Stadt Amberg

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Entwurf vom 14.08.2018

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt: **Seite**

1. Anlass der Planung ... 4

2. Gebietsbeschreibung ... 4

2.1. Geltungsbereich ... 4

2.1.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan ... 5
2.1.2. Vorhaben- und Erschließungsplan ... 5

2.2. Lage, Fläche, Topographie ... 5
2.3. Örtliche Verhältnisse, bisherige Nutzung, angrenzende Nutzung ... 6
2.4. Baugrund, Bodenverhältnisse, Altlasten, Bodendenkmäler ... 6

3. Bodenordnende Maßnahmen - Umlegung (gem. § 45 ff BauGB) ... 7

3.1. Grundstücksneuaufteilungen und Umlegungen; Abbruch von Gebäuden; Aufgabe von Nutzungen ... 7

4. Übergeordnete Planungen ... 7

4.1. Raumordnung und Landesplanung ... 7
4.2. Flächennutzungsplan ... 7
4.3. Bestehende Bebauungspläne ... 8
4.4. Sanierungsgebiet, Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Amberg ... 9

5. Planungsziele ... 9

5.1. Allgemeines ... 9
5.2. städtebauliche Zielvorstellungen ... 9
5.3. städtebaulicher Entwurf ... 10

6. Erschließung ... 10

6.1. Verkehrserschließung ... 10

6.1.1. Äußere, innere Erschließung ... 10
6.1.2. Ruhender Verkehr ... 10
6.1.3. ÖPNV ... 13
6.1.4. Fuß – und Radwegeverkehr ... 13

6.2. Technische Erschließung ... 13

6.2.1. Trinkwasserversorgung ... 13
6.2.2. Entwässerung ... 13
6.2.3. Energieversorgung ... 13
6.2.4. Gasversorgung ... 14

7. Natur- und Umweltschutz ... 15

7.1. Schutzgebiete, Biotope ... 15
7.2. Artenschutz ... 15

8. Altlasten ... 15

9. Immissionsschutz ... 15

10. Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise ... 18

10.1. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 18

10.1.1.2 Mischgebiet ... 19
10.1.1.2.1 Zulässig sind: ... 19
10.1.1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 sind im Baugebiet nicht zulässig: ... 19
10.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 19
10.1.2.1 Maß der baulichen Nutzung ... 20
10.1.2.2 Zulässige Grundfläche ... 20
10.1.2.3 Zulässige Grundflächenzahl ... 20

10.2 Örtliche Bauvorschriften ... 25

10.2.2 Werbeanlagen ... 27
10.3 Grünordnung ... 27
10.4 Immissionsschutz ... 27
10.5 Hinweise ... 28
10.5.1 Denkmalschutz ... 28
10.5.2 Immissionsschutz ... 28
11. Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 29
12. Städtebaulicher Vertrag ... 30
13. Rechtsgrundlagen ... 30

VORBEMERKUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ überlagert und ersetzt in seinem Geltungsbereich einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“, der sich im Aufhebungsverfahren befindet.

1. Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Amberg hat am 25.04.2005 das Sanierungsgebiet K auf Grundlage der Voruntersuchung von Herrn Prof. Dr. Brey als Satzung zur förmlichen Festlegung im klassischen Verfahren beschlossen.
Die Ziele der Sanierungssatzung (Durchwegung mit äußerer und innerer Spange, Nutzung als Altenpflegeheim, Lage der Tiefgarage etc.) wurden jedoch über die Jahre weiterentwickelt. Auf Grund der Verlagerung des Altenheims veränderte sich zunächst die in der Sanierungssatzung beschriebene Nutzung des Areals, durch den Verkauf der Kasernstraße 4 veränderte sich die Wegeplanung und die Tiefgaragenzu- und Ausfahrtmöglichkeit. So wurde 2009 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt der als Nutzungskonzept „Wohnen im Alter“ vorgesehen hatte. Den dort entwickelten Plänen der Wittfoht Architekten wurde im Dezember 2011 vom Stadtrat zugestimmt. Dort wurde bereits eine Nutzungsänderung (Einzelhandel, Sozialstation, Dienstleistung, Wohnen) beschlossen. Um die Ziele der Sanierungssatzung sowie den Entwurf des Wettbewerbsgewinners planungsrechtlich zu sichern, hat der Stadtrat den Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ in der Fassung (i.d.F.) vom 08.10.2014 beschlossen, dieser erlangte am 16.01.2015 Rechtskraft. Die Art der Nutzung sowie deren angedachte Intensität wurde jedoch in Frage gestellt, da sich die Entwicklungsziele der östlichen Altstadt auch durch die Entwicklungsmöglichkeiten des durch die Gewerbebau Amberg GmbH erworbenen Forums veränderten. Die Planungen für das Areal haben sich schlussendlich von einer Nutzung durch das Altersheim über die überwiegende Nutzung mit Altenwohnungen auch durch den frei geführten Wettbewerbsdialog in einen Nutzungsmix (Nahversorger, Wohnen, Dienstleistung) verändert. Die östliche Altstadt soll nun auch in Hinsicht auf Verbesserung und Stärkung der Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Die Auftragsbekanntmachung des wettbewerblichen Dialogs erfolgte am 01.08.2015 im EU-Amtsblatt unter ted.europa.eu mit den Grundlagen, die in der Wettbewerbsbroschüre definierten wurden. In dieser Broschüre wurden verschiedene Vorgaben (Vorgaben des Stadtrats), die die Bauleitplanung; die Nutzung; den Verkehr; die Kosten; den Umgriff etc. betreffend sowie verschiedene Zuschlagskriterien (Planung/ Konzept; Wirtschaftlichkeit; Nachhaltigkeit; Vertragsgestaltung und Kaufpreis) definiert. Nach diesen Kriterien erfolgte der Zuschlag im Stadtrat am 25.07.2016 an den Vorhabenträger Ten Brinke Bayern (Regensburg).
In Anlehnung an das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs mit dem ausgelobten Sieger Ten Brinke Bayern wird nun ein Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), der somit in den Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ mündet erstellt.

2. Gebietsbeschreibung

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nachrangig auch Bereiche, welche nicht im Zugriff des Vorhabenträgers liegen. Deshalb enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen separaten Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan.
Der Erschließungskomplex mit der Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße für die künftige Einfahrt von „Bürgerspitalareal“, Tiefgarage der Wirtschaftsschule und die mögliche Anbindung der Tiefgarage der Bahnhofstraße 10-12 „Neuen Münze“ wird durch die Stadt Amberg geplant und errichtet und entsprechende Regelungen im Kaufvertrag und Durchführungsvertrag getroffen. Es handelt sich hierbei um die erforderliche Erschließung der Tiefgarage des Vorhabens. Die Fläche wurde in den Geltungsbereich des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen, da mit der derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplanung dieser städtebauliche Wunsch der Tiefgaragenerschließung über die Bahnhofstraße nicht umsetzbar ist. Die Fläche wurde jedoch nicht in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert, da keine planerischen und baulichen Leistungen durch den Vorhabenträger erfolgen.
Die Tiefgaragenausfahrt befindet sich auf Privatgrund und ebenfalls nicht im Einflussbereich des Vorhabenträgers, sie wird jedoch als Fläche in den VEP aufgenommen, da der Vorhabenträger das Ausfahrtsbauwerk plant und realisiert. Die erforderlichen Geh und Fahrrechte werden hier festgehalten, die Bauverpflichtung wird in den DV aufgenommen.
Das Gebäude Bahnhofstraße 5 sollte entsprechend einer überholten Planung abgebrochen und einen 3-geschossigen Ersatzbau erhalten. Nach überarbeiteter Planung wurde das Gebäude jedoch nicht abgebrochen, bleibt in seiner 4-Geschossigkeit erhalten und erhält einen erforderlichen Erschließungsanbau, welcher in dem bestehenden Gebäude nicht realisiert werden konnte. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen nicht den gewünschten Anschluss hin zu einer geschlossenen Bebauung in diesem Bereich und das damit erforderliche Heranrücken an die Grundstücksgrenze zum Neubau des Vorhabenträgers. Deshalb wird die Fläche des Gebäudes Bahnhofstraße 5 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplan mit aufgenommen.

2.1.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ umfasst Teilbereiche folgender Grundstücke der Gemarkung Amberg:
Flurstücknummern 634, 635, 636, 645, 698.

2.1.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst Teilbereiche folgender Grundstücke der Gemarkung Amberg:
Flurstücknummern 634, 635, 636, 645.

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

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	0,56 ha
Darin enthaltener Vorhaben- und Erschließungsplan	0,43 ha
Bebaubare Grundstücksfläche	0,30 ha
Straßenverkehrsfläche	0,25 ha

2.2. Lage, Fläche, Topographie

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt, zwischen der Bahnhofstraße im Südosten, dem Spitalgraben im Südwesten, Spitalgasse und im Nordosten durch die Wirtschaftsschule und die Ausfahrt in die Ziegelgasse.
Die Fläche fällt um ca. 1 Meter nach Westen hin und hat ihren höchsten Punkt an der Ausfahrt an der Ziegelgasse (2,3 Meter über dem Tiefpunkt im Westen am Spitalgraben).

