



**AMBERG**

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Amberg 134  
„Bürgerspitalareal“**

**Entwurf zur Begründung der Aufhebung  
mit Abwägung der Umweltbelange**

in der Fassung vom

09.12.2020

Bearbeiter: Kluth

Referat für Stadtentwicklung und Bauen  
-Stadtplanungsamt-

## Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufhebung.....	1
2.	Ziele und Zwecke der Aufhebung der Planung .....	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
4.	Planverfahren .....	2
5.	Ausgangssituation .....	2
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	2
5.2.	Städtebaulicher Bestand.....	4
5.3.	Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet .....	5
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans.....	6
6.1.	Neues Planungsrecht nach Aufhebung des Bebauungsplans .....	6
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung .....	8
8.	Abwägung der Umweltbelange.....	8

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	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

## 1. Erfordernis der Planaufhebung

Nach dem Bebauungsplan AM 134 „Bürgerspitalareal“ mit Rechtskraft vom 05.07.2019, der Verpflichtung im Durchführungsvertrag und der Bauverpflichtung im Kaufvertrag ist auf dem sog. Bürgerspitalareal u.a. die Errichtung einer Tiefgarage mit zwei Untergeschossen vorgesehen. Die Vorhabenträgerin teilte Ende letzten Jahres mit, dass die Untersuchung des Baugrundes ergeben habe, dass die Errichtung des geplanten 2. Untergeschosses aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Fels) und des hohen Grundwasserspiegels nicht möglich sei. Diese Situation, ihre Auswirkungen und die Entscheidungsprozesse hat die Vorhabenträgerin zusammen mit einer geänderten Planung in der Sitzung des Bauausschusses vom 22.01.2020 vorgestellt und mit den Mitgliedern des Bauausschusses erörtert. Es folgte ein Grundsatzbeschluss zur geänderten Planung am Bürgerspital im Stadtrat 03.02.2020. Nach vergaberechtlicher und zivilrechtlicher Beurteilung wurde ein Anspruch des Investors auf Anpassung des Kaufvertrages angenommen

Öffentlich-rechtlich ist die Vorhabenträgerin über den Durchführungsvertrag verpflichtet, den von ihr vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie die Kosten hierfür ganz oder teilweise zu tragen. Kommt die Vorhabenträgerin der Verpflichtung nicht nach, kann die Stadt zur Durchsetzung der Baupflichten von den ihr im Durchführungsvertrag eingeräumten Rechten Gebrauch machen oder das Gesetz räumt ihr nach § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB die Möglichkeit ein den Bebauungsplan aufzuheben. Der Bebauungsplan soll sogar aufgehoben werden, sofern es nicht zu einer fristgerechten Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplan kommt. In Abstimmung mit der Vorhabenträgerin wird das Vorhaben angepasst und der bestehende Bebauungsplan aufgehoben. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieser außergewöhnlichen Brachfläche im denkmalgeschützten Altstadtensemble zu gewährleisten, soll hier aber kein Rückfall auf § 34 BauGB erfolgen, sondern es wird wiederum ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Eine bloße Änderung des rechtskräftigen Bauungsplans Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ wird insbesondere mit Blick auf die nun geänderte Erschließungssituation nicht angestrebt. Aufgrund der geänderten Zu- und Ausfahrt verteilen sich Verkehr und Lärm abweichend zur bisherigen Planung, so dass sich hier die Frage der Betroffenheit und der Auswirkungen auf das Ensemble bauplanungsrechtlich wesentlich neu stellen. Die laufenden Normenkontrollverfahren fußen auch maßgeblich auf den genannten Aspekten.

Eine Aufhebung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich und wird dementsprechend nicht durchgeführt.

## 2. Ziele und Zwecke der Aufhebung der Planung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes AM 134 „Bürgerspitalareal“ soll den Raum für eine Neuaufstellung geben. Es erfolgt parallel eine Neuaufstellung des ebenfalls vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AM 155 „Bürgerspitalareal II“, die mit einer angepassten Verkehrserschließung auf die geänderte Anzahl der Tiefgaragenstellplätze reagiert und somit das Planungsrecht im Geltungsbereich neu regelt.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Umgriff liegt im Nordosten der Altstadt Ambergs, im Bereich Ecke Bahnhofstraße Spitalgraben. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von etwa 5.800 m<sup>2</sup> des Bürgerspitalareals zwischen Wirtschaftsschule, Ringtheater, Spitalkirche und Spitalgraben. Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM 134 „Bürgerspitalareal“ in Gänze.

### 4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird nach §12 Abs.6 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Die Grundvoraussetzungen werden gesehen, da das Vorhaben auf Grund der Änderungen nicht innerhalb der Fristen ausgeführt wurde / ausgeführt werden wird.

