

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

1

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben bezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unsere bereits vorliegende Mandatsanzeige für die Eheleute

Diese Mandatierung besteht nach wie vor.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir im Verfahren gem. § 3 Abs.2 BauGB zu den ausgelegten Bebauungsplanunterlagen wie folgt Stellung.

Vorab:

Grundsätzlich wenden sich unsere Mandanten nicht gegen bauliche Veränderungen in der Amberger Innenstadt und sehen das vorliegende Projekt durchaus als attraktive Chance einer Belebung der Stadt an.

**Stellungnahme zu vorab:**

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Einwendungsführer sich nicht gegen die Planung wenden, aber noch wesentliche Fragen als klärungsbedürftig ansehen.

Allerdings sind noch mehrere für unsere Mandanten wichtige Fragen ungeklärt. Fest dürfte jedoch bereits jetzt stehen, dass unsere Mandanten die Hauptgeschädigten des Vorhabens (und des parallel erfolgenden Neubaus der „Neuen Münze“) sind. Dies deshalb, weil sie in ihrer beruflichen und persönlichen Existenz geschädigt werden.

Bereits hier stellen wir klar, dass sich unsere Mandanten sinnvollen Lösungen, gerne auch durch Nachbarschaftsvereinbarungen nicht versperren werden. Es sollte auch im Interesse der Stadt und des Investors liegen und zudem eine Selbstverständlichkeit sein, dass für die Umsetzung des Bauvorhabens kein Dritter in seiner Existenz gefährdet wird. Sofern die im Raum stehenden Projekte die Einwendungsführer jedoch in die Existenzgefährdung drängen, werden diese mit allen Mitteln um Ihre Existenz kämpfen.

Im Einzelnen erheben wir folgende Einwendungen:

1.

Zentrale Bedeutung für die Aufstellung von Bebauungsplänen kommt dem sog. Abwägungsgebot gem. § 1 BauGB zu. Verstöße gegen dieses Gebot führen im Rahmen von gerichtlichen Normenkontrollverfahren gem. § 47 VwGO regelmäßig zur Unwirksamkeitserklärung eines Bebauungsplans. Nach der durch die Rechtsprechung entwickelten Abwägungsfehlerlehre ist das Abwägungsgebot verletzt,

- wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall),
- in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit),
- die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung),

**Stellungnahme zu 1.:**

Die Einwendungsführer sehen einen Abwägungsausfall zu ihren Lasten. Dazu wird auf die nachstehenden Ausführungen verwiesen.

- der Ausgleich zwischen den an der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Bebauungspläne bestimmen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums (vgl. etwa Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 30.11.1988, Az.: 1 BVR 1301/84, BayVBl 1989, 461 ff). Das in § 1 Abs. 1 BauGB festgelegte Abwägungsgebot verlangt bei einer Planungsentscheidung einen besonders flexiblen und im Einzelfall gerecht werden- den Interessensausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Diesen Anforderungen wird vorliegend nicht entsprochen. Vielmehr liegt zu Lasten unserer Mandantschaft ein klarer Fall des Abwägungsdefizites vor. In der Begründung des Bebauungsplanes wird deren Rechtsposition kaum erwähnt, geschweige denn abgewogen.

## 2.

Unsere Mandanten sind Eigentümer der Fl.Nr. 628, Gem. Amberg und betreiben an der Adresse Bahnhofstraße 11 das Eiscafé Cadore mit einer Freischankfläche vor dem Eiscafé.

In diese Freischankfläche wird durch den Bebauungsplan unmittelbar eingegriffen, dort soll eine Tiefgarageneinfahrt entstehen. Ausweislich der ausgelegten Planunterlagen soll diese nunmehr um mehrere Meter länger ausfallen, als in einem Orientierungsgespräch mit der Stadt Amberg und dem Investor zunächst in den Raum gestellt. Bei diesem wurden sogar Hoffnungen dahingehend geweckt, dass kein unmittelbarer Eingriff in die Freischankfläche erfolgt. Diese haben sich nunmehr zerschlagen. Zudem befindet sich die Einfahrt lediglich ca. 3,80m vom Wohn- und Geschäftsgebäude der Einwendungsführer entfernt.

Unserer Mandantschaft sieht sich mit der Situation konfrontiert, dass während der Bauzeit an der Tiefgarage die Freischankfläche komplett entfällt. Anstattdessen wird sich dort eine Baugrube befinden.

Der Geschäftsbetrieb unserer Mandanten wird durch die geplanten Abbruch- und Bauarbeiten massiv beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung geht so weit, dass hier eine

## **Stellungnahme zu 2.:**

Die Einwendungsführer sind als Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses von den Auswirkungen der Realisierung der Planung betroffen. Der vorliegende Bebauungsplan regelt indes nur die bauliche Nutzung des Grundstücks, nicht hingegen die sog. baubedingten Auswirkungen des Vorhabens.

**Auf die zwischenzeitlich abgeschlossene Vereinbarung zwischen dem Einwendungsführer und der Stadt Amberg wird ebenfalls verwiesen. Der Einwendungsführer befürchtete aufgrund der geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Bahnhofstraße wirtschaftliche Nachteile insbesondere durch Einschränkungen der Freischankfläche während der Bauzeiten sowie durch die teilweise Einziehung der Bahnhofstraße durch die Errichtung des geplanten Abfahrtsbauwerks. Die Vereinbarung hat daher im Wesentlichen zum Gegenstand, die Nutzung der Freischankfläche während der Baumaßnahmen und den hierfür erforderlichen Vorbereitungen soweit wie möglich aufrechtzuerhalten und die Einwirkungen hierauf so gering wie möglich zu halten. Eine Vergrößerung der Freischankfläche als Kompensation für etwaige Umsatzeinbußen während der Bauzeit wird die Stadt wohlwollend prüfen. Dies gilt auch für die Nutzung der Abdeckung als Freischankfläche.**

### Existenzvernichtung

anzunehmen ist.

Schließlich müssen unsere Mandanten über Jahre hinweg auf die Freischankfläche verzichten. Klarheit ob und in welcher Form es nach den Bauarbeiten eine Freischankfläche geben wird besteht nicht. Die Lärm- und Staubimmissionen der Baustelle werden weitere Kundschaft abschrecken. Insbesondere kann sich ein Eiscafé dem Lärm und Staub nicht dadurch entziehen, Fenster und Türen vornehmlich geschlossen zu halten. Die Tür zum Café wird regelmäßig durch Kunden geöffnet. Das Verkaufsfenster zum Straßenverkauf ist ebenfalls auf eine ständige Öffnung ausgelegt. Dies ist bei den zu erwartenden Lärm- und Staubimmissionen nicht möglich. Das ein weitgehendes Verbarriakdieren des Eiscafés keine Alternative sein kann, versteht sich von selbst.

Unabhängig vom Betrieb des Eiscafés haben unsere Mandanten Räumlichkeiten in dem Anwesen Fl.Nr. 628, Gem. Amberg vermietet. Es ist davon auszugehen, dass die Mieter bei den zu erwartenden Immissionen Mietminderung verlangen bzw. die Räumlichkeiten kündigen.

### 3.

Die Einwendungsführer sind zunächst aufgrund ihrer Eigentumsposition an dem genannten Grundstück einwendungsbefugt. Ihre Rechtsposition ergibt sich unmittelbar aus Art. 14 GG.

In Rechtsprechung und Literatur ist es zudem anerkannt, dass der so genannte „eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb“ dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz nach Art. 14 Abs. 1 GG unterliegt; die hieraus folgenden Belange sind zu ermitteln und ihrem Gewicht entsprechend in die planerische Abwägung einzubeziehen (vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 09.06.2004, Az: 9 A 16.03, juris).

Der Umfang der bauzeitlichen Beeinträchtigungen der Einwendungsführer hängt maßgebend von dem Zeitpunkt und der Dauer der Baumaßnahme und der damit im Vorgriff benötigten archäologischen Untersuchung im Bereich des Anwesens der Einwendungsführer, der eingesetzten Bautechnik und der eingesetzten Baugeräte ab.

Die Regelung dieser Fragen ist nicht auf der Ebene der Bauleitplanung vorzunehmen. So ist bspw. auch die Einhaltung der AVV Baulärm, die Festlegung von Schutzmaßnahme aber auch eventuelle Entschädigungsansprüche im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Insoweit ist der Einwendungsführer wie ein dinglich betroffener Eigentümer einwendungs- und klagebefugt (vgl. hierzu auch BVerwG, Urteil vom 18.03.1983, Az.: 4 C 80.79, BVerwGE 67, 74; BVerwG, Urteil vom 09.06.2004, a.a.O.).

#### 4.

Konkret sind folgende Punkte zu klären:

#### 4.1.

Die Freischankfläche befindet sich auf dem Grundeigentum der Stadt Amberg. Sie stellt eine straßenrechtliche Sondernutzung i.S.d. Art. 18 BayStrWG dar.

#### 4.1.1.

Der Betrieb des Cafés und der Freischankfläche liegt nicht nur im Interesse der Einwendungsführer, sondern auch der Stadt Amberg, welche über eine belebte, aktive Fußgängerzone verfügen möchte. Das Eiscafé stellt für diese eine klare Bereicherung dar.

#### 4.1.2.

Den Einwendungsführern sind die straßenrechtlichen Bestimmungen des Art. 18 Abs.2 BayStrWG bekannt. Allerdings ist mit diesem Gesetzeswortlaut kein Automatismus dahingehend verbunden, dass eine grdsl. widerrufliche Sondernutzungserlaubnis stets und willkürlich entzogen werden kann. Auch Art. 18 Abs.2 BayStrWG ist unter dem Korrektiv des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes anzuwenden, zumal die Kommentierung von Kopp/Ramsauer zu § 74 VwVfG, Rn. 126, genau zu dieser Streitfrage wie folgt ausführt:

*„Etwas anderes gilt jedoch, soweit trotz Widerruflichkeit ein berechtigtes Vertrauen in den Fortbestand anzuerkennen ist.“*

Genau so liegt der Fall hier, da die Erlaubnis seit Jahren erteilt und die Freischankfläche seit Jahren genutzt wird. Die Stadt Amberg ist daher nicht völlig frei in der Entscheidung, ob die bestehende Sondernutzung widerrufen bzw. für die Folgejahre wieder erteilt wird. Damit ergibt sich eine abwägungs- bzw. entschädigungsrelevante Position von erheblichem Gewicht.

#### **Zusammenfassung von 4.:**

Die Einwendungsführer fordern die Klärung folgender Punkte:

- Sie verweisen auf das öffentliche Interesse an dem Fortbestand der Freischankflächennutzung sowie auf ihr besonderes geschütztes Vertrauen, welches einem Widerruf der Sondernutzungserlaubnis entgegenstehe. (4.1.1. + 4.1.2.)
- Sie beantragen eine Umplanung der Zufahrt durch Einkürzung oder Verlegung. (4.1.3.)
- Sollte dies nicht möglich sein, fordern sie eine Entschädigung für den Umsatzverlust während der Bauzeit. (4.1.4.)
- Es sei außerdem sicherzustellen, dass nach der Baumaßnahme wieder eine Freischankfläche zur Verfügung stehe. Hierzu machen die Einwendungsführer bauliche Vorschläge (4.1.5)

#### **Stellungnahme zu 4.1.2ff:**

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen. Wesentlicher Bestandteil der Planung für den hier in Rede stehenden Bereich ist die Unterbringung der Ziel- und Quellverkehre in Tiefgaragen.

Die von der Planung betroffene Freischankfläche liegt auf einer derzeit öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche.

Es sei auf Stellungnahme zu 2. Verwiesen.

#### 4.1.3.

Den Einwendungsführern wäre am meisten geholfen, wenn es zu keinem Eingriff in die Freischankfläche kommt.

Daher geht die primäre Forderung dahin, die Freischankfläche auch während der Baumaßnahmen beizubehalten.

Hierfür wäre eine Einkürzung bzw. eine Verlegung der Tiefgarageneinfahrt notwendig, welche wir vorliegend

**beantragen.**

#### 4.1.4.

Sollte dies nicht möglich sein, muss für den Umsatzverlust während der Bauzeit eine Entschädigungslösung gefunden werden. Ersetzt werden muss vorliegend die Umsatzdifferenz des Eiscafés im Vergleich zu dem Fall, dass keine unmittelbare oder mittelbare Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs durch die Baumaßnahme erfolgt.

#### 4.1.5.

Jedenfalls aber ist verbindlich sicherzustellen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen die Freischankfläche wieder zur Verfügung steht. Hierzu bietet es sich an, die Tiefgaragenezufahrt größtmöglich zu überdachen, um auch (jedoch nicht nur) dort das Straßencafé zu betreiben.

Dies wird hiermit

**beantragt**

Nachdem diese Plätze nur über eine Stufe erreichbar sein werden und damit für ältere oder behinderte Menschen, sowie Eltern mit Kinderwägen nicht erreichbar sind, muss auch eine ausreichend große Freischankfläche ebenerdig zur Verfügung stehen.

Eine Anhörung zur Gestaltung der Tiefgarageneinfahrt ist geplant.

Hier bietet es sich an, die Freischankfläche auf den Bereich vor der Hausnummer 9 zu erweitern. Dieses Anwesen steht im Eigentum der Stadt Amberg.

## 5.

Hinsichtlich der Lärmbelastung ist zwischen dem vorübergehenden Bau- und dem dauerhaften Betriebslärm des Plangebietes zu unterscheiden. In beiden Fällen muss gewährleistet sein, dass die einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden. Bei Bedarf ist dies durch Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. Dies gilt sowohl für das Straßencafé, als auch für die vermieteten Räumlichkeiten im Anwesen Bahnhofstraße 11.

### 5.1.

Baulärm ist eine Schallemission, deren Bewertung in öffentlich-rechtlicher Hinsicht dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterfällt. Aufgrund der besonderen Auswirkungen des Baulärms hat die Bundesregierung spezielle Regelungen zum Baulärm in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Baulärm (AVV Baulärm) getroffen. Zwar wurde mit der 32. Verordnung zum BImSchG, der sog. Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung eine weitere spezielle Rechtsquelle zur Regelung der Immissionen bestimmter Maschinen in bestimmten Gebieten geschaffen. Die maßgebliche Konkretisierung der Erheblichkeitsschwelle für Baulärm ist jedoch ausschließlich der AVV Baulärm zu entnehmen (VG Frankfurt, Beschluss vom 21.04.2011, 8 L 858/11.F; Dietrich, NVwZ 2009, 145).

### 5.2.

Die AVV regelt den zulässigen Baulärm vereinfacht gesprochen wie folgt:

#### 5.2.1.

Ziff. 3 der AVV Baulärm bestimmt die zulässigen Immissionsrichtwerte, welche im Zusammenhang mit Bauarbeiten durch Baumaschinen verursacht werden dürfen. Diese Werte unterscheiden zwischen einem Tag- und Nachtzeitraum und gebietsmäßig (im wesentlichen) zwischen Gebieten mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen sowie Gebieten ohne diese Nutzungen.

### **Zusammenfassung von 5.:**

*Es müsse sichergestellt werden, dass sowohl die baubedingten Lärmimmissionen als auch die betriebsbedingten Lärmimmissionen die gesetzlichen Schutzansprüche sowohl für das Straßencafé als auch für das Eigentum der Einwendungsführer einhalten. Hinsichtlich der baubedingten Lärmimmissionen verweisen sie auf die AVV Baulärm.*

### **Stellungnahme zu 5.:**

Während der Bauphase wird es zu erhöhten Lärmimmissionen kommen. Insbesondere gegenüber dem derzeit rechtverbindlichen Bebauungsplan werden sich die Lärmbelastungen zu Ungunsten der Anwohner der Bahnhofsstraße verschieben.

Zum Schutz der Anwohner wird der zulässige Baulärm in der AVV Baulärm geregelt. Der Vorhabenträger wird ausdrücklich auf die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß AVV Baulärm hingewiesen.

### 5.2.2.

Der Immissionsrichtwert ist dann überschritten, wenn der nach Ziff. 6 AVV-Baulärm ermittelte Beurteilungspegel den Richtwert überschreitet. Wird der Immissionsrichtwert um mehr als 5 dB (A) überschritten (sog. Eingreifwert) sollen die Behörden Maßnahmen zur Minderung der Geräusche anordnen. Dies kann bis zur Stilllegung der Baumaschinen führen, Ziff. 5.1. AVV Baulärm. Die Verwendung des Wortes „sollen“ beschreibt für die Behörde ein intendiertes Ermessen; sie muss mithin im Regelfall entsprechend tätig werden, außer sie kann ausnahmsweise und mit Nachweisen belegen (VG Frankfurt, BauR 2011, 1699), warum in einem bestimmten Sonderfall von diesem Regelfall abgewichen werden muss.

### 5.2.3.

Die AVV Baulärm hat jahrelang ein juristisches „Schattendasein“ geführt, ist jedoch seit ca. 5 Jahren verstärkt in den Fokus gerichtlicher Entscheidungen gerückt. Bereits aus den wenigen vorliegenden Entscheidungen (BVerwG, Urteil vom 10.07.2012, 7 A 11.11 „Unter den Linden“; VG Frankfurt a.M. Beschluss vom 11.07.2011 – 8 L 1728/11.F; VG Frankfurt a.M., Beschluss vom 21.04.2011, 8 L 858/11.F; VGH Kassel 31.05.2011, 9 B 1111/11; VG Hannover, Beschluss vom 09.07.2012 – 4 B 4123/12) lässt sich eine klare Tendenz dazu erkennen, dass die Rechtsprechung dazu übergeht, dem betroffenen Nachbarn einen durchsetzungsfähigen Anspruch auf Anordnung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen zuzusprechen, wenn die Eingreifwerte der Ziff. 4.1. AVV Baulärm am Messort überschritten werden. Die früher herrschende Rechtsauffassung, dass Baustellen „nun einmal laut sind“ und auch Überschreitungen der Eingreifwerte zugelassen werden, wenn diese unvermeidbar sind, befindet sich im Wandel, auch wenn Stimmen in der Fachliteratur gerade den aus Lärmschutzgründen verhängten Baustopp unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten kritisch sehen (vgl. Lang/Gebhardt, BauR 2015, 1426).

Wir zitieren hier den wichtigen 1. Leitsatz des Beschlusses des VGH Mannheim vom 05.02.2015 – 10 S 2471/14:

*„Es besteht ein sicherungsfähiger Anspruch des Nachbarn auf Anordnung geeigneter Maßnahmen zur Begrenzung des von einer Baustelle verursachten Lärms auf die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm*

*vom 19.08.1970 - AVV Baulärm -, wenn die Eingreifrichtwerte nach Nr 4.1 AVV Baulärm an seiner Wohnung überschritten werden.\**

#### 5.2.4.

Der genannte Anspruch richtet sich nicht gegen den Lärmverursacher (Betreiber der Baustelle), sondern gegen die zuständige Immissionsschutzbehörde (hier Kreisfreie Stadt Amberg). Das Gericht kann diese verpflichten, Anordnungen zur Lärmreduzierung zu erlassen (sog. Reduzierung des Entschließungsermessens auf null - VG Frankfurt, BauR 2011, 1699; so im Ergebnis auch VGH Kassel 31.05.2011, 9 B 1111/11). Welche Anordnungen im Einzelfall getroffen werden, muss die zuständige Immissionsschutzbehörde entscheiden (VG Frankfurt, BauR 2011, 1699), mit welchen Baumaschinen diese Anordnungen erfüllt werden obliegt dem Bauherrn (VGH Kassel, Beschluss vom 11.10.2013, 9 B 1989/13). Die Anordnungen müssen in jedem Fall geeignet sein, die Überschreitung der Werte zu verhindern, im Extremfall durch Stilllegung der Baustelle bzw. einzelner Baumaschinen. Bei einem energieäquivalenten Dauerschallpegel von tagsüber etwa 70 dB (A) ist aufgrund der mit dieser Lärmbelastung einhergehenden Gesundheitsgefahr die sofortige Stilllegung der Baustelle nach der Rechtsprechung die einzig geeignete und angemessene Entscheidung (BVerwG, 16.03.2006, 4 A 1073/04; VGH Kassel, 21.08.2009, 11 C 227/08 T; VGH Kassel 31.05.2011, 9 B 1111/11).

#### 5.2.5.

Bei Überschreitung der Eingreifwerte stehen damit derartige öffentlich-rechtliche Ansprüche im Raume, welche zu einer Stilllegung der Baustellen bzw. einzelner Baumaschinen führen können.

Diese werden flankiert durch zivilrechtliche Ansprüche, z.B. § 906 Abs. 2 BGB und § 823 Abs.2 BGB i.V.m. § 22 BImSchG.

Schlussendlich geben die bisher ausgelegten Unterlagen keine konkreten Anhaltspunkte dafür, welcher Lärmbelastung die Einwendungsführer während der Bauzeit ausgesetzt sein werden. Ebenso fehlt es Ausführungen für geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen.

Soweit erforderlich, werden entsprechende Regelungen im Baugenehmigungsverfahren getroffen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

## 6.

Unabhängig davon sind die Angaben in den ausgelegten Unterlagen zum Bauablauf defizitär. Die Einwendungsführer befürchten beispielsweise aufgrund des voraussichtlichen Umfangs der Baustelleneinrichtungsfläche, dass das Eiscafé kaum mehr sinnvoll erreicht werden kann. Durch die zu erwartenden Absperrungen werden die Kundenströme vom Eiscafé weggelenkt und zusätzlich zur Lärmbelastung abgeschreckt.

### 6.1.

Völlig offen bleibt in den ausliegenden Bebauungsplanunterlagen die Frage der Andienung und Erreichbarkeit des Eiscafés und des Anwesens unserer Mandanten. Es dürfte Einigkeit bestehen, dass eine ordnungsgemäße Zuwegungsmöglichkeit, sowie Ver- und Entsorgung stets gewährleistet sein muss.

Gerade für das Eiscafé stellt sich jedoch die Frage, wie konkret dieses während dieser Zeit erreicht werden kann.

Mit diesem abwägungsrelevanten Thema setzen sich die Unterlagen nicht auseinander.

Hier ist dringender Klärungsbedarf vorhanden. Der Zugang zum Eiscafé muss so angenehm und störungsfrei wie möglich gestaltet werden, um die Geschäftseinbußen so gering wie möglich zu halten.

### 6.2.

Hier ist eine einvernehmliche Abstimmung zwischen Stadt, Investor und Einwendungsführern erforderlich.

Von besonderer Bedeutung ist auch die zeitliche Eintaktung der Maßnahmen und die Art und Weise der verbleibenden Zuwegung. Das Eisgeschäft läuft saisonal, so dass besonders intensive und störende Maßnahmen idealerweise außerhalb der Eissaison erfolgen müssen, mithin in den Monaten November – April.

### **Zusammenfassung von 6.:**

*Die ausgelegten Unterlagen seien zum Bauablauf defizitär. So fehlten Angaben zum voraussichtlichen Umfang der Baustelleneinrichtungsfläche und zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der Gaststätte während der Baumaßnahme. Wichtig sei die zeitliche Eintaktung der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der Eissaison. Die Maßnahmen müssten idealerweise in der Zeit von November bis April durchgeführt werden. Hierzu sei eine Nachbarschaftsvereinbarung abzuschließen.*

### **Stellungnahme zu 6.:**

Die Umsetzung der Baumaßnahme ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Dies gilt auch für die Planung der Baustelleneinrichtungen. Soweit hierbei öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen, liegt wiederum eine befristete Sondernutzung vor. Bei der Erteilung der entsprechenden Erlaubnis, die den Gemeingebrauch und den Anliegergebrauch einschränkt, ist wiederum die Funktion als Erschließungsfläche auch für die Anlieger zu berücksichtigen.

Dies wird hiermit

**beantragt.**

Der Zeitplan wäre durch entsprechende Nachbarschaftsvereinbarungen für alle Beteiligten verbindlich zu regeln, wobei insbesondere Sanktionsmöglichkeiten, insbesondere Entschädigungszahlungen, für den Fall vorgesehen sein müssen, dass die besonders lärmintensiven Maßnahmen in der Eissaison stattfinden.

Z.

Sämtliche der in diesem Schreiben genannten Punkte werden dadurch verschärft, dass womöglich zeitgleich gegenüber dem Eiscafé der Einwendungsführer ebenfalls Bauarbeiten durchgeführt werden, nämlich für die sog. „Neue Münze“.

Die Stadt Amberg hat die Baugenehmigung für dieses Vorhaben am 19.07.2017 erlassen. Diese wurde, auch durch die Einwendungsführer, vor dem VG Regensburg beklagt. Dies deshalb, weil das Bauvorhaben mit erheblichen Lärm- und Staubimmissionen verbunden ist und aufgrund der geplanten Aufstockung sowohl die Immobilie, als auch die Freischankfläche erheblich verschattet wird.

Nachdem die Baugenehmigung für die „Neue Münze“ derzeit in der Welt ist und noch kein Antrag gem. §§ 80a, 80 V VwGO gestellt wurde, sind die mit diesem Bauvorhaben zusammenhängenden Auswirkungen im weiteren Bauleitplanverfahren, insbesondere in der Abwägung zu berücksichtigen. Unterbleibt dies, liegt ein erhebliches Abwägungsdefizit vor.

Die Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt diesen wesentlichen Punkt indes bisher nicht.

*Zusammenfassung von 7.:*

*Die Einwendungsführer verweisen auf die Doppelbelastung, die sich daraus ergebe, dass zeitgleich Bauarbeiten für die Neue Münze durchgeführt werden.*

**Stellungnahme zu 7.:**

Es ist derzeit nicht absehbar, wann die Baumaßnahmen entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan und die Baumaßnahmen für das Anwesen Bahnhofstraße 10-12 (sog. „Neue Münze“) umgesetzt werden. Bei zeitgleicher Umsetzung müssen die Baumaßnahmen, jedenfalls soweit sie sich auf die Bahnhofstraße auswirken, aufeinander abgestimmt werden. Dies gilt im Baugenehmigungsverfahren und bei der Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Darüber hinaus kann sich eine Parallelität der Baumaßnahmen auch auf zivilrechtliche Ansprüche gegenüber dem Bauherrn auswirken. Regelungen hierzu sind einem auf dem öffentlichen Recht basierenden Bebauungsplan nicht erforderlich und auch nicht möglich.

8.

Schlussendlich gehen wir angesichts der obigen Ausführungen, insbesondere der im Raum stehenden Existenzgefährdung nicht davon aus, dass ohne die Lösung der offenen Fragen eine Abwägung gelingt, die einer gerichtlichen Prüfung standhält.

Dies unabhängig von den zahlreichen sonstigen Fehlerquellen eines Bebauungsplans.

Wie in der Vergangenheit bereits kommuniziert stehen die Einwendungsführer gerne für ein Gespräch zur Findung einer einvernehmlichen Lösung zur Verfügung.

Ziel aller Beteiligten muss sein, dass die Beeinträchtigungen unserer Mandanten so gering und geschäftsverträglich wie möglich ausfallen und zwar sowohl während, als auch nach der Bauzeit. Für nicht vermeidbare Eingriffe sind Entschädigungen in einer Höhe zu leisten, die eine weitere Existenz des Betriebs sicherstellen bzw. – im Hinblick auf die Mieter – die zu erwartenden Mietausfälle kompensieren.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass sich der Unterzeichnende vom 15.09.2017 – 06.10.2017 in Urlaub befindet.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

2

Sehr geehrte Frau Kluth,  
sehr geehrte Damen und Herren,

In der oben genannten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 08.08.17 und übermitteln zur ausliegenden Bauleitplanung namens und im Auftrag unseres Mandanten folgende

**Stellungnahme:**

**I.**

Wie Sie wissen [REDACTED] unseres Mandanten am Paradeplatz [REDACTED] Wohneinheiten vermietet. Der Paradeplatz ist von der geplanten Tiefgaragenausfahrt immerhin indirekt betroffen. Unser Mandant fährt in aller Regel über die Kasernstraße aus der Stadt hinaus. Die Kasernstraße wird jetzt durch die Ausfahrt vom Spitalgraben zusätzlich erheblich belastet, so dass die Ausfahrt unseres Mandanten aus der Altstadt deutlich erschwert wird; dies hat auch Konsequenzen für den ärztlichen Notdienst.

**Zusammenfassung zu I.:**

*Der Paradeplatz sei durch die Tiefgaragenausfahrt indirekt betroffen. Die Kasernstraße werde durch die geplante Ausfahrt vom Spitalgraben stark belastet. Die Ausfahrt von den Grundstücken der Einwendungsführer aus der Altstadt werde durch die Planung erheblich erschwert. Dies habe auch Auswirkungen auf den ärztlichen Notdienst.*

**Stellungnahme zu I:**

Im Gegensatz zum bisherigen Entwurf wird die Tiefgaragenausfahrt nun durch eine angepasste Planung ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden erfolgen.

## II.

Zur Meidung abschreibender Wiederholungen dürfen wir im Weiteren Bezug nehmen auf die bereits von unserem Mandanten erhobenen Einwendungen, soweit diesen nicht - wie nicht - abgeholfen wurde.

Zu rügen ist nach wie vor die Erforderlichkeit der Bauleitplanung, da eine weitere Tiefgarage in der Altstadt nicht notwendig erscheint.

Dies gilt auch und gerade vor dem Hintergrund von § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB. Hiernach ist eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung in besonderer Weise zu berücksichtigen. Gefragt wäre in der Tat eine neue Mobilitätskultur, eine Mobilitätswende hin zur Vermeidung von Verkehr, Verlagerung von Verkehr, eine effiziente Gestaltung von Verkehrssystemen, eine Teildeprivatisierung des Individualverkehrs („teilen und mitfahren“), eine Vernetzung aller Verkehrsmittel (ÖPNV, Carsharing etc.), autonomes Fahren und Mitfahren. Das Ziel muss hiernach gerade sein, weiteren Verkehr in der Altstadt zu vermeiden, um einen Verkehrsinfarkt dort zu vermeiden. Dem widerspricht aber die ausliegende Bauleitplanung.

### **Zusammenfassung zu II.:**

*Die Planung einer weiteren Tiefgarage in der Altstadt sei nicht erforderlich. Ziel der Planung müsse es sein, weitere Verkehre in der Altstadt zu vermeiden.*

### **Stellungnahme zu II:**

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen. Wesentlicher Bestandteil der Planung der Stadt Amberg für den hier in Rede stehenden Bereich ist die Unterbringung der Ziel- und Quellverkehre in Tiefgaragen, da die unterirdische Verortung der Stellplätze für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt verträglicher ist.

Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt bei der angepassten Planung nun ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Bahnhofstraße. Demnach wird der Verkehr direkt von der Bahnhofstraße aus kommend, geradeaus nach unten gelenkt. Die Bahnhofstraße ist ausreichend breit ausgebaut, sodass beidseitige Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse kombiniert werden können.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch „neben“ dem Baudenkmal Lichtspielhaus vorsah, wird aufgegeben.

### III.

Insbesondere sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB außerdem die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Die Archäologen fanden bekanntlich Sensationelles auf dem Bürgerspitalgelände, vom Königshof bis zum Hügelgrab der Kelten.

Diese sensationellen Funde sollten wirklich nicht „auf den Müll“ geworfen werden (Reste des Königshofes) und auch nicht wieder an anderer Stelle „beerdigt“ werden (Hügelgräber), sondern der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Siedlungsgeschichte Ambergs könnte so über 3000 Jahre dokumentiert werden. Das wäre ein sensationeller Publikumsmagnet. Dafür sollte man auf die völlig überdimensionierte öffentliche Tiefgarage verzichten zugunsten einer deutlich kleineren Quartiersgarage.

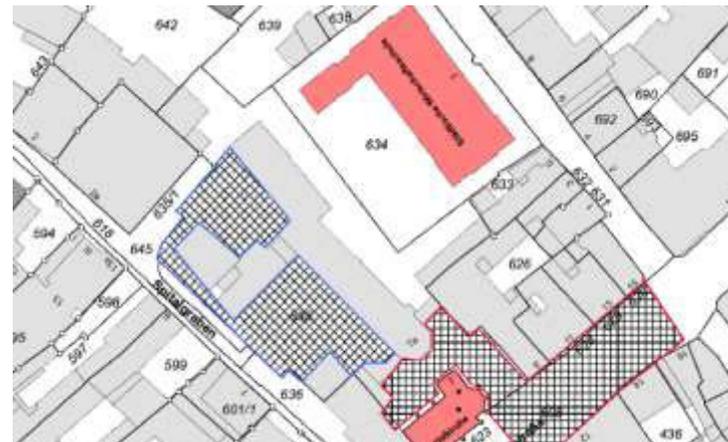
Ergänzend nehmen wir hierzu Bezug auf die Stellungnahme der Stadtheimattpflgerin. Von einem Tiefgarageneinfahrtsbauwerk in der Bahnhofstraße ist, wie sie nachvollziehbar dargelegt hat, Abstand zu nehmen.

### Stellungnahme zu III.:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Dem durch die Stadt Amberg gestellten Antrag nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) wurde in Einbezug des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durch die untere Denkmalschutzbehörde stattgegeben. Die Erlaubnis die im Rahmen des Bauvorhabens nötigen archäologischen Grabungen durchzuführen liegt somit vor. Die Grabungen fanden in enger Abstimmung mit dem BLfD durch einen renommierten Archäologen statt.

Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt ein Kurzfilm über die Ausgrabung war. Dieser wurde begleitend zu den Grabungen erstellt. Der Verbleib der „Steinfunde“ wurde ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert werden. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch auf Grund der verstreuten Lage bei Umsetzung einer Tiefgarage (auch einer Quartiertiefgarage) nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar. Letztendlich wäre ein Erhalt nur unter Aufgabe der aus dem Wettbewerb vorgesehenen Nutzung möglich. Es wurde jedoch ein Teil des Steinbodens durch die Stadt Amberg eingelagert. Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie wurden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc. ) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.



#### IV.

Die Ausfahrt der öffentlichen Tiefgarage über den Spitalgraben zu führen, ist ein weiterer Aspekt der Fehlplanung. Es gibt bereits 100 Parkplätze im Spitalgraben, die Anwohner des Spitalgrabens werden es nicht hinnehmen, zumal der Spitalgraben eine Sackgasse ist: Ein Nadelöhr, Bürgersteige fehlen.

Die weitere Ausfahrt aus dem Spitalgraben in die Kasernstraße ist, wie eingangs bereits angedeutet, ein weiteres Nadelöhr, die Kasernstraße weist keinen Bürgersteig auf, ein Verkehrschaos und maximaler Ärger sind vorprogrammiert.

#### V.

Inhaltlich rügen wir außerdem, dass Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan ihrem Geltungsbereich nach auseinanderfallen sollen. Gemäß § 12 Abs. 3 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. § 12 Abs. 4 BauGB zufolge können zwar einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Erforderlich hierfür sind freilich städtebauliche Gründe (vgl. Busse in BeckOK BauGB, 37. Edition, Stand 01.10.15, § 12 BauGB Rn. 12); solche können wir der Begründung bzw. deren Entwurf nicht entnehmen.

#### **Zusammenfassung von IV.:**

*Die Ausfahrt der Tiefgarage über den Spitalgraben führe zu einer nicht hinnehmbaren zusätzlichen Belastung der dortigen Anwohner.*

#### **Stellungnahme IV:**

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 "Sanierungsgebiet K" sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch "neben" dem Baudenkmal Lichtspielhaus vorsah, wird aufgegeben. So wird der Bereich verkehrstechnisch stark beruhigt und die Nutzung des Eingangs sowie die Erreichbarkeit nicht beeinträchtigt. Die Stadt Amberg verpflichtet sich ferner zur Aufwertung und verbesserten fußläufigen Erreichbarkeit des Kinos im Rahmen der Straßenertüchtigung Spitalgraben den Bereich vor dem Eingang als verkehrsberuhigt und gestaltungsgleich zum Belag auf den Areal auszubauen. Dadurch wird im Zuge der Baumaßnahme der Eingangsbereich dauerhaft beruhigt und aufgewertet. Der Ausbau der Kreuzung Spitalgraben/Kasernstraße wird trotz der geänderten Planung weiter verfolgt.

*V. Die Einwendungsführer rügen ein auseinanderfallen der Geltungsbereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes.*

#### **Stellungnahme V:**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nachrangig auch Bereiche, welche nicht im Zugriff des Vorhabenträgers liegen. Der Erschließungskomplex mit der Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße für die künftige Einfahrt von „Bürgerspitalareal“, Tiefgarage der Wirtschaftsschule und die mögliche Anbindung der Tiefgarage der Bahnhofstraße 10-12 „Neuen Münze“ wird durch die Stadt Amberg geplant und errichtet und entsprechende Regelungen im Kaufvertrag und Durchführungsvertrag getroffen. Da es sich um die erforderliche Erschließung der Tiefgarage des Vorhabens handelt, wurde die Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Mit der derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanung ist dieser städtebauliche Wunsch der Tiefgaragenererschließung über die Bahnhofstraße nicht umsetzbar. Die Fläche wurde jedoch nicht in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert, da keine planerischen und baulichen Leistungen durch den Vorhabenträger erfolgen. Deshalb wird diese Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans miteinbezogen (Erschließungsmaßnahme Bahnhofstraße und Planungsrecht auf Flurnummer 636 und 623) und ist damit nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Deshalb enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen separaten Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Tiefgaragenausfahrt befindet sich auf Privatgrund und ebenfalls nicht im Einflussbereich des Vorhabenträgers, sie wird jedoch als Fläche in den VEP aufgenommen, da der Vorhabenträger das Ausfahrtsbauwerk plant und realisiert. Die erforderlichen Geh- und Fahrrechte werden hier festgehalten, die Bauverpflichtung wurde in den DV aufgenommen.

**VI.**

Unwirksam ist aus unserer Sicht auch die Abstandsflächenregelung. Dies bereits aufgrund ihrer Unbestimmtheit (vgl. Ziff. 3.1 der textlichen Festsetzungen).

**VII.**

Zu rügen ist auch der (fehlende) Lärmschutz. Insbesondere wurden die Erkenntnisse des Büros Hentschel laut Stellungnahme vom 14.06.17 schon nicht einmal vollständig in den Bebauungsplan übernommen. Nutzungskonflikte sind damit ebenfalls vorprogrammiert.

**VIII.**

Über das Ergebnis des weiteren Verfahrens wollen Sie uns unaufgefordert unterrichten.

Das Gebäude Bahnhofstraße 5 sollte ursprünglich – nach einer überholten Planung - abgebrochen und durch einen 3-geschossigen Bau ersetzt werden. Nach überarbeiteter Planung wurde das Gebäude jedoch nicht abgebrochen, bleibt in seiner 4-Geschossigkeit erhalten und erhält einen erforderlichen Erschließungsanbau, welcher in dem bestehenden Gebäude nicht realisiert werden konnte. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen nicht den gewünschten Anschluss hin zu einer geschlossenen Bebauung in diesem Bereich und das damit erforderliche Heranrücken an die Grundstücksgrenze zum Neubau des Vorhabenträgers. Deshalb wird die Fläche des Gebäudes Bahnhofstraße 5 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplan mit aufgenommen.

**Stellungnahme/ Hinweis zu VI:**

Die Anregung wurde aufgenommen und die textlichen Festsetzungen ergänzt.

**Stellungnahme zu VII.:**

Die Erkenntnisse aus der aktuellen schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan übernommen.

**Stellungnahme zu VIII.:**

Über eine erneute Offenlage wurden die Einwendungsführer entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durch Bekanntmachung unterrichtet. Gleiches gilt für die Bekanntmachung des Bebauungsplanes.

Über die Abwägung ihrer in allen Verfahrensstufen geltend gemachten Anregungen erhalten die Einwendungsführer nach Abschluss des Verfahrens eine gesonderte Mitteilung.

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
3		

## Bebauungsplan Amberg Nr. 134 „Bürgerspitalareal“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir erheben folgende Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan 134:

### I. Belastung mit Verkehr durch die geplante Tiefgarage

Nach dem Plan<sup>1</sup> ist die „Errichtung einer Tiefgarage mit Zu – und Abfahrt mit etwa 170 Stellplätze(n)“ vorgesehen. Die Zufahrt soll über eine Rampe in der Bahnhofstraße erfolgen, die Ausfahrt über den Spitalgraben. Zusätzlich soll so die bestehende Tiefgarage der Wirtschaftsschule mit 30 Stellplätzen erschlossen werden. Es geht also um Zu- und Abfahrt für „etwa“ 200 Parkplätze.

#### A. Kein Bedarf

Der Plan enthält keine nachvollziehbare Begründung dafür, dass eine Tiefgarage dieses Ausmaßes überhaupt zweckmäßig ist, noch weniger ist eine Notwendigkeit dieser Baumaßnahme dargetan.

#### 1. Bestehende Parkmöglichkeiten

In unmittelbarer Nähe des Baugeländes befinden sich bereits zwei Tiefgaragen, die nach unseren Erfahrungen und Beobachtungen nicht im Entferntesten ausgelastet sind:

- Parkgarage am Bahnhof (Entfernung weniger als 150 m)
- Parkgarage am Ziegeltor<sup>2</sup> (Entfernung weniger als 400 m).

Diese Strecken sind als Fußweg zumutbar und werden auch gern zu Fuß zurückgelegt, wie es an der Fußgängerzone mit etwa 750 m Erstreckung erkennbar ist. Weit weniger zumutbar dürfte für die Fußgänger auf der Bahnhofstraße der durch die geplante Tiefgarage verursachte Autoverkehr sein.

Zudem existieren im Umkreis der Altstadt zahlreiche Parkmöglichkeiten, die gleichfalls kaum ausgelastet sind. Das ist der Stadt bekannt. Die Stadt<sup>3</sup> selbst wirbt mit der unproblematischen Parksituation rund um das „Ei“.

<sup>1</sup> Beschlussvorlage als Tischvorlage vom 26.06.2017, Vorlage-Nr: 005/0046/2017 Seite 3.

<sup>2</sup> Zur besseren Auslastung bewirbt die Stadt (<http://www.amberg.de/leben/parkplaetze/>) diese Parkgarage im „altstadtnahen Bereich“ so: „FLEXI-Ticket - ideal für Pendler, Shopper und .... Parkgebühr 2,50 Euro für maximal 12 Stunden. FLEXI-Ticket vorher beliebig aufladen, Abbuchung bei jeder Ausfahrt. Weitere Informationen und das FLEXI-Ticket erhalten Sie an der Kasse im Kurfürstenbad...“.

<sup>3</sup> „Über 2.300 Parkplätze rund um das ‚Amberger Ei‘ bieten genügend Parkraum zu günstigen Preisen. Auch mit dem Citybus des ÖPNV oder dem Fahrrad ist die Innenstadt schnell erreichbar.“ (<https://tourismus.amberg.de/index.php/shopping-in-der-innenstadt.html>).

### Stellungnahme zu Teil I:

Es werden 140-150 Stellplätze unter dem Bürgerspitalareal festgesetzt. Diese Stellplätze sind keine Öffentlichen Stellplätze im herkömmlichen Sinne, sie decken den Bedarf nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Amberg für die Nutzungen des Gebäudes und sollen als Quartiersstellplätze dienen. Es handelt sich nicht um eine weitere Parkgarage wie die am Bahnhof oder Ziegeltor.

### Stellungnahme zu Teil I, A, 1. + 2:

Ziel des Bebauungsplans ist die Aufwertung der nordöstlichen Altstadt und die Belegung des Blockinnenbereichs zwischen Ziegelgasse, Kasernstraße, Spitalgraben und Bahnhofstraße. Diese Aufwertung soll durch die Verbesserung des Wohnumfelds der bestehenden Bauten gefördert werden. Eine wichtige Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels, ist es durch die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage, die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone zu öffnen. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden. Damit kann auch die Wohnqualität der angrenzenden Bauten in diesem Bereich attraktiver gestaltet werden.

In der aktualisierten Planung werden in der Tiefgarage vorrangig und überwiegend die bauordnungsrechtlich für das Wohn- und Geschäftshaus erforderlichen Stellplätze untergebracht. Mit der Errichtung von 140 bis 150 Stellplätzen werden zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen ca. 30 Stellplätze hergestellt, welche den Bewohnern der Altstadt als Quartiertiefgarage dienen sollen. Dies soll den Parksuchverkehr der Besucher in der östlichen Altstadt vermindern und so das Pendant zur gut angenommenen Malteser-Tiefgarage im Westen darstellen. Es wird hier eine Forderung der Stadt Amberg aus dem wettbewerblichen Dialog umgesetzt.

Als Ergebnis der aktualisierten Planungen erfolgt die Zufahrt für je eine Tiefgarage unter dem Bürgerspitalareal und dem Gebäude Bahnhofstraße 10-12 und der Tiefgarage Wirtschaftsschule über eine gemeinsame Zufahrt in der Bahnhofstraße. Die Ausfahrt der Tiefgarage unter dem Gebäude Bahnhofstraße 10-1 erfolgt über die Obere Nabburger Straße und die Ausfahrt der Tiefgarage auf dem Bürgerspitalareal erfolgt über die Ziegelgasse.

Es ist kein städteplanerischer Grund ersichtlich, der diese Baumaßnahme und die daraus resultierenden massiven Beeinträchtigungen in der Altstadt rechtfertigen könnte. Denn dass die Belastung durch zusätzliche 880 KFZ-Bewegungen in der engen Altstadt erhebliche Nachteile für Umwelt und Lebensqualität mit sich bringt, muss der Stadt Amberg bekannt sein.

## 2. Zusätzlicher Bedarf durch Bauvorhaben

Soweit der Bauherr verpflichtet sein sollte, eine hinreichende Zahl von Stellplätzen zu schaffen, müsste jedenfalls bei dieser räumlichen Konstellation eine Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 BayBO erwogen werden. Dies ist ausweislich der Unterlagen nicht geschehen.

Zur Dimension der Tiefgarage mit 172 Stellplätzen<sup>4</sup> ergeben sich durchaus offene Fragen: Für die angesetzten Verkaufsflächen wären nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 weniger als 50 Stellplätze<sup>5</sup> erforderlich. Es ist nicht vorstellbar, dass die restlichen 120 Stellplätze für die Wohnungen<sup>6</sup> benötigt werden, die auf 2.696 m<sup>2</sup> errichtet werden sollen.

Damit liegt die geplante Tiefgarage in den Dimensionen deutlich über dem Maß, das für das Bauvorhaben erforderlich ist. Es mag sein, dass für den Investor Verkauf oder Vermietung von Stellplätzen attraktiv sind. Städteplanerisch ist dieses Vorhaben nicht begründet und wegen der absehbaren Folgen auch nicht vertretbar.

## B. Verkehrsaufkommen

Zur Belastung des Umfelds durch von der Tiefgarage generierten Verkehr wurde eine Untersuchung<sup>7</sup> durchgeführt. Der Auftraggeber der Untersuchung wird nicht genannt; es dürfte sich um den „Investor“ Ten Brinke handeln.

Diese Untersuchung kommt allein für das Vorhaben „Bürgerspitalareal“<sup>8</sup> zu folgenden Ergebnissen:

1. In der Bahnhofstraße (oberer Teil) ist mit einem zusätzlichen Aufkommen von fast 900 KFZ pro 24 Stunden zu rechnen.
2. Der Zuwachs im unteren Teil der Bahnhofstraße wird mit fast 1.000 KFZ pro 24 Stunden angesetzt.
3. Für den Spitalgraben nennt die Prognose zusätzliche 880 KFZ.
4. In der Kasernstraße werden gleichfalls 880 zusätzlich Fahrten erwartet, von denen 90 in Richtung Herrnstraße und 790 in Richtung Ziegelgasse und Ziegeltor gehen.

Wenn in der Beschlussvorlage behauptet wird, die überarbeitete Planung führe zu einer „Entschärfung der Situation [in der Ziegelgasse – d.Unterz.] durch die Ausfahrt über den kaum vorbelasteten Spitalgraben“, dann ist das pure Augenwischerei. 790 KFZ zusätzlich werden für die Strecke Spitalgraben – Kasernstraße – Ziegelgasse – Ziegeltor prognostiziert, wenn die Tiefgarage realisiert wird. Es ist absehbar, dass dadurch ein erheblicher Rückstau entsteht, der auch zu massiven Belastungen im übrigen Teilstück der Ziegelgasse führen wird.

Dabei ist in Rechnung zu stellen dass die Untersuchung für das Prognosejahr (2030) in der Ziegelgasse 4.565 KFZ pro Tag ansetzt. Die Einmündung der Kasernstraße müssten also 5.355 KFZ pro Tag passieren, wenn man nur die Zahl der Ausfahrten aus der Tiefgarage berücksichtigt. Das führt absehbar zu einem erheblichen Rückstau in der Ziegelgasse und in der Kasernstraße. Es gibt schon heute Probleme an dieser Einmündung; deshalb ist diese eher unübersichtliche Ecke nicht geeignet, zusätzlichen Verkehr in dieser Größenordnung zu verkraften.

Deshalb stellt sich auch die Frage, weshalb vom ausfahrenden Verkehr nur 90 Fahrzeuge in Richtung Herrnstraße prognostiziert werden. Es liegt nahe, dass deutlich mehr Fahrzeuge diesen Weg wählen wer-

<sup>4</sup> Nach OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, VERKEHRSUNTERSUCHUNG Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ - Ten Brinke Bayern – (Vorabversion vom 14.06.2017); die Beschlussvorlage für den Stadtrat nennt „etwa 170 Stellplätze“.

<sup>5</sup> OBERMEYER geht von einem Lebensmittelmarkt (1.202 m<sup>2</sup> VKF), einem Bäcker (BGF: 79 m<sup>2</sup>) und einer Drogerie (526 m<sup>2</sup> VKF) aus. Büro, Praxen und Dienstleistung werden – anders als in der Beschlussvorlage für den Stadtrat – nicht erwähnt.

<sup>6</sup> Vorgeschrieben ist 1 Stellplatz je Wohnung

<sup>7</sup> OBERMEYER a.a.O.

<sup>8</sup> a.a.O. Seite 12

## Stellungnahme Teil I, B:

Gegenüber dem Planstand vom 28.06.2017 erfolgt nun die Tiefgaragenausfahrt ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Somit wird auf die andere, in Betracht gezogene und geprüfte Variante (Ausfahrt über den Spitalgraben) nicht weiter eingegangen.

Die Verteilung der Neuverkehre (samt Relation Herrnstraße ↔ Ziegeltor) auf das umliegende Straßennetz wird auf Grundlage:

- der Relationen des Bestandsverkehrs und
- in Anlehnung an die Verteilung der Neuverkehre aus der Verkehrsuntersuchung Stadt Amberg, Sanierung der Altstadt, Künftige Nutzung des Bürgerspitalgeländes, Verkehrliche Auswirkungen, Stand: 19. März 2013 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak

vorgenommen.

Dies spiegelt die richtungsbezogenen Verkehrsverteilung und die Streckenbevorzugung wieder. *Die bauliche Maßnahme*

Der Abriss der Mauer an der Einmündung Spitalgraben/Kasernstraße war nicht Aussage von Obermeyer planen + beraten GmbH.

den, wenn es zu den absehbaren Stauungen im Richtung Ziegeltor kommt. Für die Herrnstraße werden ohnehin 2.850 Fahrten pro Tag, also fast 4<sup>9</sup> pro Minute angenommen. Schon dieser Wert dürfte für Anwohner und Passanten wegen der Belastung durch Abgase und – bedingt durch das historische Kopfsteinpflaster – Lärm nicht mehr hinnehmbar sein.

An baulichen Maßnahmen ist vorgesehen, ein Stück Mauer an der Einmündung Spitalgraben / Kasernstraße abzureißen. Dazu führt die Beschlussvorlage aus: „Die Kreuzungspunkte wurden begangen und nach dem Umbau der Ecke Spitalgraben/Kasernstraße von Seiten des Verkehrsplaners als ausreichend übersichtlich eingestuft.“ Es mag sein, dass so die Übersicht wenigstens auf die schlechte Note „ausreichend“<sup>10</sup> kommt. Vernünftigerweise müsste man auch betrachten, ob diese Engstelle die Kapazität für die (laut Untersuchung) 4.250 KFZ in der Kasernstraße und 1.025 aus dem Spitalgraben pro Tag aufweist.

Als Anwohner stellen wir fest, dass schon heute die Zu- und Abfahrtsituation eher prekär ist: Weder Spitalgraben noch Kasernstraße sind für Gegenverkehr breit genug. Das führt bereits jetzt zu Problemen, die aber durchaus hingenommen werden können.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass auf dieser Strecke häufig Fußgänger unterwegs sind. Die prognostizierten Zahlen zum KFZ-Verkehr rechtfertigen die Befürchtung, dass diese Passage für Fußgänger unattraktiv – eventuell sogar zu gefährlich – wird. Das wäre für die Entwicklung der Altstadt schädlich.

Wie der Stadtrat zu der Überzeugung kommen konnte, diese Straßen könnten ein zusätzliches Aufkommen von jeweils 880 KFZ verkraften, ist nicht nachvollziehbar.

### C. Unklare Basis der Prognose

In der Untersuchung werden als „Prognose Nullfall 2030“ Werte zur Verkehrsbelastung angegeben, die etwas erstaunlich, aber jedenfalls nicht erklärt sind. So sollen etwa im Jahr 2030 täglich 7.455 Autos durch die Bahnhofstraße fahren. Das wären näherungsweise<sup>11</sup> zehn Fahrzeuge pro Minute während der Tageszeit. Als Anwohner, die regelmäßig auch zu Fuß in der Bahnhofstraße unterwegs sind, haben wir Zweifel, ob dieser Wert realistisch ist. Mit den heutigen Verhältnissen hat er wenig gemein.

In der Untersuchung wird zur Prognose ausgeführt:

„Die Hochrechnung der Analysewerte auf die Prognosebelastung 2030 erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Amberg und Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak. Die Verkehrszunahme beschränkt sich bei gleichbleibendem Straßenausbau auf maximal 3% im Innenstadtbereich innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang des Kaiser-Ludwig-Rings.“ (Kapitel 3.3 Prognosehorizont 2030)

Damit bleibt schon offen, ob der Sachverständige von einem Zuwachs von 3 % in 14 Jahren oder mit 3 % jährlich gerechnet hat. Insoweit sind die Ergebnisse der Untersuchung zumindest erklärungsbedürftig. Sie führen aber möglicherweise dazu, dass die durch das Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Belastungen relativiert werden.

Unklar bleibt auch, weshalb die Prognose auf das Jahr 2030 angesetzt ist. Sollte das Bauvorhaben realisiert werden, dürfte die Fertigstellung deutlich vor 2030 liegen.

Es verbleiben somit erhebliche Unklarheiten, mit denen sich die Stadt sichtlich nicht auseinandergesetzt hat.

Sollte die Prognose allerdings realistisch sein, so wäre nach unserem Dafürhalten die Stadt Amberg in der Pflicht, frühzeitig geeignete Vorkehrungen zur Verkehrsberuhigung zu treffen, um die Gesundheit der Bewohner und die Lebensqualität in der Stadt zu sichern. Planerische Entscheidungen, die zusätzlich zu den (für welchen Zeitraum auch immer) angesetzten 3 % weitere 20 % KFZ-Verkehr in der Altstadt generieren, sind mit verantwortungsbewusster Kommunalpolitik nicht zu vereinbaren.

### D. Nicht nachvollziehbare Werte

Die Untersuchung von Obermeyer kommt zu Ergebnissen, die teilweise nicht plausibel sind. Eine Erklärung dafür fehlt.

Ein Beispiel aus der Prognose „Neue Münze“ und „Bürgerspitalareal“ (Seite 10) dazu mag genügen:

<sup>9</sup> Zur Grundlage dieser Schätzung s.u. I.E.

<sup>10</sup> Das ist eine „4“. Die gibt es, „wenn die Leistung zwar Mängel aufweist, aber im Ganzen den Anforderungen noch entspricht“ (KMK-Beschluss vom 3. Oktober 1968).

<sup>11</sup> Dazu unten I.E.

### Kasernstraße und Herrnstraße

In der favorisierten Ausfahrtsvariante findet ein sehr geringer Verkehrsmengenzuwachs von 190 Fahrten/24h in der Kasernstraße und 170 Fahrten/24h in der Herrnstraße von der Analyse (Stand: 2012) im Vergleich zum Prognose Planfall 2030 statt. 90 Fahrten/24h werden durch die Vorhaben „Bürgerspitalareal“ und Tiefgarage der Wirtschaftsschule“ generiert. Bei dieser geringen Zunahme werden keine spürbaren Auswirkungen erwartet.

Die Verkehrsmengen sind vergleichbar mit einer Wohnstraße (> 400 Kfz/h).

### Ziegelgasse

Die prognostizierte Verkehrsbelastung der Ziegelgasse von etwa 4.500 Kfz/24h sind vergleichbar mit einer Quartiersstraße, welche gemäß der RAST 06 als Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Erschließungsfunktion eine Verkehrsbelastung von 400-1.000 Kfz/h abwickeln kann. Dies entspricht einer täglichen Belastung von ca. 4.000 bis 10.000 Kfz/24h.

### Stellungnahme Teil I, C:

Grundsätzlich werden in Verkehrsgutachten für Bebauungsplanverfahren und sonstige Infrastrukturmaßnahmen aktuell mindestens der Prognosehorizont 2030 angesetzt. Dies ist unabhängig vom Fertigstellungszeitpunkt des jeweiligen Bauvorhabens.

Die Verkehrszunahme wurde in Abstimmung mit Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak und der Stadt Amberg bei gleichbleibendem Straßenausbau mit 3% bis zum Prognosejahr 2030 im Innenstadtbereich innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang des Kaiser-Ludwig-Rings festgelegt. Damit wird die allgemeine Verkehrszunahme beim Kfz-Verkehr bis zum Prognosejahr 2030 abgebildet.

### Stellungnahme Teil I, D

Es wurde eine genaue Plausibilitätsprüfung in diesem Bereich durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die im verkehrsgutachten dargestellten Querschnittsbelastungen durch die einzelnen Verkehrsbeziehungen bzw. Verkehrsstrombelastungen an den Knotenpunkten möglich sind.

Nachfolgend sind die Verkehrsbelastungen detailliert von jedem Teilabschnitt der Straßenzüge im angesprochenen Bereich für den Prognose Nullfall 2030, der Neuverkehr für die betrachteten Bauvorhaben sowie die Verkehrsbelastungen des Prognose Planfalls 2030 zum besseren Verständnis dargestellt:

- In die Ziegelgasse (Einbahnverkehr) sollen 4.565 KFZ einfahren.
- Über das Ziegeltor (auch Einbahnverkehr) sollen lediglich 2.585 KFZ ausfahren und 970 kurz davor in die Fronfestgasse (Einbahnverkehr) abbiegen.
- Rechnerisch verbleiben als Linksabbieger für das Teilstück der Kasernstraße bis zum Spitalgraben 1.101 KFZ. Dazu kommen maximal 1.025 KFZ vom Spitalgraben und vom Paradeplatz 970. Der in der Untersuchung genannte Wert von 4.250 KFZ in der Kasernstraße ist also nicht nachvollziehbar. Die rechnerische Abweichung liegt jenseits der Größenordnung von 1.000 KFZ pro Tag.

Das vorliegende Gutachten ist insoweit ungenau und bedarf der Überprüfung. In der Form des „Vorabzugs“ ist es nicht tauglich, eine planerische Entscheidung zu begründen.

### E. Betrachtung der Tageswerte

Die Untersuchung von Obermeyer nennt für die Belastung durch KFZ-Verkehr als Richtgröße allein die Anzahl der Fahrzeuge in 24 Stunden. Lediglich an einer Stelle (Kapitel 5 - Knotenpunkt Kaiser-Ludwig-Ring / Bahnhofstraße) wird auch die Spitzenbelastungen (Stoßzeit) berücksichtigt.

Ein realistischeres Bild ergibt sich, wenn man berücksichtigt, dass sich der Straßenverkehr überwiegend während der Tageszeit abspielt. Auch dann sind zwar Spitzenbelastungen und ruhigere Zeiten nicht berücksichtigt, aber die Proportionen stimmen etwas besser. Umgelegt auf 12 Stunden ergeben sich dann näherungsweise folgende Verkehrsbelastungen:

Straße	KFZ / 24 Std.	KFZ / Min (tagsüber)
Bahnhofstraße (Einbahnverkehr)	8.930	12,4
Kasernstraße (Gegenverkehr, keine Fußwege)	4.250	5,9
Spitalgraben (Gegenverkehr, keine Fußwege)	1.025	1,4

Es liegt auf der Hand, dass (z.B.) in der Kasernstraße ein solches Verkehrsaufkommen zu massiven Beeinträchtigungen der Lebensqualität führt: Wenn – näherungsweise – im Tagesdurchschnitt alle zehn Sekunden dort ein KFZ entlang fährt, ist kein fließender Verkehr mehr gewährleistet. Die Wohnqualität und die Begehbarkeit für Fußgänger werden massiv gestört.

Erwogen hat die Stadt diesen Aspekt offenkundig nicht. Betrachtet wurde lediglich die Übersichtlichkeit an der Einmündung Spitalgraben – Kasernstraße, nicht aber die Kapazität des sehr schmalen und teilweise nur einspurig befahrbaren Straßenzugs insgesamt.

Damit ist die Planung insoweit unzulänglich.

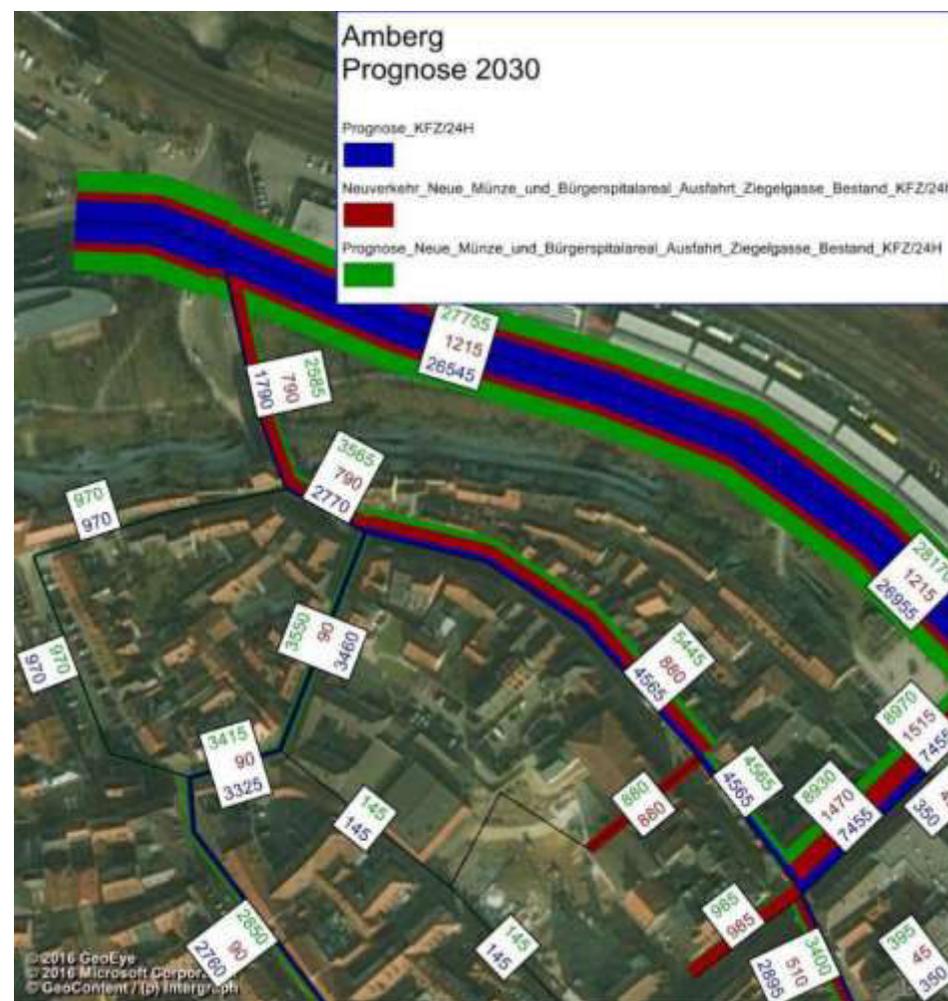


Abbildung 1: Verkehrsbelastungen Prognose Nullfall 2030, Neuverkehr für die betrachteten Bauvorhaben sowie Verkehrsbelastungen Prognose Planfall 2030 [Kfz/24h - gerundet auf 5]

### Stellungnahme Teil I, E

Grundsätzlich werden in der Verkehrsplanung bei Betrachtung des makroskopischen MIV-Verkehrsmodells 24h-Werte als Gesamtquerschnittsbelastung als 24-Stundenwerte angegeben. Für die Durchführung von Leistungsfähigkeitsberechnungen werden die Verkehrsbelastungen der maßgebenden Spitzenstunden in Kfz/h zugrunde gelegt.

