterlosen Flächen im Erdgeschoss sollen begrünt werden. Bezüglich des Bauvolumens wird in den Unterlagen auf einen Schwarzweißplan verwiesen. Aus Sicht des BLfD ist das Heranziehen eines Schwarzweißplans für die Beurteilung nicht hilfreich, da dieser nichts über die Parzellen- und Gebäudestruktur oder über die Gebäudehöhe aussagt. Für das Ensemble wichtige städtebauliche Details bleiben unberücksichtigt. Es ist ein Unterschied, ob eine überbaute Fläche durch ein großes Gebäude oder durch zahlreiche Gebäude unterschiedlicher Höhe und diverser Fassaden gebildet wird, zumal diese Gebäude oftmals auch noch durch sog. Feuegassen getrennt sind. Die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan von einem Mischgebiet in ein Kerngebiet zu ändern, zeigt, dass das Maß der baulichen Nutzung, welches auch nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz zu prüfen ist, sich nicht in das Ensemble einfügt.

Leider gibt es im Spitalgraben bereits mehrere Gebäude, die in den vergangenen Jahrzehnten entgegen der fachlichen Stellungnahme des BLfD errichtet wurden, so z. B. die zum Spitalgraben orientierten Baukörper der Herrengasse 10-14. Auch der sog. Eckertbau, Bahnhofstraße 5, mit seinen vier Geschossen, der zusammen mit dem Spital in den 1950/60er Jahren vor der Einführung des Denkmalschutzgesetzes errichtet wurde, ist als Fehlentwicklung zu werten.

Dies hat auch die Stadt im Bebauungsplan Amberg 91 erkannt, als das Gebäude zum Abbruch freigegeben wurde und durch eine niedrigere Bebauung ersetzt werden sollte.

Wie der Kommentar zum BayDSchG zeigt, kann eine Fehlentwicklung nicht Maßstab des künftigen Handelns sein, zumal die Fehlentwicklung sonst im Ensemble fortschreiten würde.

2. Zum Bebauungsplan

Der Kommentar wurde zur Kenntnis genommen und ist in das Verfahren eingeflossen.

Der Brief ist bereits in das Verfahren mit aufgenommen und abgewogen worden. Da der Autor sich nun im Verfahren erneut konkret zum Bebauungsplan geäußert hat wird dem ausreichend nachgekommen.

Die Gestaltung der Fassade ist eng an den Entwurf des Wettbewerbs angelehnt. Der Baukörper wird nicht nur auf Grundlage des Schwarzweißplanes beurteilt, vielmehr wird dargelegt, wie die kleinteilige Altstadtstruktur in das Gebäude durch die Versprünge in der Fassade und in der Dachform aufgenommen wird. Eine im Detail historisierende Bebauung ist wie in der Begründung beschrieben an dieser Stelle und mit der geplanten Nutzung nicht gewünscht.

Der Flächennutzungsplan wird auf Grund des großflächigen Einzelhandels im EG geändert, da diese Nutzung im Altstadtbereich im Mischgebiet nicht zulässig wäre.

Die dieser Planung vorangegangene Fehlentwicklung wird nicht als Maßstab herangezogen, dennoch prägt sie in weiten Teilen die umgebende Bebauung. Gerade der Spitalgraben wird in diesem Bereich durch nicht historisierende Neubauten geprägt.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Seite 3 von 5

Die bestehende Gestaltungssatzung fasst die gestalterischen Grundzüge der Einfügung in das Ensemble zusammen. Auch diese Nichtbeachtung der Gestaltungssatzung und somit die Nichtbeachtung der gestalterischen Grundzüge zeigt, dass hier keine Einfügung in das Ensemble vorliegt. Auch kann das BLfD keine Notwendigkeit erkennen, die Gestaltungssatzung bzw. die Grundzüge des Bauens im Ensemble (vgl. dazu auch Anlage 9 des Kommentars zum BayDSchG) nicht anzuwenden. Die unter Punkt 5 in den „Textlichen Festsetzungen“ aufgeführten Punkte zur Baugestaltung greifen aus Sicht des BLfD deutlich zu kurz, sie sind teilweise inhaltlich unbestimmt. Aus Sicht des BLfD sind sämtliche Punkte der Gestaltungssatzung aufzunehmen, um zu gewährleisten, dass sich die Fassaden in das Ensemble einfügen werden.

