

## BEGRÜNDUNG

Aufhebungsverfahren AMBERG 91 „Sanierungsgebiet K“

Stadt Amberg

Fassung vom 20.09.2017

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans

Verfasser:

Dipl. Ing (FH) Kluth

## Inhalt

1. Planungsanlass	2
2. Historie	2
3. Städtebauliche Situation und Problemlage	3
4. Städtebaulicher Bestand	5
5. Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans	8
6. Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans	8
7. Zukünftige Planungsabsichten	11

# Begründung

## 1. Planungsanlass

Die im Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ für den Bereich der Brachfläche Bürgerspitalareal festgesetzte Planung wurde durch den Wunsch nach einem geänderten Nutzungskonzept nicht umgesetzt. Da die Bebauungsform der zwei Kuben nur bedingt geeignet war.

Um der städtebaulichen Gestaltung dieses Bereiches der Altstadt, trotz der Nutzungsänderung gerecht zu werden wurde erneut ein Wettbewerb in Form eines wettbewerblichen Dialogs ausgelobt.

Der aktuelle Planungsanlass ergibt sich nun aufgrund der Umsetzung der Planungen des Wettbewerbssiegers. Dieser Planungsvorschlag wird nun parallel im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ umgesetzt. Dieser beinhaltet in Teilbereichen des Bebauungsplanes AM 91 „Sanierungsgebiet K“ deutlich abweichende Planungen. Unter anderem verändert sich die verkehrsmäßige Erschließung der Tiefgarage, da die Einfahrt von der Ziegelgasse in die Bahnhofstraße verschoben wurde und die Nutzung nicht mehr als reine Quartierstiefgarage stattfinden soll. Des Weiteren sind die im AM 91 festgesetzte Durchwegung / Durchgrünung auf Flächen, die durch den sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ nicht überschrieben werden, greift an den Schnittstellen nicht nahtlos an. Die Festsetzungen im Bereich der Schnittstellen an den Grenzen der beiden Bebauungspläne sind gerade in Bezug auf die Tiefgarage nicht vereinbar. So wären zwei Einfahrten mit verschiedener Tiefgaragennutzung festgesetzt. Um diesem Mangel entgegen zu wirken wird das Bebauungsplanaufhebungsverfahren angestrebt.

## 2. Historie

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

Die Ziele der weiterhin bestehenden Sanierungssatzung Sanierungsgebiet K (Durchwegung mit äußerer und innerer Spange, Nutzung als Altenpflegeheim, Lage der Tiefgarage etc.) wurden jedoch über die Jahre weiterentwickelt. Auf Grund der Verlagerung des Altenheims veränderte sich zunächst die in der Sanierungssatzung beschriebene Nutzung des Areals, durch den Verkauf der Kasernstraße 4 veränderte sich die Wegeplanung und die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrtmöglichkeit. So wurde 2009 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt der als Nutzungskonzept „Wohnen im Alter“ vorgesehen hatte. Den dort entwickelten Plänen des Architekturbüros Wittfoht Architekten wurde im Dezember 2011 vom Stadtrat zugestimmt. Dort wurde bereits eine Nutzungsänderung (Einzelhandel, Sozialstation, Dienstleistung, Wohnen) beschlossen. Um die Ziele der Sanierungssatzung sowie den Entwurf des Wettbewerbsgewinners planungsrechtlich zu sichern, hat der Stadtrat den Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ in der Fassung (i.d.F.) vom 08.10.2014 beschlos-

sen, dieser erlangte am 16.01.2015 Rechtskraft. Die Art der Nutzung sowie deren angedachte Intensität wurde jedoch in Frage gestellt, da sich die Entwicklungsziele der östlichen Altstadt auch durch die Entwicklungsmöglichkeiten des durch die Gewerbebau Amberg GmbH erworbenen Forums veränderten. Die Planungen für das Areal haben sich schlussendlich von einer Nutzung durch das Altersheim über die überwiegende Nutzung mit Altenwohnungen auch durch den frei geführten Wettbewerbsdialog in einen Nutzungsmix (Nahversorger, Wohnen, Dienstleistung) verändert. Die östliche Altstadt soll nun auch in Hinsicht auf Verbesserung und Stärkung der Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Daher wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für die bereits im von der Stadt Amberg ausgetobten wettbewerblichen Dialog definierte Fläche entwickelt.