### 5. Ausgangssituation

#### 5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

##### 5.1.1. Landes- und Regionalplanung

###### *Landesentwicklungsprogramm Bayern*

Es liegen keine vorrangig zu berücksichtigenden Planungen im Regionalplan vor. Der Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

Nach dem LEP dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte 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.

### 5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Der Bereich des Neubauprojekts wurde als Kerngebiet (MK) dargestellt, da die geplante Nutzungsmischung vorrangig gewerbliche Nutzungen vorsieht und die Wohnnutzung dahinter zurücktritt/ nachrangig zum Tragen kommt. Da alle Freiflächen des Investors öffentlich gewidmet werden sollen, ergibt es sich im Flächennutzungsplan, dass die restlichen Flächen Verkehrsflächen und Flächen des Verkehrsberuhigten Bereichs als Fußgängerbereich gewidmet werden. Im Zuge der Planung wurde ebenfalls von der Fußgängerzone auf dem Grundstück der Wirtschaftsschule Abstand genommen. Der Bereich wurde demnach als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Eine Aufhebung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich und wird dementsprechend nicht durchgeführt.

### 5.1.3. Kommunale Satzungen

#### *Bebauungsplan, Baulinienplan*

Im Geltungsbereich ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder Baulinienplan vorhanden.

#### *Sanierungsgebiet*

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Satzung der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes K vom 25.04.2005, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 13 vom 02. Juli 2005 Mit Bekanntmachung vom 19.03.1988 wurde südwestlich im Anschluss an das Sanierungsgebiet „Amberg K“ das Sanierungsgebiet „Amberg D“ inklusive Herrstraße und Spitalgraben zwischen Bahnhofstraße und Kasernstraße rechtsverbindlich.

#### *Stellplatzsatzung*

Im Geltungsbereich greift 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). Bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 16 vom 04. August 2017. Dieser wurde mit den Festsetzungen nachgekommen.

#### *Gestaltungssatzung*

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg. Bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 9 vom 03. Mai 2002. Sie wird durch örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan ersetzt. Die Grundsätze der Baugestaltungssatzung werden aufgegriffen und ein Großteil der einschlägigen Regelungen übernommen. Die Abweichungen von der Baugestaltungssatzung beruhen darauf, dass diese in ihren Regelungen auf eine gewachsene städtebauliche Struktur aufbaut. Durch den Abbruch des ehemaligen Bürgerspitals ergibt sich vorliegend jedoch eine Baulücke, wie sie in dem Ensemble Altstadt seit Erlass der Baugestaltungssatzung einmalig ist und damit ein grundlegend abweichender Sachverhalt. Die Regelungen der Baugestaltungssatzung können dem in ihrer Gesamtheit nicht gerecht werden. Die „Allgemeinen Anforderungen“ nach § 2 der Baugestaltungssatzung werden jedoch zu Grunde gelegt, das heißt, die baulichen Anlagen dürfen nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen. Zur Kubatur des Gebäudes darf diesbezüglich im Wesentlichen auf obige Ausführung verwiesen werden. Im Ergebnis werden die wesentlichen Inhalte

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

#### ***Werbeanlagensatzung Altstadt***

Es greift die Satzung über die Errichtung, Aufstellung, Gestaltung, Anbringung und wesentliche Änderung von Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Amberg (Werbeanlagensatzung) vom 03. Mai 2002. Bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 9 vom 03. Mai 2002.

#### ***Baumschutzverordnung***

Es greift die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung) vom 17. Dezember 2002. Bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 24 vom 21. Dezember 2002. Innerhalb der Festsetzungen wurde dem aus der Baumschutzverordnung heraus erlassene Bescheid zur Ersatzpflanzung umgesetzt.

#### **5.1.4. LSG/ND**

Keine Betroffenheit

#### **5.1.5. Baudenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Baudenkmäler vor. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes hat zunächst keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden in der Denkmalliste der Stadt Amberg aufgeführten Einzelanlagen und auf das Ensemble. Unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet sind außerdem folgende Einzeldenkmäler unter Schutz gestellt:

- Bahnhofstraße 7, Katholische Spitalkirche zum Hl. Geist (D-3-61-000-15) (profaniert)
- Spitalgraben 2a, Filmtheater (D-3-61-000-429)
- Ziegelgasse 7, Schule (D-3-61-000-18) und Wappen (D-3-61-000-434)
- Bahnhofstraße 10 und Bahnhofstraße 12, Münze (D-3-61-000-19)

Das überplante Gebiet fällt in die geschützte Umgebung der genannten Einzelbaudenkmäler. Bei einer Neuaufstellung werden diese Belange natürlich erneut bewertet.

