

Stadt Amberg  
Marktplatz 11  
92224 Amberg



Begründungsentwurf des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Amberg 132  
„Seniorenzentrum Brentanostraße“

i.d. Fassung vom 18.08.2016

Entwurfsverfasser: Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Manfred Neidl  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg



---

## Inhalt

1. Voraussetzungen .....	4
2. räumliche und strukturelle Situation .....	4
2.1 Lage des Plangebietes .....	4
2.2 Bestand innerhalb des Plangebietes .....	4
2.3 Nachbarschaft und Umfeld .....	4
2.4 Eigentumsverhältnisse .....	5
3. Rechtliche Situation.....	5
3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP + LP) .....	5
3.2 Bebauungsplan (BBP) .....	5
3.3 Sanierungsgebiet .....	5
3.4 Eingriffs- Ausgleichsregelung .....	5
4. textliche Hinweise .....	6
4.1 Altlasten.....	6
4.2 Bergbau .....	6
4.3 Bodendenkmäler .....	6
4.4 Bepflanzung.....	6
4.5 Abfallentsorgung .....	7
4.6 Niederschlagswasser .....	7
4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	7
5. Projektbeschreibung .....	7
6. Ziele und Zweck der Planung.....	7
7. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	8
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen.....	8
7.3 Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
7.4 Baugestaltung, Werbeanlagen .....	8
7.5 Verkehrsflächen.....	9
7.6 Grünflächen .....	10
7.7 Leitungsrechte .....	10
8. Schalltechnische Untersuchung .....	11
9. Ver- und Entsorgung.....	11
10. Städtebauliche Kenndaten .....	12

---

11. Kosten- und Realisierungsrahmen .....	12
12. Durchführungsvertrag .....	12
12.1 Vertragsgegenstand.....	12
12.2 Beschreibung des Vorhabens .....	12
12.3 Durchführungsverpflichtung .....	13
12.4 Herstellung der Erschließung .....	13

## 1. Voraussetzungen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da sie die Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich zum Inhalt hat. Es ist keine Umweltprüfung erforderlich. Im Bebauungsplan ist die Grünordnung integriert.

Der Rat der Stadt Amberg hat am ..... den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Brentanostraße“ gefasst. Mit seiner Bekanntmachung am ..... ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

## 2. Räumliche und strukturelle Situation

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum Brentanostraße“ befindet sich im Stadtteil „obere Hockermühle“ im Bereich Haager Weg und Brentanostraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1446/16, 1450/6, 1450/9, 1451, 1451/1, sowie Teilflächen der Flurnummern 1446 und 1449 der Gemarkung Amberg. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 5.500 m<sup>2</sup> auf.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Anbindung ist über die vorhandenen Straßen „Haager Weg“, „Hölderlinstraße“ und „Brentanostraße“ sichergestellt.

Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 70 m die Bushaltestelle „Wallmenich-Haus“ der Linie 4 „Obere Hockermühle“ erreichbar, die Bushaltestelle „Haager Weg“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m.

### 2.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Die Fläche ist derzeit durch das Gebäude eines Gewerbebetriebes (Möbelhandel) sowie mehrere Wohneinheiten genutzt. Im südlichen Teil bestehen Grünflächen, die als Aufenthaltsbereiche für die Wohnungen genutzt werden. Im Westen, Norden und Osten wird der Geltungsbereich durch vorhandene Straßen (Hölderlinstraße, Brentanostraße, Haager Weg) begrenzt. Im Südwesten grenzt Wohnbebauung an, während im Südosten derzeit ein neuer Gewerbebetrieb entsteht.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von Südosten nach Nordwesten um ca. 6 m ab.

### 2.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das nächste erreichbare Nahversorgungsgebiet mit u.a. Lebensmittelmarkt, Bäcker, Metzger, Kreditinstitut, Postfiliale, Blumengeschäft und Frisör befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m. Unmittelbar gegenüberliegend am Haager Weg befindet sich bereits ein Wohn- und Pflegezentrum sowie eine Anlage zum betreuten Wohnen.

