

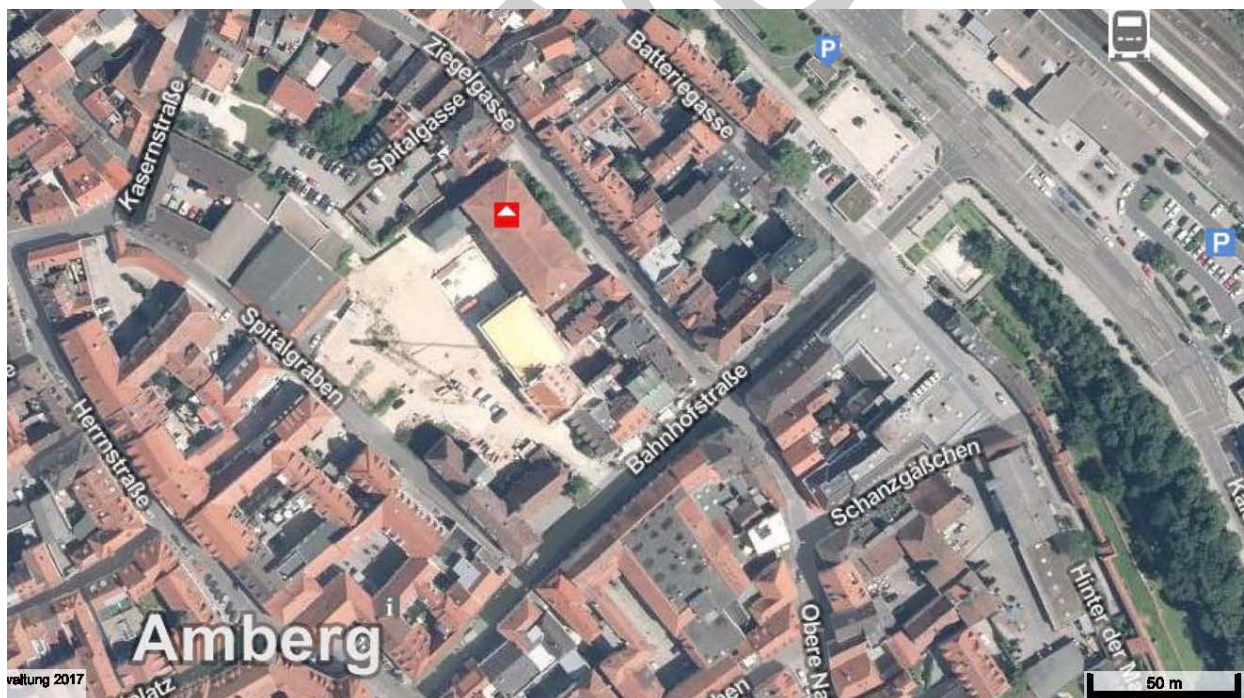


## Stadt Amberg

# Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 143 „Bürgerspitalareal“

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Entwurf vom 28.06.2017



## **INHALTSVERZEICHNIS**

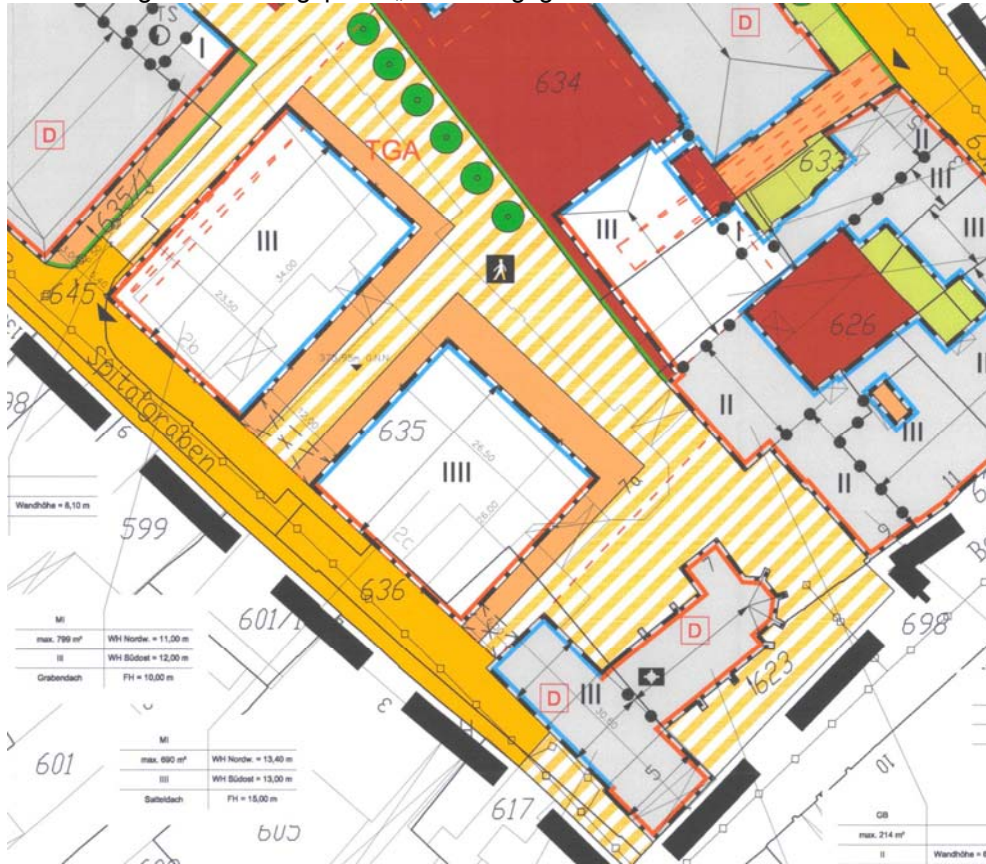
<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Umweltbericht .....</b>	<b>3</b>
1.1. Beschreibung des Vorhabens .....	3
1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	4
1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	4
1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation (Bestand) .....	4
1.2.1. Schutzgut Mensch/Lärmschutz .....	4
1.2.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	4
1.2.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	4
1.2.4. Schutzgut Landschaft .....	5
1.2.5. Schutzgut Boden .....	5
1.2.6. Schutzgut Wasser .....	5
1.2.7. Schutzgut Luft .....	5
1.2.8. Schutzgut Klima .....	5
1.3. zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter .....	5
1.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	6
1.4.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	6
1.4.2. Prognose bei Durchführung der Planung .....	6
1.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	6
1.6. Ausgleichsmaßnahmen .....	7
1.7. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen) .....	7
1.8. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	7
1.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	7



## 1. Umweltbericht

### 1.1. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet in der Altstadt von Amberg liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sanierungsgebiet K“.



Das Baurecht wurde noch nicht umgesetzt. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind derzeit unbebaut, bzw. werden für archäologische Ausgrabungen genutzt.



