

BEGRÜNDUNG

AMBERG 91 „Sanierungsgebiet K“

Stadt Amberg

Begründung mit Untersuchung der Umweltbelange

Fassung vom 08.10.2014

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans

INHALT

Verfahrensablauf	3
Räumlicher Geltungsbereich	4
Planungsrecht	5
Landes- und Regionalplanung	5
Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
Bebauungspläne	5
Sanierungsgebiete	5
Bestand	5
Städtebauliche Situation	5
Historische Entwicklung	6
Verkehr	6
Infrastruktur	6
Entwässerung, Ver- und Entsorgung	6
Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
Immissionen	7
Boden	7
Planungsanlass und –ziele	7
Anlass, Sinn und Zweck der Planung	7
Entwicklungsziele	8
Bebauungskonzept	9
Verkehr	10
Ruhender Verkehr	10
Grün- und Freiraumkonzept	11
Planinhalte	12
Räumlicher Geltungsbereich	12
Art und Maß der baulichen Nutzung	12
Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	12
Baugestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen	12
Höhe der baulichen Anlagen	13
Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	13
Einfriedungen	13
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	13
Öffentliche Verkehrsflächen	13
Grünflächen	14
Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	14
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
Altlasten	14
Städtebauliche Kenndaten des Baugebiets	15
Untersuchung der Umweltbelange	15
Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	15
Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Änderungen ...	16
Voraussichtlich durch die Bebauungsplanänderung erheblich beeinflusste Schutzgüter ...	17
Vermeidungs- Verringerungs- Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung	18
Prognose	19

Verfahrensablauf

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 01.10.2007 leitete der Stadtrat auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ mit Begründung in der Fassung vom 19.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur planungsrechtlichen Sicherung ein. Die Aufstellung sollte auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Nordosten einschließlich der Ziegelgasse, im Südosten von der nordwestlichen Häuserzeile der Bahnhofstraße und im Südwesten einschließlich des Straßenraums des Spitalgrabens und im Nordwesten einschließlich des Straßenraums der Kasernstraße gebildet.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses einschließlich der Hinweise zum beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte am 01.02.2008.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 11.02. bis 10.03.2008.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 11.02.2008 durchgeführt.

Eine Abwägung der eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen erfolgte nicht.

Der Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss beauftragte mit Beschluss vom 25.09.2008 die Verwaltung einen begrenzt offenen, einstufigen Realisierungswettbewerb nach GRW zur Errichtung eines Zentrums für Betreuung, Beratung und Wohnen für Senioren, Nahversorgung / Dienstleistung mit Tiefgarage auf dem Bürgerspitalareal vorzubereiten.

Der Hauptausschuss billigte in seiner Sitzung am 16.07.2009 den Auslobungstext des Realisierungswettbewerbs mit der Aufgabenstellung, den überwiegenden Teil der Gebäude des Altenheims am Spitalgraben abzurechen und durch die Realisierung eines Neubaus für betreutes Wohnen im Alter mit im Zusammenhang stehenden Verkaufs-, Dienstleistungs- und Praxisflächen im Erdgeschoss zu ersetzen.

Der Stiftungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 17.11.2009 über den Wettbewerb und sein Raum- und Flächenprogramm informiert.

Das Preisgericht des Realisierungswettbewerbs hat in seiner Sitzung am 07./08.05.2010 das Büro Wittfoht Architekten, aufgrund der klaren und kompakten Baukörper die eine gute Grundlage für eine großzügige Platzgestaltung und Wegeführung anbieten, als Sieger aus dem Wettbewerb ermittelt. Ungeachtet der beträchtlichen Volumina wurde die Maßstäblichkeit der Stadträume sorgsam beachtet. Kritisch wurde die Fassadengestaltung beurteilt.

Die Fraktionen des Stadtrats Amberg erhielten im Bauausschuss am 19.05.2010 eine Dokumentation über das Wettbewerbsergebnis.

In der Bauausschuss-Sitzung am 19.01.2011 wurde die Verwaltung beauftragt, zur Stärkung der Einzelhandelsstruktur in der Altstadt die Erdgeschossflächen der beiden Gebäudekuben des Wettbewerbsergebnisses im Sanierungsgebiet K mit Gewerbeeinheiten und die Obergeschossflächen mit Dienstleistungen sowie im Untergeschoss mit einer Tiefgarage zu überplanen.

Die Gewerbebau Amberg GmbH wurde beauftragt, im Zuge des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ein Branchenverzeichnis für die Verkaufs-, Dienstleistungs- und Praxisflächen zu erarbeiten, das mit dem betreuten Wohnen vereinbar ist und die gegebene städtebauliche Situation berücksichtigt.

Im Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss am 17.02.2011 wurde die Verwaltung beauftragt, mit dem Architekten Verhandlungen aufzunehmen, abweichend vom Wettbewerbsergebnis mehr Dienstleistungsflächen bzw. Einzelhandelsflächen zu berücksichtigen. Außerdem sollte in den Obergeschossen Wohnen bzw. betreutes Wohnen eingeplant werden. Weiter wurde die Verwaltung aufgefordert, die Grundlagen für eine mögliche öffentliche Tiefgarage bzw. Quartiersgarage zu ermitteln.

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung vom 05.03.2012 die Pläne mit Änderungen gegenüber der Wettbewerbsplanung auf der Basis des Haupt- und Finanzausschussbeschlusses vom 14.07.2011, vom beauftragten Architekturbüro Wittfoht durchgeführt, mit der überarbeiteten Gebäudestellung der Ersatzbauten des ehemaligen Bürgerspitals in den Bebauungs-

planentwurf zu übernehmen. Der Beschluss beinhaltete ebenfalls die Dachform mit der viergeschossigen Bebauung.

In seiner Sitzung am 03.07.2012 beschloss der Stadtrat die Aufwertung und Belebung des Blockinnenbereichs durch die Verlagerung der bestehenden 16 oberirdischen Stellplätze auf Flurnummer 642 in die auf Flurnummer 635 geplante Tiefgarage. Ergänzend wurde die Schaffung von 2 Behindertenstellplätzen in der Ziegelgasse beschlossen.

In seiner Sitzung am 29.04.2013 beschloss der Stadtrat, dem Gutachten zur Verkehrsuntersuchung zu den Tiefgaragemöglichkeiten im Bereich des ehemaligen Bürgerspitals (Flurnummer 635) durch das Büro Prof. Dr.-Ing. Kurzak zu folgen und eine Quartiersgarage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorzusehen.