Im weiteren Umfeld befinden sich auch mehrere Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, auch mit sozialpädagogischem Hintergrund.

Das Stadtbild im näheren Umfeld ist ansonsten durch eine lockere Wohnbebauung mit Reihen- und kleineren Geschosswohnungsbauten in meist zwei- bis dreigeschossiger Bauweise sowie großzügigen Grünbereichen geprägt.

Die Erschließung erfolgt über zweispurige Straßen.

In der Umgebung des Planungsgebietes ist bereits eine Anlage des gleichen Betreibers für eine ähnliche Zielgruppe vorhanden, die vorhandenen bzw. geplanten Infrastruktureinrichtungen können damit von einem größeren Personenkreis genutzt werden.

Eine weitere Nutzung des Gebäudes für den derzeit ansässigen Gewerbebetrieb ist nicht gewünscht, der bauliche Zustand lässt unverändert langfristig keine Wohnnutzung mehr zu. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt, vorrangig die zur Verfügung stehenden Innenbereiche zu entwickeln, ist es städtebaulich erwünscht, diesen Innenbereich in der gewählten Form weiter zu entwickeln.

Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht erkennbar.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, mit Ausnahme des zu verlegenden Gehweges. Hierzu erfolgt ein entsprechender Grunderwerb bzw. Tausch mit der Stadt Amberg.

## **3. Rechtliche Situation**

### **3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP + LP)**

Im aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der betreffende Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Die Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erfolgt im Anschluss an das Verfahren.

### **3.2 Bebauungsplan (BBP)**

Für den Planungsbereich „Seniorenzentrum Brentanostraße“ existiert der Bebauungsplan Amberg XLII „Obere Hockermühle“ in der Fassung vom 11.06.1997, rechtskräftig seit dem 04.04.1998.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert diesen im betreffenden Bereich, damit ist der Bebauungsplan Amberg XLII „Obere Hockermühle“ hier nicht mehr anzuwenden.

### **3.3 Sanierungsgebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich nicht einem Sanierungsgebiet.

### **3.4 Eingriffs- Ausgleichsregelung**

Durch die vorliegende Planung des Baugebietes ist kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft über das bisherig zulässige Maß hinaus zu erwarten. Die GRZ verbleibt weiterhin unverändert bei 0,6. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist auf Grund des §13a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich.

---

## **4. textliche Hinweise**

### **4.1 Altlasten**

Laut Auskunft des Bodenschutzamts ist auf Grund der Vornutzung mit keinen Altlasten zu rechnen.

### **4.2 Bergbau**

Im Planungsbereich ist kein Bergbau erfolgt. Westlich des Geltungsbereichs ist jedoch eine alte Tongrube bekannt.

### **4.3 Bodendenkmäler**

Im Bayerischen Denkmal-Atlas, Stand 14.06.2016, sind für den betreffenden Bereich keine Denkmäler verzeichnet.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach Art. 7 und 8 DSchG wird dennoch hingewiesen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend der Stadt Amberg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **4.4 Bepflanzung**

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (AGBGB Bayern, Art. 47ff.) zu beachten. Bäume, Sträucher und Hecken müssen demnach einen Mindestabstand von 0,50 m zum Nachbargrundstück einhalten, bei einer Höhe von über 2,00 m mindestens 2 m.

Bei Pflanzung von Bäumen bzw. tiefwurzelnenden Gehölzen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach dem Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

Im Plangebiet ist derzeit kein Bestand vorhanden, der unter die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg fällt.

## 4.5 Abfallentsorgung

Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Amberg i.V.m den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehältnisse sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.

## 4.6 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von privaten Grün- und Freiflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu beachten). Die Erstellung eines Überflutungsnachweises mit entsprechender Ausbildung von Rückhalteeinrichtungen muss vor Einleitung in das öffentliche Kanalsystem erfolgen.