#### 1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Ergebnisses aus dem Realisierungswettbewerb der Stadt Amberg geschaffen werden. Die Spitalkirche wurde profaniert und wird deshalb nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche mit kirchlicher Nutzung definiert sondern als in der Innenstadt übliches Mischgebiet.

#### 1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Umgriff des Bebauungsplan beträgt 0,62 ha. Der Bedarf an Grund und Boden gliedert sich in nachstehende Anteile:

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	0,62 ha
Bebaubare Grundstücksfläche	0,31 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,31 ha

#### 1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation (Bestand)

Das Plangebiet in der Altstadt von Amberg grenzt umliegend an geschlossene Bebauung und Straßenverkehrsflächen an und liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sanierungsgebiet K“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO vor. Die nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen des nun überplanten Bereichs sind zu 100 % als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Grünflächen wurden keine festgesetzt.

Südlich der Wirtschaftsschule sind 6 anzupflanzende Bäume durch Planzeichen dargestellt.

##### 1.2.1. Schutzgut Mensch/Lärmschutz

Durch die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geänderte Verkehrsführung ergeben sich Verlagerungen der Verkehrsströme. Daraus resultierend erhöhen sich die Emissionen in der Bahnhofstraße und verringern sich die Emissionen in der Ziegelgasse. Zur genauen Beurteilungen wurden ein Verkehrsgutachten und ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Da die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert wird, wird die Änderung vom Mischgebiet hin zu einem Kerngebiet neutral bewertet, da die Regelungen die die Gebietscharakteristik einschränken im städtebaulichen Vertrag getroffen werden können.

##### 1.2.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Bodendenkmäler:  
D-3-6537-0148 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Spitalkirche zum Hl. Geist in Amberg, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

D-3-6537-0009 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der Altstadt von Amberg.