Die während der vom 11.02. bis 10.03.2008 bereits durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen wurden nicht behandelt und die Abwägung wurde nicht durchgeführt. Aufgrund der genannten Änderungen der Planung mit den entsprechenden Beschlüssen zum Sanierungsgebiet K, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (07.01.14 – 07.02.14) erneut durchgeführt.

Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,28 ha.



Abb. 1: Luftbild 2013

Planungsrecht

Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan Oberpfalz Nord sind im Bereich der besiedelten Stadtgebiete von Amberg keine weiteren Festlegungen vermerkt.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, zuletzt geändert mit Wirkung vom 21.03.2014, weist für den Geltungsbereich Mischgebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Verwaltung, Schule, Kirche und soziale und gesundheitliche Einrichtungen aus.

Die Gebäude mit der Gemeinbedarfsnutzung für Verwaltung und soziale und gesundheitliche Einrichtungen wurden oder werden abgebrochen, die Nutzungen wurden bereits vor Jahren abgezogen.

Der neue Bebauungsplan sieht eine Stärkung der Wohn- und Geschäftsnutzung zur Belebung der Innenstadt vor.

Im Wege der 80. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden die Gemeinbedarfsnutzungen Verwaltung und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Mischgebietsflächen umgewandelt.



Abb. 2: Rechtskräftiger FNP



Abb. 3: 80. Berichtigung FNP

Bebauungspläne

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

Sanierungsgebiete

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

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



Abb. 4: Sanierungsgebiet K

Bestand

Städtebauliche Situation

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

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

Durch den Bau der Ärzte-Bürohäuser an der Marienstraße ab 1997 haben sich viele Arztpraxen und Kanzleien aus der Altstadt zurückgezogen. Die Behördennutzung in der Kasernstraße wurde 2005 in einen Neubau am Pfalzgrafenring umgesiedelt. 2011 wurde das Alten- und Pflegeheim in einen Neubau an der Schlachthausstraße umgesiedelt. Ursächlich für die Aussiedlungen war neben dem Neuangebot der Mangel an Parkplätzen. Dies zeigt sich an den Stellplatzflächen, die die Freiflächen im Blockinnenbereich bedecken, was eine unbefriedigende Situation darstellt.

Mit dem geplanten Abriss des Bürgerspitals ergeben sich nun Raum und Möglichkeiten für eine neue Strukturierung und Aufwertung des Blockbereichs.

Historische Entwicklung

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

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



Abb. 5: Urkataster

Verkehr

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

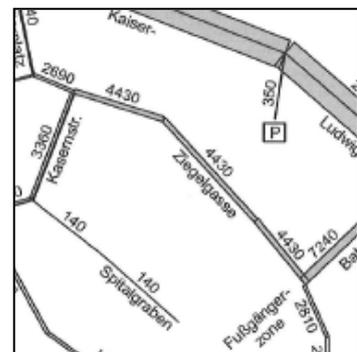


Abb. 6: Verkehr IST Ing. Büro Kurzak

Infrastruktur

Die Stadtwerke Amberg sind Betreiber der Infrastruktur: Kabeltrassen, Gas-Wasserleitungen (Hausanschlüsse und Versorgungsleitungen) – Verlegungen, Ergänzungen oder Sicherungen der Gas-Wasserleitungen laufen über die Stadtwerke Amberg. Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das innerstädtische Fernwärmenetz der Stadtwerke Amberg.

Ein Containerstandplatz für Recyclingmaterial steht im Geltungsbereich nicht zur Verfügung.

Entwässerung, Ver- und Entsorgung

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

Naturhaushalt und Landschaftsschutz

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

Immissionen

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

Boden

Der Boden im Bereich weist durch die Bebauung und die Verkehrsflächen eine hohe Flächenversiegelung auf. Durch die jahrhundertelange Nutzung und Nähe zur historischen Stadtmauer ist mit Bodendenkmälern und archäologischen Funden zu rechnen.

Planungsanlass und –ziele

Anlass, Sinn und Zweck der Planung

Nach jahrelangen Diskussionen, Planungen und vielen Gesprächen über das Gebiet zwischen Herrnstraße, Ziegelgasse, Kasernstraße und Bahnhofsstraße wurden mit dem Abschluss der Untersuchungen durch Herrn Prof. Dr. Kurt Brey und dem daraus entwickelten Rahmenplan die Weichen für die künftige Entwicklung des Quartiers gestellt. Der Stadtrat der Stadt Amberg hat am 25.04.2005 das Sanierungsgebiet K (siehe Anlage) als Satzung zur förmlichen Festlegung im klassischen Verfahren beschlossen.

Um die Ziele der Sanierungssatzung planungsrechtlich zu sichern, hat der Stadtrat am 30.04.2007 beschlossen, für den Bereich des Sanierungsgebietes K ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren einzuleiten und Herrn Prof. Dr. Brey zuzuziehen. Nun soll das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden.

Wesentliche Bestandteile der planungsrechtlichen Festsetzungen für das zirka 2,28 ha große Gebiet sollen werden:

Festlegung von

- Art und Maß der Nutzung
- Sicherung und Sanierung des Bestandes sowie Abbruch und Neubau
- Höhenentwicklung und Dachform der Gebäude
- Abgrenzung von öffentlichen und privaten Flächen
- Art und Qualität der öffentlichen Verkehrsflächen
- privater und öffentlicher Parkierung
- Begrünung des Blockinnenbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Sanierungssatzung sind nicht ganz identisch. Der Bebauungsplan umfasst auch den Bereich des Spitalgrabens, da auch hier Planungsbedarf für die Gestaltung der öffentlichen Flächen besteht. Was die Ausbaubeiträge anbetrifft, hat dies keine Auswirkungen, da sich die Beiträge nach der sanierungsbedingten Wertsteigerung richten. Ausschlaggebend sind hier allein die Grenzen für das Sanierungsgebiet. Im Bebauungsplan werden der Umfang, die Qualität der Verkehrsanlagen und deren Art definiert. Sollte sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens andere Planungserfordernisse und Ausbaukriterien ergeben, könnten die Grenzen des Sanierungsgebietes angepasst werden.

Entwicklungsziele

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich planerisch im Wesentlichen in 4 Abschnitte.