### **5.2. Städtebaulicher Bestand**

#### **5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen**

Der Geltungsbereich wird derzeit lediglich in dem Bestandsgebäude im Südosten genutzt, hier ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzung entspricht der Festsetzung. Der weitere Umgriff liegt derzeit brach. Der angrenzende Außenbereich der Wirtschaftsschule ist hergestellt und wird genutzt. Die Spitalkirche ist profaniert, wurde jedoch noch keiner dauerhaften neuen Nutzung zugeführt. Das Kino im Westen ist in Nutzung.

#### **5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung**

Der Bereich liegt an der Bahnhofstraße als Anliefermöglichkeit und Fußgängerzone und am Spitalgraben direkt an, der Anschluss an die Ziegelgasse besteht derzeit nicht. Er wird erst mit Umsetzung des Vorhabens über die bestehende Tiefgarage im Bereich der Wirtschaftsschule hergestellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes AM 155 „Bürgerspitalareal II“ wird den Bereich diesbezüglich neu ordnen.

### **5.2.3. Ortsbild**

Die Umgebung wird geprägt durch die umgebenden Gebäude, eine Aufhebung des Bebauungsplanes schafft eine städtebauliche Lücke in einem Bereich, der historisch immer bebaut war und auch zur Fassung des Raumes und zur Belebung und Aufwertung der Altstadt aus städtebaulicher und historischer Sicht bebaut werden sollte. Um eine Brache in der Innenstadt zu verhindern wird parallel der Bebauungsplan AM 155 „Bürgerspitalareal II“ entwickelt um den Bebauungsplan AM 134 nahtlos abzulösen.

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

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwassernetz der Stadtwerke Amberg angeschlossen werden. 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 Doppelschließung Bürgerspitaltiefgarage und der bestehenden Garage Hausnummer 10-12 (Neue Münze) Kanalumlegungen erforderlich. Das Plangebiet ist in punkto Energieversorgung 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 Leerrohren. Für eine Unterdükerung bei Umsetzung der Doppelschließung 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. Das Plangebiet kann an das vorhandene Gasnetz der Stadtwerke Amberg angeschlossen werden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat hier keine Auswirkungen.

### **5.2.5. Eigentumsverhältnisse**

Die Aufhebung hat keinen Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse, da an den vertraglichen Regelungen und an dem Wettbewerbsergebnis festgehalten wird und die Vorhabenträger parallel den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens AM 155 „Bürgerspitalareal II“ zur Einleitung vorlegt.

### **5.2.6. Sozialstruktur**

Der Bebauungsplan stärkt die Sozialstruktur in dem er neuen Wohnraum schafft, Kapitalanlagen regeneriert, Raum zur Wirtschaftsentwicklung schafft und mit dem Nahversorger das Wohnen in der Altstadt stärkt. Um diese Lücke zu schließen wird der Bauleitplan aus eingangs genannten Gründen ersetzt, die wesentlichen Inhalte jedoch beibehalten.

## **5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet**

### **5.3.1. Gutachten**

Es liegen für den Geltungsbereich ein Gutachten zum Immissionsschutz, zum Verkehr und ein Bodengutachten vor.



### **5.3.2. Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde im Bebauungsplan nachgekommen, die Ziele werden in der Neuaufstellung ebenfalls weiterverfolgt.

### **5.3.3. Radverkehrskonzept**

Den Zielen des Radverkehrskonzeptes wurde im Bebauungsplan nachgekommen, die Ziele werden in der Neuaufstellung ebenfalls weiterverfolgt.

## **6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans**

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

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ wird das betreffende Gebiet nicht nach § 34 BauGB beurteilt. Sollte ein Bauantrag in Geltungsbereich eingereicht werden, wird die Stadt Amberg bis zur Rechtskraft des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens AM 155 „Bürgerspitalareal II“ eine Veränderungssperre nach §14 BauGB beschließen lassen oder alternativ das Baugesuch zurückstellen (§ 15 BauGB).

#### **6.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Der aufzuhebende Bebauungsplan trifft im Bereich des sogenannten Eckertbaus die Festsetzung als Mischgebiet, bzw. lässt im Bereich des Vorhabens die Gebietstypik zulässiger Weise offen. Diese ist bereits durch den Flächennutzungsplan im Geltungsbereich verankert. Eine Festsetzung erfolgt erneut im Bebauungsplanes AM 155. Die Nutzungsmöglichkeiten werden ähnlich festgesetzt.