Für die Erstellung des Schallgutachtens werden zusätzlich die Tag- und Nachtbelastungen 6:00 – 22:00 Uhr von 22:00 – 6:00 Uhr für Nachts ausgewertet.

## F. Fehlenden Kapazitätsberechnungen

Die Untersuchung stellt lediglich die am Abzweig zur Bahnhofstraße zu erwartende Situation dar. Schon dieses Ergebnis ist eher bestürzend:

„Die Leistungsfähigkeitsberechnung weist in der maßgebenden Abendspitze mittlere Wartezeiten von bis zu knapp 60 Sekunden (maßgebend ist der Linksabbieger in die Bahnhofstraße) auf. Damit wird eine noch ausreichende Verkehrsqualitätsstufe D gemäß der HBS 2015 erreicht.“<sup>12</sup>

Das ist wieder ein „noch“ ausreichend mit der Tendenz zu „mangelhaft“.<sup>13</sup> Schon an dieser Stelle fragt sich, weshalb die Stadt Amberg eine derart massive Verschlechterung der Verkehrslage hinnehmen will. Über den derzeitigen Status der Leistungsfähigkeit schweigt das Gutachten diskret. Es ist aber klar, dass die künftige wohl zu behobenden Mängel primär durch das Bauvorhaben hervorgerufen werden.

Die Berechnung der Kapazität ist unzureichend erklärt. Vermutlich soll gesagt werden, dass im Stoßverkehr zusätzlich zu den 494 Fahrzeugen weitere 59 wegen des Bauvorhabens „Bürgerspitalareal“ und 68 wegen der „Neuen Münze“ links in die Bahnhofstraße abbiegen werden. Das wären ein bis zwei Fahrzeu-

<sup>12</sup> Seite 17

<sup>13</sup> Also eine schlechte „4 und damit gerade noch besser als eine „5“ („wenn die Leistung den Anforderungen nicht entspricht, jedoch erkennen lässt, dass die notwendigen Grundkenntnisse vorhanden sind und die Mängel in absehbarer Zeit behoben werden können“ (MKM a.a.O.)).

ge zusätzlich in der hochgerechnete Wartezeit von 60 Sekunden. Ob die Spur für Linksabbieger dafür ausreicht, hat der Gutachter sichtlich nicht betrachtet.

Völlig fehlt – und das ist ein entscheidendes Defizit! – eine Kapazitätsbetrachtung für die weiteren vom Bauvorhaben verursachten neuralgische Punkte, nämlich

- Einmündung Ziegeltorplatz – Pfalzgrafenring
- Ziegeltor,
- Einmündung Kasernstraße – Ziegelgasse,
- Einmündung Spitalgraben – Kasernstraße,
- Engstellen in der Kasernstraße und im Spitalgraben, an denen nur einspuriger Verkehr möglich ist.

In diesem Punkt ist die Untersuchung untauglich als Entscheidungsgrundlage. Die Verkehrsprognosen sind unzulänglich.

Zur Verdeutlichung nur zwei Beispiele:

1. Die Untersuchung prognostiziert für das Ziegeltor und die Einmündung am Ziegeltorplatz zusätzliche 790 KFZ pro Tag, das heißt, dass an dieser Stelle pro Minute im Durchschnitt<sup>14</sup> etwa ein KFZ zusätzlich ankommt, insgesamt nach der Prognose mehr als drei KFZ pro Minute. Der Stauraum vor der Ampelanlage bietet auf zwei Spuren Platz für insgesamt sechs PKW, wobei die Spur für Linksabbieger die deutlich stärker belastete ist.
2. Die Einmündung der Kasernstraße in die Ziegelgasse müsste 5.355 KFZ pro Tag verkraften, d.h. mehr als 7 pro Minute oder mehr als eines in 10 Sekunden.

Nach der alltäglichen Erfahrung ist damit zu rechnen, dass es an den vorstehend genannten Stellen massive Verkehrsbehinderungen geben würde, sollte das Bauvorhaben mit der Tiefgarage realisiert werden. Die Untersuchung von Obermeyer hat sichtlich nur die Zufahrt zu den geplanten Tiefgaragen näher betrachtet, nicht aber die Ausfahrt von dort durch die Altstadt, obwohl dort die Belastungen durch Lärm (etwa infolge des Kopfsteinpflasters in der Herrnstraße) und Abgase (enge Straßenzüge) bei einem Stau deutlich problematischer sind.

Die Stadt Amberg hat bei Ihrer Entscheidung diese Unzulänglichkeit sichtlich ignoriert.

Die Berechnungs- bzw. Umrechnungsmethode gemäß der Einwendung E von 24-Stundenwerte auf Kfz/min ist durch keinerlei Richtlinienwerte abgedeckt und daher unkorrekt.

Die maßgebende Belastung in der Spitzenstunde in der Bahnhofstraße wird im sehr hoch angesetzten Worst-Case-Fall mit 980 Kfz/h. Dies stellt die maximal belastete Spitzenstunde dar, welche vergleichbar mit einer Quartiersstraße, welche gemäß der RAST 06 als Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Erschließungsfunktion eine Verkehrsbelastung von 400-1.000 Kfz/h abwickeln kann.

## Stellungnahme Teil I, F

Die Kapazitätsberechnungen werden für die maximal belastete Stunde durchgeführt und stellen den sehr hoch angesetzten Worst-Case dar.

Die Einstufung der Verkehrsqualität wird entsprechend der mittleren Wartezeit für den Kfz-Verkehr vorgenommen.

Die Einstufung gemäß der HBS 2015 zur Verkehrsqualität an Knotenpunkten mit Lichtsignalanlage ist nachfolgend dargestellt:

Verkehrs- Qualitätsstufe (QSV)	Zulässige mittlere Wartezeit [s] für den KFZ-Verkehr
	Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage
A	≤ 20
B	≤ 35
C	≤ 50
D	≤ 70
E	≤ 100
F	> 100

**Tabelle 1: Definition Verkehrsqualitätsstufen an vorfahrtsgeregelten Knotenpunkten mit Lichtsignalanlage [Quelle: HBS 2015]**

Die Leistungsfähigkeit des betrachteten Knoten wird mit der Qualitätsstufe D beurteilt, welche gemäß der geltenden Richtlinie (HBS 2015) wie folgt beschrieben wird: „Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit häufig ein Rückstau auf.“ Im Allgemeinen wird dieser Zustand innerhalb des städtischen Verkehrsablaufs während der maßgebenden Spitzenstunden als noch ausreichend leistungsfähig definiert und akzeptiert.

Als Ergänzung zu den Verkehrsbelastungen in der Spitzenstunde:

In der Darstellung der Abendspitze wurden die Verkehrsbelastungen für das Bauvorhaben „Neue Münze“ aus dem entsprechenden Gutachten entnommen, um konsequent zu bleiben.

Bei dieser Betrachtung wurde aufgrund der Thematik mit der einspurigen Rampe und der Betrachtung eines sehr hohen Stellplatzwechsels für die Abdeckung des Worst-Case-Falls vor allem an der Rampe) ein Stellplatzumschlag von 1 in der Tiefgarage angenommen.

Somit wurden 60 Einfahrten und 60 Ausfahrten betrachtet. Dies entspricht, wie auch im Gutachten beschrieben 70% des Tagesaufkommens und ist somit eine Worst-Case-Betrachtung, die auf der sehr sicheren Seite liegt.

Für die Kunden-, Güter- und Beschäftigtenverkehre ohne Tiefgaragenstellplatz wurden die Spitzenstundenanteile aus dem entsprechenden Regelwerk (Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, FGSV) herangezogen. Daher auch die Aufteilung der Verkehrsströme im Gutachten nach TG-Nutzer und nicht TG-Nutzer.

Aufgrund dieser Worst-Case-Betrachtung an der Rampe der Tiefgarage „Neue Münze“ sind die für die Spitzenstundenbelastungen des Bauvorhabens „Neue Münze“ überproportional hoch angesetzt. Wenn man die Verkehre beider Bauvorhaben entsprechend der Spitzenstundenanteile nach FGSV miteinander vergleicht ist die Relation der beiden Bauvorhaben deutlich:

Bürgerspitalareal: Spitzenstunde ZV: 111 Kfz/h	Gesamtverkehrsaufkommen: 1.700 Kfz/24h
Neue Münze: Spitzenstunde ZV: 71 Kfz/h	Gesamtverkehrsaufkommen: 1.250 Kfz/24h

Die Verwendung der hohen Werte wurde aufgrund der Vergleichbarkeit der beiden Gutachten herangezogen und stellt somit eine sehr hohe Spitzenstundenbelastung dar. Unter diesem Aspekt ist die Qualitätsstufe D weit auf der sicheren Seite und daher eindeutig vertretbar.

Die signalisierten Knotenpunkte entlang des Kaiser-Ludwig-Rings sind als Grüne Welle koordiniert, um die Rückstaulängen an den jeweiligen Knotenpunkten im Zuge des Kaiser-Ludwig-Rings zu minimieren. Die im Verkehrsgutachten gemäß der HBS 2015 durchgeführte überschlägige Kapazitätsberechnung beschränkte sich auf den Knotenpunkt Kaiser-Ludwig-Ring / Bahnhofstraße als Einzelknotenbetrachtung ohne Berücksichtigung der koordinierten LSA-Regelung. Diese Berechnungsergebnisse sollen in erster Linie eine erste Einschätzung der Leistungsfähigkeit liefern. Detaillierte Aussagen zu Rückstaulängen während der Hauptverkehrszeiten können jedoch nur durch eine Betrachtung der Grünen Welle mittels Einsatz der Verkehrssimulation getroffen werden.

In Abstimmung mit der Stadt Amberg wurde ausschließlich der genannte Knotenpunkt untersucht.

Im Verkehrsgutachten werden keine Schall- und Abgasuntersuchungen durchgeführt, diese sind durch die entsprechenden Spezialisten durchzuführen. Es sei auf die entsprechenden Gutachten Anlage 11 und 12 verwiesen.

## II. Bauliche Gestaltung

Das Bürgerspitalareal bildet zusammen mit dem Projekt „Neue Münze“ ein städtebauliches Ensemble eigener Art. Die eher grobschlächtige Gestaltung (sterile Fassaden, groß dimensionierte Fensterflächen) ist ein massiver Stilbruch in der Altstadt. Ergänzt wird das überdimensionierte Projekt durch eine Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße, die nicht nur die halbe Breite der Fahrbahn (Fußgängerzone, für Lieferverkehr zeitweise frei) belegt, sondern trotz aller Bemühungen um eher lächerliche Dekoration – möglicherweise auch deswegen – den bisher einladenden Zugang zur Fußgängerzone verunstaltet.

### A. Irreführende Präsentation

Für die Planung hat der Investor Pläne und Visualisierungen ausarbeiten lassen. Man kann sich allerdings des Eindrucks nicht erwehren, dass entweder überholte Planungsstadien präsentiert werden oder – was nicht auszuschließen ist – einiges zur Erhöhung der Akzeptanz deutlich geschönt wurde.

1. Im Plan (Abbildung 1 in der Anlage 1) sind zwischen dem Schulhof und dem geplanten Neubau sechs Bäume eingezeichnet, die in der Realität dort nie stehen werden. Dieser Teil der Bepflanzung (auf der Visualisierung im Hintergrund) scheidet wegen des Lieferverkehrs aus, der dort an die geschlossene Laderampe rangieren<sup>15</sup> muss. Schon der Plan ist also falsch.
2. Der andere Teil der Baumreihe, der im Vordergrund der Visualisierung (Abbildung 2 in der Anlage 1) gezeigt wird, ist unrealistisch dort platziert, wo heute und künftig ein Gebäude steht. Ob in der Nähe überhaupt Bäume gepflanzt werden können ist sehr fraglich. Zum einen wird auch dort der Lieferverkehr Platz benötigen. Zum anderen soll dort die Tiefgarage mit Zufahrt liegen mit einer vermutlich dünnen, für Anpflanzungen kaum nutzbaren Deckschicht.

<sup>14</sup> Überschlagsrechnung wie oben (i.D.) erläutert, in Stoßzeiten aber durchaus mehr.

<sup>15</sup> Verkehrsuntersuchung von Obermeyer (Kapitel 6 – Schleppkurvennachweis).

3. Krass ist auch die perspektivische<sup>16</sup> Verzerrung. Die Abbildung erweckt den Eindruck einer großzügigen Freifläche für den Fußgängerverkehr. Das Bild suggeriert Größenverhältnisse, die einfach nicht stimmen: Real soll (nach dem Plan) der Gebäudekomplex doppelt so breit werden wie die Freifläche, die Visualisierung vermittelt genau den umgekehrten Eindruck.
4. Überhaupt ist die Idylle trügerisch. Abgebildet wird im Vordergrund ein von Fußgängern belebter innerstädtischer Bereich. Dort ist allerdings die Zufahrt für Lieferfahrzeuge vorgesehen, laut Verkehrsuntersuchung 22 „Schwerverkehrsfahrten“ durchgängig in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr. Der Untersuchung ist nicht zu entnehmen, ob mit „Fahrten“ jeweils nur die An- oder Abfahrt eines LKW gemeint ist oder beides. Damit ergeben sich durchschnittlich etwa eine oder zwei Fahrzeugbewegungen pro Stunde. Während der Hauptlieferzeiten wird dort, wo die Visualisierung eine Baumreihe suggeriert, wohl eher ein LKW in Warteposition stehen.

Mit diesen Hinweisen soll klargestellt werden, dass der Entscheidung des Stadtrats unzulängliche Informationen zugrunde liegen, die ungenau sind und möglicherweise aus unterschiedlichen Planungsstadien stammen. Dass eine Irreführung beabsichtigt ist, soll nicht behauptet werden, obwohl manches (z.B. die falsch in den Hintergrund der Visualisierung montierte Spitalkirche) darauf hindeutet. Es kommt insoweit aber auch nur auf die objektive Wirkung der Präsentation an, die sie als Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat untauglich macht.

### Stellungnahme zu II.

#### Baulichen Gestaltung:

Die Visualisierungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für die Umsetzung des Vorhabens sind die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Darstellungen des VEP maßgebend.

#### Stellungnahme zu II., A.:

1. Die dargestellte Visualisierung erfolgte skizzenhaft im Rahmen des Dialogverfahrens. Das Rendering dient nicht als Foto sondern zur Veranschaulichung der Kernidee, die den Entwurfsgedanken darstellen soll.
2. In der fortgeschriebenen Planung werden zwei Baumstandorte im Bereich der Fußgängerzone, jedoch am Rande des Tiefgaragenbereichs gewählt.
3. Siehe 1.
4. Die Anlieferzone ist im Bebauungsplan klar definiert. Die Visualisierung diente wie oben beschrieben der Verdeutlichung der Idee und ist in einem sehr frühen Stadium der Planung entstanden. Die Verkehrsuntersuchung stellt natürlich die maximal zulässigen Verkehrsbewegungen dar.

## B. Denkmalschutz

Die Stadt Amberg hat zum Schutz des historischen Stadtbildes eine Baugestaltungssatzung erlassen. In der Präambel heißt es:

„Die Altstadt von Amberg ist zum einen das von Leben erfüllte Herz der Stadt Amberg und damit den Wandlungen der Zeit unterworfen; sie ist aber auch mit ihrem größtenteils noch vom Stadtmauerring eingefassten charakteristischen Stadtbild ein bedeutendes Denkmal historisch gewachsener Städtebaukunst. Die Bewahrung und Pflege dieses Gesamtdenkmals ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang.“<sup>17</sup>

Die Stadt erkennt darin an, dass nicht nur einzelne Objekte, sondern die Stadt insgesamt als Denkmal schutzwürdig ist. Wenn nunmehr ausgeführt wird, der ausgelegte Bebauungsplan gehe aus formalen Gründen der Satzung vor, ändert das nichts daran, dass es an der Stadt Amberg liegt, wenn das „bedeutende Denkmal historisch gewachsener Städtebaukunst“ massiv und nachhaltig beschädigt würde.

Nichts hat die Stadt gehindert, nichts kann sie hindern, das Plangebiet in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen. Die Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes durch einen völlig unpassenden klobigen Bau hat somit die Stadt zu rechtfertigen. Den ausgelegten Dokumenten ist nicht zu entnehmen, dass ein solcher Eingriff vertretbar sein könnte. Eine Abwägung mit Belangen des Denkmal- und Ensembleschutzes ist nicht erfolgt.

### 1. Stadtbild

Wie Neubauten in der Altstadt auszusehen haben, weiß die Stadt Amberg: Bauliche Anlagen müssen „nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe“ so gestaltet sein, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen.<sup>18</sup> Keiner dieser Anforderungen entspricht der projektierte Neubau. Der Baukörper in der Dimension der Martinskirche ist kaum gegliedert und weist Charakteristika auf, die anderen Bauherrn von der Satzung strikt untersagt werden, z.B. Fenster im liegenden Format, die partiell als durchgehende Fensterbänder ausgestaltet sind.<sup>19</sup>

Auch das Landesamt für Denkmalpflege verweist darauf, dass bei diesem Bauvorhaben die „regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien“ zu beachten und die „historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen“ zu berücksichtigen sind. Die Abwägungsvorschläge der Stadt ignorieren diesen Aspekt vollständig. Man habe eine „nicht historisierende Bauweise“ zugelassen. Das allerdings ist

<sup>16</sup> Der tatsächlich mögliche Standpunkt für diese Ansicht ist in Abbildung 1 der Anlage 1 eingezeichnet. Von dort aus wird aber das Gebäude keinesfalls so sichtbar sein. Der Blickwinkel auf die Nordostfront des Gebäudes ist so nicht möglich. Die Abbildung ist somit fiktiv.

<sup>17</sup> Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg vom 03.05.2002.

<sup>18</sup> § 2 der Baugestaltungssatzung.

<sup>19</sup> § 9 der Baugestaltungssatzung.

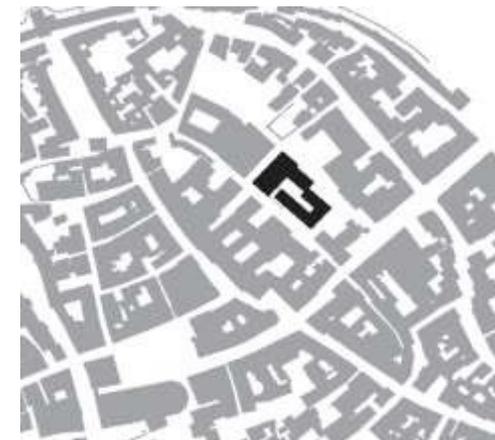
## Zum Denkmalschutz:

Da durch den Abbruch des Bürgerspitalareals ein städtebaulicher Missstand beseitigt wurde entstand in der Altstadt Ambergs eine einmalige, große Baulücke, die in Form und Maßstab nicht vergleichbar ist. Durch die Gebäudegröße müssen Akzente gesetzt werden, die kleinteilige Fassadengestaltung ist bei der zulässigen und auch städtebaulich durchaus sinnvollen Kubatur nicht verhältnismäßig. Auch nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz dürfen ungleiche Sachverhalte nicht gleich behandelt werden.

Die Stadt Amberg hat jedoch durchaus die Grundidee der Baugestaltungssatzung zunächst in die Wettbewerbsbroschüre zum Wettbewerblichen Dialog wie auch nun als örtliche Bauvorschriften aufgenommen. So wurde es wie folgt in Punkt 2.2 „Städtebauliche Überlegungen“, der Wettbewerbs Broschüre formuliert:

„Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Stadtensemble erstellt werden.“ „Der Verzahnung der neuen Gebäude, der umgebenden Bebauung und der öffentlichen Flächen kommt eine bedeutende Rolle zu, um die Integration der baulichen Zufügungen in das Altstadtensemble zu gewährleisten.“ „Auf die Anbindung der Wirtschaftsschule (Haupteingang) an den öffentlichen Raum ist zu achten.“ „Die Gebäudekonzeption hat sich in ihrer Maßstäblichkeit und Architektursprache der Amberger Altstadt anzupassen. Die Gebäudestellung und -größe in den städtebaulichen Kontext muss in der Höhenentwicklung, der Aufnahme von Gebäude- und Raumkanten, der Formensprache, der Dachform und Fassadengliederung sowie der Materialwahl und der Farbgebung nachgewiesen werden.“

Es wurde jedoch, um keine zwanghaft historisierenden Gebäude zu schaffen, die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg nicht zwingend mit allen Paragraphen zu Grunde gelegt. Die Baugestaltungssatzung fand jedoch soweit wie möglich Eingang in die B-Planfestsetzungen. Eine nähere Erläuterung erfolgt zusätzlich im Umweltbericht.



keine Abwägung mit Belangen der Denkmalpflege, sondern der schlichte Verweis darauf, dass man sich schon auf die Pläne des Investors festgelegt hat.

Es geht nicht darum, Amberg zum „Museum“ zu machen, wie gelegentlich<sup>20</sup> unterstellt wird. Es geht auch nicht darum, dass „Mut zur Modernität“<sup>21</sup> fehlt. Die Altstadt würde durchaus auch moderne Gestaltungselemente vertragen. Es geht aber nicht an, einen in Dimension, Strukturierung und Gestaltung völlig unpassenden Klotz als Modernisierung zu rechtfertigen.

## 2. Bodendenkmäler

Auf dem Gelände des früheren Bürgerspitals befinden sich Bodendenkmäler. Das Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass diese am Ort ungestört zu erhalten sind. Die Stadt Amberg führt dazu in den Abwägungsvorschlägen aus:

„Leider ist die Lage der Funde so unglücklich, dass es mit für das Vorhaben verträglichen Umplanungen auf Seiten des Investors nicht möglich war, eine Integration und Erlebarmachung vor Ort (zumindest nicht unter Beibehaltung der derzeitigen historischen Stadttore) zu erreichen.“

Dahinter steht ein recht eigenwilliges Verständnis der Abwägung zwischen – gesetzlich vorgegebenem! – Denkmalschutz und den Interessen eines „Investors“: „Leider“ befinden sich die Denkmäler an einer „unglücklichen“ Stelle und müssen deshalb weichen. Hier wird nichts abgewogen, sondern wiederum den Wünschen eines Bauherrn kompromisslos gefolgt. Dabei hat zumindest das an der Ausgrabungsstätte gefundene Grab aus der Hallstattzeit enorme historische Bedeutung für die Stadt Amberg: Es belegt, dass die erste Besiedlung etwa 1.500 Jahre vor der ersten urkundlichen Erwähnung der Stadt liegt. Es mutet abenteuerlich an, dass der Stadtrat seine Zustimmung dazu erteilen will, diese Geburtsurkunde der Stadt zuzuschütten oder wegzubaggern, nur weil sie an einem für den Investor „unglücklichen“ Platz liegt. Auch insoweit erfolgte keinerlei Abwägung.

## C. Verlust von Grünflächen, Bodenversiegelung

Wie eben dargelegt, ist die Visualisierung insoweit irreführend, als immerhin eine Reihe mit Bäumen gezeigt wird, die so nicht stehen können. Fakt ist demgegenüber, dass absehbar die komplette Fläche versiegelt werden wird. Damit gehen die ursprünglich auf dem Areal vorhandenen Grünflächen verloren.



Luftaufnahme mit früherem Bürgerspital und Grünflächen

Eine exakte Bemaßung des Areals ist nicht verfügbar. Eine grobe Schätzung anhand des Luftbilds deutet aber darauf hin, dass früher annähernd die Hälfte des Areals begrünt war. Die Bebauung und praktisch

<sup>20</sup> So die unsägliche Einlassung von Rolf Pfeiffer, IHK-Vorsitzender Amberg-Weizbach (zitiert nach Amberger Zeitung vom 22.08.2017 - <https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/wirtschaft/ihk-stuetzt-plaene-fuer-bebauung-in-der-altstadt-einmalige-chance-fuer-amberg-d1775103.html>).

<sup>21</sup> So Markus Frauendorfer (auch IHK) an gleicher Stelle (Fußnote 20).

## Zu 2., Bodendenkmäler:

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme auf die allgemeine Verfahrensweise hingewiesen. Generell sind unnötige (durch das Bauvorhaben nicht notwendige) Eingriffe in dem Boden und in das Bodendenkmal zu vermeiden. Dies wurde im Rahmen der nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz erteilten Genehmigung geprüft.

Somit wurde der Eingriff in das Bodendenkmal unter der Voraussetzung der qualifizierten Ersatzmaßnahme (der Archäologischen Grabung) genehmigt. Den vom BLfD formulierten fachlichen Anforderungen wurde nachgekommen. Die Dokumentation der erlaubten Grabung erfolgt sach- und fachgerecht.

Ohne die zukünftige Bebauung dieser Dimension wäre es zu keiner Grabung gekommen, da Grabungen zum Forschungszwecke nach dem DSchG nicht zulässig sind bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen erlaubt werden können. Die erstaunlichen Ergebnisse, die auch für das BLfD überraschend waren wären nicht zu Tage gekommen und nun für die Bürger der Stadt Amberg dokumentiert und aufbereitet worden.

Zusätzlich wurde das BLfD in die Arbeitsgruppe für die Erlebarmachung der Funde eingebunden. Auf Anraten dieser Fachstelle wurde der Kurzfilm in Auftrag gegeben. Ein Verbleib der „Steinfunde“ wurde in dieser Runde ebenfalls geprüft und keine sinnvolle in situ Lösung gefunden. Nach dem Denkmalschutzgesetz kann ein Verbleib der Funde vor Ort angeordnet werden. Die Freigabe erfolgte bereits bis auf eine 7mx7m große zuletzt gegrabene Fläche, dort wird die Freigabe erwartet. Eine Abwägung muss demnach nicht erfolgen, da ein sachlich und fachlich korrekter Umgang nach gängiger Praxis erfolgt ist.

## Stellungnahme zu C, Verlust von Grünflächen, Bodenversiegelung:

Das bereits bestehende Baurecht des derzeit noch gültigen Bebauungsplans „AM 91 Sanierungsgebiet K“ sieht Bäume vor. Im Planungsprozess wurde der Ausgleich dafür als Wand- und Innenhofbegrünung geschaffen.

Die nach Bescheid vom 12.11.2013 als Ersatzmaßnahme gemäß Baumschutzverordnung auf dem Areal zu pflanzenden 6 Laubbäume sind detailliert in den Festsetzungen zur Grünordnung geregelt. Die untere Naturschutzbehörde erkennt die Maßnahmen als gleichwertig an.

vollständige Versiegelung des Plangebiets führt aber zweifellos zu einem erheblichen Verlust an – ohnehin selten – innerstädtischen Grünflächen.

Die Auswirkungen auf das Stadtklima wurden bei der Planung offensichtlich nicht untersucht. Der Umweltbericht der Stadt Amberg ignoriert diesen Umstand gänzlich.

Zum Thema „Wasserwirtschaft und Gewässerschutz“ hat die Stadt den Hinweis erhalten, dass auf „einen möglichst geringen Neuversiegelungsgrad“ zu achten ist. Im Vergleich zur früheren Bebauung ist dieser Grad erheblich, weil das Areal fast vollständig versiegelt werden wird. Der Verweis der Stadt, es handle sich um eine „Erweiterung der Fußgängerzone“, ist zum größeren Teil irreführend, weil die Fläche fast vollständig bebaut werden soll und die vorgebliche Fußgängerzone als Zufahrt für den Lieferverkehr dienen wird. Zudem soll offensichtlich das gesamte Areal für die Tiefgarage genutzt werden; damit ist der Boden vollständig versiegelt – unabhängig von der Nutzung der Oberfläche.

Eine rational nachvollziehbare Abwägung hat die Stadt in diesem Punkt jedenfalls nicht vorgenommen. Sie operiert stattdessen mit Halbwahrheiten.

Das Vorhaben hat negative Auswirkungen auf das Stadtklima und den Gewässerschutz. Eine Abwägung mit – vermeintlichen – Vorteilen ist nicht erfolgt.

#### **D. Verengung des Spitalgrabens zur Schlucht**

Das geplante Gebäude soll auf einer Länge von mehr als 50 m den Spitalgraben im Nordosten bis zur Straßenkante belegen. Damit wird der Spitalgraben, der früher keineswegs kompakt bebaut war, zur schmalen Schlucht.

Überlegungen zu den Auswirkungen dieser Bebauung auf die Wohnqualität und das Stadtklima sucht man in den Unterlagen vergeblich. Die Stadt Amberg hat die absehbaren Folgen schlicht ignoriert.

#### **III. Auswirkungen auf die Umwelt**

Hierzu liegt der „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 143 „Bürgerspitalareal“ der Stadt Amberg im Entwurf vom 28.06.2017 vor.

Bereits unter 1.1 (Beschreibung des Vorhabens) fällt die Diskrepanz des ausgelegten Plans zum Gegenstand des Berichts auf. Im Bericht sind zwei separate Baukörper mit deutlich kleineren Ausmaßen abgebildet, die durch Gehwege getrennt sind. Geplant ist aber tatsächlich ein kompaktes Bauwerk mit wesentlich größeren Dimensionen. Eingezeichnet ist im Plan vor dem Schulhof eine Reihe mit sechs Bäumen, während im Text des Berichts vom „Entfall der Festsetzung „Baumanpflanzung““ die Rede ist. Faktum ist jedenfalls, dass der Platz für die Baumreihe als Rangierfläche für Lieferfahrzeuge<sup>22</sup> benötigt wird, dass dort also keine Bäume (oder nur sehr wenige) stehen werden.

Die bildliche Präsentation im Umweltbericht ist somit irreführend und nicht tauglich als Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat.

In einigen wesentlichen Punkten ist dieser Bericht inkonsistent und nicht nachvollziehbar:

- „Durch den Entfall der Festsetzung „Baumanpflanzung“ geringe Auswirkungen (sic.) auf das Mikroklima zu erwarten.“
- „Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind Verschiebungen, bzw. geringe Mehrbelastungen für die Nachbarn zu erwarten.“
- „Veränderungen in den Umweltbelangen ergeben sich nur aus der neuen Situierung der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt (Veränderte Immissionsorte des Verkehrslärms).“

In allen Punkten vergleicht der Umweltbericht nur den neuen Bebauungsplan mit dem älteren. Das ist für die Anwohner aber völlig irrelevant. Entscheidend ist, dass sich durch das Bauvorhaben gegenüber dem derzeitigen Zustand massive Verschlechterungen von Wohn- und Umweltqualität ergeben. Dies ist in den Überlegungen der Stadt Amberg offensichtlich nicht berücksichtigt.



Die straßenbegleitende, enge Bebauung ist typisch für die Amberger Altstadt und wurde im Wesentlichen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Die jetzt festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unterscheidet sich zum Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ hauptsächlich darin, dass es sich auf der Ebene des Erdgeschosses um einen durchgehenden Block handelt. Dadurch kann die erforderliche Größe für die gewünschte Nutzung des Lebensmittelmarktes realisiert werden. Oberhalb des Erdgeschosses nähert sich die Bebauungsdichte dem Ursprungsbebauungsplan wieder stark an, da ein Lichthof entsteht. Zum Gebäude Bahnhofstraße 5 gibt es zur Gliederung einen 15 Meter langen Rücksprung, ebenso gibt es auf der gegenüberliegenden Straßenseite gliedernde Rücksprünge. Die Verkürzung der Abstandsflächen führt nicht zu einer unzumutbaren Verschlechterung bei Wohnqualität und Stadtklima.

#### **Stellungnahme zu III.:**

Zur Verdeutlichung wurde im Umweltbericht nun neben dem rechtskräftigen Bebauungsplan AM 91 mit den zwei getrennten Baukörpern der aktuelle Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingefügt.

Siehe Stellungnahme zur Bepflanzung bei vorherigem Abschnitt (C).

## A. Lärmbelastung

Zur Lärmbelastung liegt eine Schalltechnische Stellungnahme<sup>23</sup> von C. Henschel Consult Ing.-GmbH vor. Aussagen über die künftige Lärmbelastung des Umfelds lassen sich daraus nicht entnehmen.

Die Stellungnahme beschränkt sich im Kern darauf, die rechtlich bindenden Vorgaben zu referieren. Lediglich bezüglich der Verkehrszunahme an der Bahnhofstraße wird ein „abwägungsrelevanter Sachverhalt“ – was immer das praktisch bedeuten mag – gesehen. Allein dies verwundert: In der Bahnhofstraße wird durch das Vorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 895 bis 985 Fahrzeugen generiert, im ungleich engeren und schlecht befahrbaren Straßenzug Spitalgraben – Kasernstraße – Ziegelgasse einer von 880 Fahrzeugen. Weshalb das nun nicht „abwägungsrelevant“ sein soll, bleibt ein Rätsel.

Möglicherweise wurde in der Stellungnahme der Verkehrslärm nicht oder unzureichend berücksichtigt. Dies legt jedenfalls die sehr selektive Betrachtung von Immissionsorten nahe: In der Kasernstraße und der Ziegelgasse werden keine, im Spitalgraben nur einige Hausnummern erwähnt.

Es fehlen jedenfalls durchweg nachvollziehbare Angaben zur zu erwartenden Lärmbelastung. Wenn (z.B.) für den Immissionsort Spitalgraben 13a eine zulässige Belastung von 51 dB zwischen 06:00 und 22:00 Uhr, ansonsten 35 Db – Geräuschspitzen auch um 30 oder 20 Db darüber – genannt wird, mag dies den Richtwerten entsprechen. Die Stadt Amberg muss aber erklären können, weshalb Sie den Anwohnern der Altstadt eine Lärmbelastung bis zum Niveau einer Hauptverkehrsstraße (etwa 80 – 90 Db) zumuten will. Der Stadt sollte klar sein, dass sie damit die Wohnqualität in der Altstadt nachhaltig schädigt.

Nicht minder krude ist die Vorstellung, die Warenlieferung solle „nur tagsüber in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr zulässig“ sein. Schon die Gleichsetzung dieser Uhrzeiten mit „tagsüber“ erstaunt. Der Stadtrat, der solche Vorschläge durchgewinkt hat, konnte sich nicht darauf verständigen, ob nun in der Georgenstraße bis 10:00 oder bis 10:30 Uhr angeliefert werden darf.<sup>24</sup> Für den Teil der Bahnhofstraße, der heute Fußgängerzone ist, billigt er ohne Bedenken Lieferzeiten von 10.00 bis 22:00 Uhr. Dass hier nichts bedacht und schon gar nichts abgewogen wurde, liegt auf der Hand.

Die vorliegende Stellungnahme erlaubt keine sachgerechte Beurteilung der Lärmproblematik und ist damit nicht geeignet, die Entscheidung der Stadt Amberg für das Vorhaben zu legitimieren. Es fehlt eine Untersuchung über den real zu erwartenden Schallpegel, insbesondere durch den zusätzlichen Verkehr, den die Tiefgarage und die Anlieferung mit sich bringen.

## Stellungnahme Teil III, A:

Für die Beurteilung der Verkehrszunahme außerhalb des Bebauungsplangebietes wird die Immissionsbelastung für den Nullfall und den Planfall (mit Vorhaben) untersucht und gegenübergestellt vorliegt. Ein abwägungsrelevanter Sachverhalt liegt vor, wenn die folgenden Kriterien zutreffen

- a) sich der Beurteilungspegel um mehr als 3 dB(A) erhöht (entspricht in etwa einer Verkehrsverdoppelung)  
und
- b) der Immissionsgrenzwert für ein Dorf- und Mischgebiet von IGW<sub>16.BImSchV</sub> 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten wird  
oder
- c) durch das Vorhaben der Beurteilungspegel auf 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) (A) in der Nacht ansteigt  
oder
- d) weiter erhöht wird.

In dem im Einwand genannten Beispiel der Bahnhofstraße trifft das Kriterium c und d zu. Wie die Zahlen der Verkehrsuntersuchung des Büros Obermeyer vom 23.11.2017 zeigen, erhöht sich der Verkehr auf der genannten Bahnhofstraße von 7455 Kfz / 24 h auf 8930 bzw. 8970 Kfz / 24 h – eine Verkehrsverdoppelung findet nicht statt. Eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) entspricht in etwa einer Verkehrsverdoppelung.

In der aktuellen schalltechnischen Untersuchung vom November 2017 wurde die Beurteilung der Verkehrszunahme an der vorhandenen Bebauung (158 Gebäude) entlang der in der Verkehrsuntersuchung (Stand Nov 2017) [14] berücksichtigten Straßen durchgeführt. Ein Vergleich der Immissionspegel Null- / Planfall (siehe Anlage 4.1 der SU vom Nov. 2017) zeigt, dass an 16 Gebäuden ein abwägungsrelevanter Sachverhalt entsteht. In allen Fällen trifft das Kriterium c) oder d) zu.

Die Zunahme liegt in allen Fällen unter 1 dB(A) und wird bei der hohen Grundlast für die Anwohner nicht spürbar sein. (1 dB Unterschied liegt im direkten Vergleich zweier Schallquellen an der Wahrnehmbarkeitsschwelle für geübte Hörer).

Ergänzung „abwägungsrelevanter Sachverhalt“: Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist Voraussetzung rechtmäßiger Planung (z.B. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans), dass die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Dies liegt im Aufgabengebiet der Städte und Gemeinden. Mit der schalltechnischen Untersuchung sollen die zu erwartenden Verhältnisse aus schalltechnischer Sicht aufgezeigt werden. Die Abwägungshoheit obliegt der Stadt Amberg.

Sowohl in der schalltechnischen Untersuchung vom 05.07.2014 wie auch in der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung vom 20.12.2017 wurde unter Abschnitt 6 bzw. 5 die zu erwartenden Schallemissionen aus dem Gewerbelärm untersucht und beurteilt.

Für die Beurteilung der gewerblichen Immissionsbelastung wurden in der Nachbarschaft des Vorhabens insgesamt bis zu 20 Immissionsorte ausgewählt (siehe Lageplan Anlage 1 der SU vom Dez. 2017).

Am Tag stellt die Gesamtbelastung die Immissionsbelastung aus dem Wohn- Büro und Geschäftshaus mit Nahversorgung im Erdgeschoss (Lebensmittel, Drogerie und Café/Bäckerei/Imbiss/Laden mit Außengastronomie) und dem Bewohner- und Kundenparkverkehr der Anlage dar. Im Nachtzeitraum wird der Betrieb von Klima- und Lüftungsanlagen in der Verladezone (geschlossenes Tor) sowie der Parkverkehr der Bewohner untersucht

Die aktuelle schalltechnische Untersuchung vom Dez. 2017 kommt in Kapitel 5 zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert (IRW) in der Nachbarschaft für ein Mischgebiet Tag und Nacht eingehalten werden kann. Am Schulgebäude kann auch der IRW für ein Allgemeines Wohngebiet erreicht werden.

Das Irrelevanzkriterium (IRW – 6 dB(A)) kann nicht durchgängig erreicht werden. Da an den betroffenen Immissionsorten keine weiteren schalltechnisch relevanten Betriebe oder Anlagen im Einflussbereich existieren, ist auch in der Gesamtbelastung mit keiner Überschreitung zu rechnen.

Die notwendigen Maßnahmen und Auflagen für das Vorhaben sind in einem Auflagenvorschlag für den Bebauungsplan formuliert.

Bezüglich der Tag- und Nachtzeit kann auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) verwiesen werden. Die Tagzeit beginnt um 06:00 Uhr morgens und endet um 22:00 Uhr. Bezugszeitraum während der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel. Nach TA Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert außen am Tag um nicht mehr als 30 dB(A), bei Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die schalltechnische Untersuchung 1546-2017 V02-1 vom 20.12.2017 kommt bezüglich der Verkehrszunahme unter Kapitel 6 zu dem Ergebnis, dass 50 Gebäude auf Abwägungsrelevanz zu prüfen sind. Da die Beurteilung lediglich in Anlehnung an die 16. BImSchV erfolgt, kommen die Kriterien der Verordnung nicht direkt zur Anwendung. Es sind dementsprechend die 30 Gebäude näher zu betrachten, an denen der Beurteilungspegel auf 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht ansteigt oder weiter erhöht wird. Hiervon ist bei 2 Gebäuden (IO 88 und IO 106) mit einer Zunahme des Beurteilungspegels von > 1 dB(A) (höchstens 1,2 dB(A)) zu rechnen. Für diese beiden Häuser sollte überlegt werden, ob Ansprüche auf passiven Schallschutz begründet werden. An allen weiteren Gebäuden liegt die Zunahme bei < 1 dB(A). Es handelt sich dementsprechend um Einzelfälle und es ist davon auszugehen, dass eine Pegelerhöhung von rund 1 dB(A) an den betroffenen Immissionsorten auf Grund der hohen Grundlast für die Anwohner nicht spürbar sein wird. Ein Unterschied von 1 dB liegt im direkten Vergleich zweier Schallquellen an der Wahrnehmbarkeitsschwelle für geübte Hörer.

#### **Stellungnahme zu B., Immissionen:**

Es wurde für das Bauvorhaben „Bürgerspitalareal“ eine Luftschadstoffprognose mit dem mikroskaligen Klima- und Ausbreitungsmodell MISKAM durchgeführt [1]. Für die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> sowie Benzol konnte festgestellt werden, dass die in der 39. BImSchV [2] festgelegten Grenzwerte (Tabelle 1 aus [1]) sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall (Bauvorhaben Bürgerspitalareal) eingehalten werden konnten. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist gewährleistet, eine massive Verschlechterung der Umweltqualität tritt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht auf.

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen. Wesentlicher Bestandteil der Planung der Stadt Amberg für den hier in Rede stehenden Bereich ist die Unterbringung der Ziel- und Quellverkehre in Tiefgaragen. Durch den Bau der Tiefgarage soll auch Parkplatzsuchverkehr verringert werden. Die unterirdische Verortung der Stellplätze ist daher für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt verträglicher.

Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Bahnhofstraße. Demnach wird der Verkehr direkt von der Bahnhofstraße aus kommend, geradeaus nach unten gelenkt. Die Bahnhofstraße ist ausreichend breit ausgebaut, sodass beidseitige Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse kombiniert werden können. Die Belastungen in Bahnhofstr. und Ziegelgasse werden sich erhöhen.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch „neben“ dem Baudenkmal Lichtspielhaus vorsah, wird aufgegeben.

#### **B. Immissionen**

Unterlassen hat der Stadtrat eine Untersuchung der Belastung durch Immissionen aus dem Straßenverkehr, der durch die Tiefgarage zusätzlich zur Prognose 2030 („Nullfall“) generiert wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass 2030 alle Fahrzeuge emissionsfrei unterwegs sind. Deshalb müsste auch dieser Aspekt dringend geprüft werden.

Es geht um 880 Fahrten aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, der nach Realisierung des Bauvorhabens beidseitig komplett bebaut sein wird. Der weitere Verkehrsfluss durch die Kasernstraße und die Ziegelgasse wird die Belastungen dort gleichfalls erheblich steigen lassen.

Dabei ist der Prognose für die Abgasbelastungen auch eine realistische Darstellung des Verkehrsaufkommens zugrunde zu legen. Angesichts der schmalen Straßen, die auch von Fußgängern benutzt werden, ist mit Stauungen zu rechnen, zumal an mehreren Engstellen Gegenverkehr praktisch nicht möglich ist. An den Einmündungen (Spitalgraben – Kasernstraße und Kasernstraße – Ziegelgasse) muss also zwingend mit Stop-and-Go-Verkehr kalkuliert werden, der absehbar zu massiv erhöhten Emissionen führen wird.

Zu berücksichtigen hätte die Stadt dabei auch die Wirkungen, die durch die geplante enge und kompakte Bebauung am Spitalgraben erzeugt werden. Es liegt nahe, dass dadurch Lärm und Abgase zu stärkeren Belastungen der Anwohner und Passanten führen.

Nachdem diese Aspekte bislang nicht betrachtet wurden, ist die Planung insgesamt unzulänglich.

#### IV. Auswirkungen auf Lebensqualität und Wirtschaft

Geplant ist nach der Beschlussvorlage für den Stadtrat:

<sup>23</sup> Schalltechnische Stellungnahme vom 14.07.2017

<sup>24</sup> <https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberrpfalz/politik/verkehrsausschuss-diskutiert-ueber-die-lieferzeiten-in-der-fussgaengerzone-das-liefem-ist-des-stadtrats-lust-d1770719.html>

- Errichtung eines drei-, teilweise viergeschossigen Geschäftshauses mit etwa 2.130 m<sup>2</sup> Gesamtfläche im Erdgeschoss (EG: Handel, Dienstleistung / Restliche Geschosse: Nutzungsmix aus Handel (~600 m<sup>2</sup>), Büro, Praxen, Wohnen (~2.500 m<sup>2</sup>), Dienstleistung)
- Errichtung einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt mit etwa 170 Stellplätze (nicht öffentlich, jedoch öffentlich zugänglich)
- Außenflächengestaltung.

Konkreter sind die Werte, die im der Verkehrsuntersuchung von Obermeyer unter Berufung auf die planenden Architekten<sup>23</sup> genannt werden:

- Wohnnutzung: 2.696 m<sup>2</sup> BGF
- Lebensmittel im EG: 1.202 m<sup>2</sup> VKF
- Bäcker: 79 m<sup>2</sup> BGF
- Drogerie im EG: 528 m<sup>2</sup> VKF.

Die Unterschiede in den Flächenangaben sind nicht erklärt, aber auch nicht interessant. Bemerkenswert ist aber, dass dem Stadtrat die Errichtung von „Büro und Praxen“ angekündigt wurde, die offensichtlich nicht oder nicht mehr geplant sind.

Schon damit ist die Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat fehlerhaft und die darauf basierende Abwägung unzulänglich.

Die in der Beschlussvorlage genannten Flächen sind Nutzflächen, die für die Verkehrsuntersuchung erforderlichen, bzw. genannten Flächen sind Bruttogrundflächen (BGF) und Verkaufsflächen (VKF).

Die geschossweise Festsetzung der Nutzungen sieht für das 1. Obergeschoss folgende Nutzungen vor:

- Wohnnutzung
- Geschäfts- und Büronutzung
- Einzelhandelsbetriebe und ihnen dienende Nebennutzungen

Dadurch sind insbesondere auch Büros und Praxen abgedeckt.

## A. Ziele der Stadt

Der Stadt geht es um eine „Steigerung der Attraktivität im Bereich der Bahnhofstraße“, von der man sich eine „dauerhafte Belabung“ erhofft.<sup>25</sup> Dies soll durch das Bauvorhaben auf dem Bürgerspitalareal zusammen mit dem Abriss und Neubau „Neue Münze“ geschehen. Dadurch sollen neue Gewerbe-, speziell Einkaufsflächen sowie zwei Tiefgaragen in der Altstadt entstehen.

Die Vorstellungen der Stadt sind insoweit aber unrealistisch. Die Realisierung der Vorhaben dürfte eher kontraproduktiv auf eine positive Stadtentwicklung wirken.

## B. Kein Bedarf an Gewerbeflächen

Zunächst ist festzuhalten, dass im Umfeld des Vorhabens eine Vielzahl von Laden- und Gewerbeflächen frei stehen. Davon muss die Stadt Kenntnis haben. Ein Blick in die Bahnhofstraße reicht eigentlich aus, um das an der Häuserzeile gegenüber der geplanten „Neuen Münze“ zu erkennen. Da sich der Stadtrat anscheinend selbst kein Bild machen konnte oder wollte, fügen wir als Anlage 2 einen Kartenauszug bei, in dem die Ladengeschäfte markiert sind, die in der unmittelbaren Umgebung leer stehen.

Es zeigt sich, was für alle, die durch die Altstadt laufen, offensichtlich ist: ein erheblicher Leerstand an Geschäftsräumen. Allein im Straßenzug Spitalgraben – Bahnhofstraße – Ziegelgasse – Kasernstraße stehen 13 Ladengeschäfte leer. Nicht mitgezählt sind die Objekte, bei denen ein für den Handel tauglicher Raum erkennbar zu anderen Zwecken (Büro, Schulungen, Schaufenster) genutzt wird, ohne dass etwa durch Angabe von Öffnungszeiten ein Geschäftsbetrieb<sup>27</sup> erkennbar wird. Eingerechnet ist aber das Forum und der Eckert-Bau, weil auch diese Gebäude seit langem<sup>28</sup> ungenutzt stehen und eine Nutzung noch nicht geklärt scheint.

Auch die Verkaufsfläche, die damit brach liegt, lässt sich anhand des Geoportals für Bayern grob abschätzen, wenn man die Grundfläche der jeweiligen Gebäude misst. Es ergibt sich so ein Leerstand von etwa 3.500 m<sup>2</sup>. Der reale Wert liegt deutlich darüber, weil der Eckert-Bau und das Forum mehrgeschossig sind.

Damit ist festzuhalten, dass es im Umfeld des Bauvorhabens schon mehr Leerstand gibt als an zusätzlicher – also eigentlich überflüssiger – Verkaufsfläche entstehen soll. Die Stadt Amberg erklärt mit keinem Wort, weshalb sie planerische Entscheidungen mit weitreichenden Folgen auf der Basis solchen Widersinns trifft. Hier hat offensichtlich keine vernünftige Abwägung der Belange aller Betroffenen stattgefunden.

<sup>25</sup> „Von Seiten der Wittfoht Architekten liegt ein Entwurf für eine Bebauung vor, welcher folgende Nutzungen beinhaltet“.

<sup>26</sup> Beschluss des Ferienausschusses, zitiert nach Amberger Zeitung vom 19./20.08.2017.

<sup>27</sup> Der Lagerraum für Wahlurnen (Spitalgraben 5) kann kaum als Geschäftsbetrieb angesehen werden.

<sup>28</sup> Eckert-Bau seit 2014, Forum seit 2004.

## Stellungnahme Teil IV, A + B:

Mittels eines ausgewogenen Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch Wohnnutzung soll die Attraktivitätssteigerung gelingen.

Es sind keine kleinstrukturierten Ladengeschäfte geplant, sondern konkret ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt. Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe soll das Wohnen in der Altstadt attraktiver gestalten.

Des Weiteren konnten durch den bereits erfolgten Abbruch des früheren Altenheims städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag im Amberger Altstadtensemble erstellt werden.

Als Befürworterin des Projekts tut sich die IHK hervor. Deren Argumente sind aber von höchst zweifelhafter Qualität. Natürlich ist es wesentlich für die Erhaltung der Altstadt, dass die Eigentümer auch Mieteinnahmen erzielen,<sup>29</sup> mit Leerstand bei Ladengeschäften geht das aber nicht. Umso abwegiger ist es, wenn die Stadt Raum für Einzelhandel und Gewerbe schaffen lässt und dabei den Investor von allen – durchaus kostenintensiven – denkmalrechtlichen Auflagen freistellt, während im unmittelbaren Umfeld Leerstände unter den (berechtigten) strikteren Auflagen des Denkmalschutzes behoben werden müssten.

Nicht anders ist übrigens die Lage im Bereich südöstlich der Bahnhofstraße.

Wenn die Stadt eine „dauerhafte Belebung“ dieses Viertels in der Altstadt erreichen will, muss sie vorrangig dafür sorgen, dass die vom Absterben bedrohten Straßenzüge wieder attraktiv für Besucher (d.h. potentielle Kunden) und damit auch für die Betreiber von Läden werden.

Es wird aber genau das Gegenteil gemacht:

- Die östliche Altstadt wird durch zusätzlichen Autoverkehr für Fußgänger – und die letzten Schritte zum Einkauf legt man zwangsläufig zu Fuß zurück – völlig unattraktiv, partiell sogar gefährlich.
- Die neu geschaffenen Verkaufsflächen, zu denen auch das reaktiverte Forum gehört, werden Käufer anlocken und damit die kleineren Ladenflächen im Umfeld für Betreiber unrentabel machen.

Das ist keine Prognose, sondern ein Effekt, der in der Altstadt schon längst zu besichtigen ist: Die herausgeputzte Fußgängerzone zieht Gäste und Kunden an, Parallel- und Nebenstraßen veröden oder werden zumindest nicht belebt. Dass auch in der Fußgängerzone Läden leer stehen, macht die Sache nicht besser.

Eine konsistente Entwicklungsplanung muss genau diese Entwicklung im Auge haben. Mit der Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten in Bahnhofsnähe wird die Stadt genau das Gegenteil dessen Erreichen, was sie an Zielen benennt.

Betrachtet man konkret, was der Investor plant, wird dieser Effekt noch deutlicher:

- Der Lebensmittelladen wird mit 1.202 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich größer sein als der am Kaiser-Ludwig-Ring bestehende Discounter. Das ist definitiv keine Fläche für ein kleineres oder mittelständisches Unternehmen. Es ist absehbar, dass dieses Objekt eine der großen Lebensmittelketten oder ein Discounter bewirtschaften wird – sofern Interesse daran besteht; denn einen Steinwurf entfernt davon entstehen in der „Neuen Münze“ weitere Verkaufsflächen. Eine „Belebung“ der östlichen Altstadt ist so nicht zu erwarten. Wahrscheinlicher ist, dass durch diesen Betrieb Kaufkraft aus den umliegenden Geschäften abgezogen wird. Der Investor zielt sichtlich darauf ab, mit der Parkgarage Kunden in das Objekt zu ziehen. „Belebt“ wird so nur der KFZ-Verkehr.
- Die Bäckerei (Bruttogrundfläche 79 m<sup>2</sup>) dürfte eher als Filialbetrieb einer der bekannten Ketten ausfallen und an den Supermarkt angegliedert sein. Laut Verkehrsgutachten rechnet man damit, dass 20 Prozent der Kunden zugleich im Lebensmittelmarkt einkaufen.
- Weiter vorgesehen ist eine Drogerie mit 528 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auch dieses Objekt kommt praktisch nur für einen der großen Marktbetreiber in Betracht.

Ob das Konzept aufgeht, ist fraglich: Für den Lebensmitteleinzelhandel müsste sich letztlich eine der großen Gruppen (Edeka, Rewe oder Schwarz etc.) interessieren, die alle bereits in Amberg mit mindestens einem Markt vertreten sind. Das gleiche gilt für die etablierten Drogeriemärkte (DM, Müller, Rossmann etc.). Es mag sein, dass der Investor dieses Risiko für vertretbar hält. Für die Stadtentwicklung wäre ein Fehlschlag verheerend.

Dabei lohnt durchaus ein Blick in die jüngere Geschichte und zur gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße: Dort liegt das Kaufhaus Forum, das im Mai 2004 Insolvenz angemeldet<sup>30</sup> hat, nachdem zuvor im Januar 2001 das Kaufhaus Storg insolvent geworden war. Seither stehen die Verkaufsflächen leer, weil es

<sup>29</sup> „Wir werden diese Häuser nur dann attraktiv erhalten können, wenn die Besitzer mit ihren Häusern auch das dafür notwendige Geld verdienen.“ (Markus Frauendorf, IHK A-S – zitiert nach Amberger Zeitung <https://www.onetz.de/amberg-in-der-ubersicht/wirtschaft/ihk-stuetzt-plaene-fuer-bebauung-in-der-altstadt-einmalige-chance-fuer-amberg-d1775103.html>).

<sup>30</sup> <https://www.onetz.de/deutschland-und-die-welt/r/wirtschaft-de-welt/kaufhaus-forum-in-amberg-meldet-insolvenz-in-amberg-wieder-an-kaufhaus-tod-d17356.html>.

keine Nachfrage gab. Die Baumaßnahme soll u.a. 4.200 m<sup>2</sup> für den Einzelhandel schaffen, wobei die Vermietung und Nutzung anscheinend noch immer nicht geklärt ist.<sup>21</sup>

Es steht somit zu befürchten, dass die Planung zusätzlicher Verkaufsflächen auf dem Areal des ehemaligen Bürgerspitals zu nichts weiter führt als zu Leerständen dort oder anderswo in der Altstadt. Eine „Belebung“ ist keinesfalls gesichert.

Sollte das Konzept aber aufgehen, wären die Folgen gleichfalls problematisch: Die Konzentration von Einkaufsflächen in der Bahnhofstraße wird eher zu einer Verödung als zu einer Belebung des engeren und weiteren Umfelds in der Altstadt führen: Ein Angebot an Lebensmittel gibt es in der Altstadt bereits in völlig ausreichendem Maß, an Markttagen sogar in besonders erfreulichem Umfang. Bäckereien sind zahlreich vorhanden, gleichfalls mit zusätzlichem Angebot während der Markttag. Und ein Drogeriemarkt ist gleichfalls in unmittelbarer Nähe verfügbar. Die Planungen des Investors mögen also zusätzlichen Wettbewerb erzeugen. Weil dieser aber seit einiger Zeit nur über die Preise ausgetragen wird, ist als Konsequenz wohl eher ein Verlust an Vielfalt zu erwarten als eine Verbesserung des Angebots.

Die Sorgen des Einzelhandels wegen der Konkurrenz von Angeboten über das Internet lassen sich durch Ausweitung von Verkaufsflächen sicher nicht beheben. Das Gegenteil ist richtig.

### C. Belebung des Areals durch Bewohner und kulturelle Einrichtungen

Wenn behauptet<sup>22</sup> wird, es gäbe zu diesem Vorhaben „keine Alternative“, dann ist das nichts weiter als ein dummer, von Margaret Thatcher übernommener Spruch. Selbstverständlich wäre es möglich, das Gelände des ehemaligen Bürgerspitals anders – und deutlich nachhaltiger zu beleben, etwa mit bezahlbaren<sup>23</sup> Wohnungen und kulturellen Einrichtungen – was sich wegen des Ring-Theaters in der Nachbarschaft anbietet – oder beidem.

Vorschläge dazu gibt es, etwa für einen Erweiterungsbau des Luftmuseums.<sup>24</sup> Architektonisch sind diese beiden Entwürfe zwar modern, passen sich aber von den Dimensionen an die Altstadt an und setzen z.T. spielerisch neue Akzente wie der Entwurf von Benschneider + Benschneider, der die Form des „Eies“ aufnimmt und die Altstadt spiegelt. Bemerkenswert ist übrigens, dass genau das ursprünglich von der Stadt Amberg intendiert war: „Als innerstädtischer Standort schien den Planern das momentan noch freie Spitalgelände wie geschaffen um hier einen kreativen Ort mit überregionaler Strahlkraft (wie ursprünglich in der europaweiten Auslobung gefordert) zu schaffen.“<sup>25</sup>

Damit würden Menschen in die Altstadt gezogen und mit ihnen auch Kaufkraft.

Diesen Aspekt hat die Stadt ganz offensichtlich nicht erwogen.

Mit baulichen Verunstaltungen des Ensembles Altstadt trägt die Stadt nicht zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation bei. Sie wirbt zwar selbst mit der Attraktivität der als Denkmal erhaltenen Altstadt: „Flanieren Sie durch die mittelalterlichen Straßen und genießen Sie den Einkauf in historischem Ambiente.“<sup>26</sup> Wie widersprüchlich sich die Stadt verhält, wird am Beispiel der „Neuen Münze“ deutlich. Im Netz<sup>27</sup> wird der Innenhof der „Alten Münze“ unter „Bauten & Denkmäler“ gezeigt, nach den Planungen der Stadt

<sup>21</sup> Stand 04.02.2018 <https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/wirtschaft/nach-zwei-jahren-leerstand-neue-muenze-wird-neues-forum-d1194076.html>; Stand 06.07.2017 fehlt immer noch ein „abgeschlossenes Nutzungskonzept“ (<https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/politik/gewerbebau-wehrt-sich-gegen-kritik-neue-muenze-kurz-vor-baugenehmigung-d1764170.html>).

<sup>22</sup> so etwa Andreas Raab gegenüber der Amberger Zeitung (<https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/vermischtes/nab-ergreif-partei-fuer-schweigende-mehrheit-huetlner-monetar-postfaktische-zellen-zwischen-verweigerern-und-fuer-durchn-verkauften-d1774178.html?cp=Kuratorenblog>). Sinngemäß ähnlich OB Cerny, wenn er meint, es gehe beim laufenden Beteiligungsverfahren nur noch um Feinheiten gehen kann, „aber nicht um neue Bedingungen“ (<https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/politik/burgerspital-und-neue-muenze-in-amberg-endspurt-fuer-projekt-gaenger-d1773550.html>).

<sup>23</sup> Für die „Neue Münze“ sind dagegen 1.200 m<sup>2</sup> für Wohnen der exklusiven Art<sup>28</sup> vorgesehen (<https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/wirtschaft/nach-zwei-jahren-leerstand-neue-muenze-wird-neues-forum-d1194076.html>). Dabei dürfte es sich eben nicht um Wohnungen handeln, die halbwegs erschwinglich sind.

<sup>24</sup> Benschneider + Benschneider, Pilsach „Skizzen für einen Erweiterungsbau des Luftmuseums“ (September 2016) und Anns Schießl „Neues Luftmuseum in Amberg“ / Architecture, Art & Air (März/April 2017) – beides abrufbar unter <http://www.luftmuseum.de/ausstellungen/archiv/>.

<sup>25</sup> <http://www.luftmuseum.de/ausstellungen/archiv/detail/>.

<sup>26</sup> <https://tourismus.amberg.de/index.php/shopping-in-der-innenstadt.html>.

<sup>27</sup> <https://tourismus.amberg.de/index.php/bauten-und-denkmaler.html>, Abbildung

[https://tourismus.amberg.de/files/c10\\_layout/img/content/bauten-denkmaler/alte\\_muenze.jpg](https://tourismus.amberg.de/files/c10_layout/img/content/bauten-denkmaler/alte_muenze.jpg).