Im Umweltbericht wird auf den Bebauungsplan Amberg 91 Bezug genommen. Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass der Bebauungsplan nicht im Einvernehmen mit dem BLfD erteilt wurde; auf das Schreiben des BLfD vom 19.08.2014 wird hingewiesen. Es kann deshalb nicht per se angenommen werden, dass in diesem Verfahren die denkmalrechtlichen Aspekte umfänglich erfasst und abgewogen wurden. Anzumerken ist, dass der Wettbewerbsentwurf, aus dem sich der Bebauungsplan Amberg 91 ableitet, gemäß Protokoll des Preisgerichtes in diversen Punkten, wie z. B. Fassade und Dachgestaltung, nicht überzeugte. Dieses wurde im Bebauungsplan Amberg 91 nicht berücksichtigt.

Bei der Tiefgaragenabfahrt fehlt in den Darstellungen die sog. Höhenbeschränkung, sodass die mitgelieferten Animationen nicht realistisch sind. Der Umweltbericht ist somit fehlerhaft. Die Notwendigkeit einer Tiefgarage dieses Umfangs wird im Umweltbericht nicht infrage gestellt? Für das BLfD stellt sich die Frage, ob eine Quartiersgarage nicht auch durch den Spitalgraben erschlossen werden könnte bzw. ob sie nicht an die vorhandene Tiefgarage am Bahnhof unterirdisch angeschlossen werden könnte. In der Begründung heißt es auf Seite 10, dass die Tiefgarageneinfahrt auch eine Erschließung der bestehenden Tiefgarage unter dem Gebäude Bahnhofstraße 10-12 ermögliche. Nach Kenntnis des BLfD befindet sich unter dem Gebäude Bahnhofstraße 10-12 keine Tiefgarage. Auch vor diesem Hintergrund sollte aus Sicht des BLfD die Einfahrt an eine andere Stelle gelegt werden. Auch ist die Tiefgarage zu nah an der Spitalkirche platziert, sodass sie wohl in deren Fundamentierung eingreifen wird.

Dass das BLfD in der frühzeitigen Beteiligung nicht alle Denkmäler genannt hat, die durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden können, sondern nur das Ensemble, liegt daran, dass sich sämtliche Beeinträchtigungen der Einzeldenkmäler auch auf das Ensemble auswirken, da die Gebäude Teil des Ensembles sind.

Die Gestaltungssatzung und ihre Grundzüge werden im Wesentlichen, wie bereits in der Begründung erwähnt, beachtet. Sie wird an das in Amberg mit Alleinstellungsmerkmal zu betrachtende Projekt angepasst. Gerade die Festsetzungen zur Fassade mit dem geschlammten Ziegeln in Sandsteinfarben wurde die Gestaltung detailliert festgesetzt.

Der Bebauungsplan AM 91 ist nicht mit Zustimmung BlfD erfolgt. Jedoch wurde die Fassadengestaltung angepasst und gerade die Fenster und die Kritik an den Eckschnitten berücksichtigt. Die Dachform hat sich verändert und spiegelt die Dachlandschaft der Umgebung wieder. Die Abwägung des Denkmalschutzes erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan AM 134 - ohne Verweis auf den Bebauungsplan AM 91, auch wenn dieser auf Grund der Rechtsklage als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden muss.

Die Prüfung von Alternativen fand bereits im Rahmen des Wettbewerbs statt. Da es sich nicht um eine öffentliche Tiefgarage handelt wird die Beschilderung sehr dezent gehalten, eine Höhenbeschränkung wird auch nur in Form eines Schildes im Einfahrtsbauwerk erfolgen.

Die Tiefgarage der Bahnhofstraße 10-12 umfasst etwa 60 Stellplätze. In die Fundamente der Spitalkirche wird nach Planungsstand nicht eingegriffen. Die gesamte Baumaßnahme führt als Anlass zur Profanierung und Sanierung und somit zur Belebung der Spitalkirche.

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Seite 4 von 5

Aus Sichthöhe der Bahnhofstraße ist das Gebäude hinter der Spitalkirche auf Grund des Hohen Daches nicht oder nur kaum sichtbar, die Raumwirkung der Spitalkirche wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Auf Grund seiner Größe und fehlenden Einfügung des Neubaus in das Ensemble würde auch die Spitalkirche erheblich beeinträchtigt werden, da der Neubau die Kirche an der Traufe deutlich überragen würde.