## 4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Laut eingeholter Trassenauskunft vom Juni 2016 bei den Stadtwerken, Telekom und Kabel Deutschland bestehen Leitungstrassen – mit Ausnahme der derzeit vorhandenen Hausanschlüssen – nur im Bereich des jetzigen Gehweges. Hier befinden sich Niederspannungsleitungen sowie entlang des Haager Wegs auch Leitungen der Telekom und Kabel Deutschland. Die vorhandenen Leitungstrassen sind entweder in ihrem Bestand zu erhalten oder in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Zuge der Umverlegung des Gehweges ebenfalls zu verlegen.

## 5. Projektbeschreibung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigt der Vorhabenträger die Realisierung eines Seniorenzentrums. Dieses soll beinhalten:

- Ambulant betreute Wohngemeinschaften
- Tagespflege
- Betreutes Wohnen
- Behindertenfreundliche Eigentumswohnungen
- Gewerbeeinheit (Dienstleister)

## 6. Ziele und Zweck der Planung

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Bereiche hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum Brentanostraße“ folgt die Stadt Amberg dieser Zielsetzung und führt die im Innenbereich gelegenen Flächen einer Nachnutzung zu, damit wertvolle großräumige Freibereiche geschützt bleiben.

Die vorliegende Planung ist unter Wahrung des in der Stadt Amberg bestehenden Bedarfs an seniorengerechtem Wohnraum entwickelt worden und nutzt die Führungsvorteile zum bestehenden Clementine-von-Wallmenich-Haus und dem angrenzenden betreutem Wohnen am Haager Weg. Die dort bereits vorhandene Infrastruktur kann damit genutzt werden bzw. sinnvoll ergänzt werden.

Die vorgesehenen Baukörper nehmen die Struktur des derzeitigen Bestands auf der Parzelle auf und überführen diese in eine, der neuen Nutzung angepassten, Form.

## **7. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die geplante Nutzung in diesem Bereich ist in den Nutzungsdefinitionen gemäß Baunutzungsverordnung nicht enthalten. Deshalb wird für diesen Bereich ein sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO) ausgewiesen mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“. Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet nur Gebäude für das geplante Seniorenzentrum zulässig.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 orientiert sich an der lt. bisherigem Bebauungsplan maximal zulässigen Bebauung in diesem Bereich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Zur angrenzenden Wohnbebauung im Westen wird das Baufenster deutlich von der Grundstücksgrenze zurück genommen, um hier die nachbarschaftlichen Interessen zu wahren. Die Zahl der Vollgeschosse mit E+II bzw. U + E + II orientiert sich am vorhandenen Geländeverlauf. Das Gelände fällt von Südost nach Nordwest um fast 6 m ab und erlaubt damit die Errichtung eines Untergeschosses im Norden.

Das Baufenster für die vorgesehenen Gebäude sowie das Maß der baulichen Nutzung sind bewusst groß gefasst, um eine wirtschaftliche Nutzung des Geländes durch den Betreiber zu gewährleisten.

### **7.3 Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze sind ausschließlich in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig, um zum einen den fließenden Verkehr auf den angrenzenden Straßen nicht unbillig zu beeinträchtigen (insbesondere am Haager Weg). Zum anderen sollen die Interessen der Anlieger gewahrt werden.

Nebengebäude sind mit Flachdächern in begrünter Form auszubilden, um die Wasserrückhaltung auf der Parzelle zu fördern und das Kleinklima in diesem Bereich nicht durch weitere harte Materialien zu beeinträchtigen.

### **7.4 Baugestaltung, Werbeanlagen**

Die Ausbildung von Flachdächern wird zur Minimierung der Höhenentwicklung der Gebäudeeinheiten bei maximierter Nutzfläche festgesetzt. Dachgauben/Dacheinschnitte sind nicht zulässig, um die Dachlandschaft zu beruhigen. Die Fassadengestaltung als verputzte Lochfassade trägt dem regionalen Baustil Rechnung. Die Brüstungen des II. Obergeschosses ist ebenfalls als Putzfassade auszubilden, um den Baukörper gestalterisch zu beruhigen.