2.3. Örtliche Verhältnisse, bisherige Nutzung, angrenzende Nutzung

Der Geltungsbereich liegt mitten in der Altstadt von Amberg. Durch die Verlagerung des Altersheimes wurde eine Umnutzung ausgelöst, die im Nachgang des das Gebiet überplanenden Bebauungsplanes AM 91 „Sanierungsgebiet K“ in den Abbruch des Gebäudekomplexes mündete. Seit dem liegt die Fläche brach. Umgebende derzeitige Nutzungen sind zum einen die Wirtschaftsschule als Gemeinbedarfsfläche (Nutzung Schule), die Spitalkirche, die im Jahr 2016 profaniert wurde sowie verschiedene Mischgebietsverträgliche Nutzungen, wie Wohnen, Kino und Ladeneinheiten vor allem entlang der Fußgängerzone.

2.4. Baugrund, Bodenverhältnisse, Altlasten, Bodendenkmäler

Der Baugrund war teilweise bereits bebaut.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Bodendenkmäler:
D-3-6537-0148 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Spitalkirche zum Hl. Geist in Amberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.
D-3-6537-0009 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der Altstadt von Amberg.
Die Flächen wurden bereits durch den Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K „ überplant.
Die für die Realisierung des Vorhabens nötige denkmalschutzrechtliche Grabungserlaubnis wurde bereits im Rahmen der Verkaufsabsichten eingeholt. Die Grabungen fanden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege die geforderten und genehmigten archäologischen Grabungen bereits statt. Die Grundstücksfläche wurde mit Schreiben vom 22.05.2018 vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in seinem archäologisch untersuchten Teil mit Ausnahme eines Teilbereichs von 7 x 7 Meter nördlich der Spitalkirche für die bauseitige Nutzung wieder freigegeben. Befunde wurden festgestellt und untersucht. Alle weiteren Bodeneingriffe in archäologisch bisher nicht untersuchten Bereichen des Grundstücks im Bereich der geplanten Tiefgarage müssen bei zukünftigen Grabungskampagnen archäologisch dokumentiert werden. Untersucht werden muss außerdem noch im Vorgriff auf den Bau der Tiefgaragenabfahrt der Bereich, in dem Bodeneingriffe (Abfahrtsbauwerk und Leitungsverlegungen) notwendig sind.

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

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

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Raumordnung und Landesplanung

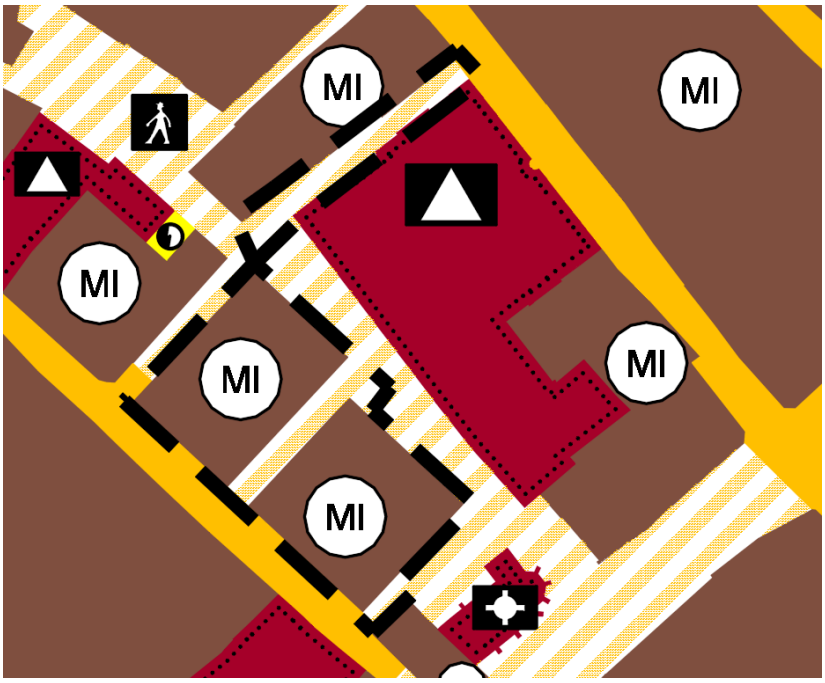
Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)
Nach dem LEP dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekten nur in zentralen Orten (z.B. Oberzentrum Amberg) ausgewiesen werden (LEP 2013, Kap. 5.3.1). Die Flächenausweisung hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 2013, Kap. 5.3.2). Die städtebauliche Integration dient der verbrauchernahen Versorgung, dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Stärkung Innenstädte und Stadtteilzentren.
Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Regionalplan Oberpfalz-Nord
Im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord werden unter IV. zum Handel u.a. folgende fachliche Ziele formuliert:
- Auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel soll hingewirkt werden.
- Als Oberzentrum mit guter Verkehrsanbindung nach Westen kommt die Stadt Amberg als Standort für die Ansiedlung oder den Ausbau von Dienstleistungseinrichtungen mit überregionaler Bedeutung, insbesondere von öffentlichen Einrichtungen, in Betracht.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die Grundzüge der durch die Stadt Amberg beabsichtigte, mittelfristige städtebauliche Entwicklung dar. Aus diesem Rahmen sind die verbindlichen Bebauungspläne zur entwickeln, sie setzen die grobmaschigen Darstellungen in rechtsverbindliche Festsetzungen um.

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



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Stärkung der Wohn- und Geschäftsnutzung zur Belebung der Innenstadt vor.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.3. Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes bildet bislang der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ die rechtliche Beurteilungsgrundlage. Ein Teilbereich des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet K“ soll nun durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ überdeckt werden. Der Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ wird parallel durch die Stadt Amberg aufgehoben.
Eine Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich vor allem aus den veränderten Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage 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 würde sich aus der zukünftigen Entwicklung des Areals in der im Bebauungsplan AM 91 festgesetzten Form wohl nicht ergeben. Eine Änderung des gesamten Bebauungsplanes AM 91 ist durch den Mangel an Planungserfordernis nicht anzustreben.

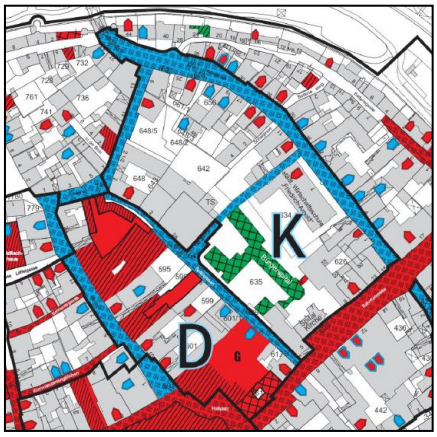
4.4. Sanierungsgebiet

Die Stadt Amberg hat ein Sanierungsgebiet „Amberg K“ gemäß § 142 Abs.3 des Baugesetzbuches mit einem nahezu identischen Geltungsbereich wie im Bebauungsplan „Sanierungsgebiet k“, mit der Ausnahme des Spitalgrabens und Teilflächen an der Bahnhofstraße, ausgewiesen, das mit der Bekanntmachung am 02.05.2005 rechtsverbindlich wurde.
Mit Bekanntmachung vom 19.03.1988 wurde südwestlich im Anschluss an das Sanierungsgebiet „Amberg K“ das Sanierungsgebiet „Amberg D“ inklusive Herrnstraße und Spitalgraben zwischen Bahnhofstraße und Kasernstraße rechtsverbindlich.

5. Planungsziele

5.1. Allgemeines

Das bereits durch den Abbruch der vorangehenden Nutzung und die archäologischen Grabungen in der Vorbereitung zur Bebauung befindliche Gelände in der Altstadt Ambergs, soll einer adäquaten neuen Nutzung zugeführt werden.
Die Stadt Amberg hat einen europaweiten Wettbewerblichen Dialog ausgelobt, in welchem dieses städtische Areal zum Verkauf angeboten wurde. In diesem Rahmen wurden durch die Stadt Amberg verschiedene Ziele definiert.



5.2. städtebauliche Zielvorstellungen

Die Altstadt soll durch eine Funktionsvielfalt aus Einzelhandel, Wohnen, Tourismus, Dienstleistungen, Kultur und Dienstleistung gestärkt und der öffentliche Raum belebt werden. Das vorliegende Vorhaben kann seinen Beitrag im Bereich von Handel, Wohnen und Dienstleistung erbringen. Die Einkaufsfunktion der Innenstadt soll gestärkt werden. Gemäß der Zielvorstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes soll die östliche Innenstadt auch in Hinsicht auf die Verbesserung und Stärkung der Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Altstadt wird ein ausgewogener Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch an Wohnnutzung angestrebt.
Auch sollte Kunst im öffentlichen innerstädtischen Raum integriert werden um einen signifikanten Beitrag zur Lebendigkeit, Vielfalt und Attraktivität der Altstadt zu leisten.
Durch den bereits erfolgten Abbruch des früheren Altenheims konnten bereits städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Altstadtensemble erstellt werden.
Diese Forderung mündet auch in dem Ziel, den ruhenden Verkehr unterirdisch zu planen. Neben den durch die neuen Nutzungen hervorgerufenen Stellplatzbedarf sollen weiterhin auch noch zusätzliche Stellplätze für eine Quartiersgarage entstehen, um so die oberirdischen Verkehrsflächen vom Parkdruck und Parkplatzsuchverkehr zu entlasten.
Zusätzlich zu diesen formulierten Zielen soll in diesem Bereich eine Aufwertung des öffentlichen Raums und der umliegenden Nutzungen (v.a. der Geschäftsstandorte, aber auch Stärkung des Wohnorts Altstadt durch Nahversorger) stattfinden. Hierzu sollen die Räume, Plätze und Fußgängerbereiche bis an die Gebäudekanten herangezogen werden und der gesamte Freiflächenbereich öffentlich zugänglich werden. Die privaten Grundstücksgrenzen sollen deshalb mit den Gebäudekanten identisch sein. Die bestehenden Straßenfluchten am Spitalgraben (Spitalgraben 2 und Bahnhofstraße 5) sollen aufgenommen und so der historische Altstadtcharakter abgebildet werden. In der Höhenentwicklung soll das Vorhaben zwischen den bestehenden Gebäuden (Spitalgraben 2 und Bahnhofstraße 5) vermitteln und zur höheren Bebauung an der Bahnhofstraße überleiten.