1. Das Bürgerspitalareal ohne den so genannten Reichertbau

Die Neubauten auf dem Bürgerspitalareal stellen eine große Baumaßnahme in der östlichen Altstadt dar. Grundlage dafür bildet der 2010 durchgeführte Architektenwettbewerb. Wesentliche Ziele waren die Errichtung eines Zentrums für Betreuung, Beratung und Wohnen für Senioren und für Nahversorgung/ Dienstleistung mit Tiefgarage. Eine Wohnanlage für betreutes Seniorenwohnen wurde mittlerweile in der Schlachthausstraße errichtet. Somit ist diese Zielsetzung abzuwandeln auf Förderung des allgemeinen Wohnens in der Altstadt. Die Einrichtung einer Seniorenberatungsstelle wurde jedoch mit Beschluss des Stadtrats vom 03.07.2012 bekräftigt. Die Berücksichtigung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss der geplanten Neubauten am Spitalgraben wird weiterhin aufrechterhalten. Weitere Änderungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf stellen die Verkleinerung des Blocks neben der Spitalkirche in Nord-Süd-Ausrichtung und der Abbruch beziehungsweise Wegfall des gesamten Nordflügels des sogenannten Eckertbaus dar. Dies geschieht zugunsten der Schaffung einer größeren Durchlässigkeit zwischen Spitalgraben und Blockinnenbereich. Da in den oberen Geschossen nun allgemeines Wohnen angesiedelt werden soll, dient es auch zur Vergrößerung der Abstandsflächen zwischen den Wohnblöcken. An dem Erhalt des Eckertbaus wird nun nicht mehr festgehalten, denn der viergeschossige Hauptbaukörper mit steilem sich über zwei Geschosse aufstrebendem Dach fügt sich nicht in die Umgebung der überwiegend zwei- bis maximal dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser ein. Ein Neubau mit drei Stadthäusern gemäß der Studie vom April/Mai 2014 vom Büro Wittfoht Architekten stellt eine gute vermittelnde Lösung dar.

Darüber hinaus wird an der besonderen Aufmerksamkeit für die Oberflächengestaltung und den Umgang mit Raum, wie im Wettbewerb gefordert, festgehalten.

2. Wirtschaftsschule bis zur Bahnhofstraße

Die Wirtschaftsschule hat erheblichen Erweiterungsbedarf. Schon heute wird der nordwestliche Teil des so genannten Reichertbaues von der Schule genutzt. Im Bebauungsplanverfahren ist zu klären, wie die Erweiterung der Wirtschaftsschule altstadtgerecht und städtebaulich verträglich unter Einbeziehung des Reichertbaues entwickelt werden kann. Aber auch der Umgang mit der Pausenhoffläche und die Verbindung zum bestehenden Schulgebäude sind von besonderer, stadtplanerischer Bedeutung.

Für den Rest des Gebietes an der Ecke Bahnhofstraße/Ziegelgasse werden die Festsetzungen im Wesentlichen auf die Erhaltung des Bestandes und auf den Umgang mit den Innenhofflächen abstellen.

3. Quartier zwischen Wirtschaftsschule und Kasernstraße

Der Rahmenplan stellt den genannten Bereich im Bestand dar. Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zwischen Ziegelgasse und dem Bereich der ehemaligen Verbraucherberatung liegen städtebauliche Mängel vor. Der Bereich ist geprägt von erdgeschossigen Nebengebäuden mit Nutzungen von offenen Garagen, Lagerflächen, Werkstätten, trennenden Mauern, innen liegenden Hofflächen und verwilderten Grünflächen.

Sanierungsziel in diesem Bereich ist es jedoch, die Wohnnutzung zu stärken. Durch die vorgenannten Einbauten ist das Wohnumfeld gestört.

Im Bebauungsplanentwurf vom 02.06.2014 (siehe Anlage 3) ist eine städtebauliche Neuordnung für diesen Bereich dargestellt.

Es wurde darauf geachtet, dass keine Nachverdichtung in der Grundfläche und der Höhenentwicklung stattfindet. Die Gebäude sind in der Bauweise E+I+DG vorgesehen. Sie sind so angeordnet, dass gut proportionierte private und öffentliche Räume mit erlebbarer Aufenthaltsqualität entstehen. Darüber wurden großzügige Belichtungs- und Belüftungsflächen an den Wohngebäuden geschaffen und es entsteht ein kleines Quartier in der Altstadt mit ruhiger und hoher Wohnqualität.

Die Stellplatzflächen sind in der neu zu errichtenden Quartierstiefgarage mit Zufahrt von der Ziegelgasse aus vorgesehen, des Weiteren können Garagenbereiche in den etwas ungünstigeren Erdgeschossbereichen untergebracht werden.

Ziel ist es, die Gebäudefronten so geschlossen wie möglich zu halten. Auch der kleine Vorsprung gegenüber dem Gebäude an der Ecke Ziegelgasse/Kasernstraße soll erhalten bleiben, da dadurch die Fußwegrichtung vom Ziegeltor her kommend räumlich deutlich wird. Ein ausreichend breiter Fußgängerbereich und die erforderlichen Feuerwehruzufahrtsradien werden mit einer Breite von 4,5 m dadurch möglich. Eine zügige Fußwegverbindung vom Ziegeltor ins Innere des Gebietes ist damit gewährleistet.

4. Kino bis zur Kasernstraße

Für den Bereich zwischen Bürgerspital und Kasernstraße am Spitalgraben gilt es die vorhandenen Nutzungen zu halten. Sowohl die Turnhalle als auch das Kino stärken die Zentralität der Altstadt. Das Kino aus dem Jahr 1954 wurde im September 1999 in die Denkmalliste nachgetragen und sollte im Gebäudebestand festgesetzt werden. Im rückwärtigen Bereich sollte Raum für einen Anbau gegeben sein um die gestalterischen Defizite verbessern zu können und die Ausformung einer attraktiven „Leitfront“ für den inneren Fußgängerbereich zu ermöglichen.

Die Gebäude an der Ecke Spitalgraben/Kasernstraße und Turnhalle werden im Bestand festgesetzt. Die Turnhalle sollte entsprechend der Umgebung mit einem geneigten Dach ergänzt werden.

Ziel des Bebauungsplans Sanierungsgebiet K ist die Aufwertung der nordöstlichen Altstadt und die Belebung des Blockinnenbereichs zwischen Ziegelgasse, Kasernstraße, Spitalgraben und Bahnhofstraße.

Diese Aufwertung soll durch die Verbesserung des Wohnumfelds der bestehenden Bauten gefördert werden. Einflussmöglichkeiten bestehen hier in erster Linie auf den öffentlichen und städtischen Grundstücken. Die wichtigste Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels für den Block ist die Verlagerung der oberirdischen Stellplätze aus dem Blockinnenbereich und den Hinterhöfen in eine Tiefgarage, damit diese Flächen als öffentlicher Platzraum und öffentliche Grünanlagen umgestaltet werden können und um damit auch die Wohnqualität der angrenzenden Bauten in diesem Bereich attraktiver gestalten zu können.

