

**AMBERG**

**Bebauungsplan Amberg 135  
„An der Stauffenbergstraße“**

**Begründung**

ENTWURF

in der Fassung vom

30.08.2019

Aufgestellt: Anne-Katrin Kluth

Textteile wurden aus der Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet des  
Planungsbüros DRAGOMIR übernommen

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

STADTENTWICKLUNGSAMT

## 1. Inhalt

2.	Erfordernis der Planaufstellung .....	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
4.	Planverfahren .....	2
5.	Ausgangssituation .....	3
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	3
5.1.1.	Landes- und Regionalplanung .....	3
5.1.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Amberg.....	3
5.1.3.	Kommunale Satzungen .....	3
5.1.4.	Baudenkmäler .....	4
5.1.5.	Planfeststellungen .....	4
5.2.	Städtebaulicher Bestand .....	5
5.2.1.	Vorhandene Flächennutzungen .....	5
5.2.2.	Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung .....	5
5.2.3.	Ortsbild.....	6
5.2.4.	Ver- und Entsorgung .....	6
5.2.5.	Eigentumsverhältnisse .....	7
5.2.6.	Sozialstruktur.....	7
5.3.	Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet .....	7
5.3.1.	Gutachten.....	7
5.3.2.	Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	9
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz.....	9
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung .....	10
7.1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	10
7.1.1.	Lärm (und Luftschadstoffe) .....	10
7.1.2.	Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung .....	10
7.2.	Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,.....	10
7.3.	Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,.....	11
7.4.	Belange der Erhaltung, Erneuerung , Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile.....	11
7.5.	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	11
7.6.	Belange der von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts.....	11
7.7.	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	11
7.8.	Belange der Wirtschaft,.....	11
7.9.	Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung,.....	12
7.10.	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	12

7.11.	Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen .....	12
7.11.1.	Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2011 .....	12
7.11.2.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) .....	12
7.12.	Belange des Hochwasserschutzes .....	12
8.	Begründung der Festsetzungen .....	13
8.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	13
8.2.	Festsetzungen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan AM 135.....	26
9.	Auswirkungen und Maßnahmen .....	31
9.1.	Städtebau.....	31
9.1.1.	Bauliche Entwicklung .....	31
9.1.2.	Sozialstruktur.....	32
9.2.	Verkehrsanlagen .....	32
9.3.	Umsetzung Wasserrecht.....	32
9.4.	Immissionsschutz, Altlastenflächen .....	32
9.5.	Grünordnung .....	32
9.6.	Denkmalschutz.....	32
9.7.	Grunderwerb .....	32
10.	Flächenbilanz.....	33

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

---

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

## A Begründung

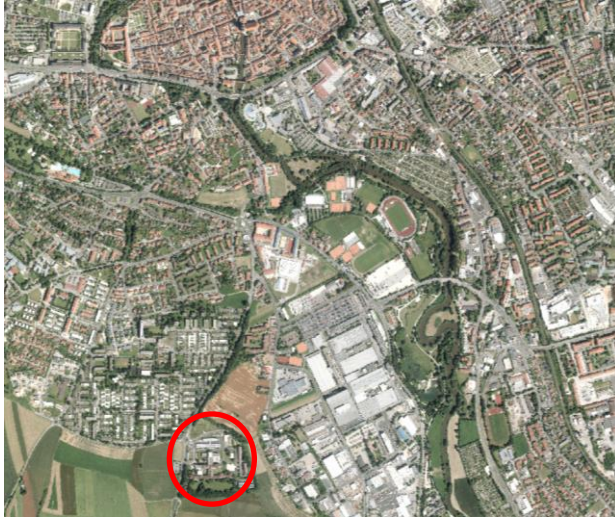
### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Das zu untersuchende Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses befindet sich am südlichen Stadtrand von Amberg an der Köferinger Straße. Das Quartier wurde 1936-38 als ein Standortlazarett der Wehrmacht errichtet. Dieses wurde ab 1957 von der Bundeswehr übernommen und schrittweise zu einem zeitgemäßen Bundeswehrkrankenhaus ausgebaut. Der Standort wurde in der Vergangenheit zunehmend vergrößert und weiter modernisiert. Trotzdem erfolgte 2004 die Nutzungsaufgabe des Geländes durch das Verteidigungsministerium. Nach Aufgabe des Areals wurde das Quartier 2004 veräußert und durch ein Bieterverfahren an den privaten Investor „Golden Gate“ übertragen. Erklärtes städtebauliches Ziel der daraufhin folgenden Entwicklung war der Erhalt und die Weiterentwicklung des medizinischen Standorts. Bestandsgebäude sollten erhalten und durch Neubauten adäquat ergänzt werden. Die Planung der „Golden Gate“ wurde Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplan AM 90 „An der Köferinger Straße“ (rechtskräftig seit 18.05.2012). Die im Bebauungsplan festgehaltenen Entwicklungen wurden aufgrund einer Firmeninsolvenz der „Golden Gate“ nicht weiterverfolgt. Im Jahr 2016 hat die „Golden Gate“ das ehemalige Bundeswehrkrankenhaus wieder veräußert. Das Gebiet wurde daraufhin von den heutigen Eigentümern „denkmalneu“ erstanden. In der Zwischenzeit zogen im Quartier neue Nutzungen wie z.B. die Kinder- und Jugendpsychiatrie (medbo), Asylunterkünfte sowie Forschungseinrichtungen von Siemens ein. Teilweise haben bereits durch die frühere Eigentümerin bzw. durch die neuen Mieter Gebäudesanierungen stattgefunden. Hierbei handelt es sich jedoch um Einzelprojekte und keine gesteuerte Gesamtentwicklung. Die im Rahmen des Bebauungsplans AM 90 „An der Köferinger Straße“ festgehaltenen Planungsziele entsprechen aus Sicht der Stadt und des Investors nicht den heutigen städtebaulichen Zielen. Das 2014 angestrebte Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde nicht weiterverfolgt. 2016 erfolgte daher der Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan, den AM 135 „An der Stauffenbergstraße“, welcher das Areal neu ordnen soll. In diesem Zuge wurde eine Vorbereitende Untersuchung durchgeführt, die in die Satzung eines Sanierungsgebiets gemündet ist. Dabei wurden insbesondere anhand einer fundierten Bestandserhebung und -analyse die vorhandenen städtebaulichen Missstände erarbeitet. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung waren Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Quartier in Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans AM 135 „An der Stauffenbergstraße“).

Ziel des Bebauungsplanes ist unter Beibehalt der Gewerblichen Nutzung im Innenbereich das Wohnen im äußeren Bereich zu entwickeln und mit einem Nahversorger im Norden, die Versorgung zu sichern.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses liegt am südlichen Siedlungsrand von Amberg östlich der Köferinger Straße an der Stadtgrenze. Westlich des Gebietes befindet sich das Wohngebiet St. Sebastian östlich in ca. 100 bis 200 m Entfernung liegt das Industriegebiet - Süd. Die Entfernung bis zum Marktplatz im Stadtzentrum beträgt 1,8 km.



Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses inklusive der nördlich der Stauffenberg liegenden Freifläche. Zusätzlich umgreift der Bebauungsplan die Köferinger Straße mit dem dort angrenzenden Parkplatz, sowie die geplante Spange der Stauffenbergstraße zum Liebengrabenweg.

### 4. Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch auf der Grundlage des Entwurfes zur 130. Änderung geändert. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan AM 90 „An der Köferinger Straße“.

## 5. Ausgangssituation

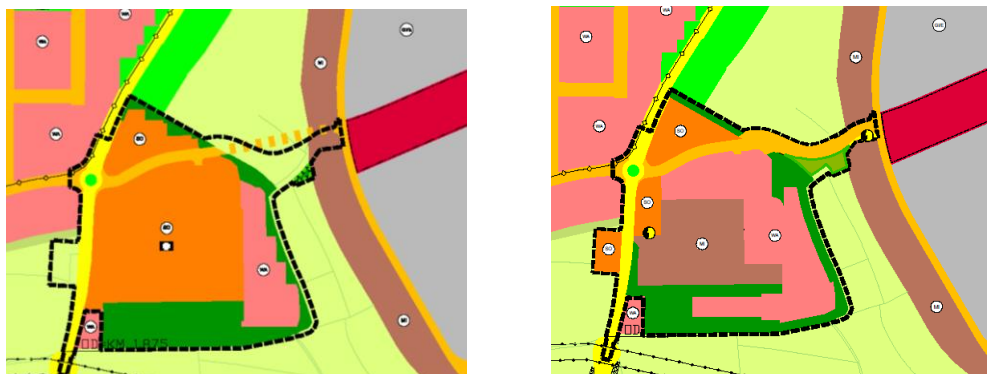
In diesem Kapitel werden umweltbezogenen Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

#### 5.1.1. Landes- und Regionalplanung

Die Vorgaben der Landes und Regionalplanung werden im Umweltbericht bearbeitet.

#### 5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (links) sieht ein großflächiges Sondergebiet Krankenhaus vor, das mit So Nahversorger und Allgemeinem Wohngebiet ergänzt wird. Die 130. Änderung (rechts) sieht derzeit einen Nutzungsmix aus Allgemeinem Wohnen, einem Bereich Mischgebiet sowie Sondergebiet Nahversorger (Norden), Sondergebiet Parkgarage (Nordwesten) und Sondergebiet Parken (Westen) vor. Eingefasst wird das Gebiet in beiden Fällen durch privates Grün. Die Ausgleichsfläche im Westen vergrößert sich in der Änderung auf Grund der technisch angepassten Straßenlage.

Der Flächennutzungsplan sieht aus der verkehrstechnischen Sicht einen Anschluss der Stauffenberg Straße an den Liebengrabenweg vor.

Ein Teil der notwendigen Ausgleichsfläche befindet sich ebenfalls im Plangebiet und ist als solche dargestellt.

Die als öffentlich gewidmete Eigentümerwege festgesetzten Straßen zur Innenerschließung sind im Flächennutzungsplan auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der reinen inneren Erschließungsfunktion nicht dargestellt.

#### 5.1.3. Kommunale Satzungen

##### *Sanierungsgebiet*

Der Geltungsbereich umfasst bis auf die geänderte Straßenlage zur Gänze das Sanierungsgebiet „Ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus an der Köferinger Straße“ vom 19. Juli 2017. Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am 21.07.2017 rechtsverbindlich. Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren.

Zielformulierungen aus der Voruntersuchung des Sanierungsgebietes durch das Planungsbüro Dragomir

- Erhalt des besonders **prägenden und historischen Gebäudebestands**
- Behutsame **Nachverdichtung** und Nutzung des Flächenpotenzials zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Maßstabes
- Qualitativ hochwertige **Aufwertung der Grün- und Freiflächen** für ein vielfältiges Nutzungsangebot
- Erhalt, Pflege und Ausbau der prägenden Vegetationselemente
- Reduzierung der **Bodenversiegelung**
- Anbindung Plangebiet **an den Liebengrabenweg**
- Schaffung eines **offenen Gebietscharakters**
- Aufwertung der ÖPNV **Anbindung und Erreichbarkeit**
- **Vernetzung** des Gebiets mit der Umgebung
- Minimierung der optischen Beeinträchtigung durch oberirdische **Stellplätze**

#### *Werbeanlagensatzung und Gestaltungssatzung Altstadt*

Diese finden auf Grund der Lage außerhalb der Altstadt keine Anwendung.

#### *Baumschutzverordnung*

Die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung) vom 17. Dezember 2002 ist im Plangebiet anzuwenden.