5.3. städtebaulicher Entwurf

Das im Rahmen eines wettbewerblichen Dialogs von der Stadt Amberg ausgeschriebene Innenstadtareal liegt in der Altstadt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Es grenzt direkt an die Fußgängerzone Bahnhofstraße an. Das in einen historischen, städtischen Kontext eingebettete Projekt sucht in einer ganzen Reihe von Punkten den Dialog mit seiner Umgebung und der bestehenden kleinteiligen Bebauung. Die vorhandenen Baufluchten der Nachbargebäude werden aufgenommen und weitergeführt, durch unterschiedlich tiefe Versprünge der Baukörper werden die Baumassen gegliedert und nehmen die Gebäudestruktur der Umgebung mit seinem Gefüge von gebauten Volumen und Leerräumen auf.
Das Vorhaben nimmt in einem Sockelgeschoss die großflächige Nutzung des Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung der Altstadt sowie weiterer Handelsnutzungen auf und schafft in den Obergeschossen mit dem neuen Innenhof unterschiedliche Blickbezüge und einen qualitätsvollen, privaten Außenbereich für die Wohnnutzungen des Neubaus.
Das in Amberg typische Motiv des Satteldaches wird aufgegriffen und durch unterschiedliche Neigungswinkel neu interpretiert.
Trotz der großmaßstäblichen Nutzung im Erdgeschoss und des großen baulichen Volumens wird durch die unterschiedlichen Höhen der Dachlandschaft sowie die Vor- und Rücksprüngen bzw. Zäsuren im Bauvolumen ein Einfügen in das kleinteilige Altstadtensemble erzeugt.
Es wird kein historisches Bild imitiert, sondern ein adäquater Brückenschlag zwischen Alt und Neu geschaffen. Die neuen Baukörper folgen einer ruhigen, modernen Sprache und unterstreichen dadurch die Ästhetik des Historischen. Das Spitalgrabenareal vermittelt zwischen den umgebenden Gebäuden und schafft durch die baukörperliche Gliederung, Rhythmisierung der Fassaden sowie die Dachstruktur einen Konsens zwischen Bestand und Neubau.
Die Fußgängerbereiche werden bis an das Gebäude herangeführt. Die so gut angebundenen Gewerbeflächen (Läden, Einzelhandel) bestimmen die öffentliche Wirkung in der Erdgeschosszone.
Durch die öffentliche Widmung der ebenerdigen Freiflächen des Areals wird das Areal auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Platzsituation zwischen Spitalkirche und dem vorgesehenen Neubau wertet zum einen die Spitalkirche, als auch den Raum zur Bahnhofstraße hinauf. Die moderne Nutzung und die anliegenden Baudenkmäler bzw. das umgebende Ensemble befruchten sich gegenseitig durch den Kontrast früherer und moderner Architektursprache. Die Verzahnung des neuen Gebäudes mit der Umgebung und den öffentlichen Flächen sowie der Ein- und Anbindung wurde im Wettbewerb eine besondere Rolle zugesprochen.

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung

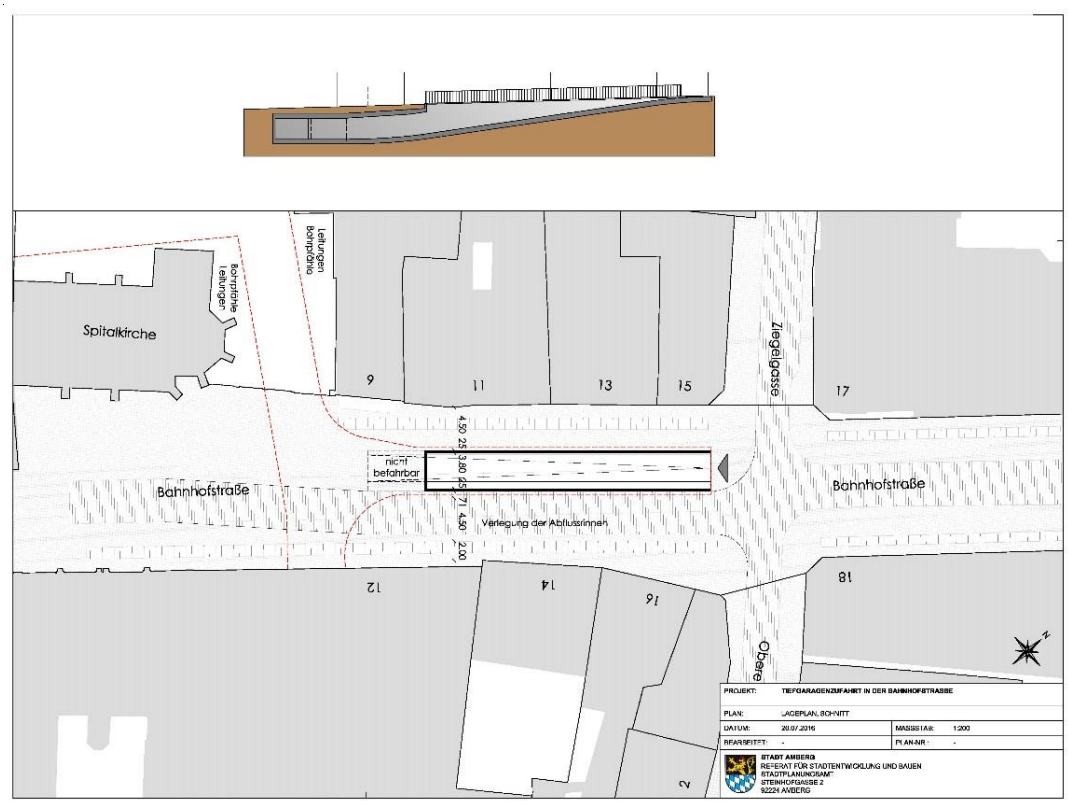
6.1.1. Äußere, innere Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Bahnhofsstraße und den Spitalgraben sowie durch die dem bereits bestehenden Baurecht entsprechende Tiefgaragenausfahrt in die Ziegelgasse verkehrstechnisch gut erschlossen. Über die Ein- und Ausfahrt wird gleichzeitig die bereits bestehende Quartiersgarage der Wirtschaftsschule mit ca. 30 Stellplätzen erschlossen.
Die Anlieferung für die Handelsnutzungen erfolgt mit Lastkraftwagen über die als Fußgängerzone festgesetzte Bahnhofstraße im nördlichen Bereich des Baukörpers. Zusätzlich kann der Anlieferbereich mit einem Kleintransporter auch vom Spitalgraben aus ohne Befahrung der ausgewiesenen Fußgängerzone erreicht werden, da dieser Bereich als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird.

6.1.2. Ruhender Verkehr

Für das Vorhaben wird eine Tiefgarage mit 140 bis 150 Pkw-Stellplätze in zwei Tiefgaragenebenen geplant. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind nicht

nach der Garagen- und Stellplatzverordnung, sondern nach 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-FaStplS) in der Fassung vom 22.03.2017 zu ermitteln.
Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden in zwei Tiefgaragenebenen die genannten 140 bis 150 Stellplätze errichtet. Die Tiefgaragenebene 1 wird für die Nutzung durch die Mitarbeiter und Kunden der gewerblichen Mieter geplant. Die Tiefgaragenebene 2 wird für die Wohnnutzungen und die verbleibenden ca. 30 Quartiersstellplätze geplant.
Die erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen des Vorhabens werden auf ca. 110 bis 130 Stellplätze geschätzt. Eine exakte Ermittlung der erforderlichen Stellplätze nach der sehr differenzierenden Satzung ist erst mit der Genehmigungsplanung möglich, da erst dann die genauen Berechnungsparameter bekannt sind (z.B. genaue Wohnungsgrößen, genaue Mieterflächen nach DIN 277 Teil 2, Nutzerart wie Arztpraxen oder Büro mit unterschiedlichem Stellplatzbedarf nach Satzung). Sollte die erforderliche Stellplatzanzahl zuzüglich der gewünschten Quartiersstellplätze die Anzahl von 150 Stellplätzen übersteigen, so sollen die überzähligen Stellplätze abgelöst werden.
Zu den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen werden zusätzlich Tiefgaragenstellplätze geschaffen, welche den Bewohnern der Altstadt als Quartierstiefgarage dienen sollen. Dies soll den Parksuchverkehr der Bewohner und Besucher in der östlichen Altstadt vermindern und so das Pendant zur gut angenommenen Malteser-Tiefgarage im Westen darstellen. Es wird hier eine Forderung der Stadt Amberg aus dem wettbewerblichen Dialog umgesetzt.
Diese bereits im Bebauungsplan AM 91 vorgesehene und im Wettbewerb erneut formulierte Tiefgarage in diesem Bereich der Altstadt wird entgegen den bisherigen Planungen im AM 91 nicht über die Ziegelgasse angefahren und über den Spitalgraben verlassen, sondern über die Bahnhofstrasse eingefahren und über eine Ausfahrt für das Bürgerspitalareal und die Wirtschaftsschule über die bereits baurechtlich genehmigte Tiefgaragenrampe der Wirtschaftsschule zur Ziegelgasse nun verlassen. Die neu zu errichtende Tiefgarage wird über diese Ausfahrt mit der Tiefgarage der Wirtschaftsschule (ca. 30 Stellplätze) verbunden. Die Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße wurde so geplant, dass eine Erschließung der bestehenden Tiefgarage unter dem Gebäude Bahnhofstraße 10-12 ermöglicht wird.



Für die Planung der Erschließung dieser unterirdischen Großparkanlage wurden bereits auf Ebene der Bauleitplanung eingehende Untersuchungen durchgeführt. Neben dem Verkehrsgutachten (siehe Anlage 8) und dem schalltechnischem Gutachten (siehe Anlage 9) wurden auch bereits über einen rein gestalterischen Wettbewerb Überlegungen zu möglichen architektonischen Ausbildungen der Tiefgaragenzufahrt angestellt.

Beispiele für eine offene oder halboffene Bauweise:

In der Abwägung der Belange u.a. des Denkmalschutzes, Immissionsschutzes und der Verkehrsplanung hat sich der Stadtrat für die Ausplanung des untenstehenden Entwurfs entschieden.

6.1.3. ÖPNV

Das Plangebiet liegt 2 Fußminuten vom Bahnhof und somit auch vom Omnibusbahnhof entfernt. Über die Anbindung an die Bahnhöfe Nürnberg und Regensburg ist der Fernverkehr gut ausgebildet.

6.1.4. Fuß – und Radwegeverkehr

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer über die Bahnhofstraße (die fußläufige Haupterschließungsstraße in der Altstadt) gut angebunden. Das Radwegenetz der Stadt Amberg sowie der „Drei Flüsse Radweg“ sind von dort aus direkt erreichbar.
Das Umfeld um das Gebäude wird im Norden und im Osten als Fußgängerzone (Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“) und im Westen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

6.2. Technische Erschließung

6.2.1. Trinkwasserversorgung

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

6.2.2. Entwässerung

Im Gebiet sind ausreichend dimensionierte Mischwasserkanäle in teilweise sanierungsbedürftigem Zustand vorhanden. Im Spitalgraben ist historisch bedingt ein zu kleines Trennsystem vorhanden, bei dem kurzfristig ein Handlungsbedarf gesehen wird. In der Bahnhofstraße werden bei Umsetzung der Doppelerschließung Bürgerspitaltiefgarage und der bestehenden Garage Hausnummer 10-12 (Neue Münze) Kanalumlegungen erforderlich.

6.2.3. Energieversorgung

Das Plangebiet ist gut erschlossen, da im nordwestlichen Bereich direkt eine Trafostation anschließt. Die damit verbundenen Kabelstränge sind bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen. Kabelverlegungen sind im Bereich des Spitalgrabens an der nordöstlichen Gebäudekante notwendig. In der Bahnhofstraße liegt ein Leerrohrpaket der Deutschen Telekom mit 12 bis 18 Leerohren. Für eine Unterdükerung bei Umsetzung der Doppelerschließung Bürgerspitaltiefgarage und der bestehenden Garage Hausnummer 10-12 (Neue Münze) müssten voraussichtlich alle Kabel verlängert oder ausgetauscht werden. Das Gebiet kann an das innerstädtische Fernwärmenetz der Stadtwerke Amberg angeschlossen werden.

6.2.4. Gasversorgung

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

7. Natur- und Umweltschutz

7.1. Schutzgebiete, Biotope

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotopflächen.

7.2. Artenschutz

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

8. Altlasten

Es sind im Gebiet keine bekannten Altlastenverdachtsflächen vorhanden, durch die jahrhundertelange Nutzung können jedoch Altlasten nie gänzlich ausgeschlossen werden. In den Abbruchbereichen und in den Grabungsbereichen konnten bislang keine Bodenveränderungen aufgefunden werden.

9. Immissionsschutz

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

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Proj.Nr. 1546-2017 V02, Dezember 2017) durchgeführt.

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

1. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI 1998, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2) zu beachten.

2. Ausführung des Lebensmittelmarktes:

2.1 Die Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 635 Gemarkung Amberg ist nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallemittierende Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.

2.2 Der Beurteilungspegel der von den Anlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 635 Gemarkung Amberg, ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgenden Immissionsrichtwert (IRW) nicht überschreiten:

Immissionsort		Fl.Nr.	Nutzung	IRW	
				Tag	Nacht
IO 1	Bahnhofstraße 10 - 12	442	MI_{FNP}	54	39
IO 2	Bahnhofstraße 14	436	MI_{FNP}	54	41

Immissionsort		Fl.Nr.	Nutzung	IRW	
				Tag	Nacht
IO 3	Bahnhofstraße 16	426	MI_{FNP}	54	41
IO 4	Bahnhofstraße 18	423	MI_{FNP}	54	39
IO 5	Bahnhofstraße 17	695	MI_{FNP}	54	39
IO 6	Ziegelgasse 4	692	MI_{FNP}	54	44
IO 7	Ziegelgasse 6	690	MI_{FNP}	54	44
IO 8	Ziegelgasse 8	686	MI_{FNP}	54	44
IO 9	Ziegelgasse 5	633	MI_{FNP}	54	41
IO 10	Bahnhofstraße 15	630	MI_{FNP}	55	45
IO 11	Bahnhofstraße 13	629	MI_{FNP}	55	45
IO 12	Bahnhofstraße 11	628	MI_{FNP}	55	45
IO 13	Bahnhofstraße 9	626	MI_{FNP}	54	39
IO 14	Wirtschaftsschule	626/635/634	SO	55	-
IO 15	Spitalgraben 2a / ab 1.OG	635 / 1	MI_{FNP}	49	34
IO 16	Spitalgraben 13a ab 1.OG	595	MI_{FNP}	49	34
IO 17	Spitalgraben 9 ab 1.OG	599	MI_{FNP}	49	34
IO 18	Spitalgraben ab 1.OG	601/1	MI_{FNP}	49	34
IO 19	Spitalgraben 3 / Sozialamt	605	MI_{FNP}	49	34
IO 20	Spitalgraben 5	636	MI_{FNP}	49	34
IO BV	Eigenes Bauvorhaben	623	MK	60	45

1. OG = 1. Obergeschoss

2.3 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet von 60 / 45 dB(A) Tag / Nacht tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Tageszeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.

2.4 Die Warenlieferung ist nachts in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr unzulässig.

2.5 Die Verladung ist nur innerhalb einer vollständig eingehausten Verladezone zulässig. Die Einhausung ist so auszuführen, dass der Lkw auf der gesamten Länge in der Einhausung stehen und be- und entladen werden kann. Das Tor ist mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt geschlossen zu halten.

2.6 Folgende Dämmung der der Umfassungsbauteile ist notwendig:
Wand + Dach $R'_w \geq 35$ dB
Tor $R'_w \geq 20$ dB

2.7 Die Verladebereich ist an mindestens einer Wandfläche sowie der Dachfläche absorbierend auszukleiden (Dach- und Wandfläche bew. Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,5$).

2.8 Die Kartonagenpressanlage sowie die technischen Klima- und Lüftungsanlagen sind in der eingehausten Verladezone zu platzieren.-Sollte dies technisch nicht möglich sein, ist eine alternative Lage der Anlagen mit Bauantrag zu prüfen.

2.9 Der Immissionsbeitrag aus den Klima- und Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft außerhalb des B-Plan den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.

2.10 Die Außengastronomie ist auf den tagzeitraum und auf eine Fläche von 100 m² zu beschränkt.

3. Ausführung der Tiefgaragenrampen

3.1 Die Fahrbahn der nicht eingehausten TG-Rampen ist eben auszuführen (Asphalt oder glw.).

3.2 Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).

Der Einfahrtsbereich der TG muss auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Einfahrtsdiagonalen absorbierend ausgekleidet werden (bew. Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,5$).

3.3 Der Ein- und Ausfahrtsbereich der TG muss mit einer auf der Unterseite absorbierenden Überdachung (Einfahrtsbereich Auskragung 2,5 m, Einfahrtsbereich Auskragung 2,0 m) ausgestattet werden.

3.4 Der Immissionsbeitrag aus ggf. notwendigen Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.

Die Empfehlungen wurden zum Teil als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und zum Teil nachrichtlich bei den Hinweisen aufgeführt.

10. Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

10.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes kein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO fest. In Anwendung von § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB regelt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes geschossweise und explizit die dort jeweils zulässigen Nutzungen.

10.1.1.1.1 Untergeschosse:

In den Untergeschossen sind Tiefgarage mit 140 bis 150 Stellplätzen und Nebenräume zulässig. Dazu gehören beispielhaft Haustechnikräume, Lagerräume für die Wohnnutzungen und für sonstige Nutzungen.

In der Tiefgarage werden die bauordnungsrechtlich für das Wohn- und Geschäftshaus erforderlichen Stellplätze untergebracht und mit der Schaffung von 140 bis 150 Stellplätzen zusätzlich Tiefgaragenstellplätze für die Bewohnern der Altstadt geschaffen.