#### **6.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung in seiner erforderlichen Dreidimensionalität durch die Festsetzung 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. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichen "Baugrenze" und „Baulinie“ festgelegt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 4,0 festgesetzt. 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.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt durch die parallele Neuaufstellung zu keiner Baulücke, welche nach §34 zu beurteilen wäre, da der parallel zur Aufhebung entwickelte Bebauungsplan AM 155

das Maß der baulichen Nutzung erneut festsetzt und dadurch ein geordneter Städtebau sichergestellt wird.

### **6.1.3. Erschließung**

Die Erschließung des Kraftfahrverkehrs im Geltungsbereich ist zur Umsetzung bereit (Aufweitung der Einmündung in die Ziegelgasse). Die Umsetzung des fußläufigen Verkehrs im Rahmen der Ausweitung der Fußgängerzone wurde noch nicht umgesetzt. Einer Umsetzung steht jedoch auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes nichts entgegen. Die Tiefgarage samt Einfahrts- und Ausfahrtsbauwerk wird über den Bebauungsplan AM 155 neu geregelt. Ebenso die damit verbundenen geänderten Verkehrsströme. Der Stellplatzbedarf bedarf ebenfalls keiner neuen Regelung, da hier ebenfalls Regelungen im Bebauungsplan AM 155 getroffen werden.

### **6.1.4. Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung (Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Freiraumgestaltung) greifen nur im Zusammenhang mit dem Vorhaben und werden in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan AM 155 aufgenommen.

### **6.1.5. Immissionsschutz**

Die Festsetzungen bezüglich der Immissionen betreffen das Vorhaben mit der Zufahrt der Tiefgarage in der Bahnhofstraße und dem zweiten Tiefgaragengeschoss. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans sind die Belange des Lärmschutzes neu zu ermitteln und zu bewerten und erforderliche Schutzfestsetzungen festzulegen.

### **6.1.6. Baugestaltung**

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.

Auch hier entsteht keine Lücke durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplans AM 155.

### **6.1.7. Abstandsflächen**

Der gewünschte Erhalt der städtebaulichen Strukturen des historischen Ortskerns 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 widerspiegelnden, 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.

Festsetzungen zu den Abstandsflächen werden im neu aufzustellenden Bebauungsplan AM 155 aufgegriffen.

#### **6.1.8. Denkmalschutz**

Verweis auf Punkt 5.1.5 dieser Begründung

Mit den nach Denkmalliste vorhandenen Bodendenkmälern: „Archäologischen Befunde des Mittelalters und der Neuzeit“ (D-3-6537-0148 und D-3-6537-0009) wurde nach den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege umgegangen. Die Funde wurden fach- und sachgerecht untersucht und dokumentiert und der anthropologischen Staatssammlung München oder dem Museum Amberg für weitere Untersuchungen oder für die Zusammenstellung einer Ausstellung übergeben. Die Untersuchungen sind abgeschlossen, das Grundstück ist archäologiefrei.

Der Denkmalschutz wird durch die Aufhebung zunächst nicht betroffen, da das Gebiet weiterhin entwickelt wird. Ein dauerhaft offener Bereich wäre hier nicht zielführend.

### **7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung**

Öffentliche Belange werden durch die Aufhebung zunächst nicht wesentlich berührt. Der Vorhabenträger als Betroffener geht mit dem Vorgehen der Aufhebung und Neuaufstellung der Bauleitplanung im Geltungsbereich konform. Es erfolgt eine Neuaufstellung, die Abwägung der öffentlichen Belange für den Bebauungsplan AM 155 erfolgt im Verfahren.

### **8. Entschädigungsansprüche**

*Aus § 12 Abs. 6 >> Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden. << wird deutlich, dass keine Entschädigungsansprüche aufkommen. Eine Betroffenheit Dritter wird nicht gesehen. Da die Festsetzungen für den sogenannten „Eckertbau“ in den Bebauungsplan AM 155 „Bürgerspitalareal II“ übernommen werden. Dadurch entsteht keine Änderung der Nutzungsmöglichkeit nach Art und Maß der baulichen Ausnutzung.*

### **9. Abwägung der Umweltbelange**

Nachdem die Prognose bei Nichtdurchführung der Planung im Umweltbericht des aufzuhebenden Bebauungsplanes darlegt, dass in den Umweltzustand nicht wesentlich eingegriffen wird, sodass sich die-

ser somit zukünftig nicht nennenswert verändern wird, werden an dieser Stelle lediglich die nicht Umsetzung der Begrünung und der Aufenthaltsqualität genannt. Der Bereich soll zukünftig nicht nach §34 beurteilt und beplant werden, die Aufstellung des Bebauungsplanes AM 155 „Bürgerspitalareal II“ wird zwingend parallel geführt. Daher werden die Umweltbelange durch die Aufhebung nicht wesentlich betroffen.