#### *LSG/ND*

Es sind im Geltungsbereich keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmäler vorhanden.

#### *Stellplatzsatzung*

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). Die im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 16 vom 04. August 2017 bekannt gemacht wurde, findet Anwendung.

#### **5.1.4. Baudenkmäler**

Es sind keine Baudenkmäler in Umgriff des Bebauungsplanes vorhanden.

#### **5.1.5. Planfeststellungen**

Es laufen keine Planfeststellungsverfahren im Geltungsbereich.



## 5.2. Städtebaulicher Bestand

### 5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Das Gebiet wird derzeit als allgemeines Wohngebiet (Asylunterkünfte im Osten (7/8), sowie die neu errichteten Apartmenthäuser (9) im Südosten), die Fachärztliche Stelle der Bundeswehr im Norden (4/5) gilt als medizinische Nutzung, im Innenbereich des Areals befinden sich derzeit Nutzungen wie z.B. die Kinder- und Jugendpsychiatrie (2) sowie Forschungseinrichtungen (3). Demnach medizinische und gewerbliche Nutzungen

Der Haupttrakt im Süden (1) des Gebäudekomplexes befindet sich seit Jahren im Leerstand.

- 1: Bettenhaus -  
ehemaliges Hauptgebäude
- 2: ehemaliges Hauptgebäude,  
heute medbo
- 3: Neubau - Forschungseinrichtungen  
Siemens / Windhoff
- 4: Neubau - Fachärztliche Dienststelle  
der Bundeswehr
- 5: Neubau - Fachärztliche Dienststelle  
der Bundeswehr
- 6: KFZ-Halle / ZVA / Fernwärme
- 7: Flüchtlingsunterkunft
- 8: Flüchtlingsunterkunft
- 9: Apartmenthäuser
- 10: ehemaliges Ärztehaus,  
heute Wohnnutzung
- 11: Werkstatt / Trafostation



Ausschnitt aus der Voruntersuchung des Sanierungsgebietes (Dragomir)

### 5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

#### ÖPNV

Das Quartier Köferinger Straße ist über zwei Bushaltestellen an den ÖPNV der Stadt Amberg angebunden. Dabei handelt es sich um die Haltestelle des „Citybusses“ Linie 3 an der Stauffenbergstraße, die mit dem Bebauungsplan in die Köferinger Straße in den Bereich des Sondergebietes Nahversorger verlegt wird. Ebenfalls im Umfeld befindet sich eine Haltestelle für den regionalen Busverkehr (Linie 65 + 71) an der Köferinger Straße. Die „Citybus“ Linie 3 fährt in Richtung Norden. Sie fährt weiter in Richtung Industriegebiet Süd, wodurch dort eine dritte Haltestelle östlich des Untersuchungsgebietes gelegen ist. Die Linien 65 und 71 fahren bis zum Amberger Bahnhof und binden den südlichen Landkreis an. Die Einzugsradien der Haltestellen (200 m) stellen eine fußläufige Erreichbarkeit dar.

#### Motorisierter Individualverkehr

Das Quartier zeichnet sich insbesondere im Norden durch einen hohen Anteil an versiegelten Erschließungsflächen aus. Hierbei handelt es sich z.B. um großflächige oberirdische Stellplätze und Straßenflächen. Die Anbindung des Individualverkehrs an das öffentliche Straßennetz wird über eine Zufahrt an der Köferinger Straße im Westen des Quartiers sichergestellt. Ein zweiter möglicher Anschluss an das öffentliche Straßennetz befindet sich im Norden des Areals. Beim Ausbau der Verlängerung der Stauffenbergstraße im Rahmen der Teilumsetzung des Bebauungsplanes AM 90 wurde hier bereits eine Zufahrt vorgesehen. Der Lückenschluss von Seiten des Quartiers für den motorisierten Verkehr fehlt jedoch. Weiterhin soll gemäß AM90 das Quartier mit dem benachbarten Industriegebiet Süd verbunden werden. Die hierfür geplante Straße im Norden des Untersuchungsgebietes als Anbindung an den Liebengrabenweg konnte bisher aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nur teilweise hergestellt werden.

### ***Fuß- und Radverkehr***

Der Fuß- und Radverkehr besitzt bisher nur eine untergeordnete Rolle. Im Quartier existieren nur teilweise Fußwege, ein klares Wegenetz ist nicht erkennbar. Der Fuß- und Radverkehr wird hauptsächlich über das vorhandene Straßennetz abgewickelt. Fußläufig ist das Gebiet über zwei Gehwege mit der Umgebung verbunden. Zum einen entlang der Stauffenberg Straße und ihrer Verlängerung in Richtung Liebengrabenweg mit zwei Querungsmöglichkeiten am Kreisverkehr Köferinger Straße. Zum anderen über einen Gehweg entlang der Köferinger Straße. Zudem existiert ein kleinerer Feldweg im Osten des Quartiers, welcher den Anschluss an das Industriegebiet Süd herstellt. Die Grünfläche im Süden des Quartiers ist durch einen Rundweg erschlossen.

Die Anbindung des Quartiers an das öffentliche Straßennetz erfolgt derzeit lediglich über eine Zufahrt an der Köferinger Straße. Der im Norden des Quartiers geplante Anschluss wurde bisher nicht realisiert. Weiterhin sind im Quartier ausschließlich private Straßen vorhanden.

Das Quartier zeichnet sich durch die militärische Vornutzung durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Neben den großzügigen Fahrbahnbreiten und einem überdimensionierten Angebot an Stellplätzen (zahlreiche Großparkplätze) fehlt es dem Gebiet an Attraktivität (z.B. begrünte Straßenräume, fehlende Fußwege). Trotz des hohen Anteils an Erschließungsflächen besitzen nicht alle Gebäude eine ausreichende bzw. gute Zufahrtsmöglichkeit.

Die verkehrliche Haupteinschließung des gesamten Areals erfolgt derzeit über die als Hauptstraße ausgebaute Köferinger Straße. Der Umbau der Kreuzung zum Kreisverkehr wurde im Nachgang des Bebauungsplanes AM 90 durch die Stadt Amberg umgesetzt. Die in das Gelände führende vorgesehene Anbindung an die Stauffenbergstraße wurde bisher nicht umgesetzt. Das gesamte restliche Gelände ist privat erschlossen.

### **5.2.3. Ortsbild**

Ortsbildprägend im Geltungsbereich ist einerseits der teilweise historische Gebäudebestand und andererseits die dichte Eingrünung durch den Baumbestand. Darüber hinaus sind dichte Ortsrandeingrünungen entlang der Stauffenberg Straße und der Köferinger Straße vorzufinden. Zudem sind markante Eingänge zu Schutzräumen bzw. Luftschutzbunkern auffällig. Im Norden ist der hohe Anteil an versiegelter Fläche bzw. Parkplätzen prägend. In den südlichen Bereichen des Quartiers dominieren weitläufige Freiflächen und ein weitgehend vitaler, erhaltenswerter Baumbestand. Interessante Blickachsen bieten sich zum einen im Norden und eröffnen die Sicht auf den Maria Hilf Berg. Zum anderen befinden sie sich im Süden und ermöglichen den Blick in die weitläufige Landschaft. Westlich des Untersuchungsgebiets ist die fehlende Ortsrandgestaltung auffallend. Des Weiteren wird das Ortsbild vor allem südlich des Untersuchungsgebiets von drei nahegelegenen Hochleitungsmasten beeinträchtigt.

### **5.2.4. Ver- und Entsorgung**

Das ehemalige Bundeswehreal besitzt eine für die damalige Nutzung typische Ringererschließung der technischen Infrastruktur. Das Quartier ist über einen zentralen Anschluss an der Köferinger Straße mit dem öffentlichen Netz verbunden. Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen könnte dieser Umstand zu Konflikten führen (z.B. bei Parzellierung und Verkäufen im Gebiet). Ein Umbau der Ringerschließung würde jedoch einen hohen finanziellen sowie baulichen Aufwand bedeuten.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens liegende Areal wird grundsätzlich im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser schließt über einen Abwassersammler an die Kanalisation der Stadt Amberg im Liebengrabenweg an. Die Reinigung des Abwassers erfolgt somit in der Verbandskläranlage Theuern des Zweckverbandes Amberg-Kümmersbruck. Das Oberflächenwasser des Areals wird über eine Sammelleitung in der Köferinger Straße gefasst und südlich des Einzugsgebietes in den Mantlachtalgraben eingeleitet. Behandlungs- bzw. Rückhalteanlagen sind im bestehenden System nicht vorhanden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Bestandskanäle zur Ableitung des Regen- und Schmutzwassers ist gegeben.

Das betrachtete Entwässerungseinzugsgebiet liegt zwischen 385,00 m ü.NN und 401,00 m. Als Vorflut dient der Mantlachtalgraben, ein Gewässer III. Ordnung, der nach ca. 1500 m in die Vils mündet. Bei dem Mantlachtalgraben handelt es sich um ein trocken fallendes Gewässer, welches nach LFU-Merkblätter bei der Bewertung nach DWA M 153 als Gewässertyp G 13 (Grundwasser im Karst) mit 8 Punkten zu bewerten ist. Der neu errichtete Kreisverkehrsplatz liegt außerhalb des Entwässerungsgebietes und wird über die Mischwasserkanalisation in der Köferinger Straße entwässert. Die Oberflächenentwässerung des betrachteten Bebauungsplangebietes sollte nach den Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes AM 90 über 4 Entwässerungssysteme abgeleitet werden, diese Planung wurde bislang nicht umgesetzt.

### 5.2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind im Besitz des Investors denkmal neu, sollen aber anteilig an private Eigentümer oder Firmen verkauft werden. Die teilausgebaute Stauffenbergstraße befindet sich im Besitz der Stadt Amberg, die geplante Verbindung von der Stauffenbergstraße zum Liebengrabenweg befindet sich derzeit in Privatbesitz und müsste zur Umsetzung erworben werden.

### 5.2.6. Sozialstruktur

Das Gebiet ist derzeit wenig durch Wohnen geprägt, so dienen derzeit lediglich die Neubauten im Südosten der Wohnnutzung und die Gebäude an der Ostseite der Unterbringung von Asylanten. Von einer intakten Sozialstruktur im Bereich Wohnen kann hier im Bestand nicht ausgegangen werden.

Durchmischt sind lediglich die unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen.

Der nächstgelegene Spielplatz ist rund 500 m vom Areal entfernt. Er befindet sich westlich der Köferinger Straße im dortigen Wohngebiet und ist aufgrund der Barrierewirkung der Köferinger Straße fußläufig nur mangelhaft zu erreichen.