Der Neubau wendet sich nicht vom Gebäude ab, es wird ein attraktiverer Raum vor dem Eingang geschaffen, auch wenn die Sichtbarkeit aus dem Spitalgraben abnimmt. Im Zuge der Baumaßnahme wird die Stadt die Flächen vor dem Eingang gestalten. Auch die Wandbegrünung soll die Attraktivität in diesem Bereich steigern. Die Besonderheit ist, wie von Ihnen bestätigt, das Innere - Auszug Denkmalliste: Spitalgraben 2a. Lichtspielhaus Ring-Theater, zweigeschossiges und quadratisches Gebäude mit flachem Mansarddach und diagonal gestelltem, ovalem Kinosaal, 1954 von Edwin Gräf. Es handelt sich hier um ein kleines Programmkino, welches durchaus durch die Aufwertung des Außenbereichs, der Aufweitung der Fußgängerzone bis zum Eingang und der Belebung durch Laufkundschaft in diesem Bereich profitieren kann.

Durch den Neubau wird auch das Denkmal Lichtspielhaus – das Besondere an dem Denkmal ist, dass hier neben dem Gebäude auch die Ausstattung der 1950er Jahre weitestgehend komplett erhalten ist – erheblich beeinträchtigt. So ist z. B. die Wohnung innerhalb des Denkmals auf das alte Spital ausgerichtet bzw. dieses hat auf das ehemalige Lichtspielhaus Rücksicht genommen. Der Eingang wird von dem geplanten Neubau weitgehend verdeckt, sodass dieser nicht wahrnehmbar ist. Das alte Spital hatte im Bereich des Denkmals im Gegensatz zur jetzigen Planung nur eine 1-½-geschossige Bebauung, welche einen größeren Abstand zum Denkmal hatte und auch noch von der Straßenkante so zurückversetzt war, dass der Eingang gut einsehbar war. Statt auf das Einzeldenkmal Rücksicht mit seinen Baumassen und Volumina zu nehmen, wendet sich der Neubau vom Denkmal ab, indem ein zumindest in Teilen fensterloses Erdgeschoss errichtet wird, welches begrünt werden soll. Auch wird dem Denkmal durch den Neubau die Belichtung genommen, sodass die Zukunft des Denkmals, welches durch das neue Kino vor der Stadt bereits gefährdet ist, noch stärker gefährdet wird.

Resümee

Das Einfügen ins Ensemble wird von Seiten der Stadtverwaltung gesehen, auch wenn nicht alle Ansprüche des Denkmalschutzes berücksichtigt werden können, da ihnen ebenso gewichtige Belange entgegenstehen. Es wird Auswirkungen auf die Denkmäler und das Ensemble geben, jedoch werden diese als nicht erhebliche Auswirkungen auf die Denkmäler eingestuft, da Großteile der Umgebung durch die bestehende Fehlentwicklung geprägt werden.



Situation vor dem Abbruch des Spitals.

3. Resümee

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Maßnahme sich nicht in das Ensemble einfügt und den Ansprüchen des Denkmalschutzgesetzes nicht genüge getan wird. Im Umweltbericht muss es deshalb heißen, dass die Maßnahme erhebliche Auswirkungen auf die Denkmäler hat.

Da es unter Punkt 1.1.1 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Amberg 134 heißt, dass mit dem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Seite 5 von 5

des Ergebnisses aus dem Realisierungswettbewerb geschaffen werden soll, kann das BLfD vor dem Hintergrund der fehlenden Beachtung der denkmalfachlichen Belange die Ergebnisoffenheit des Umweltberichtes und der Abwägung nicht erkennen.

Leider wurde das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2010 nicht weiter verfolgt, sondern ein „Realisierungswettbewerb“, auch „Investorenwettbewerb“ genannt, durchgeführt. Ein öffentliches Interesse, weshalb in diesem Fall eine Abwägung gegen das Denkmal erfolgen sollte, kann nicht erkannt werden. Die nach Angaben der Stadt für die Stadtentwicklung wünschenswerten Funktionen, wie Supermarkt oder Wohnen in der Stadt, können unseres Erachtens auch in kleineren Baukörpern umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Dipl.-Ing. Friedrich Roskamp
Konservator

Die Ergebnisoffenheit war rechtmäßig gegeben. Alternativen Prüfungen haben vorab und im Verfahren stattgefunden.

Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2010 war wie erwähnt ebenfalls nicht im Sinne des Denkmalschutzes. Hauptgrund des neuen Wettbewerbs war jedoch die Verlagerung des Altenheims aus diesem Bereich in die neuen Standorte. Damit die Umsetzung des neuen Wettbewerbes gesichert war, ist die Wahl auf die Form des Realisierungswettbewerbs gefallen. Die Vorgaben der Stadt Amberg wurden vorab entwickelt und bildeten die Grundlage für den Wettbewerb. Die Abwägungsbelange müssen dem BauGB nach nicht rein öffentlich sein. Die Kubatur wurde bereits im Verfahren abgewogen.

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
5.5 Bauverwaltungsamt	Es wird davon ausgegangen, dass der DV im Hauptausschuss nach dem Bauausschuss abgestimmt und unterschrieben vom Investor vorliegt. Ist dies nicht der Fall, wird der Bebauungsplan nicht dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.
<p>Stellungnahme</p> <p>DV (> Durchführungplanung) sicher noch nicht unterzeichnet, jedoch zwingende Voraussetzung</p>	

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

5.2.1 Bauordnung und Denkmalpflege

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen und das Meinungsbild zu dem Projekt werden im Vorfeld mit dem Baureferenten und dem Stadtplanungsamt ausgetauscht.

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
4.10.3 Behindertenbeauftragter	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Beteiligung des Beauftragten für Menschen mit Behinderung 128. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Bebauungsplanaufstellungsverfahren 134 Bürgerspitalareal</p> <p>Sehr geehrte Frau Kluth,</p> <p>bei den oben genannten Plänen, kann ich zum aktuellen Zeitpunkt keine Nachteile für Menschen mit Behinderung erkennen. Ich stimme den geplanten Änderungen daher zu.</p> <p>Für die weiteren Ausbaumaßnahmen sind die Belange von Menschen mit Behinderungen, insbesondere bei Gehwegen, Übergängen, Parkplätzen, Bushaltestellen, etc. zu berücksichtigen. Insbesondere sind behindertengerechte Parkplätze in ausreichender Zahl zu schaffen. Des Weiteren ist auch ein barrierefreier Zugang zur geplanten Tiefgarage zu berücksichtigen. Bei den geplanten Wohneinheiten sind auch barrierefreie Ausbauten zu berücksichtigen. Barrierefreie Wohnungen sind absolute Mangelware. Dieser Thematik sollte Beachtung geschenkt werden.</p>	

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz Seite 1 v. 2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ und zum 128. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes;

Zu den Hinweisen:
Es wird unabhängig vom Vorhaben gemeinsam mit Amt 3.26 Immissionsschutz ein Grobkonzept in Form einer Beschlussvorlage bezüglich der Schallschutzmaßnahmen an den abwägungsrelevanten Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit erarbeitet und den Gremien zur Abstimmung vorgelegt.

I. Schallschutz

Die Auswirkungen zur Lärmbelastung durch den Eingriff des umfangreichen Vorhabens in das „Altstadte“ wurden mittels der schalltechnischen Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 134 Bürgerspitalareal Proj.Nr. 1546-2017 V02-2 vom 20.12.2017 – des Büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH untersucht.

Hierbei wurde sowohl die Immissionsbelastung durch die gewerbliche Nutzung des Vorhabens –Wohn-, Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage– berechnet als auch die Zulässigkeit anhand der Anforderungen der TA-Lärm geprüft, sowie die Verkehrslärmbelastung auf Grundlage des Verkehrsgutachtens opbr GmbH vom 23.11.2017 ermittelt und hinsichtlich der 16. BImSchV beurteilt.

Der Schallschutzgutachter legt plausibel dar, dass die Gesamtbelastung aus gewerblicher Immissionsbelastung und Bewohner- und Kundenparkverkehr der Anlage sowohl im Tagzeitraum als auch nachts mit den Forderungen der TA-Lärm im Planungsgebiet (M) vereinbar sind. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen sind in den Festsetzungsvorschlägen in Kap. 7 des Gutachtens dargestellt und wurden auch in den Bebauungsplanentwurf Amberg 134 übernommen.