10.1.1.1.2 Erdgeschoss

Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² und eine weitere Einzelhandelsnutzung mit maximal 650 m² Verkaufsfläche zulässig. In den Restflächen können Einzelhandelsbetriebe und Nebennutzungen untergebracht werden.

Weiterhin sind auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Diese Nutzung geht mit der im Flächennutzungsplan festgesetzten Mischgebietsnutzung, welche auch im Umfeld als städtebauliches Ziel festgesetzt wurde konform. Sie stärkt den Einzelhandel in der Altstadt und steigert die Wohnqualität durch einen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt.
Gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg können durch einen modernen Lebensmittelmarkt im Bereich des Bürgerspitals nicht nur Lücken im vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsbesatz geschlossen werden, sondern auch die Lebensmittelversorgung in der Innenstadt deutlich aufgewertet werden. Im Ergebnis ist ein deutlicher Attraktivitätsgewinn für die Amberger Innenstadt inkl. einer Behebung eines innenstadtprägenden, städtebaulichen Missstandes sowie einer Aufwertung der Lagequalität Bahnhofstraße zu erwarten.
Diese Nutzung setzt Forderungen aus dem Landesentwicklungsprogramm, dem Regionalplan Oberpfalz Nord und dem Einzelhandelsentwicklungskonzept um.
Das Oberzentrum Amberg wird durch die Nutzung gestärkt.

10.1.1.1.3 1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss sind gemischte Nutzungen (Wohnnutzung, Geschäfts- und Büronutzung, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m³ und Einzelhandelsbetrieben dienende Nebennutzungen) zulässig.

Die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten im 1. Obergeschoss spiegeln die wechselnden Bedürfnisse der Stadt Amberg wieder. So wird durch die Schaffung von neuen flexibel nutzbaren Räumlichkeiten für Handel, Dienstleistung, Praxen, Büros und Wohnen kein direkter Druck auf bestehende Nutzungen ausgelöst. Die Nachfrage kann den Markt bestimmen. Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg stellt der Bereich um das Bürgerspital eine zentrale innerstädtische Entwicklungsfläche dar, welche

mit marktfähigen Ausbauflächen im direkten Anschluss an die Hauptgeschäftsbereiche ausgestattet werden sollen.

10.1.1.1.3 2. und 3. Obergeschoss

Im 2. und 3. Obergeschoss ist nur Wohnnutzung zulässig.

Durch die geplante Innenhofsituation sollen hier interessante, aber ruhige Wohnungen entstehen und so durch Zonierungen auch das Wohnen in einer belebten Innenstadt attraktiv machen.

10.1.1.2 Mischgebiet

Für das nicht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan liegende Plangebiet verbleibt die sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan AM 91 festgesetzte bestehende Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

10.1.1.2.1 Zulässig sind:

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

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

- Gartenbaubetriebe

Die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes in der historisch geprägten und unter Ensemble Schutz stehenden Altstadt Ambergs kann auf Grund der fehlenden städtebaulichen Verträglichkeit städtebaulich nicht zielführend sein. Auch nach dem beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept wäre dies keine förderbare Entwicklung für das Areal.

- Vergnügungsstätten

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

- Tankstellen

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, die im Mischgebiet sonst allgemein zulässig sind, sollen nicht zulässig sein.
Das Gebiet ist durch die Lage in der Altstadt und durch die mangelnde Verkehrsanbindung über eine Sackgasse und die als Fußgängerzone festgesetzte Fläche der Bahnhofstraße für die Nutzung mit einer Tankstelle nicht geeignet, die Konflikte wären nicht lösbar.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

10.1.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichen "Baugrenze" und „Baulinie“ festgelegt.
Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Baugrenzen und Baulinien durch Dachrinnen und Dachüberstände um bis zu 50 cm sowie durch unterirdische Licht- und Lüftungsschächte überschritten werden dürfen. Es handelt sich dabei um für die Gebäudenutzung üblicherweise die Gebäudeflucht überragende Bauteile, welche städtebaulich nur untergeordnet wahrgenommen werden.
In dem zeichnerisch dargestellten Bereich der überdachten, privaten Verkehrsfläche in dem einspringenden Winkel im Nordosten des Vorhabens ist zusätzlich außerhalb der Baugrenzen über die gesamte Fläche ein Vordach zulässig. Da diese Flächen bereits durch Unterbauung und Pflasterung teilversiegelt sind, ist die Auswirkung auf Bodenschutz und Bodenversiegelung durch zusätzliche Überdachung nur gering.
Dadurch sollen die fußläufigen Begegnungsbereiche vor den Geschäftseingängen vor der Witterung geschützt werden.

10.1.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird für das Baufenster durch Planeinschrieb festgelegt. In Kombination mit den unten festgelegten Höhenentwicklungen ergibt sich so die gewünschte Baumassenverteilung über das gesamte Planungsgebiet.

10.1.2.3 Zulässige Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt.
Wie bereits im Bestand (Gebäude Bahnhofstraße 5) wird die Obergrenze des § 17 BauNVO dadurch überschritten. Sowohl an das Wohn- und Geschäftshaus des Vorhaben- und Erschließungsplans als auch an das Gebäude Bahnhofstraße 5 (MI) sollen allseitig die öffentlichen Verkehrsflächen (soweit nicht an die Spitalkirche angebaut) herangeführt werden. Dieser altstadttypische Charakter teilt die Flächen nur in allgemeinzugängliche Freifläche und Gebäude ein. Die Gebäude werden freigestellt, die Freiräume vergrößern sich, Geschäfte und Schaufenster werden frei zugänglich und es entstehen Plätze und Räume für Aufenthalt und Kunst. Dadurch ergibt sich bei entsprechender Grenzziehung an der Gebäudekante immer eine (kerngebietstypische) Grundflächenzahl von 1,0, unabhängig von der jeweiligen Nutzung im Gebäudeinneren.

10.1.2.4 Zulässige Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 4,0 festgesetzt.
Aufgrund der mit den Gebäudegrenzen identischen Grundstücksgrenzen ergibt sich wie bei der Grundflächenzahl auch eine Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl. Die bestehende Bebauung Bahnhofstraße 5 „Eckertgebäude“ ist derzeit viergeschossig und wird im Gegensatz zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan AM 91, der eine Geschossreduzierung auf drei Geschosse vorsah, nun als Bestandsgebäude mit vier Geschossen erhalten und so festgesetzt. Dies führt zu einer Geschoßflächenzahl von 4,0.

10.1.2.5 Höhenentwicklung der baulichen Anlage

Die Festsetzung der Höhen ist zur städtebaulichen Einfügung zwingend notwendig. Sie stellt sicher, dass sich das Gebäude in den städtebaulichen Kontext einfügt. Zur Festsetzung der Gebäudehöhen werden auf Grund der außergewöhnlichen Dachzuschnitte des Vorhabens maximale Höhen als obere Höhenbezugspunkte (Firsthöhe) angegeben, die sich auf einen unteren Bezugspunkt beziehen. Als unterer Höhenbezugspunkt wird der Fertigfußboden des Erdgeschosses mit 376,25 Meter über Normalhöhennull festgelegt. Aufgrund der Topografie und der Art der Nutzung ist dieser mit dem umliegenden fertigen Gelände nahezu identisch. Um planerische Einschränkungen zu vermeiden, kann von dieser festgesetzten Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens um bis zu 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden. Als oberer Höhenbezugspunkt wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, bzw. dem oberen Abschluss der Wand oder Attika festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe vermittelt mit 16 Metern zwischen der Bahnhofstraße 5 mit einer Firsthöhe von 21,60 Meter und dem Kino Spitalgraben 2a mit einer Firsthöhe von etwa 11.50 Metern.

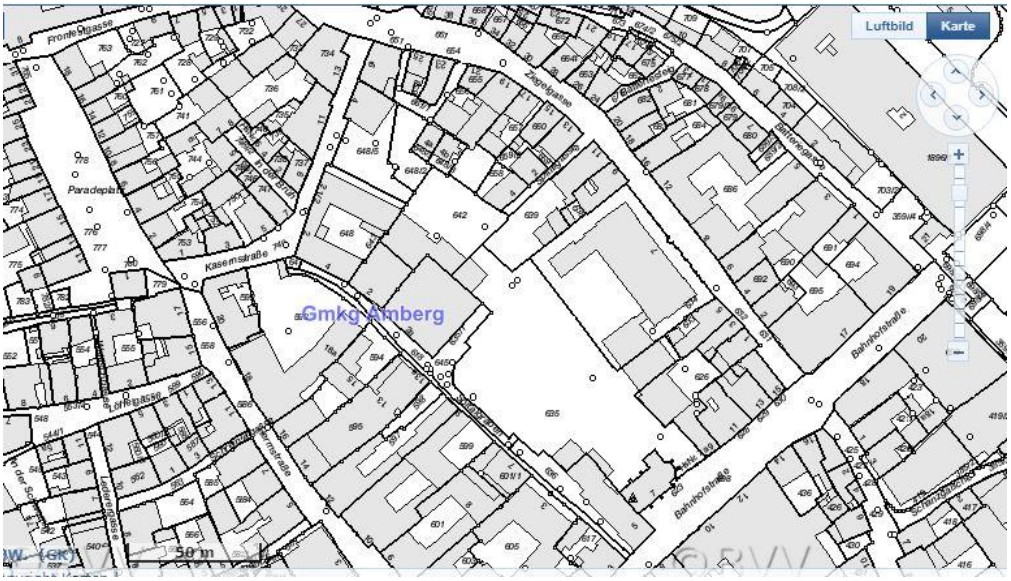
In den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden die Höhenentwicklungen an den jeweiligen Dachkanten mit Höhen über dem unteren Höhenbezugspunkt dargestellt. Dabei wird ersichtlich, wie sich der Höhenverlauf vom Spitalgraben 2a hin zum Anbau an die Bahnhofstraße 5 entwickelt. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung durch die Dachlandschaft des Wettbewerbsentwurfes sowohl im Bereich der Nutzungsschablone A mit drei Geschossen und einer WH von 16m festgesetzt als auch in der Nutzungsschablone B für den vier geschossigen Teil des Gebäudes mit ebenfalls 16 Meter. Die Höhenfestsetzung für die Nutzungsschablone C (Bahnhofstraße 5) entspricht dem Gebäudebestand.
Für die Einhausung der TG-Rampe zur Ziegelgasse hin ist eine Wandhöhe von 6,0 Meter erforderlich, da sich die Wandhöhen auf den unteren Höhenbezugspunkt mit 376,25 Meter über Normalhöhennull beziehen. Die Ziegelgasse liegt in dem Bereich der Ausfahrt auf ca. 378 Meter über Normalhöhennull. Dadurch ergibt sich am höchsten Punkt der Ausfahrtsüberdachung eine maximal zulässige Wandhöhe von 4,25 Meter über dem Gelände.

Auszug aus der genehmigten Tiefgaragenplanung (Ausfahrt zur Ziegelgasse).

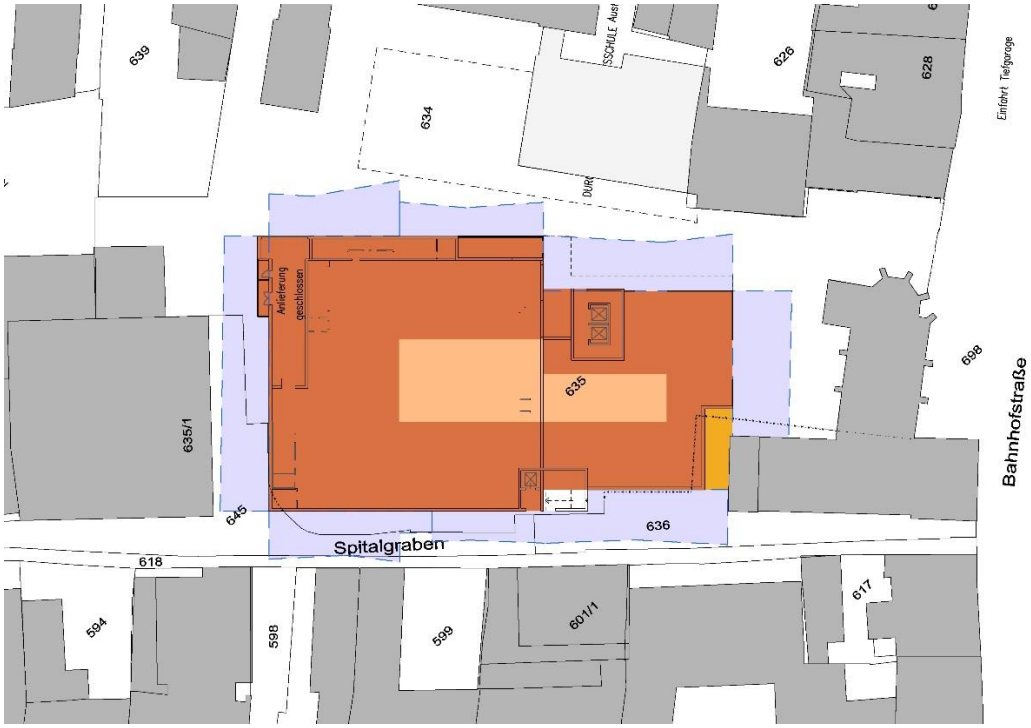
10.1.3 Abstandsflächen

Der gewünschte Erhalt der städtebaulichen Strukturen des historischen Ortskern erfordert vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzungen zur Abstandsflächenregelung.
Die umliegende Bebauung des historischen Ortskerns hält regelmäßig auch die Abstandsflächen für ein Kerngebiet nicht ein.
Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen getroffen, welche unmittelbar die Lage und die maximal zulässige Höhe festgesetzt. Durch diese Festsetzungen (Baugrenzen und Baulinien, Wandhöhen, Geschosszahl) werden Außenwände mit Wandhöhen zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als gem. Art. 6 BayBO oder auch ohne Abstandsflächen, bzw. Außenwände auf der Grundstücksgrenze möglich sind.
Aufgrund der die städtebauliche Altstadtstruktur wiederspiegelnden, variantenreichen Dachlandschaft des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden explizit die einzelnen Wandhöhen am jeweiligen Dachknick bestimmt. Da die öffentlichen Straßenverkehrsflächen

an die Gebäude herangeführt werden sollen, können keine Abstandsflächen auf eigenem Grund dargestellt werden. Diese städtebauliche Situation stellt in der gesamten Altstadt eine vom Art. 6 BayBO abweichende atypische Situation dar.



In der Bayerischen Bauordnung ist für Kerngebiete eine Abstandsfläche von 0,5 H vorgesehen. Dem Typus des Kerngebietes kommt die vorhandene Altstadtstruktur am Nächsten. In der folgenden Grafik werden deshalb die Abstandsflächen für diese kerngebietstypische städtebauliche Struktur mit 0,5 H dargestellt.



Abstandsflächen (hellblau) liegen, wie auch in der umliegenden Altstadtbebauung, auf öffentlichen Verkehrsflächen oder Grundstücksflächen, nicht jedoch auf Gebäude und überdecken sich teilweise mit den durch die dort vorhandene Bebauung ausgelösten Abstandsflächen.

Dargestellt ist hier der Schnitt durch das Vorhaben und das Gebäude Spitalgraben 5 (Flurnummer 601/1) an der engsten Stelle.

Dargestellt ist hier der Schnitt durch das Vorhaben und das Gebäude Spitalgraben 9 (Flurnummer 597 und 599) an der engsten Stelle.

Die Kerngebietsabstandsflächen von H/2 überlagern sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Spitalgraben. Beide Abstandsflächen überschreiten die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Da es städtebaulich gewünscht ist, die Gebäudeflucht Spitalgraben 2a (Lichtspielhaus) am Spitalgraben aufzunehmen, ist das Vorhaben gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan etwas zum Spitalgraben erweitert worden.

Im Erdgeschoss der dargestellten Gebäude Spitalgraben 7 und 9 (Flurnummer 597, 599, 601/1) befinden sich fensterlose Garagennutzungen. Hebt man theoretisch die Straße auf das Niveau der Wohnnutzung (Fenster im 1. Obergeschoss), würden sich die Abstandsflächen nicht mehr überlagern. Würde man gedanklich im Gegenzug eine Straße bei einer erdgeschossigen Wohnnutzung um ein Geschoss tiefer legen, so würde sich die Belichtung dadurch nicht verändern. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Verschlechterung für die Wohnnutzung in diesem hochverdichteten kerngebietstypischen Bereich in den oberen Geschossen zumutbar ist und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet wird. Im nordöstlich angrenzenden Schulgebäude werden in den angrenzenden Räumen nach Abschluss der Umbauarbeiten im Erdgeschoss die Aula und weitere nicht schutzbedürftige Räume untergebracht.

Eine ganz ähnliche Situation ergibt sich an der Nordwestseite zum Gebäude Spitalgraben 2a (Lichtspielhaus). Dargestellt ist hier der Schnitt durch das Vorhaben und das Gebäude an der engsten Stelle und höchsten Stelle (Ecke Spitalgraben). Im Erdgeschoss des dargestellten Gebäudes Spitalgarben 2 (Flurnummer 635/1) befindet sich die Lichtspielhausnutzung ohne schutzbedürfte Anforderungen an die Belichtung. Ab dem Bereich der Wohnnutzung (Fenster im 1. Obergeschoss) überlagern sich die Abstandsflächen nicht mehr. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die Wohnnutzung sich eine nicht mehr als zumutbare Verschlechterung der Belichtung einstellt.
Bezüglich der Betroffenheit des Vorhabens des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben sich vergleichbare Verhältnisse. Für die Nutzungen des Erdgeschosses (Lebensmittelmarkt, Handel) besteht rechtlich kein Schutzbedürfnis. Wie den Schnitt- / Ansichtszeichnungen entnommen werden kann, wird sich die Unterschreitung der Abstandsflächen auf die Wohnnutzungen nicht wesentlich auswirken.
Das bestehende, an die Spitalkirche angebaute Gebäude im Bauraum C (Bahnhofstraße 2) steht mit einer anrechenbaren Wandhöhe H (Wandhöhe zuzüglich 1/3 Dachhöhe) an der ca. 4,77 m breiten Spitalgasse. Das Gebäude soll im Bestand erhalten bleiben.
Bei der Aufnahme der Gebäudefluchten von Bahnhofstraße 5 und Spitalgraben 2 kann der Abstand des Vorhabens zu den südwestlichen Gebäuden (Breite des Spitalgrabens) auf ca. 7,5 Meter erhöht werden.
Im zurückgesetzten Gebäude Spitalgraben 3 (Flurnummer 605) befindet sich im Erdgeschoss eine Ladennutzung und im 1. Obergeschossen eine Verwaltungsnutzung. Aufgrund des Abstands kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

10.1.4 Flächen für Fahrrecht

In der Planzeichnung sind mit Fahrrecht gekennzeichnete Flächen für den Vorhabenträger und die Stadt Amberg festgesetzt.
Die nördliche Fläche soll ausreichend Platz für die Anlieferung des Lebensmittelmarktes sicherstellen. Der Lastkraftwagen muss in diesem Bereich rangieren um rückwärts in die eingehauste Anlieferung stoßen zu können. Die östliche Fläche sichert die Ausfahrt aus der Tiefgarage durch die Tiefgarage unter der Wirtschaftsschule und das durch den Vorhabenträger zu errichtende Ausfahrtsbauwerk zur Ziegelgasse.

10.1.5 Verkehrsflächen

Es sind im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:
Die Bahnhofstraße und das Gelände des Vorhabenträgers sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zum einen als Weiterführung der Fußgängerzone als Bereich Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und zum anderen im Bereich der Anlieferung hin zum Spitalgraben als Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ Im Bereich der Haupt Schaufensterfront ist eine Fläche als überdachte private Verkehrsfläche festgesetzt um diesen Bereich gesondert zu betonen und einen Übergang zwischen den rein öffentlichen und den rein privaten Bereichen zu schaffen. Das private Grundstück des Investors wird so größtenteils als öffentlicher Raum festgesetzt um die Altstadt erlebbar zu

machen und die Fußgängerzone weiter auszubauen. Der Verkehrsberuhigte Bereich wurde festgesetzt um eine Anlieferung mit Kleinlieferwagen ohne Nutzung der Fußgängerzone über den Spitalgraben zu ermöglichen Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes mit Lastkraftwagen erfolgt oberirdisch über die Bahnhofstraße.

10.1.6 Kfz-Stellplätze, Nebenanlagen

Nebenanlagen, Kfz-Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig um die Freiflächen öffentlich attraktiv nutzen zu können. Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Nebenanlagen für Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig um das Gebiet attraktiv für Radfahrer zugänglich zu machen. In den beiden Tiefgaragengeschossen sollen 140 bis 150 Stellplätze errichtet werden.

10.2 Örtliche Bauvorschriften

10.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Außenwände
Die Außenwände des Gebäudes sind oberhalb des Kellergeschosses einheitlich als geschlemmte Ziegelfassade auszuführen. Die Ausführung muss feinkörnig und gleichmäßig erfolgen, ein Glimmerzusatz oder starke Musterungen sind unzulässig.
Farblich hat die Ausführung in hellen, gedeckten Sandsteinfarben zu erfolgen. Unzulässig sind Farben sowie Materialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z.B. Ölfarbe).
Architektonische Fassadengliederungen müssen in harmonisch aufeinander abgestimmten Farbtönen in Erscheinung treten. Teilanstriche, die nicht mit der Farbgebung der übrigen Fassadenteile harmonisch im Einklang stehen, sind unzulässig.
Die fensterlosen Außenwände ab 150 m² sind auf mindestens 20% der Fläche durch Lochfassadenelemente, perforierte Flächen, oder Rankgerüste für Fassadenbegrünung aufzulockern und zu gliedern.
Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente sind unzulässig.
Unzulässig sind daneben Verkleidungen jeder Art. Sockelverkleidungen mit unpolierten Natursteinen mit einer Höhe bis zu 50 cm über dem angrenzenden natürlichen Gelände sind zulässig.

Dächer
Dächer sind mit mattem Blech in gedeckten Farben einzudecken. Die Dacheindeckungen haben dabei so zu erfolgen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Ortgang- und Traufgesimse sind in massiver Ausführung herzustellen. Sichtbare Sparren, Holz und Metallverkleidungen sind unzulässig. Dachkehlen sind mit dem Dacheindeckungsmaterial auszudecken.
Dachvorsprünge am Giebel und an der Traufe sind bis zu 0,50 Meter zulässig.

Dachaufbauten
Dachaufbauten, Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind nur dort zulässig, wo sie nicht störend wirken.
Ist eine störende Wirkung nicht gegeben, sind liegende Dachfenster nur auf nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Dachflächen bis zu einer Fläche von 1,40 qm im Einzelfall zulässig. Mehrere Fenster müssen sich eindeutig dem Hauptdach unterordnen. Sie müssen vom seitlichen Dachende mindestens 1,50 m abgerückt sein und dürfen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen. Mehrere Dachfenster einer Dachseite müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m voneinander haben.
Dachausschnitte sind unzulässig.
Aufzugsschächte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
Antennen, Masten und Unterstützungen für elektrische Leitungen, Fernsprechkabel, Beleuchtungseinrichtungen und Blitzableiter müssen so angebracht werden, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht stören. Es sind Gemeinschaftsantennen zu errichten.

Fenster, Türen und sonstige Öffnungen
Die Mauerfläche jeder Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen.
Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßen- und Platzbildes angepasst sein. Dies gilt auch für Fenstervergitterungen und Fensterläden. Vorrichtungen zur Sicherung von Fenstern und Eingangsöffnungen sollen dem historischen Charakter der Umgebung entsprechen.
Liegende Formate bei Fenstern und Eingangsöffnungen sind zulässig, wenn sie eine Gliederung mit senkrechten Elementen aufweisen.
Durchgehende Fensterbänder sind zulässig, wenn sie durch entsprechende Fensterprofile eine senkrechte Struktur aufweisen.
Die Fenster sind sprossenlos aus mattem, oder matt beschichtetem Metall auszuführen.
Fensterstöcke sind mindestens um 12 cm hinter die Außenwand zurückzusetzen.
Gewölbte sowie farblich getönte Fensterscheiben und Glasbausteine sind unzulässig.
Eingänge, die die Gebäudeecke im Erdgeschoss unterbrechen (Eckeingänge) sind unzulässig.
Kragplatten und Überdachungen über Hauseingängen sind außer in den gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Flächen unzulässig. Schaufenster müssen eine Brüstung (Höhe ab Gehsteig- oder Straßenoberkante) von mindestens 30 cm erhalten.
Schaukästen und Vitrinen sind nicht zulässig.
Einfahrts- und Garagentore in straßenseitigen Gebäude- und Mauerfronten sind mit einem mindestens 12 cm tiefen Anschlag auszuführen. Die Gestaltung ist der bestehenden Architektur anzupassen.

Markisen, Jalousetten, Rollläden
Markisen, außenliegende Rollläden und Jalousettenkästen sind unzulässig.

Balkone und Brüstungen
Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Balkone sind unzulässig. Brüstungen sind in Glas herzustellen.

Einfriedungen
Einfriedungen sind unzulässig.

Treppen
Außenstufen dürfen nur in Naturstein (Sand- oder Kalkstein oder Granit) oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.
Freitreppen dürfen nur in heimischem Naturstein ausgeführt werden.

10.2.2 Werbeanlagen

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

10.3 Grünordnung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden als Ersatzmaßnahme die Pflanzung von 6 Laubbäumen als Planzeichen festgesetzt. Die Bäume sollten auf der Tiefgaragendecke im Bereich zwischen Vorhaben und Wirtschaftsschule gepflanzt werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen nun zwei Bäume außerhalb der Tiefgarage gepflanzt werden. Zwei weitere Bäume sollen in dem geplanten Innenhof in Hochbeeten gepflanzt werden. Als Ersatz für die verbleibenden zwei Bäume sollen Fassadenbegrünungen die Klimaschützenden Funktionen übernehmen und gleichzeitig gestaltend in den Außenraum wirken.
Folgende Festsetzungen wurden hierzu getroffen:

- Die vier eingezeichneten Baumstandorte sind als Hochbeet mit Sitzauflagen zu gestalten, um ein verbindendes Element zwischen dem öffentlichen Raum und dem privaten Dachgarten zu schaffen. Die Standorte der beiden Hochbeete auf öffentlich gewidmeter Fläche innerhalb des VEP-Geltungsbereichs sind mit kleinen Abweichungen gem. Planeinschrieb verbindlich festgesetzt. Die Standorte der Hochbeete im Innenhof des1.OGs sind flexibel handhabbar.
  Es werden auf Grund der Wuchsform und der Verbindung zur Fußgängerzone Kandelaber-Platanen mit 40-50 cm Stammumfang für Standorte außerhalb von Tiefgaragen festgesetzt. Im öffentlichen Raum wird die Pflanzgrubenbauweise 2 gemäß FLL Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ festgesetzt. Für die Baumstandorte im Innenhof des 1.OGs ist die Baumart „Tilia cordata“ in der gleichen Wuchsform mit einem Stammumfang von 30-35 cm zu verwenden. Die Abdeckung der EG-Decke ist entsprechend abzudichten. Es ist ein Aufbau mit mind. 80 cm -durchwurzelbarem Baumsubstrat gemäß Bauweise 1 der o.g. Richtlinie zu verwenden.
- Zwei Bäume werden in Form einer Fassadenbegrünung ausgeglichen. Die Fassaden sind mit 10 mind. 0,5 Meter breiten und 4 Meter hohen Rankhilfen auszustatten, die Verteilung innerhalb der im Planeinschrieb festgelegten Bereiche bleibt offen. Die Begrünung erfolgt pro 0,5 Meter mit jeweils 2 rankenden oder klimmenden wintergrünen Pflanzen. Dies entspricht mindestens 20 m² Fassadenbegrünung. Der Wurzelraum liegt im Bereich der öffentlichen Straße und wird durch das Sachgebiet Grünplanung und Landespflege in Rücksprache mit dem Tiefbauamt festgelegt.
  Um die Planungen auch nachhaltig umsetzten, wurde festgesetzt, dass die Fassadenbegrünung und die Baumpflanzungen mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten sind.
  Um die fachliche Mitsprache durch die Stadt Amberg sicherzustellen wurde festgesetzt, dass die Detailplanung ist mit dem Sachgebiet Grünplanung und Landespflege abzustimmen ist.