## 5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

### 5.3.1. Gutachten

#### *VU - Voruntersuchung im Rahmen der Satzung zum Erlass eines Sanierungsgebietes*

Zielformulierungen aus der Voruntersuchung des Sanierungsgebietes durch das Planungsbüro Dragomir

- Erhalt des besonders **prägenden und historischen Gebäudebestands**  
Es werden im Bebauungsplan die prägenden Bestandsgebäude in ihrem Bestand festgesetzt. Durch den teilweise maroden Zustand wurde jedoch von der Festsetzung zum zwingenden Erhalt abgesehen. Die Struktur des Gebietes wird jedoch über den gleich oder zumindest ähnlich zu gestaltenden Kubus aufrechterhalten.
- Behutsame **Nachverdichtung** und Nutzung des Flächenpotenzials zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Maßstabes  
Die Nachverdichtung erfolgt im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan AM 90 „An der Köferinger Straße“ behutsam. Die Sondergebiete Pflege/Reha/betreutes Wohnen hatten eine GRZ von 0,8 diese reduziert sich in Teilen auf 0,6 im Mischgebiet und zum Großteil sogar auf 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet. Ebenso werden in Teilen Aufstockungen um ein Geschoss (östliche Riegelbauten Parzelle 5) zugesprochen, die jedoch als Maßstäblich anzusehen ist, da sie durch den Baumbestand und die vorhandenen Abstände zu den angrenzenden Gebäuden verträglich erscheint. Die Gewerbeflächen werden im Westlichen Innenbereich durch die Festsetzung des Mischgebietes gesichert.
- Qualitativ hochwertige **Aufwertung der Grün- und Freiflächen** für ein vielfältiges Nutzungsangebot  
Der Forderung nach der Aufwertung der Grün und Freiflächen, wird durch die Festsetzungen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ in Form von

Festsetzung privater Grünflächen mit verschiedenartiger Nutzung geschaffen. Ebenso sind für sämtliche Freiflächen, Freiflächengestaltungspläne vorzulegen und die Grünflächen gärtnerisch zu anzulegen und zu pflegen. Der Bestand ist größtenteils zum Erhalt festgesetzt. Ergänzt wird der Standort mit den in der VU vorgeschlagenen Spielplätzen für Kleinkinder im Parkbereich und ältere Kinder im Nordöstlichen Bereich.

- **Erhalt, Pflege und Ausbau der prägenden Vegetationselemente**  
Die vorhandenen Grünstrukturen wurden sofern sie nicht unmittelbar in den Baufenstern der Neubauten liegen zum Erhalt festgesetzt.
- **Reduzierung der Bodenversiegelung**  
Die Reduzierung der Bodenversiegelung ergibt sich hauptsächlich aus der Tatsache, dass die derzeit rechtskräftigen Sondergebiete Pflege/Reha/betreutes Wohnen eine GRZ von 0,8 haben, diese reduziert sich in Teilen auf 0,6 im Mischgebiet und zum Großteil sogar auf 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet. Eine zusätzliche, jedoch optisch nicht wirksame weitere Bodenversiegelung erfolgt im Bereich der Tiefgarage.  
Die Verbindungsstraßen im mittleren Bereich des Areal werden zum Teil zurückgebaut.
- **Anbindung Plangebiet an den Liebengrabenweg**  
Das Plangebiet soll langfristig an den Liebengrabenweg angebunden werden. Der Grunderwerb wird seitens der Stadt Amberg angestrebt.
- **Schaffung eines offenen Gebietscharakters**  
Durch die Festsetzung der beiden Zufahrten erhält das Gebiet eine gewisse Öffnung. Denkbar ist auch eine fußläufige Anbindung an die Offene Landschaft über den im Osten des Areals verlaufenden Feldweg. Diese wurde jedoch nicht zwingend im Bebauungsplan festgesetzt.
- **Aufwertung der ÖPNV Anbindung und Erreichbarkeit**  
Im Geltungsbereich wird eine Bushaltestelle im Bereich des Nahversorgers integriert. Somit ist der Bereich gut an den ÖPNV angebunden.
- **Vernetzung des Gebiets mit der Umgebung**  
Da das Gebiet zunächst auch durch den zu erhaltenden Grüngürtel Abgeschlossen ist erfolgt die Verbindung hauptsächlich über die geplante Verlängerung der Stauffenbergstraße, diese beinhaltet auch einen Rad- und Gehweg.
- **Minimierung der optischen Beeinträchtigung durch oberirdische Stellplätze**  
Hierzu wurden die Parkgarage im Nordwesten des Areals eingeplant, sowie die Tiefgarage im Südosten. Des Weiteren wurden private Grünflächen Zweckbindung Aufenthalt festgesetzt, in denen die Platzierung von Stellplätzen, Garagen, Carports unzulässig ist. Die optische Wirkung wird daher wesentlich verbessert.

Zusätzlich zu den Zielformulierungen wurden folgende Mängel formuliert:

- **Belichtung, Besonnung, Belüftung**  
Die Belichtung, Besonnung und Belüftung kann durch den Erhalt der Bestandsbauten nicht verbessert werden. Es wurde versucht durch die Ermöglichung von Winkelbauten dort die Parameter zu verbessern. Eine leichte Beeinträchtigung wird maximal zwischen den Parzellen sieben und acht neu ausgelöst.
- **Attraktivität der Straßenräume**  
Die Attraktivität der Straßenräume wird durch die mit Bäumen zu strukturierenden Stellplatzbereiche sowie durch die Festlegung der privaten Grünflächen, die sich gerade auf die Einfahrtsbereiche optisch auswirken, positiv beeinflusst.
- **Fehlen von Gemeinbedarfsflächen**  
Das Fehlen der Gemeinbedarfsflächen wird durch die Festsetzung des Mischgebietes ausgeglichen, da hier Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

### *Immissionsgutachten*

Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Schalltechnischer Bericht durch das Büro GeoPlan mit der Auftragsnummer Nr S1709089 rev 2 vom 29.03.2018 erarbeitet. Die Ergebnisse sind in das Bebauungsplanverfahren und in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen.

Im Bereich des SO Parkgarage wurde das Gutachten durch ein projektspezifisches Gutachten (Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr.: 190309-SIP der AKIB GmbH, Leipzig vom 12.08.2019) ergänzt bzw. über die Festsetzungen ersetzt. Es wurde zur Absicherung das Ergänzungsgutachten durch das Planungsbüro des Gesamtgutachtens überprüft (Schalltechnische Überprüfung Parkhaus Amberg Stellungnahme mit der Auftragsnummer Nr S1907059 der GeoPlan, Osterhofen, den 13.08.2019). Die Stellungnahme kam zu einem positiven Ergebnis.

### *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) aus dem Jahr 2011*

Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens AM 90 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Inhalte nach Prüfung der unteren Naturschutzbehörde weiterhin Bestand haben. Die Inhalte sind als Grundlage in den Umweltbericht und die Festsetzungen im separaten Grünordnungsplan eingeflossen.

#### **5.3.2. Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Der Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg der GMA vom April 2011 und der im Zuge dessen entwickelten „Amberger Sortimentsliste“.

Es wurde ein Ergänzungsgutachten erstellt (Wirkungsanalyse „Lebensmittelmarkt Köferinger Straße Stauffenbergstraße“ der GfK vom 29.09.2017) um negative Auswirkungen auszuschließen.

## **6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz**

Angestrebt ist mit dem Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ vor allem eine Umnutzung des Areals. Nach der medizinischen Nutzungsaufgabe durch die Bundeswehr wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan AM 90 „An der Köferinger Straße“ zunächst eine zivile medizinische Nachnutzung angestrebt. Dieses zunächst naheliegende Ziel konnte nicht weiter umgesetzt werden und entspricht nicht mehr den städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielen. Es wird ein Nutzungsmix aus Arbeiten und Wohnen verfolgt. Dieser Nutzungsmix verbindet zwischen dem im Nordwesten angrenzenden Wohngebiet und dem im Osten liegenden Gewerbe-/ Industriegebiet. Somit werden die Flächen für Wohnen gestärkt und der Hauptanteil des Sondergebiets Krankenhaus nun als Mischgebiet festgesetzt. Durch die Stärkung der Wohn- und Arbeitsfunktion ergibt sich ein erhöhter Stellplatzbedarf am Rand des Areals, da die großflächigen Parkplätze im Innenbereich zugunsten von Bauflächen und Privaten Grünflächen weg fallen. Der Stellplatzbedarf wird größtenteils in zwei Sonderflächen im Osten Sondergebiet Parken und Sondergebiet Parkgarage verlegt. Zusätzlich wird eine Tiefgarage im Süden des Areals genehmigt. Die Fläche für den Nahversorger im Norden wird lediglich in seiner Form angepasst.

Wesentliche Inhalte und Grundzüge der Planung und die damit verfolgte städtebauliche Zielsetzung der Planung einschließlich einer Bilanzierung der Flächennutzungen sind auch im Umweltbericht (Kapitel 1a) dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

### 7.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### 7.1.1. Lärm (und Luftschadstoffe)

Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schalltechnische Untersuchungen erstellt (5.3.1 Immissionsgutachten), um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Diese können mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz erreicht werden.

#### *Verkehrslärm innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches*

Der Verkehrslärm ist in das Gutachten eingeflossen. Ebenso die Immissionen der Parkplätze. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen (Siehe Begründung der Festsetzungen).

#### *Gewerbelärm*

Der Gewerbelärm aus dem im Osten liegenden Gewerbe-/ Industriegebiet wurde in das Gutachten aufgenommen, beurteilt und Maßnahmen zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen.

#### *Luftschadstoffe*

Auf Grund der Randlage wird von keinen wesentlichen, die Gesundheit beeinträchtigenden Schadstoffen, trotz der Lage neben dem Gewerbe-/ Industriegebiet ausgegangen.

#### 7.1.2. Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung

Im Untersuchungsgebiet liegen Mängel in der Belichtung, Besonnung und Belüftung vor. Aufgrund von großflächigen Gebäudenordseiten werden die überwiegend im Süden des Quartiers gelegenen Gebäude wie z.B. das ehemalige Bettenhaus mit seinen Anbauten nicht ausreichend belichtet. Gleiches gilt für den Innenhof des südlichen Gebäudes der medbo. Die vorliegende Gebäudesubstanz zeichnet sich durch eine hohe Gebäudetiefe aus. Die derzeitigen Grundrisse sind der ehemaligen Nutzung als Bettenhaus angepasst und erweisen sich daher in ihrer Nachnutzung als äußerst schwierig. Eine Nachnutzung der Gebäude ist aufgrund der Grundrisszuschnitte für Wohnraum nur mit hohem Umbaumaßnahmen und Sanierungen möglich, eine gewerbliche Nachnutzung erweist sich im momentanen Zustand ebenfalls als schwierig und bedarf ebenfalls großer Umbaumaßnahmen. Es wurde daher ein Mischgebiet festgesetzt um die Nutzung flexibel zu halten.

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

Durch die Mischung von verschiedenen Bauformen und der Stärkung des Geschosswohnungsbaus wird auch von einer Durchmischung der Bewohnerstrukturen ausgegangen. Die Eigentumsbildung wird gestärkt. Die Ermöglichung des Seniorenwohntentrums wird die Strukturmischung weiter stärken.

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

Im Mischgebiet sind soziale und kulturelle Nutzungen allgemein zulässig. Generell wird durch die Festsetzung der Parkanlage und der zwei auf dem Areal liegenden Spielplätzen sowie dem befürworten von Wohnstrukturen für Wohnen im Alter der Belang als berücksichtigt angesehen.

**7.4. Belange der Erhaltung, Erneuerung , Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Der Bebauungsplan entspricht diesem Belang vollkommen. Er fördert die Umnutzung des bereits genutzten Areals und schafft einen zentralen Versorgungsbereich, der auch die umgebende Wohnbebauung stärkt. Durch die festgesetzte Straßenverbindung an den Liebengrabenweg werden Ortsteile verbunden.

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

Denkmalschutzrechtliche Belange sind im Geltungsbereich nicht gegeben. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Umnutzung des Areals nicht verändert. Die Anbindung der Stauffenberg Straße an den Liebengrabenweg war bereits in die Planungen aufgenommen.

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

Es werden keine Belange betroffen.