Die für die Realisierung des Vorhabens nötige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt. Die Flächen wurden durch den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet K „ überplant. Die Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde in Aussicht gestellt. Seit der Erstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet K“ ist die Spitalkirche profaniert worden. Die Änderung hin zu einem Mischgebiet steht jedoch einer kulturellen Nutzung nicht im Wege, daher wird diese Auswirkung neutral bewertet.

##### 1.2.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Am 19.03.2014 fand ein Ortstermin mit dem Fledermausexperten Herrn Rudolf Leitl statt. Der Nachweis von Einzelindividuen oder einer Population konnte nicht erbracht werden. Generell wäre die Kirche jedoch als Fledermausquartier geeignet, eine Ermöglichung (über geeignete Öffnungen etc.) wird derzeit durch die Stadt Amberg geprüft, da sich die Kirche nun im Besitz der Stadt Amberg befindet. Dadurch könnte eine Verbesserung der bestehenden Situation gelingen.

1.2.4. Schutzgut Landschaft

Durch den nun zur Gänze geschlossenen Straßenraum hin zum Spitalgraben ergibt sich eine klar strukturierte Straßenkante, welche durch den Durchgang im Gebäude trotzdem eine Durchwegung bietet. Dadurch bildet sich im rückwärtigen Bereich eine geschlossene, ruhigere Raumwirkung. Hier soll im Bereich der Fußgängerzone mit Hilfe von einem Wasserelement und Luftkunstobjekten eine Aufwertung erfolgen.

1.2.5. Schutzgut Boden

Keine wesentliche Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Auf das Schutzgut Boden wirkt sich die Änderung geringfügig aus, da sich der Eingriff im Bereich der Zufahrt verlagert (von Seiten der Wirtschaftsschule hin in die Bahnhofstraße). Da diese jedoch gleichzeitig die Zufahrt für die Tiefgarage des ehemaligen Forums bildet, muss der Eingriff an anderer Stelle nicht mehr erfolgen. Eine natürliche Bodenstruktur ist auf Grund der ehemaligen Bebauung und der auf dem gesamten Gelände erfolgenden archäologischen Grabungen kaum und wenn dann nur in tieferen Bodenschichten vorhanden.

1.2.6. Schutzgut Wasser

Keine wesentliche Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Für das Schutzgut Wasser ist die Änderung neutral zu betrachten, da der Eingriff der Tiefgarage in den eventuell grundwasserführenden Bereich bereits zulässig ist. Die Bereiche der Flächenversiegelung verschieben sich lediglich im Quadratmeterbereich zwischen Überbautem Raum und Flächenversiegelung im Rahmen der Verkehrsflächen.

1.2.7. Schutzgut Luft

Keine Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

1.2.8. Schutzgut Klima

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Festsetzung für die Anpflanzung von 6 Bäumen entfallen. Im Zuge einer qualitätsvollen Freiraumplanung sollen jedoch Baumpflanzungen und u.U. ein Brunnen mit Wasserflächen den Stadtraum gestalten.

1.3. zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle 1: zu erwartende Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind Verschiebungen, bzw. geringe Mehrbelastungen für die Nachbarn zu erwarten. ➤ <b>Mittlere Auswirkungen</b>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Die für die Realisierung des Vorhabens nötige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt. Die Flächen wurden durch den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet K „ überplant. Die Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde in Aussicht gestellt. ➤ <b>Keine Auswirkungen</b>
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Veränderungen zu erwarten ➤ <b>Keine Auswirkungen</b>
Schutzgut Landschaft	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine wesentliche Veränderungen zu erwarten ➤ <b>Keine Auswirkungen</b>
Schutzgut Boden	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Veränderungen zu erwarten ➤ <b>Keine Auswirkungen</b>
Schutzgut Wasser	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine wesentliche Veränderungen zu erwarten ➤ <b>Keine Auswirkungen</b>
Schutzgut Luft	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Veränderungen zu erwarten ➤ <b>Keine Auswirkungen</b>

Schutzgut Klima	Durch den Entfall der Festsetzung „Baumanpflanzung“ geringe Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten. ➤ <b>Geringe Auswirkungen</b>
-----------------	---

1.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

1.4.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird in den Umweltzustand nicht eingegriffen, sodass sich dieser somit zukünftig nicht nennenswert verändern wird. Das brachliegende Areal wird der geplanten Nutzung zugeführt.

1.4.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich die Lärmbelastung durch den Verkehr gering erhöhen, bzw. verlagern und das Kleinklima gering beeinträchtigt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

1.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Tabelle 2: geplante Maßnahmen

Schutzgut Mensch	<p>Bezogen auf das Schutzgut sind folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Warenlieferung ist nur tagsüber in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.</li> <li>- Die Verladung ist nur an einer vollständig umhausten Verladezone (incl. Tor; Wand + Dach, Dämmung der Bauteile <math>R'w \geq 25 \text{ dB}</math>) zulässig. Die Umhausung ist so auszuführen, dass der Lkw auf der gesamten Länge in der Einhausung stehen kann.</li> <li>- Das Tor zur Verladezone muss eine Schalldämmung von <math>R'w \geq 15 \text{ dB}</math> aufweisen und während geräuschintensiver Vorgänge geschlossen bleiben.</li> <li>- Die Verladebereich ist an mindestens einer Wandfläche sowie der Dachfläche absorbierend auszukleiden (Dach- und Wandfläche bew. Absorptionsgrad <math>\alpha_w \geq 0,5</math>).</li> <li>- Die Kartonagenpressanlage sowie die technischen Klima- und Lüftungsanlagen sind in der umhausten Verladezone zu platzieren und müssen in Bezug auf Lärminderungsmaßnahmen dem Stand der Technik entsprechen. Sollte dies technisch nicht möglich sein, ist eine alternative Lage der Anlagen mit Bauantrag zu prüfen (der Immissionsbeitrag aus den Klima- und Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten).</li> <li>- Die Außengastronomie ist auf eine Fläche von 120 m<sup>2</sup> beschränkt.</li> <li>- TG-Rampen außerhalb des Gebäudes sind eben zu gestalten (Asphalt oder dergl.).</li> <li>- Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).</li> <li>- Die TG-Rampe muss im Bereich der Einfahrt auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Tordiaagonale absorbierend ausgekleidet werden (Dach- oder Wandfläche bew. Absorptionsgrad <math>\alpha_w \geq 0,5</math>).</li> <li>- Der Immissionsbeitrag aus ggf. notwendigen Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.</li> </ul>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Bezogen auf das Schutzgut sind besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fachliche Begleitung der Arbeiten im Erdreich.</li> </ul>

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Bezogen auf das Schutzgut sind keine besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich.
Schutzgut Landschaft	Bezogen auf das Schutzgut sind keine besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich.
Schutzgut Boden	Bezogen auf das Schutzgut sind keine besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich.
Schutzgut Wasser	Bezogen auf das Schutzgut sind keine besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich.
Schutzgut Luft	Bezogen auf das Schutzgut sind keine besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Bezogen auf das Schutzgut sind keine besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich. Hinweis: In der detaillierten Freiflächenplanung sollen auch Bäume und Wasserflächen in den Stadtraum integriert werden.

#### 1.6. Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ werden nur Flächen in Anspruch genommen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Gemäß § 1a BauBG „ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“. Für Bayern werden Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ bilanziert. Demnach richtet sich die Eingriffsintensität – neben dem Ausgangszustand der Flächen sowie dem Landschaftsbild - vorrangig nach der festgesetzten versiegelten Fläche. Demnach ist die zukünftig festgesetzte versiegelte Fläche gleich zu der des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Die Verschiebung findet lediglich von versiegelten Verkehrsflächen hin zu Flächen des Kerngebietes statt. Aus diesem Grund ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

#### 1.7. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der vorhandenen, bestehenden Bebauung nicht. Mit der Ausweisung und Wiedernutzbarmachung der bestehenden Gewerbeflächen als Handelsflächen kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermindert werden.

#### 1.8. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden vorhandene Datengrundlagen anderer Fachgutachten und Konzepte verwendet, u.a.:

- Gutachten der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (BfoeS 2016)
- Schalltechnische Untersuchung C.Hentschel Consult vom April 2017

#### 1.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung des Bauvorhabens auf der Grundlage des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan in Verbindung mit den Ergebnissen aus dem Realisierungswettbewerb.

Veränderungen in den Umweltbelangen ergeben sich nur aus der neuen Situierung der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt (Veränderte Immissionsorte des Verkehrslärms).