Die Festlegung der Fußbodenoberkante bei einer Höhe von ca. 399,00 m. ü. NN führt zu einer optimierten Einbindung des Gebäudes aus Richtung Haager Weg (Hauptzugang) bei gleichzeitiger guter Erschließbarkeit des Untergeschosses als Tiefgarage aus der Brentanostraße. Die Errichtung der



Gebäude mit einer durchgängigen FOK für die jeweiligen Geschosse führt zu einer barrierefreien Innenerschließung der jeweiligen Etagen. Die maximale Gebäudehöhe mit 408,50 m ü.NN. ergibt sich aus den einzelnen Geschosshöhen unter Berücksichtigung von Dachaufbau und Dachneigung zur Entwässerung.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich am wirklichen Informationsbedarf. Die Reglementierung der Werbeanlagen erfolgt auf das, was zur Orientierung und Information vor Ort tatsächlich benötigt wird, um das Baugebiet und den Straßenraum nicht optisch zu stören. Als Referenz für die Werbeanlagen wird hierbei der Bestand am gegenüberliegenden „Clementine-von-Wallmenich Haus“ verwendet.

## 7.5 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich grenzt im Westen, Norden und Osten an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Hölderlinstraße, Brentanostraße sowie des Haager Weges an. Die Erschließung der vorgesehenen Gebäude kann deshalb direkt über diese bereits vorhandene Infrastruktur erfolgen.

Die Anordnung der Besucher- und Bewohnerparkplätze erfolgt ausschließlich entlang der Brentanostraße sowie von der Hölderlinstraße aus. Zum Haager Weg hin werden weder Parkplätze noch Zufahrten errichtet, um der dortigen Verkehrsdichte sowie der Nähe zum Kreisverkehr Rechnung zu tragen. Hier wird lediglich eine Haltespur für Lieferanten sowie zum Ein- und Aussteigen geschaffen. Der vorhandene öffentliche Gehweg wird aus Gründen der Sicherheit für Fußgänger rückseitig in Richtung Gebäude verlegt und befindet sich damit zwischen Fassade und Haltebereich. Damit besteht keine Gefahr für Fußgänger durch Ein- und Ausparkende Fahrzeuge.

In den Ausfahrtsbereichen des Parkplatz an der Hölderlinstraße sowie von der Tiefgarage in der Brentanostraße wurde die Möglichkeit der Anfahrtsicht mittels Sichtdreiecken überprüft. Diese Bereiche werden im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist festgesetzt, dass offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) hergestellt werden dürfen. Die Schaffung von frei zugänglichen Stellplätzen dient der Nutzung durch Besucher und Bewohner und führt dazu, dass kein erhöhter Parkdruck im Viertel entsteht.

Die gute Benutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel für die zukünftigen Bewohner ist gegeben. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 70 m die Bushaltestelle „Wallmenich-Haus“ der Linie 4 „Obere Hockermühle“ erreichbar, die Bushaltestelle „Haager Weg“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m. Auf Grund der natürlichen Geländesituation wird die Bushaltestelle „Wallmenich-Haus“ zwar nicht barrierefrei zu erreichen sein, dafür jedoch die Bushaltestelle „Haager Weg“. Gegebenenfalls ist bei einer entsprechenden Nutzungsfrequenz lt. Auskunft des ZNAS auch eine Verlegung der Bushaltestelle „Haager Weg“ weitestmöglich an den Kreisverkehr denkbar, so dass die Entfernung zum Seniorenzentrum dann bei ca. 50 m liegen würde. Diese Bushaltestelle wird

durch die Linie 5 derzeit im Stundentakt bedient. Auch könnte hier ein barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle erfolgen.

Im Bebauungsplan ist informativ bereits die Lage der voraussichtlich notwendigen Feuerwehrezufahrt angegeben. Die genaue Abstimmung ist jedoch noch im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich, wenn detaillierte Pläne zum Gebäude vorliegen.