### Stellungnahme zu C

#### Belebung des Areals durch Bewohner und kulturelle Einrichtungen

Neben den konkreten, abwägungsbeachtlichen Belangen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind vorliegend insbesondere folgende städtebaulich relevanten Belange zu berücksichtigen:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Erhaltung der Altstadt als zentralen Versorgungsbereich (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a)
- die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit.c)
- die Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg

Der Stadtrat der Stadt Amberg hat im Rahmen der Ausschreibung zur Vorgabe gemacht, dass ein Mix aus Wohnen, Dienstleistung, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie sowie Anwohnerstellplätzen angestrebt wird. Diesem Nutzungsmix entspricht das Vorhaben, wobei durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auch noch eine nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg bestehende Versorgungslücke geschlossen wird. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungsplans beschlossen und ein zügiger Grundstücksankauf vorgesehen. Die Stadt Amberg ist dadurch im Rahmen der Bauleitplanung zwar nicht gebunden, die Belange des Vorhabenträgers bzw. die spezifischen Belange der anzusiedelnden Betriebe sind jedoch mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen. Durch die Ansiedlungen werden wichtige Arbeitsplätze in der Innenstadt in einem Bereich geschaffen, der aktuell durch einen Leerstand und eine Brachfläche geprägt wird. Durch die Aufwertung der Lagequalität können auch mittel- und langfristig Arbeitsplätze gesichert und erhalten werden. Für die Entwicklung der Innenstadt sind die entstehenden und bestehenden Arbeitsplätze gleichermaßen wichtig. Zur Gewichtigkeit der Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklungskonzeption darf auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden.

Durch das Vorhaben wird die Bevölkerung mit Wohnraum versorgt. Allgemeine Zielsetzung der Stadtplanung ist die Nachverdichtung, wobei auch auf die Entstehung von Wohnbauland Wert gelegt wird. Es besteht in Amberg ein qualitativer Bedarf an attraktivem, innerstädtischem Wohnraum. Durch das Vorhaben kann dieser gedeckt und zugleich die Bildung von Eigentum ermöglicht werden. Durch die Schaffung der Wohnungen, wird auch der Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen. Aufgrund des demographischen Wandels wird es künftig immer wichtiger werden, Wohnraum in zentraler Lage mit einer entsprechenden, gut fußläufig zu erreichenden Versorgung mit den Gütern des kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfs und Dienstleistungen anbieten zu können. Auch eine Teilhabe am urbanen und kulturellen Leben wird durch die Schaffung durch Wohnungen in zentraler Lage verstärkt ermöglicht.

soll dieses Denkmal<sup>39</sup> zerstört werden. Die Stadt kennt also den Wert des „Ei“ als Attraktion für Touristen und Kunden, geht aber mit diesem hohen kulturellen und wirtschaftlichen Gut rücksichtslos um.

Eine sachgerechte Abwägung ist hier nicht im Ansatz zu erkennen.

#### **V. Ergebnis**

Wir halten den ausgelegten Bebauungsplan für verfehlt und in wesentlichen Punkten für rechtswidrig und behalten uns vor, dagegen gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Allerdings gehen wir vorerst davon aus, dass die Stadt Amberg den Plan nach Überprüfung der Entscheidungsgrundlagen revidieren wird. Die Planung des Investors ist nämlich unter allen denkbaren Gesichtspunkten – ökologisch, wirtschaftlich und denkmalpflegerisch – für die Bewohner der Stadt kontraproduktiv. Die Präsentation des Projekts in Form von Grafiken ist partiell irreführend.

Eine angemessene Abwägung der Belange, die gegen das geplante Vorhaben sprechen, ist nicht erfolgt. Die Entscheidung des Stadtrats bedarf daher der vollständigen Revision.

Amberg sollte sich auf seine Historie besinnen und nicht dem Hype des schönen Scheins und schnellen Geldes erliegen – also eine Stadt sein, in der Lebensqualität Vorrang vor Einkaufstempeln hat. Touristen sind sicher mehr an historischen Gebäuden und Ausgrabungsfunden interessiert, als an zusätzlichen Drogeriemärkten, Einwohner nutzen sicher mehr ein kulturelles Angebot und grüne Oasen, als eine von Autos zugestopfte Pseudoflaniermeile.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

#### **Stellungnahme zu V Ergebnis**

An dem Bebauungsplanverfahren wird festgehalten. Die Abwägung der Belange ist erfolgt.

Die Planung wurde in verschiedenen Punkten angepasst und ergänzt.

## Plan und Visualisierung

Anlage 1

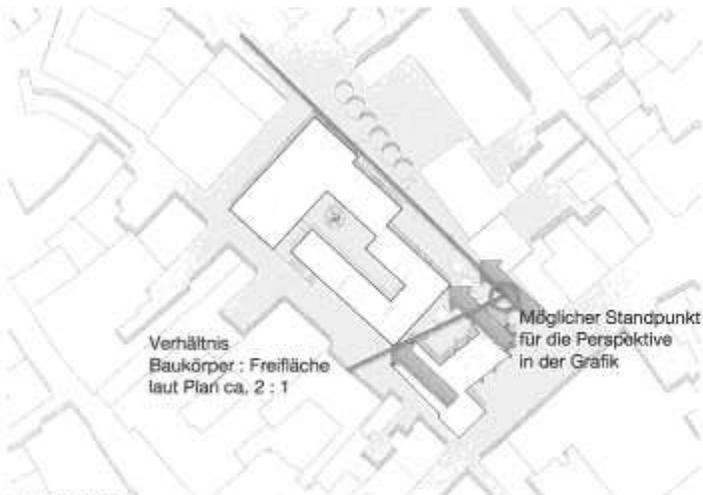


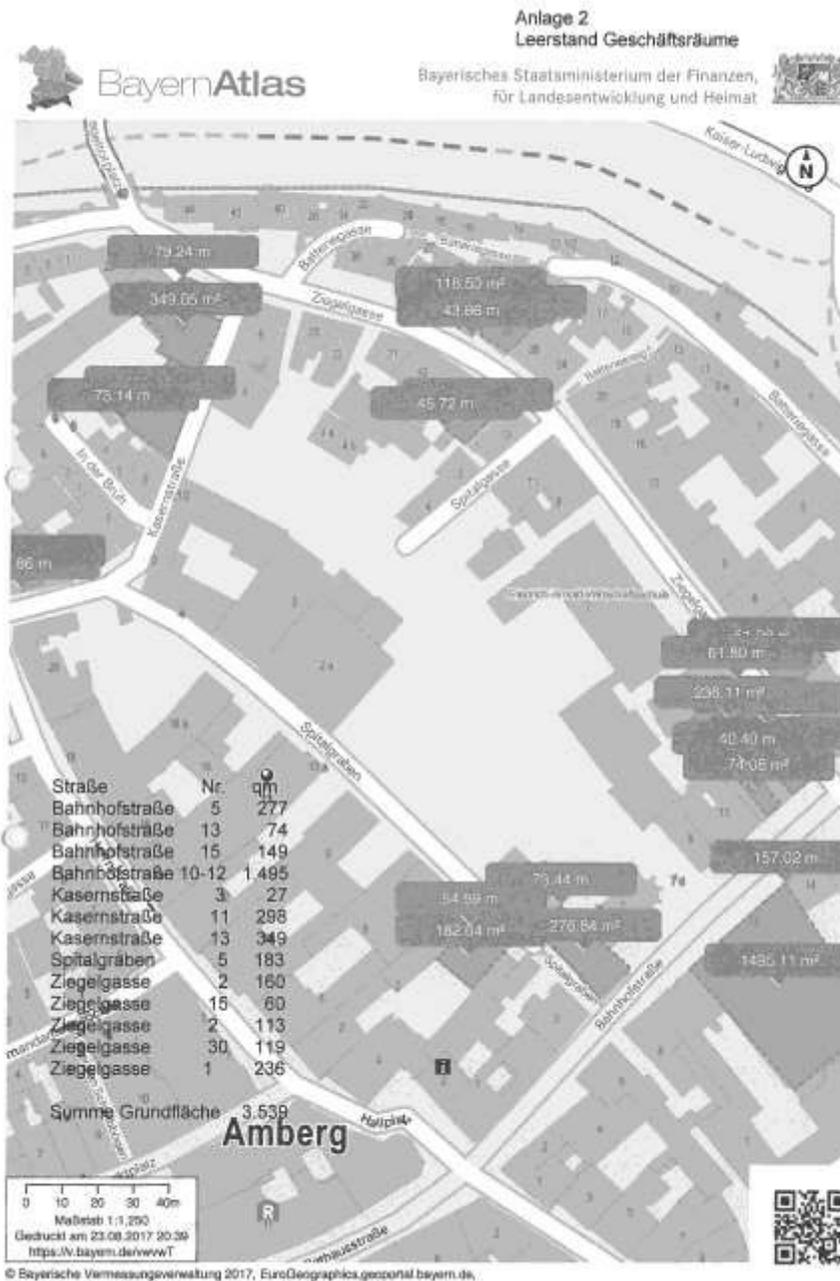
Abbildung 1 (Plan)



Abbildung 2 Visualisierung

Bildnachweis: Planungsunterlagen der Stadt Amberg

Abrufbar unter <http://witthoft-architekten.com/arbeitervbuergerspitalarea/>



<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
4	- siehe Einwendung Nr. 3 -	- siehe Stellungnahme zu Einwendung Nr. 3 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
5	- siehe Einwendung Nr. 3 -	- siehe Stellungnahme zu Einwendung Nr. 3 -

## Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

6

An das Bauamt der Stadt Amberg

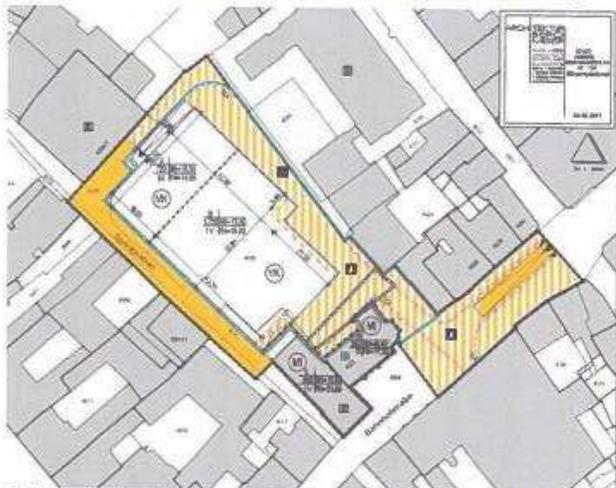
Betreff: Öffentliche Beteiligung Bebauungsplanverfahren Bürgerspital

Sehr geehrt Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen fristgerecht meine Bedenken und Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

### Bebauungsplan Bürgerspitalareal Amberg



Bebauungsplanentwurf mit TG-Zufahrt Bahnhofstraße

#### Kritikpunkte:

- Extrem dichte Bebauung in Höhe und Breite gegenüber dem historische Zustand mit Freiflächen: 2440qm bebaute Grundfläche, 14-15 m Firsthöhe
- Keine gestaltbaren und bepflanzbaren Freiflächen; Freiflächen sind befestigte Restflächen für Feuerwehrumfahrt, Anlieferung; → Wohnqualität durch Bebauungsdichte extrem negativ und nicht menschengerecht
- Baugestaltungssatzung der Stadt für die denkmalgeschützte Altstadt wird bewusst außer Kraft gesetzt

S. 11 → F. Klein

#### Zur dichte der Bebauung in Höhe und Breite:

Die bauliche Gestaltung entspricht dem Kriterienkatalog der Stadt Amberg, welcher in der Sitzung am 18.05.2015 beschlossen wurde.

#### Zur Gestaltung der Freiflächen:

Die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage öffnet die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden. Die Freiflächen werden mit Luftkunst, 2 Baumstandorten, Sitzmöbeln und einem Wasserspiel mit min. 5m<sup>2</sup> gestaltet. Es sei auf den Freiflächengestaltungsplan verwiesen.

#### Zur Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg:

Die Baugestaltungssatzung 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.

- Planer und Investoren fordern zwingend eine TG-Zufahrt insbesondere zur Funktionsfähigkeit der Geschäftsnutzung des Bürgerspitalareals und der Neuen Münze
- TG- Zufahrt in der Bahnhofstraße zerstört platzartigen Charakter der ehem. Wartgasse → denkmalrechtliche Zerstörung der überlieferten Stadtstruktur;
- Wartgasse war Schnittpunkt der historischen Handelswege durch die Stadt wahrscheinlich mit Marktfunktion:  
Georgenstraße/Rathausstraße/Wartgasse: Handelsweg nach Nürnberg  
Ziegeltor zum Nabburger Tor: Handelsweg Bayreuth/Regensburg
- Gefälle der Bahnhofstraße in Richtung der Altstadt bedingt ein langes Einfahrbauparkhaus zur TG mit der Folge der Neuordnung der unterirdischen Infrastruktur
- TG-Zufahrt leitet den Verkehr in die Altstadt mit Lärm und Abgasen entgegen den verkehrlichen Zielen der Verkehrsberuhigung der Altstadt
- TG-Zufahrt mindert die Nutzung der anliegenden Gebäude und die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Fußgängerzone
- Zerstörung der Blickachse in das Hauptentree der Altstadt durch ein monströses Verkehrsbauwerk mit Einhausung
- TG-Ausfahrt zum Spitalgraben problematisch
- Die Bebauung zerstört für immer die entdeckten Reste der Geschichte der Altstadt, die eigentlich für die Identität der Bürger der Stadt erhaltenswert wären; unwiederbringlich wird alles dem Geld geopfert
- Die Anlage einer innerstädtischen Grünanlage wäre aufgrund der Grabungsfunde (Gräber) zu überlegen gewesen

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.

#### **Zur Tiefgarage:**

Die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage öffnet die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden.

Nach aktuellem Planungsstand erfolgt die Tiefgaragenausfahrt nun ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Somit wird auf die anderen beiden Varianten (Ausfahrt über den Spitalgraben und Ausfahrt über die Ziegelgasse mit Ausfahrt nach rechts und links) nicht weiter eingegangen.

#### **Zur Tiefgaragenzufahrt:**

Um die Sichtachsen in der Bahnhofstraße aufrechtzuerhalten ist eine Einhausung des Abfahrtsbauwerks nicht zulässig und immissionsschutzrechtlich auch nicht notwendig. Um die Wirkung der Öffnung zu schmälern, erfolgt lediglich eine Abdeckung. Die teilüberdeckte Ausfahrt in die Ziegelgasse kann sich aufgrund Ihrer Lage nicht auf das Baudenkmal auswirken. Insgesamt ist folglich eine Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung des Baudenkmal Spitalkirche nicht ersichtlich.

Folgender beschreibender Text war im Stadtratsbeschluss zum Einfahrtsbauwerk formuliert:

Variante 6, halboffen: Es handelt sich um eine leichte Glaskonstruktion, die sich optisch dezent im Hintergrund hält und die Sichtachsen erhält. Das Abfahrtsbauwerk schließt mit einer Glasplattform ab. Diese Plattform könnte als Podest für Sitzmöglichkeiten genutzt werden.

Die Glaselemente müssten regelmäßig gereinigt werden und wären gegenüber Schäden durch den Kraftverkehr noch ausreichend zu schützen.

Es bedarf z.B. eines Rammschutzes im Abfahrtsbereich und zum Schutz der Glasplattform gegen Überfahren.

Natürlich muss diese Art der Abfahrt technisch ausgearbeitet werden, dies ist der Stadt Amberg als Auftraggeber durchaus bewusst.

## Ansichten Planung Bürgerspitalareal Amberg



Ansicht Eingangsbereich aus Richtung Bahnhofstraße

### Kritikpunkte:

- Ansichten verdeutlichen die Wirkung einer extrem massiven Bebauung
- Dimension der Bebauung sprengt den altstadtgerechten Rahmen
- Auch das bestehende Gebäudes westlich der Spitalkirche sprengt die Dimension in Bezug zur Spitalkirche (Baufehler früherer Zeit)
- Sehr offene Fassaden wirken großstädtisch überzogen jedoch nicht altstadtgerecht

### Zur Bebauung:

Nach § 1 Abs 6 Nr 5 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Dem durch die Stadt Amberg gestellten Antrag nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) wurde in Einbezug des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durch die untere Denkmalschutzbehörde stattgegeben. Die Erlaubnis die im Rahmen des Bauvorhabens nötigen archäologischen Grabungen durchzuführen lag somit vor. Die Grabungen fanden in enger Abstimmung mit dem BLfD durch einen renommierten Archäologen statt.

Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt der fertiggestellte Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wurde begleitend zu den Grabungen erstellt. Der Verbleib der „Steinfunde“ wurde ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch auf Grund der verstreuten Lage bei Umsetzung einer Tiefgarage (auch einer Quartierstiefgarage) nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar. Letztendlich wäre ein Erhalt nur unter Aufgabe der aus dem Wettbewerb vorgesehenen Nutzung möglich. Es wurde jedoch ein Teil des Steinbodens durch die Stadt Amberg eingelagert.

Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc.) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.

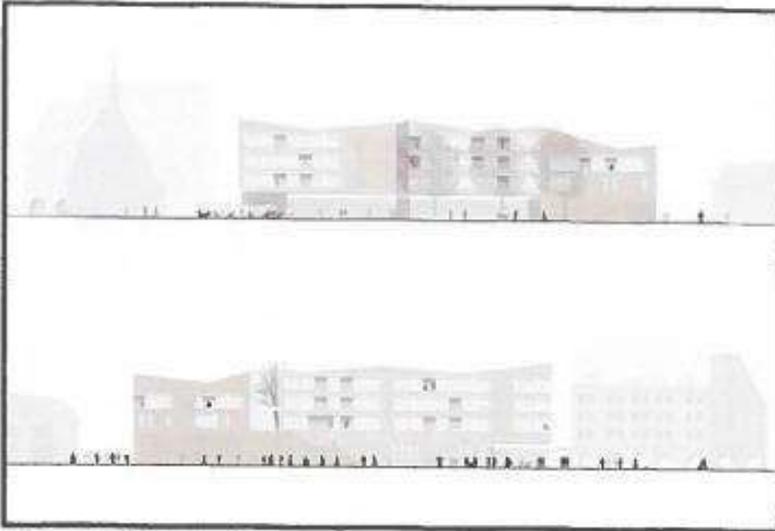
### Zur Gestaltung:

Die Visualisierung erfolgte skizzenhaft im Rahmen des Dialogverfahrens und wurde seitdem nicht weiterentwickelt.

Es wurde hiermit vielmehr versucht, Entwurfsgedanken darzustellen. Das Rendering dient daher nicht als Foto sondern zur Veranschaulichung der Kernidee.

Ziel ist es, kein historisches Bild zu imitieren, sondern einen adäquaten Brückenschlag zwischen Alt und Neu zu schaffen. Die neuen Baukörper folgen einer ruhigen, modernen Sprache und unterstreichen dadurch die Ästhetik des Historischen. Das Spitalgrabenareal vermittelt zwischen den umgebenden Gebäuden und schafft durch die baukörperliche Gliederung, Rhythmisierung der Fassaden, sowie die Dachstruktur einen Konsens zwischen Bestand und Neubau.

- Dimension des Vorplatzes und der anschließenden Gasse wirkt perspektivisch überzeichnet



Oben: Ansicht von der städt. Wirtschaftsschule  
 Unten: Ansicht vom Spitalgraben

- Vorplatz liegt ganzjährig weitgehend versteckt im Schatten der Kirche; wenig Aufenthaltsqualität (außer in heißen Sommern) durch Licht und Sonne
- Außengestaltung trotz „Alibibäumen“ ohne Grün; beschränkt sich auf Befestigung durch Pflaster
- Innenhof kann beschränkte Wohnqualität nur wenig verbessern

**Zur Außengestaltung:**

Das bereits bestehende Baurecht des derzeit noch gültigen Bebauungsplans „AM 91 Sanierungsgebiet K“ sieht Bäume vor. Im Planungsprozess wurde der Ausgleich dafür als Wand- und Innenhofbegrünung geschaffen.

Die nach Bescheid vom 12.11.2013 als Ersatzmaßnahme gemäß Baumschutzverordnung auf dem Areal zu pflanzenden 6 Laubbäume sind detailliert in den Festsetzungen zur Grünordnung geregelt. Die untere Naturschutzbehörde erkennt die Maßnahmen als gleichwertig an.

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
7	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
8	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
9	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
10	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
11	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
12	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
13	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
14	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
15	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
16	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
17	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
18	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
19	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
20	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
21	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
22	- siehe Einwendung Nr. 6 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 6 -

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

23

**Bebauungsplan Amberg Nr. 134 „Bürgerspitalareal“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich erhebe folgende Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan 134:

1. Ich bin für den Erhalt der „Storg“-Fassade und des symmetrischen Innenhofs.
2. Ich bin gegen die Zerstörung der Blickachse in der Bahnhofstraße durch ein monströses Einfahrtsbauwerk für eine unnötige teilöffentliche Tiefgarage mit Ausfahrt über den Spitalgraben.
3. Das Spitalgelände sollte durch Wohnen im Geschichtspark unter Einbeziehung der Ausgrabungen aufgewertet und das Ringtheater Kultur- und Veranstaltungszentrum werden.

Die Planungen der Stadt entsprechen in keinem dieser Punkte meinen Erwartungen an eine sinnvolle Stadtentwicklung. Ich fordere deshalb eine grundlegende Überarbeitung des Plans und den Widerruf der Abrissgenehmigung für die Gebäude in der Bahnhofstraße 10-12.

**Stellungnahme zu 1.:**

Die „Storg“-Fassade (Bahnhofstraße 10-12) ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

**Stellungnahme zu 2.:**

An der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen besteht ein öffentliches Interesse. Wesentlicher Bestandteil der Planung der Stadt Amberg für den hier in Rede stehenden Bereich ist die Unterbringung der Ziel- und Quellverkehre in Tiefgaragen, da die unterirdische Verortung der Stellplätze für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt verträglicher ist.

Um die Sichtachsen in der Bahnhofstraße aufrechtzuerhalten ist eine Einhausung des Abfahrtsbauwerks nicht zulässig und immissionsschutzrechtlich auch nicht notwendig. Um die Wirkung der Öffnung zu schmälern, erfolgt deshalb lediglich eine Abdeckung.

Folgender beschreibender Text war im Stadtratsbeschluss zum Einfahrtsbauwerk formuliert:  
Variante 6, halboffen: Es handelt sich um eine leichte Glaskonstruktion, die sich optisch dezent im Hintergrund hält und die Sichtachsen erhält. Das Abfahrtsbauwerk schließt mit einer Glasplattform ab. Diese Plattform könnte als Podest für Sitzmöglichkeiten genutzt werden. Die Glaselemente müssten regelmäßig gereinigt werden und wären gegenüber Schäden durch den Kraftverkehr noch ausreichend zu schützen.  
Es bedarf z.B. eines Rammschutzes im Abfahrtsbereich und zum Schutz der Glasplattform gegen Überfahren.  
Natürlich muss diese Art der Abfahrt technisch ausgearbeitet werden, dies ist der Stadt Amberg als Auftraggeber durchaus bewusst.

**Stellungnahme zu 3.:**

Planungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
24	- siehe Einwendung Nr. 23 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 23 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
25	- siehe Einwendung Nr. 23 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 23 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
26	- siehe Einwendung Nr. 23 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 23 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
27	- siehe Einwendung Nr. 23 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 23 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
28	- siehe Einwendung Nr. 23 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 23 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
29	- siehe Einwendung Nr. 23 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 23 -

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge
30	
<p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Cerny,</p> <p>zum Bebauungsplan Nr. 143 „Bürgerspitalareal“ der Stadt Amberg nehme ich wie folgt Stellung.</p> <p>Die Aufenthaltsqualität in der Altstadt leidet erheblich durch die verstärkte Belastung mit Verkehrslärm, Feinstaub und Stickoxiden, weil</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• mit zusätzlichen 1.455 Einfahrten von Kraftfahrzeugen (andere Lesart des Verkehrsgut-achtens: 1.700) über die Bahnhofstraße der derzeitige Verkehr um 20% gesteigert wird.</li><li>• bei der Führung der Ausfahrt über Spitalgraben und Kasernstraße Verkehrsstörungen vorprogrammiert sind.</li></ul> <p>Auf die Stadt – und damit die Steuerbürger – kommen erhebliche, unkalkulierbare Kosten zu, weil</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sie die öffentlichen 95 Parkplätze der Tiefgarage im Schwemmsand der Vils mit hohem Grundwasserspiegel und ungeklärten Hangwasserströmen finanzieren muss.</li><li>• sie diese Parkplätze erhalten und betreiben muss.</li><li>• alleine das Zufahrtsbauwerk in der Bahnhofstraße rund eine halbe Million € kosten soll (Eine Kostenermittlung liegt noch nicht vor. Ebenso ist nicht bekannt, ob der Investor sich an den Kosten des Einfahrbauwerks beteiligt).</li><li>• für die Zufahrt über die Bahnhofstraße der dortige Abwasserhauptsammler (erneuert 1995) verlegt werden muss (Vermutlich sind die Kosten von den Bürgern mit einer erhöhten Abwassergebühr zu tragen).</li></ul>	<p><b>Stellungnahme zur Aufenthaltsqualität:</b> Nach aktuellem Planungsstand erfolgt die Tiefgaragenausfahrt nun ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wurde entsprechend der Planfortschreibung geändert und angepasst.</p> <p>Die Stellplätze dieser Tiefgarage sind keine öffentlichen Stellplätze im herkömmlichen Sinne, sie decken zum einen den zwingend vorgeschriebenen Stellplatznachweis nach der Stallplatzsatzung der Stadt Amberg für die Nutzungen des Gebäudes und sollen zum anderen als Quartiersstellplätze dienen, an denen durchaus ein Bedarf besteht. Es handelt sich nicht um eine weitere öffentliche Parkgarage wie die am Bahnhof oder Ziegelort.</p> <p>Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden im Bereich des Geltungsbereichs in zwei Tiefgaragenebenen die genannten 140 bis 150 Stellplätze errichtet. Die Tiefgaragenebene 1 wird für die Nutzung durch die Mitarbeiter und Kunden der gewerblichen Mieter geplant. Die Tiefgaragenebene 2 wird für die Wohnnutzungen und die verbleibenden ca. 30 Quartiersstellplätze geplant.</p> <p>Das Abfahrtsbauwerk erschließt nicht nur das Vorhaben Bürgerspital sondern auch die Tiefgarage Bahnhofstraße 5, die Tiefgarage im Bereich der Wirtschaftsschule und des Gebäudes Bahnhofstraße 10-12. Die Kostenaufteilung wird im Kaufvertrag geregelt. Das Einfahrtsbauwerk wird durch die Stadt Amberg geplant und errichtet.</p>

Der Ruf der Stadt Amberg als lebens- und liebenswerte Stadt leidet, weil

- keine Rücksicht auf Bodendenkmale genommen wird (Steine eines Keltengrabes aus der Zeit um 600 v.C. und die Grundmauern eines Königshofes sollen auf den Bauschutt).
- Teile der Fußgängerzone einer Tiefgarageneinfahrt geopfert und zusätzlicher Autoverkehr in Kauf genommen wird. Dies ist dem Flanieren in der historischen Altstadt abträglich.

Und dies Alles soll für einen Lebensmittelladen ertragen werden, obwohl in zwei bis drei Gehminuten Entfernung am Bahnhof bereits ein solcher Markt (mit Parkplatz) vorhanden ist?

Ich rege an, zur ursprünglichen Planung von 2015 zurück zu kehren. Die Steine des Keltengrabes und des Königshofes sollten aus Verantwortung vor der Geschichte am Platz zur Erinnerung - auch an die Bürgerspitalstiftung von 1317, die älteste noch existierende Stiftung Deutschlands – zur Pyramide zusammengefügt werden, wenn die Bodendenkmale nicht im derzeitigen Zustand erhalten werden.

#### **Zu den Bodendenkmälern**

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme auf die allgemeine Verfahrensweise hingewiesen. Generell sind unnötige (durch das Bauvorhaben nicht notwendige) Eingriffe in dem Boden und in das Bodendenkmal zu vermeiden. Dies wurde im Rahmen der nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz erteilten Genehmigung geprüft.

Somit wurde der Eingriff in das Bodendenkmal unter der Voraussetzung der qualifizierten Ersatzmaßnahme (der Archäologischen Grabung) genehmigt. Den vom BLfD formulierten fachlichen Anforderungen wurde nachgekommen. Die Dokumentation der erlaubten Grabung erfolgte und erfolgt sach- und fachgerecht.

Ohne die zukünftige Bebauung dieser Dimension wäre es zu keiner Grabung gekommen, da Grabungen zum Forschungszwecke nach dem DSchG nicht zulässig sind bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen erlaubt werden können. Die erstaunlichen Ergebnisse, die auch für das BLfD überraschend waren wären nicht zu Tage gekommen und nun für die Bürger der Stadt Amberg dokumentiert und aufbereitet worden. Zusätzlich wurde das BLfD in die Arbeitsgruppe für die Erlebbarmachung der Funde eingebunden. Auf Anraten dieser Fachstelle wurde der Kurzfilm in Auftrag gegeben. Ein Verbleib der „Steinfunde“ wurde in dieser Runde ebenfalls geprüft und keine sinnvolle in situ Lösung gefunden. Nach dem Denkmalschutzgesetz kann ein Verbleib der Funde vor Ort angeordnet werden. Die Freigabe erfolgte bereits bis auf eine 7mx7m große zuletzt gegrabene Fläche, dort wird die Freigabe erwartet. Eine Abwägung muss demnach nicht erfolgen, da ein fachlich korrekter Umgang nach gängiger Praxis erfolgt ist.

#### **Zur Tiefgarageneinfahrt:**

Die Zufahrt wird im Gegensatz zum Bebauungsplan Amberg "Sanierungsgebiet K" jetzt über die Bahnhofstraße gewählt. Ursprünglich erfolgte die Zufahrt über die Ziegelgasse, eine teilweise Einziehung der Fußgängerzone würde so vermieden. Der Verkehr wird nun direkt von der Bahnhofstraße aus kommend nach unten gelenkt, die Zufahrt erfolgt also geradeaus nach unten. Die Bahnhofstraße ist ausreichend breit ausgebaut, sodass beidseitig Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse kombiniert werden können. Die Zufahrt in der Ziegelgasse würde ein zweimaliges Abbiegen in einer engen Gasse mit kreuzendem Fußgängerverkehr erfordern. Verkehrsmäßig ist die Zufahrt über die Bahnhofstraße günstiger. Es ist folglich davon auszugehen, dass die Tiefgarage dadurch auch gut bzw. besser angenommen wird. Hinzukommt, dass die Zufahrt über die Bahnhofstraße eine Anbindung der bestehenden Tiefgarage auf der gegenüberliegenden Seite "Münze" ermöglicht. Dadurch wird eine Zufahrt über die schmälere rückliegenden Straßen vermieden, was zu einer Entlastung dieses Bereichs führt. Die gewählte Erschließung ist insgesamt logisch und verkehrsgerecht.

Der Lebensmittelladen schließt eine nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg bestehende Versorgungslücke.

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
31	- siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
32	- siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
33	- siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
34	- siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
35	- siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
36	- siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
37	- siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

**Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Abwägungsvorschläge**

38

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Cerny,

der Bebauungsplan Nr. 143 „Bürgerspitalareal“ der Stadt Amberg ist völlig verfehlt. Die Kosten sind nicht kalkulierbar und zu hoch. Die Stadt muss die öffentlichen Parkplätze der Tiefgarage bezahlen und betreiben. Die Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße ist eminent teuer. Zudem muss der erst 1995 erneuerte Abwasserhauptsammler verlegt werden. Dies wird die Abwassergebühr erhöhen.

Die Belastung der Altstadt mit Verkehrslärm, Feinstaub und Stickoxiden wird durch die zusätzlichen Einfahrten von Kraftfahrzeugen über die Bahnhofstraße erheblich gesteigert. Im engen Spitalgraben wird es für die Anwohner unerträglich. Der Lieferverkehr für das Bürgerspitalareal über die Bahnhofstraße an der Tiefgarageneinfahrt vorbei wird die Aufenthaltsqualität rund um die Spitalkirche völlig ruinieren. Die Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße zerstört den Eingang der Fußgängerzone und verunstaltet die Altstadt. Der überdimensionierte Baukörper auf dem Bürgerspitalareal ist nicht durchgängig für Fußgänger. Er erdrückt die Spitalkirche. All dies ist dem Flanieren in der historischen Altstadt abträglich.

**Zur Tiefgarage**

An der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen besteht ein öffentliches Interesse. Wesentlicher Bestandteil der Planung der Stadt Amberg für den hier in Rede stehenden Bereich ist die Unterbringung der Ziel- und Quellverkehre in Tiefgaragen, da die unterirdische Verortung der Stellplätze für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt verträglicher ist.

Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt nach aktuellem Planungsstand ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Bahnhofstraße. Demnach wird der Verkehr direkt von der Bahnhofstraße aus kommend, geradeaus nach unten gelenkt. Die Bahnhofstraße ist ausreichend breit ausgebaut, sodass beidseitige Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse kombiniert werden können.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch „neben“ dem Baudenkmal vorsah, wird aufgegeben.

Um die Sichtachsen in der Bahnhofstraße aufrechtzuerhalten ist eine Einhausung des Abfahrtsbauwerks nicht zulässig und immissionsschutzrechtlich auch nicht notwendig. Um die Wirkung der Öffnung zu schmälern, erfolgt deshalb lediglich eine Abdeckung.

**Zum Lieferverkehr:**

Die Anlieferung (Ein- und Ausfahrt) erfolgt über die Bahnhofstraße auf das Bürgerspitalareal und befindet sich direkt im Erdgeschoss des Gebäudes. Diese ist durch ein Tor nach Außen hin nicht sichtbar und wird lediglich zur Ein- und Ausfahrt des LKW's geöffnet. Der Entladevorgang findet dann hinter geschlossenem Tor statt. Die Anlieferzeiten sind aufgrund der Altstadtverordnung nur in den Zeiten zwischen 06:00 Uhr und 10:30 Uhr sowie 18:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig. Aus der Erfahrung, welche sich auch aus anderen Objekten dieser Größenordnung ableiten lässt, zeigen Erfahrungswerte, dass es zu keinen längeren Wartezeiten bei Anliefervorgängen kommt.

**Zum Abwasser**

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

Amberg ist zur Lachnummer geworden. Die Quartiersgarage der Wirtschaftsschule kann nicht genutzt werden, da auf Grund der verfehlten Planung die Ein- und Ausfahrt bisher nicht erstellt wurden. Am meisten schaden aber die Vernichtung der Bodendenkmale dem Ruf der Stadt.

Es entsteht der Eindruck, dass die Stadtratsmehrheit sich dem Wohl des Investors und nicht dem Wohl der Bürger verpflichtet fühlt. Wie sonst ist diese Schneise der Verwüstung durch die Finanzen, die Schönheit und den Ruf der Stadt für einen zusätzlichen Lebensmittelladen zu erklären.

Die Belegung des städtischen Raumes rund um die Spitalkirche ist mit der ursprünglichen Planung von 2015 besser zu erreichen. Sie zerstört nicht unwiederbringlich das Gesicht unserer Altstadt und lässt die Steine des Keltengrabes und des Königshofes im Boden. Das sind wir uns als Stadt mit der Bürgerspitalstiftung von 1317 - der ältesten noch existierenden Stiftung Deutschlands - schuldig.

#### **Zur Gestaltung:**

Die Visualisierung erfolgte skizzenhaft im Rahmen des Dialogverfahrens und wurde seitdem nicht weiterentwickelt.

Es wurde hiermit vielmehr versucht, Entwurfsgedanken darzustellen. Das Rendering dient daher nicht als Foto sondern zur Veranschaulichung der Kernidee.

Die bauliche Gestaltung richtet sich nach dem Kriterienkatalog der Stadt Amberg, welcher in der Sitzung am 18.05.2015 beschlossen wurde.

#### **Zur Quartiersgarage der Wirtschaftsschule:**

Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Tiefgarage der Wirtschaftsschule ist einstweilen nur unterblieben, um wie geplant eine gemeinsame Entwicklung der Erschließung mit der im Wettbewerb zum Bürgerspitalareal geforderten Tiefgarage zu ermöglichen.

#### **Zur Planung zum Wohl des Investors:**

Der Lebensmittelmarkt schließt eine im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg aufgezeigte Versorgungslücke. Generell wird jedoch ein Nutzungsmix fokussiert um die Östliche Altstadt aufzuwerten. Die Kostenaufteilung erfolgt im Rahmen des Kaufvertrages und des Durchführungsvertrages.

#### **Zum Denkmalschutz:**

Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt der fertiggestellte Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wurde begleitend zu den Grabungen erstellt. Der Verbleib der „Steinfunde“ wurde ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch auf Grund der verstreuten Lage bei Umsetzung einer Tiefgarage (auch einer Quartierstiefgarage) nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar. Letztendlich wäre ein Erhalt nur unter Aufgabe der aus dem Wettbewerb vorgesehenen Nutzung möglich. Es wurde jedoch ein Teil des Steinbodens durch die Stadt Amberg eingelagert.

Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc. ) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
39 - siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
40 - siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
41 - siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
42 - siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
43 - siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
44 - siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7	
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>			
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge	
45	- siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7	
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>			
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge	
46	- siehe Einwendung Nr. 30 -	- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 30 -	

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

**Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Abwägungsvorschläge**

47 – siehe auch Nummer 52

Sehr geehrter Herr Babl,

zu dem o.g. Bebauungsplan habe ich wie folgt einzuwenden:

- Die Baugestaltungssatzung der Stadt für die denkmalgeschützte Altstadt darf nicht außer Kraft gesetzt werden.
- Die extrem dichte Bebauung der Fläche bedeutet einen massiven Eingriff und die Zerstörung des Stadtbildes.
- Vergleichbare Städte unternehmen viele Anstrengungen, um den Verkehr aus der Stadt heraus zu halten. Amberg jedoch holt sich die Autos d.h. Abgase/Luftverschmutzung auf Kosten der Lebensqualität seiner Einwohner in die Stadt.
- Hier möchte ich Amberg mit Rothenburg ob. d. Tauber vergleichen! Rothenburg ist eine historische Stadt, so wie Amberg, die keine Parkplätze innerhalb der Stadtmauer, kein Einkaufszentrum, und keine Tiefgarage hat. Trotzdem oder deshalb wird Rothenburg o. d. Tauber tagtäglich von Touristen überrannt!
- Darüber hinaus sind die aktuellen Ausgrabungen so wertvoll und wieder bringlich, dass sie unbedingt erhalten werden müssen eventuell in einem begehbarem (Park-)Areal oder sichtbar im Boden eines passenden Gebäudes mit Glasschutz angelegt.
- Die Amberger Stadtpolitiker sollten sich darauf besinnen, was Amberg ist, eine liebenswerte historische Stadt, die in all ihrem Facettenreichtum gefördert werden muss oder eine Einkaufsstadt mit modernen futuristischen Gebäuden, die das historische Stadtbild unwiderruflich zerstören.

**Zur Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg:**

Im Gegensatz zum fachlichen und städtebaulichen Denkmalschutz ist eine Betroffenheit der erhaltenswerten Belange der Gestaltung des Ortsbildes 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.

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.

**Zur Gestaltung der Bebauung:**

Die bauliche Gestaltung entspricht dem Kriterienkatalog der Stadt Amberg, welcher in der Sitzung am 18.05.2015 beschlossen wurde.

Ziel war und ist es auch durch die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone zu öffnen. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden.

**Zum Denkmalschutz:**

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme auf die allgemeine Verfahrensweise hingewiesen. Generell sind unnötige (durch das Bauvorhaben nicht notwendige) Eingriffe in dem Boden und in das Bodendenkmal zu vermeiden. Dies wurde im Rahmen der nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz erteilten Genehmigung geprüft.

Somit wurde der Eingriff in das Bodendenkmal unter der Voraussetzung der qualifizierten Ersatzmaßnahme (der Archäologischen Grabung) genehmigt. Den vom BLfD formulierten fachlichen Anforderungen wurde nachgekommen. Die Dokumentation der erlaubten Grabung erfolgt sach- und fachgerecht.

Ohne die zukünftige Bebauung dieser Dimension wäre es zu keiner Grabung gekommen, da Grabungen zum Forschungszwecke nach dem DSchG nicht zulässig sind bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen erlaubt werden können. Die erstaunlichen Ergebnisse, die auch für das BLfD überraschend waren wären nicht zu Tage gekommen und nun für die Bürger der Stadt Amberg dokumentiert und aufbereitet worden.

Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt der fertiggestellte Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wurde begleitend zu den Grabungen erstellt. Der Verbleib der „Steinfunde“ wurde ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch auf Grund der verstreuten Lage bei Umsetzung einer Tiefgarage (auch einer Quartierstiefgarage) nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar. Letztendlich wäre ein Erhalt nur unter Aufgabe der aus dem Wettbewerb vorgesehenen Nutzung möglich. Es wurde jedoch ein Teil des Steinbodens durch die Stadt Amberg eingelagert.

Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc. ) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7	
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>			
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge	
48			
- siehe Einwendung Nr. 47 -		- siehe Stellungnahme zur Einwendung Nr. 47 -	

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

49

**Bebauungsplan Amberg Nr. 134 „Bürgerspitalareal“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ mit 128. Änderung des Flächennutzungs – und Landschaftsplanes mache ich fristgerecht folgende Bedenken und Anregungen geltend:

**I. Einwände gegen die Bekanntmachung**

**a) Kein Hinweis auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Aus der Bekanntmachung geht für den Bürger nirgends hervor, dass es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bei dem ein Investor (Vorhabenträger Ten Brinke) die Bebauung des „Bürgerspitalareals“ plant und die Stadt Amberg zu diesem Zweck einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen lässt.

So wird im Unterschied zum "normalen" Bebauungsplan nicht für jedermann deutlich: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit seinen Inhalten extern - also nicht etwa durch das Baureferat - im Auftrag des Investors erstellt. Sodann durchläuft er das eigentliche Planaufstellungsverfahren nach Baugesetzbuch, für das die Stadt Amberg verantwortlich ist.

Während die Festsetzungen eines "normalen" Bebauungsplans - recht abstrakt sind und innerhalb des gesetzten Rahmens Spielräume für die Realisierung lassen, sind die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wesentlich konkreter und ausschließlich vom Interesse des Investors bestimmt. Der künftige Investor weiß in der Regel, was er aus wirtschaftlichen Gründen im Sinne der Rentabilität will und kommt, bestimmt von den eigenen Interessen, mit einem in allen wesentlichen Punkten zum bereits fertigen Entwurf. Die Handschrift und das Interesse des Investors bestimmt dessen kritikwürdige alternativlose Planung im denkmalgeschützten Ensemble der Altstadt von Amberg, die von der Stadt Amberg als Träger der Planungshoheit letztlich im Bebauungsplan nur abgesehen wird.

Der Bekanntmachung vom 18.07.2017 ist im Hinblick auf die Anlagen 4 und 5 zu entnehmen, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

**Ergebnis:** Die wichtige Information an den an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürger, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird in der Bekanntmachung unterschlagen. Sie ist deshalb rechtlich zu beanstanden.

**b) Defizite Bekanntmachungserfordernisse gemäß BVerwG 4 CN 3.12 - Urteil vom 18.07.2013 und weiterer Urteile**

Leitsatz:

*§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.*

Im vorliegenden Fall ist bei der Bekanntmachung § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verletzt. Es fehlt in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung an einem ausreichenden Hinweis darauf, welche „Arten umweltbezogener Informationen verfügbar“ seien. In dem veröffentlichten Bekanntmachungstext sind lediglich der Umweltbericht und das Gutachten zum Lärmschutz als umweltrelevante Informationen aufgeführt, die als Anlage beiliegen sollen. Das Lärmschutzgutachten fehlt aber zur Gänze. Die schalltechnische Stellungnahme mit Aufzählung der Auflagen für den BfP ist sicher nicht dem genannten Lärmschutzgutachten gleichzusetzen. Das Verkehrsgutachten als Grundlage u.a. auch für die Lärmbeurteilung ist nur als Anlage 8 unvollständig als Vorabzug für die abschließende Bürgerinformation aufgeführt. Der Hinweis auf die bereits vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und der TÖB fehlt völlig in der Bekanntmachung.

Der Text bezeichnet damit nur die vorliegenden Stellungnahmen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Er erfüllt aber nicht die Informationspflicht aus § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, die eine Kurzcharakterisierung der vorhandenen Informationen verlangt. Über die z.B. in einem Lärmschutzgutachten enthaltene Informationen und Aussagen, wird in Kurzfassung gar nichts ausgesagt.

Im Weiteren gibt es Defizite:

- Information über die Grundzüge der Planung (Plangebiet und Gegenstand). Die Hintergründe zum Vorhaben, zum Vorhabenträger und zur Notwendigkeit der Planung fehlen in der Bekanntmachung völlig
- Auf bereits vorliegende Stellungnahmen von Behörden und TÖB (z.B. Denkmalschutz, Stadtheimatspflegerin etc.) ist hinzuweisen. (BVerwGE 147, 206).
- Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt (BVerwGE 147, 206 – 216).
- Diese Anforderungen an die Bekanntmachung der Arten verfügbarer Umweltinformationen sind einer Ausnahme nicht zugänglich (BVerwG 11.09.2014 – 4 CN 1/14, NVwZ 2015, 232).
- Fehler sind nur unbeachtlich, wenn lediglich einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben (OVG NRW, BauR 2015, 476; VGH BW, VBfBW 2012, 421).

### Ergebnis

Da Verstöße gegen die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im vorliegenden Bebauungsplanaufstellungsverfahren vorliegen, machen diese rechtlichen Defizite und Mängel der Bekanntmachung eine neuerliche Bekanntmachung erforderlich. Erst wenn diese beseitigt sind und eine neuerliche Auslegung erfolgt, kann die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abschließend erfolgen. Eine sachgerechte Stellungnahme der Öffentlichkeit zu den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wäre erst dann sinnvoll, wenn diese Formfehler geheilt sind und eine neue rechtlich einwandfreie Bekanntmachung erfolgt.

Für den Fall, dass die Stadt Amberg die beschriebenen Hinweise zu den Defiziten der Bekanntmachung missachtet und diese ablehnt, wird vorsorglich auf die Rechtsfolgen gegen den Bebauungsplan insgesamt hingewiesen.

Unabhängig davon wird jedoch schon vorsorglich eine Stellungnahme abgegeben:

### II. Einwendungen zur Flächennutzungsplanänderung

#### **FNP-Änderung: Ausweisung als Kerngebiet**

Die Altstadt ist im Planungsgebiet überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen. Jetzt wird das ursprüngliche als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Bereich des Investorenprojekts nunmehr als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Begründet wird dies trotz der geplanten Mischnutzung Gewerbe/Wohnen mit der vorrangigen gewerblichen Nutzung.

Als tatsächliche Nutzung ist jedoch vorgesehen (s. Verkehrsgutachten):

- Wohnnutzung: BGF: 2.696 m<sup>2</sup>
- Lebensmittel: im EG: 1.202 m<sup>2</sup> (VKF)
- Bäcker: BGF: 79 m<sup>2</sup>
- Drogerie: im EG: 528 m<sup>2</sup> (VKF)

Diese Angaben stehen allerdings in Widerspruch zu den Angaben in der Beschlussvorlage:

- Errichtung eines überwiegend geschäftlich genutzten drei-, teilweise viergeschossigen Gebäudes mit etwa 2130m<sup>2</sup> Gesamtfläche im Erdgeschoss (EG: Handel, Dienstleistung / Restliche Geschosse: Nutzungsmix aus Handel (~600m<sup>2</sup>), Büro, Praxen, Wohnen (~2600m<sup>2</sup>), Dienstleistung)

Die Notwendigkeit dieser Änderung der Nutzungsfestlegung erschließt sich allerdings nicht, wenn die Wohnnutzung- die Dienstleistung taucht gar nicht mehr auf- und auch nicht die gewerbliche Nutzung überwiegt. Eine Umwidmung in ein Kerngebiet wäre einzig der Erhöhung der zulässigen Einzelhandelsverkaufsfläche auf dem Gelände des Bürgerspitalareals geschuldet. Auffallend ist: Bei dem Projekt Münze mit ähnlichem Nutzungsmix Handels/Gewerbe/Verwaltung/Wohnen ist zum Beispiel keine Änderung in ein Kerngebiet vorgesehen, das dann scheinbar entgegen der Planungsabsicht keine zentrale Funktion nach § 7 BauNVO erfüllt. Es bleibt beim Mischgebiet. Dieser Widerspruch ist aufzuklären.

Es wäre natürlich nachzuweisen, ob das geplante Projekt in diesem Umfang die wünschenswerte Entwicklung zugunsten der Stärkung der Innenstadt überhaupt auslösen wird. Im Kerngebiet des Bürgerspitalareals müssten daher Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO definitiv ausgeschlossen werden. Die Zentrenrelevanz bzw. Nichtzentrenrelevanz der verschiedenen geplanten Angebotssortimente müsste daher von der Stadt Amberg in einem Einzelhandelsgutachten

Der Bebauungsplan wurde mit allen Planunterlagen und Gutachten erneut Offengelegt.

Die in der Beschlussvorlage genannten Flächen sind Nutzflächen, die für die Verkehrsuntersuchung erforderlichen, bzw. genannten Flächen sind Bruttogrundflächen (BGF) und Verkaufsflächen (VKF).

nachgewiesen werden und in ein beschlossenes gemeindliches Einzelhandelskonzept als Grundlage für die geplante Nutzung eingeflossen sein. Ob dies erfolgt ist, ist aus der Begründung der FNP-Änderung nicht ersichtbar.

Es wird ohne einen Nachweis, z.B. über ein Einzelhandelsgutachten für die Altstadt, einfach davon ausgegangen, dass über das geplante Projekt in den flächenmäßigen Umfang eine „Steigerung der Attraktivität im Bereich der Bahnhofstraße eine dauerhafte Belebung“ erhofft wird. Auch die Äußerungen der Vertreter der regionalen Wirtschaft (s. AZ vom 22.08.2017), dass mit den vorgelegten Konzepten zur Belebung der östlichen Altstadt ein guter Mix aus Handel, Dienstleistung und Wohnen realisiert werden könne, lassen es an einer gutachterliche Untermauerung ihres Optimismus fehlen. Angesichts der vorhandenen Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsstruktur außerhalb der Altstadt und den rasanten Strukturänderungen im Einzelhandel-sichtbar an den Leerständen in der Altstadt-muss dieser Optimismus jedoch hinterfragt werden. Wer garantiert den Erfolg des Projektes mit seinem großflächigen Einzelhandel, gerade weil trotz allem Bemühens dieser hinter der Spitalkirche versteckte, nicht gerade lukrative Standort ohne attraktive Bindung zur Altstadt doch jetzt schon in Frage gestellt werden muss. Es kann nicht sein, dass bei Leerstand dann eine nicht zentrenrelevante Nutzung abweichend von der jetzt beabsichtigten genehmigt wird, was übrigens gar nicht so selten auf Druck des Eigentümers erfolgt.

Zur Begründung des geplanten Einzelhandelsprojektes und dessen Notwendigkeit fehlt auch die landesplanerische Beurteilung z.B. der Auswirkungen auf den vorhandenen innerstädtischen Einzelhandel. Da von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten und die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung ausgehen können, enthält das LEP Regelungen, die den großflächigen Einzelhandel hinsichtlich Standort, Größe (Verkaufsfläche) und Warensortimente steuern sollen. Im vorliegenden Fall fehlt eine Bewertung.

Ebenso fehlt im Rahmen der FNP-Änderung eine umfassende Bewertung des Projektes mit seinen Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Altstadtensemble. Dazu gehört auch im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles der Altstadt die städtebaulich und verkehrsplanerisch fragwürdige Erschließung des Areals über eine Tiefgaragenzufahrt in der Bahnhofstraße, deren Bereich auch in den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen wurde.

Die Umweltauswirkungen werden insgesamt lapidar in der Begründung als neutral, ohne negative Auswirkungen (Verkehr) oder überhaupt nicht (Denkmalschutz) bewertet. Zusammenfassend heißt es: *Generell kann die Änderung eher neutral für die Schutzgüter bewertet werden, da der Eingriff in die Umwelt sich kaum verändert. Es wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt.*

Diese Einschätzung muss erheblich in Zweifel gezogen werden, weil eine im Grunde genommen falsche und altstadtbelastende Verkehrsanbindung gewählt wurde und damit die Einwände und Forderungen des Denkmalschutzes einzig im Sinne des Investors unberücksichtigt geblieben sind.

Die Aussage der Stadt zu fehlenden alternativen Planungsmöglichkeiten gerade für die Verkehrsanbindung ist als Ausrede zu sehen, da man sich von vorne herein festgelegt hat, beiden benachbarten Entwicklungsprojekte durch eine Zufahrt unter Inkaufnahme der Zerstörung eines historischen Altstadtbereichs (ehem. Wartgasse) zu erschließen. Die Erschließung der sog. Neuen Münze hat im Übrigen nichts mit der FNP-Änderung zu tun und kann damit nicht in Verbindung gebracht werden. Sehr wohl wäre eine von der Neuen Münze entkoppelte Verkehrsanbindung des Kerngebietes zu überlegen und möglich gewesen.

Da die Planung dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg nachkommt wurde kein gesondertes Gutachten eingeholt.

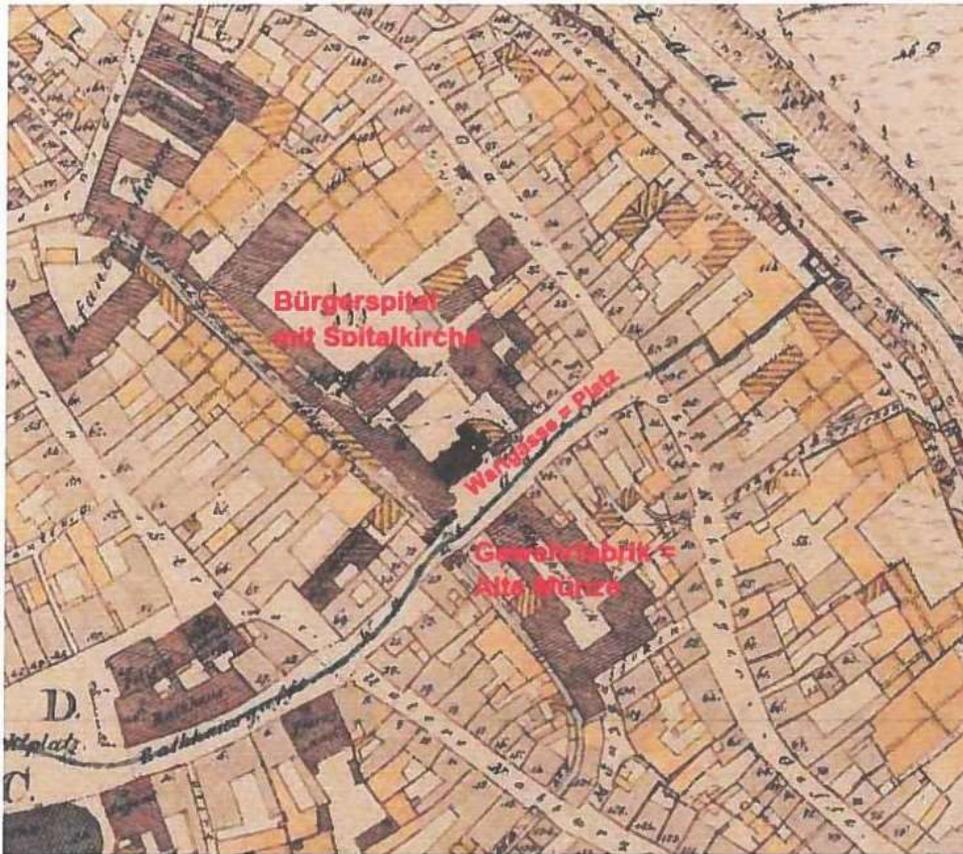
Gemäß der Zielvorstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Amberg soll die östliche Innenstadt auch in Hinsicht auf die Verbesserung und Stärkung der Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Altstadt wird ein ausgewogener Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch an Wohnnutzung angestrebt.

Die Umweltauswirkungen werden in der Planfortschreibung im Umweltbericht des Bebauungsplans behandelt.

### III. Einwendungen zum Bebauungsplanentwurfes

#### Allgemeines/Grundlagen des Bebauungsplanentwurfs

Dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren auf der Grundlage des im Rahmen eines EU-weiten Wettbewerbsdialoges für die Bebauung des ehemaligen Bürgerspitalgeländes ausgewählten Vorhabenträgers Ten Brinke liegt der vom Investor erarbeitete und vorgegebene Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde. Entsprechend handelt es sich um einen vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren. Auf dieses spezielle Verfahren wird übrigens in der Bekanntmachung nicht hingewiesen.



Auszug historischer Stadtgrundriss von 1835 mit ehem. Stiftung Bürgerspital/Spitalkirche, ehem. Platz Wartgasse am Schnittpunkt zweier Handelsstraßen, Alte Münze (später Gewehrfabrik)

Einwendungen gegen den Bebauungsplan Amberg Nr. 134 „Bürgerspitalareal“



Entwurf Bebauungsplan 134 „Bürgerspitalareal“ (Planaufsteller: Stadt Amberg)

Übersichtsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan „Bürgerspital“ (Plan Vorhabenträger Ten Brinke)

### Errichtung eines Geschäftsgebäudes mit Wohnnutzung auf historischen Boden

Das Interesse des Investors nach einer optimalen Ausnutzung des Geländes sieht Lt. Beschlussvorlage mit der Errichtung eines überwiegend geschäftlich genutzten drei-, teilweise viergeschossigen Gebäudes mit etwa 2130m<sup>2</sup> Gesamtfläche im Erdgeschoss (EG: Handel, Dienstleistung / Restliche Geschosse: Nutzungsmix aus Handel (~600m<sup>2</sup>), Büro, Praxen, Wohnen (~2600m<sup>2</sup>), Dienstleistung) eine massive Bebauung des für die Geschichte der Altstadt von Amberg (siehe archäologische Funde) bedeutenden Standortes hinter der mittelalterlichen Spitalkirche vor.

Einzig im Sinne des Investoreneubauprojekts mit seiner extrem hohen Grundstücksauslastung wird die Fläche jetzt im geänderten FNP als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Über die Geschichte des Standortes sind folgende Informationen überliefert:

- Auf dem Bürgerspitalgelände existierte vermutlich ein Königshof
- 1317: Bürgerspital wird von König Ludwig dem Bayern gestiftet
- Die einschiffige Spitalkirche war Teil des Bürgerspitals und wurde ab Mitte des 14. Jahrhunderts errichtet;
- Rund um die Kirche wurden die Toten der Stadt begraben (Spitalfriedhof)
- Bürgerspital ist die Keimzelle des Sozialwesens der Stadt Amberg und für die Entwicklung der Städte von großer Bedeutung,
- Archäologische Funde (Gräber, Fundamente) weisen auf frühere Besiedelung und damit auf die hohe stadtgeschichtliche Bedeutung des Areals für die Stadt Amberg und ihre Bürger hin.
- Bürgerspital liegt vor der ersten Stadtbefestigung entlang des Spitalgrabens

### Errichtung einer Tiefgarage

Die massive dreigeschossige Bebauung mit der genannten Nutzung erfordert den Nachweis von ca. 170 Stellplätzen, die in einer Tiefgarage untergebracht werden, die annähernd die gesamte Grundstücksfläche beansprucht. Die Zufahrt/Abfahrt wird kombiniert mit der Anbindung der Tiefgarage des benachbarten Neubaus der „Neuen Münze“ in der heute als Fußgängerzone genutzten Bahnhofstraße angeordnet. Sie liegt im historischen Bereich der früheren Wartgasse, die sich nach der Stadterweiterung im 14. Jhdt. am Kreuzungspunkt zweier Handelsstraßen platzartig erweitert hat. Erst 1859 erfolgte der Durchbruch zum Bahnhof: daher jetzt Bahnhofstraße.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage ist zwischen dem neuen Gebäude und dem Ringtheater in Richtung Spitalgraben und Kasernstraße vorgesehen.

### Außenraumgestaltung

Für die Außenraumgestaltung bleiben aufgrund der fast vollständigen Ausnutzung des Geländes für die Bebauung lediglich nur noch die das Gebäude umgebenden Restflächen übrig. Diese Restflächen sollen als Straße/Fußgängerzone öffentlich gewidmet werden. Sie werden auch vom Lieferverkehr befahren. Es liegt noch kein Konzept vor die Freiflächengestaltung vor.

## Kritikpunkte der Bebauungsplanentwurfes Amberg 134 „Bürgerspitalarea!“

### Grundsätzliches

In der Beschlussvorlage wurde beschrieben, dass wesentliche Planungsleistungen für den Vorhabens- und Erschließungsplan von dem Investor Ten Brinke eigenverantwortlich erstellt und wahrscheinlich weitgehend von ihm finanziert wurden. Damit wird deutlich, dass die Planung aufgrund der vorgegebenen politischen Randbedingungen des Wettbewerbsdialogs natürlich den Interessen des Vorhabenträgers und Investors folgen muss und die Einflüsse der Stadt Amberg (Stadtrat, Verwaltung) auf die Planung letztlich sehr beschränkt sind. Dies führt auch dazu, dass die Fachverwaltung letztlich allen Ansprüchen des Investors folgt und wider besseren fachlichen Wissens auch negative stadtplanerische und stadtgestalterische Planungen absegnen muss und sie zum Gegenstand von Entscheidungen des Stadtrates macht. Kritische Einwände, wie die Forderungen der Denkmalpflege und der Stadtheimatpflegerin wie von kritischen Bürgern haben dann in einer Abwehrbewertung keinen Spielraum, Gehör zu finden. Diese Methode zieht sich wie ein roter Faden in den Stellungnahmen zu den Einwendungen im vorgezogenen Beteiligungsverfahren. Es wird und muss alles pro Investor argumentiert und geglättet werden.

So gibt es insgesamt eine Vielzahl von Kritikpunkten am Bebauungsplanentwurf.

### Zu Anlass der Planung

Vom ursprüngliche Nutzungskonzept „Wohnen im Alter“ (BBP 91 „Sanierungsgebiet K“) wurde erst mit dem Erwerb des ehemaligen Forums abgewichen, sodass damit der Beweis erbracht ist, dass die beiden Projekte im Grunde genommen, obwohl getrennt, eigentlich eines sein sollen. Es ist deshalb die Absicht der Stadt, beide Projekte vom Investor Ten Brinke entwickeln zu lassen, damit beide letztlich eine Einheit bilden. Planungsrechtlich werden beide Projekte natürlich unterschiedlich behandelt. Beide verbindet aber die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt.

Fazit: Getrieben von der Vorstellung einer wirtschaftlichen Belebung der Altstadt, stehen ohne Garantie dafür alleine die wirtschaftliche Verwertung der Standorte im Vordergrund, ohne Rücksicht auf das zu Tage getretene kulturelle Erbe der Stadt.