Hinweis:

Die rechnerische Untersuchung der Verkehrslärmbelastung zeigte auf, dass die Problematik durch den Verkehrslärm bereits im Bestand tags und nachts vorhanden ist (siehe Immissionsbelastung Nullfall Tag und Nacht in den Gebäudelärmkarten Anl. 4.1 des oben genannten Gutachtens). Dies ist dem innerstädtischen Verkehrsaufkommen und der geringen Abstände zwischen Straße und Immissionsort (Gebäude) geschuldet. Im Planfall werden an 114 Immissionsorten für den Tagzeitraum der Beurteilungspegel von 70 dB (A) erreicht oder weiter erhöht. Im Nachtzeitraum sind 109 Immissionsorte von einem Beurteilungspegel von 60 dB (A) oder höher betroffen. Diese Pegel gelten nach einschlägiger Auffassung als Grenze für eine Gesundheitsgefährdung.

An den betroffenen Gebäuden sind daher unabhängig vom konkreten Vorhaben und Bebauungsplanvorhaben wie vom Gutachter empfohlen, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

<p>Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p>	<p>Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung</p>
<p>3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz Seite 2 v. 2</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sei auf das in der Zwischenzeit erstellte Luftschadstoffgutachten der ACCON vom 12.07.2018 verwiesen.</p>
<p><u>Luftreinhaltung</u></p> <p>In der Bürgerbeteiligung wurde in zahlreichen Stellungnahmen (Seite 31, 48, 79, 92, 117, 118, 137, 154, 155) auf die Abgasbelastung hingewiesen.</p> <p>Die Abwägung der Stadtplanung (<i>„In Bezug auf Schadstoffe gibt es keinen Anlass, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens Maßnahmen zu ergreifen.“</i>) zu Bürgereinwendungen bzw. die Abhandlung im Umweltbericht (<i>„Schutzgut Klima und Luft – gegenüber den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Veränderungen zu erwarten → keine Auswirkungen“</i>) sind unzureichend.</p> <p>Auf Grund der bereits beim Schallschutz angeführten geringen Abstände zwischen Straße und Gebäuden und der teilweise vorherrschenden „Schluchtsituation“ (z. B. vorderer Bereich Ziegelgasse mit einer Breite von lediglich 6 m und hohen Gebäuden links und rechts der Straße) ist eine Betrachtung der lufthygienischen Situation für die Parameter Feinstaub, Stickoxide und an einzelnen Hotspots auch für Benzol unerlässlich.</p> <p>Diesbezügliche Nachfragen bei der Regierung der Oberpfalz und dem Bayer. Landesamt für Umwelt bestätigten diese Auffassung</p>	<p>9 Zusammenfassung</p> <p>Die TBB Ten Brinke-Projektentwicklungs-GmbH plant die Errichtung eines Wohn- und Gebäudekomplexes (Bürgerspitalareal) mit einer 2-geschossigen Tiefgarage mit insgesamt 150 Stellplätzen in der Bahnhofstraße 7a in Amberg. In einer lufthygienischen Untersuchung war die Gesamtschadstoffbelastung zu prognostizieren und hinsichtlich der Grenzwertfestlegung gemäß 39. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu bewerten.</p> <p>Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit dem Detailmodell MISKAM für das Jahr 2020 durchgeführt. Die berechnete Gesamtimmisionsbelastung stellt die Überlagerung der städtischen Hintergrundbelastung und der Zusatzbelastung des lokalen Verkehrs dar.</p> <p>Die Luftschadstoffsituation im Untersuchungsgebiet wird in hohem Maße durch die Hintergrundbelastung geprägt, zusätzliche Belastungen entstehen durch die Kfz-induzierten Emissionen der Hauptstraße St 2040 (Kaiser-Ludwig-Ring) sowie der Bahnhofstraße. Die Immissionswerte der Gesamtbelastung wurden für den Prognose-Nullfall als auch für den Prognose-Planfall nach dem Bauvorhaben des Bürgerspitalareals ermittelt.</p> <p>Es ist festzustellen, dass die in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte an dem geplanten Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet sicher eingehalten werden. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist gewährleistet.</p>