### 3. Städtebauliche Situation und Problemlage

(ohne umweltbezogene Daten)

#### **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ im Sinne des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren mit geändert (2015). Im Nachgang wurde entschieden, die dort festgesetzte Planung nicht umsetzen zu wollen und einen erneuten Wettbewerb für den Bereich Bürgerspitalareal auszurichten. Dieser erfolgte in Form eines frei geführten Wettbewerbsdialogs mit dem Ziel einen Nutzungsmix (Nahversorger, Wohnen, Dienstleistung) zu erreichen.

#### **Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“**

Das Bebauungsplangebiet wurde planerisch im Verfahren AM 91 in 4 wesentliche Abschnitte gegliedert

##### **I. Das Bürgerspitalareal ohne Bahnhofstraße 9 (sogenannten Reichertbau)**

Im Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ sind folgende Planungsziele und Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt der Bahnhofstraße 5 (sog. Eckertbau )
- Abbruch des Mittelbaues und Errichtung eines Ergänzungsbaues
- Tiefgarage in modularer Bauweise

Die Planungen im Bereich der Bahnhofstraße 5 sind abgeschlossen (Bauantrag ist genehmigt). Die im Bebauungsplan abgeänderte Höhenentwicklung wurde nicht aufgegriffen, da das Bestandsgebäude erhalten bleibt. Auf Grund der neuen Gebäudestruktur im Spitalgraben wird dies auch in Zukunft städtebaulich nicht weiter verfolgt. Es besteht in diesem Bereich demnach kein weiteres Planungserfordernis.

Im direkten Bereich des Bürgerspitals wird dem Planungserfordernis durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit dem Gewinner des wettbewerblichen Dialogs entwickelt wird, nachgekommen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte parallel. In dessen Rahmen wird auch die Erschließung des Areals (inklusive der Tiefgaragen „Bürgerspitalareal“, Wirtschaftsschule und Bahnhofstraße 10,12 die sogenannte „Neue Münze“ (ehemals Forum)) neu und abweichend von der bisherigen Planung geregelt. Hinsichtlich der Spitalkirche ergeben sich aufgrund der Profanierung neue Nutzungsmöglichkeiten, die jedoch erst ggf. zusammen mit einem Investor geprüft werden müssen.

## **II. Wirtschaftsschule bis zur Bahnhofstraße**

Im Bebauungsplan AM 91 wurde in diesem Bereich der erhebliche Erweiterungsbedarf der Wirtschaftsschule abgedeckt. Dieser Bereich wurde nun vollständig planerisch entwickelt und der Bau zum großen Teil auch ausgeführt.

Für den Rest des Gebietes (Ecke Bahnhofstraße/Ziegelgasse) wurden die Festsetzungen im Wesentlichen auf die Erhaltung des Bestandes und auf den Umgang mit den Innenhofflächen abgestellt.

Somit würde der Bebauungsplan lediglich den Bestand festhalten, ein weiteres Planungserfordernis wird hier nicht gesehen.

## **III. Quartier zwischen Wirtschaftsschule und Kasernstraße**

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt den genannten Bereich im Wesentlichen im Bestand dar. Der Bereich ist jedoch geprägt von erdgeschossigen Nebengebäuden mit Nutzungen als offene Garagen, Lagerflächen, Werkstätten, sowie von trennenden Mauern, innen liegenden Hofflächen und verwilderten Grünflächen. Daher wurden im Bebauungsplan AM 91 die Innenhöfe als zu begrünen festgesetzt. Ebenso sollte die Durchwegung des Quartiers gestärkt werden.

Die festgesetzten Grünflächen sind teilweise mangels Grunderwerbs nicht umsetzbar oder liegen auf Privatgrund. Eine Durchgrünung ist auf den öffentlichen Flächen sinnvoll, umsetz- und tatsächlich auch realisierbar, für öffentliche Grünflächen besteht jedoch kein Planungserfordernis.

## **IV. Kino bis zur Kasernstraße**

Für den Bereich zwischen ehemaligem Bürgerspital Kasernstraße und Spitalgraben galt es die vorhandenen Nutzungen zu halten, da die Turnhalle und das Kino die Zentralität der Altstadt stärken. Ein städtebauliches Planungserfordernis wird auch hier, gerade durch den erst 2012 abgeschlossenen Umbau der Turnhalle nicht gesehen. Die städtebauliche Ordnung ist hergestellt.

Andere Bebauungspläne liegen nicht im Geltungsbereich und es grenzen auch keine direkt an diesen Bereich der Altstadt an.

## 4. Städtebaulicher Bestand

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanelntwurfes liegt im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt. Er wird im Südosten durch die Bahnhofstraße, im Nordosten durch die Ziegelgasse, im Nordwesten durch die Kasernstraße und im Südwesten durch den Spitalgraben begrenzt, wobei der vollständige Straßenraum der Ziegelgasse bis zum Ziegeltor, der Kasernstraße und des Spitalgrabens im Geltungsbereich liegen.



Abb. 1: Luftbild 2016

Der Geltungsbereich besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Amberg: Flurstücksnummer 623, 626/0, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 635/1, 636, 638, 639, 642/0, 643/0, 645, 647, 648, 648/2, 651, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 659/2, 660, 661/0, 661/1 und aus Teilflächen folgender Grundstücke: 593, 618, 698, 749 (alle Gemarkung Amberg)

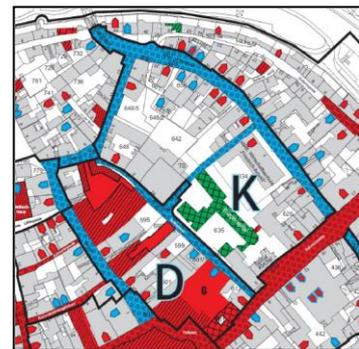
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,28 ha.

### Bebauungspläne

An den Geltungsbereich anschließend wurden bisher keine Bebauungspläne innerhalb der Altstadt ausgewiesen. Der nächstliegende Bebauungsplan Amberg 107 „Am Pfalzgrafenring“ befindet sich außerhalb der Altstadt am Altstadtring im Bereich der Straße „Pfalzgrafenring“.

### Sanierungsgebiete

Die Stadt Amberg hat ein Sanierungsgebiet „Amberg K“ gemäß § 142 Abs.3 des Baugesetzbuches mit einem nahezu identischen Geltungsbereich wie der im Nachgang entwickelte Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“, mit der Ausnahme des Spitalgrabens und Teilflächen an der Bahnhofstraße, ausgewiesen, das mit der Bekanntmachung am 02.05.2005 rechtsverbindlich wurde.



Mit Bekanntmachung vom 19.03.1988 wurde südwestlich im Anschluss an das Sanierungsgebiet „Amberg K“ das Sanierungsgebiet „Amberg D“ inklusive Herrnstraße und Spitalgraben zwischen Bahnhofstraße und Kasernstraße rechtsverbindlich.

## Städtebauliche Situation

Der Block zwischen Ziegelgasse, Kasernstraße, Spitalgraben und der Bahnhofstraße war in der Vergangenheit überwiegend durch öffentliche Gemeinbedarfsnutzungen, wie städtische Behörde, Wirtschaftsschule mit Schulsporthalle, Katholische Kirche und Altenpflegeheim geprägt. Nur in den Randbereichen (vor allem entlang der Ziegelgasse) befanden, beziehungsweise befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser.

Diese unterschiedlichen Nutzungen zeigen sich auch in der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der Bauten, oft höhere Baukörper auf großer Grundfläche für öffentliche Nutzungen und kleinteilige, meist niedrige Wohngebäude.