### Zu Vorhabens- und Erschließungsplan-Massivität der Bebauung

Der Vorhabens- und Erschließungsplan des Investors umfasst eine Fläche von 0,38 ha, von der 0,31 ha der Grundstücksfläche bebaubar sind. Dies bedeutet, dass 82% der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche bebaut werden. Diese fast 100-prozentige Bebauung- bei der TG ist dies der Fall- unter Einbeziehung der Erschließungsflächen macht erst die Massivität der Bebauung, den hohen Versiegelungsgrad und die Unmasstäblichkeit einer Bebauung deutlich. Ganz anders die historische Stadtstruktur von 1835 mit der durch Freiflächen im Zentrum aufgelockerten Randbebauung oder das 2015 abgerissene neuzeitliche Bürgerspitalgebäude in T-Form mit seinen Freiflächen als Ruhezonen mitten in der Altstadt. Dieser für die Stadtgeschichte so bedeutsame historische Boden durch die neue Bebauung, ob es früher die 2 geplanten Wohnblöcke sind oder es jetzt der massive Einzelblock des Investorenprojektes ist, wird jetzt wirtschaftlichen Interessen geopfert und auf diese Weise vergewaltigt. Seine jahrhundertlange soziale Nutzung als Keimzelle des Sozialwesens der Stadt Amberg wird von den heutigen geschichtslosen Stadtvätern aus den Geschichtsbüchern zu Lasten eines Renditeprojektes gestrichen. Die Verantwortlichen wissen damit, was sie tun. Sie zerstören unwiederbringlich ein für die Stadtgeschichte von Amberg höchst bedeutsames Gebiet in der Altstadt.

### Zum Anlass der Planung:

Ziel des Bebauungsplans ist unter anderem die Aufwertung der nordöstlichen Altstadt und die Belebung des Blockinnenbereichs zwischen Ziegelgasse, Kasernstraße, Spitalgraben und Bahnhofstraße. Neben einem ausgewogenen Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen soll aber insbesondere auch die geplante Wohnnutzung zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

Gemäß der Zielvorstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes soll die östliche Innenstadt auch in Hinsicht auf die Verbesserung und Stärkung der Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Altstadt wird ein ausgewogener Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch an Wohnnutzung angestrebt. Durch den bereits erfolgten Abbruch des früheren Altenheims konnten bereits städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Altstadtensemble erstellt werden.

In der fortgeschriebenen Planung beträgt die Größe des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ca. 0,43 ha und die bebaubare Grundstücksfläche ohne Tiefgarage ca. 0,30 ha. Die Versiegelung der überplanten Fläche wird wie in den bestehenden Anschlussflächen der Fußgängerzone bei nahezu 100 % liegen. Wie oben formuliert, soll eine Aufwertung des öffentlichen Raums und der umliegenden Nutzungen (v.a. der Geschäftsstandorte, aber auch Stärkung des Wohnorts Altstadt durch Nahversorger) stattfinden. Hierzu sollen die Räume, Plätze und Fußgängerbereiche bis an die Gebäudekanten herangezogen werden und der gesamte Freiflächenbereich öffentlich zugänglich werden. Die privaten Grundstücksgrenzen sollen deshalb mit den Gebäudekanten identisch sein. Dies führt im Gegenzug zu einer hohen Versiegelung.

## Zum Denkmalschutz

### Stadtgeschichte Bürgerspitalareal (Denkmal Ensemble Altstadt Amberg)

Das ehemalige Bürgerspitalareal ist aufgrund der aktuellen Befundlage eine Schatzkammer und damit das Herz der Amberger Geschichte.

Erste Grabungsbelege weisen einen herrschaftlichen Hof des Hochmittelalters im Umfeld der Spitalkirche hin. Die archäologischen Funde (früheisenzeitliche Grabhügel 7. Jhdt.) habe noch frühere Besiedlungen durch Kelten nachgewiesen. Es wurden im Weiteren neben Mauerresten nicht unterkellerten Gebäude aus dem Spätmittelalter, Spuren großer früh- und spätmittelalterlicher Pfostenhäuser und Spuren früher Eisenverhüttung sowie Handwerksbefunden entdeckt. Ein Keramikfund aus dem 8./9. Jahrhundert n. Chr. gibt einen eindeutigen Hinweis auf eine karolingische Siedlung "Ammenberg" aus der Zeit von ca. 750 bis 900 n. Chr. Ein Beweis aus dem frühmittelalterlichen Siedlungsgebiet außerhalb des späteren, ersten Befestigungsringes des 12./13. Jahrhunderts, dass Amberg älter ist.

Rund um die mittelalterliche Spitalkirche, damals noch vor den Toren der Stadt, war eine bedeutende spätmittelalterliche Begräbnisstätte, wo man die Toten seit dem 15./16. Jhdt. würdevoll bestattet hat und Jahrhunderte dort hat ruhen lassen. Mit den bislang angetroffenen mittelalterlichen Bestattungen am Amberger Spital dürfte dieser Bestattungsort schon jetzt zu den ungewöhnlichsten und aus mentalitätsgeschichtlicher Sicht spannendsten (spät-)mittelalterlichen Friedhöfen an Kirchen gehören, die man bislang archäologisch kennt. Demnach dürfte der Friedhof wahrscheinlich auch von größeren Bevölkerungsteilen im spätmittelalterlichen Amberg genutzt worden sein. Die jetzt für die Bebauung vorgesehene Fläche war letztlich ein Friedhof, ein Gottesanker für die Bürger der Stadt.

Im Gegensatz z.B. zu jüdischen Gräberfeldern, die im Sinne der Unantastbarkeit der Totenruhe für immer heilig und sakrosanct bleiben, bringen es jetzt die verantwortlichen christlichen Nachfahren der Stadt fertig, diese geschichtsträchtige Fläche des Bürgerspitalareals dem Kommerz und dem Mammon zu opfern, anstatt vielleicht innezuhalten und alternativ zu überlegen, ob man nicht eine solche geschichtsträchtige Fläche wieder in eine innerstädtische Ruhezone verwandeln kann, wo die Geschichte nicht zerstört wird sondern erlebbar bleibt. Diese naheliegende Alternative wurde nie überlegt, weil eben man eben den Schritt mit dem Investor und den damit einhergehenden Verpflichtungen fälschlicherweise bereits vor den archäologischen Grabungen und deren Ergebnissen gemacht hat.

Alternative Überlegungen wurden gerade nach den archäologischen Funden nie angestellt und in die Abwägung über die Nutzung des Geländes mit einbezogen. Diese ist ein wesentlicher Mangel des Bauungsplanentwurfes, der sich von Anfang an auf das vorwiegende Entwicklungsziel Handel und Dienstleistung fixiert hat. Der Stadtrat hatte immer die optimale wirtschaftlich bauliche Verwertung des von der Bürgerspitalstiftung erworbenen Grundstücks als strikte und unumkehrbare Vorgabe zur erhofften wirtschaftlichen, aber nicht garantierten Aufwertung der östlichen Altstadt im Sinne.

Dieser verantwortungslose Umgang mit eigener Geschichte und Identität, die ja gerade das Werden, Wachsen und die sozialen und ökonomischen Grundlagen einer Stadt widerspiegeln und die ganz unmittelbar mit den Bewohnern verknüpft sind, beruht auf einer zunehmenden Wertelosigkeit und Desorientierung, die sich durch vermeintlich profitable und renditeträchtige Entscheidungen zum Bauen und Leben in einer historischen Stadt wie Amberg ergeben haben.

## **Stellungnahme zum Denkmalschutz:**

### Bodendenkmal

Zu berücksichtigen mit Blick auf den Denkmalschutz und die Denkmalpflege sind zusammengefasst das denkmalgeschützte Ensemble Amberg, die baulichen Einzeldenkmäler Bahnhofstraße 10 und 12, Bahnhofstraße 7, Spitalgraben 2a sowie Ziegelgasse 7, das Bodendenkmal Altstadt und das Bodendenkmal im Bereich Katholische Spitalkirche zum Hl. Geist.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme auf die allgemeine Verfahrensweise hingewiesen. Generell sind unnötige (durch das Bauvorhaben nicht notwendige) Eingriffe in dem Boden und in das Bodendenkmal zu vermeiden.

Dies wurde im Rahmen der nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz erteilten Genehmigung geprüft. Anschließend wurde der Eingriff in das Bodendenkmal unter der Voraussetzung der qualifizierten Ersatzmaßnahme (der Archäologischen Grabung) genehmigt. Den vom BLfD formulierten fachlichen Anforderungen wurde nachgekommen. Die Dokumentation der erlaubten Grabung erfolgt sach- und fachgerecht.

Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt der fertiggestellte Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wurde begleitend zu den Grabungen erstellt. Der Verbleib der „Steinfunde“ wurde ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch auf Grund der verstreuten Lage bei Umsetzung einer Tiefgarage (auch einer Quartiertiefgarage) nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar. Letztendlich wäre ein Erhalt nur unter Aufgabe der aus dem Wettbewerb vorgesehenen Nutzung möglich. Es wurde jedoch ein Teil des Steinbodens durch die Stadt Amberg eingelagert.

Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc.) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.

Im Übrigen gilt festzuhalten, dass ohne die zukünftige Bebauung dieser Dimension wäre es zu keiner Grabung gekommen, da Grabungen zum Forschungszwecke nach dem DSchG nicht zulässig sind bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen erlaubt werden können. Die erstaunlichen Ergebnisse, die auch für das BLfD überraschend waren, wären nicht zu Tage gekommen und nun weder für die Bürger der Stadt Amberg dokumentiert noch aufbereitet worden.

### „Friedhof“

Des Weiteren wurde die offizielle Nutzung als Friedhof aufgegeben. Juristisch greift die „Störung der Totenruhe“ nach §168 StGB hier nicht. Die Pietät den Hinterbliebenen gegenüber kann hier juristisch nicht als berührt gesehen werden. Darüber hinaus handelt es sich bei §168StGB nicht um eine archäologische Schutzvorschrift.

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.

Mit der Neubebauung des geschichtsträchtigen Stadtbodens auf dem Bürgerspitalareal wird von den Verantwortlichen der Stadt das vorgefundene wieder lebendig gewordene kulturgeschichtliche Erbe bewusst zerstört, obwohl es eigentlich ohne Einschränkung zum kulturellen Leben einer aufgeklärten Gesellschaft gehört und es wichtiger, als je zuvor ist. Die soziale Nutzung als Keimzelle des Sozialwesens der Stadt Amberg wird verantwortungslos aus den Geschichtsbüchern zu Lasten eines Renditeprojektes gestrichen. Die Verantwortlichen wissen damit, was sie tun. Sie zerstören unwiederbringlich ein für die Stadtgeschichte von Amberg höchst bedeutsames Gebiet in der Altstadt.

#### Denkmalpflegerische Erlaubnis

Im Begründungsentwurf zum Bebauungsplanentwurf wird der Eindruck erweckt, als sei die Erteilung der denkmalpflegerischen Erlaubnis für das Investorenprojekt nur noch eine Frage der Zeit „Die Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde in Aussicht gestellt“ und unproblematisch, weil sie ja vielleicht schon einmal für das Sanierungsgebiet K, jedoch in Unkenntnis der Archäologie, erteilt wurde. Das Landesamt für Denkmalpflege hat zu Recht hohe Forderungen im Fall einer Realisierung gestellt.

Die denkmalpflegerische Erlaubnis wurde bisher nur für die archäologischen Grabungen auf dem Bürgerspitalareal erteilt. Sie umfasst deshalb nicht den Bereich der Tiefgaragenzufahrt in der Bahnhofstraße mit dem Zufahrtbereichen zum Investorenprojekt und zur „Neuen Münze“. Da dort auch mit archäologischen Funden vor allem in der Bahnhofstraße rund um die Spitalkirche zu rechnen ist, sind diese Flächen rechtzeitig archäologisch zu sondieren.

Da das Investorenprojekt auf den Bestand und das Erscheinungsbild des Denkmals Ensemble Altstadt insgesamt Auswirkungen hat, sind die Forderungen der Denkmalpflege schlüssig, nachvollziehbar und in der gebotenen Abwägung zu begründen. § 6 Abs. 1 ist einschlägig:

*„Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern (Anm.: Ensemble Altstadt Amberg) Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalern (Anm.: Ensemble Altstadt) auswirken kann. <sup>3</sup>Wer ein Ensemble (Anm. Altstadt Amberg) verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage ..... sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles (Anm.: Altstadt Amberg) auswirken kann.“*

Mit Recht weist der Denkmaltatlas in der Beschreibung des denkmalgeschützten Ensembles darauf hin, dass die neuzeitlichen Eingriffe in Form von maßstabsprengende Neubauten das Ensemble gefährden: Dazu gehört auch das Investorenprojekt.

#### Behandlung der Einwände Stadtheimatspflegerin/Landesamt für Denkmalpflege

Die berechtigten Forderungen der Denkmalpflege ignorierend wurden die Stellungnahmen zu den Einwendungen der Stadtheimatspflegerin und des Landesamtes für Denkmalpflege entsprechend abwertend, ohne jegliche Abwägung verfasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat die Stadtheimatspflegerin als Anwältin der Stadtgeschichte vor Ort konkret auf die Auswirkungen stadtgeschichtlicher und stadtgestalterischer Belange nachhaltig hingewiesen und auch die Defizite und Fehlplanungen thematisiert. Weiter hat das Landesamt für Denkmalpflege in allgemeinerer Form auf die zu beachtenden bau-, kunstdenkmal und bodendenkmalpflegerischen Belange nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

#### „innerstädtische Ruhezone“

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

In der vorangehenden Nutzung als Altersheim bot das Areal keinen für die Öffentlichkeit attraktiven Erholungsraum. Der rückwärtige Bereich war geprägt durch Parken und Anlieferung und größtenteils versiegelt. Im Bereich des Spitalgrabens war eine wenig attraktiv gestaltete Freifläche. Die vorhandenen Grünstrukturen wurden mit dem Abbruch des Gebäudekomplexes nach der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg beurteilt. Hierbei wurden sechs Bäume auf dem Areal als Ersatzpflichtig bescheidet.



Der rechtsverbindliche 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.

#### **Stellungnahme zur denkmalpflegerischen Erlaubnis:**

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zum Schutz der Bodendenkmäler das gesamte Ensemble Altstadt als Bodendenkmal in der Denkmalliste geführt ist. Da allgemein davon ausgegangen wird, dass bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen mit Bodendenkmälern und archäologischen Befunden zu rechnen ist, ist eine Erlaubnis für Erdarbeiten und eine Anzeigepflicht bei Funden für das gesamte Altstadtgebiet obligatorisch.

Im Übrigen sei auf den Umweltbericht und die Begründung verwiesen.

Die angesprochenen Planungen zur „Neuen Münze“ sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die sog. Abwägungsvorschläge der Stadt Amberg auf die beiden Stellungnahmen lassen inhaltlich von einer Abwägung nichts erkennen. Es wurden lediglich Feststellungen formuliert, die durch den vom Investor wesentlich bestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan vorgegeben und scheinbar unumkehrbar sind. Auf konkrete Forderungen z.B. der Stadtheimpflegerin wurden in der gebotenen Ernsthaftigkeit überhaupt nicht geantwortet. Sie wurden einfach abgeschmettert. Kein Wunder, wenn man weiß, dass die Wettbewerbsausschreibung und Planungsergebnisse aus dem Wettbewerbsdialog gar nicht den heute bekannten historischen Stellenwert des Bürgerspitalareals berücksichtigen konnten. Die planerischen alternativlosen Vorgaben für eine Bebauung sind damit fehlerhaft

Wie mit den Forderungen der Denkmalpflege umgegangen wird, zeigt deren konkrete Missachtung. So sollen im Sinne traditioneller Bauweisen bei einer neuen Bebauung im Umfeld von Denkmälern (die ganze Stadt ist ein Denkmal!) regional überlieferte Kubaturen, Proportionen und Materialien eingesetzt werden, die den historischen Strukturen entsprechen. Floskelhaft wird dies unter Hinweis auf die Festlegungen mit dem Investor abgeschmettert. Wieso man behaupten kann, die massive moderne Bebauung sei eine „spannende hochwertige Mischung aus alter Bausubstanz und neuer Bausubstanz“ ist rätselhaft. Es ist zu befürchten, dass über den bilateralen städtebaulichen privaten Vertrag mit dem Investor wichtige Detailregelungen der Bebauung geregelt werden, die sich später der öffentlichen Kontrolle z.B. durch den Denkmalschutz entziehen. Auf diese Weise wird das Denkmalschutzgesetz umgangen und trickreich im Sinne des Investors ausgehebelt

Fazit: Insgesamt liegt mit den einseitigen unvollständigen Planungsvorgaben und den in der Folge unbewogenen einseitigen Stellungnahmen der Stadt Amberg ein großes Abwägungsdefizit hinsichtlich der kulthistorischen und denkmalschützerischen Belange vor. Die Behandlung der Einwendungen der Denkmalpflege ist keine Abwägung im Sinne des Planungsrechts. Die Pläne und Interessen des Investors werden ohne Wenn und Aber einfach festgeschrieben. Im Gegensatz zum Umweltbericht, der aus unerfindlichen Gründen keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sieht, sind diese sehr wohl gegeben und zu bewerten.

#### **Missachtung der Bayerische Verfassung und des Denkmalschutzgesetzes**

Im Weiteren wird auf die rechtlichen Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern hingewiesen [www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf). Nach der bayerischen, aber auch der bundesgesetzlichen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung hat nun die Stadt Amberg vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp., wie geplant eine Zerstörung des einmaligen Bodendenkmals im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (Planungsrecht) (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlichen und rechtlichen Gegebenheiten („Vorbelastungen“) eingeschränkt (vgl. bereits BayVG München, Urteil vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838, VwRR BY 2001, 66-69; BVerwG, Urt. v. 7.3.2007, Az.: 9 C2/06, DVBl 2007, 698 ff.). Die schutzlose Preis- und Aufgabe des einmaligen kulturellen Erbes „Bodendenkmal Bürgerspitalareal“ innerhalb des Denkmals „Ensemble Altstadt Amberg“ verletzt den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte, weswegen in der Abwägung auf die geplante Realisierung des Investorenprojektes z.B. zugunsten der Anlage einer innerstädtischen Ruhezone (Park) verzichtet werden muss. Aus Gründen von Denkmalschutz und -pflege haben Bodendenkmäler bei ihrem Verbleib an Ort und Stelle für die Nachwelt einen höheren Wert als bei ihrer Bergung und rudimentären Sicherung. Die archäologische Denkmalpflege zielt heute mehr auf den größtmöglichen Erhalt der archäologischen

Die Abwägungen wurden neutral formuliert und sind rein fachlicher Natur.

Der Denkmalschutz genießt keinen absoluten Vorrang. Deshalb sind neben den konkreten, abwägungsbeachtlichen Belangen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB vorliegend insbesondere folgende städtebaulich relevanten Belange zu berücksichtigen:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Erhaltung der Altstadt als zentralen Versorgungsbereich (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a)
- die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit.c)
- die Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg

#### **Stellungnahme zur Missachtung der Bayerischen Verfassung und des Denkmalschutzgesetzes**

Das Bodendenkmal D-3-6537-0009 mit dem Titel „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Amberg“ erstreckt sich über die gesamte Altstadt.

Das Bodendenkmal hätte lediglich bei einer Nutzung des Geländes genau in den Umrissen des bisherigen Bürgerspitals oder Nichtbebauung des Areals erhalten bleiben können (Beim Bau dessen wurde damals jedoch keine Rücksicht auf den Denkmalschutz genommen und ohne Dokumentation und Sicherung unwiderruflich Stadtgeschichte zerstört). Ohne jegliche Grabung wäre das Bodendenkmal (ohne den damit verbundenen Informationsgewinn), wie durch das BSchG gefordert, im Boden verblieben.

Dem durch die Stadt Amberg gestellten Antrag nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) wurde in Einbezug des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durch die untere Denkmalschutzbehörde stattgegeben. Die Erlaubnis die im Rahmen des Bauvorhabens nötigen archäologischen Grabungen durchzuführen liegt somit vor und finden in enger Abstimmung mit dem BLfD, durch einen renommierten Archäologen, statt.

Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt der fertiggestellte Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wurde begleitend zu den Grabungen erstellt. Der Verbleib der „Steinfunde“ wurde ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch auf Grund der verstreuten Lage bei Umsetzung einer Tiefgarage (auch einer Quartierstiefgarage) nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar. Letztendlich wäre ein Erhalt nur unter Aufgabe der aus dem Wettbewerb vorgesehenen Nutzung möglich. Es wurde jedoch ein Teil des Steinbodens durch die Stadt Amberg eingelagert.

Schichten nach dem Prinzip „Im Boden bergen“, um zukünftigen Generationen die wichtigen Spuren der Vergangenheit an Ort und Stelle zu erhalten. Gerade eine Nichtbeachtung des in Art. 141 Abs. 2 BV festgeschriebenen Verfassungsrechts in Bezug auf die Behandlung des Denkmalschutzes bei der Abwägung im Verfahren zum Erlass eines Bebauungsplanes verletzt das Willkürverbot des Art. 118 Abs. 1 BV. Mit der derzeitigen Begründung und Behandlung der Einwendungen kann sich die Stadt Amberg angesichts der vorgefundenen einmaligen Bodenfunde innerhalb des Denkmals „Ensemble Altstadt“ nicht so einfach, den Interessen des Investors folgend, über die Belange des Denkmalschutzes hinwegsetzen.

#### Außerkräften der Altstadtgestaltungssatzung

Erst recht muss weiterhin die Altstadtgestaltungssatzung als für alle gültiger Rahmen gelten.

In der Präambel der Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg gibt sich die Stadt Amberg ein hohes Ziel zur Erhaltung der denkmalgeschützten Altstadt vor. Es heißt dort: *Die Bewahrung und Pflege dieses Gesamtdenkmals ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang.*

Doch bereits unter dem Eindruck und Druck eines Investorenprojektes gibt die Stadt ihre eigenen hehren Ziele aus fadenscheinigen Gründen zum Schutz der gesamten Altstadt auf. Sie opfert sie über die Regelung im Bebauungsplan den Interessen der Investoren und ist damit verantwortlich für die nachhaltige und massive Beschädigung des „bedeutenden Denkmals historisch gewachsener Städtebaukunst“, das zu den bedeutendsten Altstadtensembles im Freistaat Bayern zählt. Zwingt etwa der Investor die Stadt Amberg über einen Vorvertrag zu solch einer Regelung? Jedenfalls bleiben die Belange des Denkmalschutzes auf der Strecke. So schafft die Stadt einen gefährlichen Präzedenzfall für privilegierte Investoren, denen Tür und Tor geöffnet werden, den Denkmalschutz in der Altstadt elegant zu umgehen. Die Ungleichbehandlung gegenüber anderen Bauherrn von denkmalgeschützten Gebäuden in der Altstadt, die die volle Wucht der Altstadtgestaltungssatzung trifft, wird dadurch offensichtlich.

Es wird behauptet, dass der Vorhabens- und Erschließungsträger konkrete Aussagen zur Gestaltung getroffen hat, die scheinbar die hohen Ansprüche der Baugestaltungssatzung erfüllen, sodass eine Regelung ersatzweise in der Bebauungsplansatzung getroffen werden kann. Doch fehlt im Satzungsentwurf jegliche Beschreibung, wie man den gestalterischen Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht wird und ob die Denkmalschutzbehörden zugestimmt haben. Die in der blumigen Architektensprache verfasste Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs kann man sicherlich als Erklärung nicht gelten lassen.

**Zu weiteren denkmalrelevanten Belangen:**

#### Einfluss auf Baudenkmäler und Sichtbeziehungen

Die 1317 mit der Stiftung des Bürgerspitals durch Ludwig den Bayern zur Spitalkirche gewordene Johankapelle wurde noch in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts neu gebaut. Es ist und bleibt eine Tatsache, dass das für die Stadtgeschichte bedeutende über 600 Jahre alte Denkmal Spitalkirche durch das neue Bauvorhaben noch weiter eingebaut wird und seiner Erscheinung stark zurücktritt. Die Spitalkirche als ehemaliger Sakral- und Kulturbau wird zukünftig im Netz der anschließenden dominierenden profanen Geschäftshäuser gefangen und geht, wie bereits sakral geschehen, endgültig unter. Ihr besonderer stadtgeschichtlicher Status bleibt nicht mehr sichtbar. Die jetzige Generation opfert die Kirche auch in ihrer profanisierten Funktion ohne Geschichts- und Kulturbewusstsein dem wirtschaftlichen Zeitgeist

Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc.) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.

#### **Stellungnahme zur Außerkräften der Altstadtgestaltungssatzung**

Die genannten konkreten Belange des fachlichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der Baukultur, des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes sind vorliegend insbesondere auch aufgrund der tatsächlichen Unterschützstellung der das Vorhaben umgebenden Einzeldenkmäler, der Lage im denkmalgeschützten und auch als Kulturgut geschützten Ensemble und der Bodendenkmäler von besonderem Gewicht.

Den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes kommt zusätzlich dadurch besonderes Gewicht zu, dass die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes i.d.F. vom 03.05.2002 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für nicht anwendbar erklärt 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.

Das Ortsbild wird im Sinne der Baugestaltungssatzung gestaltet und dadurch nicht zuwiderlaufend geprägt.

#### **Stellungnahme zum Einfluss auf Baudenkmäler und Sichtbeziehungen**

Die Spitalkirche selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, das hieran angebaute, im Bebauungsplangebiet gelegene Anwesen Bahnhofstraße 5 wird lediglich in seinem Bestand durch Baulinien festgesetzt. Die Katholische Spitalkirche zum Hl. Geist ist im Jahr 2016 profaniert worden. Derzeit erfolgt vereinzelt eine Nutzung als Ausstellungsort, das

und Profit. Das sensible Architekturkonzept des Hospitalhofes in Stuttgart zeigt, wie man jedoch sensibel mit einem ehemaligen Kirchengebäude mit neuer Architektur in der Nachbarschaft umgehen kann.

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 notwendig und erfolgt als Ausfluss des durchgeführten Wettbewerbs zum Areal 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. Abfahrtsbauwerk (noch zu 1.5.1)

Diese „ optische Zurückstellung“ gilt im Übrigen auch für das Abfahrtsbauwerk. Der Verkehr wird hier über 20 Meter vor der Kirche nach unten geführt. Der Verkehr wird damit etwa 30 Meter weiter in die Fußgängerzone gelenkt und verläuft dann unterirdisch. Um die Sichtachsen in der Bahnhofstraße aufrechtzuerhalten ist eine Einhausung des Abfahrtsbauwerks nicht zulässig und immissionsschutzrechtlich auch nicht notwendig. Um die Wirkung der Öffnung zu schmälern, erfolgt lediglich eine Abdeckung. Die Brüstungshöhe wird auf maximal 1,40 Meter über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die Abdeckung hat in ihrer Höhe dahinter zurückzubleiben. Die teilüberdeckte Ausfahrt in die Ziegelgasse kann sich aufgrund Ihrer Lage nicht auf das Baudenkmal auswirken. Insgesamt ist folglich eine Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung des Baudenkmals Spitalkirche nicht ersichtlich.

Einschränkung gegeben und wird nicht durch das geplante Gebäude dominiert, da die Höhenabwicklung angepasst ist.

#### *Abfahrtsbauwerk*

Diese „ optische Zurückstellung“ gilt im Übrigen auch für das Abfahrtsbauwerk. Der Verkehr wird hier über 20 Meter vor der Kirche nach unten geführt. Der Verkehr wird damit etwa 30 Meter weiter in die Fußgängerzone gelenkt und verläuft dann unterirdisch. Um die Sichtachsen in der Bahnhofstraße aufrechtzuerhalten ist eine Einhausung des Abfahrtsbauwerks nicht zulässig und immissionsschutzrechtlich auch nicht notwendig. Um die Wirkung der Öffnung zu schmälern, erfolgt lediglich eine Abdeckung.

Folgender beschreibender Text war im Stadtratsbeschluss zum Einfahrtsbauwerk formuliert:

Variante 6, halboffen: Es handelt sich um eine leichte Glaskonstruktion, die sich optisch dezent im Hintergrund hält und die Sichtachsen erhält. Das Abfahrtsbauwerk schließt mit einer Glasplattform ab. Diese Plattform könnte als Podest für Sitzmöglichkeiten genutzt werden. Die Glaselemente müssten regelmäßig gereinigt werden und wären gegenüber Schäden durch den Kraftverkehr noch ausreichend zu schützen.

Es bedarf z.B. eines Rammschutzes im Abfahrtsbereich und zum Schutz der Glasplattform gegen Überfahren. Natürlich muss diese Art der Abfahrt technisch ausgearbeitet werden, dies ist der Stadt Amberg als Auftraggeber durchaus bewusst.

Die Brüstungshöhe wird auf maximal 1,40 Meter über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die Abdeckung hat in ihrer Höhe dahinter zurückzubleiben. Die teilüberdeckte Ausfahrt in die Ziegelgasse kann sich aufgrund Ihrer Lage nicht auf das Baudenkmal auswirken. Insgesamt ist folglich eine Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung des Baudenkmals Spitalkirche nicht ersichtlich.

#### Tiefgaragenzufahrt Bahnhofstraße (ehem. Wartgasse)

Wie der Stadtplan von 1835 zeigt, war die sich ab der Spitalkirche platzartig aufweitende ehem. Wartgasse (heute nach dem östlichen Durchbruch (1859) Richtung Bahnhof „Bahnhofstraße“), vor dem östlichen „Spitaltor“ der frühesten „Inneren Stadtmauer“ (entlang des Spitalgrabens) gelegen, wie die Georgenstraße Teil der ehem. historischen Fernhandelsstraße Nürnberg-Amberg in Ost-West-Richtung. Sie kreuzte sich mit der von Bayreuth nach Regensburg gehenden Vilstalstraße in Nord-Süd-Richtung, die über das Ziegeltor und das Nabburger Tor durch die heutige Ziegelgasse und Obere Nabburger Straße verlief. Am Kreuzungspunkt der Handelsstraßen entstand logischerweise ein Platz, -eben die Wartgasse, auf dem sicherlich für Handelsgeschäfte stattfanden.

Betrachtet man den alten Stadtgrundriss mit der platzartigen Wartgasse, wird einem schnell klar, dass die Planung, hier mit aller Macht eine neuzeitliche Tiefgaragenzufahrtsschlucht als unwiderruflichen Fremdkörper in die historische Straßen-/Platzstruktur einzugraben, ein denkmalpflegerischer Frevel ersten Ranges für die überlieferte historische Platz- und Straßenstruktur der Altstadt von Amberg ist. Daran ändern auch die verzweifelten Versuche nichts, an dieser Stelle das deplatzierte Zufahrtsbauwerk aus Beton durch alle möglichen verzweifelten Gestaltungsalternativen als Fremdkörper im historischen Ensemble am besten wohl unsichtbar machen zu wollen, um es der Bevölkerung trotzdem als akzeptabel verkaufen zu wollen.

Jeder kann diese Fehlplanung beurteilen, wer sich heute, anstelle der altstadtgerechten Ruhezone einer eher unauffälligen Eisdielen, zukünftig das verkehrlich stark frequentierte lange Loch einer Rampe, womöglich noch hässlich eingehaust oder verkleidet, zu den beiden Tiefgaragen vorstellen muss. Und dies ausgerechnet am Haupteingang in die Altstadt aus Richtung Bahnhof. Wer das Ziel ausgibt, *die Bahnhofstraße als Zufahrtstor zum Zentrum Altstadt* zusammen mit einer störenden Tiefgaragenzufahrt (Lärm, Abgase Tag und Nacht) zu *neuem Leben zu erwecken*, hat seinen eigenen stadtgestalterischen Anspruch völlig verfehlt und konterkariert seine eigenen Ziele.

Deshalb die Forderung:

Der Platzcharakter der ehemaligen „Wartgasse“ muss wie die anderen kleinen Plätze in der Amberger Altstadt in seiner überlieferten Denkmalcharakteristik vor dem Durchbruch Richtung Bahnhof, ohne störende Verkehrsbauwerke erhalten werden.

Eine auffällige Tiefgaragenzufahrt mit Einhausung wirkt sich besonders gravierend auf die Sichtachse von Osten über die Bahnhofstraße in die Altstadt und den Blick auf die Spitalkirche aus. Die Straße weitet sich hier und gibt den Blick frei auf die Spitalkirche und dahinter auf den Beginn der früheren Grenze der Stadtbefestigung auf Höhe des Spitalgrabens, dort wo eine Gedenktafel an die Stelle des Nabburger Tores (früher Spitaltor) vor der Stadterweiterung des 14. Jahrhunderts erinnert. Es darf in den Aufweitungsbereich der historischen Wartgasse vor den dortigen Alstadthäusern keine dort völlig deplatzierte Tiefgaragenzufahrt für das Bürgerspitalareal und die Neue Münze buchstäblich in den historischen Stadtboden hineingetrieben werden.

Dieser absurde Gedanke einer auffälligen Tiefgaragenzufahrt, fern jeder Geschichtskennntnis der eigenen Stadtstruktur, mitten in der sensiblen denkmalgeschützten Altstadt für die beiden Objekte, ist einzig den Interessen der potentiellen Investoren geschuldet. Er ist trotz beschwichtigender Verkehrsgutachten

#### **Stellungnahme zur Tiefgarage:**

Nach aktuellem Planungsstand erfolgt die Tiefgaragenzufahrt nun ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Somit wird auf die anderen beiden Varianten (Ausfahrt über den Spitalgraben und Ausfahrt über die Ziegelgasse mit Ausfahrt nach rechts und links) nicht weiter eingegangen.

Der historische Straßenzug wird durch das Abfahrtsbauwerk nur geringfügig beeinträchtigt. Die Bahnhofstraße ist auch historisch bereits dem Verkehr geöffnet. Dieser wird 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.

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.

Des Weiteren sah der Ursprungsbebauungsplan bereits eine Tiefgarage in ähnlichem Umfang vor, die teilweise schon gebaut ist.

Es werden nunmehr insgesamt 140 -150 Stellplätze für den Stellplatzbedarf der oberirdischen Nutzungen sowie für das Quartier festgesetzt. Für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt ist die unterirdische Verortung der Stellplätze auch verträglicher.

Hinzukommt, dass die Zufahrt über die Bahnhofstraße eine Anbindung der bestehenden Tiefgarage auf der gegenüberliegenden Seite „Münze“ ermöglicht. Dadurch wird eine Zufahrt über die schmälere rückliegenden Straßen vermieden, was zu einer Entlastung dieses Bereichs führt. Die gewählte Erschließung ist insgesamt logisch und verkehrsgerecht.

In Anbetracht dessen ist die Abwägung der Betroffenheit des Denkmalschutzes erfolgt, zumal die Festsetzungen zur Ausführung und die Gestaltung durch die Stadt Amberg gewährleisten, dass sich das Abfahrtsbauwerk deutlich zurücknimmt und das Ensemble nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

und verharmlosender Aussagen („Die Tiefgarageneinfahrt ist im Wesentlichen von den Entfernungen her so festgesetzt, dass die Blickachse vom Bahnhof aus nicht gestört wird“ und „sehr anspruchsvolle Planung der Erschließung“) aus verkehrplanerischer Sicht ein nie mehr gut zu machender Fehler für das Denkmal Amberger Altstadt. Angesichts nicht ausgelasteter Parkmöglichkeiten rund um die Altstadt verbietet sich die Zerstörung der Altstadt zugunsten von zerstörerischen Wirtschaftsinteressen. Doch es werden immer einseitig Fakten thematisiert, die einzig dem Investitionsvorhaben als Allheilmittel für die vermeintlich erhoffte wirtschaftliche Aufwertung der Altstadt gerecht werden sollen. Ein ordnungsgemäßen transparenter Abwägungs- und Entscheidungsprozesses findet nicht mehr statt, weil eben schon alles festgeschrieben ist.

#### Zu städtebaulichen Zielvorstellungen und städtebaulicher Entwurf

Im Duktus der architektureigenen positiv überzogenen floskelhaften Formulierungen versucht man das Investorenprojekt positiv darzustellen und zu verkaufen. Einige Auszüge dazu:

- *Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Altstadtensemble erstellt werden.*
- *Das in einen traditionellen städtischen Kontext eingebettete Projekt sucht in einer ganzen Reihe von Punkten den Dialog mit seiner Umgebung. Das Gefüge von gebauten Volumen und Leerräumen bestimmt das Erscheinungsbild einer Stadt wie Amberg. Die gegenseitige Beziehung der Baukörper zum Freiraum prägt die städtebauliche Situation.*
- *Das geforderte Bauvolumen für das Spitalgrabenareal wird durch unterschiedlich tiefe Versprünge des Baukörpers, die einen Dialog mit der bestehenden kleinteiligen Bebauung eingehen, verteilt. Hierdurch wird eine angemessene bauliche Körnung und eine engere Verzahnung mit dem historischen Stadtgefüge erreicht.*
- *Es werden Wege und Plätze, Orte und Räume geschaffen. Orte der sozialen Nähe und Geborgenheit sowie räumliche Übergänge von Privatheit zu Öffentlichkeit erlangen eine besondere Bedeutung.*
- *Sie verbinden den Stadtraum mit den Wohnnutzungen und schaffen zugleich eine angemessene Distanz zwischen Öffentlichkeit und Privatheit. Es entsteht ein ausgewogenes, gut proportioniertes Gesamtbild, das durch sein Zusammenspiel von Alt und Neu bereichert wird, und so die soziale und kulturelle Akzeptanz des Projektes erhöht.*

Diese architektonischen Ansprüche sind wie folgt zu bewerten:

- Die Architekturansichten verdeutlichen die negative Wirkung einer extrem massiven Bebauung mit großstädtisch überzogenen sehr offenen Fassaden. Die Dimensionen negieren die geschichtlich vorgegebene Nutzung und verlassen mit der fast 100prozentigen Überbauung den altstadtgerechten Rahmen. Das gerade an diesen Standort des ehemaligen Bürgerspitals durch den Stadtgrundriss von 1835 prägende wohltuende Verhältnis zwischen Baukörper und Freiraum, das nach eigener Aussage auch das Erscheinungsbild Stadt Amberg bestimmt, wird mit der Dominanz der geplanten Architektur des Investoreneingebäudes für immer gesprengt. Was daran an der üblichen Einheitsarchitektur von Investorenobjekten ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Altstadtensemble sein soll und wie eine enge Verzahnung mit den historischen Stadtgefüge erreicht werden soll, erschließt sich für keinen Amberger Bürger. Der moderne architektonische massive Fremdkörper

#### **Stellungnahme zur städtebaulichen Zielvorstellungen und städtebaulichem Entwurf:**

Die Visualisierung erfolgte skizzenhaft im Rahmen des Dialogverfahrens und wurde seitdem nicht weiterentwickelt. Es wurde versucht, Entwurfsgedanken darzustellen. Das Rendering dient zur Veranschaulichung der Kernidee.

Im Gegensatz zum fachlichen und städtebaulichen Denkmalschutz ist eine Betroffenheit der erhaltenswerten Belange der Gestaltung des Ortsbildes 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.

Der Entwurfsgedanke besteht darin, den Neubau in die historische Bebauung Ambergs zu integrieren und ein harmonisches Gesamtgefüge zu erzeugen. Die vorhandenen Baufluchten der Nachbargebäude werden aufgenommen und weitergeführt. Durch unterschiedlich tiefe Versprünge der Baukörper werden die Baumassen gegliedert und nehmen dadurch die kleinteilige Gebäudestruktur der Umgebung auf. Das in Amberg typische Motiv des Satteldaches wird aufgegriffen und durch unterschiedliche Neigungswinkel neu interpretiert. Auch in ihrer Höhenentwicklung orientieren sich die Gebäude an der Umgebung. Der neue Innenhof ermöglicht unterschiedliche Blickbezüge und schafft einen qualitätsvollen, privaten Außenbereich für die Anwohner des Neubaus.

Ziel ist es, kein historisches Bild zu imitieren, sondern einen adäquaten Brückenschlag zwischen Alt und Neu zu schaffen. Die neuen Baukörper folgen einer ruhigen, modernen Sprache und unterstreichen dadurch die Ästhetik des Historischen. Das Spitalgrabenareal vermittelt zwischen den umgebenden Gebäuden und schafft durch die baukörperliche Gliederung, Rhythmisierung der Fassaden, sowie die Dachstruktur einen Konsens zwischen Bestand und Neubau. Durch die Positionierung des neuen Gebäudes entstehen Wege und Plätze, die räumliche Übergänge und Orte der Begegnung schaffen und dadurch eine angemessene Antwort auf die städtebauliche Struktur Ambergs geben.

Das Ortsbild wird im Sinne der Baugestaltungssatzung gestaltet und dadurch nicht zuwiderlaufend geprägt.

sucht verzweifelt nach *dem Dialog mit seiner Umgebung, eine Beziehung der Baukörper zum Freiraum (wo ist dieser?)* ist nicht erkennbar.

- Die geplante massive Bebauung zerstört unwiederbringlich ein für die Stadtgeschichte von Amberg höchst bedeutsames Gebiet in der Altstadt. Keiner wird sich zukünftig an diese wichtige königlich gestiftete Keimzelle und bald zerstörten Ort des Amberger Sozialwesens mit dem Bürgerspital erinnern. So begraben die Amberger Stadtväter um des scheinbaren wirtschaftlichen Fortschritts willen die 700-jährige Geschichte des Bürgerspitals und die durch Funde noch ältere.
- Das Interesse des Investors nach einer optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche lässt für die Außenraumgestaltung lediglich nur noch Restflächen übrig, die man sicherlich nicht im Sinne von „freien“ Flächen umwelt- und menschengerecht für die geplante Wohnnutzung gestalten kann. Die Außenraumgestaltung wird sich auf das Pflastern der Vorflächen des Geschäftsgebäudes, vielleicht garniert mit 6 „Alibi“bäumen über der Tiefgarage beschränken. Bezeichnenderweise sind die Restflächen als notwendige Verkehrsflächen (Lieferverkehr, Feuerwehrgasse mit Fußgängernutzung) rund um das Gebäude ausgewiesen. Im Entwurf des Bebauungsplans findet man überhaupt keine Aussage zu Aufenthaltsqualitäten, die ja wegen der Enge des verbleibenden Freiraums kaum gegeben sind. Lt. Umweltbericht sind die nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen tatsächlich zu 100 % als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Grünflächen sind Fehlanzeige. Es ist ja kein Platz dafür da.
- Die Aufenthalts- und Wohnqualität ohne jegliches Grün ist menschenfeindlich. Die absurde Beschreibung, die nicht bebauten Flächen als *Orte der sozialen Nähe und Geborgenheit sowie die räumlichen Übergänge von Privatheit zu Öffentlichkeit erlangen eine besondere Bedeutung*, ist mit Verlaub nichtsagende Architektenphrasendrescherel.
- Wie die Verwaltung und die Stadträte unverantwortlich angesichts der massiven öffentlichen Kritik an dem Projekt, die Aussage der Planer absegnen können, das Investorenprojekt liefere ein *ausgewogenes, gut proportioniertes Gesamtbild, das durch sein Zusammenspiel von Alt und Neu bereichert wird, und so die soziale und kulturelle Akzeptanz des Projektes erhöht*, ist wirklich nicht zu verstehen und nachvollziehbar. Gibt der Investoren „Kasten“ wirklich ein gut proportioniertes Gesamtbild ab, wo bereichert sein Zusammenspiel Alt mit Neu, um die Architektur des Projektes auch noch in der fernen Zukunft zu verinnerlichen und zu akzeptieren? Lauter leere Worthülsen, um das Projekt anzupreisen. Gott sei Dank macht den sozialen und kulturellen Stolz der Bürger das Überlieferte aus und nicht das phantasielose aufgesetzte Neue, das in dieser Form niemand braucht.

#### Zum Verkehrsgutachten

##### Planerische Vorgabe Tiefgaragenzufahrt

Eine hässliche deplatzierte Tiefgaragenzufahrt mitten an einer bedeutenden Stelle im Denkmal Altstadt anzuordnen, deren Ziele angesichts der geplanten Gewerbenutzung (Bürgerspitalareal/Neue Münze) eine möglichst hohe Benutzerfrequenz einer quasi öffentlichen Tiefgarage ist, widerspricht den eigentlichen Zielen einer Verkehrsberuhigung der Altstadt, die richtigerweise bereits in einem Verkehrsgutachten von 1986 zukunftsweisend für die Altstadt von Amberg definiert worden sind. Später hat auch der Gutachter Prof. Kurzak eine solche Lösung aus verkehrsplanerischen und städtebaulichen Gründen nicht empfohlen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ werden nur Flächen in Anspruch genommen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt oder welche bereits als Straßenverkehrsfläche vollflächig versiegelt sind. 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. Aus diesem Grund ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

Die nach Bescheid vom 12.11.2013 als Ersatzmaßnahme gemäß Baumschutzverordnung auf dem Areal zu pflanzenden 6 Laubbäume sind detailliert in den Festsetzungen zur Grünordnung geregelt. Die untere Naturschutzbehörde erkennt die Maßnahmen als gleichwertig an.

#### **Stellungnahme Verkehrsgutachten:**

##### *Planerische Vorgabe Tiefgaragenzufahrt*

– siehe Stellungnahme zur Tiefgarage. –

Unter dem Druck der gewerblichen Verwertung beider Grundstücke (Bürgerspitalareal/Neue Münze) und eines privaten Bauträgers sind der Stadtrat und die Verwaltung wider besseren Wissens von ihren eigenen Zielen wieder abgewichen. Der jetzige Verkehrsgutachter musste zwangsläufig ein Gefälligkeitsgutachten im Sinne des Investors und der Stadt abgeben. Damit ist er verantwortlich, dass die jetzige Planung als verkehrsplanerische Vergewaltigung des historischen Stadtraums durch den Mehrverkehr sanktioniert werden soll.

Dieses immer noch richtige Verkehrskonzept der Verkehrsberuhigung aus den 80-iger Jahren soll jetzt in Amberg auf den Kopf gestellt werden soll, noch dazu wo gerade für historische Innenstädte die Bedeutung der umweltschonenden Mobilität (ÖPNV, Gehen, Radfahren) propagiert und bereits schon in fortschrittlicheren Städten wie Amberg umgesetzt wird. Der Erfolg des Einzelhandels hängt sicherlich nicht vom Parken möglichst direkt vor dem Geschäft ab, was jedoch in Amberg fälschlicherweise von Interessenvertretern anscheinend als einzige Rettungsmöglichkeit gesehen und der Öffentlichkeit eingeredet wird. Der Mut zur Modernität und Zukunft heißt nicht, eine denkmalpflegerisch und verkehrsplanerisch deplatzierte Tiefgaragenzufahrt gutzuheißen, die grundsätzlich vermeidbaren Verkehr in die Altstadt leitet.

Bei der eigenen Mitwirkung als ausgebildeter Verkehrsplaner an städtebaulichen Konzepten für Mittelstädte wie Eichstätt, Weißenburg, Lauf a.d. Pegnitz und Lichtenfels wurde bereits in den 70/80-iger Jahren konsequent und fortschrittlich die Verkehrsentlastung der historischen Altstadtkerne verfolgt. Das Parken wurde verkehrsplanerisch richtig wie auch in Amberg am Rand der Altstadtkerne angeordnet, in fußläufig guter Erreichbarkeit der Altstadt. Der Kern dieser historischen Städte wurde so bewusst zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität vom Fahrverkehr entlastet und von störenden Verkehrsbauten verschont.

#### Grundlagen der Verkehrsberechnungsmethodik

Im Gutachten Obermeyer wird als Prognosehorizont das Jahr 2030 angesetzt. Es wird nirgends erklärt, warum die Prognosen auf das Jahr 2030 ausgelegt werden, obwohl die erhöhten Verkehrsbelastungen, sollte das Investorenprojekt tatsächlich realisiert werden, bereits früher auftreten können und die Nachteile dann unmittelbar wirksam werden. Die Festlegung der Verkehrszahlen auf das Jahr 2030 verwirrt den Nichtfachmann, sprich Bürger eher. Zur Bewertung der Prognose fehlt auch die Erläuterung der Methodik der Hochrechnung.

Da diese Zusammenhänge fehlen, wird die Verkehrsprognose, die durch das Investorenprojekt ausgelöst wird, in Frage gestellt.

Für eine Bewertung des Vergleichs Prognose zu Analyse wäre natürlich auch die Kenntnis des Analysezustandes wichtig und wann und wie die Verkehrserhebung durchgeführt wurde. Diese Ist-Zahlen der Verkehrsbelastung fehlen im Gutachten. Soll damit den Bürgern für ihre Beurteilung etwas verschwiegen werden?

Zur Prognose wird im Weiteren ausgeführt: *Die Verkehrszunahme beschränkt sich bei gleichbleibendem Straßenausbau auf maximal 3% im Innenstadtbereich innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang des Kaiser-Ludwig-Rings.* Hier stellt sich die Frage, ob der Gutachter mit 3% in 14 Jahren oder mit 3% jährlich gerechnet hat.

#### **Stellungnahme zu den Grundlagen der Verkehrsberechnungstechnik:**

Die Analysebelastungen (Stand 2012) sind in enger Absprache mit der Stadt Amberg aus dem Verkehrsuntersuchung Stadt Amberg, Sanierung der Altstadt, Künftige Nutzung des Bürgerspitalgeländes, Verkehrliche Auswirkungen, Stand: 19. März 2013 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, entnommen worden und dort nachzulesen.

Grundsätzlich wird in Verkehrsgutachten für Bebauungsplanverfahren und sonstigen Infrastrukturmaßnahmen aktuell mindestens der Prognosehorizont 2030 angesetzt. Dies ist unabhängig vom Fertigstellungszeitpunkt des jeweiligen Bauvorhabens.

Die Verkehrszunahme wurde in enger Abstimmung mit Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak und der Stadt Amberg bei gleichbleibendem Straßenausbau mit 3% bis zum Prognosejahr 2030 (insgesamt 3%) im Innenstadtbereich innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang des Kaiser-Ludwig-Rings festgelegt. Damit wird die allgemeine Verkehrszunahme beim Kfz-Verkehr bis zum Prognosejahr 2030 abgebildet.

### Verkehrsaufkommen

Es werden die verkehrlichen Auswirkungen durch das Investorenprojekt und den Neubau der „Neuen Münze“, die über eine Tiefgaragenzufahrt in der Bahnhofstraße für 200 Tiefgaragenstellplätze erschlossen, untersucht. Diese Untersuchung kommt allein für das Vorhaben „Bürgerspitalareal“ zu folgenden Ergebnissen an zusätzlichen Verkehr im Prognosejahr 2030:

1. Bahnhofstraße (äußerer Teil) : fast 900 Kfz/24h
2. Bahnhofstraße (innerer Teil mit TG-Zufahrt): Fast 1.000 Kfz/24h
3. Spitalgraben: 880 Kfz/24h
4. Kasernstraße: 880 Kfz/24h; davon 90 Kfz/24h in Richtung Herrnstraße und 790 Kfz/24h über Kasernstraße in Richtung Ziegelgasse und Ziegeltor

Das Dilemma der Verkehrserschließung der Altstadt von Amberg ist, dass über alle Querstraßen zur Hauptachse Bahnhofstraße/Georgenstraße ständiger Verkehr fließt. Schon in einem Verkehrsgutachten aus den 80-iger Jahren hat man den dortigen Parkplatzsuchverkehr als große Belastung für die Innenstadt ausgemacht. Weil man das Problem nie konsequent gelöst hat, sind die Ziegelgasse, die Herrnstraße, die Kasernstraße, die Obere- und Untere Nabburger Straße trotz der dortigen Parkplätze in ihrer Bedeutung als früher florierende Geschäftsstraßen, letztlich auch durch die ständige Verkehrsbelastung mit Lärm und Abgasen und durch eine fehlende Neugestaltung zwischenzeitlich nicht mehr existent. Das Ergebnis ist ein massiver Leerstand in diesen Straßen und ein Verfall der Gebäude, weil die Fahrverkehrsfrequenz anstatt die Fußgänger- und damit Kundenfrequenz dominiert. Z.B. ist in der Bahnhofstraße, der Ziegelgasse und der engen Kasernstraße die prognostizierte Verkehrsbelastung so hoch wie an manchen überörtlichen Bundes- und Staatsstraßen.

Durch den zusätzlichen Verkehr, der den Vorhaben Bürgerspitalareal zuzuordnen ist, wird dieser Effekt noch weiter erhöht. Sowohl in der Bahnhofstraße, der Ziegelgasse-West (Ziegeltor), in der Kasernstraße, der Herrnstraße und der Unteren Nabburger Straße wird sich die Verkehrsbelastung erhöhen. Besonders durch den in der Spitzenstunde zusätzlichen Ausfahrverkehr aus der Tiefgarage über den schmalen Spitalgraben in die enge, in beiden Richtungen befahr- und begehbar Kasernstraße sind die Konflikte an der Einmündung in die Kasernstraße–trotz der Beschwichtigung des Verkehrsplaners- und in der Kasernstraße selbst vorprogrammiert. Durch mehr Lärm und Abgase ist der zusätzliche Verkehr für die Anwohner aller genannten Straßen eine nicht hinnehmbare Zumutung. Für die Fußgänger wird die im Gegenverkehr befahrbare Kasernstraße ohne eigene Gehwege gerade in Spitzenverkehrszeiten noch mehr als heute zu einer nicht akzeptablen Unfallgefahr.

Fazit: Der zusätzlich erzeugte Verkehr durch das Investorenprojekt belastet die Altstadtstraßen mit den anliegenden Geschäften, Gebäuden und Menschen (Anwohner, Kunden) nachweislich noch mehr. Zugunsten eines Investorenprojektes wird die Attraktivität der Geschäfte -soweit sie noch vorhanden sind- und des Wohnens in diesen Straßen noch mehr gemindert. Die Verödung in den bezeichneten Querstraßen wird noch weiter voranschreiten. Die Lärm- und Abgasbelastung wird zunehmen. Sie ist sowohl im Umweltbericht wie in der schalltechnischen Stellungnahme entweder verbal unvollständig oder gar nicht behandelt worden.

### **Stellungnahme Verkehrsaufkommen:**

Nach aktuellem Planungsstand wird nun ausschließlich die Tiefgaragenausfahrt südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden erfolgen. Somit wird auf die anderen beiden Varianten (Ausfahrt über den Spitalgraben und Ausfahrt über die Ziegelgasse mit Ausfahrt nach rechts und links) nicht weiter eingegangen.

Die Verteilung der Neuverkehre (Relation auch Herrnstraße ↔ Ziegeltor) auf das umliegende Straßennetz wird auf Grundlage

- der Relationen des Bestandsverkehrs
- und
- in Anlehnung an die Verteilung der Neuverkehre aus der Verkehrsuntersuchung Stadt Amberg, Sanierung der Altstadt, Künftige Nutzung des Bürgerspitalgeländes, Verkehrliche Auswirkungen, Stand: 19. März 2013 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak vorgenommen.

Dies spiegelt die richtungsbezogene Verkehrsverteilung und die Streckenbevorzugung wieder.

#### *Kasernstraße und Herrnstraße*

In der favorisierten Ausfahrtsvariante findet ein sehr geringer Verkehrsmengen-zuwachs von 190 Fahrten/24h in der Kasernstraße und 170 Fahrten/24h in der Herrnstraße von der Analyse (Stand: 2012) im Vergleich zum Prognoseplanfall 2030 statt. 90 Fahrten/24h werden durch die Vorhaben „Bürgerspitalareal“ und Tiefgarage der Wirtschaftsschule“ generiert. Bei dieser geringen Zunahme werden keine spürbaren Auswirkungen erwartet. Die Verkehrsmengen sind vergleichbar mit einer Wohnstraße (> 400 Kfz/h).

#### *Ziegelgasse*

Die prognostizierte Verkehrsbelastung der Ziegelgasse von etwa 4.500 Kfz/24h sind vergleichbar mit einer Quartiersstraße, welche gemäß der RAST 06 als Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Erschließungsfunktion eine Verkehrsbelastung von 400-1.000 Kfz/h abwickeln kann. Dies entspricht einer täglichen Belastung von ca. 4.000 bis 10.000 Kfz/24h.

### Kapazitätsbetrachtungen

Für die Kapazitätsbetrachtung wird die abendliche Spitzenstunde als maßgebende herangezogen. Es geht jedoch nicht hervor, um welchen Zeitabschnitt der Spitzenbelastung es sich beim abendlichen Verkehr handelt.

Aus den Verkehrszahlen zur Leistungsfähigkeitsberechnung des Knotenpunktes Kaiser-Ludwig-Ring / Bahnhofstraße geht hervor, dass für die Zahlen der abbiegenden Verkehrsströme, die Schwerverkehrsanteile, die zusätzlich durch das Investorenprojekt Bürgerspitalareal und das Projekt Neue Münze entstehen, mit einer Ausnahme als Null, angesetzt wurden. Dies kann nicht sein, wenn man weiß, dass die Lieferzeiten für die Handelsbetriebe auf dem Bürgerspitalareal im Umweltbericht in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig sein sollen.

Auch wenn die Berechnungsmethodik der Kapazitätsberechnung stimmen mag, fällt auf, dass die Qualität der Leistungsfähigkeit der separaten Linksabbiegespur und der Mischspur für Rechtsabbieger/Geradeaus für den stadteinwärts fahrenden Verkehr grenzwertig sein dürfte, gerade wenn man den Lieferverkehr dazuzählt. Die Realität bereits heute mit der häufigen Überstauung des Linksabbiegers in der Abendspitze untermauert diese Einschätzung. Die LA-Spur müsste schon heute verlängert werden und der Rechtsabbieger eigentlich eine eigene Spur erhalten.

Eine Kapazitätsbetrachtung kann sich nicht jedoch nur auf die lichtsignalgesteuerte Kreuzung beschränken. Sie muss auch die zusätzlich durch den Erschließungsverkehr Investorenprojekt belasteten Straßenzüge mit ihren leistungsstörenden Randbedingungen (Parken, Engstellen) in der Altstadt mit einbeziehen, um zu einer Bewertung der tatsächlichen Auswirkungen (Stau) zu kommen. Bereits heute herrscht in den in Frage kommenden Straßenzügen häufig „Stop and Go“ Verkehr, der mit dem zusätzlichen Verkehr noch zunehmen wird.

Fazit: Die Kapazitätsberechnung ist nicht transparent und in Ihren Grundlagen unvollständig. Die Einbeziehung zusätzlich belasteter Altstadtstraßen zur Bewertung des Verkehrsablaufs ist erforderlich.

### Zum Umweltbericht

#### Grundlagen

Dem Umweltbericht liegt, wohl versehentlich, der falsche Plan vermutlich des ursprünglichen „Sanierungsgebietes K“ zugrunde. Er ist nicht identisch mit dem Lageplan der Architekten Wittfoht, Stuttgart. Er ähnelt eher dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg.

In dem folgenden Bericht geht nicht klar und deutlich hervor, ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan Berichtgegenstand ist.

Es hat den Anschein, dass der Umweltbericht nur den neuen Bebauungsplan mit dem älteren vergleicht und daraus seine Bewertungen herleitet. Auch wenn der alte Bebauungsplan baurechtlich gilt, ist jedoch für die Umweltbetrachtung und insbesondere in Bezug auf die Anwohner der Status quo als Ausgangslage relevant. Das geplante Bauvorhaben führt gegenüber dem derzeitigen Zustand zu massiven Verschlechterungen von Wohn- und Umweltqualität. Dies ist in den Überlegungen der Stadt Amberg unberücksichtigt.

### **Stellungnahme zu den Kapazitätsberechnungen:**

Spitzenstundenbelastungen wurden in enger Absprache mit der Stadt Amberg der Verkehrsuntersuchung Stadt Amberg, Sanierung der Altstadt, Künftige Nutzung des Bürgerspitalgeländes, Verkehrliche Auswirkungen, Stand: 19. März

2013 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak entnommen.

Die Spitzenstundenanteile der zusätzlich durch die genannten Bauvorhaben erzeugten Kfz-Verkehre (PKW- und LKW-Verkehr) wurden anhand der im zu-ständigen Regelwerk (Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, FGSV) enthaltenen Tagesganglinien abgeschätzt.

Hier wurde der maximale abendliche Anteil verwendet. Die Tiefgaragenverkehre des Bauvorhabens „Neuen Münze“ wurden im Worst-Case (Umschlag 1 – entspricht 70% des Tagesverkehrs) herangezogen. Diese Kapazitätsbetrachtung basieren auf sehr hohen Ausgangswerten, so dass die Berechnungsergebnisse weit auf der sicheren Seite liegen dürften.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Amberg für die signalisierte Einmündung Kaiser-Ludwig-Ring/ Bahnhofstraße vorgenommen.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die noch nicht umgesetzte, aber zulässige Planung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans dargestellt, da im Rahmen des seinerzeitigen Bebauungsplanverfahrens bereits die seinerzeitigen Umweltbelange berücksichtigt wurden.

### Lärmbelastung

Es wird verbal berichtet, dass durch die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geänderte Verkehrsführung sich Verlagerungen der Verkehrsströme ergeben. Festgestellt wird, die Emissionen in der Bahnhofstraße erhöhen sich und behauptet wird, sie verringern sich in der Ziegelgasse.

Für genaue Beurteilungen wurde angeblich ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die vorliegende schalltechnische Stellungnahme erfüllt sicherlich nicht den umfänglichen Standard eines Gutachtens. Es enthält lediglich die Auflagen und Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf in Bezug auf den Lärm auf der Grundlage einer angeblichen Schalluntersuchung. Die Schalluntersuchung selbst mit ihren Annahmen, Berechnungen und Ergebnissen liegt allerdings nicht vor, sodass sich keine Aussagen über die künftige Lärmbelastung des Umfelds des Bebauungsplanentwurfes und der zusätzlich belastenden Straßenzüge aus den vorgelegten drei Seiten entnehmen lassen. Für bestimmte Gebäude sind Lärmrichtwerte angegeben. Was für eine Beurteilung fehlt, sind die tatsächlichen Emissionspegel durch den Betrieb des Gebäudes und den zusätzlich erzeugten Verkehr.

Fazit: Die vorliegende schalltechnische Stellungnahme erfüllt nicht die Anforderungen einer transparenten Planungsunterlage, mit der eine sachgerechte Beurteilung der Lärmproblematik im Rahmen der öffentlichen Bürgerbeteiligung möglich ist. Es entsteht der Eindruck, gerade das Problem Lärmschutz zu verschleiern und nicht ernst zu nehmen. Es wird eine transparente Untersuchung über die real zu erwartenden Schallpegel, insbesondere durch den Betrieb des Gebäudes, die geplante Tiefgaragenzufahrt in der Bahnhofstraße und den zusätzlichen Verkehr rund um das Investorenprojekt und in den genannten Altstadtstraßen gefordert.

### Immissionen/Luft/Klima

Die Immissionen als die Einwirkung von Verunreinigungen der Luft auf Gebäude und Menschen durch den Kraftfahrzeugverkehr sind gerade in Innenstädten eine Thema von großer Bedeutung. Während aktuell die Sperrung von Innenstädten für Fahrzeuge mit Diesel (auch Lieferfahrzeuge) und damit der Verlagerung des Verkehrs wegen der schädlichen Immissionen intensiv diskutiert, zieht die Stadt Amberg mit den geplanten Investorenprojekten bewusst den Verkehr wider geltenden verkehrsplanerischen Grundsätze in seine denkmalgeschützte Altstadt. Die störende Tiefgaragenzufahrt zur Erschließung der beiden geplanten Projekt mitten in der Fußgängerzone ist das sichtbare Beispiel eines falschen Verkehrsdenkens, den Verkehr trotz umliegender, nicht ausgelasteter Parkmöglichkeiten in das Altstadtzentrum zu leiten.

Die Öffentlichkeit möchte gerade aufgrund der aktuellen Diskussionen wissen, welche Auswirkungen die Immissionen in der Umgebung des Investorenprojektes und in den zusätzlich belasteten Altstadtstraßen haben werden. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist mit keinem Wort auf dieses abwägungsrelevante Thema eingegangen worden. Das Problem wurde bereits schon beim bis jetzt rechtskräftigen „Saniierungsgebiet K“ nicht behandelt.

Ohne grundlegende Untersuchung als Nachweis wird im Umweltbericht verbal recht oberflächlich abgehandelt, dass gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Veränderungen zu erwarten sind.

Fazit: Die fehlende Untersuchung der Belastung durch Immissionen insbesondere aus dem Straßenverkehr (auch Lieferverkehr) ist ein wesentlicher Mangel der Planung, der zur Rechtswidrigkeit führt. Insgesamt ist der Umweltbericht für einen so massiven Eingriff in das Altstadtgefüge inhaltlich wie in seiner

### **Stellungnahme Lärmbelästigung, Immissionen/Luft/Klima:**

Siehe Punkt 1.2.1 Schutzgut Mensch/ Lärmschutz im Umweltbericht zum Bebauungsplan AM 134 als Teil der Begründung. Sowie das Lärmschutzgutachten in Anlage 11.

Form als äußerst mangelhaft zu bezeichnen. Er beschränkt sich lediglich auf verbale verharmlosende Bewertungen im Vergleich zum bestehenden BBP „Sanierungsgebiet K“. Dabei wird die Dimension des neuen Projektes gerade hinsichtlich der Immissionen völlig verkannt. Die Prognose, es seien keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, ist völlig verfehlt.

#### Planungsalternativen

Die Feststellung im Umweltbericht, alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der vorhandenen, bestehenden Bebauung nicht, muss nach dem Abriss des alten Bürgerspitals und den geschichtlichen Grabungsfunden völlig anders bewertet werden. Man hätte sich auch vorstellen können, dieses für das Sozialwesen der Stadt wichtige geschichtliche Gelände mit dem entdeckten Gräberfeld als innerstädtische Grünfläche anzufügen. Es ist nicht bekannt, dass dazu Überlegungen angestellt wurden. Die Stadt hat sich leider in Unkenntnis der jetzt bekannten Historie und einmaligen Funde zu früh für eine nicht altstadtgerechte massive Investorenbebauung entschieden.

**Fazit:** Aufgrund der geänderten Ausgangslage durch die Ergebnisse der archäologischen Grabungen sind zwingend alternative Planungen zu erarbeiten, die angesichts der einmaligen kultur- und stadtgeschichtlichen Bedeutung des Bürgerspitalgeländes für die Stadtgeschichte im übergeordneten Interesse auch eine Nichtbebauung zum Inhalt haben können. Das Gelände hinter der Spitalkirche ist, wie sich durch die Ausgrabungen zeigt, die geschichtliche Schatzkammer der Stadt Amberg. Sie für die Bürger und die Zukunft zu erhalten und nicht zu vergessen, ist das Gebot der Stunde. Es ist zu hoffen, die Verantwortlichen sind sich der Herausforderung, jetzt umzudenken, bewusst. Die jetzige Generation darf mit Rücksicht auf die zukünftigen Generationen nicht alles machen, was aktuell als notwendig und machbar gehalten wird. Sie hat in einer Haltung der Kultur des Erhaltens und des Wertschätzens von Überliefertem Rücksicht zu nehmen. Sie hat nicht das Mandat des Zerstörens der wiederentdeckten Zeichen der eigenen Identität um des vermeintlichen zweifelhaften Fortschrittes willen. Nicht zuletzt aus diesem Grunde hat der Denkmalschutz in Bayern auch Verfassungsrang.

#### Zusammenfassung

Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses weist nach der Rechtsprechung erhebliche formale Mängel auf, die eine nochmalige Bekanntmachung und Auslegung notwendig machen.

Sowohl die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung wie der ausgelegte Bebauungsplan werden inhaltlich bereits von der Zielsetzung der Planung und seinen Vorgaben her verschiedenen Ansprüchen (Stadtplanung, Architektur, Verkehr, Umwelt, Denkmalschutz etc.) in entferntesten nicht gerecht. In den meisten Punkten der Planung und inhaltlich aufgrund unvollständiger oberflächlicher Schlussfolgerungen, Begutachtungen und Unterlagen sind die verschiedenen Belange zwangsläufig und einseitig zugunsten der Interessen eines Investors ausgelegt und deshalb unausgewogen. Die Planungsziele der Stadt Amberg als Grundlage für den Investorenwettbewerb und als Grundlage zum Bebauungsplanentwurf 134 „Bürgerspitalareal“ verstoßen nach der festgestellten einmaligen archäologischen Befundlage mit der nachhaltigen Beseitigung des Bodendenkmals gegen die Grundsätze der Bayerische Verfassung und des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Es verbietet sich daher, den Bebauungsplan 134 rechtssicher als Satzung zu verabschieden. Er ist schon jetzt als rechtlich fehlerhaft zu bewerten, mit guter Aussicht, im Rahmen eine Normenkontrollklage die Fehlerhaftigkeit gerichtlich feststellen zu lassen.

Die Stadt Amberg hat sich aufgrund falscher Vorgaben, Hoffnungen und Entscheidungen den externen Planungen und Interessen eines Investors untergeordnet. Alle denkbaren Gesichtspunkte – wirtschaftlich,

Das Vorhaben beruht auf einem europaweiten Wettbewerb „Verkauf eines städtischen Areals in der Altstadt vom Amberg“, bei dem der Vorhabenträger den Zuschlag erhalten hat. Der Stadtrat der Stadt Amberg hat im Rahmen der Ausschreibung selbst zur Vorgabe gemacht, dass ein Mix aus Wohnen, Dienstleistung, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie sowie Anwohnerstellplätzen angestrebt wird. Diesem Nutzungsmix entspricht das Vorhaben, wobei durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auch noch eine bestehende Versorgungslücke geschlossen wird. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und das ausgeschriebene Grundstück soll erworben werden. Die Stadt Amberg ist dadurch im Rahmen der Bauleitplanung zwar nicht gebunden, die Belange des Vorhabenträgers bzw. die spezifischen Belange der anzusiedelnden Betriebe sind jedoch mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen. Durch die Ansiedlungen werden wichtige Arbeitsplätze in der Innenstadt in einem Bereich geschaffen, der aktuell durch einen Leerstand und eine Brachfläche geprägt wird. Durch die Aufwertung der Lagequalität können auch mittel- und langfristig Arbeitsplätze gesichert und erhalten werden. Für die Entwicklung der Innenstadt sind die entstehenden und bestehenden Arbeitsplätze gleichermaßen wichtig. Zur Gewichtigkeit der Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklungskonzeption darf auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden. Mit Blick auf die Betroffenheit der in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB genannten Belange und die Gewichtigkeit der weiteren öffentlichen Belange, ist die Bauleitplanung ausgewogen. Die Festsetzung im Bebauungsplan sind geeignet, die Bevölkerung mit attraktivem, innerstädtischem Wohnraum zu versorgen und gleichzeitig die bestehende Versorgungslücke im Bereich der Nahversorgung zu schließen. Dies führt zusammen mit dem Fachmarkt und den ergänzenden Dienstleistungen zu einer Aufwertung der Lagequalität in der Bahnhofstraße, was wiederum für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt insgesamt eine Attraktivitätssteigerung zur Folge hat. Den Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklungskonzeption und des durchgeführten europaweiten Wettbewerbs wird damit entsprochen. Dies ist erforderlich, um der Versorgungsfunktion als Oberzentrum auch künftig gerecht zu werden und dem Trend der sinkenden Kaufkraftbindung entgegenzuwirken.

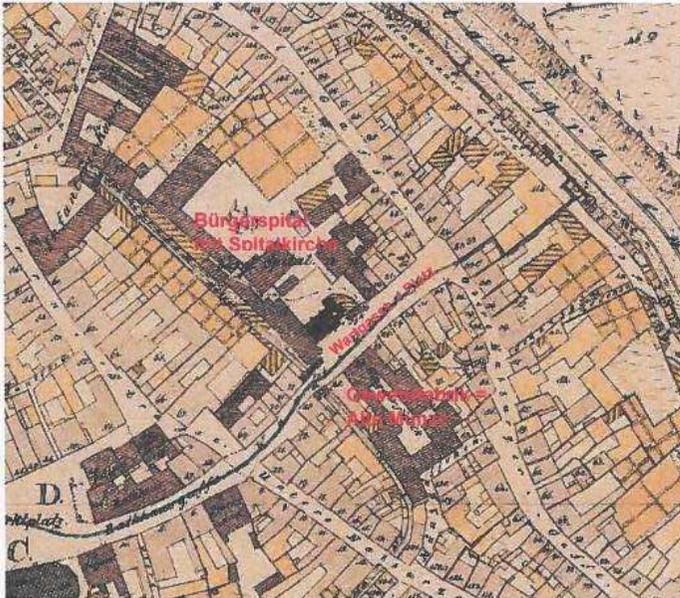
verkehrlich, denkmalpflegerisch und ökologisch – sind einseitig und kontraproduktiv behandelt worden. Dem Stadtrat ist zu raten, in sich zu gehen und die in jeder Hinsicht überzogene, nicht altstadtgerechte und nur auf wirtschaftliche Interessen ausgerichtete Fehlplanung nochmals zu überdenken und sie letztlich insbesondere aufgrund der festgestellten überragenden geschichtlichen Bedeutung des Bürgerspitalareals für die Stadtgeschichte aufzugeben. Dies würde ihm zur Ehre gereichen, und würde der Stadt und ihren Bürgern auch in der Zukunft ihre geschichtliche Identität mit ihrer Stadt erhalten und vertiefen.

Denn: „Kultur (Anm.: dazu gehört auch die Stadtgeschichte) ist kein Luxus, den wir uns entweder leisten oder auch streichen können, sondern der geistige Boden, der unsere Überlebensfähigkeit sichert“ (Richard von Weizsäcker).

Anlage 1

#### Altstadtstruktur und Kritikpunkte des BBP 134 „Bürgerspitalareal“

Ausschnitt Stadtplan Amberg 1835



#### Bürgerspital mit Spitalkirche

- Auf dem Bürgerspitalgelände existierte ein Königshof
- 1317 Bürgerspital wird von König Ludwig dem Bayern gestiftet
- Die einschiffige Spitalkirche war Teil des Bürgerspitals und wurde ab Mitte des 14. Jahrhunderts errichtet
- Bürgerspital ist Keimzelle des Sozialwesens der Stadt Amberg
- Archäologische Funde (Gräber, Fundamente) weisen auf frühere Besiedelung hin
- Bürgerspital liegt vor der ersten Stadtbefestigung entlang des Spitalgrabens

#### Gewehrfabrik=Alte Münze

- "Alte Münze": Entstehungszeit um 1762; dreigeschossiger und traufständiger Dreiflügelbau mit Satteldach, Kniestock und architektonischen Gliederungen, Fassade Neurenaissance; malerischer Innenhof
- 1801 - 1874 Nutzung als Gewehrfabrik; ab 1931 Kaufhaus

#### Wartgasse

- Platzartige Erweiterung am Kreuzungspunkt zweier Handelsstraßen nach Stadterweiterung 14. Jhd.; 1859 Durchbruch zum Bahnhof (jetzt Bahnhofstraße)

## Bebauungsplan Bürgerspitalareal Amberg



## Bebauungsplanentwurf mit TG-Zufahrt Bahnhofstraße

## Kritikpunkte:

- Extrem dichte Bebauung in Höhe und Breite gegenüber dem historische Zustand mit Freiflächen: 2440qm bebaute Grundfläche, 14-15 m Firsthöhe
- Keine gestaltbaren und bepflanzbaren Freiflächen; Freiflächen sind befestigte Restflächen für Feuerwehrumfahrt, Anlieferung; → Wohnqualität durch Bebauungsdichte extrem negativ und nicht menschengerecht
- Baugestaltungssatzung für die denkmalgeschützte Altstadt wird bewusst außer Kraft gesetzt

- Planer und Investoren fordern zwingend eine TG-Zufahrt insbesondere zur Funktionsfähigkeit der Geschäftsnutzung des Bürgerspitalareals und der Neuen Münze
- TG-Zufahrt in der Bahnhofstraße zerstört platzartigen Charakter der ehem. Wartgasse → denkmalrechtliche Zerstörung der überlieferten Stadtstruktur;
- Wartgasse war Schnittpunkt der historischen Handelswege durch die Stadt wahrscheinlich mit Marktfunktion:  
Georgenstraße/Rathausstraße/Wartgasse: Handelsweg nach Nürnberg  
Ziegelort zum Nabburger Tor: Handelsweg Bayreuth/Regensburg
- Gefälle der Bahnhofstraße in Richtung der Altstadt bedingt einen langen, deplatzierten, störenden Einfahrslund
- TG-Zufahrt leitet den Verkehr in die Altstadt mit Lärm und Abgasen entgegen den verkehrlichen Zielen der Verkehrsberuhigung der Altstadt
- TG-Zufahrt mindert die Nutzung der anliegenden Gebäude und die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Fußgängerzone
- Zerstörung der Blickachse in das Hauptree der Altstadt durch ein monströses Verkehrsbauwerk mit Einhausung
- TG-Ausfahrt zum Spitalgraben problematisch
- Die Bebauung zerstört für immer die entdeckten Reste der Geschichte der Altstadt, die eigentlich für die Identität der Bürger der Stadt erhaltenswert wären; Verstoss gegen Verfassungsrang des Denkmalschutzes in der Bayer. Verfassung
- Die Anlage einer innerstädtischen Grünanlage wurde aufgrund der Grabungsfunde (Gräber) alternativ nicht überlegt.

Siehe Nr. 6

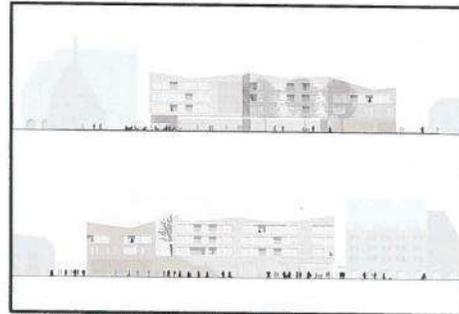
Ansichten Planung Bürgerspitalareal Amberg



Ansicht Eingangsbereich aus Richtung Bahnhofstraße

Kritikpunkte:

- Ansichten verdeutlichen das Defizit einer extrem massiven, nicht altstadtgerechten Bebauung
- Sehr offene Fassaden wirken großstädtisch überzogen; sie sind nicht altstadtgerecht
- Geschönte Ansicht: Dimension des Vorplatzes und der anschließenden Gasse wirkt perspektivisch verzerrt und überzeichnet
- Phantasielose, beliebige modernistische Einheitsarchitektur; kein Bezug zum Denkmal Altstadt und ihrer überlieferten Stadtstruktur erkennbar
- Stilbruch mit der umgebenden Dachlandschaft



Oben: Ansicht von der städt. Wirtschaftsschule

Unten: Ansicht vom Spitalgraben

- Vorplatz liegt ganzjährig weitgehend versteckt im Schatten der Kirche; wenig Aufenthaltsqualität (außer in heißen Sommern) durch Licht und Sonne
- Außengestaltung für Restflächen nicht möglich, da diese als Verkehrsflächen (Lieferverkehr, Feuerwehrzufahrt) notwendig
- Außengestaltung trotz „Alibibäumen“ ohne Grün; beschränkt sich auf Befestigung durch Pflaster
- Innenhof kann beschränkte Wohnqualität nur wenig verbessern
- Planung ist wohn- und menschenfeindlich

Siehe Nr. 6



Mittelalterliches Bürgerspital in Amberg-  
700 Jahre Zentrum des Sozialwesens der  
Stadt

Fundamentreste des historischen Bürgerspitals nach archäol. Grabungen 2016/17



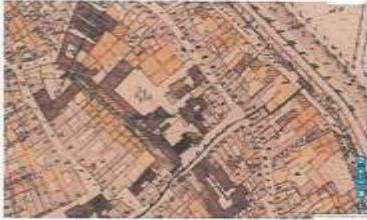
Grabungsfunde von Skeletten auf dem mittelalterl. Spitalfriedhof bei der Spitalkirche (ehem. Bürgerspital)



Grabungen ehem. Bürgerspital: Eisenzeitlicher Grabhügel des 7. Jahrhunderts v. Chr. mit Mauerresten des Spätmittelalters, Spuren früh- und spätmittelalterlicher Pfostenhäuser, Spuren früher Eisenverhüttung sowie Handwerksbefunden (Keramik)



Anlage Spitalkirche 2007 134 "Bürgerpfosten"



Stadtplan 1835: Randbebauung mit sehr viel Freiflächen (Gartennutzung)

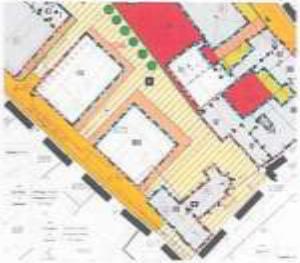
**Soziale Nutzung**

= 700 Jahre Bürgerspital



Bis 2015: T-Bebauung mit Freiflächen (Ruhezonen Altersheim)

**Stadt- und Nutzungsstruktur vom Mittelalter über die Gegenwart und die Zukunft**



BBP San.gelbiet K: Zwei Blöcke ohne Freiflächen

**Wirtschaftliche Nutzung**

= Zerstörung der Stadtstruktur für immer?



Projekt Ten Brinke/Wittfoht: Massiver Block ohne Freiflächen

Anlage: Stellungnahme BfE 134\_Bürgerspitalarea

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

50

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Stadträte und -rätinnen,

in den Jahren 2014 und 15 hatte ich zur damaligen Situation des "Forum" und der gegenüberliegenden Brachfläche bereits jeweils einen Ideen-Brief an Sie geschrieben. Nun, weitere 2 Jahre später, liegen laut dem Zeitungsbericht vom 31. 1. 2017 noch nicht alle endgültigen Nutzungsmöglichkeiten fest.

Daher möchte ich noch einmal einen Vorstoß mit meinen Vorschlägen wagen, in der Hoffnung, dass das eine oder andere doch eine Anregung sein kann.

Alle Zeitungsartikel spiegeln Ihrer aller Bemühungen und die Diskussionen darüber, was für das Wohl der Stadt gut ist wider. Dafür danke ich Ihnen herzlich. Gleichzeitig vermisse ich darin aber neue, innovative Ansätze. Vieles erscheint mir immer noch wie:"Mehr vom Selben". Mehr Parkplätze (die sicher wichtig sind), mehr Gastronomie (besonders Eventgastronomie), mehr Geschäfte in der Innenstadt.

Ist das wirklich das einzige, was eine Stadt lebens- und liebenswert macht? Ist es das, was unser Land, unseren Kontinent und letztlich die ganze Welt braucht und weiterbringt? Ein großer Teil Fernsehberichte, Filme oder Artikel in durchaus ernstzunehmenden Zeitschriften befassen sich mit einem Wandel des Denkens und darüber auch des Tuns. "Fair Trade Stadt Amberg" ist ja so ein Ansatz und auch die "Zukunftsakademie Globales Lernen" oder das "Amberger Stadtgeld" gehören dazu. Sie sind alle durch Bürgerinitiativen entstanden. Ich wünsche mir da auch die aktive Initiative der Politik,

Braucht Amberg wirklich noch mehr Geschäfte, die unter schlechten Arbeitsbedingungen produzierte Kleidung, Schuhe, Lederwaren usw. aus Billiglohnländern importieren?

**Stellungnahme:**

Eingangs ist anzumerken, dass die Planung der Bahnhofstraße 10-12 (ehemaliges Kaufhaus Storg) nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist. Die Ideen werden aber an den Bauherren weitergegeben.

Durch das Vorhaben wird die Bevölkerung mit Wohnraum versorgt. Allgemeine Zielsetzung der Stadtplanung ist die Nachverdichtung, wobei auch auf die Entstehung von Wohnbauland Wert gelegt wird. Es besteht in Amberg ein qualitativer Bedarf an attraktivem, innerstädtischem Wohnraum. Durch das Vorhaben kann dieser gedeckt und zugleich die Bildung von Eigentum ermöglicht werden. Durch die Schaffung der Wohnungen, wird auch der Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen. Auch eine Teilhabe am urbanen und kulturellen Leben wird durch die Schaffung durch Wohnungen in zentraler Lage verstärkt ermöglicht.

Aufgrund des demographischen Wandels wird es künftig immer wichtiger werden, Wohnraum in zentraler Lage mit einer entsprechenden, gut fußläufig zu erreichenden Versorgung mit den Gütern des kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfs und Dienstleistungen anbieten zu können. Durch das Vorhaben soll ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einer Schank- und Speisewirtschaft im Erdgeschoss entstehen. Durch die Festsetzung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> wird zudem eine Versorgungslücke für die Bewohner der Altstadt geschlossen. Ein Lebensmittelladen mit etwa 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche befindet sich in der westlichen Altstadt, in der östlichen Altstadt ist dagegen bislang noch überhaupt kein Lebensmittler angesiedelt. Eine verbrauchernahe Versorgung ist damit nicht gewährleistet. Insbesondere die Bewohner der östlichen Altstadt sind regelmäßig auf ein Kfz angewiesen, um die Geschäfte des täglichen Bedarfs zu erledigen.

Die Stadt Amberg strebte im Rahmen des Wettbewerbs einen ausgewogenen Mix an Handel und Dienstleistung, aber auch Wohnnutzung an. Die geplanten Nutzungen entsprechen den Zielsetzungen.

Die Ansiedlungen stehen im Einklang mit den Ergebnissen der vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeption. Deren Zielsetzungen sind die Sicherung bzw. Steigerung der regionalen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Amberg inklusive der „Rückholung“ verlorengangener Marktanteile, die Stabilisierung und Attraktivierung der Amberger Innenstadt als oberzentraler Versorgungs-, Dienstleistungs-, Tourismus- sowie Kommunikations- und Wohnstand sowie die Sicherung und aktive Förderung der Nahversorgungsstandorte im gesamtem Amberger Stadtgebiet.

Die Tendenz geht immer mehr weg vom Herkömmlichen und hin zur Nutzung bereits vorhandener Ressourcen, sowohl bei der Einbindung der Ideen und Fähigkeiten der Bewohner, als auch bei der Weiter- und Wiederverwendung bereits vorhandener Materialien. Die meisten Menschen haben fast alles und das nicht nur einmal, sondern oft mehrmals und optional gelagert in Kellern oder Speichern. Unser ganzes Wirtschaftssystem ist natürlich auf noch mehr, höher, weiter, schneller und Verkauf ausgerichtet. Aber neue Ansätze gehen vom Teilen aus, vom gemeinsamen Nutzen von Dingen, die lange ungebraucht lagern oder auch vom Teilen und Nutzen urbaner Flächen, z.B. für Gartenbau.

Große Städte scheinen sich da vielleicht zunächst leichter zu tun, aber auch mittlere und kleine Orte haben die Wandlung bereits entdeckt.

Die "Transition Town Bewegung" ist eine Bürgerinitiative. Aber als Stadt in diese Bewegung einzutreten wäre auch neu und ein Zeichen. Ich denke, dieses Zeichen könnten Sie setzen.

So sehe ich eine Zukunft von Teilen des "Forum" immer noch als "Multidisziplinäres Forum für alternative Lebens- und Heilmethoden".

Vor einigen Jahren war einmal eine Art Markthalle am Stadteingang im Gespräch. Würde sich hierfür nicht das bislang noch unverplante Erdgeschoss im "Forum" eignen? Regionale Anbieter aus der Umgebung könnten an verschiedenen Tagen Nutzflächen bestücken. Damit ist auch dem Lebensmittelsektor und dem Einkaufen Rechnung getragen. Wichtig erscheint mir (ohne der Fa. Augustin etwas wegnehmen zu wollen) z.B. dem Hutzelhof und anderen Bauern, die freitags auf dem Markt verkaufen, erweiterte Möglichkeiten zu bieten. Es gibt in Amberg kaum Geschäfte, die regionale Spezialitäten anbieten. In anderen Städten ist das oft anders.

Daneben sollte es ein sog. Repaircafé geben. Geräte, die in unserer Zeit mit einer Sollbruchstelle versehen nach einigen Jahren entsorgt werden könnten Ehrenamtliche, Hobby- oder Berufsbastler vielleicht wiederbeleben. Über das "etwas andere Café" kämen dann auch die etwas anderen Mahlzeiten ins Zentrum, z.B. für Allergiker, Veganer etc.

Der kleine Kurort Scheidegg im Allgäu hat es geschafft, dass **alle** Bewirtungseinrichtungen mindestens eine glutenfreie Speise anbieten und wirbt damit als Urlaubsort für Betroffene, was ebenfalls viele Menschen nutzen.

Die beiden oberen Stockwerke haben, laut Zeitungsartikel bereits ihre Nutzung gefunden. Aber im ersten Stock würde ich mir eine Art "Akademie" ganzheitlicher Lebensweise von A, wie Autogenes Training, über T, wie Tanzexerzitien oder TaKeTiNa bis W, wie The Work wünschen. Warum sollte es nicht auch Platz z.B. für Künstler mit Ausstellungen oder Jugendveranstaltungen geben?

Ich habe in den letzten Jahre in größeren, aber teilweise auch in kleinen Orten oder direkt auf dem flachen Land Häuser kennen gelernt, die Privatpersonen oder

Gruppen zu ähnlichen Einrichtungen ausgebaut haben, z.B. Haus Pegasus bei Glückstadt, das ZIST bei Penzberg, das MaRah bei Rahden, das Haus Gaia bei Hessisch-Lichtenau oder das Osho-Haus in Köln. Nur hier in unserer Gegend scheint es kaum etwas in dieser Richtung zu geben.

Diese Häuser bieten Zimmer für Übernachtungen und Kursräume, die von Veranstaltern gebucht werden. Hier würde ich mir eine breite Öffnung vorstellen, die den in Amberg ansässigen Heilberufen nichts wegnimmt, sondern ergänzend dazu steht oder Einzelanbietern aus der näheren Umgebung tageweise Räume zur Verfügung stellt.

In den Kursen, die ich in obigen Häusern belegt hatte kommen Menschen aus dem ganzen Bundesgebiet und auch aus dem Ausland zusammen. Somit könnte die Amberger Innenstadt durch Besucher/ Teilnehmer von außerhalb belebt werden. Auch Referenten/ Heiler/ Anbieter aus dem In- und Ausland könnten ihre Angebote bei uns vorstellen, eben multidisziplinär und mehrsprachig. Wenn man dafür wirbt und die Infrastruktur bietet kommen sicher welche her. Träger und Anbieter wäre dann eben die Stadt.

Gleichzeitig könnte die Gestaltung des Hauses selber anlocken, indem bei der Renovierung auf Nachhaltigkeit, Fairen Handel (Fair Trade Stadt Amberg!), umweltbewussten Innenausbau und Techniken inklusive eines innovativen Energiekonzeptes Wert gelegt wird, was wiederum beispielhaft sein kann. Da im Modell das Gebäude ein Flachdach zeigt wären vielleicht auch Lichtkuppeln und eine Dachbegrünung möglich.

#### **Und die gegenüberliegende Seite?**

In Berlin sind aus solchen Brachflächen die sog. Prinzessinnengärten entstanden. In Verbindung mit den Ausgrabungen, die man vielleicht überglasten könnte und einem Wasseranschluss, bzw. dem Brunnen wäre eine Stadtbegrünung etwas wirklich Neues. Außer der viel diskutierten Linde gibt es kaum Grün in der Innenstadt. Wenn Sie hier die Fläche für urbanes Gärtnern freigeben, ähnlich einer Allmende, werden Sie viele Menschen in die Innenstadt locken, die nicht nur shoppen, sondern auch verweilen. In Kombination mit dem "Ring" als Kulturstätte und der Hospitalkirche, in der ebenfalls Veranstaltungen stattfinden könnten würde die Lebenskultur in diesem Stadtteil erheblich zunehmen. Vielleicht gäbe es auch Platz für die lang ersehnte Halfpipe.

Ich erlaube mir Ihnen drei Ausschnitte beizulegen, die teilweise auf Dokumentationssendungen bei Arte verweisen. Ebenfalls empfehle ich den Film "Tomorrow", der auch im Cineplex bereits mehrmals lief.

Hier ein Ausschnitt aus der Website der Regensburger Transition Town Bewegung: "Urban Gardening bedeutet aktiv und konkret zur Energie- und Kulturwende beizutragen. Gemeinsam Grünflächen in Regensburg nutzen und gestalten. Zusammen Obst und Gemüse anbauen.

Da es sich bei dem Bürgerspitalgrundstück um eine hochwertige Innenstadtlage handelt, wurde ein Wettbewerb zur Wiederbelebung des Quartiers ausgeschrieben. Das Projekt entspricht als Wettbewerbssieger den im Wettbewerb formulierten Zielvorstellungen und Vorgaben der Stadt Amberg.

Einen sozialen Treffpunkt in der Stadt schaffen, an dem wir uns austauschen und Zeit im Grünen verbringen können. Wissen teilen, Permakultur kennen- und anzuwenden lernen (Umsetzung in Energiekreisläufen, von der Natur lernen). Guerilla Gardening Aktionen starten, das Grün in der Stadt zurückerobern, den Selbstversorger-Anteil der Stadt erhöhen, Auf dem Weg zu einem bewussten, "enkeltauglichen" und regionalen Lebensstil!"

In diesem Sinne ließe sich auch das Dach des "Forum" als urbaner Garten nutzen. Bienenhaltung gibt es mittlerweile in fast allen Europäischen Großstädten.

### **Und wie kommen die Menschen nun in die Innenstadt?**

In der vergangenen Woche las ich einen Artikel über die Parkfläche zwischen Regensburg und Schlachthausstraße. Sie soll für einen Discounter freigegeben werden. Damit fallen wieder Parkplätze weg. Ich frage ernsthaft, ob es dort wirklich noch einen Supermarkt braucht? 100 m Luftlinie entfernt ist der Augustin und weitere 100m Luftlinie der Edeka. Und als Discounter steht der netto am Bahnhof zur Verfügung.

Bietet das Areal nicht wunderbar Platz für ein Parkhaus das dringend in dieser Gegend benötigt wird? Mit Außenwand- und Dachbegrünung würde es zum Schmuckstück und Blickfang vom geplanten Hotelfenster aus.

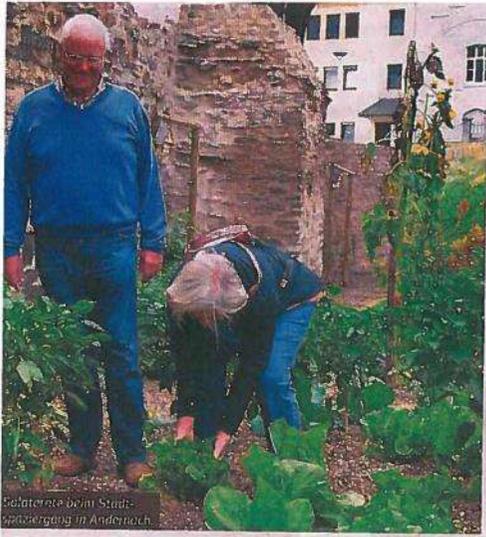
In Le Puy-en-Velay, einer Stadt in Frankreich, die in der Anlage und Größe etwa mit Amberg vergleichbar ist, werden Menschen mit leisen, schnellen Elektrobussen von den Rändern ins Zentrum gebracht, was teilweise sehr enge Gassen hat. Das gibt es übrigens in vielen anderen Städten auch. Eine zweite Art dort sind etwas langsamere Bähnchen, die die Innenstadt abfahren und man kann zu- oder absteigen. Eine Bekannte meinte neulich: "Alle Kinder würden ihre Mütter zwingen, mit diesen Bähnchen zufahren".

Es klingt so bequem: ein "Loch" in der Innenstadt, parken vor die Haustür, an jeder Ecke Supermärkte, alles mundgerecht. Ich glaube, wenn man die Menschen mitnimmt und ihnen andere Konzepte plausibel anbietet werden auch viele mitgehen. Ich bin ja nicht die Einzige, die sich für oben genannte Filme und Themen interessiert und ich habe noch mit keinem gesprochen, der das "Loch" gut findet.

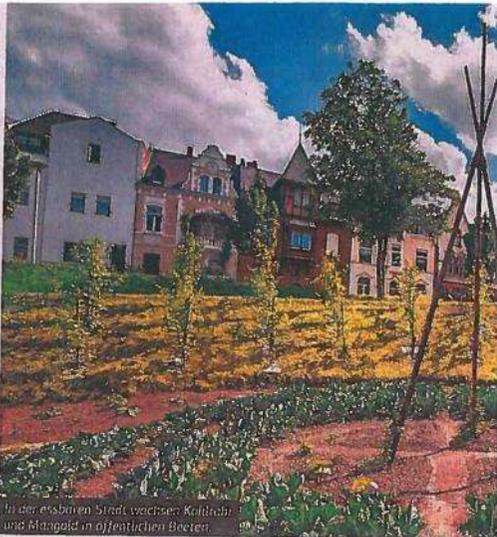
Der Film "Tomorrow" zeigt von Kopenhagen ein zusammenhängendes Radwegenetz, so wie es bei uns ja jetzt auch in der Planung sein soll. Ich könnte mir vorstellen, dass Werbung für mehr Bewegung und dahingehende Anreize auch mehr Menschen auf das Fahrrad bringen. Gesünder wäre es auf jeden Fall.

Am Ende meiner Vorschläge bleibt mir die Hoffnung, dass vielleicht wirklich Anregungen dabei sind. Über eine Rückmeldung würde ich mich sehr freuen.

Die Ideen zum Thema Verkehrswende werden an die entsprechenden Stellen weitergegeben, können aber in diesem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens sein.



Salatenernte beim Stadt-  
übergang in Andernach.



In dem erbbaren Stadt wachsen Koldradli  
und Mangold in öffentlichen Beeten.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

51

**Stellungnahme zu 1.:**

Das Bodendenkmal D-3-6537-0009 mit dem Titel „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Amberg“ erstreckt sich über die gesamte Altstadt (siehe Auszug aus dem Bayerischen Denkmaltatlas des BLfD)



Das Bodendenkmal hätte lediglich bei einer Nutzung des Geländes genau in den Umrissen des bisherigen Bürgerspitals (Damals wurde beim Bau keine Rücksicht auf den Denkmalschutz genommen und wirklich ohne Dokumentation und Sicherung unwiderruflich Stadtgeschichte zerstört) oder Nichtbebauung des Areals erhalten bleiben können. Das Bodendenkmal wäre jedoch auch ohne jegliche Grabung und ohne den damit verbundenen Informationsgewinn, wie durch das BDSchG gefordert im Boden verblieben.

Das Ziel der baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes bezieht sich nicht auf Bodendenkmäler.

**Stellungnahme zu 2.:**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

**hiermit wenden wir uns gegen den Bebauungsplan „Bürgerspitalgelände“ in Amberg.**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs. 5 BauGB bei der Planung grundsätzlich folgende städtebaulichen Ziele zu beachten:

- Eine nachhaltige Entwicklung,
- Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen,
- Verantwortung gegenüber künftigen Generationen,
- Eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung,
- Menschenwürdige Umwelt,
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- Klimaschutz,
- Städtebauliche Gestalt,
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Dabei sind die Ziele der Raumordnungsplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB). In einem Katalog von elf Gesichtspunkten (§ 1 Abs. 6 BauGB), die bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen sind, finden sich

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse,
- Denkmalschutz,
- Belange des Umweltschutzes
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Verkehrs.

Wir möchten folgende Einwendungen zum Bebauungsplan „Bürgerspital“ einbringen:

**1. Zerstörung eines Denkmals**

Das Gelände des Bürgerspitals liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Amberg“ (Denkmal-Nr. D-3-6537-0009). Archäologische Grabungen ergaben, dass es bereits eine sehr frühe Besiedlung in Amberg gab. Anhand von Keramikscherben wurde erstmalig eine Besiedelung der Kelten nachgewiesen. Ein spätmittelalterlicher Friedhof wurde entdeckt.

Durch das geplante Bauvorhaben gehen Teile eines Bodendenkmals unwiederbringlich verloren. Die Ausgrabungen werden zerstört und überbaut. Dies widerspricht dem Ziel einer „baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes“.

Das Schutzgut „Boden“ wird missachtet.

**2. Starke Beeinträchtigung des städtebaulichen Altstadtensembles**

Auf dem Bürgerspitalgelände ist ein massiver Baukörper geplant, der in seinen Dimensionen nicht dem Ensemble der Altstadt Ambergs angepasst ist.

Die Planungen orientieren sich nicht an der Baugestaltungssatzung Amberg.

Durch die Anlage einer Tiefgarage mit Bau einer Einfahrt im Bereich der Bahnhofstraße wird das Stadtbild von Amberg stark verändert. Die Sichtachse „Bahnhofstraße“ mit Blick zum Turm der Martinskirche wird durch den Bau der Einfahrt unwiederbringlich zerstört.

Das Schutzgut „Landschafts-/bzw. Ortsbild“ wird durch das Bauvorhaben nachhaltig beeinträchtigt.

**3. Starke Beeinträchtigung einer „menschenwürdigen Umwelt“**

Durch die zu erwartende Zunahme des Verkehrs sind negative Auswirkungen zu erwarten. Die zunehmenden Abgase wirken sich negativ auf das Klima aus. Gestank und Verkehrslärm vermindert die Lebensqualität in der Altstadt erheblich.

Die Schutzgüter „Klima“ und „Mensch“ sind nachhaltig vom Bauprojekt „Bürgerspital“ mit Bau einer Tiefgarage betroffen.

Wir wenden uns hiermit gegen den Bebauungsplan „Bürgerspital Amberg“.

Wir hoffen, dass die Stadt ihre Verantwortung gegenüber künftigen Generationen erkennt und vom geplanten Bauvorhaben Abstand nimmt.

Die vermeintliche, kurzfristige, Schaffung von Arbeitsplätzen und Aufschwung der Wirtschaft kann unserer Meinung nicht die negativen Folgen aufwiegen.

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 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.

**Stellungnahme zur 3.:**

Die Analysebelastungen (Stand 2012) sind in enger Absprache mit der Stadt Amberg aus dem Verkehrsuntersuchung Stadt Amberg, Sanierung der Altstadt, Künftige Nutzung des Bürgerspitalgeländes, Verkehrliche Auswirkungen, Stand: 19.März 2013 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak entnommen worden und dort nachzulesen.

Grundsätzlich wird in Verkehrsgutachten für Bebauungsplanverfahren und sonstige Infrastrukturmaßnahmen aktuell mindestens der Prognosehorizont 2030 angesetzt. Dies ist unabhängig vom Fertigstellungszeitpunkt des jeweiligen Bauvorhabens.

Die Verkehrszunahme wurde in enger Abstimmung mit Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak und der Stadt Amberg bei gleichbleibendem Straßenausbau mit 3% bis zum Prognosejahr 2030 (insgesamt 3%) im Innenstadtbereich innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang des Kaiser-Ludwig-Rings festgelegt. Damit wird die allgemeine Verkehrszunahme beim Kfz-Verkehr bis zum Prognosejahr 2030 abgebildet.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

52 –siehe Nummer 47

**Bauantrag: Abbruch/Neubau „Neue Münze“ in Amberg**

Sehr geehrter Herr Zimmermann,

zu dem o.g. Bauantrag habe ich wie folgt einzuwenden:

Hier soll bewusst und „offenen Auges“? gegen die Historie der Stadt und damit gegen den Denkmalschutz verstoßen werden.

Als Neubürgerin aus der Stadt Frankfurt am Main bin ich entsetzt über die Planung, ein historisches Ensemble der Altstadt niederzureißen bzw. unwiederbringlich zu zerstören.

Als geborene Frankfurterin habe ich gesehen, welche unansehnlichen Folgen ein derartiges Vorgehen haben kann und erlebte nun, wie mit enorm großem Aufwand die Bausünden der 70er, 80er und weiteren Jahre revidiert werden und die alten Fassaden rekonstruiert werden u.v.m.

Muss denn auch in Amberg das Rad neu erfunden werden oder kann der Stadtrat sich nicht an den guten Beispielen anderer Städte orientieren wie z.B. Coburg oder Würzburg u.v.m., wo die historischen Fassaden erhalten geblieben sind auch mit den Originalportalen hinter denen sich heute moderne Geschäfte, Büros und Kanzleien befinden.

Mit Blick auf die geplante Tiefgarageneinfahrt sollte Rothenburg o.d.T. als Beispiel stehen, wo es keine TG in der Altstadt gibt und auch sonst nahezu keine Parkplätze. Die Menschen aber gerne von den außen liegenden Parkplätzen in die Stadt gehen und dort in den individuellen Geschäften (keine Modehaus- und Drogerieketten) einkaufen.

Für meine Besucher aus dem Raum Frankfurt und anderswo ist das historische Amberg als Kleinod heute jedes Mal ein Genuss, wenn sie autofrei flanieren können ohne Abgase einatmen zu müssen. Sie sind entsetzt über diese Planungen.

Gerne möchte ich dieses Erlebnis mir, ihnen und jedem anderem Gast in dieser wunderschönen Stadt weiterhin anbieten können.

Daher fordere ich die Stadtplaner auf, die Planungen historisch- und umweltverantwortlich zu überarbeiten.

**Stellungnahme zur Gestaltung:**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden konkrete Aussagen zur Gestaltung getroffen. Die Grundsätze der Baugestaltungssatzung werden aufgegriffen und ein Großteil der einschlägigen Regelungen übernommen.

Die „Allgemeinen Anforderungen“ nach § 2 der Baugestaltungssatzung werden 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- und Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen.

Das Ortsbild wird im Sinne der Baugestaltungssatzung gestaltet und dadurch nicht zuwiderlaufend geprägt.

Ein wesentlicher Bestandteil der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen ist die Unterbringung der Ziel- und Quellverkehre in Tiefgaragen. Durch den Bau sollen den Bewohnern des Quartiers sowie den Besuchern des Einzelhandels unterirdische Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Dadurch soll der Parkplatzsuchverkehr verringert und die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Altstadt durch die gewonnen Freiflächen gesteigert werden.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

53

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“**

Zum o. g. Bebauungsplanaufstellungsverfahren möchte ich folgende Einwendungen anbringen:

- Massive Zerstörung des Altstadtbildes
- zu monströse Tiefgarageneinfahrt
- Erhalt der historischen Ausgrabungen für die Nachwelt

**Zum Altstadtbild:**

Die „Allgemeinen Anforderungen“ nach § 2 der Baugestaltungssatzung werden bei der Bebauung 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.

Das Ortsbild wird im Sinne der Baugestaltungssatzung gestaltet und dadurch nicht zuwiderlaufend geprägt.

Der Entwurfsgedanke besteht darin, den Neubau in die historische Bebauung Ambergs zu integrieren und ein harmonisches Gesamtgefüge zu erzeugen. Ziel ist es, kein historisches Bild zu imitieren, sondern einen adäquaten Brückenschlag zwischen Alt und Neu zu schaffen.

**Stellungnahme zur Tiefgarage:**

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch „neben“ dem Baudenkmal vorsah, wird aufgegeben.

Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt nach aktuellem Planungsstand ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Bahnhofstraße. Demnach wird der Verkehr direkt von der Bahnhofstraße aus kommend, geradeaus nach unten gelenkt. Die Bahnhofstraße ist ausreichend breit ausgebaut, sodass beidseitige Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse kombiniert werden können.

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, die in ihrer Höhe hinter der Brüstung zurückzubleiben hat, um die Sichtachsen in der Bahnhofstraße aufrechtzuerhalten. – Eine Einhausung des Abfahrtsbauwerks ist nicht zulässig.

Die Ausführung erfolgt altstadtgerecht und in der Fußgängerzone wird Pflaster als Straßenbelag beibehalten werden.

**Stellungnahme zum Denkmalschutz:**

Nach § 1 Abs 6 Nr 5 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Dem durch die Stadt Amberg gestellten Antrag nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) wurde in Einbezug des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durch die untere Denkmalschutzbehörde stattgegeben. Die Erlaubnis die im Rahmen des Bauvorhabens nötigen archäologischen Grabungen durchzuführen liegt somit vor. Die Grabungen finden in enger Abstimmung mit dem BLfD durch einen renommierten Archäologen statt.

Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt ein Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wird derzeit begleitend zu den Grabungen erstellt.

Der Verbleib der „Steinfunde“ wird ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert werden. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar.

Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc. ) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT

Abwägungsvorschläge

54

**Widerspruch,**

zum Bebauungsplan Nr. 134 für das Bürgerspitalareal!

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgende Gründe für unsere Einwendungen sind:

1. Die Zerstörung einer äußerst interessanten archäologischen Fundstelle, die es auf jeden Fall zu erhalten gilt für unsere Nachkommen/Nachwelt!
2. Die Vernichtung einer z.T. vorchristlichen Grablegungsstelle, die touristisch gut zu vermarkten wäre.
3. Verhinderung einer Bebauung mit einem Betonklotz in einer Altstadt, dessen Abrissgebäude z. T. denkmalgeschützt ist.
4. Eine Tiefgarage, deren Einfahrt unmöglich ist und zerstörerisch wirkt, weil diese vom Ausgang in Sichtverbindung von der Bahnhofstiefgarage ca. 100 Meter entfernt ist. Diese Garage gehört der Stadtbau (!) und kann nach einem kleinen Umbau der Einfahrt und der Parkboxen attraktiver gestaltet werden. Der unterirdische Durchgang von dieser Garage zum Bekleidungshaus Wöhrl, früher Kaufhof AG, hat sich nicht bewährt und wird auch jetzt nicht angenommen.

**Stellungnahme zu 1+2.:**

Nach § 1 Abs 6 Nr 5 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Dem durch die Stadt Amberg gestellten Antrag nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) wurde in Einbezug des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durch die untere Denkmalschutzbehörde stattgegeben. Die Erlaubnis die im Rahmen des Bauvorhabens nötigen archäologischen Grabungen durchzuführen, liegt somit vor. Die Grabungen finden in enger Abstimmung mit dem BLfD durch einen renommierten Archäologen statt.

Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt ein Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wird derzeit begleitend zu den Grabungen erstellt.

Der Verbleib der „Steinfunde“ wird ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert werden. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar.

Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc. ) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.

**Stellungnahme zu 3.:**

Die „Allgemeinen Anforderungen“ nach § 2 der Baugestaltungssatzung werden bei der Bebauung 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.

Das Ortsbild wird im Sinne der Baugestaltungssatzung gestaltet und dadurch nicht zuwiderlaufend geprägt.

Der Entwurfsgedanke besteht darin, den Neubau in die historische Bebauung Ambergs zu integrieren und ein harmonisches Gesamtgefüge zu erzeugen. Ziel ist es, kein historisches Bild zu imitieren, sondern einen adäquaten Brückenschlag zwischen Alt und Neu zu schaffen.

Die neuen Baukörper folgen einer ruhigen, modernen Sprache und unterstreichen dadurch die Ästhetik des Historischen. Durch unterschiedlich tiefe Versprünge der Baukörper werden die Baumassen gegliedert und nehmen dadurch die kleinteilige Gebäudestruktur der Umgebung auf. Die vorhandenen Baufluchten der Nachbargebäude werden aufgenommen und weitergeführt. Das in Amberg typische Motiv des Satteldaches wird aufgegriffen und durch unterschiedliche Neigungswinkel neu interpretiert.

Auch in ihrer Höhenentwicklung orientieren sich die Gebäude an der Umgebung. Das Spitalgrabenareal vermittelt zwischen den umgebenden Gebäuden und schafft durch die baukörperliche Gliederung, Rhythmisierung der Fassaden, sowie die Dachstruktur einen Konsens zwischen Bestand und Neubau.

Durch die Positionierung des neuen Gebäudes entstehen Wege und Plätze, die räumliche Übergänge und Orte der Begegnung schaffen und dadurch eine angemessene Antwort auf die städtebauliche Struktur Ambergs geben.

#### **Stellungnahme zu 4.:**

Ziel ist es durch die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage, die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone zu öffnen. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden.

Um die Sichtachsen in der Bahnhofstraße aufrechtzuerhalten ist eine Einhausung des Abfahrtsbauwerks nicht zulässig und immissionsschutzrechtlich auch nicht notwendig. Um die Wirkung der Öffnung zu schmälern, erfolgt lediglich eine Abdeckung. (...) Die teilüberdeckte Ausfahrt in die Ziegelgasse kann sich aufgrund Ihrer Lage nicht auf das Baudenkmal auswirken. Insgesamt ist folglich eine Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung des Baudenkmal Spitalkirche nicht ersichtlich.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

55

**Einwand gegen den Teilabbruch des ehemaligen Kaufhauses „Forum“ und den Bau einer Tiefgarage in der Bahnhofstrasse in Amberg**



Letzte Woche waren wir mit unseren Enkelkindern (8, 6 und 4 Jahre) in der Stadt unterwegs; Eis essen, Besuch beider Museen, Gang über den Eichenforstplatz und „alte Häuser anschauen“, unter anderem auch das alte Palais, und den wunderschöne Fachwerkbau, in dem die Stadtbau untergebracht ist, waren angesagt. Später, beim Blick von der Krambrücke auf die frühere Stadtparkasse, meinten alle 3, was das „hässliche Neue hintendran denn sein soll. (Glasanbau Richtung St. Martin).

Wir denken, dass in der Vergangenheit schon genügend Bausünden in Amberg gemacht wurden. Beginnend mit dem Abriss des alten Bahnhofs, an dessen Stelle dieses wirklich nicht gerade schöne, eher ungepflegte Gebäude errichtet wurde. In vielen anderen Städten ist man bemüht, gerade die alten Bausubstanzen zu erhalten. Ein gutes Beispiel ist z. B. der Bahnhof von München Pasing. Der alte Bahnhof blieb in seiner Gänze erhalten, dahinter wurden neue Gebäudeteile errichtet, von der Strasse her nicht einsehbar. Wunderschön.

Gerade Regensburg ist ein Paradebeispiel für den Erhalt alter Gebäude. Dann, der „Multifunktionsplatz“, wir fragen uns selbst nach Jahren, nach Sinn und Zweck. Einladend wirkt er wahrlich nicht auf Besucher der Stadt, selbst auf uns Amberger nicht. Das Geld für die Errichtung des Platzes hätte sicherlich sinnvoller ausgegeben werden können. Ja, und jetzt soll so ein Monster von Tiefgarage in den Eingang zu unserer schönen alten Stadt gesetzt werden. Welch eine Armut!

Das Ganze gipfelt im geplanten Abriss des ehemaligen Kaufhauses Forum. Den älteren Menschen noch als „Erwege“ bekannt, später war's „der Storg“. Mit dem „Forum“ endete dann leider die Geschichte der Alten Münze.

Es ist sicherlich richtig, dass man aus Amberg kein Museum machen sollte, wie in der Zeitung zu lesen war. Aber das, was hier zerstört werden soll, ist gelebte Amberger Geschichte. Für uns in keiner Weise nachzuvollziehen, wie hier der Schutz alter Baudenkmäler außer Kraft gesetzt wird. Normal-Bürger werden mit Auflagen belegt, oder bekommen gar keine Genehmigung, auch wenn es sich nur um den Bau einer kleinen Dachgaube handelt, weil es nicht dem Denkmalschutz entspricht.

Wir kamen doch schon einige Male in den Genuss von Konzerten im „Storg Innenhof“. Es war eine einmalige Wohlfühlatmosphäre, ähnlich der, des Brunnenhofes in München, eingebettet in den Residenzgebäuden.

Es wird doch sicherlich noch Möglichkeiten geben, um solch wertvolle Substanzen von Amberg zu erhalten.

Eigentlich, sollte man die damals Verantwortlichen, dieser leider traurigen Geschichte „Forum“ zu Konsequenzen heranziehen. Die Entscheidungen von damals, haben Amberg einen großen Teil seines Ansehens gekostet, viele Menschen wurden arbeitslos, zumeist Frauen, und was dieser Schachzug der Stadt Geld gekostet hat, und wahrscheinlich auch noch kosten wird, darüber mag man gar nicht denken.

Bitte begehen Sie nicht dieselben Fehler von damals. Man möchte nicht in Jahren, von dem „hässlichen Neuen“ sprechen, sondern weiterhin eine schöne, liebenswerte Stadt an unsere Nachkommen hinterlassen.

**Stellungnahme zum Denkmalschutz:**

Zum städtebaulichen Denkmalschutz ist festzuhalten, dass die im Verfahren zu beplanende „Freifläche“ durch den Abruch des denkmalrechtlich und städtebaulich nicht erhaltenswerten ehemaligen Bürgerspitals entstanden ist. Ein städtebaulicher Missstand, bestehend aus einem verwinkelten Baukörper mit geringer Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit, gerade im Bereich der Spitalkirche, konnte dadurch beseitigt werden. Die durch den Abriss entstandene Brache gilt es nun gesichert zu beleben und in Wert zu setzen.

Das Denkmalschutzgesetz (DSchG) soll vor nicht gerechtfertigten Eingriffen und Plünderungen von Bodendenkmälern schützen. In diesem Fall sind mit Blick auf den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zusammengefasst das denkmalgeschützte Ensemble Amberg, die baulichen Einzeldenkmäler Bahnhofstraße 10 und 12, Bahnhofstraße 7, Spitalgraben 2a sowie Ziegelgasse 7, das Bodendenkmal Altstadt und das Bodendenkmal im Bereich Katholische Spitalkirche zum Hl. Geist zu berücksichtigen.

Die Stadt Amberg hat einen Antrag nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) gestellt und diesem wurde in Einbezug des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durch die untere Denkmalschutzbehörde stattgegeben. Die Erlaubnis die im Rahmen des Bauvorhabens nötigen archäologischen Grabungen durchzuführen, liegt somit vor; geltendes Recht wird angewandt.

Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt ein Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wird derzeit begleitend zu den Grabungen erstellt.

Der Verbleib der „Steinfunde“ wird ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert werden. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar.

Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc.) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.

**Stellungnahme zur Bebauung:**

Die angesprochenen Planungen des Kaufhauses Forum sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die „Allgemeinen Anforderungen“ nach § 2 der Baugestaltungssatzung werden bei der Bebauung 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.

Der Entwurfsgedanke besteht darin, den Neubau in die historische Bebauung Ambergs zu integrieren und ein harmonisches Gesamtgefüge zu erzeugen. Ziel ist es, kein historisches Bild zu imitieren, sondern einen adäquaten Brückenschlag zwischen Alt und Neu zu schaffen.

Das Ortsbild wird im Sinne der Baugestaltungssatzung gestaltet und dadurch nicht zuwiderlaufend geprägt.

**Stellungnahme zur Tiefgarage:**

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch „neben“ dem Baudenkmal vorsah, wird aufgegeben.

Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt nach aktuellem Planungsstand ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Bahnhofsstraße. Diese ist ausreichend breit ausgebaut, um beidseitige Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse zu kombinieren. 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. Das Abfahrtsbauwerk darf eine maximale Breite von 4,30 Meter inklusive Brüstung aufweisen.

Um die Wirkung der Öffnung der Straße zu schmälern, erfolgt daneben eine Abdeckung, die in ihrer Höhe hinter der Brüstung zurückzubleiben hat, um die Sichtachsen in der Bahnhofstraße aufrechtzuerhalten. – Eine Einhausung des Abfahrtsbauwerks ist nicht zulässig.

Die Ausführung erfolgt altstadtgerecht und in der Fußgängerzone wird Pflaster als Straßenbelag beibehalten werden.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

56

Widerspruch gegen das geplante Tiefgarageneinfahrtsbauwerk in der Bahnhofstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind die Besitzer des Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstraße 13. Wir begrüßen nachdrücklich jede Initiative zur Belebung der Innenstadt, insbesondere der lange brach liegenden Areale des ehemaligen Kaufhauses Storg sowie des Bürgerspitalareals. Es ist klar, dass die Bereitstellung von ausreichendem Parkraum dazu unabdingbar ist. Was uns allerdings überhaupt nicht einleuchtet, ist die neuerdings im Rahmen des Bebauungsplans AM 134 „Bürgerspitalareal“ geplante Baumaßnahme einer Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße, wogegen wir hiermit Widerspruch einlegen.

Begründung:

**1. Mangelhafte Begründung für die Notwendigkeit der Errichtung der Tiefgarageneinfahrt an der neuerdings geplanten Stelle in der Bahnhofstraße:**

Bekanntermaßen war ursprünglich für die Tiefgarage Wirtschaftsschule/Bürgerspitalareal eine Einfahrt von der Ziegelgasse aus vorgesehen. Wir hatten den damaligen Bebauungsplan eingesehen, und obwohl dieser sehr nahe an unserem Anwesen Ziegelgasse 1/3 liegt, wären wir damit einverstanden gewesen. Die notwendige Abwägung der Einfahrtslösung Ziegelgasse versus Bahnhofstraße ist unserer Meinung nach in keinem der dem Bebauungsplan beiliegenden Anlagen bzw. Gutachten ausreichend erfolgt. Während in Anlage 3 Absatz 6 (Umweltauswirkungen) unter dem Punkt „Landschaft“ gar nichts bezüglich der Auswirkungen dargelegt ist, wird in dem Punkt „Mensch“ lediglich vermerkt, dass sich die Emissionen in der Bahnhofstraße erhöhen und in der Ziegelgasse verringern werden. Dabei wird außer Acht gelassen, dass der Bereich in der Bahnhofstraße laut Bebauungsplan der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ unterliegt, wohingegen die Ziegelgasse schon immer eine Durchgangstraße mit entsprechenden Emissionen war und bleibt. Eine Ausweisung als „Fußgängerbereich“ soll eigentlich den Lebenswert der Innenstadt steigern, was zu einer Erhöhung von Lärm- und Abgasemissionen in diesem Bereich ohne triftigen Grund völlig im Widerspruch steht.

**Stellungnahme zu 1.:**

*Tiefgarageneinfahrt*

Als Ergebnis der aktualisierten Planungen erfolgt die Zufahrt für die Tiefgaragen unter dem Bürgerspitalareal und der Tiefgarage Wirtschaftsschule über eine gemeinsame Zufahrt in der Bahnhofstraße und einer gemeinsamen Ausfahrt über die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch „neben“ dem Baudenkmal Lichtspielhaus vorsah, wird aufgegeben.

Verkehrsmäßig ist die Zufahrt über die Bahnhofstraße günstiger, da die Bahnhofstraße ausreichend breit ausgebaut ist, um die Abfahrt und die Fahrgasse zu kombinieren sowie beidseitige Fußgängerbereiche zu gewährleisten. Nach der aktuellen Planung wird der Verkehr von der Bahnhofstraße aus kommend nach unten gelenkt. Die Fußgängerzone im Bereich der Bahnhofstraße bleibt im Wesentlichen erhalten; es wird lediglich ein Teil für das Zufahrtsbauwerk eingezogen.

Die Zufahrt in der Ziegelgasse würde ein zweimaliges Abbiegen in einer engen Gasse mit kreuzendem Schüler und Fußgängerverkehr erfordern. Es ist folglich davon auszugehen, dass die Tiefgarage dadurch auch gut bzw. besser angenommen wird.

*Denkmalschutz*

Mit Blick auf den Denkmalschutz und die Denkmalpflege sind zu berücksichtigen: das denkmalgeschützte Ensemble Amberg, die baulichen Einzeldenkmäler Bahnhofstraße 10 und 12, Bahnhofstraße 7, Spitalgraben 2a sowie Ziegelgasse 7, das Bodendenkmal Altstadt und das Bodendenkmal im Bereich Katholische Spitalkirche zum Hl. Geist.

Von der aktuellen Planung, das Abfahrtsbauwerk in die Bahnhofstraße zu verlegen, ist neben dem fachlichen Denkmalschutz 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. Darüber hinaus bleibt die Fußgängerzone im Bereich um das Abfahrtsbauwerk erhalten. Eine Einhausung des Abfahrtsbauwerks ist nicht vorgesehen.

Der historische Straßenzug wird durch das Abfahrtsbauwerk ebenfalls nur geringfügig beeinträchtigt. Historisch gesehen ist die Bahnhofstraße dem Verkehr bereits geöffnet.

Es sind jedoch keine Beeinträchtigungen für die das Vorhaben und das Abfahrtsbauwerk umgebenden Einzelbaudenkmäler gegeben. Eine Betroffenheit dieser abwägungsbeachtlichen Belange ist damit nicht gegeben.

Eine derartige Abwägung hätte auch städtebauliche und denkmalschutzrechtliche Belange berücksichtigen müssen. Ein Bauwerk wie das in der Bahnhofstraße geplante stellt einen massiven Eingriff in das historische Gefüge des Stadtbilds dar, die jeglichen Vorstellungen einer guten städtebaulichen Praxis widerspricht. Die Präsentation von architektonisch „leichten“ bzw. weniger stadtbildbeeinträchtigenden Lösungen für die obertägige Gestaltung des Bauwerks berücksichtigen offensichtlich nicht emissions- oder brandschutzrechtliche Belange, für die erhebliche Auflagen notwendig sein dürften. Hierbei ist eine Überdachung der Einfahrt nicht ausgeschlossen, die zu einer Monumentalisierung des Bauwerks führen wird, die auch nicht durch gestalterische Maßnahmen abgemildert werden kann. Eine objektive Abwägung spricht allein schon aus städtebaulicher Sicht gegen ein solches Bauwerk, das immer ein Fremdkörper bleiben wird. Aufgrund seiner zu erwartenden schieren Größe wird es in keiner Hinsicht befriedigend in das von seinen historischen Fassaden geprägte Stadtbild integriert werden können. Es verwundert daher nicht, dass die der Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbilds verpflichtete Stadtheimatpflegerin das Bauwerk rundheraus ablehnt.

Interessanterweise hat die Stadt ihre eigene Baugestaltungssatzung von 2002 für den Bebauungsplan des Bürgerspitalareals außer Kraft gesetzt. Das mag formaljuristisch gesehen rechtens sein. Vor dem Hintergrund der ansonsten penibel verfolgten Einhaltung dieser Satzung, z.B. bei der Fenstergestaltung unserer Objekte Ziegelgasse 1/3 mit der Androhung von Sanktionen, ist dies objektiv nicht erklärbar, und für uns als direkt Betroffene absolut nicht nachvollziehbar.

Es gibt aus unserer Sicht keine überzeugenden Argumente für die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt in die Bahnhofstraße, aber sehr gewichtige dagegen. Die ursprünglich geplante Einfahrt über die Ziegelgasse wirft keines dieser Probleme auf und ist in jeder Hinsicht die bessere Lösung.

Der wahre Grund für die geänderte Planung zugunsten einer Einfahrt in der Bahnhofstraße dürfte anderswo zu finden sein. Wir können es nur vermuten, ob nicht möglicherweise dem Drängen des Investors nachgegeben wurde, der sich durch die Verlegung eine höhere Werbewirksamkeit erwartet? Die angebliche enge Verknüpfung der Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße mit den geplanten Baumaßnahmen auf dem Bürgerspitalareal ist objektiv gar nicht gegeben, denn es handelt sich dabei um ein Bauwerk der Stadt, nicht um eines des Investors.

## **2. Massive Abwertung unseres Objekts Bahnhofstraße 13:**

Das nur 4,50 m von unserer Hausfassade entfernte geplante Bauwerk, das nicht nur der Fassade unseres Hauses, sondern auch der der benachbarten Gebäude direkt vorgelagert ist, stellt eine erhebliche Beeinträchtigung unseres Objekts dar. Die Zugänglichkeit wird massiv eingeschränkt. Es ist mit einer starken Zunahme von Lärm und Abgasen durch die rund um die Uhr einfahrenden Fahrzeuge unmittelbar vor unserem Gebäude, das immerhin in einer Fußgängerzone liegt, zu rechnen.

Neben der dadurch bedingten Verminderung des Wertes unserer Immobilie ist durch die Lärm- und Abgasemissionen auch eine verschlechterte Vermietbarkeit der Wohn- und Geschäftsräume in dem Gebäude zu erwarten. Die durch das geplante Bauwerk erheblich eingeschränkte Sichtbarkeit der beiden Läden im Erdgeschoss wird die dort zu erzielenden Umsätze massiv beeinträchtigen und bedeutet somit eine weitere Verschlechterung der sowieso schon schwierigen wirtschaftlichen Situation im Bereich der oberen Bahnhofstraße.

## **Stellungnahme zu 2.:**

Die Fußgängerzone im Bereich des Abfahrtsbauwerks bleibt weiterhin bestehen; sie wird lediglich eingezogen.

Vor den an das Abfahrtsbauwerk angrenzenden Anwesen Bahnhofstraße 11, 13 und 15 rechtsseitig der Bahnhofstraße verbleibt die Fußgängerzone in einer Breite von 4,50 Meter. Wie ursprünglich geplant 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.

Für die Anwesen linksseitig der Bahnhofstraße bleibt die Fußgängerzone im Vorfeld der Anwesen in einer Breite von mindestens 7,00 Meter erhalten. Der Einschnitt ist für die betroffenen Grundstückseigentümer noch weniger spürbar. Insgesamt verbleiben in der Breite 11,50 Meter bis 11,70 Meter Fußgängerzone.

Das Abfahrtsbauwerk darf eine maximale Breite von 4,30 Meter inklusive Brüstung aufweisen. 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.

Folgender beschreibender Text war im Stadtratsbeschluss zum Einfahrtsbauwerk formuliert: Variante 6, halboffen: Es handelt sich um eine leichte Glaskonstruktion, die sich optisch dezent im Hintergrund hält und die Sichtachsen erhält. Das Abfahrtsbauwerk schließt mit einer Glasplattform ab. Diese Plattform könnte als Podest für Sitzmöglichkeiten genutzt werden. Die Glaselemente müssten regelmäßig gereinigt werden und wären gegenüber Schäden durch den Kraftverkehr noch ausreichend zu schützen. Es bedarf z.B. eines Rammschutzes im Abfahrtsbereich und zum Schutz der Glasplattform gegen Überfahren. Natürlich muss diese Art der Abfahrt technisch ausgearbeitet werden, dies ist der Stadt Amberg als Auftraggeber durchaus bewusst.

Die Zugänglichkeit der Anwesen und der Anliegergebrauch bleiben weiterhin gewährleistet. Der Lagevorteil der Grundstücke bleibt aufrechterhalten.

Aufgrund dieser gewichtigen Argumente, einer bereits geplanten und verabschiedeten, besseren und überzeugenderen Alternative sprechen wir uns gegen die geplante Verlegung der Tiefgarageneinfahrt in die Bahnhofstraße aus. Wir werden zudem rechtlichen Beistand einholen und eine entsprechende Klage vorbereiten.

Mit freundlichen Grüßen

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

57

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind nicht einverstanden mit dem vorgelegten Bebauungsplan:

Wir sind der Meinung, dass sowohl der geplante Baukörper mit seinen geplanten Dimensionen als auch die geplante Tiefgaragenzufahrt in der Bahnhofstraße keinesfalls in das bisherige Altstadtbild der Stadt Amberg passt. Wir sind entsetzt, dass dies den gewählten Vertretern im Stadtrat nicht klar zu sein scheint. Amberg lebt sowohl aus Sicht seiner Einwohner als auch touristisch vom Charme der Altstadt. Während andere Städte sich bemühen ihren Altstadtbereich durch Begrenzung des Verkehrsaufkommens zu schützen und somit die Lebensqualität im Altstadtbereich nicht nur zu erhalten, sondern zu fördern, scheinen die gewählten Vertreter der Stadt Amberg einen gegenteiligen Weg gehen zu wollen.

Als direkte Anwohner der Herrenstraße bezweifeln wir die Einschätzung, dass nur 8% des Verkehrsaufkommens über die Herrenstraße gehen soll. Dies zu glauben besteht keinerlei Anl. ss. Dies zu glauben wäre geradezu naiv. Gutachten mögen etwas anderes beschreiben, aber der gesunde Menschenverstand lässt bei der geplanten Bebauung sowohl für Spitalgraben als auch Herrenstraße eine unzumutbare Verschlechterung der Lebensqualität erwarten.

Das liegt vor allem an der zu erwartenden erhöhten Verkehrslärmbelastung in der Herrstraße, die heute schon gefühlt am Limit ist, und an der zusätzlichen Luftverschmutzung durch den Ausstoß von Feinstaub und Stickoxiden. Eine Verlagerung von Verkehr in das Stadtzentrum ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der gegenwärtigen politischen Diskussion über Feinstaub- und Stickoxidbelastung in deutschen Innenstädten nicht hinnehmbar, da kontraproduktiv und nicht mehr zeitgemäß.

Eine zu erwartende Erhöhung der Durchfahrten pro Tag ist nicht zumutbar. Bei einer Vor-Ort-Begehung hätte auch die Engstelle des Spitalgrabens selbst und vor allem am Ende des Spitalgrabens und die weitere lang gezogene Engstelle hin zur Kasernstraße auffallen müssen. Jeder Anwohner weiß, dass ein gleichzeitiges Ein- und Ausfahren ist hier kaum möglich ist. Wir erwarten sowohl in der Herrstraße als auch im Spitalgraben eine massive und unzumutbare Beeinträchtigung durch stehenden Verkehr und lange Rückstaus.

Daher protestieren wir mit allem Nachdruck gegen den geänderten Bebauungsplan und halten uns alle gerichtlichen Optionen offen.

**Stellungnahme:**

*Altstadtbild*

Ziel des Bebauungsplans 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. Der Stadtrat der Stadt Amberg hat im Rahmen der Ausschreibung selbst zur Vorgabe gemacht, dass ein Mix aus Wohnen, Dienstleistung, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie sowie Anwohnerstellplätzen angestrebt wird.

Weiteres Ziel ist es durch die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage, die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone zu öffnen. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden.

Es sei auf die Ausführungen zum Denkmalschutz im Umweltbericht (Anlage 9) verwiesen.

#### Verkehrsaufkommen

Als Ergebnis der aktualisierten Planungen erfolgt die Zufahrt für die Tiefgaragen unter dem Bürgerspitalareal und der Tiefgarage Wirtschaftsschule über eine gemeinsame Zufahrt in der Bahnhofstraße und einer gemeinsamen Ausfahrt über die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch „neben“ dem Baudenkmal vorsah, wird aufgegeben.

Die Verteilung der Neuverkehre (Relation auch Herrnstraße ↔ Ziegeltor) auf das umliegende Straßennetz wird auf Grundlage

- der Relationen des Bestandsverkehrs
- und
- in Anlehnung an die Verteilung der Neuverkehre aus der Verkehrsuntersuchung Stadt Amberg, Sanierung der Altstadt, Künftige Nutzung des Bürgerspitalgeländes, Verkehrliche Auswirkungen, Stand: 19. März 2013 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak

vorgenommen.

Dies spiegelt die richtungsbezogen Verkehrsverteilung und die Streckenbevorzugung wieder.

#### Kasernstraße und Herrnstraße

In der favorisierten Ausfahrtsvariante findet ein sehr geringer Verkehrsmengenzuwachs von 190 Fahrten/24h in der Kasernstraße und 170 Fahrten/24h in der Herrnstraße von der Analyse (Stand: 2012) im Vergleich zum Prognoseplanfall 2030 statt. 90 Fahrten/24h werden durch die Vorhaben „Bürgerspitalareal“ und Tiefgarage der Wirtschaftsschule“ generiert. Bei dieser geringen Zunahme werden keine spürbaren Auswirkungen erwartet. Die Verkehrsmengen sind vergleichbar mit einer Wohnstraße (> 400 Kfz/h). Der Ausbau der Kreuzung soll trotz der geänderten Ausfahrtsituation erfolgen.

#### Ziegelgasse

Die prognostizierte Verkehrsbelastung der Ziegelgasse von etwa 4.500 Kfz/24h sind vergleichbar mit einer Quartiersstraße, welche gemäß der RAST 06 als Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Erschließungsfunktion eine Verkehrsbelastung von 400-1.000 Kfz/h abwickeln kann. Dies entspricht einer täglichen Belastung von ca. 4.000 bis 10.000 Kfz/24h.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

58

**Einspruch und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Amberg 134  
„Bürgerspitalareal“**

**Einsprüche**

Gegen die Tiefgarage ist Einspruch zu erheben wegen Gefährdung der denkmalgeschützten Bereiche, im besonderen Spitalkirche und alte Münze (Statik), bzw. bestehen Einwände durch das Bayer. Denkmalschutzgesetz und die Charta von Venedig (Art. 5, 6 und 7).

Heute, am 31.08.2017, um 11.00 Uhr waren weit über 600 Stellplätze noch verfügbar lt. Parkleitsystem. Daher ist eine weitere Tiefgarage infrage zu stellen.

Bei Verkehrsführung über Innenstadt bei 170 Stellplätzen ist in Stoßzeiten mit erhöhter Verkehrsbelastung der Anwohner zu rechnen.

Gebäudeteil zur Spitalkirche soll 4-geschossig ausgeführt werden. Abstandsflächen sind hier nur mit Brandwänden zu gewährleisten. Diese würden das Altstadtbild erheblich beeinträchtigen. Massiv wirkender Baukörper von 3 bzw. 4 Geschossen passt nicht zur umliegenden Bebauung und entspricht daher auch nicht den Denkmalanforderungen.

**Anregungen**

Planung, Fahrzeuge in die Innenstadt zu bringen, kann als rückständig angesehen werden. Hierfür gibt es einige positive Innenstadtgestaltungen (Stockholm, Wien Mariahilferstraße, Altstadtbusssystem Regensburg).

Aktuell sehr viel Leerstand (Fl.Nr. 630 bzw. Alte Münze oder Forum sind in unmittelbarer Nachbarschaft). Grund hierfür wahrscheinlich zu hohe Mietpreise. Dieses Problem ist durch einen Neubau nicht gelöst bzw. wird dadurch nur verschlimmert. Eine Lösung dieses Problems wäre vorrangig zu behandeln. Kleinteilige Verkaufsmöglichkeiten wie in Regensburg sind in vielen Städten mittlerweile wieder üblich.

**Stellungnahme:**

Ziel des Bebauungsplans 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. Mittels eines ausgewogenen Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch Wohnnutzung soll die Attraktivitätssteigerung gelingen.

Eine wichtige Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels, ist es durch die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage, die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone zu öffnen. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden.

Des Weiteren konnten durch den bereits erfolgten Abbruch des früheren Altenheims städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Altstadtensemble erstellt werden.

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.

Darüber hinaus ist die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes i.d.F. vom 03.05.2002 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch örtliche Bauvorschriften ersetzt worden durch örtliche Bauvorschriften ersetzt worden. Eine Betroffenheit der abwägungsbeachtlichen, gewichtigen Belange ist durch die Planung jedoch nicht oder nur unwesentlich gegeben.

Für die Beurteilung der Verkehrszunahme außerhalb des Bebauungsplangebietes wird die Immissionsbelastung für den Nullfall und den Planfall (mit Vorhaben) untersucht und gegenübergestellt.

Wie die Zahlen der Verkehrsuntersuchung des Büros Obermeyer vom 23.11.2017 zeigen, erhöht sich der Verkehr auf der genannten Bahnhofstraße von 7455 Kfz / 24 h auf 8930 bzw. 8970 Kfz / 24 h.

In der aktuellen schalltechnischen Untersuchung vom November 2017 wurde die Beurteilung der Verkehrszunahme an der vorhandenen Bebauung (158 Gebäude) entlang der in der Verkehrsuntersuchung (Stand Nov 2017) berücksichtigten Straßen durchgeführt.

Die Zunahme liegt in allen Fällen unter 1 dB(A) und wird bei der hohen Grundlast für die Anwohner nicht spürbar sein. (1 dB Unterschied liegt im direkten Vergleich zweier Schallquellen an der Wahrnehmbarkeitsschwelle für geübte Hörer).

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b> <b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
59	<b>Betreff: Öffentliche Beteiligung Bebauungsplanverfahren Bürgerspital</b>  Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen das o. g. Verfahren ein.  Mit der Bauform und Gebäudemasse sind wir nicht einverstanden.	Kenntnisnahme

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

60

**Stellungnahme:**

*Neubebauung und Tiefgarage*

Ziel des Bebauungsplans 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. Mittels eines ausgewogenen Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch Wohnnutzung soll die Attraktivitätssteigerung gelingen.

Eine wichtige Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels, ist es durch die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage, die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone zu öffnen. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden. Des Weiteren konnten durch den bereits erfolgten Abbruch des früheren Altenheims städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Altstadtensemble erstellt werden.

Die Stellplätze sind keine Öffentlichen Stellplätze im herkömmlichen Sinne, sie decken den Bedarf nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Amberg für die Nutzungen des Gebäudes und sollen als Quartiersstellplätze dienen. Es handelt sich nicht um eine weitere Parkgarage wie die am Bahnhof oder Ziegeltor.

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.

**Ich bin gegen die vorgesehene Bebauung gemäß des o. g. Bebauungsplanes, weil die Altstadt erhalten bleiben soll, wie sie ist. Die geplante Neubebauung verschandelt die Altstadt. Auch wird meiner Meinung nach dadurch der Geschäftsbetrieb nicht gesteigert.**

**Eine Tiefgarage in diesem Bereich ist meines Erachtens nicht erforderlich, da genügend Stellplätze in der Altstadt vorhanden sind, die auch nicht ständig besetzt sind.**

**Das Forum soll so erhalten bleiben, wie es jetzt ist, es soll keine Abriss erfolgen. Der geplante Neubau wäre ein Fremdkörper in diesem Bereich.**

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 ist das Vorhaben 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.

#### *Baugestaltungssatzung*

Darüber hinaus ist die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes i.d.F. vom 03.05.2002 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch örtliche Bauvorschriften ersetzt worden. Eine Betroffenheit der abwägungsbeachtlichen, gewichtigen Belange ist durch die Planung jedoch nicht oder nur unwesentlich gegeben.

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7
Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit		Abwägungsvorschläge
61		- Siehe Stellungnahme Nr. 60. -
- Siehe Einwendung Nr. 60 -		

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

62

Ich habe mir die ausgehängten Unterlagen in Ihrem Amt angesehen und habe dazu folgende Anmerkungen:

- Die Unterlagen zeigen nur den Grundriss der vorgesehenen Bebauung, Freiflächenplanung und irgendwie geartete Entwürfe zur Fassaden- und Dachgestaltung fehlen. Die in der Amberger Zeitung zum 2. Mal veröffentlichten Bilder der Fassade und des Umfeldes sind definitiv falsch (siehe auch entsprechende Leserbriefe). Schade, dass diese Bilder nie von offizieller Seite kommentiert wurden.
- Da es sich um Hochbauten handelt, sind die Anmerkungen in Bezug auf die Feuerwehrezufahrten sehr dürftig.
- Die Tiefgarageneinfahrt ist sowohl für die Wirtschaftsschule als auch für die Neue Münze geplant, die Ausfahrten sind weniger wortreich beschrieben, die Darstellung der Ausfahrt aus der Neuen Münze fehlt ganz. Die Ausfahrt über den Spitalgraben in die Kasernenstraße ist verkehrstechnisch äußerst kritisch, da für den Spitalgraben auch noch Gegenverkehr für die Anwohner zugelassen werden muss. Die Einmündung in die Kasernenstraße ist ein Nadelöhr der Extraklasse.
  - Obwohl Bürgerspital-Areal und Neue Münze sehr eng verzahnt sind ist dies in den ganzen Beschreibungen (mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt) nicht ersichtlich.
  - Für das Vorhaben „Bürgerspital-Areal“ wurde die Städtebauverordnung der Stadt Amberg von 2002 außer Vollzug gesetzt. Diese sehr ansprechende Broschüre ist sogar mit einem Vorwort von Ihnen persönlich versehen. Da in unserem Lande gleiches Recht für alle gilt, sehe ich die Gefahr, dass damit diese sehr detaillierte, den Charakter der Altstadt bewahrende Verordnung für immer wirkungslos wird. Bislang wurde mit harter Hand selbst jede Veränderung der Dachbelichtung im Keim erstickt.
    - Für die Belebung der Altstadt bedarf es eines Magneten (schon seit ewigen Zeiten immer wieder gefordert: für die Bahnhofstrasse und am Malteser). Die vorgesehene Bestückung des Bürgerspital- Areals lässt dieses Ziel nicht erkennen, da Ärzte, Anwälte, Notare und Versicherungen und andere Dienstleister schon aus der Altstadt in die Marienstraße umgezogen sind und dort auch noch weitere Dienstleistungszentren für diese Zielgruppe gerade entstehen.
    - Schade auch, dass man die Information der Bürger mit so unvollkommenen Unterlagen und dann auch noch in der Haupturlaubszeit vornimmt. An den Bürgern dieser Stadt wird es liegen, ob diese Planungen angenommen werden oder nicht.

**Stellungnahme:**

Das Ziel des Bebauungsplans 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. Mittels eines ausgewogenen Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch Wohnnutzung soll die Attraktivitätssteigerung gelingen.

Eine wichtige Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels, ist es durch die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage, die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone zu öffnen. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden. Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt nach aktueller Planung ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Bahnhofstraße.

Gegenstand dieses Verfahrens ist der Bebauungsplan AM 134. Das Objekt „Neue Münze“ ist darin nicht enthalten.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

63

**Einwendungen zum Bplan Bürgerspital**

Es gibt sehr viele Leerstände in Amberg, sodass ein Neubau nicht notwendig ist.  
Der Neubau ist zu modern für die historische Altstadt.  
Es wird ein Stau im Innenstadtbereich befürchtet.  
Es sind keine offiziellen Parkplätze sondern Privatparkplätze in der Tiefgarage.  
In vielen anderen Tiefgaragen wären viele Plätze tagsüber frei.  
Archäologische Fundstätte soll nach den Ausgrabungen wieder zugeschüttet werden. Besser wäre, diese begehbar zu machen.

Amberg, 28.08.2017

**Stellungnahme:**

*Leerstände*

Ziel des Bebauungsplans 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. Mittels eines ausgewogenen Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch Wohnnutzung soll die Attraktivitätssteigerung gelingen.

*Tiefgarage*

Die Stellplätze sind keine Öffentlichen Stellplätze im herkömmlichen Sinne, sie decken den Bedarf nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Amberg für die Nutzungen des Gebäudes und sollen als Quartiersstellplätze dienen. Es handelt sich nicht um eine weitere Parkgarage wie die am Bahnhof oder Ziegeltor. Nach aktuellem Planungsstand erfolgt die Tiefgaragenausfahrt ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Bahnhofsstraße.

*Verkehr*

Die Analysebelastungen (Stand 2012) sind in enger Absprache mit der Stadt Amberg aus dem Verkehrsuntersuchung Stadt Amberg, Sanierung der Altstadt, Künftige Nutzung des Bürgerspitalgeländes, Verkehrliche Auswirkungen, Stand: 19.März 2013 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak entnommen worden und dort nachzulesen. Die Verkehrszunahme wurde in enger Abstimmung mit Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak und der Stadt Amberg bei gleichbleibendem Straßenausbau mit 3% bis zum Prognosejahr 2030 (insgesamt 3%) im Innenstadtbereich innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang des Kaiser-Ludwig-Rings festgelegt.

*Neubau*

Der Entwurfsgedanke besteht darin, den Neubau in die historische Bebauung Ambergs zu integrieren und ein harmonisches Gesamtgefüge zu erzeugen. Die vorhandenen Baufluchten der Nachbargebäude werden aufgenommen und weitergeführt. Durch unterschiedlich tiefe Versprünge der Baukörper werden die Baumassen gegliedert und nehmen dadurch die kleinteilige Gebäudestruktur der Umgebung auf. Das in Amberg typische Motiv des Satteldaches wird aufgegriffen und durch unterschiedliche Neigungswinkel neu interpretiert. Auch in ihrer Höhenentwicklung orientieren sich die Gebäude an der Umgebung. Der neue Innenhof ermöglicht unterschiedliche Blickbezüge und schafft einen qualitätsvollen, privaten Außenbereich für die Anwohner des Neubaus.

Ziel ist es nicht, ein historisches Bild zu imitieren, sondern einen adäquaten Brückenschlag zwischen Alt und Neu zu schaffen. Die neuen Baukörper folgen einer ruhigen, modernen Sprache und unterstreichen dadurch die Ästhetik des Historischen. Das Spitalgrabenareal vermittelt zwischen den umgebenden Gebäuden und schafft durch die baukörperliche Gliederung, Rhythmisierung der Fassaden, sowie die Dachstruktur einen Konsens zwischen Bestand und Neubau.

#### *Archäologische Funde*

Die Grabungen fanden in enger Abstimmung mit dem BLfD durch einen renommierten Archäologen statt.

Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt ein Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wird derzeit begleitend zu den Grabungen erstellt.

Der Verbleib der „Steinfunde“ wird ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert werden. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar.

Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc. ) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

64

Einspruch zu Bebauungsplan AM 134 "Bürgerspitalareal"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch zum Bebauungsplan AM 134 "Bürgerspitalareal" ein.

- 1.) Die Außenwand der Tiefgarage wird unmittelbar an das Fundament der denkmalgeschützten Spitalkirche geplant. Dies stellt eine Gefährdung der Statik des geschützten Gebäudes dar. Maßnahme: ein ausreichender Sicherheitsabstand, mindestens der Tiefe der Grabung, ist einzuhalten.
- 2.) Die Einfahrt zu der öffentlich zugänglichen Tiefgarage in der Bahnhofstraße verunstaltet die Blickachse in Richtung Marktplatz. Durch den sich Richtung Marktplatz abschüssigen Straßenverlauf verlängert sich die Einfahrt optisch weiter. Maßnahme: Verzicht auf eine öffentlich zugängliche Tiefgarage, stattdessen die Quartiersgarage mit Einfahrt in der Ziegelgasse umsetzen.
- 3.) Die Ausgrabungen werden in den Gutachten für die Umwelt als nicht relevant bewertet. Diese Bewertung ist unrichtig. Das Gebiet um das Areal des Bürgerspitals ist mit ihren Funden außerordentlich bedeutend für die Stadtgeschichte Ambergs. Es handelt sich um ältestes Gebiet der Stadt Amberg. Maßnahme: Bewertung des Gebietes in den Gutachten als bedeutendes Bodendenkmal.
- 4.) Der Grundriss der Neubebauung ist in der Ausdehnung überdimensioniert. Die Größe des Gebäudes mit den geplanten Abständen zur Wirtschaftsschule ist unharmonisch für das Stadtbild. Die Weitläufigkeit wie in den veröffentlichten Darstellungen ist in der Realität nicht umsetzbar. Maßnahme: Rückkehr zu der zweigeteilten, kleineren Bebauung, wie ursprünglich geplant.
- 5.) Die Architektur in sehr neuzeitlichem Stil ist ungeeignet für eine Bebauung in der Altstadt Ambergs. Maßnahme: Altstadtgerechte Bebauung mit Satteldach, Ziegeleindeckung, ggf. mit Sandsteinelementen, analog des Neubaus der Wirtschaftsschule zum Reisebüro Reichert.

Im Sinne der positiven Weiterentwicklung der Altstadt Ambergs müssen die o.g. Punkte in den Planungen Berücksichtigung finden.

**Stellungnahme zu 1.):**

Bei der Erstellung der Tiefgarage darf die Spitalkirche nicht gefährdet werden. Dies ist technisch möglich. Im Baugenehmigungsverfahren sind hierzu u.a. Gutachten von Prüfsachverständigen zur Tragwerkslehre erforderlich.

**Stellungnahme zu 2.):**

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.

**Stellungnahme zu 3.):**

Zum Schutz der Bodendenkmäler ist eingangs anzumerken, dass das gesamte Ensemble Altstadt als Bodendenkmal in der Denkmalliste geführt ist, da hier allgemein davon ausgegangen wird, dass bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen mit Bodendenkmälern und archäologischen Befunden zu rechnen ist. Eine Erlaubnis für Erdarbeiten und eine Anzeigepflicht bei Funden ist für das gesamte Altstadtgebiet obligatorisch.

Konkret ist nur ein kleiner Teil des Bebauungsplangebietes an der Spitalkirche zur Bahnhofstraße hin als Bodendenkmal geführt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat in Einklang mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowohl für diesen Bereich als auch das übrige Bürgerspitalareal die denkmalrechtliche Erlaubnis für die erfolgten Grabungen nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erteilt.

Eine Versagung der Erlaubnis zum Schutz der Bodendenkmäler wurde nicht als erforderlich angesehen; ein ungestörter Verbleib im Boden ist seitens der Fachbehörden nicht gefordert worden.

Damit ist Zielsetzung des Denkmalschutzes die sachgerechte Bergung der Funde und deren fachgerechte Dokumentation. Hierzu wurden alle Erdarbeiten archäologisch begleitet und es fand eine enge Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt. Eine museale Aufbereitung der Funde vor Ort wird nicht gefordert und kann auch nicht gefordert werden.

Die Grabungen finden in enger Abstimmung mit dem BLfD durch einen renommierten Archäologen statt.

Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt ein Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wird derzeit begleitend zu den Grabungen erstellt.

Der Verbleib der „Steinfunde“ wird ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert werden. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar.

Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc. ) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.

**Stellungnahme zu 4.) + 5.):**

Da durch den Abbruch des Bürgerspitalareals ein städtebaulicher Missstand beseitigt wurde entstand in der Altstadt Ambergs eine einmalige, große Baulücke, die in Form und Maßstab nicht vergleichbar ist. Durch die Gebäudegröße müssen Akzente gesetzt werden , die kleinteilige Fassadengestaltung ist bei der zulässigen und auch städtebaulich durchaus sinnvollen Kubatur nicht verhältnismäßig. Auch nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz dürfen ungleiche Sachverhalte nicht gleich behandelt werden.

Die Stadt Amberg hat jedoch durchaus die Grundidee der Baugestaltungssatzung zunächst in die Wettbewerbsbroschüre zum Wettbewerblichen Dialog wie auch nun als örtliche Bauvorschriften aufgenommen. So wurde es wie folgt in Punkt 2.2 „Städtebauliche Überlegungen“, der Wettbewerbs Broschüre formuliert:

„Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Stadtensemble erstellt werden.“ „Der Verzahnung der neuen Gebäude, der umgebenden Bebauung und der öffentlichen Flächen kommt eine bedeutende Rolle zu, um die Integration der baulichen Zufügungen in das Altstadtensemble zu gewährleisten.“

„Auf die Anbindung der Wirtschaftsschule (Haupteingang) an den öffentlichen Raum ist zu achten.“

„Die Gebäudekonzeption hat sich in ihrer Maßstäblichkeit und Architektursprache der Amberger Altstadt anzupassen. Die Gebäudestellung und -größe in den städtebaulichen Kontext muss in der Höhenentwicklung, der Aufnahme von Gebäude- und Raumkanten, der Formensprache, der Formensprache, der Dachform und Fassadengliederung sowie der Materialwahl und der Farbgebung nachgewiesen werden.“ Es wurde jedoch, um keine zwanghaft historisierenden Gebäude zu schaffen, die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg nicht zwingend mit allen Paragraphen zu Grunde gelegt. Die Baugestaltungssatzung fand jedoch soweit wie möglich Eingang in die B-Planfestsetzungen. Eine nähere Erläuterung erfolgt zusätzlich im Umweltbericht.

Die bauliche Gestaltung des Gebäudes samt Tiefgarage richtet sich dementsprechend nach dem Kriterienkatalog der Stadt Amberg, welcher in der Sitzung am 18.05.2015 beschlossen wurde.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

65

**Betr.: Bebauungsplan Amberg Nr. 134 „Bürgerspitalareal“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe folgende Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan 134:

Ich bin Eigentümer einer Eigentumswohnung in der Hermstraße und eines Garagenstellplatzes in der Garagenanlage Spitalgraben 13. Durch den Bebauungsplan Amberg Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ sehe ich einerseits als Einwohner der Stadt Amberg und andererseits als direkt betroffener Eigentümer und Bewohner der Eigentumswohnung Hermstraße und als Eigentümer und Nutzer des Garagenstellplatzes Spitalgraben 13 meine Wohnqualität zukünftig stark gefährdet.

Neben den bereits bekannten Einwendungen, die beispielsweise durch die „IG Menschengerechte Stadt“ oder durch die Eheleute 92224 Amberg, insbesondere hinsichtlich der Belastungen der Straße Spitalgraben hervorgebracht wurden, sehe ich auch noch folgende weitere negative Auswirkungen:

1. Die erhöhte Verkehrsbelastung der Hermstraße bedeutet einen frühzeitigeren Reparaturbedarf des Kopfsteinpflasters in der Hermstraße. Die gegebene Ausführung in Form des Kopfsteinpflasters ist für solche Verkehrsströme nicht ausgelegt, es zeigen sich bereits aktuell ständig Absenkungen und Vertiefungen in der Straßendecke infolge von zu schweren und zu vielen Fahrzeugen.
2. Durch das Kopfsteinpflaster ergibt sich infolge der größeren Verkehrsströme eine noch höhere Lärmbelastung für die Anwohner. Bereits jetzt ist das Öffnen der Fenster, insbesondere in den oberen Wohnungen, oft nicht möglich oder durch große Geräuschpegel begleitet, da der Lärmpegel, verursacht von fahrenden Autos auf dem Kopfsteinpflaster, nach oben durch die Häuserschlucht noch verstärkt wird.
3. Durch die höhere Fahrzeugfrequenz ergibt sich auch eine zunehmende (Fein-)Staubbelastung der Wohnungen bei geöffneten Fenstern.
4. Infolge der höheren Fahrzeugzahl ist auch mit noch weniger Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher der Anwohner zu rechnen, insbesondere wenn eventuell aktuell vorhandene Parkflächen gesperrt werden, um Platz für die zunehmende Fahrzeugzahl zu schaffen. Natürlich lässt sich hier als Gegenargument anführen,

**Stellungnahme:**

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen. Wesentlicher Bestandteil der Planung der Stadt Amberg ist die Unterbringung der Ziel- und Quellverkehre in Tiefgaragen, da die unterirdische Verortung der Stellplätze für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt verträglicher ist.

Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt in der fortgeschriebenen Planung ausschließlich nordöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Bahnhofstraße. Demnach wird der Verkehr direkt von der Bahnhofstraße aus kommend, geradeaus nach unten gelenkt. Die Bahnhofstraße ist ausreichend breit ausgebaut, sodass beidseitige Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse kombiniert werden können.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch „neben“ dem Lichtspielhaus vorsah, wird aufgegeben.

Für das Bauvorhaben „Bürgerspitalareal“ wurde eine Luftschadstoffprognose mit dem mikroskaligen Klima- und Ausbreitungsmodell MISKAM durch-geführt [1]. Für die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> sowie Benzol konnte festgestellt werden, dass die in der 39. BImSchV [2] festgelegten Grenzwerte (Tabelle 1 aus [1]) sowohl im Prognose-Nullfall aus auch im Prognose-Planfall (Bauvorhaben Bürgerspitalareal) eingehalten werden konnten. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist gewährleistet, eine massive Verschlechterung der Umweltqualität tritt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht auf.

Eine Beeinträchtigung der Öffentlichen Parkplätze durch das Vorhaben wird nicht gesehen, da die Stellplätze dieser Tiefgarage keine öffentlichen Stellplätze im herkömmlichen Sinne sind und den Bedarf für die Nutzungen des Gebäudes nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Amberg decken. Somit werden öffentliche Parkplätze geschont. Zusätzlich dienen sie als Quartiersstellplätze.

Die Verkehrsführung wurde wie oben beschrieben geändert.

dass diese ja die Tiefgarage benutzen können und somit dazu beitragen, die Investitionen zu amortisieren. Im Falle von Gehbehinderungen oder beim Transport von schweren Lasten sind die Anwohner jedoch auf Parkplätze in der Nähe des Zugangs zu den Wohnungen angewiesen.

5. Die Ausfahrt aus der Parkgarage im Spitalgraben 13 wird durch zunehmenden Verkehr in der Straße Spitalgraben erheblich erschwert. Bereits jetzt wird durch parkende Autos die Ein- und Ausfahrt behindert und es ist die gesamte Straßenbreite notwendig, um in die Garage ein- und ausfahren zu können.
6. In der Summe resultiert dies in einem abnehmenden Wohnwert der Herrmstraße und der angrenzenden Nachbarstrassen. Somit erreicht die Stadt langfristig das Gegenteil der Zielsetzungen hinsichtlich einer lebenswerten Innenstadt: nämlich immer günstigere Wohnungen bis hin zum Leerstand und somit eine immer zunehmendere Verwahrlosung der Innenstadt.
7. Aufgrund der heutigen Feinstaubbelastungen und den damit verbundenen aktuellen Diskussionen über Fahrverbote in den Innenstädten wage ich die Prognose, dass in naher Zukunft sowieso nur noch ein sehr eingeschränkter Benutzerkreis mit Auto in die innere Stadt einfahren darf. Dann stellt sich die Amortisierung der Investition in die Tiefgarage schon aufgrund fehlender Autos in Frage.

Ich sehe den Plan, die Ausfahrt über die Spitalgasse zu realisieren, als städte- und verkehrsplanerisch als ungenügend und stümperhaft an. Hier wird nur dem Investor zuliebe so entschieden, um eine möglichst kostenoptimierte Planung zu ermöglichen. So ist es für mich nicht nachvollziehbar, wieso nicht eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt in der Bahnhofstrasse geplant wird. Diese kann über eine Ampelschaltung einspurig geregelt werden. Dies ist eine heutzutage in vielen Parkgaragen sehr oft genutzte Lösung. Der Verkehr könnte dann auch direkt in Richtung Bahnhof wieder über den Altstadtring abfließen.

Für den Fall einer Umsetzung des Bebauungsplans in der gezeigten Form behalte ich mir rechtliche Schritte gegen die Maßnahmen vor, da ich für mich als Eigentümer erhebliche Wertverluste meiner Sachwerte und als Einwohner deutliche Minderungen in der Lebensqualität befürchten muss.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

66

**Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Bürgerspitalareal“**

Amberg, den 29.08.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 Baugesetzbuch –BauGB– insbesondere zu berücksichtigen

„die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“.

Dieser öffentliche Belang hat meines Erachtens bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bürgerspitalareal“ keinerlei bzw. völlig unzureichend Beachtung erfahren.

Das denkmalgeschützte Ensemble „Altstadt Amberg“, das zu den bedeutendsten Altstadtensembles im Freistaat Bayern gehört, und mit dem ansonsten von der Stadt Amberg gerne geworben wird, wird durch einen in Länge (61,24 m), Tiefe (ca. 37 m) und Höhe (WH 11,50 bzw. 13,60 m, FH 15,0 m) völlig überdimensionierten, in Gestaltung fragwürdigen Baukörper im Zentrum der Altstadt in exponierter Lage nicht gestört, sondern zerstört. Die Baugestaltungssatzung, auf die man sonst penibel Wert legt wird mit einem Federstrich „Die Baugestaltungssatzung ... ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht anzuwenden“ vom Tisch gewischt.

Dem Stadtbild völlig unzutraglich, in jeglicher Gestaltung, ist ein Einfahrtsbauwerk für die Tiefgarage in der Bahnhofstraße.

Auch die geplante Ausfahrt zur Kasernstraße in Richtung Herrnstraße/Nabburgertor bzw. Ziegelort halte ich für „daneben“. Wo sollen die Fußgänger, Radfahrer hin?

**Stellungnahme zur Baugestaltung:**

Die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes i.d.F. vom 03.05.2002 wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für den Bebauungsplan für nicht anwendbar erklärt. Durch den Abbruch des ehemaligen Bürgerspitals ergibt sich vorliegend 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.

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.

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.

Das Thema Denkmalschutz wird ausführlich in Anlage 9 dem Umweltbericht behandelt.

**Stellungnahme zur Tiefgaragenzufahrt:**

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.

**Stellungnahme zur Tiefgaragenausfahrt:**

Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt nach aktuellem Planungsstand nun ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden.

Die teilüberdeckte Ausfahrt in die Ziegelgasse kann sich aufgrund Ihrer Lage nicht auf das Baudenkmal auswirken. Insgesamt ist folglich eine Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung des Baudenkmal Spitalkirche nicht ersichtlich.

Meines Erachtens war der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet K“ mit dem Nutzungskonzept „Wohnen im Alter“ (Einzelhandel, Sozialstation, Dienstleistung, Wohnen) der richtige Ansatz. Man hat ihn aufgehoben mit der Begründung weil sich die Entwicklungsziele und -möglichkeiten mit dem Erwerb des ehem. Forums durch die Gewerbebau Amberg GmbH veränderten. Auch hier sind für das Baudenkmal Bahnhofstraße 10 bis 12 Eingriffe in Bestand und Neugestaltung geplant, die mit einem stimmigen Altstadtbild unvereinbar sind.

Warum baut man das Gebäude des ehemaligen Reisebüros Reichert historisierend nach um dann in unmittelbarer Nähe der Altstadt überdimensionierte und gestalterisch unangepasste Baukörper neu entstehen zu lassen.

Offensichtlich hat man aus der Vergangenheit nichts gelernt (siehe Bahnhof, Kaufhaus Wöhrl), glaubt nicht an den mündigen Bürger, den man zu so bedeutenden Planungen erst gar nicht fragt (Bürgerentscheid), und hat nicht den Gedanken, dass auch heimische Architekten gute, wenn nicht bessere Ideen haben (ungeachtet der europaweiten Ausschreibung). Siehe dazu Sanierungsgebiet Lange Gasse, Paradiesgasse.

Kurz gesagt der Bebauungsplan „Bürgerspitalareal“ i.V.m. dem „Forum-Vorhaben“ findet wegen seiner Unmaßstäblichkeit, die im groben Widerspruch zur bestehenden und ansprechenden städtebaulichen Ordnung steht, nicht meine Zustimmung.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

67

**WIDERSPRUCH  
GEGEN DAS GEPLANTE BAUVORHABEN BÜRGERSPITALAREAL/FORUM -  
IN DIESER, VON DER STADT VORGESCHLAGENEN FORM**

Im Vorhaben Bürgerspitalareal-Bebauung/Forum-Umgestaltung habe ich folgende Einwände bzw. Vorschläge.

I)

**Bürgerspital-Areal:**

Ein Bauvorhaben der Stadt mit einem derartig wuchtigen Komplex in unserer Altstadt halte ich für verfehlt

-In einer kleingliedrigen Altstadt wie Amberg sich darstellt, ist dieses geplante Objekt nicht altstadtverträglich.

5 Stockwerke auf einer überdimensionierten Grundfläche wie dieser und in seiner Gesamtheit incl. Dachgestaltung absolut überzogen.

Mein Vorschlag:

Eine altstadtverträgliche Anschlussbebauung mit primär Wohneinheiten und damit verbundenen Ladenlokalen.

Daraus resultierend mehr wünschenswerte Freiflächen.

II)

**Forum:**

Komplette Neugestaltung.

Mein Vorschlag:

Die Innenhoffassade mit in den Neubau integriert. Vielleicht, wie schon einmal früher angedacht mit Überdachung des Innenhofs (Marktsituation...)

Ich bin gegen einen Umzug des Baureferats in diesen Komplex. Dafür fehlt mir jegliche sinnvolle Begründung.

Nutzung des Gebäudes: Ladenlokale, Dienstleistung und Wohnen.

III)

**Tiefgarage:**

Öffentlich und Quartiersgarage mit Einfahrt Bahnhofstraße(Fußgängerzone)

Mein Vorschlag:

Sowohl Bürgerspital als auch das Forum für Tiefgaragenplätze nutzen (ca. 250).

Um die stark in die Fußgängerzone eingreifende Einfahrtsituation zu umgehen kann ich mir diese Garage auch nur als Quartiersgarage vorstellen.

Durch die dadurch niedrigere Frequenz ist dann wieder die Einfahrt Ziegelgasse denkbar. Die Ausfahrten könnte man belassen.



**Stellungnahme zu I):**

Das Vorhaben beruht auf einem europaweiten Wettbewerb, „Verkauf eines städtischen Areal in der Altstadt vom Amberg“, bei dem der Vorhabenträger den Zuschlag erhalten hat. Der Stadtrat der Stadt Amberg hat im Rahmen der Ausschreibung selbst zur Vorgabe gemacht, dass ein Mix aus Wohnen, Dienstleistung, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie sowie Anwohnerstellplätzen angestrebt wird. Diesem Nutzungsmix entspricht das Vorhaben, wobei durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auch noch eine bestehende Versorgungslücke geschlossen wird.

Die Ansiedlungen stehen daneben auch im Einklang mit den Ergebnissen der vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeption. Zielsetzungen sind die Sicherung bzw. Steigerung der regionalen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Amberg inklusive „Rückholung“ verlorengangener Marktanteile, die Stabilisierung und Attraktivierung der Amberger Innenstadt als oberzentraler Versorgungs-, Dienstleistungs-, Tourismus- sowie Kommunikations- und Wohnstand sowie die Sicherung und aktive Förderung der Nahversorgungsstandorte im gesamtem Amberger Stadtgebiet.

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 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.

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.

**Stellungnahme zu II):**

Die angesprochenen Planungen des Kaufhauses Forum sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

**Stellungnahme zu III):**

Die Stellplätze der Tiefgarage sind keine Öffentlichen Stellplätze im herkömmlichen Sinne, sie decken den Bedarf nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Amberg für die Nutzungen des Gebäudes und sollen als Quartiersstellplätze dienen. Es handelt sich nicht um eine weitere Parkgarage wie die am Bahnhof oder Zieglertor. Als Ergebnis der aktualisierten Planungen erfolgt die Zufahrt für die Tiefgaragen unter dem Bürgerspitalareal und der Tiefgarage Wirtschaftsschule über eine gemeinsame Zufahrt in der Bahnhofstraße und einer gemeinsamen Ausfahrt über die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch „neben“ dem Baudenkmal vorsah, wird aufgegeben.

Verkehrsmäßig ist die Zufahrt über die Bahnhofstraße günstiger, da die Bahnhofstraße ausreichend breit ausgebaut ist, um die Abfahrt und die Fahrgasse zu kombinieren sowie beidseitige Fußgängerbereiche zu gewährleisten. Nach der aktuellen Planung wird der Verkehr von der Bahnhofstraße aus kommend nach unten gelenkt. Die Fußgängerzone in dem Bereich bleibt weiterhin bestehen; es wird lediglich der für das Abfahrtsbauwerk benötigte Anteil eingezogen. Die Zufahrt in der Ziegelgasse würde ein zweimaliges Abbiegen in einer engen Gasse mit kreuzendem Fußgängerverkehr erfordern. Es ist folglich davon auszugehen, dass die Tiefgarage dadurch auch gut bzw. besser angenommen wird.

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

Vorlage 005/0167/2018, Anlage 7

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

68

Sehr geehrte Verantwortliche im Zusammenhang mit Forum und Bürgerspitalareal, voller Besorgnis haben wir in den letzten Tagen die Amberger Presse zum Thema Bürgerspitalareal und Forum verfolgt. Äußerst bedauerlich und auf Jahrzehnte nicht wieder gut zu machen, fänden wir, wenn die weithin sichtbare Fassade des Forums so betonlastig und gesichtslos verändert würde, wie es dem Entwurf des scheinbar bisher damit beauftragten Architekturbüros Wittfoth zu entnehmen ist. Damit nähern wir uns der immer gleichen 08-15-Architektur deutscher Groß- und Mittelstädte an und verpassen es, das Besondere unserer schönen Stadt herauszukehren. Dies könnte zum Beispiel durch den Erhalt beider symmetrisch angelegter Innenhoffassaden mit einer Überdachung geschehen, so dass dieser Bereich einen Atriumcharakter erhält, ganzjährig zugänglich und nutzbar wäre (Dienstleistung, Gastronomie) und Publikumsmagnet werden könnte. Auch verstört es uns zutiefst, wie sich Verantwortliche (also der Stadtrat) über geltendes Recht hinwegsetzen: „Bodendenkmäler sind gem. Art.1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.“<sup>1</sup> Noch mehr verstört es, wenn der Öffentlichkeit durch missverständliche Darstellung<sup>2</sup> vorgegaukelt wird, dass es bereits eine Erlaubnis des Landesamtes für Denkmalpflege für das nun in der Presse vorgestellte Projekt zum „Forum“

<sup>1</sup> Aus Anlage 10, Vorlage 005/0046/2017, S.9

<sup>2</sup> Zum Beispiel, wenn es im „Bebauungsplanverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ Vorlagennummer 005/0046/2017 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Anlage 6“ auf Seite 5 heißt: „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“, dann hat man den Eindruck, dass das Landesamt für Denkmalpflege das Projekt so, wie es den Amberger Bürgerinnen und Bürgern in der Presse vorgestellt wurde, genehmigt habe. Dass sich die Aussage „Die [...]nötige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt“ allerdings auf den früheren Entwurf zum „Sanierungsgebiet K“ aus dem Jahr 2005 bezieht, wird der Öffentlichkeit hier offensichtlich absichtlich verschwiegen bzw. die Sache absichtlich missverständlich dargestellt.

**Stellungnahme zur Fassade des Forums:**

Die angesprochenen Planungen des Kaufhauses Forum sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

**Stellungnahme zum Denkmalschutz**

Das Denkmalschutzgesetz (DSchG) soll vor nicht gerechtfertigten Eingriffen und Plünderungen von Bodendenkmälern schützen. In diesem Fall sind mit Blick auf den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zu berücksichtigen: das denkmalgeschützte Ensemble Amberg, die baulichen Einzeldenkmäler Bahnhofstraße 10 und 12, Bahnhofstraße 7, Spitalgraben 2a sowie Ziegelgasse 7, das Bodendenkmal Altstadt und das Bodendenkmal im Bereich Katholische Spitalkirche zum Hl. Geist.

Konkret ist nur ein kleiner Teil des Bebauungsplangebietes an der Spitalkirche zur Bahnhofstraße hin als Bodendenkmal geführt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat in Einklang mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowohl für diesen Bereich als auch das übrige Bürgerspitalareal die denkmalrechtliche Erlaubnis für die erfolgten Grabungen nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erteilt.

Damit ist Zielsetzung des Denkmalschutzes die sachgerechte Bergung der Funde und deren fachgerechte Dokumentation. Hierzu wurden alle Erdarbeiten archäologisch begleitet und es fand eine enge Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt. Eine museale Aufbereitung der Funde vor Ort wird nicht gefordert und kann auch nicht gefordert werden. Der Eingriff in das Bodendenkmal hat auf Basis der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bereits stattgefunden.

Mit den erfolgten Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation wird den Belangen des Denkmalschutzes auch aus Sicht der Denkmalpflege ausreichend Rechnung getragen. Geltendes Recht wird angewandt.

und Bürgerspitalareal gebe. Dass dies nicht der Fall ist, kann man ihren eigenen Unterlagen entnehmen: aus: Vorlage 005/0045/2017, Anlage 3, Seite 3:

„Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde noch nicht erteilt. Die Freigabe der Fläche durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde jedoch nach Abschluss der archäologischen Grabung in Aussicht gestellt.“

Wie Sie der beigefügten Anlage (Screenshot aus „www. [http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/5AA-\\_dg4r1eGPITu4wZ4hCnuwIGK2ydE7ny9qJYbK61hGa1AZOF57GzsZWgzN1OEM-Jslnf94oJpekI\\_ZAVLldjP5QLpQlpMHlyjnm0oZrHEEKIZK3vN6zi7fS9suQNmGrA5yNVLfuY/5AAb4/3vN3a/1ZKe9](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/5AA-_dg4r1eGPITu4wZ4hCnuwIGK2ydE7ny9qJYbK61hGa1AZOF57GzsZWgzN1OEM-Jslnf94oJpekI_ZAVLldjP5QLpQlpMHlyjnm0oZrHEEKIZK3vN6zi7fS9suQNmGrA5yNVLfuY/5AAb4/3vN3a/1ZKe9), aufgerufen am 19.08.2017, Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamtes für Denkmalpflege) entnehmen können, steht deutlich mehr als nur eine Innenhof-Fassade des Storg-Gebäudekomplexes unter Denkmalschutz! In diesem Zusammenhang kann man nur inständig darauf hoffen, dass der Denkmalschutz und nicht der Amberger Stadtrat das letzte Wort zur Gestaltung und Umnutzung des „Forums“ hat. Bleibt außerdem zu hoffen, dass nicht in naher Zukunft Christoph Süß vom BR in seiner Sendung „quer“ die eigenmächtigen Umnutzungspläne des Amberger Stadtrates in seiner Sendung darstellt. Denn höchstwahrscheinlich würden die Verantwortlichen und Entscheidungsträger in diesem Zusammenhang ungünstig „wegkommen“.

Natürlich kann moderne Architektur in Städten und Großstädten geschmackvoll, wertig und sogar gefällig aussehen (etliche Beispiele gibt es dafür zum Beispiel in Leipzig, Graz, Bozen, Ravensburg etc.) und auch stilvoll und gelungen mit dem Altbestand verbunden werden. So wie uns Bürgern und Bürgerinnen aber der Entwurf in der Presse gezeigt wurde, wird das hier leider nicht der Fall sein. Zu viel Beton und große Glasfassaden muten eher an eine Parkhausarchitektur an als an ein Gebäude, das sich harmonisch in ein historisches Ensemble integriert.

#### **Stellungnahme zur Gestaltung:**

Die Visualisierung erfolgte skizzenhaft im Rahmen des Dialogverfahrens und wurde seitdem nicht weiterentwickelt.

Es wurde hiermit vielmehr versucht, Entwurfsgedanken darzustellen. Das Rendering dient zur Veranschaulichung der Kernidee.

Die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes i.d.F. vom 03.05.2002 wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für den Bebauungsplan für nicht anwendbar erklärt. Durch den Abbruch des ehemaligen Bürgerspitals ergibt sich vorliegend 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.

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.

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.

Ein weiterer nicht wieder gut zu machender Fehler wäre die Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße. Wie man den seit geraumer Zeit aufgestellten digitalen Anzeigen über die Parksituation rund um die Altstadt entnehmen kann, besteht überhaupt nicht der Bedarf an weiteren Parkplätzen, da die vorhandenen Parkmöglichkeiten bei weitem nicht ausgelastet sind. Hier ginge es vielmehr darum durch einfallsreiche und kreative Ideen die bestehenden Parkmöglichkeiten *gefühl*t näher an den Innenstadtbereich anzubinden. Dies könnte beispielsweise durch entsprechende Stationen (Bewegung, Wissen, Information) geschehen oder durch eine Art Punktesystem in Kooperation mit Geschäften. Hier gäbe es sicherlich durch den Einbezug der Bevölkerung jede Menge Ideen, wovon man einiges aufgreifen könnte.

#### **Stellungnahme zur Tiefgarage:**

Hinweis auf die Planungsziele gem. Bebauungsplanbegründung Ziff. 6.1.2:

Ziel des Bebauungsplans 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. Eine wichtige Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels ist die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze, in eine Tiefgarage öffnet die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden.

Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Bahnhofstraße. Demnach wird der Verkehr direkt von der Bahnhofstraße aus kommend, geradeaus nach unten gelenkt. Die Bahnhofstraße ist ausreichend breit ausgebaut, sodass beidseitige Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse kombiniert werden können.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 "Sanierungsgebiet K" sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch "neben" dem Baudenkmal vorsah, wird aufgegeben.

„Die Art, wie wir uns fortbewegen, muss sich verändern.“<sup>3</sup>

Außerdem sollte es hier um den Aspekt einer zukunftsfähigen Mobilität gehen – und diese ist **nicht** der motorisierte Individualverkehr! Deshalb sollte man diese rückwärts gewandte Art der Fortbewegung in Städten nicht noch mit weiteren Infrastrukturinvestitionen unterstützen, sondern sich eher an den nachhaltigen und innovativen Impulsen orientieren, die aus Großstädten kommen, welche auf dem Weg sind, ihre Innenstädte in den nächsten Jahren autofrei zu machen (Kopenhagen, Oslo, Amsterdam). In Kopenhagen fahren bereits 36% der Bewohner mit dem Rad zum Einkaufen, zur Arbeit oder in die Schule. Natürlich soll Mobilität nicht eingebüßt werden, aber sie muss auch ökologisch verträglich, zukunfts- und stadtverträglich sein! Warum soll man sich in diesem wichtigen Punkt als provinzielle, rückwärtsgewandte bayerische Mittelstadt präsentieren, wenn man die Möglichkeit hat, hier mit einem umfassenden Radwegkonzept, Fußgängerattraktionen (z.B. die neuen geplanten mobilen Sitzmöglichkeiten, weitere Bänke, ein paar Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder) und einer entsprechenden umfassenden, durchdachten und gut gemachten Imagekampagne Vorreiter zu werden. Möglicherweise würden andere Klein- und Mittelstädte anfragen, nachfragen, nachahmen, was die Amberger dann bereits erkannt und umgesetzt haben. Mit einer weiteren Tiefgarage wird garantiert keine andere Stadt nach „unserem“ innovativen, zukunftsfähigen Mobilitätskonzept fragen, weil es das dann einfach nicht ist. Wir fragen uns vielmehr, inwiefern denn die angedachten Neuerungen im Radwegenetz und die in der Presse beschworene Ernsthaftigkeit im Zusammenhang mit diesem Thema tatsächlich ernsthaft umgesetzt werden sollen, wenn man in der Innenstadt massiv den Autoverkehr unterstützt.

Natürlich geht es den politischen Entscheidungsträgern (hoffentlich nicht in erster Linie) auch darum, wiedergewählt zu werden - und somit scheuen sie sich oft vor unpopulären Entscheidungen. Allerdings geht es hier um zukunftsbestimmende Weichenstellungen! Man sollte in diesem Zusammenhang bedenken, dass bei jungen Leuten in Deutschland (und weiteren westlich geprägten Industrienationen) das Auto zunehmend an Stellenwert verliert. Natürlich dauert es etwas länger, bis urbane Tendenzen, Trends und Gepflogenheiten in der Klein- und Mittelstädten ankommen, aber in der Regel kommen sie dort auf jeden Fall auch an. Wieso soll Amberg im typisch provinziellen Stil hinterherhinken (weitere Förderung des Autoverkehrs) und nicht selbst am Puls der Zeit nachhaltige Mobilität fördern und unterstützen. Dies geht allerdings nur, wenn man nicht gleichermaßen auch den motorisierten Individualverkehr fördert. Dazu gehört natürlich jede Menge Mut, den wir ihnen, verehrte Verantwortliche, in großem Maße wünschen!

<sup>3</sup> Ex-Umweltminister Klaus Töpfer (CDU) in: [www.spiegel.de](http://www.spiegel.de) vom 02.08.17; Klaus Töpfer soll im Auftrag der Bundesregierung die Zukunftsvision zur Verkehrswende leiten.

**Stellungnahme zur Nutzung:**

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der Verortung bestehender Märkte, der Einwohnerverteilung im Stadtgebiet bzw. speziell den Einwohnerzahlen in den verschiedenen Amberger Stadtteilen / Planungsbezirken sowie eines potenziell verfügbaren Flächenangebotes sog. Versorgungslücken - d.h. Standorte für zusätzliche Nahversorgungsstandorte – insbesondere in der (östlichen) Innenstadt festgestellt werden können. Diese Standortbereiche sind aus GMA-Sicht dazu geeignet, vorhandene Defizite in der wohnortnahen Versorgung zu schließen.

Allgemeine Zielsetzung der Stadtplanung ist die Nachverdichtung; auf die Entstehung von Wohnbauland wird im Zuge dessen ebenfalls Wert gelegt.

In Amberg besteht ein qualitativer Bedarf an attraktivem, innerstädtischem Wohnraum. Durch das Bauvorhaben wird die Bevölkerung mit Wohnraum versorgt und zugleich wird die Bildung von Eigentum ermöglicht. Durch die Schaffung der Wohnungen, wird auch der Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen.

Aufgrund des demographischen Wandels wird es künftig immer wichtiger werden, Wohnraum in zentraler Lage mit einer entsprechenden, gut fußläufig zu erreichenden Versorgung mit den Gütern des kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfs und Dienstleistungen anbieten zu können. Auch eine Teilhabe am urbanen und kulturellen Leben wird durch die Schaffung durch Wohnungen in zentraler Lage verstärkt ermöglicht.

Planungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

Die Ideen der zukünftigen Mobilität werden an die Fachstellen in der Verwaltung weiter gegeben, sind jedoch nicht im Geltungsbereich umsetzbar. Die Schaffung von Quartiersstellplätzen und dem Nachkommen der erst neu beschlossenen Stellplatzsatzung der Stadt Amberg kommt dem derzeitigen Bedarf nach.

Eine Kopie dieses Briefes geht an:

- alle Fraktionen im Stadtrat Amberg
- das Bauamt Amberg
- die IG menschengerechte Innenstadt Amberg
- an OB Cerny (mit dem Zusatz der DVD „Tomorrow“ – und der Bitte, in der nächsten Stadtratsitzung zum Thema Bürgerspitalareal/Forum die Filminuten 0:44:26 – 0:49:00 allen Anwesenden zu zeigen; hier geht es um zukunftsfähige Mobilität und die Untergrabung ihrer durch falsche Weichenstellungen in der Gegenwart)



69

Offener Brief zu den derzeitigen Planungen bezüglich des ehemaligen Kaufhauses Forum und des „Bürgerspitalareals“

Lieber Michael,  
sehr geehrte Damen und Herren,

seit unserem sehr konstruktiven Gespräch bezüglich der Umnutzung des Ring-Theaters als Kulturzentrums habe ich mir wiederholt die Planungen bezüglich des Bürgerspitalareals und des ehemaligen Kaufhaus Forum angesehen und durch den Kopf gehen lassen. Als unmittelbar betroffener Nachbar habe ich gegen den Bebauungsplan Nr. 134 zusammen mit meiner Mutter Einwendungen geltend gemacht (siehe Kopie als Anlage). Da ich jedoch nicht nur Einwendungen machen möchte und meine Pflicht als Bürger der Stadt Amberg, der seit vielen Jahre durch auch in den Kulturbetrieb Ambergs involviert ist, darin sehe konstruktive Beiträge zur künftigen Entwicklung zu leisten, habe ich mir eine Alternative überlegt.

**1. Alternativen zur Tiefgaragenausfahrt über den Spitalgraben:**

Sollte es tatsächlich notwendig sein, eine zumindest teilweise „quasi-öffentlich“ genutzte Tiefgarage zu errichten schlage ich als Alternativen zur Ausfahrt folgende Möglichkeiten vor:

In Frage käme der derzeitige Lehrerparkplatz der Wirtschaftsschule, der zukünftig nicht mehr gebraucht wird. Ebenso wäre es denkbar, links neben der Wirtschaftsschule in die Ziegelgasse auszufahren. Des Weiteren wäre die Ausfahrt über die ehemalige Ausfahrt des Kaufhauses Forum in der Oberen Nabburger-Str. möglich. Denkbar wäre auch die Ausfahrt über die Bahnhofstraße entweder über die Tiefgarageneinfahrt oder in Richtung Untere Nabburger Straße. Ich bitte darum, diese Möglichkeiten zu überprüfen.

**2. Gebäude und Tiefgarage auf dem Bürgerspitalgelände:**

Es soll ein 3 – 4 stöckiges Gebäude mit einer Tiefgarage über 2 Ebenen realisiert werden. Gemäß den Erläuterungen seitens des Baureferats soll im Erdgeschoss nach dem derzeitigen Stand der Planungen ein Lebensmittelmarkt untergebracht werden, der wohl ca. 100 Stellplätze der insgesamt 200 Stellplätze (inklusive der Stellplätze für die Wirtschaftsschule) benötigt. In den darüber liegenden Stockwerken sollen Arztpraxen, Dienstleister und Wohnungen untergebracht werden. Das ganze

**Stellungnahme zu 1.:**

Nach aktuellem Planungsstand erfolgt die Tiefgaragenausfahrt nun ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Somit wird auf die anderen beiden Varianten (Ausfahrt über den Spitalgraben und Ausfahrt über die Ziegelgasse mit Ausfahrt nach rechts und links) nicht weiter eingegangen.

**Stellungnahme zu 2.:**

Ziel des Bebauungsplans 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. Eine wichtige Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels ist die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage öffnet die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden.

*Gebäudekubatur*

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

Gebäude stellt einen massiven Block dar, der ohne jegliche Auflockerung z.B. durch Durchgänge geplant ist. Die Höhenentwicklung beträgt ca. 13 – 15 Meter. Der Bebauungsplan sieht ein Kerngebiet vor. Außerdem ist die Satzung der Stadt Amberg bezüglich der besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg nicht anzuwenden. Ich halte diese Form der Bebauung wohl für ein Gewerbegebiet außerhalb der historischen Altstadt für sinnvoll, nicht aber im Zentrum an einem Gelände, das offensichtlich von großer historischer Bedeutung für Amberg ist.

Zudem gebe ich zu bedenken, dass hier knapp 2.000 m<sup>2</sup> Fläche für den stationären Einzelhandel neu entstehen, obwohl der Trend immer mehr weg vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel geht.

Ich möchte in diesem Zusammenhang insbesondere auf etwas hinweisen, dass mehr und mehr auch der Presse zu lesen ist, wenn es um die Zukunft unserer Städte (insbesondere der historischen Innenstädte) geht. Man hat in den letzten Jahren erkannt, dass die sogenannten weichen Standortfaktoren für die Städte und Gemeinden immer mehr an Bedeutung gewinnen. Die weichen Standortfaktoren, die wohl als Freizeit, Kultur und Bildungsangebote zu begreifen sind, steigern die Lebensqualität und führen dazu, dass Menschen entweder ihrer Region treu bleiben oder in Regionen mit gutem weichen Standortfaktoren ziehen. Was liegt also näher, auf dem im Zentrum der Stadt Amberg liegenden Areal einen solchen Faktor zu realisieren, in dem man das Luftmuseum in vergrößerter Form an dieser Stelle errichtet. Entsprechende Entwürfe dazu gibt es bereits. In einem Museum könnten natürlich auch die kürzlich gemachten Funde aus der Hallstadtzeit untergebracht werden. So könnte in der Stadtmittel im Zusammenhang mit dem Ring-Theater (in seiner geplanten Form als Kulturzentrum) und der Wirtschaftsschule eine zentrale Stätte für Bildung, Kunst und Kultur entstehen. Das vielbeachtete Alleinstellungsmerkmal Luftmuseum würde damit gestärkt werden. Die Besucher des Museums würden mit Sicherheit auch die Innenstadt Ambergs besuchen.