## **7.6 Grünflächen**

Die Festsetzungen zu den Grünflächen dienen der Durchgrünung des Baugebietes. Dies trägt neben der positiven kleinklimatischen Wirkung als optischer Abschirmung auch zur Wahrung der Interessen der Nachbarn (Flnr. 1451/6 bzw. 1451/7) bei. Die lange Fassade entlang der Brentanostraße wird durch die vorgesehene Vorpflanzung von Bäumen strukturiert und gegliedert. Die Baumpflanzung trägt damit zur Schaffung von Maßstäblichkeit bei.

Die Beschränkung der Vollversiegelung durch die verpflichtende Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten für Stellplätze und Wege dient der Versickerung vor Ort und damit der Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser. Deshalb ist auch das Niederschlagswasser von privaten Grün- und Freiflächen möglichst breitflächig über die Bodenzone zu versickern. Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Amberg ist ein Überflutungsnachweis zu erstellen.

Bei Bepflanzungen sind die notwendigen Mindestabstände von 2,50 m zu Leitungstrassen sowohl zum Schutz der Leitungen als auch der Bepflanzung einzuhalten. Die entsprechenden Anlagen sind dauerhaft entsprechend dem Stand der Technik zu unterhalten, um auch die gewünschte Wirkung der Grünanlagen zu erhalten.

## **7.7 Leitungsrechte**

Im Vorfeld der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden Trassenauskünfte bei den gängigen Versorgern (hier: Stadtwerke, Telekom und Kabel Deutschland) eingeholt. Leitungstrassen bestehen demzufolge nur in den bisherigen Gehwegbereichen. Diese Trassen sind entweder zu erhalten und durch Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern, oder in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Zuge der vorgesehenen Umverlegung des Gehweges ebenfalls verlegt werden. Dies wird im notariellen Kaufvertrag zwischen Stadt Amberg und dem Vorhabensträger umgesetzt werden.

## **7.8 Sonstige Planzeichen**

Die Abgrenzung des Nutzungsmaßes mit unterschiedlicher Geschosszahl trägt der Geländeentwicklung Rechnung, das von Süd nach Nord stark abfällt und damit die Schaffung eines Untergeschosses als Vollgeschoss im Norden ermöglicht, unter Beibehaltung von einer gemeinsamen der FOK zur Barrierefreiheit.

Das geplante Bauvorhaben wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Die Abgrenzung erfolgt auf Grund der Verfügbarkeit der Flächen.

## **8. Schalltechnische Untersuchung**

Es liegt die Schallschutztechnische Untersuchung und Beurteilung des Büros Wolfgang Sorge, Nr. 13360.1 vom 11.07.2016 vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte die auf das geplante Seniorenzentrum einwirkende sowie die von dem Bauvorhaben ausgehende Schallimmissionssituation untersucht und auf Grundlage der DIN 18005, Beiblatt 1, und der TA Lärm beurteilt werden.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass innerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte tag/nachts der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch die Verkehrsgeräuschimmissionen im Wesentlichen an den verkehrswegezugewandten Fassaden des geplanten Seniorenzentrums überschritten werden. Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen an dem geplanten Gebäude gemäß den Anforderungen für die Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109-1:2016-07 vorzusehen. Die vorgenannten Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 12 dargestellt.

Zudem ist festzustellen, dass mit dem Betrieb in der Tiefgarage sowie auf den außenliegenden Pkw-Stellplätzen die Orientierungswerte tags/nachts der DIN 18005, Beiblatt 1, und das Spitzenpegelkriterium tags an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Das Spitzenpegelkriterium nachts wird an dem direkt an den Parkplatz an der Hölderlinstraße angrenzende Wohngebäude, Hölderlinstraße 1b, durch Pkw-Türenschiagen in dem Bereich überschritten.

Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriterium nachts wird daher die Errichtung einer Lärmschutzwand südwestlich der südwestlichsten Pkw-Stellplatzreihe mit einer Höhe von 1,8 m über Parkplatzniveau (OK bei 397,10 ü. NN) festgesetzt.

Die vorgeschlagenen Hinweise für die weiteren Planungen sowie die Empfehlungen für Festsetzungen wurden übernommen.

Das Schallgutachten liegt im Stadtplanungsamt, Steinhofgasse 2, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Einsicht auf.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser erfolgt über neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen in der Brentanostraße bzw. im Haager Weg. Ebenfalls besteht ein Anschluss für Erdgas.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den Kanal der Brentanostraße bzw. des Haager Wegs eingeleitet, der nach Auskunft des Tiefbauamts Amberg ausreichend dimensioniert ist.

Das im Rahmen der zukünftigen Nutzung anfallende Niederschlagswasser (Dachflächenwässer, Anwohnerstellplätze, Zugänge etc.), welches als gering belastet zu bezeichnen ist, wird dem Regenwasserkanal der Stadt Amberg zugeführt.

## 10. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtgröße des Plangebietes: 5.504 m<sup>2</sup>  
überbaubaren Fläche: ca. 2.180 m<sup>2</sup>

## 11. Kosten- und Realisierungsrahmen

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Vorhaben kurzfristig und in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Einzelheiten zu den Realisierungsfristen werden im Durchführungsplan geregelt.

## 12. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Brentanostraße“ wird zwischen der Stadt Amberg und dem Wohnungsunternehmen Amberg geschlossen.

### 12.1 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines neuen Seniorenwohn- und Dienstleistungszentrums entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 132 „Seniorenzentrum Brentanostraße“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Durchführungsvertrag stellt eine zwingende Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans dar, wird jedoch nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Vorhabenträger ist dementsprechend das Wohnungsunternehmen Amberg, Bauträger- und Baubetreuungs-GmbH, Podewilsstraße 10a, 92224 Amberg. Das Seniorenwohn- und Dienstleistungszentrum wird zukünftig mit der Schwesternschaft Wallmenich-Haus betrieben.

### 12.2 Beschreibung des Vorhabens

Die Errichtung des Seniorenzentrums erfolgt in zwei Bauabschnitten.

#### 1. Bauabschnitt

Auf den Grundstücken werden im ersten Bauabschnitt im Wesentlichen barrierefreie Wohnungen mit der Möglichkeit zum Abschluss eines Betreuungsvertrages sowie eine Tagespflege errichtet, die von der Sozialstation der Schwesternschaft Wallmenich-Haus betrieben wird. Zudem wird eine Gewerbefläche für untergeordnete Dienstleistungen (z.B. Physiotherapie) entstehen. Der Baubeginn ist hier für Frühjahr/Sommer 2017 vorgesehen, die Fertigstellung im Herbst/Winter 2018.

#### 2. Bauabschnitt

---

Im zweiten Bauabschnitt werden hauptsächlich zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz errichtet, die wiederum von der Sozialstation der Schwesternschaft Wallmenich-Haus betrieben werden. Der Baubeginn ist hier für voraussichtlich Frühjahr 2019, die Fertigstellung für Sommer/Herbst 2020 vorgesehen.

### **12.3 Durchführungsverpflichtung**

Der Vorhabenträger hat sich zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

Die Bauanträge für den ersten Bauabschnitt sind dementsprechend innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzureichen. Spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung muss mit dem Vorhaben begonnen und innerhalb von 18 Monaten fertig gestellt werden. Der zweite Bauabschnitt ist bis spätestens 01.05.2019 zu beginnen und bis spätestens 01.11.2020 fertig zu stellen.

### **12.4 Herstellung der Erschließung**

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet

### **12.4 Fertigstellung der Anlage**

Die dargestellten Gehwege und Grünanlagen sind entsprechend der zeitlichen Maßgabe des Durchführungsvertrags fertig zu stellen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar.