

Bebauungsplanaufstellungsverfahren**AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0005/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege / Abteilung B – Koordination
Bauleitung

In der fortgeschriebenen Planung ist der Typus des Kerngebietes im Bebauungsplan entfallen. Es erfolgt jedoch im Parallelverfahren, die 124. Änderung des Flächennutzungsplans in der ein Kerngebiet statt einem Mischgebiet festgesetzt wird.

Auf dem Areal ist jedoch nur das Vorhaben nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig.
Der Gebietstypus hat keine negativen Auswirkungen auf das Einfügen des Vorhabens in das Ensemble bzw. die Umgebung.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Es ist geplant in der Altstadt ein Kerngebiet zu errichten. Durch die Ausweisung der Fläche im FNP als Kerngebiet wird aufgezeigt, dass die geplante Bebauung sich nicht in die Umgebung und auch nicht ins Ensemble einfügen soll. Die Eigenart der Umgebenden Bebauung soll nicht berücksichtigt werden. Die Änderung des FNP wird deshalb vom BLfD abgelehnt.

Zur Neubebauung des ehem. Spitalareals hat es vor einigen Jahren einen Wettbewerb gegeben.
Zur Erstellung der bisherigen B-Plan-Entwürfe hat das BLfD bereits Stellung genommen. Die

damaligen Stellungnahmen besitzen weiterhin ihre Gültigkeit, wir bitten um Beachtung. Auch bitten wir um Beachtung der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung.

Die jetzt geplante Kubatur ist mächtiger als die bisher geplante Kubatur und fügt sich somit noch weniger in das Ensemble ein. Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege ist die Gestaltungssatzung grundsätzlich anzuwenden.

Die geplante Abfahrt greift in das Ensemble ein. Der historische Straßenzug wird durch die Abfahrt beeinträchtigt. Der vorhandene Belag soll gegen Asphalt oder gleichwertigem ausgetauscht werden. Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege sollte kein weiterer Verkehr in die Altstadt gebracht werden. Sofern eine Tiefgarage notwendig sein sollte, so sollte diese an die vorhandene Tiefgarage am Kaiser-Ludwig-Ring angeschlossen werden. Dies würde die Altstadt mit ihren engen Gassen vom Verkehr und dessen Lärm deutlich entlasten. In Amberg, insbesondere in der Kasernenstraße, gibt es Gebäude deren Nutzung auf Grund der derzeitigen Verkehrssituation bereits schwierig ist. Zur Stärkung des Ensembles sollte deshalb die Tiefgarage in der derzeitigen Form entfallen, bzw. umgeplant werden.

Zum Umweltbericht ist anzumerken, dass dieser im Bereich Schutzgut Kultur- und Sachgüter falsch ist. Eine Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde nicht in Aussicht gestellt. Allenfalls hat die Abteilung Bodendenkmalpflege für ihren Teilbereich eine Zustimmung in Aussicht gestellt. Wir bitten dieses zu beachten und die Auswirkungen auf das Ensemble für jeden Bürger offen darzulegen.

Der Entwurf zur Änderung des B-Plans wird deshalb vom BLfD abgelehnt.

Zur Kubatur ist eingangs anzumerken, dass die ursprüngliche Festsetzung als Kerngebiet im Bebauungsplan im Gegensatz zum vorherigen Mischgebiet, entgegen der Annahme des Landesamtes für Denkmalpflege, nicht zeigt, dass ein Einfügen hinsichtlich der überbaubaren Grundstückfläche nicht gegeben sei. Bezogen auf das Grundstück des Vorhabenträgers scheiterte die Festsetzung als Mischgebiet nicht. Der Vorhabenträger stimmt hier lediglich der öffentlichen Widmung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu. Nachdem sich das Vorhaben weiter konkretisiert hat, werden die zulässigen Nutzungen nunmehr für jedes Geschoss nach Fläche konkret festgesetzt. Die Ausweisung eines Gebietstyps im Sinne der BauNVO erfolgt nur noch für den Bereich des Anwesens Bahnhofstraße 5. Im Übrigen sind die für das Vorhaben festgesetzten Nutzungen entsprechend ihrer Umgebung mischgebiets- und damit auch ensembleverträglich. Die jetzt festgesetzte überbaubare Grundstückfläche unterscheidet sich zum Bebauungsplan Amberg 91 "Sanierungsgebiet K" im Wesentlichen darin, dass es sich auf der Ebene des Erdgeschosses um einen durchgehenden Block handelt. Zwischen den zwei festgesetzten Gebäuden im Ursprungsbebauungsplan war ein Abstand von 12 Metern festgesetzt, wobei sich an die Gebäude jeweils 3 Meter private Nutzungszone mit Festsetzung Mischgebiet anschlossen. Die verbleibende Fläche war als Fußgängerzone vorgesehen. Oberhalb des Erdgeschosses nähert sich die Bebauungsdichte dem Ursprungsbebauungsplan wieder stark an, da ein Lichthof entsteht. Eine Beeinträchtigung des Ensembles in seinem Wesen, seinem überlieferten Erscheinungsbild oder seiner künstlerischen Wirkung durch den beschriebenen Zusammenschluss der "Böcke A und B" ist nicht gegeben. Das Grundstück des Vorhabenträgers schließt an die Bahnhofstraße, die Hauptdurchgangsstraße der Altstadt, an. Entlang dieser Straße mit Georgenstraße haben sich historisch großmaßstäbliche Gebäude entwickelt. Schwarz-Weiß-Pläne zeigen deutlich die Körnung des Gebietes. Das Grundstück ist umgeben von dicht bebauten Blöcken und Gebäuden mit entsprechender Höhe, wie das Anwesen Bahnhofstraße 5, das Baudenkmal Spitalkirche und das Baudenkmal Schule, die das geplante Gebäude noch überragen. Eine neue Dominante im Straßenbild entwickelt sich hier durch die Kubatur und den Höhenverlauf nicht.

Die dichte innerstädtische Bebauung und die hohen umgebenden Gebäude sorgen vielmehr auch dafür, dass das Gebäude vom Straßenraum in der Bahnhofstraße oder der Ziegelgasse aus kaum wahrnehmbar ist. Von der Bahnhofstraße, der Hauptdurchgangsstraße, ist der Blick auf das Gebäude von nur wenigen Punkten aus gegeben, wobei sich die Sicht auf wenige Gebäudekanten beschränkt. Der Baukörper wurde an dieser Seite auch gestaffelt konzipiert, so wird die Wirkung durch die Staffelung in drei Abschnitte wesentlich verbessert und passt sich der Blockbebauung in der Umgebung an. Im Spitalgraben grenzt auf beiden Seiten massive Bebauung bereits im Bestand an, hier öffnet sich die an den Block Kasernstraße/Spitalgraben angelehnte, geschlossene Fassade des Neubaus auf der zweiten Etage zum Dachgarten mit Baumstandorten. Besonders hervorzuheben ist hier nochmals der Block "Spitalgraben 2a, 2, 4 und Kasernstraße 2, 2 1/2". Für die Beurteilung des "Einfügens" kann es nicht entscheidend darauf ankommen, dass es sich hier und bei den weiteren umliegenden dicht bebauten Blöcken im Gegensatz zum Vorhaben um mehrere Anwesen handelt. Entscheidend ist das äußere geschlossene Erscheinungsbild. Auch das Vorhaben ist durch unterschiedliche Höhen und Gebäudetiefen gegliedert. Im Ergebnis ist die großmaßstäbliche Bebauung für den betreffenden Bereich typisch, kleinmaßstäbliche Bebauung prägt die Randbereiche der Altstadt. Letzteres wird auch im Listentext zum Denkmal Altstadt Amberg herausgestellt.

Der historische Straßenzug wird durch das Abfahrtsbauwerk nur geringfügig beeinträchtigt. Die Bahnhofstraße ist bereits auch historisch dem Verkehr geöffnet. Der Verkehr wird nun mit einer Breite von etwa 5 Metern 30 Meter weiter in die Bahnhofstraße gezogen und verläuft dann unterirdisch. Im Übrigen bleibt die Fußgängerzone in dem Bereich erhalten. Das Abfahrtsbauwerk darf eine maximale Breite von 4,30 Meter inklusive Brüstung aufweisen. Vor den Anwesen Bahnhofstraße 11, 13 und 15 verbleiben in der Breite mindestens 4,50 Meter Fußgängerzone, insgesamt verbleiben in der Breite 11,50 Meter bis 11,70 Meter Fußgängerzone.

Um die Wirkung der Öffnung der Straße zu schmälern, erfolgt daneben eine Abdeckung, diese hat in ihrer Höhe hinter der Brüstung zurückzubleiben, um die Sichtachsen in der Bahnhofstraße aufrechtzuerhalten. Eine Einhausung des Abfahrtsbauwerks ist nicht zulässig. Die Ausführung erfolgt altstadtgerecht. In der Fußgängerzone wird Pflaster als Straßenbelag beibehalten.

Neben dem fachlichen Denkmalschutz ist durch das Abfahrtsbauwerk auch der städtebauliche Denkmalschutz betroffen, indem ein Teil der erhaltenswerten Fußgängerzone „eingezogen“ wird. Es handelt sich hier jedoch nur um einen Einschnitt von maximal 30 Meter Länge und maximal 4,30 Meter Breite. Im Übrigen bleibt die Fußgängerzone im Bereich um das Abfahrtsbauwerk erhalten. Vor den angrenzenden Anwesen rechtsseitig der Bahnhofstraße (vom Bahnhof aus gesehen) verbleibt die Fußgängerzone in einer Breite von 4,50 Meter. Wie ursprünglich wird der Bereich gepflastert und Gehwegplatten werden verlegt. Die hierdurch vorgezeichnete Fußwegebeziehung Bahnhof – Marktplatz wird durch den Einschnitt nicht genommen. Es bleibt weiterhin möglich, ausgehend vom Bahnhof rechtsseitig entlang der angrenzenden Gebäude über die Bahnhofstraße zum Marktplatz zu gelangen. Daneben sind nicht nur die Zugänglichkeit der Anwesen und der Anliegergebrauch gewährleistet, es bleibt auch der Lagevorteil der Grundstücke aufrechterhalten. Für die Anwesen linksseitig der Bahnhofstraße gelten die soeben gemachten Ausführungen erst recht, da die Fußgängerzone im Vorfeld der Anwesen in einer Breite von mindestens 7,00 Meter erhalten bleibt.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes sind einige Formulierungen zu finden, die die bodendenkmalpflegerischen belange nicht ganz korrekt wiedergeben:

I. untern „D: Hinweise am Bebauungsplan“ ist folgende Formulierung zu finden:

1. Denkmalschutz

Aufgrund der Lage in der historischen Altstadt von Amberg und der Nähe zur historischen Stadtmauer, ist bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen mit Bodendenkmälern und archäologischen Befunden zu rechnen. Bodendenkmäler sind gem. Art.1 BayDSchG bei einem Fund in ihrem Zustand vor Ort zu belassen und unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen!

Bodendenkmäler sind zwar nach Art. 1 BayDSchG zu schützen, aber wenn der Bebauungsplan realisiert werden soll, können sie nicht im Boden belassen werden.

Im Vorgriff auf die geplanten Bauarbeiten hat die Stadt Amberg eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG für archäologische Notgrabungen erlassen, so wie sie in unserem Schreiben vom 2.2. 2017 gefordert wurde. Diese Grabungen sind am Laufen und eng mit der Stadt Amberg abgestimmt. Die untere Denkmalschutzbehörde ist daher nicht mehr zu benachrichtigen.

Wir können Ihnen folgende Formulierung vorschlagen, die denkmalrechtlich korrekt wäre:

Aufgrund der Lage in der historischen Altstadt von Amberg und der Nähe zur historischen Stadtmauer, ist bei Erdarbeiten mit Bodendenkmälern und archäologischen Befunden zu rechnen. Daher müssen gemäß der bereits erteilten denkmalpflegerischen Erlaubnis nach Art. 7 DSchGes. alle Erdarbeiten archäologisch begleitet werden und betroffenen Befunde fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

II. Im Umweltbericht heißt es u.a. beim Thema Denkmalschutz:

„Die Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde in Aussicht gestellt“. Eine Freigabe der Bauflächen ist nach Erfüllung der Auflagen im Bescheid der denkmalrechtlichen Erlaubnis sichergestellt. Die Erfüllung der Auflagen zu überprüfen ist Aufgabe der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Amberg.

Der Satz kann daher entfallen!

... und weiter unten:

„Bezogen auf das Schutzgut sind besonderen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich:

- Fachliche Begleitung der Arbeiten im Erdreich“.

Bitte Letzteres ersetzen durch

Alle Erdarbeiten werden archäologisch begleitet und betroffenen Befunde fachgerecht ausgegraben und dokumentiert.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jochen Haberstroh

Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren

AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0005/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

2 Stadtheimatpflegerin

Stellungnahme der Stadtheimatpflegerin

Wie ich den Abwägungsvorschlägen entnehme, sollen also die nun geplanten baulichen Anlagen nach Form, Maßstab und Gliederung die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung beeinträchtigen, da die Gestaltungssatzung der Stadt Amberg ja explizit nicht gelten soll.

Dies kann und will ich als Stadtheimatpflegerin (und Bürgerin von Amberg) nicht hinnehmen.

Abwägungsvorschläge der Stadt Amberg auf meine Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zwar gemacht, aber nicht begründet:

- Warum hier an dieser, lange Zeit als Filetstück der Stadt bezeichneten, Stelle eine komplette Absage an die Gestaltungssatzung der Stadt Amberg geduldet werden soll, wird nicht erklärt.
- Die viel zu große Baumasse soll mir gar schmackhaft gemacht werden, indem drei nebeneinandergebaute Häuser aus unterschiedlichen Erbauungszeiten, mit unterschiedlichen Gestaltungen (Ringtheater, Turnhalle und Alte Kaserne) nun zu einem - vergleichbaren - Block zusammengefasst werden. Solche Argumente kann ich nicht akzeptieren.
- Die Aufenthaltsqualität soll nun also der Freiflächen- und Gestaltungsplan richten, der aber keine größeren Flächen oder zusätzliche Quadratmeter generieren kann. Die neben den riesigen Baublöcken übrigbleibenden Zwickelflächen und Durchgänge können niemals Aufenthaltsqualität bekommen, da das Verhältnis Baumasse zu Freifläche einfach nicht stimmt.

Daher bleiben meine Einwände hinsichtlich Gliederung, Baumasse und Maßstäblichkeit gegen die Planung weiter bestehen.

- Eine Betroffenheit der erhaltenswerten Belange der Gestaltung des Ortsbildes ist nicht gegeben, obwohl die Anwendbarkeit der Baugestaltungssatzung grundsätzlich ausgeschlossen ist. 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 und zum Abfahrtsbauwerk 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.

- Der Baukörper wurde an dieser Seite auch gestaffelt konzipiert, so wird die Wirkung durch die Staffelung in drei Abschnitte wesentlich verbessert und passt sich der Blockbebauung in der Umgebung an. Im Spitalgraben grenzt auf beiden Seiten massive Bebauung bereits im Bestand an, hier öffnet sich an den Block Kasernstraße/Spitalgraben angelehnte, geschlossene Fassade des Neubaus auf der zweiten Etage zum Dachgarten mit Baumstandorten. Besonders hervorzuheben ist hier nochmals der Block „Spitalgraben 2a, 2, 4 und Kasernstraße 2, 2 1/2“. Für die Beurteilung des „Einfügens“ kann es nicht

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bebauungsplanbereich gibt es wesentlich mehr Kulturgüter, die Schutz verdienen, als im Umweltbericht aufgeführt sind.

- Neben den zu begleitenden Erdarbeiten ist auch für die Unversehrtheit der Spitalkirche bei den erwartungsgemäß sehr umfangreichen und tief ins Erdreich gehenden Bauarbeiten Sorge zu tragen.
- Die Spitalkirche (sie stellt ein Schutzgut dar) wird in ihrer Wirkung herabgewürdigt. Sie muss sich gegen einen viergeschossigen riesigen Baublock behaupten. Damit wird die Fehlentwicklung, die im westlichen Anbau (sog. Eckertbau) bereits einmal stattgefunden hat, weiter fortgeschrieben.
- Auch das Ensemble Altstadt ist ein zu schützendes Kulturgut. Dies wird durch Masse und Höhe der geplanten Bebauung, sowie durch die Tiefgarageneinfahrt gestört.

Zur Tiefgarageneinfahrt

Auch im Bereich der Bahnhofstraße sind archäologische Funde zu erwarten. Bis ins 14. Jahrhundert lag das Gelände direkt vor den Toren der Stadt und verspricht daher interessante Einblicke in die Zeit vor der großen Stadterweiterung. Hier sollte genügend Zeit eingeplant werden, um diesen archäologisch sensiblen Bereich, ordnungsgemäß bearbeiten zu können.

Die Blickachse der Hauptstraße (=Bahnhofstraße) zur Martinskirche muss ungestört bleiben. Eine Tiefgarageneinfahrt stellt eine Störung in diesem sensiblen Bereich des Stadtbildes dar.

entscheidend darauf ankommen, dass es sich hier und bei den weiteren umliegenden dicht bebauten Blöcken im Gegensatz zum Vorhaben um mehrere Anwesen handelt. Entscheidend ist das äußere geschlossene Erscheinungsbild. Auch das Vorhaben ist durch unterschiedliche Höhen und Gebäudetiefen gegliedert.

Im Ergebnis ist die großmaßstäbliche Bebauung für den betreffenden Bereich typisch, kleinmaßstäbliche Bebauung prägt die Randbereiche der Altstadt. Letzteres wird auch im Listentext zum Denkmal Altstadt Amberg herausgestellt.

- Es konnte mit dem Abbruch des Bürgerspitals ein städtebaulicher Misstand beseitigt werden. Durch den verwinkelten Baukörper bot sich in den Freiflächen für die Öffentlichkeit – insbesondere im Bereich der Spitalkirche – nur eine gering Aufenthaltsqualität. Ein um die Spitalkirche gestalteter Platz war und ist bislang nicht existent. Es wird durch die Planung hier ein geordneter, gestalteter Platz geschaffen, wodurch die Spitalkirche nicht mehr nur von der Bahnhofstraße aus wahrgenommen, sondern insgesamt erlebbar wird. Es wird für den Platz an der Spitalkirche ein Wettbewerb zum Thema Luftkunst und Wasser durchgeführt werden, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Dass an dieser Stelle der Altstadt kein zweiter Marktplatz entstehen kann und soll ergibt sich aus der auch historisch geprägten Situation.
- **Schutzgut -Kultur und Sachgüter**
Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens weiter entwickelt. Die Ermittlung der Belange war im letzten Verfahrensschritt noch nicht vollständig erfolgt.
Die Sicherung alter Bausubstanz ist obligatorisch, auch wenn die Spitalkirche selbst außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt.

Die Katholische Spitalkirche zum Hl. Geist ist im Jahr 2016 profaniert worden. Derzeit erfolgt vereinzelt eine Nutzung als Ausstellungsort. Das weitere Nutzungskonzept wird noch durch die Stadt Amberg erarbeitet. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet für das Anwesen Bahnhofstraße 5 und die mischgebietsverträglichen, festgesetzten Nutzungen des Vorhabens sind als denkmalverträglich anzusehen, zumal eine Nutzung als Vergnügungsstätte nach Bebauungsplan unzulässig ist.

Der bauliche Zustand der Spitalkirche macht eine Sanierung dringend

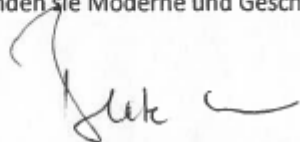
Zur Tiefgaragenausfahrt im Spitalgraben

Die Ausfahrt der Tiefgarage in eine schmale Wohnstraße zu verlegen, stellt meiner Meinung nach keine durchführbare Möglichkeit dar. Die Anwohner des Spitalgrabens haben relativ hochpreisige Wohnungen an einer vermeintlich ruhigen Gasse erworben und werden sich mit dieser Planung nicht abfinden. Die weitere Ableitung des Ausfahrtsverkehrs durch die für Gegenverkehr sowieso zu klein dimensionierte Kasernstraße kann von dieser sicherlich nicht mehr bewältigt werden. Für die Anwohner, die heute schon kaum aus ihren Häusern heraustreten können, eine nicht mehr zumutbare Situation.

Fazit und Ausblick

Die Planung verhandelt dauerhaft und nachhaltig ein Quartier auf das große Erwartungen von Seiten der Stadt und der Bürger gestellt wurde. Planen sie dort Wohnungen für Menschen, die wirklich dort dauerhaft wohnen und keine Apartments für Zweitwohnsitzler. Bieten sie barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen an, die dann die Stadt beleben. Schaffen sie Stadtraum für die Bürger der Stadt Amberg. Stärken sie den Luftkunstort Amberg mit sichtbaren Exponaten. Verbinden sie Moderne und Geschichte in diesem Quartier.

Amberg, 08.08.2017



Beate Wolters, Stadtheimatpflegerin

notwendig und erfolgt als Ausfluss des durchgeführten Wettbewerbs zum Area Bürgerspital verpflichtend durch die Stadt. Ohne Sanierung würde der Standort geschwächt, da die Kirche das Gebäude von der Bahnhofstraße als Hauptauflage größtenteils abschirmt und damit den Auftakt bildet. Der Blick auf die Vorderseite der Kirche bleibt durch das Vorhaben also frei und ungestört, die Sichtbeziehungen werden nicht eingeschränkt.

Die Firsthöhe des Baudenkmals überragt mit 17,20 Meter die Firsthöhe des geplanten Gebäudes an seiner höchsten Stelle um ca. 2,20 Meter. Das Anwesen Bahnhofstraße 5, das an die Kirche angebaut ist, hat eine Firsthöhe von 21,60 Meter.

Zwischen dem rückwärtigen Bereich der Kirche verbleibt an der engsten Stelle ein Abstand von etwa 12 Meter. Im Schwarz-Weiß-Plan wird daneben die Bebauungsdichte des Umfelds deutlich. Die Kirche ist von dicht bebauten Blöcken umgeben und über das Gebäude Bahnhofstraße 5 auch unmittelbar in die umgebende Bebauung eingebunden. Die Fläche um das geplante Gebäude wird als öffentliche Fläche gewidmet und entsprechend gestaltet. Die Standards werden durch die Stadt Amberg formuliert und im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Ebenso wird für den Platz an der Spitalkirche ein Wettbewerb zum Thema Luftkunst und Wasser durchgeführt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 91 "Sanierungsgebiet K", der sich im Aufhebungsverfahren befindet, sah an der engsten Stelle zur Spitalkirche einen etwas größeren Abstand von etwa 30 Meter vor, jedoch war anschließend an die Baugrenze bzw. zur Spitalkirche hin an die Baulinie noch eine private Nutzungszone vorgesehen, so dass die öffentliche Fläche nahezu gleichbleibend ist. Als das Bürgerspital noch in Betrieb war, wurde der rückwärtige Bereich der Kirche als Anlieferzone für das Altenheim genutzt, ein Aufenthaltsbereich an dieser Stelle existierte nicht. Das ehemalige Bürgerspital rückte näher an die Spitalkirche heran. Insoweit erfährt das Baudenkmal mit der Überplanung eine Verbesserung in dem es in die Mitte einer Platzgestaltung zwischen dem Baudenkmal „Münze“ und dem Neubau gerückt wird.

Durch die öffentliche Widmung, die wertige Gestaltung als Fußgängerzone und die sich anschließende Nutzung, werden die Besucher der Altstadt von der Bahnhofstraße nach innen gelenkt.

Es wird hier ein geordneter, gestalteter Platz geschaffen, wodurch die Spitalkirche nicht mehr nur von der Bahnhofstraße aus wahrgenommen, sondern insgesamt erlebbar wird. Die festgesetzte öffentliche Fläche gibt der Spitalkirche ausreichend Raum. Diese ist von vornherein nicht als Solitärbau mit großzügigen Freiflächen sondern als „Anbau“ konzipiert. Von der Bahnhofstraße aus ist die Sichtbarkeit des Baudenkmals daneben ohne Einschränkung gegeben und wird nicht durch das geplante Gebäude dominiert, da die Höhenabwicklung angepasst ist.

- **Schutzgut -Kultur und Sachgüter**

Eine Beeinträchtigung des Ensembles in seinem Wesen, seinem überlieferten Erscheinungsbild oder seiner künstlerischen Wirkung durch den beschriebenen Zusammenschluss der „Böcke A und B“ ist nicht gegeben.

Das Grundstück des Vorhabenträgers schließt an die Bahnhofstraße, die Hauptdurchgangsstraße der Altstadt, an. Entlang dieser Straße mit Georgenstraße haben sich historisch großmaßstäbliche Gebäude entwickelt. Schwarz-Weiß-Pläne zeigen deutlich die Körnung des Gebietes.

Das Grundstück ist umgeben von dicht bebauten Blöcken und Gebäuden mit entsprechender Höhe, wie das Anwesen Bahnhofstraße 5, das Baudenkmal Spitalkirche und das Baudenkmal Schule, die das geplante Gebäude noch überragen. Eine neue Dominante im Straßenbild entwickelt sich hier durch die Kubatur und den Höhenverlauf nicht. Die dichte innerstädtische Bebauung und die hohen umgebenden Gebäude sorgen vielmehr auch dafür, dass das Gebäude vom Straßenraum in der Bahnhofstraße oder der Ziegelgasse aus kaum wahrnehmbar ist. Von der Bahnhofstraße, der Hauptdurchgangsstraße, ist der Blick auf das Gebäude von nur wenigen Punkten aus gegeben, wobei sich die Sicht auf wenige Gebäudekanten beschränkt. Der Baukörper wurde an dieser Seite auch gestaffelt konzipiert, so wird die Wirkung durch die Staffelung in drei Abschnitte wesentlich verbessert und passt sich der Blockbebauung in der Umgebung an.

Im Spitalgraben grenzt auf beiden Seiten massive Bebauung bereits im Bestand an, hier öffnet sich die an den Block Kasernstraße/Spitalgraben angelehnte, geschlossene Fassade des Neubaus auf der zweiten Etage zum Dachgarten mit Baumstandorten.

Besonders hervorzuheben ist hier nochmals der Block „Spitalgraben 2a, 2, 4 und Kasernstraße 2, 2 1/2“. Für die Beurteilung des „Einfügens“ kann es nicht entscheidend darauf ankommen, dass es sich hier und bei den weiteren umliegenden dicht bebauten Blöcken im Gegensatz zum Vorhaben um mehrere

	<p>Anwesen handelt. Entscheidend ist das äußere geschlossene Erscheinungsbild. Auch das Vorhaben ist durch unterschiedliche Höhen und Gebäudetiefen gegliedert. Im Ergebnis ist die großmaßstäbliche Bebauung für den betreffenden Bereich typisch, kleinmaßstäbliche Bebauung prägt die Randbereiche der Altstadt. Letzteres wird auch im Listentext zum Denkmal Altstadt Amberg herausgestellt.</p>
--	---

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“		Vorlage 005/0005/2018, Anlage 6
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschläge
3	Freiwillige Feuerwehr Amberg <input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme Aufgrund des Ausbaus zu Wohnungen im ehemaligen Eckert Gebäude ist der Bereich vor der Spitalkirche als Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr vorzusehen, um den zweiten Flucht- und Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sicher zu stellen. Aus diesen Gründen muß der Platz als Feuerwehraufstellfläche frei gehalten werden. Dies ist bei einer evtl. Neugestaltung des Bereiches mit zu berücksichtigen. Weiter verweisen wir auf unseren Stellungnahmen zum Sanierungsgebiet K vom 03.02.2014 und 09.02.2017	Der Hinweis wird in der künftigen Freiflächenplanung berücksichtigt (Anlage 5, Blatt 13).

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0005/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

4 | Industrie- und Handelskammer

Stellungnahme

Die IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim stimmt den geplanten Änderungen im Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ und der damit verbundenen 128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu. Das Ziel der Stadt Amberg, mit der Umsetzung dieser Planungen eine Aufwertung der nordöstlichen Altstadt und eine Belebung in diesem Bereich auf den Weg zu bringen, kann damit erreicht werden.

Die Planfläche spielt für die Verbesserung der Attraktivität der Amberger Innenstadt eine sehr wichtige Rolle. Ziel muss es aus unserer Sicht deshalb sein, auf diesem innerstädtischen Filetstück einen attraktiven Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungsflächen für Büros, Kanzleien und Praxen sowie modernem Wohnen zu schaffen. Da für die geplanten Wohnungen aber auch für die Handels- und Dienstleistungsflächen Stellplätze geschaffen werden müssen, ist aus Sicht der IHK im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Bürgerspitalareal die Schaffung einer Tiefgarage notwendig. Damit die neuen Handels- und Dienstleistungsflächen für potenzielle Mieter und Käufer attraktiv sind und damit die geplante Belebung der Innenstadt mit diesen neuen Betrieben wirksam werden kann, muss in dieser Tiefgarage neben den geforderten Quartiersparkplätzen auch eine ausreichende Zahl öffentlicher Parkplätze geschaffen werden.

Wichtige Voraussetzung für die geplante Belebung durch die neuen Angebote auf diesem Areal sowie im neuen Forum ist für uns außerdem, dass die Zufahrt in diese Tiefgarage für die Kunden so einfach wie möglich sein muss. Erreicht wird dieses Ziel aus Sicht des IHK Gremiums dann, wenn die gemeinsame Zufahrt zu den Tiefgaragen für das Bürgerspital und das Forum zentral über die Bahnhofsstraße erfolgt und unten in beide Teilbereiche abzweigt. Die vorgelegten Planungen sehe diese Zufahrt in einer altstadtverträglichen Form vor. Diese einfache Zufahrt in die notwendige neue Tiefgarage über die Bahnhofsstraße wird aus unserer Sicht gleichzeitig dazu beitragen, dass der Parkplatzsuchverkehr in der Innenstadt verringert wird.

Die vorgelegten Planungen werden von der IHK mit Nachdruck unterstützt!

Die Durchweg positive Stellungnahme aus Sicht der IHK wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren**AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0005/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

5 | Polizeiinspektion Amberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Zufahrt der geplanten Tiefgarage in der Bahnhofstraße ist für die Verkehrsteilnehmer verkehrstechnisch günstig angelegt, da sie schnell und einfach zu erreichen ist und bequem in den Untergrund führt.

Aufgrund der Neigung muss die Rampe sehr großzügig ausgelegt werden. Neu ist auch, dass aufgrund der Planungen mit dem Teilabriss des Forums eine Wegeverbindung zwischen den Tiefgaragen unter dem ehemaligen Spital und dem Forum-Grundstück hergestellt werden soll.

Hier stellt sich nun die Frage, ob das Manko der langen Tiefgarageneinfahrt mit einer Verlegung in die Obere Nabburger Straße gelöst werden könnte, da nun die Durchfahrt zu beiden Grundstücken verwirklicht werden kann und soll.

Eine mögliche Verlegung der Einfahrt würde die Durchfahrtbreite der Bahnhofstraße erhalten und so die erforderlichen Transporte mit Großfahrzeugen nicht beeinträchtigen.

Ob die Einfahrt der Tiefgarage dann über die Bahnhofstraße noch möglich ist oder über die Obere Nabburger Straße nach Umkehrung der Fahrtrichtung vom Nabburger Tor her erfolgen könnte, müsste geprüft werden.



Horrichter
Polizeihauptkommissar

Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich den Zusammenschluss der Tiefgaragen. Die Systeme sollen jedoch auch getrennt voneinander (Wie in der derzeitigen Baugenehmigung Bahnhofstraße 10-12 vorgesehen funktionieren. Eine Verlegung der Tiefgaragenabfahrt in die Obere Nabburger Straße ist nicht möglich. Die durch das Vorhaben geplante Abfahrt, bietet derzeit die einzige Möglichkeit der Zufahrt. Bis zur gesicherten künftigen Nutzung des Forums (Bahnhofstraße 10-12) sind somit die Vorhaben getrennt zu betrachten.

Eine Verlagerung des Gesamtverkehrs in die Obere Nabburger Straße erscheint aus Verkehrsplanerischer Sicht als nicht zielführend. Durch die Teilung in eine Einfahrt und zwei separate Ausfahrten werden die Verkehrsströme und die Immissionsbelastungen verteilt und entzerrt.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren

AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0005/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

6 Tiefbauamt 5.4

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ mit 124.
Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
Stellungnahme des Tiefbauamtes**

Grundsätzlicher Hinweis zu den Unterlagen

Während das Amberger „Bürgerspital“ aufgrund der Historie ein fester Begriff ist, der hoffentlich auch in vielen Jahrzehnten den Ambergern etwas sagt, verschwinden die Namen von nicht mehr existenten Kaufhäusern in überschaubarer Zeit. Wir empfehlen die Begriffe „Storg“, „Forum“ oder „Eckert-Bau“ zu vermeiden. Es sollte besser Bahnhofstraße 10-12 oder Bahnhofstraße 5 heißen, damit die Unterlagen später im Archiv längerfristig einigermaßen zuzuordnen sind.

Tiefgaragenabfahrt (Anlage 6 Ziffer 6.1.2):

Wir möchten anmerken, dass der Plan auf Seite 9 der Anlage 6 nur als Anhalt zu sehen ist, der die Dimensionen grob wiedergibt. Die genauen Ausmaße ergeben sich im Zuge der Ausführungsplanung und anhand der statischen Vorgaben.

Auch die Fotomontagen auf Seite 9 bis 10 sind nur idealisierte Gestaltungsbeispiele, die gedanklich um die notwendigen Beschilderungen, die Höhenbeschränkung und Belegungsanzeigen zu ergänzen sind.

Soweit es der Verständlichkeit dienlich ist, wurden die Begriffe geändert.

Entwässerung (Anlage 6 Ziff.6.2.2):

In der Bahnhofstraße sind zur Herstellung des Abfahrtsbauwerks in jeden Fall Kanäle neu zu bauen. Die Regen- und Schmutzwasserkanäle im Spitalgraben sind erneuerungsbedürftig und durch einen Mischwasserkanal zu ersetzen.

Ausfahrtsituation Spitalgraben:

Aus dem Verkehrsgutachten des Büro Obermeyer ist ersichtlich, dass sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des nördlichen Spitalgrabens um Faktor 7 erhöhen wird (von 145 auf 1025 Fahrzeuge). Deshalb wäre eine Aussage des Schallschutzgutachters wünschenswert, ob und in welchem Umfang sich dort aus der Verkehrsmehrung Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen ergeben werden. Der künftige Verkehrsfluss im Spitalgrabens (Begegnungsverkehr + Fußgängerverkehr + seitliche Hauszugänge bei knapp 4,50m Breite mit Mauern beidseitig) sollte aus unserer Sicht im Rahmen eines verkehrstechnischen Gutachtens betrachtet werden.

Darstellung der Verkehrsflächen (Anlage 4):

Wir empfehlen, die Fußgängersymbole auf den gelb-weiß-straftierten öffentlichen Verkehrsflächen wegzulassen. Denn die gesamte Fußgängerzone ist nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz als „Ortsstraße“ gewidmet, damit dort während der Anlieferzeiten ein Fahrverkehr stattfinden darf.

Leitungskorridor für die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke

Aus unserer Sicht erübrigt sich die Darstellung dieses Leitungskorridors, da es konzessionsvertragliche Regelungen gibt.

Mit freundlichen Grüßen



Füger
Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausfahrtsituation wurde geändert und das Gutachten angepasst.

Da es sich planungsrechtlich um eine Fläche mit einer besonderen Zweckbestimmung handelt, sollte dies auch in der Darstellung nach PlanZV klar ersichtlich sein.

Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend geändert.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“		Vorlage 005/0005/2018, Anlage 6
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		Abwägungsvorschläge
7	Referat für Stadtentwicklung und Bauen 5.3 Hochbauamt	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung 128 Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Bebauungsplanaufstellungsverfahren 134 „Bürgerspitalareal“		
Stellungnahme Amt 5.3: <ul style="list-style-type: none"> - Siehe Stellungnahme Amt 5.3 zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM34 Bürgerspitalareal Vorlage 005/0046/2017, Anlage 10, Seite 15-17 insbesondere hinsichtlich der in der Abwägung nicht entsprochenen Einwände. 		
Zur Vorlage vom 14.07.2017, 128 Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung: <ul style="list-style-type: none"> - Die nördliche Zuwegung am Schulgebäude zwischen Ziegelgasse und Bürgerspitalareal ist Schulgrundstück, kein verkehrsberuhigter Bereich. Dies ist im Sinne des Sachaufwandsträgers Schulen auch so zu belassen. - Die Fläche über dem Tiefgaragenteil Wirtschaftsschule ist Schulgrundstück, auch teilweise kein verkehrsberuhigter Bereich. - Der Eingangsbereich sowie der Parkplatz an der Sporthalle sind Schulgrundstück, belegt mit dem Stellplatznachweis für die Schule, kein verkehrsberuhigter Bereich. 		
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: <ul style="list-style-type: none"> - Für Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Leitungsrecht bis an die Bahnhofstraße zu legen. - Die Aufhebung der Gestaltungssatzung, sowie das Maß der baulichen Nutzung, sind in hohem Maß nicht im Einklang mit dem für die Altstadt geforderten Ensembleschutz. Die Maßgaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gleichen diesen Mangel nicht aus. - Die in der Begründung von Punkt 5.2 genannten Zielvorgaben werden mit dem städtebaulichen Entwurf unter Punkt 5.3 nicht erreicht. - Die definierte Baugrenze zum Schulgebäude incl. dem Maß der baulichen Nutzung erzeugen eine nicht vertretbare Beeinträchtigung der Belichtung des neuen Schulgebäudes. - Die Abstandsflächen sind hinsichtlich der herrschenden Baugenehmigung des Schulgebäudes zu überprüfen. - Eine Warenanlieferung über die Bahnhofstraße, vorbei am Haupteingang der Schule, kann nur außerhalb der üblichen Schulzeiten (8:00 – 16:00 Uhr) erfolgen. - Der Hinweis im Text, die Tiefgarage der Wirtschaftsschule „kann... angeschlossen werden“ entspricht nicht den Tatsachen, d.h. die Tiefgarage Wirtschaftsschule muss an die Tiefgarage Bürgerspitalareal angeschlossen werden, da sie keine eigene Zu- und Abfahrt hat. 		<ul style="list-style-type: none"> • Die Abwägungsvorschläge aus der frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Stadtrat beschlossen und haben weiterhin Bestand. • Die entsprechenden Leitungsrechte werden im Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Amberg berücksichtigt. • 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 sich ein grundlegend abweichender Sachverhalt ergibt. 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. 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. • Der Hinweis wurde aufgenommen und die Begründung entsprechend der fortgeschriebenen Planung angepasst. • Der Abstand zwischen Schulgebäude und Vorhaben beträgt im Südosten ca. 13,5 Meter und wächst dann nach Westen hin auf ca. 16,5 Meter. Auf eine Länge von 5,2 Meter wird dann am Nordwesteck der Abstand auf 9,2 bis 10,0 Meter verkürzt. Dadurch wird im Erdgeschoss der Raum links des Eingangsbereichs von Süden her weniger Licht erhalten, aber von Westen her bleibt die Belichtung nahezu unverändert.

- In den Texten z.B. in den Gutachten wird der Eindruck erweckt, der Tiefgaragenteil Wirtschaftsschule wäre zur Nutzung durch die Wirtschaftsschule vorgesehen. Dies ist bislang nicht der Fall. Gemäß geltendem Stadtratsbeschluss ist diese Tiefgarage Teil einer Quartiersgarage.
- Durch das Heranführen der Tiefgarage bis an die Fundamente der Spitalkirche wird hier eine erhebliche Beschädigung der Spitalkirche provoziert. Es werden weiterhin die geforderten 2 m Abstand auch im Untergrund verlangt.

Amt 5.3

Wiegand

- Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung kann die Anlieferung aus immissionsschutztechnischen Gründen nur außerhalb den Ruhezeiten (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) erfolgen. Entsprechend der Verkehrsordnung für die Fußgängerzone darf die Anlieferung nur zwischen 18:00 Uhr und 10:30 Uhr erfolgen. Somit ergibt sich für die mögliche Anlieferung nur ein sehr schmaler zeitlicher Korridor, der so auch für die Etablierung des Lebensmittelmarktes erforderlich ist. Zwischen dem Schulgebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche Fußgängerzone befinden sich ca. 3,8 Meter Privatgrund, welcher für eventuell erforderlich erachtete sicherheitstechnische Vorkehrungen ausreichend ist.
- Die Tiefgarage unter der Wirtschaftsschule wurde in der fortgeschriebenen Planung angeschlossen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Tiefgarage wird als Quartiersgarage gesehen.
- Um dem Gebäude Bahnhofstraße 5 die Möglichkeit einer eigenen Tiefgarage zu geben, wird der dargestellte Abstand benötigt. Technisch entspricht das Herangehen an das bestehende Bauwerk dem Stand der Technik.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren
AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0005/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

8

Stadt Amberg
Referat 3

Über Referat 3 in Referat 5:

I. Zu oben erwähnten Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

a) Immissionsschutz / Bodenschutz (Amt 3.26)
o.E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

b) Abfallentsorgung (Amt 3.27)
e. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

c) Wasserrecht (Amt 3.28)
o.E./ siehe Anmerkung / siehe Anlage

d) Naturschutz (Amt 3.29)
o.E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

Amberg, den 22.08.2017
Amt für Ordnung und Umwelt


.....
Elisabeth Keck

b) o.E. (ohne Einwände)

Amt 3.2-U (Immissionsschutz / Bodenschutz)

Zunächst darf auf folgende formelle Fehler oder Ungereimtheiten in den umfangreichen Unterlagen (Beschlussvorlage ...), auf die in der Beteiligung Bezug genommen wurde, hingewiesen werden:

So erschließt sich der Sinn des 1. Satzes in Anlage 3 Seite 4 Punkt „Alternative Planungsmöglichkeiten“, nicht.

In Anlage 4 ist in der Überschrift ein „Bürgerspitalareal“ und in Anlage 6 und 7 jeweils eine Bebauungsplannummer 143 aufgeführt. In der Anlage 7 Nr. 1.8 ist auf eine schalltechnische Untersuchung C. Hentschel Consult vom April 2017 Bezug genommen, was richtigerweise Juni 2017 heißen müsste.

Im Vorabzug der Verkehrsuntersuchung des Büros Obermeyer vom 14.06.2017 irritiert außerdem, dass der Schleppkurvennachweis über das Nachbargrundstück der Wirtschaftsschule geführt wird. Der rangierende Lkw kommt dabei dem Schulgebäude so nahe, dass sich zwangsläufig die Frage nach der Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nach TA-Lärm ergibt.

Die Absicht des Vorhabens, die Errichtung eines 3-, teilweise 4-geschossigen Geschäftshauses mit Handel und Dienstleistung im EG und in den restlichen Geschossen einem Nutzungsmix aus Handel, Büro, Praxen, Wohnen und Dienstleistung ist in der Beschlussvorlage beschrieben.

Für die Kfz-Stellplätze ist eine nicht öffentliche, jedoch öffentlich zugängliche Tiefgarage mit Zufahrt über die Bahnhofstraße und Ausfahrt im Spitalgraben und Ausfahrt der „Neuen Münze“ in die Obere Nabburger Straße vorgesehen. Die Tiefgarage der Wirtschaftsschule soll ebenfalls angeschlossen werden.

Bei einer nicht öffentlichen Parkierung besteht hinsichtlich der Frequentierung durch die variierenden Möglichkeiten der angebotenen Nutzung ein erheblicher Unterschied. Dazu ergeben sich zwangsläufig folgende Fragen: Besteht bei der geplanten Tiefgarage die Möglichkeit der kostenlosen halbstündigen Nutzung, einer stündlichen, oder muss generell bei Fremdnutzung bezahlt werden bzw. ist eine Fremdnutzung der Geschäftsstellplätze generell untersagt?

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechende Anpassungen vorgenommen. Sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch das Verkehrsgutachten wurden an die fortgeschriebene Planung mit den veränderten Verkehrsströmen angepasst.

Dies wäre auch bei einer schalltechnischen Betrachtung zu den entstehenden Lärmimmissionen relevant.

In der 3-seitigen schalltechnischen Stellungnahme des Büros C. Hentschel Consult Ing. GmbH vom 14. Juni 2017 werden jedoch nur Empfehlungen zu Lärmemissionen in Form von Festsetzungsvorschlägen allgemeiner Art wie z.B. – „Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der TA-Lärm vom 26.08.1998 zu beachten“ und die Spitzenpegelforderung der TA-Lärm, sowie Ausführungen zur Anlieferzone und zur Tiefgaragenrampe, Anforderungen an technische Einrichtungen (Lüftungsanlagen etc.) und die flächenbezogene Beschränkung der Außengastronomie gegeben.

Die für die verschiedenen betroffenen Immissionsorte genannten reduzierten Immissionsrichtwerte werfen zwangsläufig die Frage auf wie diese entstanden sind und welche Vorbelastungen vom Gutachter berücksichtigt wurden.

Um die Immissionssituation durch den Schalleintrag des geplanten Vorhabens transparent zu machen und auch für ein juristisches Verfahren belastbare Ergebnisse nachweisen zu können, ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen in dem die Immissionen aus der Vor.-und der entstehenden Zusatzbelastung an allen umliegenden relevanten Immissionsorten ersichtlich sind.

Dabei ist sowohl auf die betrieblich bedingten Anlagengeräusche wie auch auf die Berücksichtigung der Verkehrsgерäusche gemäß Nr. 7.4 der TA-Lärm in der Fassung vom 01.07.2017 einzugehen.

Erst dann kann eine Bewertung der Zulässigkeit des Vorhabens aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erfolgen.


Huber

Amt 3.28 (Wasserrecht)

Stellungnahme zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“

hier: Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Im Hinblick auf eine nachhaltige Wasserwirtschaft sind bei der Neugestaltung der dargestellten Flächen im Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB), die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB) und die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gemäß §55 Abs. 2 WHG vom 31.07.2009 zu beachten.

Da laut Umweltbericht vom 28.06.2017 Vorlagennummer 005/0046/2017 Anlage 7 Ziffer 1.2 keine Grünflächen festgesetzt und eine Entsiegelung der Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser nicht stattfinden kann (Abwägung Wasserwirtschaft und Gewässerschutz), sowie die Aufnahme von Wasser in den Wasserkreislauf durch den Bau einer Tiefgarage kaum möglich ist, ist zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses in das historisch bedingt zu kleine Abwasser-Trennsystem (Begründung vom 28.06.2017 Vorlagennummer 005/0046/2017 Anlage 6 Ziffer 6.2.2. Entwässerung) eine Dachbegrünung zu forcieren.

Durch ein begrüntes Dach können bis zu 50 % des Niederschlagsabflusses im Jahresmittel zurückgehalten, sowie Spitzenabflüsse bis zu 99 % vermindert werden. Das durch die Dachbegrünung verdunstete Wasser erzeugt zudem ein angenehmes Stadtklima, das der Ausbildung von Wärmeinseleffekten mit trockener und windstillerer Luft aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades im Altstadtbereich entgegenwirkt. Durch sommerliche Verdunstungskühlung, sowie durch die Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen durch ein Gründach, wird das Aufenthaltsklima im Planungsbereich erhöht. Ein begrüntes Dach isoliert des Weiteren gegen Schall und wirkt im Winter als Wärmedämmschicht.

Auch eine Fassadenbegrünung (bodengebundene oder auch fassaden- bzw. wandgebundene Begrünung) beeinflusst das unmittelbare Mikroklima durch Beschattung, Wasserrückhalt, und Verdunstung als auch die Biodiversität positiv.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind also sehr gut geeignet, versiegelte Flächen wieder für natürliche Vorgänge zu erschließen und einen positiven Effekt auf die Wasserbilanz und das Mikroklima im Planungsbereich zu erzielen.


Fruth

Der Hinweis wurde bezüglich der Fassadenbegrünung aufgenommen und in die fortgeschriebene Planung aufgenommen.

Die Dächer sollen geneigt und altstadtsatzungskonform mit mattem Blech eingedeckt werden.

Amt 3.29 (Naturschutz)

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspital“ und 128. Änderung des Flächennutzungsplanes Hier naturschutzfachliche Stellungnahme

Nach dem ABSP handelt es sich um eine Fläche mit hohem Versiegelungsgrad und dementsprechend mit sehr starker Wärmebelastung.

Nachdem der Ausbau des Daches des VEP fast eben erfolgen soll, ist zu prüfen, ob dieses nicht als Gründach ausgebildet werden kann. Somit könnte einer weiteren Aufheizung entgegengewirkt werden.



Haas

Straßenverkehrsamt

Allg. Straßenverkehrsangelegenheiten

Stellungnahme

Lt. Sachstandsbericht (Ziffer 5) erfolgt die Ausfahrt der Tiefgarage Bürgerspitalareal über den Spitalgraben. Die Weiterfahrt erfolgt lt. Prof. Kurzak zu 92%-Anteil über die Kasernenstraße Richtung Ziefeltor, um dann die Altstadt zu verlassen. Das Verkehrsaufkommen wird sich schätzungsweise lt. Angaben der Stadtplanung von derzeit 3.000 Kfz/24h auf dann 4.000 Kfz/24h erhöhen, was ca. 33% Erhöhung bedeutet. Es sollte evtl. doch darüber nachgedacht werden, die Kasernenstraße in diesem Abschnitt (zwischen Einmündung Spitalgraben u. Ziefeltor) zu einer Einbahnstraße zu machen. Der Gegenverkehr könnte über die Frontstgasse, Paradeplatz zur Heronstraße geleitet werden. Außerdem wichtig ist auch die Verbesserung der Ein- u. Ausfahrtsituation Spitalgraben/Kasernenstraße durch Erdfüllung des Nebengebäudes auf der linken Seite.

Um der Wärmebelastung entgegenzuwirken wurden in der fortgeschriebenen Planung 4 Bäume, Fassadenbegrünung sowie ein Wasserspiel mit mind. 5 m² Wasserfläche festgesetzt.

In der fortgeschriebenen Planung wurden die Verkehrsströme geändert und sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch das Verkehrsgutachten an die veränderten Verkehrsströme angepasst. Die Ausfahrt erfolgt nun nicht mehr über den Spitalgraben, sondern über die Ziegelgasse.

--	--

Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerhospitalareal“	Vorlage 005/0005/2018, Anlage 6
--	---------------------------------

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschläge
--	---------------------

9 Amt 2.4 Herrn Busch, Behindertenbeauftragter

Der Hinweis wird für die Erstellung der Genehmigungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Stellungnahme
DIN 18040 ist zu beachten und die Belange der Menschen mit Behinderung sind zu berücksichtigen!

Ort, Datum Amberg, 24.7.17 Unterschrift, Dienstbezeichnung
[Signature]
Beh. Beauftragter

Bebauungsplanaufstellungsverfahren

AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0005/2018, Anlage 6

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge

10 | Stadt Amberg
Referat 2

Stellungnahme

Geltungsbereich Übersichtsplan + BPlan-Entwurf
stimmen im Bereich „Trafo“ nicht mit
Kauffläche TSB überein.

Einzeichnung „öffentliche Flächen“ stimmen
bei Übersichtsplan + BPlan-Entwurf im Bereich
des Gebäudes nicht überein.

Amberg, 1.8.17

Ort, Datum


Unterschrift, Dienstbezeichnung

Die Planung wurde angepasst.