**7.7. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Belange werden im Umweltbericht zur Begründung behandelt.

**7.8. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Belange der Land- und Forstwirtschaft, Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Belange des Post- und Telekommunikationswesens, Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Durch die Etablierung des Mischgebietes, wird der Gewerbestandort weiterhin erhalten. Und die Arbeitsplätze gesichert. Die verbrauchernahe Versorgung wird durch die integrative Lage des Nahversorgers gestärkt. Das Gelände bleibt privat erschlossen, jedoch erfolgt eine öffentliche

Widmung der Verkehrsflächen. Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens und Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser sind demnach nicht betroffen.

Der zukünftige Standort der auf Grund des Spangenschlusses zu verlegenden Trafostation im Nordosten des Plangebietes wurde festgelegt.

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

Es wird eine Bushaltestelle an der Köferinger Straße vorgesehen. Die Anbindung an den ÖPNV ist demnach gegeben. Großteile des Parkverkehrs werden an den Rand des Areal in das Sondergebiet Parken und die Parkgarage gezogen, dies dürfte zu einer Entlastung innerhalb des Gebietes führen.

#### **7.10. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften**

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung sind keine Belange betroffen.

#### **7.11. Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen**

##### **7.11.1. Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2011**

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde bei der Planung berücksichtigt. Das Ergebnis des Ergänzungsgutachtens ist in das Verfahren eingeflossen.

##### **7.11.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Es liegt derzeit noch kein ISEK vor, da es sich in der Entwicklung befindet.

#### **7.12. Belange des Hochwasserschutzes**

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden berücksichtigt, der Umgang mit Regenwasser wurde um die Abflussrate zu verringern nach Möglichkeit naturnah gestaltet, das im Park festgesetzte unterirdische Becken, wurde im Laufe des Planverfahrens oberirdisch auf einem naheliegenden Grundstück geplant.



## 8. Begründung der Festsetzungen

### 8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen



#### 1.1. SO Nahversorger gemäß § 11 Bau NVO

*Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Nahversorgungsmarktes.*

*Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche, wovon maximal 1.450 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche mit dem Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und weiter versorgungsrelevanter Randsortimente genutzt werden dürfen. Nebensortimente mit Innenstadtrelevanz sind auf 10% der Verkaufsfläche zu beschränken. Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen 10% der Verkaufsfläche überschreiten. Die nachfolgende Sortimentsliste der Stadt Amberg ist anzuwenden.*

*Maximal 150 m<sup>2</sup> der Grundfläche dürfen als Vorkassenzone mit einer Nutzung als Bäcker, Metzger, Apotheke, Lotto totto, Blumenshop etc. genutzt werden.*

#### 1) ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

##### a) Innentadtrelevante Sortimente

- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer
- Unterhaltungselektronik (braune Ware)
- Spielwaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche / Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Schuhe
- Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren
- Sportartikel
- Nähmaschinen
- Foto, Fotozubehör
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, einschließlich Elektrogeräte für den Hausgebrauch (weiße Ware) Silberwaren, Devotionalien

- *Antiquitäten, Kunstgegenstände*
- *Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, feinmech. Erzeugnisse*
- *Uhren, Schmuck*
- *Briefmarken*
- *Bücher*
- *Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel*
- *Musikinstrumente, Musikalien*
- *Waffen, Jagd- und Angelbedarf*

**b) Nahversorgungsrelevante Sortimente**

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

**2) NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE**

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

Die Festsetzung eines Sondergebietes Nahversorger sichert die Versorgung des Gebietes, mit Nahrungs- und Genussmitteln. Die Versorgungslücke ist durch die Wirkungsanalyse der GFK „Lebensmittelmarkt Köferinger Straße / Stauffenbergstraße, Amberg“ vom 29.09.2017 und das Einzelhandelsentwicklungskonzept für das kreisfreie Oberzentrum Amberg der GMA aus dem Jahr 2011 nachgewiesen. Die angefügte Sortimentsliste wurde im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entwickelt. Die Unterteilung in Haupt- und Randsortiment erschließt sich aus dem Willen vordergründig die Versorgung sicher zu stellen. Das Randsortiment wird hier als zu dem Hauptsortiment ergänzend betrachtet, die Waren müssen eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Hauptsortimentes haben. Zusätzlich muss es dem Hauptsortiment in Umfang und seiner Gewichtigkeit untergeordnet sein und wird daher nicht gesondert festgesetzt. Nebensortimente werden indes beschränkt, da sie meist nicht mehr die geforderte Wechselwirkung stehen. Vor allem der Wirtschaftsstandort Innenstadt soll hier geschützt werden. Innenstadtrelevante Nebensortimente werden daher auf max. 10% der Fläche begrenzt. Nicht- innenstadtrelevante Sortimente dürfen diese Grenze auch überschreiten, da die sogenannte „Aktionsware“ der Lebensmitteldiscounter in Teilen die 10% nicht einhalten kann.

*Eine Freischankfläche darf unter Berücksichtigung des Lärmschutzgutachtens mit maximal 40m<sup>2</sup> an der Nordwestfassade des Gebäudes errichtet werden.*

Die Festsetzung der Größe erfolgt auf die in Amberg auch in der Innenstadt üblichen 40qm, die Lage an der Nordwestfassade wird städtebaulich als einladende Verbindung zum gegenüberliegenden Wohngebiet gesehen. Ebenfalls ist so ein gewisser Abstand zum Parkplatz gegeben. Das Lärmschutzgutachten sieht keine beeinträchtigenden Auswirkungen der Freischankfläche auf das gegenüberliegende Wohngebiet bei dieser Lage und Größe.

*Die Anlieferung hat nach dem Lärmschutzgutachten eingehaust im Südosten des Gebäudes zu erfolgen.*

Diese Festsetzung dient dem Schutz der umgebenden, festgelegten Wohnbebauung, da die Anlieferung an dieser Stelle gut durch die Stauffenbergstraße angefahren werden kann und der Lärm sich durch die Einhausung nicht negativ auf die bestehende und neue Bebauung auswirkt.

Auf dem Grundstück dürfen maximal 100 Stellplätze errichtet werden.

Die Festsetzung ergibt sich aus dem Lärmgutachten und wird als sinnvolle Anzahl für einen 1.600 qm großen Nahversorgungsstandort gesehen. Die Festsetzung schützt vor zu großer Flächenversiegelung und überdimensionierten Parkplatzflächen.

### **1.2. SO Parken gemäß § 11 Bau NVO**

*Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gemeinschaftsstellplätzen. Zulässig ist die Schaffung von 64 Stellplätzen, wovon maximal 19 Stellplätze entlang der Westseite als Duplexstellplätze ausgebaut werden dürfen. Diese müssen dem Nachweis nutzungsbezogener Stellplätze dienen.*

Es wird ein Sondergebiet Parken festgelegt um die Stellplätze in Ihrer Nutzung nicht dem Mischgebiet (MI) oder dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zuzuordnen. Die Stellplätze sollen dem gesamten Areal zum Stellplatznachweis dienen können. Die Anzahl der Stellplätze wird im Bestand festgesetzt. Die Möglichkeit der Verdichtung wird über die Möglichkeit der Schaffung von Duplexstellplätzen gesehen. Diese werden an der Westseite angeordnet um den Raum entlang der Straße für die häufiger wechselnden Parkplätzen frei zu halten und weniger in die freie Landschaft zu wirken, da sie dort direkt hinter der einfassenden Heckenstruktur weniger sichtbar sind. Schallschutztechnisch wird aus dem schalltechnischen Bericht keine Beeinträchtigung durch die Nutzung ersichtlich.

### **1.3. SO Parkgarage gemäß § 11 Bau NVO**

*Das Sondergebiet dient der Errichtung einer Parkgarage (Nutzungsschablone B)*

*Das Sondergebiet dient der Errichtung einer Parkgarage (Nutzungsschablone B). Zulässig ist die Errichtung einer Parkgarage mit maximal 8 Splitlevelbenen mit maximal 201 Stellplätzen UG:19 EG:19 + 13 Außenstellplätze, E1: 18, E2: 36, E3: 18, E4: 36, E5: 18, E6: 37) Im Erdgeschoss ist eine öffentliche Nutzung zulässig, für die weiteren Ebenen ist eine private Nutzung festgesetzt. Die Zufahrt hat im Osten zu erfolgen. Anbauten in Form von zwei Treppenhäusern sind im Osten außerhalb der Baugrenze zulässig. Es sind zudem auf der Fläche 13 Außenstellplätze zulässig*

**HINWEIS:**

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

Es wird hier ebenfalls ein Sondergebiet festgesetzt, da die Nutzung ebenfalls nicht eindeutig dem WA oder dem MI zugeordnet werden kann. Die Festsetzung der Nutzungsebenen erfolgt auf Grund der vorliegenden Planungen für das Gebiet. Ergeben sich hier in der Nutzung (privat/öffentlich) oder in der derzeit angenommenen und im Schallschutzgutachten als verträgliche Anzahl durch gerechnete Stellplätzen. Weiterführende Änderungen, sind durch ein erneutes Schallschutzgutachten mit dem Bauantrag vorzulegen und die Verträglichkeit zu bestätigen. Die Zufahrt ist verkehrstechnisch nur im Osten sinnvoll, da durch den naheliegenden Kreisverkehr eine direkte Zufahrt über die Köferinger Straße nicht möglich ist. Diese Einfahrt wurde auch durch das vorliegende Schallschutzgutachten berechnet und als verträglich eingestuft.

#### **1.4 Allgemeines Wohngebiet**

*Einrichtungen gemäß § 4 Bau NVO sind zulässig Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nummer 1., 3., 4. und 5. sind unzulässig.*

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, zulässig bleiben sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, insbesondere solche für Wohnformen aller Art der Betreuung und Pflege von Menschen. Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind ausgeschlossen, da sie entweder im Bereich des Mischgebietes zulässig sind oder den Gebietscharakter (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auf dem Areal zu sehr beeinträchtigen.

#### **1.5 Mischgebiet**

*Einrichtungen gemäß § 6 Bau NVO zulässig, Nutzungen gemäß § 6 Bau NVO Abs.2 Punkt 7. (Tankstellen) und 8. (Vergnügungsstätten) und Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.*

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt um die bestehenden Gebäudekörper nNutzen zu u können und einen Zusammenschluss von Arbeiten und Wohnen zu erwirken. Die dDerzeitigen Nutzungen in Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen ergänzen sich im Mischgebiet. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie das direkt angrenzende Wohnen beeinträchtigen würden.

## **2. überbaubare Grundstücksflächen**

### **2.1 Baugrenze,**

*sie darf im WA und im MI mit Balkonen und Laubengängen, außer in Parzelle 7 an der Südseite von der Nutzungsschablone "H", bis zu 1,6 m überschritten werden. Im Bereich Parzelle 8 Nutzungsschablone "F" darf die Baugrenze zwischen den 4 Gebäudevorsprüngen bis zu 2,0 m überschritten werden. Im Bereich Parzelle 6/7 ist die Baugrenze für Balkone zu beachten. Im Bereich SO Parkgarage darf die Baugrenze generell mit den festgesetzten vorgehängten Fassadenelementen mit max. 0,5 m überschritten werden.*

Die Baugrenzen werden bei den Bestandsgebäuden eng gefasst, um den Erhalt der Gebäude der in der VU angeregt wurde zu unterstützen. Die Baugrenzen dürfen jedoch mit Balkonen und Laubengängen um 1,6 m generell überschritten werden um eine Anpassung an die heutigen

Standards und somit eine Aufwertung des Bestandes zu ermöglichen. Ausnahmen bilden Parzelle 7 an der Südseite des viergeschossigen Bereichs, da hier die Nähe zum Bestandsgebäude die Überschreitung nicht zulässt und der Bereich Parzelle 8 Nutzungsschablone F. Hier darf die Baugrenze in den rückspringenden Gebäudeteilen bis zu 2,0 m überschritten werden, da die 4 hervortretenden Gebäudeteile die Wirkung minimieren.

Die Baugrenze für Balkone sichert die Nutzung als Freibereich für das Seniorenwohncentrum. Im Bereich des SO Parkgarage ist eine Überschreitung der Baugrenze mit den Fassadenelementen „Schallschutzlamellen und Holzverkleidung sowie Eingrünung“ vorgesehen.

### **3.     *Abstandsflächen***

#### **3.1     *Die Abstandsflächen sind durch die überbaubaren Flächen festgesetzt.***

*Es gelten nicht die Abstandsflächen der BayBO.*

Die Abstandsflächen werden zum Teil durch den Bestand unterschritten oder ergeben sich mit den neu geplanten Gebäuden nicht zur Gänze nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz dessen als gesichert eingestuft und wurden im Rahmen des Bebauungsplanes geprüft.

### **4.     *Baugestaltung, Werbeanlagen***

#### **4.1     *Firstrichtung von Wohngebäuden***

*Untergeordnete Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig. Die Firste der Anbauten müssen mindestens 0,5 m niedriger als die Firste der Hauptbaukörper sein.*

Die Festsetzung bezieht sich vorrangig auf das Mischgebiet und das SO Nahversorger, wo am ehesten mit untergeordneten Anbauten zu rechnen ist, aber auch im Bereich des WA können diese eine andere Firstrichtung haben, müssen jedoch 0,5 m tiefer liegen, damit der Unterschied zum Hauptgebäude deutlich erkennbar bleibt.

*4.2     Für alle Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden sind nur beschichtete Blechabdeckungen in Titanzinkblech, Alublech, oder verzinktem Stahlblech, sowie Dachbegrünungen zulässig, sofern die Dachbegrünung nicht nach dem separaten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan AM 135 "An der Stauffenbergstraße" (GOP) zwingend vorgesehen ist.*

*Im Bereich Parzelle 1 SO Nahversorger ist zusätzlich Folie matt, nichtreflektieren und dunkel als Dacheindeckung zulässig.*

*Photovoltaikanlagen sind zulässig, sie müssen in die Dachfläche integriert oder mit einem Winkel von maximal 15 Grad aufgeständert und in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Dachkante angebracht sein.*

*In Parzelle 6/7 ist im Bereich Nutzungsschablone "G" der Ausbau als Dachterrasse zulässig.*

Die Festsetzung dient zunächst dem Schutz des Grundwassers, damit keine Schwermetalle eingeschwemmt werden können, jedoch zeitgleich eine hohe Wertigkeit erhalten bleibt, beziehungsweise auch im Zusammenhang mit der Voruntersuchung erst geschaffen werden kann.. Die zwingende Dachbegrünung dient der Rückhaltung von Regenwasser und der Verbesserung des Kleinklimas. Es wird den Belangen der Wasserwirtschaft und des Umweltschutzes nachgekommen.

Es soll die Möglichkeit für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gegeben werden, ohne jedoch das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die niedrige Aufständigung und die Abstände zur Dachkante sollen die Sichtbarkeit minimieren. Der Verlust ist technisch gut ausgleichbar.

Es soll die Nutzung als Seniorenwohncentrum gestärkt werden und die Attraktivität gesteigert werden, da sich hier kein Verlust an Gründachstrukturen zur bisherigen Planung abbildet stellt dies eine Verbesserung der Qualität dar.

**4.3 Dachüberstände sind an den Trauf- und Giebelseiten mit maximal 0.5 m zulässig.**

Es soll vermieden werden, dass die durchweg großen Baukörper im Geltungsbereich durch übermäßige Dachüberstände in ihrem Erscheinungsbild noch verstärkt werden. Gerade bei Pultdächern ist diese Wirkung zu vermeiden.

**4.4 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Walmdächern zulässig.**

Um im Bereich ein ruhiges, geradliniges städtebauliches Bild zu entwickeln ist die Vermeidung einer unruhigen Dachlandschaft zu vermeiden. Gerade bei Pultdächern kann die Wirkung sehr zerklüftend sein.

**4.5 Nebenanlagen (Gartenhäuschen, Schuppen, Kellerersatzräume etc.), Garagen und Carports sind nur in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA zulässig. Nebenanlagen sind nur nach den Festsetzungen des separaten Grünordnungsplanes (1.14) in den privaten Grünflächen und nach Planzeichen zulässig. Gebäudeartige Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Die Gebäudehöhe darf maximal 3m gemessen zum natürlichen Gelände betragen. Sie sind als einfache Holzkonstruktion oder als Stahl-, Massiv- Holzkonstruktion auszuführen.**

Nebenanlagen sollen in ihrem Erscheinungsbild deutlich zurücktreten und sind durch die Bebauung mit Geschosswohnungsbau nur in bestimmten Bereichen zulässig, da nicht absehbar ist ob die Gärten als Gemeinschaftsgärten genutzt werden, oder eine Kleinteilige Gartenstruktur entsteht, bei der die Gefahr von übermäßig vielen Nebenanlagen besteht. Daher wurde auch die Ausführung eingeschränkt um ein im Gebiet einheitliches Bild zu erreichen.

**4.6 Die Gebäude in Parzelle 5 sind angelehnt an den Bestand nur in Nord-Südausrichtung mit einer Gebäudetiefe von maximal 13,80 m zulässig**

Es soll ermöglicht werden bei einem Neubau des Gebäudes, das Gebäude Richtung Westen zu verlegen um mehr privaten rückwärtigen Grünraum zu schaffen. Es soll jedoch vermieden werden, dass das Baufenster übermäßig ausgeschöpft wird und ein Neubau wirtschaftlicher erscheint als der von der VU bevorzugte Erhalt unter Sanierung der Gebäude.

**4.7 Werbeanlagen:**

**Im WA sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup> unterhalb der Traufe am Ort der Leistung zulässig. Bei zulässigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nummer 2. sind Werbeanlagen bis zu 1,5m<sup>2</sup> unterhalb der Traufe am Ort der Leistung zulässig.**

Bei den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Betrieben kann davon ausgegangen werden, dass die Bekanntheit vorhanden ist und die Beschilderung/ Werbung lediglich die längere Suche im Gebiet verhindern soll. Außenwirksame Werbung wird vor allem durch die Abgeschlossenheit des Gebietes nicht als zielführend eingestuft.

Ausnahmen bilden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe, da hier eine Sichtbarkeit aus dem Straßenraum (Stauffenbergstraße) eventuell gegeben sein muss um die Bekanntheit zu erhöhen.

***Im MI sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 10m<sup>2</sup> unterhalb der Attika am Ort der Leistung zulässig.***

Die Werbeflächen im Mischgebiet werden großflächiger zugelassen um dem Gebietscharakter nach zu kommen. Die Werbung muss sich jedoch unterhalb der Attika befinden um nicht über das Gebiet hinaus zu weit sichtbar zu sein und das Landschaftsbild zu stören. Ebenso soll Fremdwerbung oder Produktwerbung vermieden werden, da im Gebiet die Wohnnutzung vorherrscht und geschützt werden soll.

***Im SO Nahversorger, sind Werbeanlagen der Wirtschaftswerbung des jeweiligen Betriebes zulässig. Werbeflächen an der Südwestfassade des Gebäudes von maximal 20 m<sup>2</sup> und an der Nordwest- und Südostfassade von maximal 10 m<sup>2</sup> unterhalb der Attika zulässig.***

Da auch das SO Nahversorger in direkter Umgebung der Allgemeinen Wohngebiete liegt wird die Werbung hier ebenfalls darauf abgestimmt und die Werbung nur unterhalb der Attika in ähnlichen Größenordnungen wie im Mischgebiet zugelassen, jedoch nicht pro Betrieb sondern pro sichtbarer Fläche.

***An der Nordostfassade des Gebäudes sind keine Werbeanlagen zulässig.***

Die Werbefläche der Nordostfassade wird der Südwestfassade zugeschlagen um die Randeingrünung in ihrer Funktion zu stärken, da die Sichtbarkeit bei adäquater Pflege nicht gegeben sein wird.

***Entlang der Köferinger Straße ist im Bereich des Kreisverkehrs ein Pylon zulässig.***

***Die maximale Pylonhöhe beträgt 5 m.***

Die Sichtbarkeit des Pylon ist von Seiten der Stauffenbergstraße und aus dem Kreisverkehr heraus mit 5m gegeben. Um eine Sichtbarkeit aus der Köferinger Straße zu erreichen, hätte der Pylon eine Höhe von über 9m haben müssen um die Parkgarage zu überragen. Diese Höhe ist auf Grund der Kuppellage und der direkten Nähe zu den Wohnanlagen städtebaulich und aus dem Schutz des Landschaftsbildes heraus nicht tragbar.

***Die Errichtung von Fahnenmasten ist unzulässig.***







Die Errichtung von Fahnenmasten wird untersagt um den Gebietscharakter der umgebenden Wohnnutzung nicht zu stören. Die Wirkung von Fahnenmasten ist durch die beweglichen Elemente eindeutig störend. Eine ausreichende Sichtbarkeit des Nahversorgers ist durch seine Lage im Bereich des Kreisverkehrs auch ohne diese Art der Werbung gegeben.

***Elektronische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.***

Elektronische Werbeanlage vor allem sogenannte „Wechselwerbung“ ist durch die Nähe des Nahversorgers zu den Wohngebieten nicht zulässig. Es soll ein integrierter Standort werden, der sich in das Gebiet einfügt. Durch die exponierte Lage würde diese Art der Werbung weit in die Landschaft und das Stadtgebiet wirken. Zusätzlich wird dies von Seiten des Verkehrsflusses und der Lichtimmissionen auf die Wohnbereiche kritisch gesehen.



## 5. Verkehrsflächen

	5.1 Straßenbegrenzungslinie
	5.2 öffentlich gewidmete Verkehrsfläche mit nachrichtlicher Darstellung der Geh- und Radwege ( F - Fahrbahn / G - Gehweg / G/R - kombinierter Geh- und Radweg) ☐ - Beginn Eigentümerweg
	5.3 öffentliches Straßenbegleitgrün
	5.4 Zufahrtsbereich
	5.5 Bushaltestelle mit Unterstellmöglichkeit
	5.6 private Verkehrsfläche, trennt Art und Maß der Nutzung analog der öffentlichen Straße

Die Verkehrsflächen werden als Planzeichen festgesetzt. Außerhalb des Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses werden öffentliche Straßen festgesetzt. Gesondert hervorzuheben ist die hinweislich dargestellte Radwegesituation entlang der Stauffenbergstraße, die in der Stauffenbergstraße nach dem Kreisverkehr in der Köferinger Straße Richtung Innenstadt als abgetrennter Streifen auf der Fahrbahn weitergeführt werden soll. Im Innenbereich werden die Straßen als Eigentümerweg mit öffentlicher Widmung festgesetzt, da die Aufbereitung der Straßenflächen und vor allem der Versorgungsanlagen auf den öffentlichen Standard sich als zu aufwendig und zu kostenintensiv herausgestellt hat. Es erfolgen lediglich kleine Anpassungen vor allem zur Abtrennung des öffentlichen Raumes vom privaten Raum. Die Verkehrsführung wird annähernd im Bestand festgeschrieben. Lediglich im inneren Bereich werden Erschließungen zum Rückbau vorgesehen, da sie zu einer Übererschließung und unnötigen Versiegelung des Gebietes führen.