Durch den Bau der Ärzte-Bürohäuser an der Marienstraße ab 1997 haben sich viele Arztpraxen und Kanzleien aus der Altstadt zurückgezogen. Die Behördennutzung in der Kasernstraße wurde 2005 in einen Neubau am Pfalzgrafenring umgesiedelt. 2011 wurde das Alten- und Pflegeheim in einen Neubau an der Schlachthausstraße umgesiedelt. Ursächlich für die Aussiedlungen war neben dem Neuangebot der Mangel an Parkplätzen direkt vor Ort in der Altstadt. Dies zeigt sich an den Stellplatzflächen, die die Freiflächen im Blockinnenbereich bedecken. Mit dem geplanten Abriss des Bürgerspitals ergeben sich nun Raum und Möglichkeiten für eine neue Strukturierung und Aufwertung des Blockbereichs.

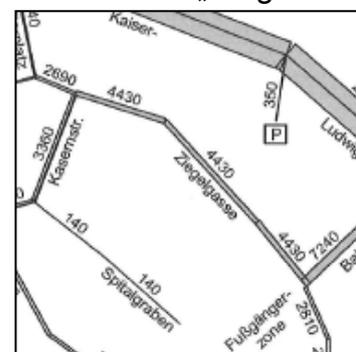
## Historische Entwicklung

Bereits in einem Katasterplan von 1741 ist das Gebiet bebaut, deutlich erkennbar sind das Kasernengebäude der ehemaligen Kavalleriekaserne, die bereits in einem Plan vor 1000 erwähnt wird, der Spitalgraben und die Spitalkirche, die seit Anfang des 15. Jahrhunderts besteht. Auch das Urkataster von 1835 zeigt eine dichte Bebauung inklusive der Kaserne mit Reiterstallungen sowie der Spitalkirche mit Spital und Spitalgarten.



Abb. 2: Urkataster

Das Haus mit der Nummer 13 in der Ziegelgasse ist seit etwa 1690 im Bestand. Die Gebäude in der Kasernstraße, die sich im Bereich des Sanierungsgebietes befinden, sind bis auf die ehemalige Kaserne im 19. Jahrhundert erbaut. Das Kino „Ring Theater“ im Spitalgraben existiert seit 1954 und ist von Edwin Gräf entworfen worden. Die restlichen Gebäude sind später entstanden, obwohl eine Bebauung auch früher schon vorhanden war.



## Verkehr

Das Gebiet ist zur Erschließung auf drei Seiten von Fahrstraßen eingefasst (Ziegelgasse N-O; Kasernstraße W; Spitalgraben S-W) die vierte Seite bildet die untere Bahnhofstraße, die in diesem Bereich schon seit 1995 als Fußgängerzone besteht. Die Ziegelgasse ist von der Bahnhofstraße her in nordwestliche Richtung eine Einbahnstraße, in der Kasernstraße herrscht Zweirichtungsverkehr trotz des aufgrund der Enge fehlenden Fußgängerschutzes. Der Spitalgraben ist als eine Sackstraße mit

Abb. 3: Verkehr IST Ing. Büro Kurzak

Zweirichtungsverkehr ausgebildet. Eine Engstelle bildet derzeit noch die Einmündung des Spitalgrabens in die Kasernstraße. Es erfolgte jedoch auf Grundlage des Bebauungsplanes bereits der Grunderwerb der Fläche, sodass eine Umsetzung der Aufweitung möglich ist.

### **Infrastruktur**

Die Stadtwerke Amberg sind Betreiber der Infrastruktur: Kabeltrassen, Gas-Wasserleitungen (Hausanschlüsse und Versorgungsleitungen) – Verlegungen, Ergänzungen oder Sicherungen der Gas-Wasserleitungen laufen über die Stadtwerke Amberg. Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das innerstädtische Fernwärmenetz der Stadtwerke Amberg, die Wirtschaftsschule erhält einen Anschluss. Ein Containerstandplatz für Recyclingmaterial steht im Geltungsbereich nicht zur Verfügung.

### **Entwässerung, Ver- und Entsorgung**

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

### **Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Im Bereich des Sanierungsgebietes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotopflächen. Der Bereich verfügt derzeit über kein positives Landschaftsbild bzw. Stadtbild, und bietet keinen für die Öffentlichkeit nutzbaren Erholungsraum.

### **Immissionen**

Es besteht durch die Innenstadtlage eine Immissionsbelastung. Das Gebiet grenzt im Norden an eine im Arten- und Biotopschutzprogramm als durch Lärm belästigt festgelegte Freifläche (Auslöser ist der Kaiser-Ludwig-Ring). Auch direkt im Quartier befinden sich Lärmquellen wie Verkehr und Handwerksbetriebe.

### **Boden**

Der Boden im Bereich weist durch die Bebauung und die Verkehrsflächen eine hohe bis nahezu vollständige Flächenversiegelung auf.

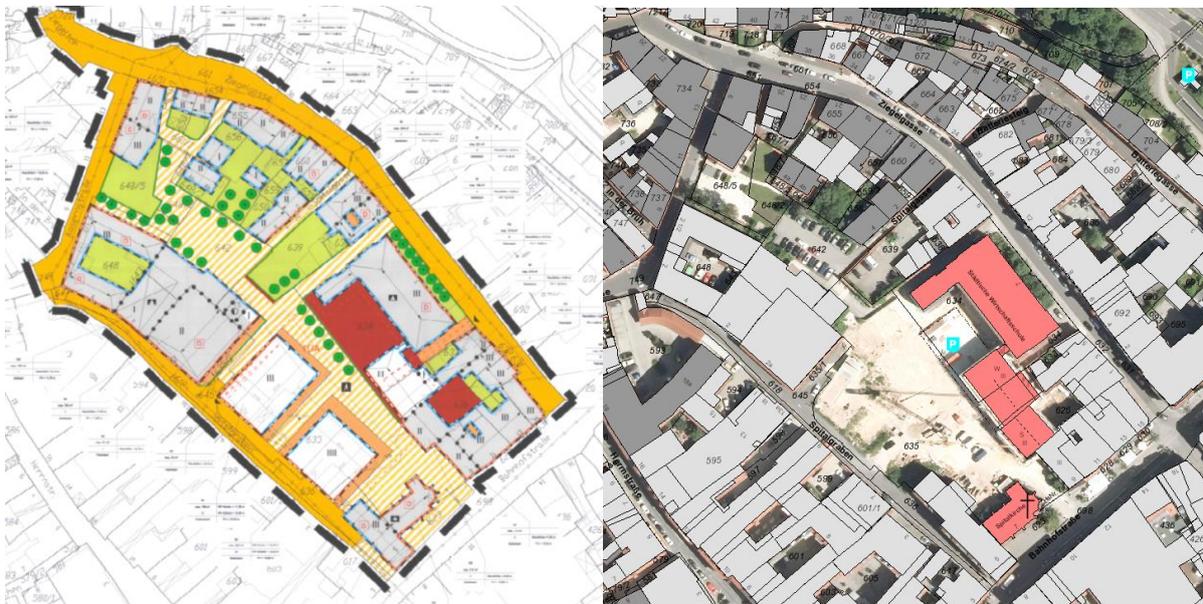
## 5. Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans

Eine Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich vor allem aus der veränderten Zufahrt der Tiefgarage und deren Nutzung, sowie der damit verbundenen Veränderung der Verkehrsströme. Diese Veränderung betrifft zunächst den Kraftverkehr, wird sich jedoch auch auf die Fußgängerströme verändernd auswirken. Eine Durchwegung des Quartiers wird sich aus der zukünftigen Entwicklung des Areals in der im Bebauungsplan AM 91 festgesetzten Form wohl nicht ergeben. Trotz dessen ist eine Änderung des gesamten Bebauungsplanes AM 91 durch den Mangel an Planungserfordernis nicht anzustreben.

Das Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplans erfolgt nach den gleichen Vorschriften wie zur Aufstellung (Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung, Satzungsbeschluss zur Aufhebung, Bekanntmachung).

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans gilt § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) in den nicht durch den sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplan AM 134 „Bürgerhospitalareal“ überplanten Bereichen. Die Aufhebung erfolgt parallel zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AM 134 „Bürgerhospitalareal“. Eine separate Aufhebung des Bebauungsplanes AM 91 ohne die Rechtskraft des Bebauungsplanes AM 134 ist nicht vorgesehen.

## 6. Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans



## **Neues Planungsrecht nach Aufhebung des Bebauungsplans**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ wird das betreffende Gebiet nach § 34 BauGB beurteilt. Weiterhin gilt u.a. für Neu- und Anbauten sowie bei Sanierungen im Aufhebungsbereich die Gestaltungssatzung der Stadt Amberg. (Dies gilt nicht im Geltungsbereich AM 134)

Die abschließende Prüfung des Planungsrechts einschließlich der Einhaltung der weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfolgt im Genehmigungsverfahren.

Somit wird die städtebauliche Ordnung ausreichend geschaffen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Der aufzuhebende Bebauungsplan trifft die Festsetzung als Mischgebiet, dies ist bereits durch den Flächennutzungsplan im Geltungsbereich verankert. Eine gesonderte Festsetzung erfolgt im Bereich des Bebauungsplanes AM 134. Die Nutzungsmöglichkeiten werden ähnlich festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ ist die maximal zulässige überbaubare Grundfläche pro Gebäude (Festsetzung 3.1) festgesetzt. Diese ergibt sich jedoch aus den derzeit bebauten Flächen und setzt somit den Bestand fest. Ebenso wurde mit den Geschossigkeiten (Festsetzung 3.2) und der Höhen (Festsetzung 12) verfahren. Lediglich die Bahnhofstraße 5 wurde gegenüber dem Bestand um ein Geschoss reduziert, zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung wurde hier jedoch von einem Neubau des Gebäudes ausgegangen. Da dieses nun saniert wird und eine neue Strukturierung erfährt, wird von dieser Reduzierung auch im Sinne der angrenzenden neuen Bebauung auf dem Bürgerspitalareal aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB kann von keiner Überschreitung des Nutzungsmaßes ausgegangen werden.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Kraftfahrverkehrs im Geltungsbereich ist hergestellt, oder ist zur Umsetzung bereit (Aufweitung der Einmündung in die Ziegelgasse). Die Umsetzung des fußläufigen Verkehrs im Rahmen der Ausweitung der Fußgängerzone wurde noch nicht umgesetzt. Einer Umsetzung steht jedoch auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes nichts entgegen, da die Flächen im Städtischen Eigentum sind und die Fußgängerströme im Rahmen des ISEK neu betrachtet werden. Die Tiefgarage samt Einfahrts- und Ausfahrtsbauwerk wird über den Bebauungsplan AM 134 neu geregelt. Ebenso die damit verbundenen geänderten Verkehrsströme. Eine weitere Regelung über dem Bebauungsplan AM 91 wird nicht als notwendig betrachtet. Der Stellplatzbedarf (Festsetzung 9.2 / Teilweise 9.3 und 13) bedarf ebenfalls keiner neuen Regelung, da die Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie die Ablösung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen in der Stadt Amberg (Stellplatzsatzung – Kfz-Fa-StpIS in der Fassung vom 22.03.2017) anzuwenden ist.

## **Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung im öffentlichen Bereich hinsichtlich Straßenbaumpflanzungen (Festsetzung 14) werden in dem Bereich des Bebauungsplans AM 134 „Bürgerspitalareal“ in der Anzahl, jedoch nicht im Standort übernommen. Die weiter festgesetzten Bäume dienen zum Teil dem Ausgleich der im Rahmen des Abbruchs des Bürgerspitals erteilten Fällgenehmigung vom 12.11.2013. Der Ausgleich der restlichen Bäume erfolgt durch die Stadt Amberg an anderer Stelle als Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung. Durch den Wegfall des Bebauungsplans wird aber am Rechtsstatus in Bezug auf die Baumschutzverordnung keine Änderung auftreten (zum Erhalt festgesetzte Bäume), da der beplante Bereich im Geltungsbereich in der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung) vom 17. Dezember 2002 aufgenommen ist. Die Nutzung der Innenhöfe wurde im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt, die jedoch die Nutzung als Parkraum weiterhin gestattet. Ohne den Bebauungsplan ist die Nutzungsänderung hin zur Grünfläche freiwillig jederzeit möglich. Anreiz, wird weiterhin durch die Möglichkeit des Erwerbs eines Quartierstiefgaragenstellplatzes durch die Umsetzung des Bebauungsplanes AM 134 geschaffen.

## **Immissionsschutz**

Die Festsetzungen bezüglich der Immissionen betreffen rein den Bereich des Bürgerspitalareals und werden durch den Bebauungsplan AM 134 neu geregelt. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans sind die Belange des Lärmschutzes neu zu ermitteln und zu bewerten und erforderliche Schutzfestsetzungen festzulegen.

## **Baugestaltung**

Konsequenzen ergeben sich mit der Aufhebung des Bebauungsplanes vor allem durch den Wegfall der Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen, deren Anordnung in erster Linie stadtgestalterischen Aspekten folgt. Es wurden jedoch außerhalb der Baulücke „Bürgerspitalareal“, die im gleichnamigen Bebauungsplan neu geordnet werden soll, lediglich die Bestandsgebäude festgesetzt. Das Einfügen hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB), bilden einen ausreichenden Rechtsrahmen für diesen verbleibenden Bereich um eine geordnete städtebauliche Entwicklung beizubehalten, gerade weil keine Baulücken vorhanden sind. Ähnliches gilt für die Baugestaltungsvorschriften, da in diesem Bereich weiterhin wie in 6.1 festgesetzt die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg vom 03. Mai 2002 gilt. Ebenso gilt weiterhin wie in 6.2 festgesetzt die Satzung über die Errichtung, Aufstellung, Gestaltung, Anbringung und wesentliche Änderung von Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Amberg (Werbeanlagensatzung) vom 03. Mai 2002. Lediglich die in 6.3 festgesetzten Punkte im Rahmen der Dachgestaltung und Dachneigung entfallen. Jedoch nach sind nach § 2 (Baugestaltungssatzung) Allgemeine Anforderungen; Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie 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. Dadurch werden die Dachformen auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes AM 91 „Sanierungsgebiet K“ ausreichend bestimmt. Die in Festsetzung 9.3 getroffenen Regelungen zu Nebenanlagen finden keine weitere Beachtung und werden im Rahmen der nach § 34 BauGB

statt findenden Prüfung beurteilt. Auf die Wahrung des Altstadtcharakters wird hierbei ebenso Wert gelegt.

### **Abstandsflächen**

Gemäß der Festsetzung 5 gelten für Garagen und Nebengebäude die Abstandsflächen des Artikels 6 der BayBO. Hier ergeben sich demnach in den schon verfestigten Innenbereichslagen keine Konsequenzen durch die Aufhebung.

### **Denkmalschutz**

Die aufgeführten Einzelanlagen sind in der Denkmalliste der Stadt Amberg gelistet und werden somit ausreichend geschützt. Die unter den Hinweisen aufgeführten Auflagen zu den Bodendenkmälern gelten generell für jeden Bauherren und finden gerade im Bereich des Bürgerspitalareals Beachtung.

Mit den nach Denkmalliste vorhandenen Bodendenkmälern: „Archäologischen Befunde des Mittelalters und der Neuzeit“ (D-3-6537-0148 und D-3-6537-0009) muss immer nach den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege umgegangen werden, die Aufhebung des Bebauungsplanes AM 91 wirkt sich somit nicht oder nur unwesentlich aus. Da auch die Eingriffe in den Bodenkörper in etwa identisch bleiben.

## **7. Zukünftige Planungsabsichten**

Die Aufhebung dient, wie im Kapitel 3 –Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans- erläutert, der Beseitigung der Schnittstellen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes AM 134.

Vorgesehen ist eine parallele Neuaufstellung dieses Bebauungsplans zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im derzeit unbebauten Bereich des Bürgerspitalareals gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Dies ist zwingend erforderlich.