Weiter ist vorgesehen, die Belebung der östlichen Altstadt durch eine durchgängige Fußwegeverbindung vom Ziegeltor/Ziegelgasse zur Bahnhofstraße bzw. Hallplatz zu fördern. Aufgrund der geringen Breite und relativ hohen Verkehrsbelastung mit gegenläufiger Verkehrsführung in der Kasernstraße wäre hier ein Gehweg wünschenswert. Die Ausweisung eines Gehwegs ist aufgrund des schmalen Straßenraums nicht möglich, deshalb sollte eine sichere, fußläuferische Verbindung im Blockinnenbereich geschaffen werden. Der Weg durch den Blockinnenbereich würde die Fußwegeverbindung von den öffentlichen Parkgaragen vor dem Ziegeltor zum Marktplatz bzw. Ziegeltor abkürzen.

Bebauungskonzept

Die Bebauung im nördlichen Blockbereich ist von der Bahnhofstraße, entlang der Ziegelgasse, bis hin zur nördlichen Kasernstraße durch kleinteilige Bürgerhäuser überwiegend aus dem 17./18./19. Jahrhundert geprägt. Der Neubau der Wirtschaftsschule 1978 stellt einen Maßstabsbruch bezüglich der überbauten Grundfläche und der Höhenentwicklung in seiner Umgebung dar, der aber mit der öffentlichen Nutzung als Schule begründet werden kann.

Der U-förmige Baukörper an der Ecke Kasernstraße/Spitalgraben stellt in diesem Bereich die letzte bauliche Erinnerung an die ursprünglich im 18./19. Jahrhundert Amberg prägende Kasernennutzung dar. Die Spitalkirche ist das letzte bauliche Merkmal des mittelalterlichen Spitals, das den südlichen Teil des Blocks im Sanierungsgebiet K kennzeichnete. Am Spitalgraben brachten bereits in der Nachkriegszeit die Neubauten der Turnhalle der Wirtschaftsschule, des Kinos 'Ringtheater', des Alten- und Pflegeheims und des Eckertbaus neue Maßstäblichkeit in die Altstadt. Die geplanten Neubauten aus dem Wettbewerb und der Ersatzbau aus der städtebaulichen Studie sollen zwischen dem Kinogebäude der Nachkriegszeit und

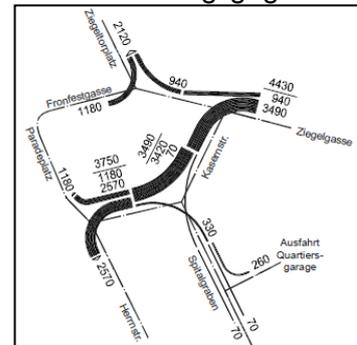
der Altstadtbebauung an der Bahnhofstraße vermitteln und gleichzeitig den Baukörper der Spitalkirche integrieren. Die überbaubaren Grundflächen der beiden Neubauten aus dem Wettbewerb orientieren sich an der des Kinos. Die Nachfolge des Eckertbaus nimmt die Grundflächen der mittelalterlichen Stadthäuser auf. Die Neubauten nehmen das Thema Satteldach spielerisch auf, indem die Höhenentwicklung vom Kino langsam zur Spitalkirche ansteigt.

Verkehr

Das Sanierungsgebiet K ist zur Erschließung auf drei Seiten von Fahrstraßen eingefasst (Ziegelgasse, Kasernstraße und Spitalgraben), im Inneren ist eine Fußgängerzone geplant, wie sie an der vierten Seite (untere Bahnhofstraße) schon besteht. Der Block ist somit durch sämtliche Kategorien der öffentlichen Verkehrsflächen gut erschlossen.

Mögliche Einbahnregelung Kasernstraße

Es wurde durch das Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Kurzak geprüft, wie sich eine verkehrssichere Planung in der Kasernstraße, mit Gehweg durchführen ließe. Das in Auftrag gegebene Gutachten empfiehlt die Variante der Einbahnregelung in Nord-Süd Richtung mit einer leichten Verkehrszunahme am Paradeplatz und in der Fronfestgasse, jedoch bei geänderter Einbahnrichtung vom Paradeplatz über die Fronfestgasse zu Ziegeltor. Verkehrsrechtlich wird weiterhin ein Problem an der Engstelle Einmündung Spitalgraben gesehen. Die Problemsituation des gleichzeitigen Ankommens zweier Fahrzeuge wird lediglich 5 - 10-mal am Tag eintreten und die Fahrer, die alle diese Situation kennen, werden sich laut des Gutachtens per Handzeichen einigen können. Zusätzlicher Vorteil dieser Lösung ist die leichte Entlastung der Herrnstraße um etwa 150 Kfz/Tag.



Ruhender Verkehr

Im Bericht zur Satzung für das Sanierungsgebiet K wird für die Gewerbetreibenden und für die Wohnnutzung im Gebiet inklusive Ergänzungsbau Bürgerspital von einem Bedarf von zirka 100 privaten Stellplätzen ausgegangen. Zusätzlich werden 70 öffentliche Stellplätze in Hinblick auf die Läden und die Gastronomie im Herzen der Altstadt und dem Marktplatz genannt. Diese Bedarfseinschätzung gilt jedoch nur als Anhaltswert. Welche Anzahl an Stellplätzen im Kernbereich des Sanierungsgebietes untergebracht werden kann, wurde im Nachgang des Wettbewerbs geklärt. Die Untersuchung in der städtischen Verwaltung im Jahr 2010 ergab, dass eine Trennung von Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage eine bessere Einfügung in das Altstadtumfeld ermöglichen wird. Die Zufahrt wird am Anfang der Ziegelgasse zwischen Hausnummer 5 und 7 erfolgen und die Ausfahrt wird in den Neubau südlich des Spitalgrabens 2a integriert werden.

Planung der Tiefgarage:

Entgegen der Vorstellung des Tiefgaragenkonzepts im Bauausschuss vom 25.04.2012 bzw. im Stadtrat vom 07.05.2012 soll die geplante Tiefgarage in ihrer Größe optimiert werden und bis unter den Schulhof und den geplanten Neubau der Wirtschaftsschule vergrößert werden. Die Kapazität der Tiefgarage in der Ziegelgasse, unter dem Bürgerspitalareal könnte dann zirka 196 Stellplätze aufnehmen, auf der Ebene UG 1 könnten zirka 68 Stellplätze, auf der Ebene UG 2 zirka 47 Stellplätze, auf der Ebene UG 3 44 Stellplätze und der Ebene UG 4 37 Stellplätze untergebracht werden. Das würde bedeuten, dass 38 Stellplätze mehr untergebracht werden könnten. Der im Prognosejahr 2015 erwartete Zufahrtsverkehr in die geplante Tiefgarage kann nach dem Gutachten von Prof. Kurzak (Mai 1999), welches die Verkehrsströme am Altstadtring Nordost untersucht hat, von den zuleitenden Straßen weiterhin bewältigt werden.