Zusätzlich zur Planung AM 90 wird die Bushaltestelle „Bundeswehrkrankenhaus“ der Linie 3 in den nördlichen Bereich der Köferinger Straße gelegt und dort **D**dauerhaft gesichert. Der Ankauf der notwendigen, minimalen Privatfläche wird unkritisch betrachtet, da der Nahversorger von dieser Verlegung profitiert.

Eine ausreichende Erschließung wird gesehen.

### 6.1 Umgrenzung für eine Fläche für eingeschossige Tiefgarage

Es wird im südlichen Bereich eine eingeschossige Tiefgarage festgesetzt, diese soll dem Stellplatznachweis der angrenzenden Gebäude dienen, da oberirdische Stellplätze das Areal nicht zu sehr prägen sollen. Eine andere Lage war auf Grund der vorhandenen und nicht wirtschaftlich rückbaubaren Bunkeranlagen auf dem Areal. Der Eingriff wird durch das klein dimensionierte Baufenster eingeschränkt, da Bodeneingriffe außerhalb nicht zulässig sind. Zu beachten sind auch die Grünplanerischen Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan.

### 6.2 Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA generell zulässig. Unzulässig sind sie in den im GOP festgesetzten privaten Grünflächen auf den Baugrundstücken. Zulässig sind sie im MI generell bis auf die Bereiche der

Es wird mit den Festsetzungen erreicht, dass das Areal nicht zu sehr durch oberirdische Stellplätze geprägt wird. Gerade im Allgemeinen Wohngebiet soll durch die Festsetzung auch ein Bereich als „Vorgarten“ geschützt werden (Parzelle 4-7 und 9) falls sich die Gebäudekörper anders entwickeln. Im Mischgebiet schränken nur die Bereiche der privaten Grünfläche und die Baumstadtorte die Schaffung von Stellplätzen ein.



**6.3** *Stellplätze sind in ihrer Anzahl nur in dem nach dem Stellplatzschlüssel der Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie die Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen in der Stadt Amberg vom 22.03.2017 gefordertem Maß zulässig. Zusätzliche Stellplätze sind unzulässig. Bis zu einer Anzahl von 327 Stellplätzen ist der Schallschutz per Gutachten nachgewiesen. Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für die jeweilige Gebietskategorie über ein Gutachten nachzuweisen. Schalltechnische Vorbelastungen sind dabei zu berücksichtigen.*




**Hinweis:** *Die im schalltechnischen Bericht zum Bebauungsplan AM 135 angenommenen und geprüften Stellplätze sind abgesehen von Parzelle 1 nicht bindend verortet.*

Es gilt im Geltungsbereich die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg, Ausnahmen werden im Areal nicht gesehen. Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze wird sich aus den jeweiligen Nutzungen in Zusammenhang mit dem Schlüssel der Stellplatzsatzung ergeben. Die maximale Anzahl der Stellplätze ergibt sich wie beschrieben aus den Annahmen des Schallschutzgutachtens. Es sind auf dem Areal ohne die Sondergebiete Parken und Parkgarage 327 Stellplätze auf dem Areal berechnet. Die Verortung im Gutachten ist auf Grund der geringen Gesamtlärmauswirkung nicht ausschlaggebend und darf bzw. muss an die Planungen (erfolgte Festsetzung der privaten Grünflächen mit Zweckbindung Aufenthalt in denen Stellplätze unzulässig sind) angepasst werden.

#### **6.4** *Umgrenzung für eine Nebenanlage*

Begründung vgl. 4.5 der Begründung.

### 7. Flächen für die Ver- und Entsorgung / Führung von Leitungen

-  7.1 Strom - Trafostation
-  7.2 110 KV-Leitung mit Schutzbereich von 30 m beidseits
- 7.3 Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig, Versorgungsleitungen oberirdisch zu führen.
-  7.4 Abwasser - Regenrückhaltebecken








Es wird im Bebauungsplan die bestehende Trafostation festgesetzt, da es sich um die Übergabestation der Stadtwerke an den Privatbesitzer handeln. Im Innenbereich werden keine weiteren Festsetzungen zu den allgemein gültigen Regelungen zu Nebenanlagen getroffen.

Die KV – Leitung schneidet lediglich im südlichen Bereich die Köferinger Straße und ist daher aufgenommen.

Die Trafostation im Bereich des Lückenschlusses muss wie zeichnerisch dargestellt verlegt werden.

Das Regenrückhaltebecken ist aus dem Geltungsbereich in ein naheliegendes Grundstück verlegt werden, das Becken ist oberirdisch zu bauen und durch das Wasserwirtschaftsamt abzunehmen.

## 8. Grünordnung, Natur und Landschaft

- |   |     |  |  |
|---|-----|--|--|
|   | 8.1 | Es gilt der separate Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan AM 135 "An der Stauffenbergstraße"   |  |
|  | 8.2 | Private Grünfläche   |  Parkanlage     |
|   | 8.3 | Private Grünfläche   |  Spielplatz     |
|  | 8.4 | Private Grünfläche   |  Randeingrünung |
|  | 8.5 | Fläche für Landwirtschaft  |  |
|  | 8.6 | Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft<br>(Entwicklungsziel: naturnahes Feldgehölz mit standortgerechten Laubgehölzarten) |  |

Die Festsetzungen unter 8. sind aus dem separaten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ übernommen und werden im Abschnitt 8.2 begründet.

## 10. Lärmschutz

### 10.1 SO Nahversorger

*Eine Einkaufswagen-Sammelbox ist seitlich einzuhausen und zu überdachen. Die Öffnung muss zum Nahversorger hin orientiert werden.*

*Die Anlieferung hat im Osten des Gebäudes zu erfolgen.*

*Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6.00 -20.00 Uhr zu beschränken.*

*Die Be- und Entladungen der Waren in der Anlieferzone - welche vollständig eingehaust werden muss, sind mit einem Elektro-Kleinstapler (E-Ameise) und/oder Rollcontainern durchzuführen.*

*Der Presscontainer darf einen Schalleistungspegel von 86 dB(A) nicht überschreiten. Die tägliche Betriebszeit ist auf maximal 2 Stunden im Zeitraum von 7.00 - 20.00 Uhr zu beschränken. Zudem muss sich der Presscontainer in der Einhausung der Anlieferung befinden.*

*Lüftungs- und Klimageräte für den Nahversorger dürfen einen Schalleistungspegel von 80 dB(A) (Summenpegel) nicht überschreiten. Die Lüftungs-Aggregate sind über Dach der Anlieferrampe anzubringen. Ein Nachtbetrieb (22.00 - 6.00 Uhr) ist nicht zulässig. Das Klimagerät ist an der Nordfassade der Anlieferung mit 2 m über GOK anzubringen. Hierfür ist ein 24 h - Betrieb zulässig.*

*Die Lärmschutzwand entlang des Parkplatzes an der westlichen Grundstücksgrenze ist mit 1,5 m Höhe zu errichten. Es ist darauf zu achten, dass die Lärmschutzwand ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'w \geq 25$  dB(A) aufweist, sowie fugen- und flächendicht ausgeführt wird.*

#### **HINWEISE:**

*Von der Parkplatzlärmstudie des Schalltechnischen Berichts zum Bebauungsplan AM 135 von GeoPlan erfasste Fläche Parzelle 1 SO Nahversorger*

*Von dem Schallschutztechnischen Bericht angenommene und geprüfte Terrassenfläche*

*Von dem Schallschutztechnischen Bericht angenommener Standort für die Einkaufswagen-Sammelbox*

*Für die angenommenen Standorte ist eine Umsetzung gesichert. Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungs- und Richtwerte über ein Gutachten nachzuweisen.*

### 10.2 Wohngebäude

#### **Angepasste Planung/Grundrissorientierung**

*Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) müssen auf der von der Lärmquelle (Bei Parzelle 4, 5 und 9 vom Industriegebiet bzw. bei Parzelle 4 von der Stauffenbergstraße) abgewandten Seite angeordnet werden bzw. auf der Gebäudeseite ohne direkte Sicht zur Lärmquelle. Daraus ergibt sich eine Orientierung der Räume in Parzelle 5 und 9 im Westen bzw. bei Parzelle 4 im Süden und Westen (Grundrissorientierung).*

*Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassenbereich, Balkon) müssen bei den Parzellen 4,5 und 9 auf den westlichen Gebäudefassaden angeordnet werden. Bei Abweichungen im Zuge einer Befreiung ist ein geeigneter, lärmabgeschirmter Aufenthaltsbereich nachzuweisen.*

#### *Passive Maßnahmen*

*Alternativ zur Grundrissorientierung kann – vor Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume – ein ausreichend lärmindernd ausgeführter „kalter Wintergarten“ oder Laubengang vorgebaut werden.*

*Ist aus baulicher oder planerischer Sicht eine Grundrissorientierung nicht möglich, dürfen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit direkter Sicht zur nächstgelegenen Lärmquelle (Industriegebiet bei den Parzellen 4, 5 und 9, bzw. Stauffenbergstraße bei Parzelle 4) nicht offenbar sein, da die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.*

*Zudem müssen alle Schlaf- und Kinderzimmer mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.*

*Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude von max. 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts (in Anlehnung an die TA-Lärm) müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dachkonstruktionen von zur Wohnnutzung ausgebauten Dachgeschossen) der Wohngebäude die in Punkt 5 „Lösungsvorschlag“ des Gutachtens angegebenen bewerteten Schalldämmmaße aufweisen.*

*HINWEIS: Soll im Rahmen einer Befreiung von den genannten bewerteten Schalldämmmaßen abgewichen werden, so ist eine ausreichende Dimensionierung der Bauteile von einem Fachbüro nachzuweisen (gemäß DIN 4109, Stand Januar 2018).*

#### *10.3 Tiefgarage*

*Garagentore müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.*

*Die Innenwände der Tiefgaragenrampe sind schallabsorbierend auszuführen.*

*Bei Regenrinnen muss eine lärmarm ausgebildete Abdeckung (z. B. Gusseisenplatte) verwendet werden.*

#### *10.4 Parkgarage*

*Die Fassaden der Obergeschosse sind an der Ostfassade mit Schallschutzlamellen auszurüsten, die eine Mindestschalldämmung von 9 dB aufweisen.*

*Die Lamellenfassade auf der Westfassade ist so zu gestalten, dass eine freie Abstrahlung quer zur Fassadenfläche unterbunden wird. Die Abschirmung quer zur Flächennormale (90°) beträgt 8 dB. Soweit diese Richtwirkung nicht durch die Lamellen allein erreicht werden kann, sind zusätzliche Maßnahmen zur Minderung des abgestrahlten Schalls erforderlich. Beispielhaft: zusätzliche Absorption der Deckenflächen, Formgebung, Absorption und Gestaltung der Lamellen.*

*Die Deckenflächen der Parketagen sind absorbierend auszuführen. Die erforderliche wirk-same Absorptionsfläche beträgt 30% der Rohdeckenfläche.*

*Die Zufahrtsöffnung muss an der Ostfassade angeordnet werden.*

## Gesamtbegründung 10.:

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer Nr S1709089 rev 2 der GeoPlan, Osterhofen, den 29.03.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, (Verkehr und Gewerbe), die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm), sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die unter Punkt 6. im Gutachten aufgeführten Textvorschläge für den Bebauungsplan wurden zur Gänze aufgenommen jedoch im Bereich des SO Parkgarage durch die im Schallschutzgutachten der Fa. Akib genannten Schallschutzmaßnahmen ersetzt.

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm an einigen Fassaden der Wohngebäude Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Um die Gewerbebetriebe nicht erstmals oder weitergehend einzuschränken, dürfen an den in der Satzung beschriebenen Gebäuden bzw. Gebäudeseiten keine Schützenswerten Räume bzw. keine öffenbaren Fenster oder Fenstertüren von in der Tag- und/oder Nachtzeit schützenswerten Räumen (im Sinne der TA Lärm) errichtet werden.

Durch die Nutzung des SO Nahversorgers wurden durch die Berechnung nach der Parkplatzlärmstudie Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Gewerbelärm) festgestellt. Diese werden durch die Festsetzung der Lärmschutzwand kompensiert und erfordern keine zusätzlichen aktiven und/oder passiven Schutzmaßnahmen an den Bestandsgebäuden.

Verringert sich die Nutzung auf dem Gelände des SO Nahversorgers z.B. in der Verkaufsfläche und Reduzieren sich somit die Stellplatzzahlen und die Stellplatzbewegungen kann die Errichtung der Lärmschutzwand entfallen, sofern dies ein Gutachten bei der Eingabe der Baugenehmigung bestätigt.

Der Versprung der Lärmschutzwand durch die Einplanung einer Bushaltestelle im Gegensatz zum Gutachten ist mit dem Ingenieurbüro abgesprochen und beeinträchtigt die Wirkungsweise nicht.

Die geplanten Vorhaben sind entsprechend den, der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Planunterlagen auszuführen. Wird davon abgewichen (z.B. Lage und FOK-Höhen Parzellen/Gebäude; Änderung bzw. Erlass neuer Genehmigungsbescheide im Untersuchungsgebiet bzw. angrenzenden GE-Gebieten o.ä.), ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

### **11. Grenzen**

#### **11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

#### **11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes**









Die bestimmen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und regeln das Art und das Maß der Nutzung innerhalb der Baugebiete.

### 8.2. Festsetzungen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan AM 135




#### A. Festsetzungen durch Planzeichen






##### 1. Grünflächen und Flächen für Landwirtschaft

	1.1 Private Grünfläche		1.2 Fläche für Landwirtschaft
	1.1.1 Parkanlage		1.3 Öffentliche Grünfläche
	1.1.2 Spielplatz		1.4 Dachbegrünung
	1.1.3 Eingrünung		
	1.1.4 Freifläche zum Aufenthalt		

##### 2. Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich

	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsziel: naturnahes Feldgehölz mit standortgerechten Laubgehölzarten)
---	---


##### 3. Für die Grünordnung im Baugebiet bedeutende Vegetationsstrukturen

	Fassadenbegrünung
	zu erhaltende Laubbäume ( Einzelbäume, Baumgruppen )
	zu pflanzende Laubbäume I. und II. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von min. 18-20
	Lage Ersatzbaum nach Baumschutzverordnung
	Laubbäume, Beurteilung gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Amberg

##### 4. Nebenanlagen


	Flächen für Nebenanlagen. Nebenanlagen sind an mind. 2 Seiten über Rankpflanzen zu begrünen.
---	--

##### 5. Grenzen

	10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan AM 135 "An der Stauffenbergstraße"
---	--

Die Planzeichen 1.1 werden in den textlichen Festsetzungen näher definiert.

Die Ausgleichsflächen werden auf den landwirtschaftlichen Flächen entwickelt, die durch die Verlängerung der Stauffenbergstraße von den Hauptflächen abgeschnitten werden und sollen eine ökologisch hochwertige Erweiterung der Randeingrünung darstellen. Die bereits festgesetzte und gesicherte Fläche wird erweitert.

Erläuterung des Planzeichens  Es gilt in Amberg die Baumschutzverordnung, es ist die jeweilige Fassung anzuwenden. Geschützt sind Laubbäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm, Nadelbäume, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm, jeweils gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden, haben. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe des Umfanges der beiden stärksten Stämme in 100 cm Höhe über dem Erdboden. Bei Laubbäumen mehr als 100 cm, bei Nadelbäumen mehr als 120 cm beträgt. Geschützt sind auch alle Ersatzpflanzungen nach dieser Verordnung, unabhängig von ihrem Stammumfang. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme der Walnußbäume.

Zweck dieser Verordnung ist die Sicherung des Baumbestandes, um insbesondere das Straßen- und Ortsbild zu beleben und zu gliedern, innerörtliche Erholungsräume zu schaffen und zu erhalten, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern und zu fördern, das Stadtklima oder die kleinklimatischen Verhältnisse zu erhalten und zu verbessern, schädliche Umwelteinwirkungen abzuwehren und bedeutende Lebensräume für die Tierwelt zu erhalten.

Es wurden im Grünordnungsplan Vorschläge für sinnvolle Stadtorte für Ersatzbaumpflanzungen eingezeichnet.

### **1. Grünplanerische Textfestsetzungen**

#### **1.1 Freiflächengestaltungspläne sind zum Nachweis der Gestaltung des Baugrundstückes gemäß Art. 7 BayBO mit jedem Bauantrag einzureichen.**

Die Festsetzung dient dazu, dass die wenigen öffentlichen Räume und Grünflächen attraktiv gestaltet werden und strukturiert werden, damit sich Räume ergeben und nicht wie im jetzigen Zustand eintönige Rasenflächen das Bild prägen.

#### **1.2 Oberirdische Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. mit Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster, zu befestigen und mit Bäumen zu gliedern.**

**Für je 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen zu pflanzen.**

Die wasserdurchlässige Gestaltung ist ein Teil der Umsetzung des naturnahen Umgangs mit Regenwasser und dient dem Grundsatz der Förderung der Grundwasserneubildung.

Die Festsetzung der Bäume zur Gliederung der Stellplätze dient der Grünstruktur des Areals, die auch in der VU bemängelt wurde.

#### **1.3 Auf unbelasteten Flächen ist das Regenwasser von Dächern und versiegelten Oberflächen zu sammeln und über Sickerungsanlagen direkt in den Untergrund zu leiten.**

Auch diese Festsetzung dient dem naturnahen Umgang mit Regenwasser.

- 1.4 Einfriedungen sind in Form von Zäunen jeglicher Art in die freie Landschaft bis zu einer Höhe von 1,60 m und im Innenbereich bis zu 1,20 m zulässig. Sockel sind nur entlang der Straßenkante zulässig.**

Die Festsetzung dient mit der Höhe von 1,60 m zur freien Landschaft zum Schutz vor Großwild, ohne die Einsehbarkeit und die Landschaftswirkung zu beeinträchtigen. Im Innenbereich werden Zäune bis zu 1,20m zugelassen, die erhalten den offenen Charakter, da sie gut überschaubar sind, schaffen jedoch Privatsphäre und eignen sich zur Haltung von Hunden. Sockel sind nur im Straßenbereich zulässig, hier soll vor zu starkem Eindringen vor Straßenwasser geschützt werden können. Im restlichen Areal soll eine Durchgängigkeit für Kleintiere (Igel etc.) gewährleistet werden.

- 1.5 Stützmauern sind nur an Tiefgaragenzufahrten und Garagen im technisch benötigten Maß zulässig.**

In das Gelände soll in der Geländestruktur nicht mehr eingegriffen werden. Die Höhenstruktur eignet sich auch ohne Stützmauern für die vorgesehenen Nutzungen, daher wird die Errichtung auf das notwendige Maß begrenzt.

- 1.6 Der dargestellte Baumbestand ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung seiner Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und -versiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen. Notwendige Eingriffe zur Weiterentwicklung des Baumbestandes oder zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit sind mit der Stadt Amberg, Sachgebiet Grünplanung und Landespflege, abzustimmen.**

**Ersatzpflanzungen für Eingriffe in zu erhaltende / geschützte Bäume, unabhängig von ihrem Stammumfang.**

**Für den Fall der Bestandsminderung sind angemessene Ersatzpflanzungen zu leisten. Pflanzenart, Anzahl, Mindestgröße und Pflanzfristen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt.**

**Die zu erhaltenden und bereits gepflanzten Bäume sind bei Baumaßnahmen (insbesondere beim Bau der Tiefgarage und des Regenrückhaltebeckens) DIN- und richtliniengerecht zu schützen (DIN 18920, Richtlinie zur Anlage von Straßen - Teil Landschaftsgestaltung, RAS-LP4). Insbesondere wird dringend empfohlen, den Wurzelbereich abuzäunen und freizuhalten, freiliegende Wurzeln nachzuschneiden und täglich zu wässern sowie einen Wurzelvorhang auszubilden.**

Die Begründung ergibt sich aus dem Umweltbericht. Der Erhalt der gebietsprägenden Grünstrukturen ist einer der wichtigsten Punkte.

- 1.7 Bei der Pflanzenwahl ist auf die Verwendung von standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzarten zu achten. Dies gilt in erster Linie für die raumprägende und gerüstbildende Bepflanzung (Bäume, Hecken). Die Pflanzenauswahl der Broschüre der Stadt Amberg "Bäume und Sträucher zur Begrünung von Baugebieten Heimische und andere Arten", zu beziehen beim Referat für Stadtentwicklung und Bauen, ist dabei zu beachten.**

Aus Landschaftsökologischen Gründen sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu wählen, gerade zur Einbindung der Randeingrünung in die Innenbereiche ist ein fließender Übergang der Gehölze und Bäume wichtig.



- 1.8 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der zu befestigenden Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterflächen sind auf max. 10% der Gartenflächen zulässig.**

Um die doch teilweise recht offene Gebietsstruktur mit großen Rasenflächen im Bereich der Bebauung zu gliedern und attraktive Aufenthaltsräume mit mehr oder weniger starkem öffentlichem Charakter ist es unumgänglich diese Bereiche gärtnerisch anzulegen. Um der Versiegelung entgegen zu wirken und das Kleinklima zu fördern werden Schotterflächen zur Garten Gestaltung auf maximal 10% festgesetzt.

- 1.9 In der Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage sind Bodeneingriffe mit Ausnahme der Ausstiege der Tiefgarage sowie zur Verlegung, Wartung etc. von Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig. Maßnahmen zur Gestaltung der Parkanlage werden nicht als Bodeneingriff im herkömmlichen Sinn eingestuft. Der Wurzelbereich von bestehenden Bäumen darf bei sämtlichen Arbeiten nicht abgegraben werden.**

**In diesem Bereich ist eine Fläche von etwa 300 m<sup>2</sup> als Spielbereich für Kinder und Kleinkinder mit der Baugenehmigung Parzelle 10 zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Erfüllung dieses Zweckes werden folgende Spielgeräte festgesetzt: Kleinkinderschaukel, Kleinkinderrutsche, Sandkasten, Wipptier und 2 Sitzgelegenheiten mit unmittelbarem Bezug. Die DIN EN 1176 : 2016 ist einzuhalten. Zwingend benötigte Feuerwehraufstellflächen dürfen im benötigten Maß angelegt und befestigt werden.**

Der Bereich der Parkanlage ist laut dem Umweltbericht dringend erhaltenswert und eher extensiv zu nutzen, daher werden in diesem Bereich außer für zwingend notwendige Arbeiten, Bodeneingriffe verboten. Die Bäume in diesem Bereich wurden größtenteils zwingend zum Erhalt festgesetzt um den Parkcharakter aufrecht zu erhalten. Im Bereich des Parks soll ein Kleinkinderspielplatz als einzige intensive Nutzung untergebracht werden, damit Flora und Fauna nicht übermäßig beeinträchtigt werden. Dieser ist auf der Tiefgarage anzulegen und deckt den durch die Nutzungsänderung und die Neubauten entstehenden Bedarf an Spielmöglichkeiten für Kleinkinder. Die Kopplung an die Baugenehmigung sichert die Umsetzung des Spielplatzes zum sinnvollen Zeitpunkt. (Fertigstellung Tiefgarage)

- 1.10 In der Grünfläche "Zweckbestimmung Eingrünung" sind neben dem Schutz von Bäumen (Nr. B 1.6) auch Strauchbestände zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelbereich der Sträucher darf bei sämtlichen Arbeiten nicht abgegraben werden.**

Dieser Bereich ist auf Grund der ökologischen und landschaftsbildprägenden Wirkung zwingend dauerhaft zu erhalten. Die Bedeutung wird im Umweltbericht näher erläutert.

- 1.11 Die private Grünfläche mit "Zweckbindung Spielplatz" dient mit den ~730 m<sup>2</sup> dem Zweck der Spielplatznutzung für Kinder und Jugendliche und ist mit der Umnutzung/ Sanierung/ Neubau der Gebäude Parzelle 5 zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Erfüllung dieses Zweckes werden folgende Geräte zur Ausstattung festgesetzt: Hangrutsche, Sandkasten, Multispielanlage (mind. ein Turm mit Dach), Wippe, Schaukel und eine Sitzgruppe. Die DIN EN 1176: 2016 ist einzuhalten.**

Der Spielplatz deckt den durch die Nutzungsänderung und die Neubauten entstehenden Bedarf an Spielraum und attraktivem Aufenthaltsraum für ältere Kinder und Jugendliche. Die Fertigstellung wird an die Aufgabe der Nutzung als Asylunterkünfte in reguläre Wohneinheiten Parzelle 5 gekoppelt, da hier der neue Bedarf entsteht und es sich um ein Grundstück handelt.

- 1.12 Eine Dachbegrünung (Planzeichen 1.4) auf den dreigeschossigen Gebäudeteilen der Parzellen 4 und 6 sowie dem Hauptgebäude Parzelle 1 ist mindestens extensiv mit geeignetem Substrat und mindestens durch Sprossenansaat herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.*

Die Dachbegrünung wird auf den „untergeordneten Dächern“ der Neubauten sowie dem Hauptdach des Nahversorgers festgesetzt um einen guten Kompromiss zwischen optischen und ökologischen sowie wirtschaftlichen Interessen zu finden.

- 1.13 Eine Fassadenbegrünung der Süd- und Ostfassade der Parkgarage. Die Eingrünung ist flächendeckend herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzliste: Efeu, Wilder Wein, Hopfen Clematis, Winden*

Die Fassadenbegrünung dient zum einen der optischen Verbesserung der Parkgarage, da auf Grund des Lärmschutzes die Fassade größtenteils mit Lamellen geschlossen sein muss und zum anderen der Verbesserung der ökologischen Faktoren (Mikroklima, Verdunstung, Lebensraum).

- 1.14 Die privaten Grünflächen (Planzeichen 1.1.4) sind mit Pflanzenbewuchs anzulegen und dienen dem Aufenthalt im Freien. Somit dürfen bauliche Anlagen und Einrichtungen nur von untergeordneter Bedeutung sein (maximal 15% der jeweiligen zusammenhängenden Grünfläche), damit der Charakter als Grünfläche gewahrt wird. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie von Garagen, Carports und Stellplätzen ist unzulässig.*

## *2. Umweltschutzfachliche Festsetzungen*

- 3.1 Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Neubauten bei einer zusammenhängenden nicht gegliederten Glasfläche ab 5 qm vorzusehen (z. B. durch mindestens 5 cm starke nicht reflektierende Elemente).  
An diesen Fassaden sind Vorkehrungen wie die Verwendung von speziellen Vogelschutzgläsern, reflexionsarmen, transluzenten, gemusterten, matten Gläsern oder wirksamen Vorbauten (Lamellen, Jalousien) zu treffen. Auf die Empfehlungen der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte (Schmid, Waldenburger u. Heynen, 2008) wird hingewiesen.*
- 3.2 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:  
Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan AM 135 ergeben sich aus dem Bestandsrecht folgende nicht abgerechnete/ umgesetzte Ausgleichsflächen:  
Innerhalb des Geltungsbereiches: Ausgleichsfläche von 350 qm auf der FI.Nr. 1309 Gemarkung Amberg  
Außerhalb des Geltungsbereiches: Ausgleichsfläche von 2.861qm auf der FI.Nr. 234/9, Gemarkung Gailoh  
Gesondert betrachtet werden die Eingriffe auf den öffentlichen Verkehrsflächen, es wird eine Ausgleichsfläche von 698 qm auf der FI.Nr. 234/9, Gemarkung Gailoh zugeordnet.  
Aus dem Bebauungsplan AM 135 ergibt sich nach der Bilanzierung aus dem Umweltbericht der Bedarf an folgenden zusätzlichen Ausgleichsflächen:  
Innerhalb des Geltungsbereiches: Ausgleichsfläche von 150qm auf der FI.Nr 1306/5 Gemarkung Amberg  
Außerhalb des Geltungsbereiches: Ausgleichsfläche von 1.380qm auf der FI.Nr. 873/4 Gemarkung Trasselberg*

*Gesondert betrachtet werden die Eingriffe auf den öffentlichen Verkehrsflächen, es wird eine Ausgleichsfläche von 1.050 qm, davon 985 qm Fl.Nr. 1301 und 165qm Fl.Nr 1306/5 beides Gemarkung Amberg zugeordnet.*

*Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist die Schaffung eines Feldgehölzes, außerhalb des Geltungsbereiches die Anlage einer Heidelandchaft und einer Hecke.*

*Hinweis: die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im Umweltbericht graphisch dargestellt.*

- 3.3** *Künstliche Mauerseglerquartiere und Dohlenquartiere sind bei Neubauten und Sanierungen nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde zu schaffen. Es sind jeweils zwei bis drei Mauersegler- und Dohlenquartiere pro Gebäude (insgesamt fünf) anzubringen.*
- 3.4** *Künstliche Fledermausquartiere sind nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde bei Neubauten und Sanierungen zu schaffen (zwei Quartiere pro Gebäude).*
- 3.5** *Überprüfung abzubrechender Gebäude auf Tiervorkommen und gegebenenfalls deren Umsiedlung, um populationsrelevante Verluste von Fledermausarten oder Mauerseglern lassen sich vermeiden.  
Die Umsiedlung muss rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durchgeführt werden.*

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht und werden durch diesen begründet – es sei auf den Umweltbericht verwiesen.

### **3. Wasserrechtliche Festsetzungen**

- 3.1** *Die Anlagen und Auflagen der Tektur des Wasserrechtsbescheides sind umzusetzen.*

Das Wasserrecht ist umzusetzen, da die Nutzung eng damit verknüpft ist. Das bestehende Wasserrecht sieht eine Nutzung der Bunkeranlagen zum Regenrückhalt vor, die aus wirtschaftlichen und technischen Gründen bei der Tektur nicht weiter verfolgt wird.

## **9. Auswirkungen und Maßnahmen**

### **9.1. Städtebau**

#### **9.1.1. Bauliche Entwicklung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird im Planbereich des „Bundeswehrkrankenhauses“ mit seinen Bestandsgebäuden, in denen sich Nachnutzungen etabliert haben. Die den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes widersprechen. Es sollen adäquate Nutzungen mit ergänzender neuer Bebauung festgesetzt werden und die Sanierungsgebietssatzung mit der Voruntersuchung umgesetzt werden. Eine Weiterentwicklungsmöglichkeit als attraktiver Wohn- und Arbeitsraum mit angebundenem Nahversorger wird gesehen.

### 9.1.2. Sozialstruktur

Ein entscheidender Baustein ist die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, die Mischung zwischen der Nutzung der Bestandsgebäude mit der Erweiterung um hochwertige Bereiche wird eine gemischte Sozialstruktur erzeugen. Die Gebäude zur Unterbringung von Asylanten werden auf Grund der Entwicklung nicht in diesem Maße und an dieser Stelle benötigt.

### 9.2. Verkehrsanlagen

Die Verlängerung der Stauffenbergstraße wird auf Grund der im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgten Detailplanung, durch die Stadt Amberg weiter verfolgt. Der Grunderwerb wird zeitnah angestrebt. Innerhalb des Gebietes werden die Straßen weiterhin privat belassen, jedoch, öffentlich gewidmet und vor allem auf das notwendige Maß reduziert.

### 9.3. Umsetzung Wasserrecht

Die Tektur der wasserrechtlichen Genehmigung wurde eng mit den zuständigen Fachbehörden abgesprochen und liegt zur Genehmigung vor. Sie ist mit Umsetzung der Bauvorhaben ebenfalls umzusetzen.

### 9.4. Immissionsschutz, Altlastenflächen

Die Lärmschutzwand beim Parkplatz des Nahversorger ist bei Ausschöpfung der Nutzfläche und der damit verbundenen Verkehrsbewegungen ist im Zuge der Baumaßnahme mit zu erstellen. Falls keine Ausschöpfung stattfindet ist mit dem Bauantrag bzw. Antrag zur Befreiung nachzuweisen, dass diese nicht benötigt wird. Die Lärmschutzfestsetzungen für die Gebäude und baulichen Nutzungen sind in den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung nachzuweisen.

Auf Grund der Vornutzungen kann belastetes Erdreich im Zuge von Baumaßnahmen auftreten. Dann ist die Stadt Amberg (Bodenschutzbehörde) zu informieren und das Material muss entsprechend abfallrechtlicher Vorgaben beseitigt werden.

### 9.5. Grünordnung

Der vorhandene eingewachsenen Baum- und Heckenbestand wird auf Grund der Neunutzungen bis auf wenige Bäume erhalten. Ergänzt wird dieser durch die gärtnerisch anzulegenden Flächen und die Bäume zur Ergänzung der Stellplätze. Im Innenbereich des Gebietes wird durch die festgesetzten Privaten Grünflächen Zweckbindung Aufenthalt ein nahezu durchgängiger Grünzug entstehen.

Für das Baugebiet sind naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 9.6. Denkmalschutz

Der bauliche Denkmalschutz ist nicht betroffen. Bei Erkennung von Bodendenkmälern sind die Behörden zu informieren.

### 9.7. Grunderwerb

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen müssen von der Stadt Amberg erworben und nach § 127 ff BauGB refinanziert werden.

## 10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist wie folgt:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>9,29 ha</b>	<b>100 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	2,64 ha	28,0 %
Mischgebiet	1,72 ha	19,0 %
SO - Nahversorger	0,66 ha	7,0 %
SO - Parkgarage	0,25 ha	3,0 %
SO - Parken	0,16 ha	2,0 %
Verkehrsfläche öffentlich	1,28 ha	14,0 %
Verkehrsfläche privat	0,50 ha	5,0 %
Ausgleichfläche	0,17 ha	1,5 %
Private Grünfläche Parkanlage	0,77 ha	8,0 %
Private Grünfläche Randeingrünung	0,96 ha	10,5 %
Private Grünfläche Spielplatz	0,09 ha	1,0 %
Landwirtschaftliche Fläche	0,09 ha	1,0 %

Alle Werte sind zirka Angaben.

Gerade durch die Flächenbilanz wird der Ansatz der städtebaulichen Intension deutlich – die Mischung aus Wohnen und Arbeiten in Verbindung mit der zentralen Schaffung von Grünflächen, Nahversorgung und Parken.