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<p>3.27 Abfallentsorgung</p> <p>Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“;</p> <p>Abfallwirtschaftliche Stellungnahme</p> <p>Bei der geplanten intensiven Nutzung des Areals mit drei Stockwerken plus 2 Tiefgaragenetagen müssen die Erfordernisse der Abfallentsorgung platztechnisch ausreichend Berücksichtigung finden und im Vorfeld sinnvoll geplant werden.</p> <p>Ein Supermarkt benötigt große Container für die Abfallentsorgung z.B. nicht mobile Presscontainer für Kartonagen und weitere Abfallcontainer. Diese sollten für die gewerbliche Abfallentsorgung außerhalb der städtischen Hausmüllabfuhr für Lkw's anfahrbar im Areal aufgestellt werden können.</p> <p>Für die Büro-, Geschäfts- und Wohnnutzung des Gebäudes sind Tonnen bzw. Container für die Entsorgung von Restmüll, Biomüll und Altpapier erforderlich. Je größer die Abfallgefäße (z.B. 770- oder 1.100-Liter-Container), desto schwerer beweglich sind diese. Lange Transportwege für die Bereitstellung zur Leerung kommen dann nicht in Frage. Wenn man bei der Abfallentsorgung der vielen Einheiten auf kleinere Tonnen zurückgreift (z.B. für Eigentumswohnungen), ist ein dauerhafter, für die Bewohner gut erreichbarer, ausreichend großer Stellplatz erforderlich. Auch eine Lagermöglichkeit für Gelbe Säcke ist wünschenswert, die möglichst für Ratten und andere Tiere wie Igel, Katzen etc. unzugänglich ist.</p> <p>An den Abfuhrtagen ist für die Bereitstellung an der Bahnhofstraße eine ausreichend große Stellfläche einzuplanen, da die Tonnen nicht auf öffentlicher Verkehrsfläche abgestellt werden dürfen.</p> <p>Da der Spitalgraben aufgrund der baulichen Gegebenheiten (Balkon bei der Einmündung in die Kasernstraße) von der Müllabfuhr nicht befahren wird und für eine Bereitstellung vieler bzw. großer Mülltonnen auch zu schmal wäre, wird die Müllentsorgung über die Bahnhofstraße erfolgen.</p>	<p>Es wurde folgender Passus in den Durchführungsvertrag aufgenommen, da die angesprochenen Themen im Bebauungsplanverfahren nicht oder nur schwer regelbar ist.</p> <p><u>Standort Abfallbehälter</u></p> <p>Der Standort der Abfallbehälter wird einvernehmlich mit der Stadt Amberg nach Fertigstellung des Rohbaus und der Fassade festgelegt. Die Behälter werden im Gebäude und in den Untergeschossen untergebracht, die Bereitstellung erfolgt am Tag der Abholung.</p>

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<p>Wasserrecht</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ und zum 128. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans Hier: Wasserwirtschaft und Gewässerschutz</p> <p>Zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ und zum 128. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird auf die Stellungnahmen zur Wasserwirtschaft und Gewässerschutz vom 24.02.2017 und 11.08.2017 verwiesen.</p> <p>Insbesondere zur Dacheindeckung mit mattem Blech in gedeckten Farben (Begründung 005/0005/2018) ist nochmals darauf hinzuweisen, dass der Niederschlagswasserabfluss von kupfer-, zink- oder bleigedeckt Dachflächen, solange deren Flächenanteil unter 50 m² der Gesamtdachfläche liegt, im Allgemeinen nur gering bis mittelstark belastet wird. Deshalb sollten nur auf untergeordneten Dachflächen Metalleindeckungen verwendet werden. Größere Flächen unbeschichteter kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen leiten insbesondere bei sauren Regen hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss ab, die einer Behandlung des gesammelten Niederschlagswassers mit einer entsprechenden Metaldachfilteranlage bedürften. Alternativ wäre bei Blecheindeckungen nur beschichtetes Blech zu verwenden. Eine Reduzierung des Schadstoffabtrags würde hingegen auch durch eine Kombination von Blechdach und Dachbegrünung erreicht werden. Dachbegrünungen verlängern zudem die Haltbarkeit von Blechdacheindeckungen. Auch das Aufheizen von Blechdächern kann dadurch vermieden werden.</p> <p>Dach- und Fassadenbegrünungen haben darüber hinaus durch ihre Wärme dämmenden und Hitze abschirmenden Effekte außerdem Heiz- und Klimatisierungskosten reduzierende Effekte. Sie verbessern das städtische Kleinklima im Bürgerspitalareal und bietet neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der versiegelte Flächen wieder für Naturräume erschließen kann.</p> <p>Eine Nutzung der Dachabwässer (auch der Ablauf von Gründächern) durch Regenwassernutzung als Brauchwasser ist zusätzlich anzustreben, um den Oberflächenwasserabfluss in das historisch bedingt zu kleine Abwasser-Trennsystem zu reduzieren.</p>	<p>Das Vorhaben wird wie vom Investor zugesichert nicht mit Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt. Es greift die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung Amberg vom 14.10.2018 - §15 untersagt die Einleitung belasteter Abwässer.</p> <p>Die Dachbegrünung muss im Altstadtensemble in dieser Form abgelehnt werden, die Fassadenbegrünung wurde im Bebauungsplan festgehalten.</p> <p>Die Nutzung der Dachabwässer kann erfolgen, wird jedoch für das Vorhaben nicht als zwingend festgesetzt.</p>

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<p>Referat 3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme</p> <p>Bei einer Ausfahrt in die Ziegelgasse sollte darauf geachtet werden, dass eine reibungslose Ausfahrt gewährleistet wird. Es sollte mittels Halteverbot gegenüber der Ausfahrt z.B. eine Einfädelspur geschaffen werden.</p>	<p>Zunächst wird durch das Gutachten davon ausgegangen, dass ohne eine Einfädelspur ein reibungsloser Ablauf über die Anbringung eines Spiegels etc. ermöglicht wird. Diese Maßnahmen können jedoch nicht auf der Ebene der Bauleitplanung gelöst werden.</p>

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

5.4 Tiefbauamt

Durch die Altstadtlage wurde die Tiefgaragenrampe möglichst kurz gestaltet, dies ist auch rechtlich tragbar, da es sich um eine private Tiefgarage handelt.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Tiefgaragenabfahrt:

Eine fachliche Beurteilung der Tiefgaragenabfahrt ist uns ohne Vorliegen einer tiefergehenden Planung nur sehr vage möglich:

- Das Abfahrtsbauwerk scheint mit 30 Metern sehr kurz. Es ergäbe sich eine sehr steile Rampenneigung. Wir weisen darauf hin, dass die Neigung von geschätzt etwa 15% die Anforderung an eine private Tiefgarage erfüllt, öffentliche Tiefgaragen jedoch mit nicht mehr als 10-12% Steigung gebaut werden. Die Schleppkurvenberechnungen des Büros Obermeyer basieren vermutlich auf diesen 30 Metern Rampenlänge.

Hinweis zur Tiefgaragenabfahrt (nachrichtlich):

Ob die dargestellte Querverbindungsspanne zur Bahnhofstraße 10-12 (Forum) lagemäßig zur Einteilung der dort geplanten Tiefgarage passt, können wir mangels näherer Angaben nicht beurteilen. Sinn macht diese Querspanne in der geplanten Lage jedenfalls nur dann, wenn sich im UG des früheren Kaufhauses eine stimmige Stellplatzeinteilung ergibt. Die aufwendige Kanalunterführung in der Bahnhofstraße wäre ohne diese Querspanne nicht erforderlich.

Hinweise zur Entwässerung:

- Ein Teil des Bebauungsplanareals entwässert bisher zwischen der Spitalkirche und dem Anwesen Bahnhofstraße 9 hindurch zu Kanälen in der Bahnhofstraße hin. Dieser Weg wird durch den Neubau der TG-Zufahrten unterbrochen, so dass künftig zum Spitalgraben hin entwässert werden muss.
- Dies betrifft gleichermaßen die Grundstücksentwässerung der Wirtschaftsschule. Sofern sich für diese keine Entwässerungsmöglichkeit zum Spitalgraben realisieren lässt, sind aufwändige Lösungen gefragt. Dies wäre etwa eine Durchörterung unter Bahnhofstraße 9 („Reichert-Bau“).
- Die geplante Abfahrt unterbricht auch die Grundstücksanschlüsse der Bahnhofstraße 9, 11, und 13. Zur Ableitung der Abwässer ist ein Kanal nördlich der Abfahrt neu zu bauen.
- Mit der Errichtung der Verbindung zum Forum wird der Hauptregenwasserkanal in der Bahnhofstraße unterbrochen. Er ist unter die Forum-Zufahrt als Düker zu bauen.



Füger
Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
Stadtjugendring Amberg	Die Anmietung von Räumlichkeiten für die Jugendarbeit ist generell möglich. Es müsste diesbezüglich auf den Investor zugegangen werden.
<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</p> <p>Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit in der Altstadt empfehlen wir die Einrichtung von Räumen für die offene Jugendarbeit. Ebenso sind Spielmöglichkeiten für Kinder in der Altstadt nicht vorhanden.</p> <p>Dort könnte man Kinder und Jugendliche dort abholen, wo sie sich tatsächlich aufhalten.</p>	<p>Durch die derzeit offen geplante Gestaltung des Schulhofs der Wirtschaftsschule wird auf Spielmöglichkeiten auf dem Areal verzichtet.</p>

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stadtwerke Amberg

Der Trafo liegt nicht im Geltungsbereich und bleibt somit erhalten.
Die Kabeltrassen werden in Rücksprache, wie auch bereits in gemeinsamen Besprechungen angekündigt, verlegt werden müssen. Dies geschieht natürlich in enger Abstimmung, kann jedoch über die Bauleitplanung nicht geregelt werden.
Die Hinweise zur Erschließungsmöglichkeiten werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Strom

Wie in unseren Stellungnahmen zum „Sanierungsgebiet K“ und Bürgerspital 134 genannt, muss der Standort der Trafostation im nordwestlichen Teil auf FlStNr. 635 erhalten bleiben. Diese versorgt das gesamte Gebiet im Bereich Bahnhofstraße, Batterieasse, Fronfestgasse und Herrnstraße mit elektrischer Energie. Die bestehenden Kabeltrassen um die Trafostation sind zu erhalten. Ein Schutzstreifen ist entsprechend dem vorhandenen Platz einzuplanen, insbesondere gilt dies für den Bereich des Spitalgrabens und der Spitalgasse.

Im geplanten Ausbaubereich sind Versorgungsanlagen vorhanden. Sollten diese beim Ausbau verlegt werden müssen, so sind diese Kosten vom Verursacher zu tragen. Insbesondere sind hier die Bahnhofstraße und der Spitalgraben zu nennen.

Bei den geplanten Baumstandorten ist das „Merkblatt über Baumstandorte und Versorgungsanlagen“ zu beachten.

Gas

Eine Erschließung mit Gas ist möglich.
Bei Ausführung der Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße müssen Umverlegungsarbeiten durchgeführt werden.

Wasser

Eine Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist gewährleistet.

Wärmeversorgung

Eine Erschließung mit Fernwärme ist möglich.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Wir bitten um Abstimmung geplanter Maßnahmen in einem möglichst frühen Stadium der Planung mit allen fachlich beteiligten Personen. Eine Abstimmung mit Fremdsparten ist ebenfalls notwendig.

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
Wasserwirtschaftsamt Weiden	Die Arbeiten am Kanalnetz werden vom Tiefbauamt vorangetrieben und sind in der Planung.
<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine Einwendungen. Wir gehen davon aus, dass die erforderlichen Maßnahmen im Kanalnetz durchgeführt werden (vgl. Ziffer 6.2.2 der Begründung).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. Dr. Weiß Abteilungsleiter</p>	

Anregungen im Rahmen der erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Keine Beteiligung bzw. ohne Einwände wurde sich beteiligt von:

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- AMT FÜR Landwirtschaft; Ernährung und Forsten
- Evangelisches Pfarramt
- Immobilien Freistaat Bayern
- Katholisches Stadtdekanat
- Pledoc
- 3.23 Katastrophenschutz
- 5.1.2 Grünplanung und Landespflege
- 4.10.3 Beauftragter für Menschen mit Behinderung
- Deutsche Telekom
- Regierung der Oberpfalz SG 34 Städtebauförderung
- 3.29 Naturschutz