Verlagerung der oberirdischen Stellplätze:

Auf dem Grundstück Flurnummer 642 mitten im Blockinnenbereich befinden sich 21 Stellplätze, davon werden 16 von der Wirtschaftsschule genutzt und 5 für die städtische Verwaltung benötigt.

Der Stellplatzbedarf der Wirtschaftsschule wird nach dem Umbau- und Erweiterungsbau 20 Stellplätze betragen. 3 Stellplätze hatte die Schule bisher im Innenhof der Schule nachgewiesen, diese werden durch den Umbau überbaut. Die Neuerrichtung dieser 3 Stellplätze wird innerhalb der Baumaßnahmen abgerechnet und gefördert werden. Die restlichen 16-17 Stellplätze könnten, was die Erweiterungs-, Umbau und Sanierungsmaßnahme der Wirtschaftsschule betrifft, auch weiterhin bestehen bleiben. Die Verlagerung dieser Stellplätze in die geplante Tiefgarage unter dem ehemaligen Bürgerspital erfolgt rein aus städtebaulichen Gründen, um zugunsten des Umfelds bzw. des Blocks Sanierungsgebiet K auf dieser Fläche die öffentliche Wegebeziehung und das Wohnumfeld zu verbessern.

Aufgrund der beengten Baustellensituation in dem dichten Gebäudebestand in der Altstadt ist mit Mehrkosten für Beweisaufnahmen des Baubestands und für zusätzliche Abstütz- und Abfangungsmaßnahmen zu rechnen. Die nahe Lage an der Vils lässt zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen der Tiefgarage erwarten.

Grün- und Freiraumkonzept

Der Blockinnenbereich des Sanierungsgebiets K untergliedert sich von der Bahnhofstraße bis zu einer Engstelle beim Kino in eine öffentliche Fußgängerzone, die durch Granitpflaster, eine Baumreihe zur Abgrenzung des Schulhofs der Wirtschaftsschule bisher gestalterisch dargestellt ist und den nord-westlichen Bereich, der durch Innen- und Hinterhöfe geprägt ist.

Kennzeichnend für die Außenwirkung der Straßen und Plätze der letzten Planungen in Amberg ist anlehnend an das Gestaltungskonzept aus dem Jahr 1990 die Arbeit mit Granitpflaster als prägendes Element. So werden im Hinblick auf die behinderten-, senioren- und kindgerechten Ausgestaltung der öffentlichen Räume die Hauptfußwegachsen mit großflächigen, gesägten, geflammten Granitplatten belegt, die Ausstattung der Gehwegbereiche erfolgt mit Granit-Kleinsteinpflaster und die der Fahrbahnen mit Granit-Großsteinpflaster. Diese Gestaltungselemente werden in die Neugestaltung der Fußgängerzone im Quartier mit aufgenommen. Ergänzend wird eine noch zu beauftragende Werkplanung die Aufenthaltsqualität, durch Sitzelemente und eventuell auch durch Wasserbecken aufwerten.

Im nördlichen Teil hinter der Engstelle zwischen dem Kino und der Ziegelwand wird ein öffentlicher Bereich, der überwiegend durch Grünflächen als Ruhebereich für die angrenzenden Wohnungen und als Treffpunkt für die Anwohner dienen soll, gestaltet werden. Auch hier erfolgt die Detaillierung nach der Rechtskraft des Bebauungsplans mit dem Start der Umsetzung der öffentlichen Ordnungsmaßnahme.

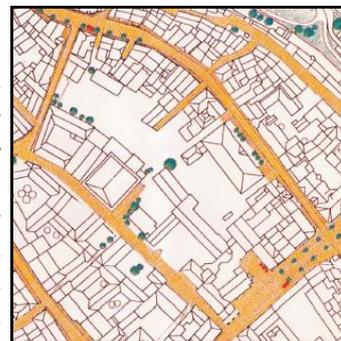


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Gesamtplan „Gestaltung von Straßen und Plätzen in der Altstadt von Amberg“

Planinhalte

Räumlicher Geltungsbereich

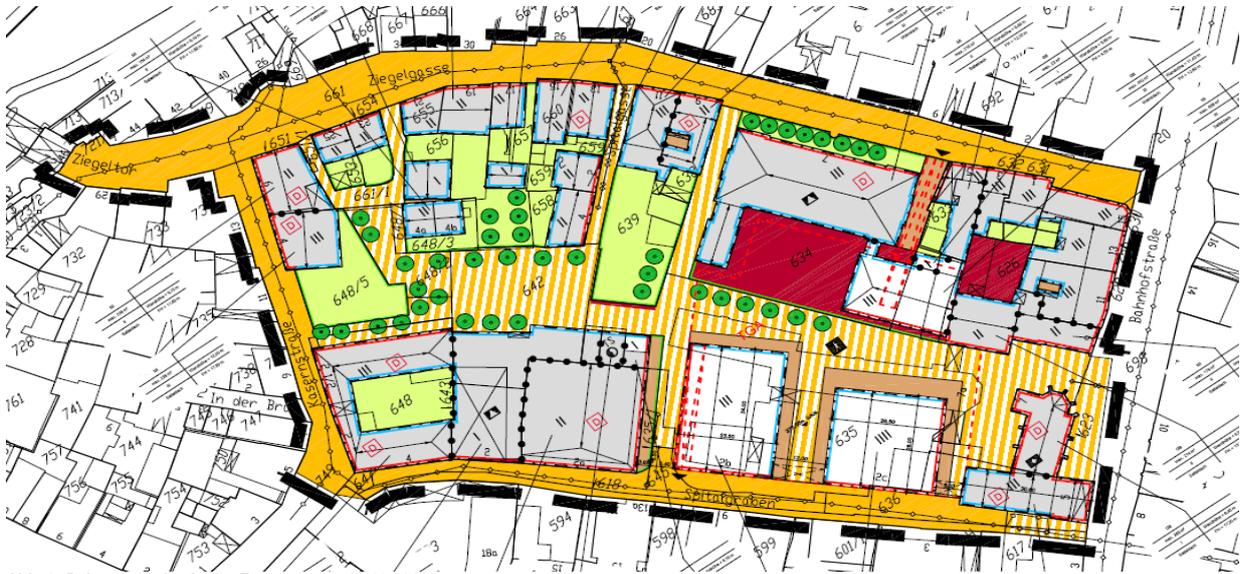


Abb. 9: Bebauungsplan in der Fassung vom 08.10.2014

Zur Regelung der Zu- Abfahrtssituation sind die Straßenzüge Ziegelgasse, Kasernstraße und Spitalgraben in den Geltungsbereich miteinzubeziehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird überwiegend als Mischgebiet gemäß § 6 Abs.1 und 2 BauGB festgesetzt; nicht zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauGB. Die nach § 6 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Bereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da Vergnügungsstätten der Eigenart des Baugebiets also ein Sanierungsgebiet in Altstadtlage widersprechen und die Gefahr des sogenannten „Trading-Down-Effektes“ (eine Entwertung des Gebietes) besteht. Außerdem soll durch den Ausschluss einer Verdrängung von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben in diesem Gebiet entgegengewirkt werden.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am tatsächlichen Altbestand und den Neubauten aus der Nachkriegszeit.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sowie die Baugrenzen orientieren sich in der Bahnhofstraße, der Ziegelgasse, der Kasernstraße und im nördlichen Teil des Spitalgrabens am Gebäudebestand. Die überbaubaren Grundflächen der beiden Neubauten aus dem Wettbewerb orientieren sich an der überbauten Grundfläche des Kinos aus der Nachkriegszeit.

Baugestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen

Im Sanierungsgebiet werden als gestalterische Grundlagen der Altstadt die Baugestaltungssatzung sowie die Werbeanlagensatzung festgeschrieben. Im gesamten Änderungsbereich gilt für die Dachausbildung der Haupt- und Nebengebäude, dass flachgeneigte Pult-, Walm-, Sattel-, oder Grabendächer zulässig sind. Die Dachneigung ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen, als Dacheindeckung sind rote bzw. rotbraune Ziegel vorgesehen. Auf untergeordneten Dachflächen können auch beschichtete Metalleindeckungen, nicht Patina gehemmte Kupfer-, Zink- und in Ausnahmefällen auch Bleiabdeckungen verwendet werden. Diese Eingrenzung ist notwendig, da bei unbeschichtetem Blei-, Kupfer-, Zink- und verzinktem Eisenblech Reaktionsmechanismen stattfinden können, nach denen die betreffenden Schwermetalle bei Regenereignissen freigesetzt werden. Diese können dann in durchaus relevanten Schadstoffkonzentrationen durch das Dachwasser in die Umwelt gelangen.

Eine Regenwasserbehandlung wäre bei Zulassung solcher Dachflächen durch die Einstufung als stark belastet eventuell notwendig.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist bis auf die Neubauten im Bürgerspitalareal und den Anbau der Wirtschaftsschule am Bestand orientiert. Ziel ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung im Bereich der Straßenkante und eine ein- bis zweigeschossige Bebauung im inneren Quartierbereich. Die Traufhöhen der geplanten Gebäude wurden vom Gebäudebestand in der Umgebung aufgenommen und abgeleitet. Der Wettbewerbsentwurf sieht für Gebäude B drei Geschosse und für Gebäude A vier Geschosse vor, um einen Übergang zur Traufhöhe der Kirche zu schaffen.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für Stellplätze sind mit dem Bebauungsplan als private Grünflächen festgelegt, mit der Ausnahmeregelung, dass in den privaten Hofflächen Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag möglich sind. Generell soll die Quartierstiefgarage im Laufe der Zeit die oberirdischen Stellplätze ersetzen, sodass sich Grünflächen im Innenbereich des Quartiers entwickeln können.

Im Bereich der Neubauten und des Kinos wurden private Flächen um die Gebäude geschaffen, um den Übergang zwischen öffentlichen Flächen und privaten Flächen durch mögliche Anbauten abzumildern.

Einfriedungen

Einfriedungen sind in der Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg im § 12 wie folgt geregelt:

- (1) Einfriedungsmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.
- (2) Einfriedungsmauern sind zu verputzen und mit Biberschwanzziegeln, Mönch- und Nonneziegeln, Kremperziegeln oder ähnlichem geeigneten Material abzudecken. Die Bestimmungen für Außenwände und Dacheindeckungen gelten sinngemäß.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Als Fläche für Versorgungsanlagen, bleibt die bestehende Trafostation auf geringerer Grundfläche im rückwärtigen Bereich des Kinos erhalten. Flächen für die öffentliche Abfallentsorgung sind auf Grund der besonderen Altstadtlage mit Fußgängerzone nicht vorgesehen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Sanierungsgebiet K ist zur Erschließung auf drei Seiten von Fahrstraßen eingefasst (Ziegelgasse, Kasernstraße und Spitalgraben); im Inneren ist eine Fußgängerzone geplant, wie sie an der vierten Seite (untere Bahnhofstraße) schon besteht. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer Durchlässigkeit dieses bisher größten geschlossenen Altstadtblocks für Fußgänger; von der Hauptachse in Längsrichtung sollen etliche Querverbindungen abzweigen.

Im Sanierungsgebiet K ist südwestlich der Wirtschaftsschule eine Quartiersgarage mit 196 Stellplätzen vorgesehen; die Einfahrt soll von der Ziegelgasse südöstlich der Wirtschaftsschule erfolgen, die Ausfahrt über den nordwestlichen der beiden neuen Gebäudekomplexe zum Spitalgraben. Im Verkehrsgutachten von Professor Kurzak (München) vom 19.03.2013 wird bescheinigt, dass für die Quartiersgarage eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen bestehen wird, während eine alternativ untersuchte öffentliche Garage zu regelmäßigen Staus am Bahnhofplatz und in der Bahnhofstraße führen würde.

Die Ziegelgasse soll weiterhin Einbahnstraße in nordwestliche Richtung bleiben. In der Kasernstraße soll der Zweirichtungsverkehr trotz des aufgrund der Enge fehlenden Fußgänger-

schutzes beibehalten werden, damit die Kraftfahrzeuge nach dem Parken weiterhin auf kurzem Weg über das Ziegeltor die Altstadt verlassen können; wegen der alternativen Fußgängerwege und der schon früher erfolgten Verlegung des Amtes für Ordnung und Umwelt müssen künftig nur noch sehr wenige Fußgänger die Kasernstraße benutzen. Der Spitalgraben soll weiterhin Sackstraße mit Zweirichtungsverkehr bleiben; aufgrund der deutlichen Mehrung der ausfahrenden Kraftfahrzeuge durch die Quartiersgarage (um zirka 400 Kfz/24h) ist für einen geordneten Verkehrsablauf eine Aufweitung der Engstelle an der Einmündung zur Kasernstraße in Form eines Rückbaus des westlichen Nebengebäudes erforderlich, damit langsamer Gegenverkehr von PKW möglich wird.

Die neue Fußgängerzone soll durch entsprechende Gestaltung im Süden ein attraktives Umfeld für die neuen Geschäfte bilden, während im Nordwesten auch begrünte Ruhebereiche vorgesehen sind. Die wichtigste Fußgänger Verbindung, vor allem für Bürger aus dem westlichen Mariahilfbergviertel und Parker aus der Tiefgarage am Ziegeltor, wird von der nordwestlichen Ziegelgasse bis zur Bahnhofstraße führen.

Grünflächen

Eine Zielsetzung des Bebauungsplans ist es die privaten Innen- und Hinterhöfe von Stellplätzen zu befreien und zur Aufwertung der innerstädtischen Wohnungen zu begrünen. Zur Umsetzung dieses Ziels wird eine Quartiersgarage geplant. Ergänzend ist der nördliche Teil der Fußgängerzone, ab dem Kino und der Ziegelmauer bei Flurnummer 639, als parkähnlicher Ruhebereich vorgesehen. Rechts und links von diesen Fußwegverbindungen sollen zur Verbesserung der Wohnsituation und als Treffpunkt der Anwohner Bäume gepflanzt und Grünflächen gestaltet werden. Die Detailplanung erfolgt im Nachgang zur Rechtskraft des Bebauungsplans.

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Es wurden die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft und dem dazugehörigen Aktenvermerk des Büro IBAS Ingenieurgesellschaft GmbH (vgl. Anlage10) zur Einhaltung der Grenzwerte vorgeschlagenen Festsetzungen im Bereich der Nutzungseingrenzung und der schallabsorbierenden Bauweise im Bebauungsplan aufgenommen. Der Beschlussvorschlag zum empfohlenen Lärmsanierungsprogramm wird in die Sitzungsvorlage aufgenommen und zur Abstimmung gebracht. Die Details werden im Rahmen der Untersuchung der Umweltbelange erörtert.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fußgängerzone liegt zum größten Teil auf städtischen Grundstücksflächen. Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren ist der Erwerb der Wegeverbindung zwischen der Kasernstraße und dem Blockinnenbereich anzustreben.

Die Unterbauung der öffentlichen Fußgängerzone mit der Quartierstiefgarage ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Amberg und dem Bauherrn der Quartierstiefgarage zu regeln.

Ebenso sind die vorhandenen Fernwärmeleitungen und die Zuleitungen zur Trafostation in einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Amberg und den Stadtwerken Amberg aufzunehmen.

Altlasten

Es sind im Gebiet keine bekannten Altlastenverdachtsflächen vorhanden, durch die jahrhundertlange Nutzung können jedoch Altlasten nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Städtebauliche Kenndaten des Baugebiets

Öffentliche Verkehrsflächen	0,47 ha
Fußgängerzone	0,41 ha
Mischgebietsflächen	1,00 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,39 ha
Versorgungsflächen	0,01 ha
Geltungsbereich	2,28 ha

Untersuchung der Umweltbelange

Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Folgende Fachziele des Umweltschutzes sind nicht betroffen: Landschaftsplan, Regionalplan, Stadtbiotopkartierung, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, FFH-, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Altlasten, sonstige Schutzausweisungen.

Die Grundlagen des Arten und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP) ergeben folgendes Bild: Das Gebiet liegt im städtischen Raum Amberg und grenzt im Norden an eine durch Lärm belästigte Freifläche (Kaiser-Ludwig-Ring) an. Die Festlegung im Rahmen der Naherholung erfolgt als sonstiges Baugebiet mit Zugang zu Freiräumen, mit mittlerer und hoher Bedeutung für die naturgebundene Erholung (Grünzug um die Altstadtmauer). Das Gewässerkontaminationsrisiko wird als gering eingestuft. Klimatisch ist es eine Siedlungsfläche mit starker Wärmebelastung und der Boden weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergibt sich folgendes:

Fachziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Bodenschutz	Nutzungsänderung eines Areals innerhalb eines Baugebiets im Altstadtkern mit bestehender Erschließung und Ver- und Entsorgung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsteht eine erhöhte Flächenversiegelung durch die Umwandlung von Freiflächen in eine Fußgängerzone. Der Verlust an Grünfläche beträgt zirka 1.200 m ² . Es entsteht zusätzlich ein Verlust an Bodenvolumen durch den Bau der Tiefgarage.
Immissionsschutz	Durch die Änderung des Bodenbelags der Straßen im Rahmen der Städtebauförderung von Asphalt auf ebenes Pflaster und den Bau der Quartierstiefgarage ergibt sich eine Steigerung der Schallimmissionen.
Wasserschutz	Der Baukörper der Tiefgarage wird ins Grundwasser ragen. Die erhöhte Bodenversiegelung führt zu einem Anstieg des nicht versickerbaren Regenwassers
Natur- und Landschaftsschutz	Durch die Baustelleneinrichtung ließ sich ein Verlust von Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung fallen, nicht vermeiden

Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Eingriffe

Derzeitiger Umweltzustand	Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche der Altstadt und ist daher schon seit Jahrhunderten bebaut. Die Flächenversiegelung ist hoch bei geringem Erholungswert und unbefriedigenden Wohnverhältnissen für die Bevölkerung.	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotopflächen	Im Rahmen der Baustelleneinrichtung mussten Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzverordnung fallen.
Boden	Hohe Flächenversiegelung, keine bekannten Altlastenverdachtsflächen	Bei der Nutzungsänderung erhöht sich die teilversiegelte Fläche um etwa 1.200 m ² , Verlust an Bodenvolumen durch den Bau der Tiefgarage, die Asphaltflächen der Straßen werden im Rahmen der Städtebauförderung mit ebenem Pflaster ersetzt.
Wasser	Geringes Kontaminationsrisiko im Bereich der Änderungen. Ausreichend dimensionierte Kanäle in teilweise sanierungsbedürftigen Zustand.	Die Auswirkungen auf den Grundwasserkörper sind bei Einhaltung der technischen Regeln aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts als nicht erheblich einzustufen, die im Rahmen der Bauarbeiten erfolgende Sanierung der Kanäle ist positiv zu bewerten.
Luft	Bestehende Immissionsbelastung durch die Innenstadtlage.	Leicht erhöhte Belastung durch die zusätzlichen Kfz in Bezug auf die Quartierstiefgarage.
Klima	Hoher Versiegelungsgrad	Geringe Verschlechterung durch die zusätzliche Flächenversiegelung.
Landschaftsbild und Erholung	Kein positives Landschaftsbild bzw. Stadtbild, kein für die Öffentlichkeit nutzbarer Erholungsraum	Herstellung einer Erholungsfläche für die Öffentlichkeit mit hoher Aufenthaltsqualität Strukturierung der Blickachsen.
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärm-Vorbelastung durch den Verkehr und die Handwerksbetriebe.	Es wird eine zusätzliche Belastung durch die Straßenbelagsänderung sowie die Quartierstiefgarage entstehen
Kultur- und Sachgüter	Spitalkirche und „Steintafeln“	Der Bebauungsplan verhindert eine Freistellung der Spitalkirche und die Tafeln werden an geeigneter Stelle im Quartier wieder angebracht.
Natürliche Ressourcen	Nicht vorhanden.	Keine Änderung

Voraussichtlich durch die Bebauungsplanänderung erheblich beeinflusste Schutzgüter

Grobe Abschätzung der verursachten Beeinflussung			
Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Keine bis geringe Beeinträchtigung für Tiere Pflanzen und ihre Lebensräume , da es sich um einen Eingriff in den Bestand handelt. Die gefälltten Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Der Boden ist durch die bisherige Nutzung in seiner Bodenfunktion gestört, daher ist der Verlust durch den Tiefgaragenbau unter den ohnehin bebauten Flächen marginal. Die mit Asphalt versiegelten Straßenflächen werden durch ebenes Pflaster ersetzt, welches dann eine Teilversickerung auf diesen Flächen ermöglicht. Ebenso wird der Bereich der neu geschaffenen Fußgängerzone durchlässig gestaltet. Durch den Bau unterirdischer Stellplätze wird eine Flächenentsiegelung in den Hinterhöfen gefördert. Der Eingriff in den Grund wasserkörper ist unter Einhaltung der technischen Regeln und wasserrechtlicher Genehmigung zulässig, die im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgende Kanalsanierung ist positiv zu beurteilen. Der Bebauungsplan ändert die Nutzung nur gering, daher kann die kurzfristig erhöhte Flächenversiegelung durch die Neupflanzung und die somit entstehende Beschattung der Flächen in klimatischen Gesichtspunkten ausgeglichen werden. Im Bereich Landschaftsbild und Erholung erfolgt eine Aufwertung der Fläche. Der Schutz des Menschen und seiner Gesundheit erfolgt im Rahmen passiver Schallschutzmaßnahmen durch ein Lärmsanierungsprogramm sowie bauliche Lärminderungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage. Die betrachteten Kultur und Sachgüter sind wie die natürlichen Ressourcen nicht erheblich negativ betroffen.
Boden		X	
Wasser		X	
Luft		X	
Klima		X	
Landschaftsbild und Erholung		X	
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	X		
Kultur- und Sachgüter		X	
Natürliche Ressourcen		X	

Vermeidungs- Verringerungs- Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet K“ umfasst eine Fläche von etwa 2,28 ha.

Eingriffsregelung, Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht auf die Ausdehnung aus, er verändert die Lage der Baukörper im Bereich des ehemaligen Bürgerspitals und schafft rückwärtig der neuen Gebäude eine Fußgängerzone und folglich eine Durchwegung. Er ermöglicht den Bau der Quartiers-tiefgarage sowie den benötigten Anbau der Wirtschaftsschule und passt das Gebiet somit an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse an. Für die bestehende Bebauung werden die Festsetzungen im Wesentlichen auf die Erhaltung des Bestandes und auf den Umgang mit den Innenhofflächen abzielen.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das bis dato das Quartier prägende Bürgerspital wird nicht mehr benötigt und daher abgerissen. Der Abbruch des ausladenden Baus eröffnet neue Möglichkeiten, die städteplanerisch genutzt werden sollten. Der Bestand ist aus fachlicher Sicht ein Innenstadtgebiet ohne besondere Bedeutung für den Umweltschutz.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht möglich, da es sich um eine durch den Flächennutzungsplan bereits nutzungsfestgeschriebene Fläche handelt.

Verringerungsmaßnahmen

Tiere Pflanzen und ihre Lebensräume

- Ersatzpflanzungen für die im Geltungsbereich gefälltten Bäume, die unter die Baumschutzverordnung gefallen sind.

Bodenversiegelung

- Aufbruch von Asphaltflächen und Austausch durch versickerungsfähige Pflaster
- Im Zuge der Schaffung von unterirdischen Stellplätzen befürwortete Flächenentsiegelung der Parkplätze in den Hinterhöfen von über 1.500 m²
- Durchlässiger Belag in der Fußgängerzone (Pflaster)

Klima

- Pflanzung von Bäumen zur Beschattung
- Animieren der Umwandlung der Hofflächen und oberirdischen Parkplätzen zu Grünflächen

Lärm

- Passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen eines Lärmsanierungsprogramms (Schallschutzmaßnahmen beim Bau der Tiefgarage, nachträglicher Einbau von Schallschutzfenstern in die Bestandsgebäude)
- Einhausung der Tiefgarageneinfahrt
- Schallabsorbierende Maßnahmen im Bereich der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt sowie an den Belüftungseinrichtungen
- Schallabsorbierende Ausführung der Rampenauffahrt im Ausfahrtsbereich

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 3 BauGB sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Prognose*Prognose bei Durchführung*

Anpassung des Quartiers an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse. Herstellung von klaren Strukturen und öffentlich nutzbaren Freiflächen im Innenstadtbereich. Schaffung von strukturierten Grünflächen im Rahmen des Konzepts für die Gestaltung von Straßen und Plätzen. Erzeugung von Freiraum mit dem Ziel, Grünflächen in den Innen- und Hinterhöfen durch die langfristige Verlagerung von oberirdischen Parkplätzen zu schaffen.

Prognose bei Nichtdurchführung

Baurecht im Altstadtbereich ohne gültigen Bebauungsplan – Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bürgerspitals als Fläche mit sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen eingetragen, daher wäre zur Nachnutzung der Fläche eine Änderung des Flächennutzungsplans nötig. Ohne die verbindliche Bauleitplanung im Rahmen eines Bebauungsplanes wäre eine unangepasste Bauweise ohne Einhaltung der Altstadtaspekte möglich.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die alternativen Planungen beschränken sich auf das Areal des Bürgerspitals und des Eckertbaus, da im restlichen Bebauungsplan die derzeitige Bebauung festgeschrieben und auf den Umgang mit den Innenhofflächen eingegangen wird. Aus umweltschutzfachlicher Sicht ergeben sich kaum wirkliche Alternativen, da es sich um eine Innenstadtlage handelt. Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs wurden verschiedene Alternativen geprüft, der Bebauungsplan lehnt sich an den durch den Stadtrat verbindlich beschlossenen Wettbewerbsentwurf an.