10.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI 1998, S. 503, zu beachten.

Die sich auf die baulichen Anlagen entsprechenden Maßnahmen aus der Schalltechnischen Untersuchung wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:
Ausführung des Lebensmittelmarktes:

- Die Verladung ist nur innerhalb einer vollständig eingehausten Verladezone zulässig. Die Einhausung ist so auszuführen, dass der Lkw auf der gesamten Länge in der Einhausung stehen und be- und entladen werden kann. Das Tor ist mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt geschlossen zu halten.
- Folgende Dämmung der der Umfassungsbauteile ist notwendig:

Wand + Dach R´w ≥ 35 dB
Tor R´w ≥ 20 dB

- Die Verladebereich ist an mindestens einer Wandfläche sowie der Dachfläche absorbierend auszukleiden (Dach- und Wandfläche bew. Absorptionsgrad αw≥ 0,5)
- Der Immissionsbeitrag aus den Klima- und Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft außerhalb des B-Plan den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.

Ausführung der Tiefgaragenrampen:

- Die Fahrbahn der nicht eingehausten TG-Rampen ist eben auszuführen (Asphalt oder gleichwertig).
- Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten). Der Einfahrtsbereich der TG muss auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Einfahrtsdiagonalen absorbierend ausgekleidet werden (bzw. Absorptionsgrad αw≥ 0,5).
- Der Ein- und Ausfahrtsbereich der TG und die Seitenwände der Tiefgarage müssen mit absorbierendem Material ausgestattet werden. Im Bereich der Einfahrt ist im untersten Bereich auf eine Länge von 2,5 Metern ein Dach mit absorbierendem Material anzubringen. Bei einer Länge von 2,5 Metern und einer Rampenneigung von 15% ergibt dies eine Steigung von 37,5 cm zuzüglich ca. 12,5 cm Materialstärke. Dieses absorbierende Dach kann also im Bereich der Deckenstärke der Bahnhofsstraße angebracht werden und tritt damit optisch nach außen hin nicht zur Geltung.

Der Immissionsbeitrag aus ggf. notwendigen Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.

10.5 Hinweise

10.5.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Bodendenkmäler:
D-3-6537-0148 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Spitalkirche zum Hl. Geist in Amberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.
D-3-6537-0009 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der Altstadt von Amberg.
Die für die Realisierung des Vorhabens nötige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt. Die Flächen wurden durch den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet K „ überplant. 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 wurden gemäß der im Vorfeld der Arbeiten erteilten denkmalpflegerischen Erlaubnis nach Art.7 DSchG alle Erdarbeiten archäologisch begleitet und die angetroffenen Befunde fachgerecht ausgegraben und dokumentiert.

10.5.2 Immissionsschutz

Es werden insbesondere für das Baugenehmigungsverfahren Hinweise zum Immissionsschutz gegeben, welche gemäß der Schallschutztechnischen Untersuchung zu beachten sind, nach gängiger Rechtsauffassung aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können:

- Das Nahversorgungszentrum auf dem Grundstück Fl.Nr. 635 Gemarkung Amberg sind nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallemittierende Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.
- Der Beurteilungspegel der von den Anlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 635 Gemarkung Amberg, ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgenden Immissionsrichtwert (IRW) nicht überschreiten:

	Immissionsort	Fl.Nr.	Nutzung	IRW	
				Tag	Nacht
IO 1	Bahnhofstraße 10 - 12	442	MIFNP	54	39
IO 2	Bahnhofstraße 14	436	MIFNP	54	40
IO 3	Bahnhofstraße 16	426	MIFNP	54	40
IO 4	Bahnhofstraße 18	423	MIFNP	54	39
IO 5	Bahnhofstraße 17	695	MIFNP	54	39
IO 6	Ziegelgasse 4	692	MIFNP	54	41
IO 7	Ziegelgasse 6	690	MIFNP	54	44
IO 8	Ziegelgasse 8	686	MIFNP	54	41
IO 9	Ziegelgasse 5	633	MIFNP	54	41
IO 6	Bahnhofstraße 15	630	MIFNP	54	42
IO 7	Bahnhofstraße 13	629	MIFNP	54	42
IO 8	Bahnhofstraße 11	628	MIFNP	54	41
IO 13	Bahnhofstraße 9	626	MIFNP	54	39
IO 14	Wirtschaftsschule	626/635/634	SO	55	-
IO 15	Spitalgraben 2a / ab 1.OG	635 / 1	MIFNP	49	34
IO 16	Spitalgraben 13a ab 1.OG	595	MIFNP	49	34
IO 17	Spitalgraben 9 ab 1.OG	599	MIFNP	49	34
IO 18	Spitalgraben ab 1.OG	601/1	MIFNP	49	34
IO 19	Spitalgraben 3 / Sozialamt	605	MIFNP	49	34
IO 20	Spitalgraben 5	636	MIFNP	49	34
IO BV	Eigenes Bauvorhaben	623	MK	60	45

- Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet von 60 / 45 dB(A) Tag / Nacht tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Tageszeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.
- Die Warenlieferung ist nachts in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht zulässig.
- Die Kartonagenpressanlage sowie die technischen Klima- und Lüftungsanlagen sind in der eingehausten Verladezone zu platzieren. Sollte dies technisch nicht möglich sein, ist eine alternative Lage der Anlagen mit Bauantrag zu prüfen.
- Eine Außengastronomie ist auf den Tagzeitraum und auf eine maximale Fläche von 100 m² zu beschränken.

11. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan steht dem Wegfall einer zusätzlichen Passage zwischen zwei Baukörpern in der aktuellen Planung eine durchgehende Verkaufsfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und zusätzlicher Handelsflächen gegenüber. Der Lebensmittelmarkt kann in dieser Zentrumslage die Nahversorgung der

Innenstadtwohnlagen sicherstellen und zusammen mit qualitätsvollen Wohnungen mit ruhigen Innenzonen zusätzlich die Attraktivität der Innenstadt stärken.
Die öffentlich zugänglichen Freiflächen werden vergrößert, die Spitalkirche im Nordwesten gegenüber der ursprünglichen Bebauung freigestellt und ein Platz für Kunstobjekte geschaffen. Kfz-Stellplätze werden unterirdisch angeordnet. Die Anzahl der Stellplätze ist nicht nur für die neuen Nutzungen ausreichend, sondern bietet zusätzlich weiteren Bewohnern der Altstadt unterirdische Stellplätze an. So kann die Wohnqualität auch über das eigentliche Projekt hinaus gesteigert werden.
Die Anlieferung der Handelsnutzungen erfolgt über die Fußgängerzone. Dies ist aus Immissionsschutzgründen nur außerhalb der Ruhezeiten von 22:00 bis 6:00 Uhr und entsprechend der Verkehrsanordnung zur Fußgängerzone nicht zwischen 10:30 Uhr und 18:00 Uhr zulässig.
Die veränderten Ein- und Ausfahrten gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden zu anderen Verkehrsflüssen führen. Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt nun von der Bahnhofstraße aus. Über diese zentrale Einfahrt wird zum einen auch die Tiefgarage unter der Wirtschaftsschule erschlossen al auch dem Gebäude Bahnhofstraße 10 und 12 der Anschluss für eine Einfahrt ermöglicht. Die Ausfahrt erfolgt über die Tiefgarage unter der Wirtschaftsschule in die Ziegelgasse. Die Leistungsfähigkeitsberechnung des Knotenpunkts Kaiser-Ludwig-Ring / Bahnhofstraße weist in der maßgebenden Abendspitze im Prognose Planfall 2030 mittlere Wartezeiten von bis zu knapp 60 Sekunden (maßgebend ist der Linksabbieger in die Bahnhofstraße) auf. Damit wird eine noch ausreichende Verkehrsqualitätsstufe D gemäß der HBS 2015 erreicht. Unter Berücksichtigung des sehr hohen angenommenen Umschlags in der Tiefgarage des Bauvorhabens „Neue Münze“ stellt diese Berechnung eine Worst-Case-Betrachtung dar. Nähere Details können dem Verkehrsgutachten von „Obermeyer Planen + Beraten GmbH“, München vom 16.11.2017 entnommen werden.
Mit dem veränderten Verlauf der Verkehrsströme gehen auch entsprechende Emissionen des Verkehrs einher. Nähere Erläuterungen können der Schalltechnischen Untersuchung von „C.Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik“, Freising vom Dezember 2017 und dem Umweltbericht entnommen werden.
Ausführungen zu Auswirkungen auf den Denkmalschutz können ebenso dem Umweltbericht entnommen werden.

12. Städtebaulicher Vertrag

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

13. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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