Ich sehe hier eine große Chance, die Stadt Amberg in dieser Hinsicht für die Zukunft zu stärken. Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Nutzung wird diesen „Leuchtturmeffekt“ sicherlich nicht haben..

### 3. Ehemaliges Kaufhaus Forum:

Hier wären meines Erachtens alle für die Innenstadt notwendigen Ergänzungen im Handel und den Dienstleistungen erfüllbar. Unter dem Gesichtspunkt, dass der stationäre Handel aufgrund des Online-Handels eher rückläufig ist, erscheint es mir ausreichend, nur in diesem Gebäude die zusätzlichen Flächen unter gezielter Beachtung der Innenstadtrelevanz zu realisieren. Auch die zusätzlichen Arztpraxen und Dienstleister könnten hier ausreichend Platz finden, da wir ja nicht vergessen sollten, dass wir bereits große Flächen in einem externen Dienstleistungszentrum (Marienstraße) für diese Nutzung haben. Auch hochwertiges Wohnen wäre in den oberen Stockwerken möglich und ist meines Wissens bereits vorgesehen. In Bezug auf die Gestaltung des ehemaligen Kaufhauses Forum plädiere ich dafür, die historischen Fassenden zu erhalten, soweit es möglich ist. Die in der Amberger Zeitung vorgestellte Fassade für den linken Teil des Gebäudes scheint den historischen Teil eher zu verstecken als zu betonen.

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.

### Zu 3.:

Die angesprochenen Planungen des Kaufhauses Forum/ „Neue Münze“ sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Grundsätzlich gilt festzuhalten, dass die veröffentlichten Visualisierungen skizzenhaft im Rahmen des Dialogverfahrens erfolgte und seitdem nicht weiterentwickelt wurde.

Es wurde versucht, Entwurfsgedanken darzustellen. Das Rendering dient daher zur Veranschaulichung der Kernidee.

**4. Fazit:**

Ich bitte sowohl bezüglich des Bürgerspitals als auch bezüglich der Gestaltung des Umbaus des Kaufhauses Forum um die Überprüfung der bisherigen Planungen. Natürlich ist mir klar, dass die Errichtung eines Museums große finanzielle Anstrengungen erfordert. Man kann das nur als Investition in die Zukunft sehen, die keinen messbaren wirtschaftlichen Vorteil bringt. Wenn jedoch das momentan geplante Vorhaben umgesetzt wird, haben wir etwas, das überall stehen kann und Amberg nicht unter anderen Städten heraushebt. Wenn das Luftmuseum an der Stelle des Bürgerspitals stehen könnte, hätten wir Amberger etwas, was sonst keiner

hat und nicht nur die Amberger begeistern wird.

Durch die Kombination der beiden Vorhaben (Bürgerspital und Forum) bietet sich die einmalige Gelegenheit einen Teil der Stadtmitte Ambergs neu und zukunftsgerecht zu gestalten.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

70

**Zu1. Tiefgaragenausfahrt über den Spitalgraben:**

Einwendungen zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“

Nach aktuellem Planungsstand erfolgt die Tiefgaragenausfahrt nun ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Somit wird auf die anderen beiden Varianten (Ausfahrt über den Spitalgraben und Ausfahrt über die Ziegelgasse mit Ausfahrt nach rechts und links) nicht weiter eingegangen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Zu 2. Gebäude und zur Tiefgarage auf dem Bürgerspitalgelände:**

gegen den uns vorliegenden Bebauungsplan haben wir folgende Einwendungen:

Ziel des Bebauungsplans 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. Die wichtigste Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels ist die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage öffnet die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden.

**1. Tiefgaragenausfahrt über den Spitalgraben:**

Im Bebauungsplan ist eine Ausfahrt vorgesehen, die direkt vor dem Hauptein- und -ausgang des Ring-Theaters endet. Die Situation ist als gefährlich zu beurteilen, wenn die Besucher des Ring-Theaters mit den ausfahrenden Fahrzeugen zusammentreffen. Im weiteren Verlauf halten wir die Tatsache, dass sich das Verkehrsaufkommen im Spitalgraben um ca. 880 Fahrzeuge täglich erhöht, für nicht tragbar, da es sich beim Spitalgraben um eine relativ enge Gasse mit Gegenverkehr handelt. Auch jetzt kommt es (ohne das zusätzliche Verkehrsaufkommen) bereits zu Störungen im Gegenverkehr. Immerhin gibt es entlang des Spitalgrabens schon heute ca. 100 teils öffentliche Parkplätze.

*Gebäudekubatur*

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.

Im Bebauungsplan ist momentan keine Einhausung der Ausfahrt erkennbar. Da sich die Ausfahrt auch eine einem der Ausgänge und einem Notausgang des Ring-Theaters befindet, kann es auch hier zu gefährlichen Situationen kommen. Wir schlagen daher vor, die Ausfahrtsituation an anderer Stelle zu planen.

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.

**2. Gebäude und Tiefgarage auf dem Bürgerspitalgelände:**

Es soll ein 3 – 4 stöckiges Gebäude mit einer Tiefgarage über 2 Ebenen realisiert werden. Gemäß der Erläuterungen seitens des Baureferats soll im Erdgeschoss nach dem derzeitigen Stand der Planungen ein Lebensmittelmarkt untergebracht werden, der wohl ca. 100 Stellplätze der insgesamt 200 Stellplätze (inklusive der Stellplätze für die Wirtschaftsschule) benötigt. In den darüber liegenden Stockwerken sollen Arztpraxen, Dienstleister und Wohnungen untergebracht werden. Das ganze Gebäude stellt einen massiven Block dar, der ohne jegliche Auflockerung z.B. durch Durchgänge dasteht. Die Höhenentwicklung beträgt ca. 13 – 15 Meter. Der Bebauungsplan sieht ein Kerngebiet vor. Außerdem ist die Satzung der Stadt Amberg bezüglich der besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg nicht anzuwenden. Sollte die Tiefgaragenausfahrt eingehaust werden und darüber das Gebäude in der

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

geplanten Höhe gebaut werden, ist vor dem Haupteingang der Ring-Theaters und der gesamten Front eine ca. 4 m breite dunkle Schlucht.

In Anbetracht dessen, dass unter Beteiligung der Stadt Amberg das denkmalgeschützte Ring-Theater in ein Kulturzentrum umgenutzt werden soll, erscheint es nicht sinnvoll eine solche Bebauung zuzulassen. Da diese das neue Kulturzentrum quasi versteckt und durch die Dunkelheit zudem das Gebäude entwertet.

Wir bitten darum, eine alternative Bebauung zu prüfen.

**3. Alternativen:**

In einem offenen Brief an den Oberbürgermeister und den Stadtrat der Stadt Amberg, stellen wir eine Alternative zum derzeitigen Konzept dar. Dieses Schreiben liegt als Kopie bei. Eine weitere Kopie übersenden wir dem Kulturreferat.

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.

*Zum Ringtheater*

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 "Sanierungsgebiet K" sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch "neben" dem Baudenkmal Lichtspielhaus vorsah, wird aufgegeben. So wird der Bereich verkehrstechnisch stark beruhigt und die Nutzung des Eingangs sowie die Erreichbarkeit nicht beeinträchtigt. Die Stadt Amberg verpflichtet sich ferner zur Aufwertung und verbesserten fußläufigen Erreichbarkeit des Kinos im Rahmen der Straßenertüchtigung Spitalgraben den Bereich vor dem Eingang als verkehrsberuhigt und gestaltungsgleich zum Belag auf den Areal auszubauen. Dadurch wird im Zuge der Baumaßnahme der Eingangsbereich dauerhaft beruhigt und aufgewertet.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

71

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Conny,  
  
Die ganze Zeit verfolge ich die Artikel über die Baufläche  
in der Bahnhofstraße,  
Ich flehe Sie an, bitte lassen Sie nicht zu, daß unsere wunder-  
schöne Altstadt durch so einen entsetzlichen Betanklotz  
devant verschandelt wird! Im Krieg hatte Fulda das große  
Glück, obwohl Garnisonsstadt, nicht von Bomben zerstört  
werden zu sein und jetzt das!! Bitte, sorgen Sie doch dafür,  
daß die „Stang-Fassade“ und der schöne Innenhof erhalten  
bleiben! Es wäre ein unwiederbringlicher Verlust! Sie sind  
doch auch „Auburger“!  
  
Heute habe ich früh und vormittags schon in zwei Ab-  
richtensetzungen des Bg. Rumpferts einen Bericht über  
dieses Vorhaben gehört. Ja, wenn das einmal geschehen ist,  
ist es nie wieder rückgängig zu machen!!  
  
Eine Auburgerin, die ihre Stadt liebt!

Kenntnisnahme

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

72

**Stellungnahme:**

Ziel des Bebauungsplans 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. Mittels eines ausgewogenen Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch Wohnnutzung soll die Attraktivitätssteigerung gelingen.

Die wichtigste Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels ist die im Bebauungsplan „Sanierungsgebiet K“ vorgesehene Verlagerung der oberirdischen Stellplätze in eine Tiefgarage, damit diese Fläche als öffentlicher Stadtraum umgestaltet und damit auch die Wohnqualität der angrenzenden Bauten in diesem Bereich attraktiver gestaltet werden kann.

Es werden nunmehr insgesamt 140 -150 Stellplätze für den Stellplatzbedarf der oberirdischen Nutzungen sowie für das Quartier, festgesetzt. Diese Stellplätze sind keine Öffentlichen Stellplätze im herkömmlichen Sinne, sie decken den Bedarf nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Amberg für die Nutzungen des Gebäudes und sollen als Quartiersstellplätze dienen.

Außerdem ist die unterirdische Verortung der Stellplätze für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt verträglicher.

Des Weiteren konnten durch den bereits erfolgten Abbruch des früheren Altenheims städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Altstadtensemble erstellt werden.

Die Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße darf eine maximale Breite von 4,30 Meter inklusive Brüstung aufweisen. Der Verkehr 30 Meter weiter in die Bahnhofstraße gezogen und verläuft dann unterirdisch. 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.

Darüber hinaus bleibt die Fußgängerzone in dem Bereich erhalten. 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.

Einwendung zum Plan Bürgerhospital

- es gibt viele Leerstände in Amberg (z.B. lange Gasse, Malteserplatz, Ziegelgasse, obere Wabburger Str.)
- viele leere Geschäfte werden zu Wohnungen umgebaut, da nicht als Geschäft genutzt wird
- Neubau ist zu modern
- es sind keine offiziellen Parkplätze, sondern Privatparkplätze für städt. Beschäftigte
- in vielen Tiefgaragen sind tagsüber immer viele freie Parkplätze auch auf der Straße (z.B. ~~Wabburger Str.~~)
- Tiefgarageneinfahrt stört im Stadtbild für Amberg | 28.8.12

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

73

Widerspruch  
zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
Nr. 134 „Bürgerspitalareal“

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Gründe für meinen Widerspruch  
sind:

- 1) Zerstörung einer archäologischen Fundstelle
- 2) Friedhofsschändung
- 3) Verhinderung eines „Betonklotzes“ à la Lilien-Genter (Sulzbach-Rosenberg)
- 4) . . . .

**Stellungnahme zu 1.:**

Die Erhaltung des Bodendenkmals D-3-6537-0009 mit dem Titel „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Amberg“ hätte lediglich bei einer Nutzung des Geländes genau in den Umrissen des bisherigen Bürgerspitals oder Nichtbebauung des Areals gewährleistet werden können. In der Vergangenheit wurde jedoch beim Bau keine Rücksicht auf den Denkmalschutz genommen und ohne Dokumentation und Sicherung unwiderruflich Stadtgeschichte zerstört.

Da dem durch die Stadt Amberg gestellten Antrag nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in Einbezug des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durch die untere Denkmalschutzbehörde stattgegeben wurde, liegt die Erlaubnis im Rahmen des Bauvorhabens nötigen archäologischen Grabungen durchzuführen somit vor und ist rechtens.

Diese Grabungen fanden in enger Abstimmung mit dem BLfD durch einen renommierten Archäologen statt. Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt ein Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wird derzeit begleitend zu den Grabungen erstellt. Der Verbleib der „Steinfunde“ wird ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert werden. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar. Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc.) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.

**Stellungnahme zu 2.:**

Man mag unter dem Begriff langläufig die Zerstörung, Beschädigung, Beschmutzung oder Profanierung von Grabstätten verstehen. Wichtig in diesem Falle ist jedoch, dass die offizielle Nutzung als Friedhof aufgegeben wurde. Ebenso wurde die Kirche profaniert. Hinzu kommt, dass juristisch nach §168 StGB die „Störung der Totenruhe“ hier nicht greift. Im Grundsatz geht es um Pietät den Hinterbliebenen gegenüber, diese kann hier juristisch nicht als berührt gesehen werden. Bei §168 StGB handelt es sich nicht um eine archäologische Schutzvorschrift.

**Stellungnahme zu 3.:**

Die „Allgemeinen Anforderungen“ nach § 2 der Baugestaltungssatzung werden bei der Bebauung 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.

Das Ortsbild wird im Sinne der Baugestaltungssatzung gestaltet und dadurch nicht zuwiderlaufend geprägt.

Der Entwurfsgedanke besteht darin, den Neubau in die historische Bebauung Ambergs zu integrieren und ein harmonisches Gesamtgefüge zu erzeugen. Ziel ist es, kein historisches Bild zu imitieren, sondern einen adäquaten Brückenschlag zwischen Alt und Neu zu schaffen.

Die neuen Baukörper folgen einer ruhigen, modernen Sprache und unterstreichen dadurch die Ästhetik des Historischen. Durch unterschiedlich tiefe Versprünge der Baukörper werden die Baumassen gegliedert und nehmen dadurch die kleinteilige Gebäudestruktur der Umgebung auf. Die vorhandenen Baufluchten der Nachbargebäude werden aufgenommen und weitergeführt. Das in Amberg typische Motiv des Satteldaches wird aufgegriffen und durch unterschiedliche Neigungswinkel neu interpretiert.

Auch in ihrer Höhenentwicklung orientieren sich die Gebäude an der Umgebung. Das Spitalgrabenareal vermittelt zwischen den umgebenden Gebäuden und schafft durch die baukörperliche Gliederung, Rhythmisierung der Fassaden, sowie die Dachstruktur einen Konsens zwischen Bestand und Neubau.

Durch die Positionierung des neuen Gebäudes entstehen Wege und Plätze, die räumliche Übergänge und Orte der Begegnung schaffen und dadurch eine angemessene Antwort auf die städtebauliche Struktur Ambergs geben.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

74

Widerspruch zum  
Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
Nr. 134 Bürgerspitalareal

Begründung:

Dem Grunde nach haben folgende  
Untersuchungen nicht stattgefunden:

1. Situation des Grundwassers
2. Belastungen der Umwelt durch  
a) Lärm b. Schadstoffe (Feinstaub,  
Jugensinologie am Anker)
3. Überprüfung im Hinblick auf  
mögliche Alternativen

**Stellungnahme zu 1. Situation des Grundwassers:**

Die Situation des Grundwassers hat sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur geringfügig verändert. Der Eingriff in den Grundwasserkörper ist unter Einhaltung der technischen Regeln und wasserrechtlicher Genehmigung zulässig

**Stellungnahme zu 2. a) Belastung durch Verkehrslärm:**

Für die Beurteilung der Verkehrszunahme außerhalb des Bebauungsplangebietes wird die Immissionsbelastung für den Nullfall und den Planfall (mit Vorhaben) untersucht und gegenübergestellt.

Wie die Zahlen der Verkehrsuntersuchung des Büros Obermeyer vom 23.11.2017 zeigen, erhöht sich der Verkehr auf der genannten Bahnhofstraße von 7455 Kfz / 24 h auf 8930 bzw. 8970 Kfz / 24 h.

In der aktuellen schalltechnischen Untersuchung vom November 2017 wurde die Beurteilung der Verkehrszunahme an der vorhandenen Bebauung (158 Gebäude) entlang der in der Verkehrsuntersuchung (Stand Nov 2017) berücksichtigten Straßen durchgeführt.

Die Zunahme liegt in allen Fällen unter 1 dB(A) und wird bei der hohen Grundlast für die Anwohner nicht spürbar sein. (1 dB Unterschied liegt im direkten Vergleich zweier Schallquellen an der Wahrnehmbarkeitsschwelle für geübte Hörer).

**b) Belastung durch Schadstoffe**

Für das Bauvorhaben „Bürgerspitalareal“ wurde eine Luftschadstoffprognose mit dem mikroskaligen Klima- und Ausbreitungsmodell MISKAM durchgeführt [1]. Für die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> sowie Benzol konnte festgestellt werden, dass die in der 39. BImSchV [2] festgelegten Grenzwerte (Tabelle 1 aus [1]) sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall (Bauvorhaben Bürgerspitalareal) eingehalten werden konnten. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist gewährleistet, eine massive Verschlechterung der Umweltqualität tritt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht auf.

Mit Blick auf die Betroffenheit der genannten Belange ist die Bauleitplanung ausgewogen.

Stellungnahme zu 3.:

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

In den Abbruchbereichen und in den Grabungsbereichen konnten bislang keine Bodenveränderungen aufgefunden werden.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

75

*Stellungnahme zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 "Bürgerspitalareal" mit 128. Änderung des Flächennutzungs - und Landschaftsplanes*

Mexico City, den 30. August 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens Amberg 134 "Bürgerspitalareal" mit 128. Änderung des Flächennutzungs - und Landschaftsplanes nehme ich wie folgt Stellung. Da die Planung eng mit dem Beschluss zum Abbruch und Neubau Bahnhofstraße 12, Entkernung und Sanierung der Bahnhofstraße 10 mit Erhalt der denkmalgeschützten Fassade verzahnt ist, beziehe ich diese Maßnahme gelegentlich in meine Stellungnahme mit ein. Da ich mich beruflich bedingt zur Zeit in Mexiko aufhalte, übersende ich diese Stellungnahme vorab zur Fristwahrung auf elektronischem Wege. Eine unterschriebene Stellungnahme in Papierform ist auf dem Postweg unterwegs.

## **1 Rechtliches und Politisches**

### **1.1 Nicht-Anwendung der Baugestaltungssatzung**

In der Anlage 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 134 wird festgestellt, dass die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg nicht anzuwenden sei. Zwar ermöglicht § 1 Abs. 2, in einem Bebauungsplan Abweichendes zu bestimmen, dennoch ist davon auszugehen, dass derartige Abweichungen in Analogie zum § 14 der Satzung derselben Maßgabe gehorchen, dass "der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges dadurch nicht beeinträchtigt werden". Andernfalls würde sich die Stadt ein Sonderrecht auf eine gegebenenfalls tiefgreifende Ungleichbehandlung zu ihren Gunsten festschreiben. Im Gegenteil greift die Planung jedoch massiv in die genannten Aspekte ein, beeinträchtigt und zerstört in eklatanter Weise, wie auszuführen sein wird, das historische Gepränge. Für alle Immobilienbesitzer im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung, wie auch meine Person als Denkmalbesitzer in der Kasernstraße 11, bedeutet dies eine gravierende Schlechterstellung.

### **Stellungnahme zur Nicht-Anwendung der Baugestaltungssatzung:**

Im Gegensatz zum fachlichen und städtebaulichen Denkmalschutz ist eine Betroffenheit der erhaltenswerten Belange der Gestaltung des Ortsbildes 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.

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.

Eine derartige Vorgehensweise verstößt gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz des Grundgesetzes (Art. 3). Im Übrigen lautet eine der grundlegendsten Rechtsprinzipien hinsichtlich der Gesetzesbindung und Selbstbindung der Verwaltung bekanntermaßen: *patere legem quam ipse fecisti* – das Recht hinnehmen, das man selbst erlassen hat; auch der Staat, eine öffentliche Körperschaft oder eine Behörde muss sich an ihr eigenes Gesetz halten. Die Nicht-Anwendung der städtischen Baugestaltungssatzung in eigener Sache durch eben die Stadt, die sie erlassen hat, erscheint somit in keiner Weise hinnehmbar.

Zudem bestimmt der erwähnte § 1 Abs. 2 der städtischen Baugestaltungssatzung: "Von der Satzung unberührt bleiben ferner abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes." Dieser Bestimmung wird die vorliegende Planung, wie ich unten ausführen werde, nicht ansatzweise gerecht.

### 1.2 Missachtung des Denkmalschutzes

Die Planung, insbesondere mit dem Einfahrtsbauwerk zur Tiefgarage und der generell nicht altstadtgemäßen Architektur (für die ja die städtische Baugestaltungssatzung in ihren elementarsten Festlegungen außer Kraft gesetzt werden muss), in Verbindung mit dem zugehörigen Vorhaben in der Bahnhofstraße 10-12, zerstört unwiederbringlich die Ensemblewirkung der Bahnhofstraße, zu dessen Schutz die Stadt rechtlich verpflichtet ist. Das Bayerische Denkmalschutzgesetz stellt in Art. 1 Abs. 3 klar: "Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist." Dies ist im Entree zur historischen Altstadt Ambergs, in jedem Fall gegeben, insbesondere in direkter Nachbarschaft zum erstrangigen Baudenkmal der Spitalkirche. Entsprechend weist auch die bayerische Denkmalliste unter der Nummer E-3-61-000-1 das "Ensemble Altstadt Amberg" aus, das die gesamte "Altstadt mit dem sie umgebenden mittelalterlichen Befestigungsgürtel" umfasst und aufgrund seiner nicht nur bayernweit herausragenden Bedeutung Aufnahme in die sogenannte Haager Liste gemäß der Haager Konvention zum Schutz von Kulturgut bei bewaffneten Konflikten gefunden hat.

Dazu bestimmt das Denkmalschutzgesetz in Art. 3 Abs. 2 weiterhin: "Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessene Rücksicht." Es ist nicht zu sehen, wie die Stadt dieser Verpflichtung bei der Planung in ihren baulichen und flächennutzerischen Vorgaben in irgendeiner Weise gerecht würde, insbesondere auch, als sie im Wettbewerb zur Bebauung einer nicht historisierenden Bauweise ausdrücklich die Erlaubnis erteilt hat.

In diesem Zusammenhang ist auf die geplante Vorgehensweise im mit dem hier verhandelten Projekt eng verknüpften Bauvorhaben auf dem Forum-Areal einzugehen, auch wenn dieses Bauvorhaben formal eigenständig ist. Der Abriss der Außen- und Hoffassaden der Bahnhofstraße 12, die entgegen der wissentlich falschen öffentlichen Behauptung seitens des Geschäftsführers der Gewerbebau Amberg Karlheinz Brandelik sehr wohl denkmalgeschützt sind und nicht, wie behauptet, eine "Betonfassade aus den 70ern" darstellen, sowie

### Stellungnahme zur Missachtung der Bayerischen Verfassung und des Denkmalschutzgesetzes:

Das Bodendenkmal D-3-6537-0009 mit dem Titel „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Amberg“ erstreckt sich über die gesamte Altstadt.

Das Bodendenkmal hätte lediglich bei einer Nutzung des Geländes genau in den Umrissen des bisherigen Bürgerspitals oder Nichtbebauung des Areals erhalten bleiben können (Beim Bau dessen wurde damals jedoch keine Rücksicht auf den Denkmalschutz genommen und ohne Dokumentation und Sicherung unwiderruflich Stadtgeschichte zerstört).

Dem durch die Stadt Amberg gestellten Antrag nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) wurde in Einbezug des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durch die untere Denkmalschutzbehörde stattgegeben. Eine Versagung der Erlaubnis zum Schutz der Bodendenkmäler wurde nicht als erforderlich angesehen; ein ungestörter Verbleib im Boden ist seitens der Fachbehörden nicht gefordert worden.

Die Erlaubnis die im Rahmen des Bauvorhabens nötigen archäologischen Grabungen durchzuführen liegt somit vor und finden in enger Abstimmung mit dem BLfD, durch einen renommierten Archäologen, statt. Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt ein Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wird derzeit begleitend zu den Grabungen erstellt. Der Verbleib der „Steinfunde“ wird ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert werden. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar. Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc.) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.

Im Übrigen gilt festzuhalten, dass ohne die zukünftige Bebauung dieser Dimension wäre es zu keiner Grabung gekommen, da Grabungen zum Forschungszwecke nach dem DSchG nicht zulässig sind bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen erlaubt werden können. Die erstaunlichen Ergebnisse, die auch für das BLfD überraschend waren, wären nicht zu Tage gekommen und nun weder für die Bürger der Stadt Amberg dokumentiert noch aufbereitet worden.

Der historische Straßenzug wird durch das Abfahrtsbauwerk nur geringfügig beeinträchtigt. Die Ausführung erfolgt altstadtgerecht. Weitere Ausführungen dazu erfolgen in Punkt 2.3.

Die angesprochenen Planungen des Kaufhauses Forum sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

die weitgehende Entkernung der Bahnhofstraße 10 widersprechen geltendem Recht: die Stadt hat als Kommune einen aktiven Verfassungsauftrag zum Denkmalschutz. Art. 141 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung besagt in wünschenswerter Klarheit: "Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts haben die Aufgabe, die Denkmäler der Kunst, der Geschichte und der Natur sowie die Landschaft zu schützen und zu pflegen, herabgewürdigte Denkmäler der Kunst und der Geschichte möglichst ihrer früheren Bestimmung wieder zuzuführen, [...]". Wenn sich die Stadt nun mit ihrem Beschluss zum Abriss über die ablehnende Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege bewusst hinwegsetzt, begibt sie sich in vollem Bewusstsein der rechtlichen Gegebenheiten in die Nähe eines offenen Verfassungsbruchs. Der Justitiar des Landesamtes Wolfgang Göhner lässt in einem Gespräch mit mir keinen Zweifel: "Eine Kommune darf bis auf Extremfälle nie ein Denkmal abreißen." Oder anders gesagt: die Nutzung hat sich dem Denkmal anzupassen und nicht das Denkmal der Nutzung.

Ebenso bestimmt Art. 1 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes die Erhaltung von Denkmälern "wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit", und zwar auch bei Bodendenkmälern sinnigerweise an Ort und Stelle. Schon die 2016 gemachten Funde aus karolingischer Zeit waren ein außerordentlich bedeutendes Element für die Stadtgeschichte. Erst recht bedarf es eines enormen Grades von Geschichts- und Kulturvergessenheit und völliger Verkennung der Wichtigkeit der gemachten Funde, wenn selbst das 2017 geöffnete keltische Hügelgrab aus der Hallstattzeit (hier 7. Jh. v. u. Z.) der geplanten Tiefgarage zum Opfer fallen sollte. Dieser Fund verlegt die Besiedelung der Stadt beweisbar um mehr als anderthalb Jahrtausende vor die Zeit der erstmaligen urkundlichen Erwähnung von 1034. Besonders faszinierend ist der gemachte Fund vor allem auch deswegen, da über die Schlackespuren an einigen der verwendeten Steine des Grabhügels die frühe Eisenverhüttung in Amberg zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, womit die Stadt damals gewissermaßen zur technisch-wirtschaftlichen Avantgarde gehörte.

Zwar waren zur Zeit der Verfassung der Beschlussvorlage Einzelheiten zum Keltengrab noch nicht bekannt, dessen Existenz jedoch schon. Was für jeden halbwegs geschichtlich Interessierten eine stadthistorische Sensation von erstrangiger Bedeutung weit über die Regionalgeschichte hinaus darstellt, scheint für die Stadt ein Unglück zu sein. So wird in der Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (S. 9) seitens der Stadt bezüglich der Bodendenkmäler ausgeführt: "Leider ist die Lage der Funde so unglücklich, dass es mit für das Vorhaben verträglichen Umplanungen auf Seiten des Investors nicht möglich war eine Integration und Erlebarmachung vor Ort [...] zu erreichen." Es wird billigend als ein "Unglück" in Kauf genommen, dass der massive Baukörper auf maximaler überbauter Fläche mit der darunterliegenden zweigeschossigen Tiefgarage die archäologische Gründungs-urkunde der Stadt unwiederbringlich zerstört. Wiederum wird die (kommerzielle) Nutzung über das Denkmal (in seinem materiellen und immateriellem Wert) gestellt.

### **1.3 Ignoranz gegenüber Bürgerbegehren**

Nach dem erfolgreichen Bürgerbegehren von 2002 zum Erhalt von 80 Altenheimplätzen am Standort des Bürgerspitals, dessen Forderungen sich der Stadtrat zu eigen machte und

damit einen Bürgerentscheid verhinderte, war die offizielle Linie der Stadt, am alten Spitalstandort auch nach der Verlagerung des Altenheims aus dem Herzen der Stadt heraus die 700jährige Funktion des Stiftungsareals für die Alten der Stadt wenigstens über ein Angebot für seniorengerechtes Wohnen erhalten zu wollen. Mit diesem Vorhaben wurde unter anderem ein wiederum drohender Bürgerentscheid abgewendet und die Kritiker der Verlagerung des Altenheims an einen Ort, der keine fußläufige Mobilität für viele der Bewohner mehr erlaubt, beschwichtigt. Wenn die Stadt seit geraumer Zeit nichts mehr von ihren alten Versprechen wissen will, zeugt dies von fehlendem Rückgrat hinsichtlich der eigenen politischen Positionen und Entscheidungen, auch wenn diese ursprünglich zum Teil von einem anderen politischen Personal getroffen wurden; erst recht, da sich an den Rahmenbedingungen nichts Entscheidendes geändert hat und der Bedarf für altengerechten Wohnraum mit entsprechenden Betreuungsangeboten nach wie vor gegeben bzw. sogar gestiegen ist, wie der Erfolg des entsprechenden Vorhabens des Wallmenichhauses an der Haager Straße beweist. Insbesondere die noch rüstigeren alten Leute gehören in die Mitte der Stadt, wo ihnen am ehesten eine selbstständige Teilhabe am öffentlichen Leben möglich ist.

Auch wenn die Stadt rechtlich nur für kurze Zeit an ihren damaligen Beschluss zum Erhalt der Altenheimplätze gebunden war, haben die Stellungnahmen danach sich immer mit einem klaren Votum für den Standort Bürgerspital in angestammter Funktion, wenngleich auch anderer Form, ausgesprochen. Die Aufgabe dieser Position kommt einer Missachtung des klar und wiederholt geäußerten Bürgerwillens gleich.

#### **1.4 Mängel in der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Oberbürgermeister Michael Cerny gibt laut einer Meldung in der Amberger Zeitung vom 14./15.8.2017 (Nr. 186, S. 21) öffentlich die Marschroute zum erforderlichen Beteiligungsverfahren zur verhandelten Maßnahme vor. Er stellt klar, dass es dabei nur noch um Feinheiten gehen könne, aber nicht um neue Bedingungen. Wohin die Reise gehe, habe der Stadtrat längst ausdiskutiert und festgelegt. Die Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße stehe nicht mehr zur Diskussion. Mit solchen Aussagen wird der Sinn der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit ad absurdum geführt, da deren mögliche Auswirkung auf die Planung, ausgenommen Feinheiten (was auch immer darunter zu verstehen sein mag), negiert wird. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches fordert jedoch selbst über "sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten". Dies ist allein schon durch die kurzfristig geänderte Tiefgaragenausfahrt über den Spitalgraben gegeben, die erhebliche Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen im Viertel haben würde. Hinsichtlich dieser Planungsänderung bestand bislang weder Möglichkeit noch Notwendigkeit zu einer Stellungnahme.

Der Öffentlichkeit ist laut Baugesetzbuch "Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben". Eine Erörterung schließt naturgemäß alle Aspekte der verhandelten Sache in jeglicher Konsequenz ein und nicht nur diejenigen, die der Stadt genehm sind. Die Äußerungen des Oberbürgermeisters legen jedoch nahe, dass die Mühen einer Stellungnahme vergebens wären, da die Stadt darauf sowieso nicht eingehen würde. Die vollkommene Ignoranz geltenden Rechts und unerträgliche Arroganz gegenüber den verbrieften Rechten der Bürger

und Bürgerinnen, die aus diesen Aussagen sprechen, sind aufs Schärfste zurückzuweisen und lassen ernste Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Verfahrens sowie der politischen und moralischen Eignung des Oberbürgermeisters aufkommen.

### **1.5 Verstoß gegen die Informationsfreiheitssatzung**

Vor Jahresfrist bat ich im Baureferat der Stadt um eine Kopie der Verkehrsgutachten von Professor Harald Kurzak von der TU München zur Verkehrsbelastung vornehmlich der östlichen Altstadt, unter Berufung auf den direkten eigenen Wirkungskreis, die die Gutachten für mich als Bewohner der Kasernstraße belangen. Diese wurde mir in Person des Baureferenten Markus Kühne mit der Begründung verwehrt, dass die Verwaltung bei Herausgabe der Gutachten nicht mehr in Ruhe planen und arbeiten könne. Dies stellt eine eklatante Missachtung der Bestimmungen der Informationsfreiheitssatzung der Stadt dar. § 3 Abs. 4 regelt unmissverständlich: "Die Stadt stellt auf Antrag Kopien der Informationsträger, die die begehrten Informationen enthalten, auch durch Versendung zur Verfügung." Abgesehen von der rechtlichen Seite geriert sich die Stadtverwaltung damit in politischer Hinsicht als Geheimnisträger, der den Bürger von seinen ureigenen Belangen ausschließt, anstatt ihn, den letzten Souverän, möglichst frühzeitig in die politische Willensbildung einzubinden.

In der konkreten Sache war mir dadurch eine zeitnahe Information und in Folge davon eine tiefergehende Beteiligung an Entscheidungsprozessen verwehrt, auch da ich unter damaliger Unkenntnis der Informationsfreiheitssatzung weitere Versuche zur Informationsbeschaffung in der Stadtverwaltung für aussichtslos hielt. Zeuge des Geschehens war Wolfgang Babl vom Stadtplanungsamt.

## **2 Bauliches und Nutzung**

### **2.1 Keine Umwidmung als Kerngebiet notwendig**

Die 128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg sieht eine Umnutzung des Bürgerspitalareals als Kerngebiet vor. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine Festschreibung von derartigen Nutzungsarten steht im Kontrast zur bisherigen Mischnutzung mit einem Schwerpunkt auf altengerechtem Wohnen. Diese wäre auch weiterhin anzustreben und entspricht der 700-jährigen Nutzungstradition des Areals.

Die zahlreichen Leerstände von Einzelhandelsflächen in der Altstadt zeigen, dass in Zeiten der weiterhin zunehmenden Konkurrenz durch den Internethandel keine zusätzlichen Einzelhandelsflächen in der beabsichtigten Größenordnung benötigt werden. Trotz abnehmender Bevölkerungszahl, bei der zusätzlich die anderswo stationierten Militärangehörigen der aufgegebenen Kasernen zu berücksichtigen sind, und weiterhin negativer Bevölkerungsprognose für Amberg und Umland hat die Stadt in den letzten Jahren und Jahrzehnten große Einzelhandelsflächen in der Stadtperipherie über den tatsächlichen Bedarf hinaus geschaffen und damit den Einzelhandel in der Altstadt zusätzlich und unnötig unter Kon-

Im Rahmen der erneuten Offenlegung konnte der Bürger zu allen Belangen Anregungen vorbringen.

Gemäß der Zielvorstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes soll die östliche Innenstadt auch in Hinblick auf die Verbesserung und Stärkung der Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Altstadt wird ein ausgewogener Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch an Wohnnutzung angestrebt. Da in der vorliegenden Planung kerngebietstypische Nutzungen realisiert werden sollen, ist es nur konsequent, auch den Flächennutzungsplan dahingehend anzupassen.

kurrenzdruck gesetzt. Eine vergleichbare negative Dynamik für die Altstadt hat die Stadt durch die Etablierung des Dienstleistungszentrums in der Marienstraße ausgelöst und damit Frequenzbringer wie insbesondere Arztpraxen aus der Altstadt gezogen. Die Abwärtsspirale des sogenannten Trading Down ist in der Amberger Innenstadt an vielen Stellen in eklatanter Weise zu beobachten.

Wissenschaftliche Studien und praktische Erfahrungen aus vielen Teilen Deutschlands zeigen, dass die Zukunft von neugebauten Einkaufszentren in den Innenstadtlagen von Klein- und zum großen Teil auch Mittelstädten kritisch zu sehen ist und jene ohne eine Vielzahl begleitender Positivfaktoren zum Scheitern verurteilt sind. Stattdessen ist bei der Belegung der Innenstädte auf ein ausgewogenes räumliches Nebeneinander von Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu achten. Dieser Nutzungsmix war in den ursprünglichen Planungen der Stadt annähernd verwirklicht: auf dem Forum-Areal vorwiegend Einzelhandel, auf dem Bürgerspitalareal altengerechtes Wohnen, beides durchmischt durch Dienstleistungen und eventuell kulturelle und gastronomische Angebote. Die beschlossene Umnutzung verschiebt die Perspektive nun einseitig auf den Einzelhandel und begeht damit den gleichen Fehler wie in vielen anderen Städten: Man meint, die Attraktivität des darbenenden Einzelhandels in der Innenstadt durch eine Ausweitung der Verkaufsflächen und die Etablierung großer Einzelhändler als sogenannte Ankermieter steigern zu können. Eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zu den öffentlichen Räumen der Innenstädte bewertet das weit verbreitete Phänomen folgendermaßen:

"Aufgrund der in nahezu allen Fallbeispielen diagnostizierten Probleme des stationären Einzelhandels fokussieren die Strategien bislang insbesondere auf dessen Stärkung. Dadurch soll sowohl diese für die Innenstadt relevante Funktion gefördert und gesichert als auch eine höhere Frequenz in den öffentlichen Räumen erreicht werden. Diese Strategien vernachlässigen jedoch, dass eine Funktionsvielfalt aus Einzelhandel, Wohnen, Tourismus, öffentlichen Dienstleistungen, Kultur und Gastronomie Frequenz in die Innenstadt bringt und die öffentlichen Räume belebt. Nur in Einzelfällen und einem sehr begrenzten räumlichen Umfeld ist eine monofunktionale Ausrichtung auf den Einzelhandel oder den Tourismus noch zukunftsfähig."<sup>1</sup>

Es ist also zu konstatieren: Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen, die über das im Forum-Areal realisierbare Maß hinausgehen; die schwerpunktmäßige Ausrichtung auf den Einzelhandel ist nicht zukunftsfähig; die Ausweitung der Verkaufsflächen wird mit Leerständen an anderer Stelle bezahlt. Wenn, wie etwa gemunkelt wird, der Drogeriemarkt Müller von der Rathausstraße in die neuen Verkaufsflächen einzöge, verlagerte sich der Leerstand nur in die Rathausstraße. Insbesondere beim geplanten Verbrauchermarkt zeigt die Erfahrung, dass Lebensmittelmärkte in dieser Größenordnung in der Innenstadt nicht sinnvoll situiert sind: Die beiden zuletzt in der östlichen Altstadt angesiedelten Lebensmittelmärkte, Plus in der Unteren Nabburgerstraße und Norma in der Herrnstraße, mussten selbst mit wesentlich kleineren Verkaufsflächen schließen. Eine Ansiedlung eines großen Lebensmittelmarktes würde dementsprechend im für ihn besten Fall nur Kaufkraft von den nächstgelegenen Alternativen abziehen, dem Netto-Markt auf dem Gelände des

<sup>1</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: *Die Innenstadt und ihre öffentlichen Räume. Erkenntnisse aus Klein- und Mittelstädten*. Bonn 2015, S. 15. Online: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2015/innenstadt-oeffentliche-raeume.html>

chemaligen Güterbahnhofs etwa. Es ist jedoch keineswegs gesagt, dass er in der Konkurrenz zu diesen Märkten überhaupt bestehen könnte. Eine Änderung des Flächennutzungsplan halte ich aus den aufgeführten Gründen für kontraproduktiv und lehne ich ab.

## 2.2 Keine altstadtgerechte Bebauung

Der massive und weitgehend ungegliederte projektierte Baukörper entspricht in keinerlei Hinsicht den Vorgaben, die die Stadt selbst generell für Bauvorhaben in der Stadt setzt. Weder die überbaute Fläche an sich, noch die Geschosshöhe, die plumpe Fassaden- und Fenstergestaltung oder die Dachform passen sich auch nur annähernd in das kleingliedrige historische Umfeld ein. Insbesondere sprengen sie in eklatanter Weise den durch die Spitalkirche als erstrangiges Baudenkmal in direkter Nachbarschaft vorgegebenen Maßstab, sowohl in der Höhenentwicklung als auch durch die bedrohlich empfundene Nähe. Hier ist zu bemerken, dass auch schon die Höhe des benachbarten sogenannten Eckert-Baus für den Standort vollkommen überdimensioniert ist.

Der entstehende Bauklotz verspricht in keiner Weise eine positive Aufenthalts- und Erlebnisqualität des Areals. Dazu tragen auch die fehlenden Frei- und Abstandsflächen bei, die sogar über das eigentlich vorgeschriebene Maß zurückgestutzt werden. Dies ist zwar bei einer Bebauung in der engen Altstadt stellenweise notwendig und mitunter sogar angeraten, doch sollte sie an anderer Stelle der Planung entsprechend ausgeglichen werden, zum Beispiel durch einen großzügig dimensionierten begrünten Innenhof und insbesondere durch eine größere Freifläche auf der Nordseite der Spitalkirche.

Die Visualisierung des Bauvorhabens versucht, diese Mängel durch eine irreführende Darstellung zu vertuschen. Dort werden die Freiflächen platzartig aufgeweitet und mit belebenden Bäumen versehen, wo sich in Wirklichkeit nur eine schlauchartige Ladezone befinden wird, die nur mit größter Mühe die erforderlichen Schleppkurven für den Lieferverkehr bewältigen kann. In der völligen Verzerrung der Perspektive und Visualisierung einer Investorenphantasie, jedoch nicht der Realität, erscheint die Spitalkirche überdies frapperenderweise gleich doppelt. Derartig unzulängliche Unterlagen sind vollkommen ungeeignet, den Entscheidungsträgern ein realistisches Bild der Planung zu vermitteln, und desavouieren damit die Planung selbst.

Überhaupt ist es fraglich, wo die von der Stadt ursprünglich geforderten sechs Bäume tatsächlich hätten gepflanzt werden sollen. Die Flächen, an denen der Plan sie eingezeichnet hatte, werden zum Rangieren der Lkws der Warenanlieferung benötigt. Dies hat die Stadt wohl selbst bemerkt und die Forderung in letzter Version fallen gelassen. Damit wird selbst das letzte grüne Feigenblatt auf dem Altar einer maximalen monetären Nutzungsoptimierung geopfert. Übrig bleibt nur noch ein massiver Betonklotz ohne Frei- und Abstandsflächen. Die vorgelegten Visualisierungen sind damit erst recht Makulatur.

## 2.3 Deplatzierte Tiefgaragenzufahrt

Eine Zufahrt zur geplanten teilöffentlichen Tiefgarage in der Bahnhofstraße zerstört, wie ausgeführt, das geschützte historische Gebäudeensemble und verunmöglicht weitgehend

## Altstadtgerechte Bebauung

Grundsätzlich gilt festzuhalten, dass die veröffentlichten Visualisierungen skizzenhaft im Rahmen des Dialogverfahrens erfolgte. Es wurde versucht, Entwurfsgedanken darzustellen. Das Rendering dient zur Veranschaulichung der Kernidee.

## Freiflächen und Begrünung

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

In der vorangehenden Nutzung als Altersheim bot das Areal keinen für die Öffentlichkeit attraktiven Erholungsraum. Der rückwärtige Bereich war geprägt durch Parken und Anlieferung und größtenteils versiegelt. Im Bereich des Spitalgrabens war eine wenig attraktiv gestaltete Freifläche. Die vorhandenen Grünstrukturen wurden mit dem Abbruch des Gebäudekomplexes nach der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg beurteilt. Hierbei wurden sechs Bäume auf dem Areal als Ersatzpflichtig bescheidet.



Der rechtsverbindliche 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 im Bebauungsplan AM 91 6 anzupflanzende Bäume durch Planzeichen dargestellt.

Die nach Bescheid vom 12.11.2013 als Ersatzmaßnahme gemäß Baumschutzverordnung auf dem Areal zu pflanzenden 6 Laubbäume sind detailliert in den Festsetzungen zur Grünordnung geregelt. Die untere Naturschutzbehörde erkennt die Maßnahmen als gleichwertig an.

*Lieferverkehr:*

Die Anlieferung (Ein- und Ausfahrt) erfolgt über die Bahnhofstraße auf das Bürgerspitalareal und befindet sich direkt im Erdgeschoss des Gebäudes. Diese ist durch ein Tor nach Außen hin nicht sichtbar und wird lediglich zur Ein- und Ausfahrt des LKW's geöffnet. Der Entladevorgang findet dann hinter geschlossenem Tor statt. Die Anlieferzeiten sind aufgrund der Altstadtverordnung nur in den Zeiten zwischen 06:00 Uhr und 10:30 Uhr sowie 18:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig. Aus der Erfahrung, welche sich auch aus anderen Objekten dieser Größenordnung ableiten lässt, zeigen Erfahrungswerte, dass es zu keinen längeren Wartezeiten bei Anliefervorgängen kommt.

*Zur Gebäudekubatur:*

Da durch den Abbruch des Bürgerspitalareals ein städtebaulicher Missstand beseitigt wurde entstand in der Altstadt Ambergs eine einmalige, große Baulücke, die in Form und Maßstab nicht vergleichbar ist. Durch die Gebäudegröße müssen Akzente gesetzt werden, die kleinteilige Fassadengestaltung ist bei der zulässigen und auch städtebaulich durchaus sinnvollen Kubatur nicht verhältnismäßig. Auch nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz dürfen ungleiche Sachverhalte nicht gleich behandelt werden.

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.

eine gastronomische und kulturelle Nutzung der platzartigen Fußgängerzone. Das abschüssige Geländeprofil erfordert eine besonders lange und dementsprechend besonders störende Zufahrt in der Hauptstraße der Altstadt. Sie ist an dieser Stelle komplett deplatziert.

Die vorgeschlagenen Optionen zu einer möglichen architektonischen Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt erscheinen realitätsfremd, können die sprengende Wirkung dieses Schlunds weder in ästhetischer noch baulicher Hinsicht mildern und bewegen sich mit einzelnen Vorschlägen am Rande der Lächerlichkeit. Vor allem sind sie jedoch perspektivisch falsch und stellen die Abfahrt schmaler und filigraner dar, als die Bauplanung es vorsieht.

#### **2.4 Fehlender Bezug zur Spitalkirche**

Die Bauplanung nimmt keinerlei Bezug zur profanierten Spitalkirche; sie erscheint geradezu als störender Fremdkörper, der überdies ein Heranrücken des Einzelhandels an die Bahnhofstraße verhindert. Ganz im Gegensatz hierzu müsste die Planung die Spitalkirche als gotisches Kleinod der Stadt in das Zentrum aller Überlegungen stellen, und damit in das Zentrum der Bebauung, die auf sie Bezug nehmen und in ihr ihren Maßstab finden sollte. Eine denkbare und wünschenswerte Nutzung als Kultursaal für Ausstellungen, Konzerte, Lesungen, Vorträge, Trauungen und Ähnliches bedürfte der notwendigen Infrastruktur in direkter Nachbarschaft, wie etwa Toiletten, Küche, Lagermöglichkeiten, die in der Planung frühzeitig die entsprechende Berücksichtigung finden müsste.

Es scheint, dass die Stadt die jetzige Planung für das Bürgerspitalareal schnellstmöglich in die Tat umsetzen will, ohne bislang überhaupt zu wissen, was mit dessen Herzstück, der Spitalkirche, zukünftig passieren soll. Ein derartiges Vorgehen ist unbedacht, unprofessionell und verantwortungslos und beraubt sich gegebenenfalls attraktiver Gestaltungsmöglichkeiten von Bedeutung für die gesamte Stadt, die bei einer abgestimmten integrativen Planung problemlos umsetzbar (gewesen) wären. Mit dem vorschnellen Verkauf des Eckert-Baus hat sich die Stadt unnötigerweise sowieso schon eine Reihe naheliegender (durchaus auch im wahrsten topographischen Sinne) Möglichkeiten verbaut.

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.

#### **Stellungnahme zum Bezug zur Spitalkirche:**

Die Spitalkirche selbst liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, das hieran angebaute, im Bebauungsplangebiet gelegene Anwesen Bahnhofstraße 5 wird lediglich in seinem Bestand durch Baulinien festgesetzt. 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 notwendig und erfolgt als Ausfluss des durchgeführten Wettbewerbs zum Areal 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

### 3 Verkehr und Umwelt

#### 3.1 Kein Bedarf für eine öffentlichen Tiefgarage

Die Forcierung einer (teil-)öffentlichen Tiefgarage im Herzen der Altstadt ist ein Rückfall in die Politik der autogerechten Stadt der 60er Jahre. Die Tiefgarage würde vermehrt motorisierten Individualverkehr in die Altstadt ziehen und die baulich dafür völlig ungeeigneten engen Altstadtgassen zusätzlich über das schon heute teilweise mehr als grenzwertige Verkehrsaufkommen hinaus belasten, anstatt nach Wegen zur notwendigen Beruhigung und Verminderung des Verkehrs in der Altstadt zu suchen.

Grundsätzlich besteht für eine öffentliche Tiefgarage gar kein Bedarf, da zum Beispiel mit den Tiefgaragen am Bahnhof und am Ziegeltor (sowie weiteren Parkplätzen am Altstadt-ring) Parkmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung (150m bzw. 400m) vorhanden sind, von denen aus das Bürgerspitalareal bequem in kürzester Zeit erreicht werden kann. Alle diese

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 Baudenkmal daneben ohne Einschränkung gegeben und wird nicht durch das geplante Gebäude dominiert, da die Höhenabwicklung angepasst ist.

#### Stellungnahme zur Tiefgarage:

An der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen besteht ein öffentliches Interesse. Wesentlicher Bestandteil der Planung der Stadt Amberg für den hier in Rede stehenden Bereich ist die Unterbringung der Ziel- und Quellverkehre in Tiefgaragen, da die unterirdische Verortung der Stellplätze für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt verträglicher ist.

Die Stellplätze dieser Tiefgarage sind keine Öffentlichen Stellplätze im herkömmlichen Sinne, sie decken den Bedarf nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Amberg für die Nutzungen des Gebäudes und sollen als Quartiersstellplätze dienen, an denen durchaus ein Bedarf besteht. Es handelt sich nicht um eine weitere Parkgarage wie die am Bahnhof oder Ziegeltor.

Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt nach aktuellem Planungsstand ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Bahnhofstraße. Verkehrsmäßig ist die Zufahrt über die Bahnhofstraße günstiger, da die Bahnhofstraße ausreichend breit ausgebaut ist, um die Abfahrt und die Fahrgasse zu kombinieren sowie beidseitige Fußgängerbereiche zu gewährleisten. Demnach wird der Verkehr direkt von der Bahnhofstraße aus kommend, geradeaus nach unten gelenkt. Die Bahnhofstraße ist ausreichend breit ausgebaut, sodass beidseitige Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse kombiniert werden können.

Parkmöglichkeiten sind selbst an den meistfrequentierten Einkaufstagen des Jahres, wie den Adventsamstagen, bei weitem nicht ausgelastet.

Die Stadt gibt offen zu, dass die (teil-)öffentliche Tiefgarage eine unabdingbare Kondition des Investors Ten Brinke Bayern ist. Sie macht sich damit nicht nur zum Büttel von Investoreninteressen, die in dieser Frage den Bedürfnissen der Altstadt diametral zuwiderlaufen, sondern übernimmt auch unhinterfragt die Position der angeblich entscheidenden Bedeutung der Tiefgarage für einen Erfolg des gesamten Projekts. Es mutet indes geradezu naiv an, zu glauben, dass der motorisierte Amberger – und erst recht nicht der Landkreisbewohner – zu seinem Wocheneinkauf an Lebensmitteln in die Tiefgarage in der Altstadt einführe, wenn gleichzeitig Dutzende von bequemeren, mit dem Auto einfacher zu erreichenden, umfangreicheren und vermutlich auch preislich günstigeren Angeboten vor den Toren der Altstadt winken. Die Zeiten von Masseneinkäufen in der Altstadt sind lange vorbei und kommen auch nicht wieder. Zudem ist daran zu erinnern, dass auch der direkte Zugang zur Bahnhofstiefgarage den Fortbestand des Kaufhofes (heute Kleidungshaus Wöhr) nicht sichern konnte.

Eine angemessen dimensionierte Quartiersgarage mit Ein- und Ausfahrt über die Ziegelgasse, wie von der Stadt ursprünglich geplant, die sich zudem den archäologischen Gegebenheiten auf dem Gelände anpassen müsste, würde im Gegensatz hierzu den Bedürfnissen vieler Anwohner entsprechen und, wie so ja schon passiert, auf große Resonanz stoßen, zudem die Parkplätze auf den Straßen und Plätzen der Altstadt von den Parkbedürfnissen der Anwohner entlasten. Die freiwerdenden Parkplätze stünden somit verstärkt Kunden des Einzelhandels zur Verfügung. Bei einer im Vergleich zur vorliegenden Planung deutlich reduzierten Nutzung des Bürgerspitalareals durch den Einzelhandel sollte die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, insoweit ihr nicht über die Quartiersgarage nachgekommen werden kann, über die Option einer Ablösung gemäß Art. 47 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung realisiert werden.

### 3.2 Gefährliches Verkehrsaufkommen

Konkret wird das Verkehrsaufkommen im westlichen Teil der Ziegelgasse im weiter oben erwähnten Gutachten von Professor Harald Kurzak auf bis zu 6.180 Kfz/24h prognostiziert, in der im Gegenverkehr befahrenen Kasernstraße auf 4.690 und im noch beengterem Spitalgraben auf 1.590 Kfz/24h. Dies entspräche einer Zunahme um 40 % in Ziegelgasse und Kasernstraße sowie um 1.040 % (!) im Spitalgraben. Zum Vergleich: Im Jahr 2012 betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf deutschen Bundesstraßen 9.440 Kfz/24h. Die Ziegelgasse hätte also, noch dazu als Einbahnstraße, fast zwei Drittel der Belastung einer durchschnittlichen Bundesstraße zu verkraften, die Kasernstraße knapp die Hälfte.

Dieses verstärkte Verkehrsaufkommen würde laut des Kurzak-Gutachtens zudem zu einem Rückstau auf den Abbiegespuren des Kaiser-Ludwig-Rings führen. Weiterhin ist am Ziegelortortplatz mit Problemen vor allem beim Linkseinbiegen in den Ring zu rechnen, da auf der Abbiegespur lediglich drei Pkws Platz finden.

Vor allem aber würde die kurzfristig umgeplante Tiefgaragenausfahrt über den Spitalgraben den zusätzlich generierten Verkehr von, je nach Gutachten, etwa 1.000 bis 1.500 Fahr-

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch „neben“ dem Baudenkmal vorsah, wird aufgegeben. Die Bahnhofstraße ist ausreichend breit ausgebaut, sodass beidseitige Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse kombiniert werden können.

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 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, die in ihrer Höhe hinter der Brüstung zurückzubleiben hat, um die Sichtachsen in der Bahnhofstraße aufrechtzuerhalten. – Eine Einhausung des Abfahrtsbauwerks ist nicht zulässig.

Die Ausführung erfolgt altstadtgerecht und in der Fußgängerzone wird Pflaster als Straßenbelag beibehalten werden.

Folgender beschreibender Text war im Stadtratsbeschluss zum Einfahrtsbauwerk formuliert: Variante 6, halboffen: Es handelt sich um eine leichte Glaskonstruktion, die sich optisch dezent im Hintergrund hält und die Sichtachsen erhält. Das Abfahrtsbauwerk schließt mit einer Glasplattform ab. Diese Plattform könnte als Podest für Sitzmöglichkeiten genutzt werden.

Die Glaselemente müssten regelmäßig gereinigt werden und wären gegenüber Schäden durch den Kraftverkehr noch ausreichend zu schützen.

Es bedarf z.B. eines Rammschutzes im Abfahrtsbereich und zum Schutz der Glasplattform gegen Überfahren.

Natürlich muss diese Art der Abfahrt technisch ausgearbeitet werden, dies ist der Stadt Amberg als Auftraggeber durchaus bewusst.

### Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen:

Nach aktuellem Planungsstand wird nun ausschließlich die Tiefgaragenausfahrt südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden erfolgen. Somit wird auf die anderen beiden Varianten (Ausfahrt über den Spitalgraben und Ausfahrt über die Ziegelgasse mit Ausfahrt nach rechts und links) nicht weiter eingegangen.

Die Verteilung der Neuverkehre (Relation auch Herrnstraße ↔ Ziegelort) auf das umliegende Straßennetz wird auf Grundlage

- der Relationen des Bestandsverkehrs
- und
- in Anlehnung an die Verteilung der Neuverkehre aus der Verkehrsuntersuchung Stadt Amberg, Sanierung der Altstadt, Künftige Nutzung des Bürgerspitalgeländes, Verkehrliche Auswirkungen, Stand: 19. März 2013 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak vorgenommen.

Dies spiegelt die richtungsbezogenen Verkehrsverteilung und die Streckenbevorzugung wieder.

zeugen in die dafür gänzlich ungeeigneten Spitalgraben und Kasernstraße tragen. Im Gegensatz zur ebenfalls stark belasteten Ziegelgasse sind dort jedoch, abgesehen vom westlichsten Teil der Kasernstraße, keine Gehsteige vorhanden und es wird im Gegenverkehr gefahren. Die Situation in der Kasernstraße ist schon heute für Fußgänger hochgefährlich: Wer zum Beispiel aus meiner Haustüre in der Nr. 11 tritt, steht unmittelbar in Gefahr, von einem gerade vorbeikommenden Auto angefahren zu werden. Gerade für Kinder ist diese Situation unzumutbar. Trotz der geplanten Entschärfung im Einfahrtsbereich des Spitalgrabens wäre dort Begegnungsverkehr bei einer zu erwartenden Frequenz von über einem Fahrzeug pro Minute stellenweise weiterhin kaum realisierbar. Zudem würden die vielen neuen Anwohner im zuletzt stark nachverdichteten Spitalgraben sich einer Verkehrsbelastung ausgesetzt sehen, die so bei Bezug der Wohnungen weder gegeben noch absehbar war.

Ich greife hier bewusst auf die Daten aus dem Gutachten von Kurzak zurück, obwohl es von einer höheren Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage ausgeht; denn das von Ten Brinke Bayern in Auftrag gegebene Gutachten von Obermeyer weist etliche Ungereimtheiten auf. So ist es unersichtlich, warum dort eine Prognose für das Jahr 2030 aufgestellt wird und vor allem auf welcher Grundlage und mit Hilfe welcher Kriterien diese Prognose erstellt wurde. Es finden sich zwar Angaben über die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben, basierend auf Zahlenmaterial aus dem Jahr 2013, jedoch keinerlei Angaben zu belastbaren Faktoren, wie die prognostizierten Zahlen für das Jahr 2030 zustande kommen. Generell sind die Zahlenangaben rechnerisch des Öfteren nicht nachvollziehbar, zum Beispiel für die Kasernstraße. Des Weiteren werden Spitzenwerte für Stoßzeiten nur für die Bahnhofstraße, ansonsten nur Tagesdurchschnittswerte angegeben. Erstere wären jedoch für die Beurteilung diverser Kapazitätsengpässe entscheidend, wie Einmündung Spitalgraben/Kasernstraße, Einmündung Kasernstraße/Ziegelgasse, Linksabbiegen Ziegelektorplatz. Dieser Mangel betrifft generell und in ganz besonderem Maße den stellenweise nur einspurig befahrbaren, jedoch realiter im Gegenverkehr befahrenen Spitalgraben. Bei annähernd gleich angesetzten Werten kommt die Studie Obermeyer bei der Bewertung der Situation Linksabbiegen Kaiser-Ludwig-Ring/Bahnhofstraße im Widerspruch zu Kurzak zu einem positiven Ergebnis. Dies wirft die Frage auf, ob sich die Nähe zum Auftraggeber Ten Brinke auf die Objektivität der Studie ausgewirkt haben könnte.

Der Lieferverkehr für den Einzelhandel auf dem Bürgerspitalareal soll ausschließlich über die Bahnhofstraße erfolgen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erlaubt einen Lieferbetrieb in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und schöpft damit das rechtlich Mögliche zur Gänze aus. Damit würden von früh morgens bis weit in die Nacht Lkws durch die Fußgängerzone rollen, welche damit ihren bisherigen Charakter weitgehend verlieren würde. Eine gastronomische Nutzung mit Freischankflächen, wie bislang etwa durch das Eiscafé Cadore, ist vor diesem Hintergrund kaum mehr vorstellbar. Dessen Freischankfläche etwa würde räumlich zwischen die Tiefgaragenabfahrt und die Lkw-Zufahrt zum Ladebereich auf eine Art Podest über der Abfahrt eingezwängt und vom ständigen Holpern der abfahrenden Autos und dem Krach der vorbeifahrenden Lkws schwerwiegend beeinträchtigt.

Aufgrund der aufgezeigten Mängel bietet das Gutachten von Obermeyer keine ausreichende Grundlage zur Entscheidung über die verkehrliche Verträglichkeit und Machbarkeit der Planung. Die vorhandenen Daten zeigen jedoch deutlich deren Problematik in vielen Aspekten der Verkehrsführung und Kapazitätsbewältigung. Insbesondere die Tiefgaragen-

#### Kasernstraße und Herrnstraße

In der favorisierten Ausfahrtsvariante findet ein sehr geringer Verkehrsmengen-zuwachs von 190 Fahrten/24h in der Kasernstraße und 170 Fahrten/24h in der Herrnstraße von der Analyse (Stand: 2012) im Vergleich zum Prognoseplanfall 2030 statt. 90 Fahrten/24h werden durch die Vorhaben „Bürgerspitalareal“ und Tiefgarage der Wirtschaftsschule“ generiert. Bei dieser geringen Zunahme werden keine spürbaren Auswirkungen erwartet. Die Verkehrsmengen sind vergleichbar mit einer Wohnstraße (> 400 Kfz/h).

#### Ziegelgasse

Die prognostizierte Verkehrsbelastung der Ziegelgasse von etwa 4.500 Kfz/24h sind vergleichbar mit einer Quartiersstraße, welche gemäß der RAST 06 als Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Erschließungsfunktion eine Verkehrsbelastung von 400-1.000 Kfz/h abwickeln kann. Dies entspricht einer täglichen Belastung von ca. 4.000 bis 10.000 Kfz/24h.

#### Prognosehorizont 2030

Grundsätzlich werden in Verkehrsgutachten für Bebauungsplanverfahren und sonstige Infrastrukturmaßnahmen aktuell mindestens der Prognosehorizont 2030 angesetzt. Dies ist unabhängig vom Fertigstellungszeitpunkt des jeweiligen Bauvorhabens.

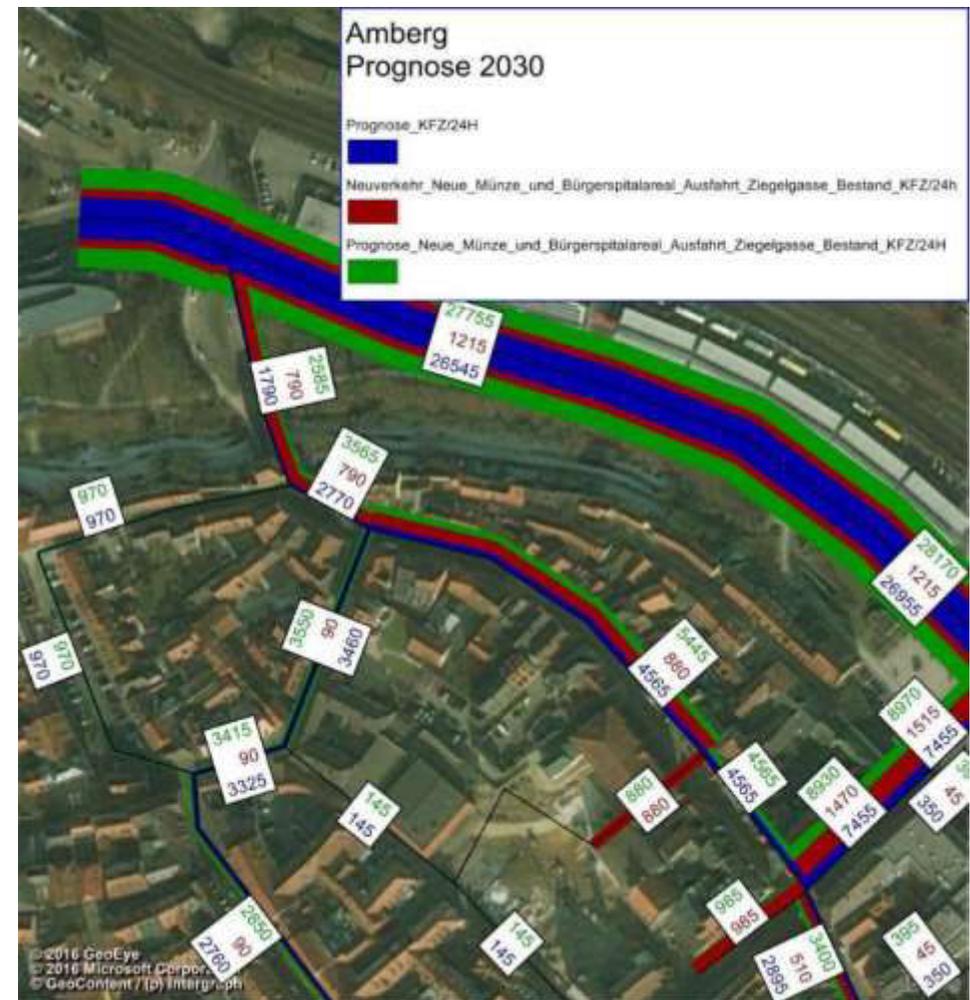
Die Verkehrszunahme wurde in Abstimmung mit Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak und der Stadt Amberg bei gleichbleibendem Straßenausbau mit 3% bis zum Prognosejahr 2030 im Innenstadtbereich innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang des Kaiser-Ludwig-Rings festgelegt. Damit wird die allgemeine Verkehrszunahme beim Kfz-Verkehr bis zum Prognosejahr 2030 abgebildet.

#### Nachvollziehbarkeit der Werte:

Es wurde eine genaue Plausibilitätsprüfung in diesem Bereich durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die im verkehrsgutachten dargestellten Querschnittsbelastungen durch die einzelnen Verkehrsbeziehungen bzw. Verkehrsstrombelastungen an den Knotenpunkten möglich sind.

Nachfolgend sind die Verkehrsbelastungen detailliert von jedem Teilabschnitt der Straßenzüge im angesprochenen Bereich für den Prognose Nullfall 2030, der Neuverkehr für die betrachteten Bauvorhaben sowie die Verkehrsbelastungen des Prognose Planfalls 2030 zum besseren Verständnis dargestellt:

ausfahrt über den Spitalgraben erweist sich als verkehrstechnisch komplett untaugliche Lösung. Die Beurteilung von Professor Kurzak, der eine öffentliche Tiefgarage am projektierten Standort ablehnt, wird seitens der Stadt schlicht ignoriert.



**Abbildung 1: Verkehrsbelastungen Prognose Nullfall 2030, Neuverkehr für die betrachteten Bauvorhaben sowie Verkehrsbelastungen Prognose Planfall 2030 [Kfz/24h - gerundet auf 5]**

Grundsätzlich werden in der Verkehrsplanung bei Betrachtung des makroskopischen MIV-Verkehrsmodells 24h-Werte als Gesamtquerschnittsbelastung als 24-Stundenwerte angegeben. Für die Durchführung von Leistungsfähigkeitsberechnungen werden die Verkehrsbelastungen der maßgebenden Spitzenstunden in Kfz/h zugrunde gelegt.

Für die Erstellung des Schallgutachtens werden zusätzlich die Tag- und Nachtbelastungen 6:00 – 22:00 Uhr von 22:00 – 6:00 Uhr für Nachts ausgewertet.

Die Berechnungs- bzw. Umrechnungsmethode gemäß der Einwendung E von 24-Stundenwerte auf Kfz/min ist durch keinerlei Richtlinienwerte abgedeckt und daher unkorrekt.

Die maßgebende Belastung in der Spitzenstunde in der Bahnhofstraße wird im sehr hoch angesetzten Worst-Case-Fall mit 980 Kfz/h. Dies stellt die maximal belastete Spitzenstunde dar, welche vergleichbar mit einer Quartiersstraße, welche gemäß der RAST 06 als Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Erschließungsfunktion eine Verkehrsbelastung von 400-1.000 Kfz/h abwickeln kann.

**Stellungnahme zu den Kapazitätsberechnungen:**

Die Kapazitätsberechnungen werden für die maximal belastete Stunde durchgeführt und stellen den sehr hoch angesetzten Worst-Case dar.

Die Einstufung der Verkehrsqualität wird entsprechend der mittleren Wartezeit für den Kfz-Verkehr vorgenommen.

Die Einstufung gemäß der HBS 2015 zur Verkehrsqualität an Knotenpunkten mit Lichtsignalanlage ist nachfolgend dargestellt:

Verkehrs- Qualitätsstufe (QSV)	Zulässige mittlere Wartezeit [s] für den KFZ-Verkehr
	Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage
A	≤ 20
B	≤ 35
C	≤ 50
D	≤ 70
E	≤ 100
F	> 100

**Tabelle 1: Definition Verkehrsqualitätsstufen an vorfahrtsgeregelten Knotenpunkten mit Lichtsignalanlage [Quelle: HBS 2015]**

Die Leistungsfähigkeit des betrachteten Knoten wird mit der Qualitätsstufe D beurteilt, welche gemäß der geltenden Richtlinie (HBS 2015) wie folgt beschrieben wird: „Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit häufig ein Rückstau auf.“ Im Allgemeinen wird dieser Zustand innerhalb des städtischen Verkehrsablaufs während der maßgebenden Spitzenstunden als noch ausreichend leistungsfähig definiert und akzeptiert.

Als Ergänzung zu den Verkehrsbelastungen in der Spitzenstunde:

In der Darstellung der Abendspitze wurden die Verkehrsbelastungen für das Bauvorhaben „Neue Münze“ aus dem entsprechenden Gutachten entnommen, um konsequent zu bleiben.

Bei dieser Betrachtung wurde aufgrund der Thematik mit der einspurigen Rampe und der Betrachtung eines sehr hohen Stellplatzwechsels für die Abdeckung des Worst-Case-Falls vor allem an der Rampe) ein Stellplatzumschlag von 1 in der Tiefgarage angenommen.

Somit wurden 60 Einfahrten und 60 Ausfahrten betrachtet. Dies entspricht, wie auch im Gutachten beschrieben 70% des Tagesaufkommens und ist somit eine Worst-Case-Betrachtung, die auf der sehr sicheren Seite liegt.

Für die Kunden-, Güter- und Beschäftigtenverkehre ohne Tiefgaragenstellplatz wurden die Spitzenstundenanteile aus dem entsprechenden Regelwerk (Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, FGSV) herangezogen. Daher auch die Aufteilung der Verkehrsströme im Gutachten nach TG-Nutzer und nicht TG-Nutzer.

Aufgrund dieser Worst-Case-Betrachtung an der Rampe der Tiefgarage „Neue Münze“ sind die für die Spitzenstundenbelastungen des Bauvorhabens „Neue Münze“ überproportional hoch angesetzt. Wenn man die Verkehre beider Bauvorhaben entsprechend der Spitzenstundenanteile nach FGSV miteinander vergleicht ist die Relation der beiden Bauvorhaben deutlich:

Bürgerspitalareal: Spitzenstunde ZV: 111 Kfz/h	Gesamtverkehrsaufkommen: 1.700 Kfz/24h
Neue Münze: Spitzenstunde ZV: 71 Kfz/h	Gesamtverkehrsaufkommen: 1.250 Kfz/24h

Die Verwendung der hohen Werte wurde aufgrund der Vergleichbarkeit der beiden Gutachten herangezogen und stellt somit eine sehr hohe Spitzenstundenbelastung dar. Unter diesem Aspekt ist die Qualitätsstufe D weit auf der sicheren Seite und daher eindeutig vertretbar.

Die signalisierten Knotenpunkte entlang des Kaiser-Ludwig-Rings sind als Grüne Welle koordiniert, um die Rückstaulängen an den jeweiligen Knotenpunkten im Zuge des Kaiser-Ludwig-Rings zu minimieren. Die im Verkehrsgutachten gemäß der HBS 2015 durchgeführte überschlägige Kapazitätsberechnung beschränkte sich auf den Knotenpunkt Kaiser-Ludwig-Ring / Bahnhofstraße als Einzelknotenbetrachtung ohne Berücksichtigung der koordinierten LSA-Regelung. Diese Berechnungsergebnisse sollen in erster Linie eine erste Einschätzung der Leistungsfähigkeit liefern. Detaillierte Aussagen zu Rückstaulängen während der Hauptverkehrszeiten können jedoch nur durch eine Betrachtung der Grünen Welle mittels Einsatz der Verkehrssimulation getroffen werden.

In Abstimmung mit der Stadt Amberg wurde ausschließlich der genannte Knotenpunkt untersucht.

Im Verkehrsgutachten werden keine Schall- und Abgasuntersuchungen durchgeführt, diese sind durch die entsprechenden Spezialisten durchzuführen. Siehe Gutachten Anlage 11 und 12.

### 3.3 Starke Lärm- und Abgasbelastung

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowie der erforderliche Lieferbetrieb der geplanten Verbrauchermärkte lassen eine erheblich gesteigerte Lärmbelastung der betroffenen Bereiche erwarten. Die hierzu vorgelegte Schalltechnische Stellungnahme von C.Hentschel Consult erweist sich als fachlich vollkommen untauglich, in dieser Frage eine fundierte Entscheidung zu treffen. Sie beschränkt sich im Wesentlichen darauf, die rechtlich bindenden Vorgaben und Grenzwerte zu referieren. Es finden sich jedoch keinerlei Angaben zu den tatsächlich zu erwartenden Belastungen, die eine örtlich, zeitlich und funktional differenzierte Bewertung der Situation ermöglichen. Die fachliche Untauglichkeit der vorgelegten Untersuchung sehe ich als gravierendes Hindernis im Verfahrensablauf der projektierten Baumaßnahme.

Wie ausgeführt, erlaubt die Planung einen Lieferbetrieb in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr. Dies ist im Umfeld einer vorwiegenden Wohnnutzung an den fraglichen Verkehrswegen (insbesondere Ziegelgasse und Obere Nabburgerstraße für die Ausfahrt aus der Altstadt) nicht hinnehmbar, erst recht nicht vor dem Hintergrund, dass der Stadtrat für den westlichen Teil der Fußgängerzone in der Georgenstraße Lieferverkehr nur bis 10.00 Uhr vormittags genehmigt. In der Fußgängerzone in der Bahnhofstraße wäre Lieferverkehr dagegen mit einer nächtlichen Pause von früh bis spät erlaubt. Einmal mehr scheint sich hier eine ebenso krude, dreiste wie widerrechtliche Bevorzugung des Investoren Ten Brinke durch die Stadt zu manifestieren.

Des Weiteren ist es bezeichnend, dass das vorgebliche Schallschutzgutachten keinerlei Angaben über die real zu erwartenden Lärmbelastungen der verschiedenen Varianten der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage macht. Hier würde sich voraussichtlich zeigen, dass die Ausfahrt der Tiefgarage über die Wirtschaftsschule, die aufgrund der baulich wesentlich besseren Situation mit beidseitigen Gehsteigen und Einbahnverkehr in der Ziegelgasse verkehrstechnisch eigentlich geboten erscheint und von der Stadt bis zur Intervention von Ten Brinke auch favorisiert wurde, zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in der Ziegelgasse führen würde und die dortigen Anwohner somit Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen hätten. Dies würde zwar Geld kosten, wäre im Vergleich zu der Lösung über den Spitalgraben mit ihren unüberwindlichen Schwierigkeiten jedoch immer noch die bessere Variante, mal abgesehen von der generellen Unsinnigkeit einer öffentlichen Tiefgarage an dieser Stelle. Es ist also nicht weit hergeholt, zu vermuten, dass die nun beschlossene Lösung weniger dem Wohl der Bürger und Bürgerinnen als dem Wohl des Stadtsäckels dient.

Da die Unterlagen zur Planung in vielerlei Hinsicht Tatsachen beschönigen und verdrehen sowie mit Halbwahrheiten und dem Weglassen von Fakten operieren (dies ebenso im Fall des zugehörigen Projekts Bahnhofstraße 10/12), sei dieses unredliche Vorgehen an dieser Frage beispielhaft demonstriert. In der Beschlussvorlage zum Bebauungsplanaufstel-

#### Stellungnahme zur Lärmbelastung:

Für die Beurteilung der Verkehrszunahme außerhalb des Bebauungsplangebietes wird die Immissionsbelastung für den Nullfall und den Planfall (mit Vorhaben) untersucht und gegenübergestellt vorliegt. Ein abwägungsrelevanter Sachverhalt liegt vor, wenn die folgenden Kriterien zutreffen

- a) sich der Beurteilungspegel um mehr als 3 dB(A) erhöht (entspricht in etwa einer Verkehrsverdoppelung)  
und
- b) der Immissionsgrenzwert für ein Dorf- und Mischgebiet von IGW<sub>16.BImSchV</sub> 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten wird  
oder
- c) durch das Vorhaben der Beurteilungspegel auf 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) (A) in der Nacht ansteigt  
oder
- d) weiter erhöht wird.

In dem im Einwand genannten Beispiel der Bahnhofstraße trifft das Kriterium c und d zu. Wie die Zahlen der Verkehrsuntersuchung des Büros Obermeyer vom 20.12.2017 zeigen, erhöht sich der Verkehr auf der genannten Bahnhofstraße von 7455 Kfz / 24 h auf 8930 bzw. 8970 Kfz / 24 h – eine Verkehrsverdoppelung findet nicht statt. Eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) entspricht in etwa einer Verkehrsverdoppelung.

In der aktuellen schalltechnischen Untersuchung vom November 2017 wurde die Beurteilung der Verkehrszunahme an der vorhandenen Bebauung (158 Gebäude) entlang der in der Verkehrsuntersuchung (Stand Nov 2017) [14] berücksichtigten Straßen durchgeführt. Ein Vergleich der Immissionspegel Null- / Planfall (siehe Anlage 4.1 der SU vom Dez. 2017) zeigt, dass an 16 Gebäuden ein abwägungsrelevanter Sachverhalt entsteht. In allen Fällen trifft das Kriterium c) oder d) zu.

Die Zunahme liegt in allen Fällen unter 1 dB(A) und wird bei der hohen Grundlast für die Anwohner nicht spürbar sein. (1 dB Unterschied liegt im direkten Vergleich zweier Schallquellen an der Wahrnehmbarkeitsschwelle für geübte Hörer).

Ergänzung „abwägungsrelevanter Sachverhalt“: Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist Voraussetzung rechtmäßiger Planung (z.B. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans), dass die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Dies liegt im Aufgabengebiet der Städte und Gemeinden. Mit der schalltechnischen Untersuchung sollen die zu erwartenden Verhältnisse aus schalltechnischer Sicht aufgezeigt werden. Die Abwägungshoheit obliegt der Stadt Amberg.

Sowohl in der schalltechnischen Untersuchung vom 05.07.2014 wie auch in der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung vom 27.11.2017 wurde unter Abschnitt 6 bzw. 5 die zu

lungsverfahren befindet die Stadt entgegen ihrer bisherigen eigenen Planung plötzlich nur noch Positives über die von Ten Brinke eingebrachte Lösung:

\*Diese Lösung [...] entschärft jedoch die folgende Nutzungskonflikte enorm:

5. Kreuzung Ausfahrtsverkehr mit Fußgängerzone
6. Kreuzung Ausfahrtsverkehr mit Schülerlaufwegen
7. Kreuzung Ausfahrtsverkehr mit Anlieferung Ten Brinke Bayern
8. Kreuzung Ausfahrtsverkehr mit Feuerwehr Anfahrtswegen und ggf. Aufstellflächen
9. Verschärfung des Verkehrslärms in der bereits belasteten Ziegelgasse, statt Entschärfung der Situation durch die Ausfahrt über den kaum vorbelasteten Spitalgraben (konform zum rechtskräftigen Bebauungsplan AM 91)\*

Dazu ist Folgendes zu bemerken:

- Zu 5. In der bisherigen Lösung hätte die Ausfahrt die Fußgängerzone überhaupt nicht berührt.
- Zu 6. Stattdessen erfolgt nun eine Kreuzung mit dem Publikumsverkehr des Ringtheaters, mit dem Nachteil, dass dieser nicht wie im Fall der Wirtschaftsschule durch einen Gehsteig geschützt ist.
- Zu 7. Die Kreuzung mit dem Lieferverkehr erfolgt nun ab Höhe der Kasernstraße und wird das dortige Linksabbiegen bedeutend erschweren, was in der ursprünglichen Lösung hätte vermieden werden können.
- Zu 8. Feuerwehranfahrtswege und -aufstellflächen werden in der beschlossenen Lösung ebenso gekreuzt, zudem in einem baulich zumeist engeren Umfeld.
- Zu 9. Die Ausfahrt über den Spitalgraben führt nicht zu einer Entschärfung des Verkehrslärms in der Ziegelgasse; der Lärm dort wird sehr wohl zunehmen, zum Beispiel durch den ausfahrenden Lieferverkehr, nur nicht so stark wie in der bisherigen Lösung. Dies wird erkauf mit einer Belastungssteigerung im bislang wenig befahrenen und baulich vollkommen ungeeigneten Spitalgraben um 1.040% sowie einer weiteren Verschärfung der extremen Gefährdungssituation in der ebenso wie die Ziegelgasse schon stark belasteten, jedoch baulich wesentlich engeren Kasernstraße mit Gegenverkehr und ohne Gehsteige.

Die Chuzpe, mit der sich die Stadt die Fakten so hindreht, wie sie sie braucht, scheint Methode zu haben und liegt weit außerhalb eines gebühlich zuzubilligenden Interpretationsspielraus. So nimmt es nicht Wunder, dass sich so mancher Bürger und so manche Bürgerin angewidert von Politik in jeglicher Erscheinungsform abwendet.

In der gleichen Tonart wird in der Begründung zur 128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes behauptet: \*Auch auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene wirkt sich die 128. Änderung neutral aus.\* Gleichzeitig konstatiert das Verkehrsgutachten von Obermeyer: \*Insgesamt ergibt sich durch die geplanten Nutzungen ein geschätztes Verkehrsaufkommen von ca. 1.700 Kfz-Fahrten/24h bzw. 22 Schwerverkehrsfahrten (SV)/24h.\* Es bleibt Geheimnis der Stadt, wie eine derartige Verkehrszunahme als neutral für Klima und Luftqualität gewertet werden kann. Es ist für jeden Laien unmittelbar einsichtig, dass sie in den sowieso schon stark belasteten engen Altstadtgassen zu einer weiteren Verschärfung der Abgasbelastung führen wird. Die Argumentation der Stadt stinkt wortwörtlich zum Himmel.

erwartenden Schallemissionen aus dem Gewerbelärm untersucht und beurteilt.

Für die Beurteilung der gewerblichen Immissionsbelastung wurden in der Nachbarschaft des Vorhabens insgesamt bis zu 20 Immissionsorte ausgewählt (siehe Lageplan Anlage 1 der SU vom Nov. 2017).

Am Tag stellt die Gesamtbelastung die Immissionsbelastung aus dem Wohn- Büro und Geschäftshaus mit Nahversorgung im Erdgeschoss (Lebensmittel, Drogerie und Café/Bäckerei/Imbiss/Laden mit Außengastronomie) und dem Bewohner- und Kundenparkverkehr der Anlage dar. Im Nachtzeitraum wird der Betrieb von Klima- und Lüftungsanlagen in der Verladezone (geschlossenes Tor) sowie der Parkverkehr der Bewohner untersucht

Die aktuelle schalltechnische Untersuchung vom Nov. 2017 kommt in Kapitel 5 zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert (IRW) in der Nachbarschaft für ein Mischgebiet Tag und Nacht eingehalten werden kann. Am Schulgebäude kann auch der IRW für ein Allgemeines Wohngebiet erreicht werden.

Das Irrelevanzkriterium (IRW – 6 dB(A)) kann nicht durchgängig erreicht werden. Da an den betroffenen Immissionsorten keine weiteren schalltechnisch relevanten Betriebe oder Anlagen im Einflussbereich existieren, ist auch in der Gesamtbelastung mit keiner Überschreitung zu rechnen. Die notwendigen Maßnahmen und Auflagen für das Vorhaben sind in einem Auflagenvorschlag für den Bebauungsplan formuliert.

Bezüglich der Tag- und Nachtzeit kann auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) verwiesen werden. Die Tagzeit beginnt um 06:00 Uhr morgens und endet um 22:00 Uhr. Bezugszeitraum während der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel. Nach TA Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert außen am Tag um nicht mehr als 30 dB(A), bei Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die schalltechnische Untersuchung 1546-2017 V02-1 vom 20.12.2017 kommt bezüglich der Verkehrszunahme unter Kapitel 6 zu dem Ergebnis, dass 50 Gebäude auf Abwägungsrelevanz zu prüfen sind.

Da die Beurteilung lediglich in Anlehnung an die 16. BImSchV erfolgt, kommen die Kriterien der Verordnung nicht direkt zur Anwendung. Es sind dementsprechend die 30 Gebäude näher zu betrachten, an denen der Beurteilungspegel auf 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht ansteigt oder weiter erhöht wird. Hiervon ist bei 2 Gebäuden (IO 88 und IO 106) mit einer Zunahme des Beurteilungspegels von > 1 dB(A) (höchstens 1,2 dB(A)) zu rechnen. An allen weiteren Gebäuden liegt die Zunahme bei < 1 dB(A). Es handelt sich dementsprechend um Einzelfälle und es ist davon auszugehen, dass eine Pegelerhöhung von rund 1 dB(A) an den betroffenen Immissionsorten auf Grund der hohen Grundlast für die Anwohner nicht spürbar sein wird. Ein Unterschied von 1 dB liegt im direkten Vergleich zweier Schallquellen an der Wahrnehmbarkeitsschwelle für geübte Hörer.

#### 4 Ausblick

Ich möchte dem Stadtrat ein ehrliches Bemühen um die Wiederbelebung der (östlichen) Altstadt in keiner Weise absprechen. Das beschlossene Projekt auf dem Bürgerspitalareal, in Verbindung mit dem Bauvorhaben auf dem Forum-Areal, ist meiner Meinung nach aus den ausgeführten Gründen der falsche Weg dazu. Die Amberger Altstadt braucht eine gesunde Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Tourismus, Gastronomie und Kultur. Eine schwerpunktmäßige Ausrichtung auf den Einzelhandel, wie in den beiden Bauvorhaben projektiert, wird keinen Erfolg haben; erst recht nicht, wenn sie nicht zumindest einen qualitätsvollen Fachhandel mit exzellenten Serviceleistungen in den Vordergrund rückt. Dies schließt einen kleineren Lebensmittelhändler zur Nahversorgung des Viertels nicht aus.

Vor allem und zuerst muss die Stadt endlich lernen, mit den Pfunden, die sie seit jeher hat, zu wuchern: einem historischen Altstadt-Ensemble, das weniger durch die außerordentliche Qualität einzelner Baudenkmäler besticht, sondern in erster Linie aufgrund seiner baulichen Geschlossenheit europäischen Rang besitzt. Dies bestätigen mir internationale Besucher stets aufs Neue. Sie bemerken jedoch auch die Bausünden aus der Vergangenheit. Was ist doch – durchaus zu Recht – über die Einfallslosigkeit und Deplatziertheit moderner Gebäude in der Altstadt lamentiert worden: Mödel-Haus, Gewerkschaftshaus, Amberger Zeitung, Kaufhof, um nur die augenfälligsten Beispiele zu nennen! Sie zerstören aufgrund vielfältiger Stil- und Dimensionsbrüche ja tatsächlich eben jene homogene Geschlossenheit des überkommenen kleingliedrigen Stadtbildes aus vielen Jahrhunderten – oder besser gesagt, wie wir heute wissen, aus über zweieinhalb Jahrtausenden Stadtgeschichte.

Die Stadt steht nun im Begriff, die Fehler der Vergangenheit nicht nur zu wiederholen, sondern sie mit einer vollkommen unmäßigen Bebauung zu potenzieren. Dabei ignoriert sie nicht nur die Warnungen von Experten, deren Rat in den Wind gesprochen zu sein scheint, sondern missachtet überdies klare rechtliche Vorgaben. Beide Bauvorhaben stehen rechtlich auf derart schwachen Füßen, dass die Justiz sie wohl zu verhindern wissen wird. Es ist jedoch traurig, dass es dieser Verfahren überhaupt bedarf. Die berechnete und vor mir durchaus geteilte Unzufriedenheit und Ungeduld im Stadtrat mit der desaströsen Situation insbesondere des Forum-Areals, im Übrigen von der Stadt selbst zu verantworten, hat augenscheinlich zur Folge, dass man sich dringlichst nach Bewegung in der Sache sehnt: Hauptsache, es passiert endlich etwas! Damit ist jedoch im Zweifelsfall verkannt, dass Bewegung nicht automatisch Fortschritt bedeutet: sie kann auch einen Rückschritt darstellen.

Letzteres ist meiner Meinung nach mit der beschlossenen Planung der Fall, deren Einzelheiten dem einen oder anderen Stadtrat offenbar überhaupt nicht geläufig (gewesen) zu sein scheinen. Obwohl die in den letzten Jahren vorgelegten unterschiedlichen Planungsentwürfe zum Bürgerspitalareal aus denkmalschützerischer Sicht sämtlich nicht zu überzeugen wussten, haben sie doch eine Reihe verfolgungswürdiger Ansätze enthalten. Wie bereits oben ausgeführt, erscheint eine ausgewogene Nutzungsmischung, die überdies die Baudenkmäler des Forums erhält und auf der Bürgerspitalseite das historische Ensemble wahrt, nicht so überaus schwer zu verwirklichen. Sobald in baulich kleinerem Maßstab gedacht wird, sind zudem auch die finanziellen Dimensionen leichter zu stemmen.

#### Stellungnahme zu Immissionen:

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen. Wesentlicher Bestandteil der Planung der Stadt Amberg für den hier in Rede stehenden Bereich ist die Unterbringung der Ziel- und Quellverkehre in Tiefgaragen. Durch den Bau der Tiefgarage soll auch Parkplatzsuchverkehr verringert werden. Die unterirdische Verortung der Stellplätze ist daher für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt verträglicher.

Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Bahnhofstraße. Demnach wird der Verkehr direkt von der Bahnhofstraße aus kommend, geradeaus nach unten gelenkt. Die Bahnhofstraße ist ausreichend breit ausgebaut, sodass beidseitige Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse kombiniert werden können. Die Belastungen in Bahnhofstr. und Ziegelgasse werden sich erhöhen.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 "Sanierungsgebiet K" sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch "neben" dem Baudenkmal vorsah, wird aufgegeben.

Warum also nicht an eine kleine Amberger "Fuggerei" denken? Der Wiederaufbau des Gebäudes hinter dem Reichert-Bau erscheint doch durchaus gelungen. Warum nicht über eine Kulturachse nachdenken, vom Kulturzentrum Ringtheater über Kelten-Geschichtspark und Kultursaal in der Spitalkirche bis hin zum überdachten Kulturinnenhof im Forum? Warum nicht einen innerstädtischen Eisenweg bedenken, unter anderem mit den Stationen Keltengrab, Rennofen sowie Militärhistorischer Sammlung in den Obergeschossen der ehemaligen Gewehrfabrik? Warum nicht dieses Altstadtdeck mit Kinderlachen beleben statt mit Konsum und Kommerz, die an sich nichts Schlechtes sind, in einer Kombination von altengerechtem Wohnen und städtischem Kindergarten und -hort nach dem Vorbild des Marienheims? Konfessionsneutrale Kinderbetreuungsangebote gibt es in Amberg gerade einmal zwei, davon eines in städtischer Hand, beide in der Stadtperipherie angesiedelt. Warum nicht den eingeschlagenen Weg von Amberg als Weihnachtsstadt mit einer weiteren Attraktion bereichern, einer jährlichen Krippenausstellung in der Spitalkirche, dem erfolgreichen Vorbild der Bamberger Maternkapelle folgend?

Die Amberger Bürger und Bürgerinnen wüssten sicherlich eine Menge guter Ideen zur Gestaltung ihrer Heimat beizutragen. Wenn man sie denn jemals ernsthaft gefragt hätte. So krankt die Amberger Stadtpolitik seit Jahren und Jahrzehnten an zwei fundamentalen Defiziten: der Nicht-Existenz einer aktiven, tiefgehenden, frühzeitigen, langfristig denkenden und politisch nachhaltigen Bürgerbeteiligung einerseits und dem Fehlen eines umfassenden Stadtentwicklungsplans andererseits. Beides sollte für sich eine Selbstverständlichkeit sein. Stattdessen verkriecht man sich seit Jahrzehnten in kommunaler Geheimniskrämerei und Mausehelei und plant weitgehend zusammenhanglos und unabgestimmt an dem, was gerade so anzustehen scheint. Wenn Amberg nicht gewillt und bereit ist, sich den demokratischen und politischen Herausforderungen in Offenheit zu stellen, wird es immer mehr in einer provinziellen Enge verharren, die nicht erst seit heute in mancher Frage bestimmend ist und die gerade junge Leute seit Jahrzehnten Reißaus nehmen lässt. Dem sollten wir mit Walter Höllerer, unserem berühmten Sulzbacher Nachbarn, trotzig entgegenhalten: Provinz ist eine Möglichkeit. Provinz ist, was Du daraus machst!

Es gibt viel zu tun.

1

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.a. Bebauungsplan werden folgende Einwendungen erhoben:

**A. Denkmalschutz**

**1. Satzung der Stadt Amberg**

Die Stadt Amberg hat zum Schutz des historischen Stadtbildes eine Baugestaltungssatzung erlassen. In der Präambel heißt es:

„Die Altstadt von Amberg ist zum einen das von Leben erfüllte Herz der Stadt Amberg und damit den Wandlungen der Zeit unterworfen; sie ist aber auch mit ihrem größtenteils noch vom Stadtmauerring eingefassten charakteristischen Stadtbild ein bedeutendes Denkmal historisch gewachsener Städtebaukunst. Die Bewahrung und Pflege dieses Gesamtdenkmals ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang.“<sup>1</sup>

Die Stadt erkennt darin an, dass nicht nur einzelne Objekte, sondern die Stadt insgesamt als Denkmal schutzwürdig ist. Wenn nunmehr ausgeführt wird, der ausgelegte Bebauungsplan gehe aus formalen Gründen der Satzung vor, ändert das nichts daran, dass es an der Stadt Amberg liegt, wenn das „bedeutende Denkmal historisch gewachsener Städtebaukunst“ massiv und nachhaltig beschädigt würde.

**2. Stadtbild – Schutz der Altstadt als Ensemble**

In der Altstadt sind nicht nur einzelne Gebäude als Denkmäler geschützt, sondern das gesamte Stadtbild als Ensemble (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Aktennummer E-3-61-000-1):

„Das Ensemble umfasst die Altstadt mit dem sie umgebenden mittelalterlichen Befestigungsgürtel, der einschließlich des Grabens größtenteils erhalten ist.

Kennzeichnend für den Bereich innerhalb der frühesten Stadtmauer, der durch Tore an der ehem. Fernhandelsstraße entlang von Georgen- und ehem. Wartgasse (jetzt Bahnhofstraße) betreten wurde, ist das engmaschige Netz schmaler Gassen und ferner die annähernd gleichmäßige Größe der Hausgrundstücke. Der besondere Rang dieses alten Stadtkomplexes blieb über Jahrhunderte erhalten. In ihm hat sich bürgerliches Bauen konzentriert, daher ist er auch erkennbar an der Höhe der Gebäude; nur hier sind drei- bis viergeschossige alte Wohngebäude anzutreffen.

<sup>1</sup> Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg vom 03.05.2002.

**Zu A. Denkmalschutz  
Zu 1. - 3.**

Der hohe Rang des Ensembles wird mit der neuen Planung anerkannt, das Gebäude wird sich trotz der modernen Gestaltung unter anderem auf Grund der Fassadengestaltung mit geschlammten Ziegeln und der Versprünge in der Kubatur einfügen. Durch den Abbruch des Bürgerspitalareals wurde hier ein städtebaulicher Missstand beseitigt es entstand dadurch in der Altstadt Ambergs eine einmalige, große Baulücke, die in Form und Maßstab nicht vergleichbar ist. Durch die Gebäudegröße müssen Akzente gesetzt werden, die kleinteilige Fassadengestaltung ist bei der zulässigen und auch städtebaulich durchaus sinnvollen Kubatur nicht verhältnismäßig. Auch nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz dürfen ungleiche Sachverhalte nicht gleich behandelt werden. Auf den Schutz des Ensembles wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausgiebig eingegangen – es sei hiermit darauf verwiesen.

Generell ist dieser Bereich der Altstadt, gerade im Spitalgraben bereits durch zahlreiche nicht historisierende Gebäude geprägt. Das neue Gebäude wird sich aber auch in den historischen Kontext der umgebenden Einzelbaudenkmäler einfügen, denn die Stadt Amberg hat die Grundidee der Baugestaltungssatzung als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wurde sogar wie folgt in Punkt 2.2 „Städtebauliche Überlegungen“, der Wettbewerbsbroschüre bereits formuliert:

„Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Stadtensemble erstellt werden.“ „Der Verzahnung der neuen Gebäude, der umgebenden Bebauung der öffentlichen Flächen kommt eine bedeutende Rolle zu, um die Integration der baulichen Zufügungen in das Altstadtensemble zu gewährleisten.“ „Auf die Anbindung der Wirtschaftsschule (Haupteingang) an den öffentlichen Raum ist zu achten.“ „Die Gebäudekonzeption hat sich in ihrer Maßstäblichkeit und Architektursprache der Amberger Altstadt anzupassen. Die Gebäudestellung und -größe in den städtebaulichen Kontext muss in der Höhenentwicklung, der Aufnahme von Gebäude- und Raumkanten, der Formensprache, der Dachform und Fassadengliederung sowie der Materialwahl und der Farbgebung nachgewiesen werden.“

Es wurde jedoch, um keine zwanghaft historisierenden Gebäude zu schaffen, die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg nicht zwingend mit allen Paragraphen zu Grunde gelegt. Die Baugestaltungssatzung fand jedoch soweit wie möglich Eingang in die Bebauungsplanfestsetzungen.

Im Bereich zwischen den beiden Stadtmauern behielt man die vorhandene Wegstruktur bei, entsprechend der alten Feldflur ist daher das Wegnetz weitmaschiger, die Gassen selbst sind breiter. Während aber an den früher bebauten Hauptdurchgangsstraßen die Hausgrundstücke noch ähnliche Größen aufweisen, finden sich in den abgelegeneren Bereichen Zwergparzellen mit kleinmaßstäblicher Bebauung neben großen Gartengrundstücken. Die Ungleichmäßigkeit der Grundstücksstruktur und die auffallende Kleinteiligkeit der Randbebauung großer Freiflächen sind die Hauptmerkmale dieser späten Überbauung.<sup>4</sup>

Diese Struktur der Altstadt ist nicht nur schutzwürdig, sondern denkmalrechtlich geschützt.

Auch das Landesamt für Denkmalpflege verweist darauf, dass beim Bauvorhaben auf dem Gelände des Bürgerspitals die „regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien“ zu beachten und die „historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen“ zu berücksichtigen sind.

Die Abwägungsvorschläge der Stadt ignorieren diesen Aspekt vollständig. Man habe eine „nicht historisierende Bauweise“ zugelassen. Das allerdings ist keine Abwägung mit Belangen der Denkmalpflege, sondern der schlichte Verweis darauf, dass man sich schon festgelegt hat.

Der Ensembleschutz zwingt nicht zu „historisierender Bauweise“. Was zu beachten ist, hat die Stadt selbst in der Baugestaltungssatzung vom 03.05.2002 festgelegt.

#### §2 Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie 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.“

Schon diesen allgemeinen Anforderungen entspricht der auf dem Gelände des Bürgerspitals geplante wuchtige Gebäudekomplex in keiner Weise. Keine der genaueren Vorgaben in der Satzung, an die sich jeder andere Bauherr halten muss, wird beachtet.

### 3. Denkmäler in der unmittelbaren Nachbarschaft

Das Vorhaben liegt in der direkten Nachbarschaft zu mehreren geschützten Baudenkmalern:

- Spitalkirche (Denkmalnummer D-3-61-000-15),
- Wirtschaftsschule (Denkmalnummer D-3-61-000-434),
- Ringtheater (Denkmalnummer D-3-61-000-429),
- Alte Münze (Denkmalnummer D-3-61-000-19).

Die Wirkung und Bedeutung dieser Denkmäler wird durch das Vorhaben massiv beeinträchtigt. So stört die Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße erheblich die Wirkung der Fassade des Alten Münze; das Ringtheater verschwindet komplett hinter dem überdimensionierten Gebäude auf dem Areal des Bürgerspitals.

### 4. Bodendenkmäler

Auf dem Gelände des früheren Bürgerspitals befinden sich mehrere Bodendenkmäler(z.B. Denkmalnummer D-3-6537-0009, aber auch das noch nicht eingetragene Kellengrab). Das Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass diese am Ort ungestört zu erhalten sind. Die Stadt Amberg führt dazu in den Abwägungsvorschlägen aus:

„Leider ist die Lage der Funde so unglücklich, dass es mit für das Vorhaben verträglichen Umplanungen auf Seiten des Investors nicht möglich war, eine Integration und Erlebbarmachung vor Ort (zumindest nicht unter Beibehaltung der derzeitigen historischen Städtorte) zu erreichen.“

Dahinter steht ein recht eigenwilliges Verständnis der Abwägung zwischen – gesetzlich vorgegebenem! – Denkmalschutz und den Interessen eines „Investors“: „Leider“ befinden sich die Denkmäler an einer „unglücklichen“ Stelle und müssen deshalb weichen. Hier wird nichts abgewogen, sondern den Wünschen eines Bauherrn kompromisslos gefolgt. Dabei hat zumindest das an der Ausgrabungsstätte gefundene Grab aus der Hallstattzeit enorme historische Bedeutung für die Stadt Amberg: Es belegt, dass die erste Besiedlung etwa 1.500 Jahre vor der ersten urkundlichen Erwähnung der Stadt liegt. Es mutet abenteuerlich an, dass der Stadtrat seine Zustimmung dazu erteilen will, diese Geburtsurkunde der Stadt zuzuschütten oder wegzubagern, nur weil sie an einem für den Investor „unglücklichen“ Platz liegt. Auch insoweit erfolgte keinerlei Abwägung.

Auf die einzelnen umgebenden Baudenkmäler wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgiebig eingegangen es sei hiermit darauf verwiesen. Form, Maßstab, Gliederung, wurden bereits beschrieben in Materialität und Farbe des Neubaus wird an die Baugestaltungssatzung mit der Festsetzung von hellen, gedeckten sandsteinfarbenen Ziegeln nachgekommen.

Eine Beeinträchtigung der Einzeldenkmäler wird wie im Umweltbericht erörtert nicht gesehen.

### Zu 4.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme auf die allgemeine Verfahrensweise hingewiesen. Generell sind wie bereits mehrfach im Verfahren beschrieben unnötige (durch das Bauvorhaben nicht notwendige) Eingriffe in dem Boden und in das Bodendenkmal zu vermeiden. Dies wurde im Rahmen der nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz erteilten Genehmigung geprüft.

Somit wurde der Eingriff in das Bodendenkmal unter der Voraussetzung der qualifizierten Ersatzmaßnahme (der Archäologischen Grabung) genehmigt. Den vom BLfD formulierten fachlichen Anforderungen wurde nachgekommen. Die Dokumentation der erlaubten Grabung erfolgte sach- und fachgerecht.

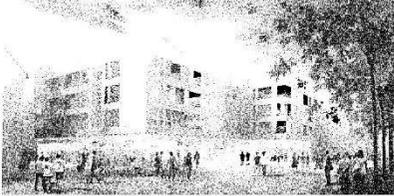
Ohne die zukünftige Bebauung dieser Dimension wäre es zu keiner Grabung gekommen, da Grabungen zum Forschungszwecke nach dem DSchG nicht zulässig sind bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen erlaubt werden können. Die erstaunlichen Ergebnisse, die auch für das BLfD überraschend waren wären nicht zu Tage gekommen und nun für die Bürger der Stadt Amberg dokumentiert und aufbereitet worden.

Zusätzlich wurde das BLfD in die Arbeitsgruppe für die Erlebbarmachung der Funde eingebunden. Auf Anraten dieser Fachstelle wurde ein Kurzfilm über die Grabung erstellt. Ein Verbleib der „Steinfunde“ wurde in dieser Runde ebenfalls geprüft und keine sinnvolle in situ Lösung gefunden. Nach dem Denkmalschutzgesetz kann ein Verbleib der Funde vor Ort angeordnet werden. Da dies nicht durch das BLfD erfolgt ist kann von einer vollständigen Freigabe der Fläche und Funde ausgegangen werden. Eine Abwägung im herkömmlichen Sinne muss demnach nicht erfolgen, da ein fachlich korrekter Umgang nach gängiger Praxis erfolgt ist.

## 5. Bauvorhaben

### a. Gebäude auf dem Areal des Bürgerspitals

Das Bauvorhaben selbst wurde dem Stadtrat und der Öffentlichkeit mit folgender Grafik vorgestellt:



Mittlerweile wird dazu ausgeführt, es handle sich nur um eine „skizzenhaft im Rahmen des Dialogverfahrens“ angefertigte Darstellung, die nicht „Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens“ sei. Das ändert nichts daran, dass dies die einzige bildliche Darstellung des Vorhabens ist, mit der die Öffentlichkeit eben nicht informiert, sondern in die Irre geführt wird (Verzerrung der Maßstäbe, täuschende Perspektive, nicht realistische Begründung). Zum aktualisierten Plan liegen auch – sicher aus gut überlegten Gründen – keine Ansichtsdarstellungen vor!

Nach dem nunmehr geänderten Bebauungsplan soll das Gebäude noch größer werden und direkt an den „Eckert-Bau“ anschließen. Damit fällt der schmale Durchblick zum Spitalgraben weg, der überbaute Durchgang fällt mit etwa 3,5 m schmal und wenig einladend aus:



Die Planzeichnungen zu den Außenansichten sind zwar als nur „beispielhaft“ gekennzeichnet. Dass die Stadt aber solche Entwürfe der Öffentlichkeit vorlegt, lässt befürchten, dass die Gestaltung auch bei der Baugenehmigung akzeptiert wird. Es soll ja „nicht historisierend“ gebaut werden. Damit hat man die planenden Architekten buchstäblich ermuntert, sich von den „regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien“ (Landesamt für Denkmalpflege) zu verabschieden. Die Planskizzen sehen fast alles vor, was die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg anderen Bauherrn in der Altstadt strikt verbietet (z.B. Fenster im liegenden Format, durchgehende Fensterbänder - § 9 der Satzung). Der Umweltbericht zum Bebauungsplan segnet das schon im Voraus ab:

„Liegende Formate bei Fenstern und Eingangsöffnungen sind zulässig, wenn sie eine Gliederung mit senkrechten Elementen aufweisen.“

Durchgehende Fensterbänder sind zulässig, wenn sie durch entsprechende Fensterprofile eine senkrechte Struktur aufweisen. Die Fenster sind sprossenlos aus mattem, oder matt beschichtetem Metall auszuführen.“

Es ist also davon auszugehen, dass nach der Verabschiedung des Bebauungsplans auch ein Gebäude genehmigt werden wird, das den Skizzen entspricht oder sehr nahe kommt.

## Zu 5.

Eine Visualisierung wird zu einer sehr frühen Projektphase erstellt, bei der noch nicht alle Rahmenbedingungen, Anforderungen und Details geklärt sind. Im Rahmen des Wettbewerbs wird versucht die Lage des Gebäudes im städtebaulichen Kontext zu definieren und die mögliche Funktionsverteilung im Haus aufzuzeigen. Die tiefergehende Erarbeitung, in Abstimmung mit allen am Projekt Beteiligten, erfolgt in den späteren Entwurfsphasen.

Die Ansichten in Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen dem derzeitigen Planungsstand eine detailliertere Darstellung wird mit der Baugenehmigung erfolgen. Mit den Zeichnungen und Visualisierungen werden in der Wettbewerbsphase die Entwurfsgedanken dargestellt. Das Rendering dient daher nicht als realistisches Foto, sondern zur Veranschaulichung der Kernidee. Mit jedem weiteren Maßstabssprung werden Aussage zu Material und Detaillierung konkreter.

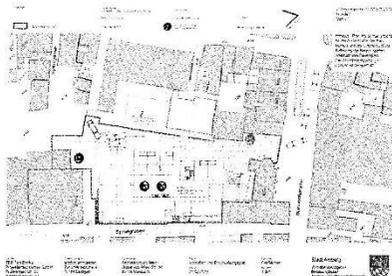
Bei dem aus dem Umweltbericht zitierten Ausschnitt handelt es sich um Festsetzungen des Bebauungsplans zur Baugestaltung. (Nr. 5)

Das Projekt wird natürlich den Skizzen im Wesentlichen entsprechen. Es ist in dieser Form als Sieger aus dem von der Stadt Amberg ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen.

#### b. Fußgängerzone

Mit der oben abgedruckten Zeichnung und noch in den Abwägungsvorschlägen zur früheren Fassung des Bebauungsplans wirbt die Stadt damit, dass auf dem Gelände des Bürgerspital „Flächen der Nutzung als Fußgängerzone“ geöffnet werden.

Das ist ein leeres Versprechen, wie sich anhand der der Entwürfe leicht erkennen lässt:



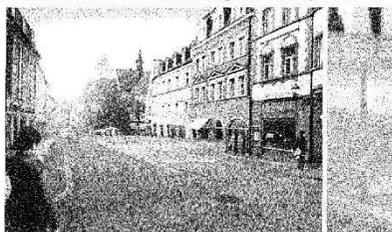
Die vorgeblich zu schaffende Fußgängerzone soll zu einem erheblichen Teil als „Aufenthaltsbereich“, d.h. für die Gastronomie im Eckert-Bau und im geplanten Gebäude genutzt werden. Die mittlerweile auf zwei (!) Bäume reduzierte Anpflanzung macht aus einer etwa 10 m breiten (teils schmaleren Wegstrecke noch keine attraktive Fußgängerzone. Der nordwestliche Teil dient ohnehin überwiegend der Anlieferung durch LKWs. Ein Durchgang zwischen dem geplanten Gebäude und dem Ringtheater ist nicht als Fußgängerzone vorgesehen und das tote Ende im Nordwesten mit einem einzigen Baum lädt sicher nicht zum Flanieren ein.

Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan AM 91 ist das keine attraktive Fußgängerzone mehr. Die durchgängigen Passagen von der Bahnhofstraße zur Kasernstraße und von der Ziegelgasse zum Spitalgraben sind weggefallen und damit die vorgesehene städtebauliche Belebung des ganzen Areals.

Städtebauliche Gründe für diese massive Verschlechterung des Zustands nennt die Stadt nicht.

#### c. Einfahrt in der Bahnhofstraße

Zur Einfahrt in der Bahnhofstraße wird der Öffentlichkeit folgende Grafik präsentiert:



Damit wird der Eindruck einer leichten und transparenten – fast unsichtbaren – Einfassung der Rampe suggeriert. Diese Bild ist mit hoher Wahrscheinlichkeit unrealistisch. Ob sicherheitstechnisch eine Einfassung der Rampe aus Glas überhaupt zulässig ist, ist bislang nicht geklärt. Was mit Sicherheit gegen alle Regeln der Verkehrssicherheit verstößt, sind die ungeschützten scharfen Kanten links und rechts von der Einfahrt, wie sie auf der Detailansicht gut zu erkennen sind.

Es ist völlig ausgeschlossen, dass so gebaut werden darf, die vorgebliche Leichtigkeit und Ästhetik wird es also nicht geben. Auch hier wird der Öffentlichkeit nur ein schöner Schein geboten. Die Realität wird anders

b) Die Nutzung der Fußgängerzone (gerade in Form von Freischankflächen) obliegt durch die Sondernutzungssatzung der Stadt Amberg. Dieser wird in Zukunft in der geltenden Form nachgekommen. Die Fahrtrasse wird lediglich zur Anlieferung genutzt und steht in der restlichen Zeit der öffentlichen Nutzung zur Gänze zur Verfügung. Mit der Gestaltung der Außenflächen der Wirtschaftsschule wird ein einheitliches Bild erwartet.

Der Bereich vor dem Kino wird baugleich zur Fußgängerzone im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgebaut und wird daher in der Ausbauqualität dieser entsprechen.

Die Verteilung der Bäume auf den Außenbereich und den Dachgarten entspricht dem städtebaulichen Wunsch. Die festgesetzte Fassadenbegrünung der aus schallschutztechnischen Gründen geschlossenen Fassade im Bereich des Kinos wurde zur Aufwertung und Begrünung des Bereichs festgesetzt.

Die Umsetzung der Weiterführung der Fußgängerzone in den angrenzenden Bereich Richtung Nordwesten ist weiterhin denkbar, da die Grundstücke im Besitz der Stadt Amberg sind.

c) Folgender beschreibender Text war im Stadtratsbeschluss zum Einfahrtsbauwerk formuliert:

Variante 6, halboffen: Es handelt sich um eine leichte Glaskonstruktion, die sich optisch dezent im Hintergrund hält und die Sichtachsen erhält. Das Abfahrtsbauwerk schließt mit einer Glasplattform ab. Diese Plattform könnte als Podest für Sitzmöglichkeiten genutzt werden.

Die Glaselemente müssten regelmäßig gereinigt werden und wären gegenüber Schäden durch den Kraftverkehr noch ausreichend zu schützen.

Es bedarf z.B. eines Rammschutzes im Abfahrtsbereich und zum Schutz der Glasplattform gegen Überfahren.

Natürlich muss diese Art der Abfahrt technisch ausgearbeitet werden, dies ist der Stadt Amberg als Auftraggeber durchaus bewusst.

aussehen, wenn die Stadt ihre Vorstellungen durchsetzen sollte. Es ist mit einem robusten Bauwerk zu rechnen, durch das die Anmutung der Bahnhofstraße massiv beeinträchtigt wird. Auch das Flair einer Fußgängerzone wird nachhaltig leiden: Die Außengastronomie beim Eiscafé Cadore, die wesentlich zum Erscheinungsbild und zum einladenden Charakter der Straße beiträgt, soll verschwinden.

#### d. Städtebauliche Verunstaltung des Spitalgrabens

Das geplante Gebäude soll auf einer Länge von rund 65 m den Spitalgraben im Nordosten bis zur Straßenkante belegen. Damit wird der Spitalgraben, der früher keineswegs kompakt bebaut war, zur schmalen Schlucht.

Mit den Strukturen der Altstadt („Ungleichmäßigkeit der Grundstücksstruktur und die auffallende Kleinteiligkeit der Randbebauung großer Freiflächen“, Beschreibung des Altstadt-Ensembles) hat diese Bebauung nichts zu tun. Die Stadt meint dazu in den Abwägungsvorschlägen zum ersten Entwurf des Bebauungsplans:

„Die straßenbegleitende, enge Bebauung ist typisch für die Amberger Altstadt und wurde im Wesentlichen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.“

Das ist nur ärgerlich. Ein im kaum gegliederter Baukörper dieses Ausmaßes ist eben nicht „typisch“ für die Altstadt. „Enge Bebauung“ ist etwas anderes als eine 65 m lange, fast ungegliederte Fassade. Auf der südlichen Straßenseite des Spitalgrabens ist schon heute sichtbar, wie eine an das Stadtbild angepasste – übrigens nicht „historisierende“ – Bebauung eng und straßenbegleitend aussehen kann.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan, der sich ohnehin erledigen wird, sah ein solches Gebäude eben nicht vor, sondern zwei Baukörper von insgesamt kleinerem Ausmaß und zudem eine deutlich großzügigere Fußgängerzone mit Grünflächen. Es handelt sich um eine drastische Verschlimmerung der Situation und nicht um eine Übernahme des alten Plans.

Es soll ein von den Dimensionen und der Struktur her völlig unpassender Fremdkörper in die Altstadt gestellt werden. Überlegungen zu den Auswirkungen dieser Bebauung auf die Stadtstruktur, die Wohnqualität und das Stadtklima sucht man in den Unterlagen vergeblich. Die Stadt Amberg hat die absehbaren Folgen schlicht ignoriert.

#### 6. Zusammenfassung

Die eher grobschlächtige Gestaltung (sterile Fassaden, groß dimensionierte Fensterflächen) ist ein massiver Stilbruch in der Altstadt. Ergänzt wird das überdimensionierte Projekt durch eine Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße, die nicht nur die halbe Breite der Fahrbahn (Fußgängerzone, für Lieferverkehr zeitweise frei) belegt, sondern trotz aller Bemühungen um vorgebliche Transparenz den bisher einladenden Zugang zur Fußgängerzone verunstalten wird.

Das ist ein durch nichts zu rechtfertigender Eingriff in die Substanz des denkmalgeschützten Ensembles, mit dem zugleich mehrere Bodendenkmäler definitiv zerstört werden. Die Stadt hat mit dieser Planung dem gesetzlichen Denkmalschutz in keiner Weise Rechnung getragen.

#### B. Auswirkungen auf die Umwelt

Hierzu liegt der „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 143 „Bürgerspitalareal“ der Stadt Amberg im Entwurf vom 31.01.2018 vor. Dort wird z.B. ausgeführt:

„Schutzgut Klima und Luft: Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Veränderungen zu erwarten

➤ Keine Auswirkungen“

Damit werden die absehbaren Belastungen beschönigt. Es wird der bei Realisierung des Vorhabens zu erwartende Zustand (z.B. 880 zusätzliche Fahrzeuge im nordwestlichen Teil der Ziegelgasse) verglichen mit dem nicht realisierten und praktisch aufgegebenen, aber nicht mehr anfechtbaren Bebauungsplan. Dieser Vergleich ist für die Anwohner aber völlig irrelevant. Entscheidend ist, dass sich durch das Bauvorhaben gegenüber dem derzeitigen Zustand massive Verschlechterungen von Wohn- und Umweltqualität ergeben. Dies ist in den Überlegungen der Stadt Amberg offensichtlich nicht berücksichtigt.

Das gilt für

- die Lärmbelastung und
- die Immissionen durch den zusätzlichen Straßenverkehr.

#### Zu städtebauliche Verunstaltung des Spitalgrabens: (Witt. Nr. 4)



Die vorhandenen Baufluchten der Nachbargebäude werden aufgenommen und weitergeführt. Auch 1850 Bestand bereits eine zunächst geschlossene Bebauung in diesem Bereich (vgl. Bild). Durch unterschiedlich tiefe Versprünge der Baukörper und den Treppenaufgang in diesem Bereich werden die Baumassen gegliedert und nehmen dadurch die kleinteilige Gebäudestruktur der Umgebung auf. Das in Amberg typische Motiv des Satteldaches wird aufgegriffen und durch unterschiedliche Neigungswinkel neu interpretiert. Auch in ihrer Höhenentwicklung orientieren sich die Gebäude an der Umgebung. Der neue Innenhof ermöglicht unterschiedliche Blickbezüge und schafft einen qualitätsvollen, privaten Außenbereich für die Anwohner des Neubaus. Ziel ist es, kein historisches Bild zu imitieren, sondern einen adäquaten Brückenschlag zwischen Alt und Neu zu schaffen. Die neuen Baukörper folgen einer ruhigen, modernen Sprache und unterstreichen dadurch die Ästhetik des Historischen. Das Spitalgrabenareal vermittelt zwischen den umgebenden Gebäuden und schafft durch die baukörperliche Gliederung, Rhythmisierung der Fassaden, sowie die Dachstruktur einen Konsens zwischen Bestand und Neubau. Durch die Positionierung des neuen Gebäudes entstehen Wege und Plätze, die räumliche Übergänge und Orte der Begegnung schaffen und dadurch eine angemessene Antwort auf die städtebauliche Struktur Ambergs geben.

Gemäß den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan werden die Fassaden in wie erwähnt hellen, gedeckten sandsteinfarbenen geschlammten Ziegel ausgeführt. Der begrünte Innenhof dient den Bewohnern als Dachgarten für einen Rückzugsort innerhalb der Altstadt.

Zu 6.

Es wurden alle Belange in Verfahren berücksichtigt, der Belang des Denkmalschutzes ist einer darunter, auch ihm wurde nach Möglichkeit nachgekommen und die Planung gerade der Tiefgarageneinfahrt nach Möglichkeit angepasst.

#### Zu B.

Hinsichtlich der in diesem Einwand erbrachten Aussage über die massive Verschlechterung von Wohn- und Umweltqualität durch das Bauvorhaben „Bürgerspitalareal“ wurde eine Luftschadstoffprognose mit dem mikroskaligen Klima- und Ausbreitungsmodell MISKAM durchgeführt [1].

Für die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> sowie Benzol konnte festgestellt werden, dass die in der 39. BImSchV [2] festgelegten Grenzwerte (Tabelle 1 aus [1])

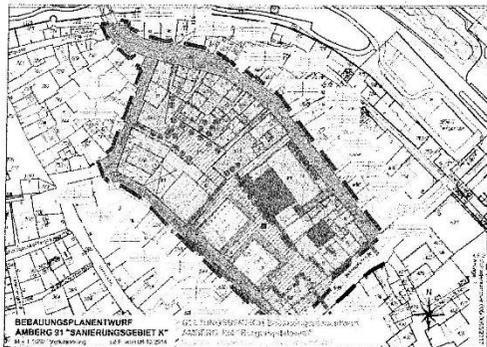
Zugleich sieht die Planung einen Verlust von Grünflächen und eine massive Bodenversiegelung vor. In den Unterlagen der Stadt ist immer wieder die Rede von einem „städtebaulichen Missstand“ der durch den Abriss des früheren Bürgerspitals beseitigt wurde sei. Gerade im Hinblick auf das Stadtklima ist das eine Verdröherung der Tatsachen. Auf dem Gelände waren ursprünglich reichlich – geschätzt etwa 50 Prozent – Anteile begrünt.



Luftaufnahme mit früherem Bürgerspital und Grünflächen

Die Bebauung und praktisch vollständige Versiegelung des Plangebiets führt zweifellos zu einem erheblichen Verlust an – ohnehin selten – innerstädtischen Grünflächen. Insofern ist die Stadt dabei, einen erheblichen „Missstand“ für das Stadtklima zu schaffen.

Und dieser Missstand wird von Plan zu Plan immer größer: Der geltende (aber nicht realisierte) Bebauungsplan „AM 91 Sanierungsgebiet K“ sieht noch Grünflächen und eine große Zahl von Bäumen vor:



Davon blieb in der ersten Fassung von AM 134 nur eine kleine Baumreihe, jetzt sind es noch zwei Bäume und kein Quadratmeter Grünfläche. Die Stadt meint dazu, „der Ausgleich dafür“ sei „als Wand- und Innenhofbegrünung“ geschaffen. Im öffentlichen Raum bleiben zwei Bäume und zwei weitere sollen im Innenhof stehen. Zusätzlich sind 10 „Rankhilfen“ zur Begrünung von etwa 20m<sup>2</sup> Fassade vorgesehen. Das bedeutet im Vergleich zu allem, was früher existierte oder geplant war, eine deutliche Verschlechterung für die Stadtklima.

sowohl im Prognose-Nullfall aus auch im Prognose-Planfall (Bauvorhaben Bürgerspitalareal) eingehalten werden konnten. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist gewährleistet, eine massive Verschlechterung der Umweltqualität tritt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht auf. Im Bereich des Lärmschutzes, sei zunächst auf das Gutachten verwiesen. Zusätzlich wird unabhängig vom Vorhaben Seitens der Stadt Amberg ein Grobkonzept in Form einer Beschlussvorlage bezüglich der Schallschutzmaßnahmen an den abwägungsrelevanten Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit erarbeitet und den Gremien zur Abstimmung vorgelegt.

### Zur Gestaltung der Freiflächen

Das Gestaltungsprinzip der „Steinernen Stadt“ vergleichbar wie in Regensburg wird in Amberg an dieser Stelle weiterverfolgt. Die Freiflächen werden als Fußgängerzone ausgebaut und verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt um einen Platzcharakter zu schaffen, dies ist primäres städtebauliches Ziel in diesem Bereich. Um einen Aufenthaltswert zu erreichen werden die nicht als Anliefertrasse benötigten Flächen mit Luftkunst, 2 Baumstandorten, Sitzmöbeln und einem Wasserspiel mit einer bewegten Wasserfläche mit min. 5m<sup>2</sup> gestaltet. Dieses soll neben der Fassadenbegrünung und den Bäumen zur verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Das bereits bestehende Baurecht des derzeit noch gültigen sich im Aufhebungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „AM 91 Sanierungsgebiet K“ sieht Bäume vor. Im Planungsprozess wurde der Ausgleich dafür als Wand- und Innenhofbegrünung geschaffen. Die Grünflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs auf Privatgrund.

Die nach Bescheid vom 12.11.2013 als Ersatzmaßnahme gemäß Baumschutzverordnung auf dem Areal zu pflanzenden 6 Laubbäume sind detailliert in den Festsetzungen zur Grünordnung geregelt. Die untere Naturschutzbehörde erkennt die Maßnahmen als gleichwertig an.

### C. Belastung mit Verkehr durch ein überflüssige Tiefgarage

Nach dem ursprünglichen Plan<sup>2</sup> war die „Errichtung einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt mit etwa 170 Stellplätze(n)“ vorgesehen. Die Zufahrt sollte über eine Rampe in der Bahnhofstraße erfolgen, die Ausfahrt über den Spitalgraben. Zusätzlich sollte so die bestehende Tiefgarage der Wirtschaftsschule mit 30 Stellplätzen erschlossen werden. Es ging also um Zu- und Abfahrt für „etwa“ 200 Parkplätze.

#### 1. Planungsdaten

In der Beschlussvorlage für den Stadtrat<sup>3</sup> ist nunmehr von der Errichtung einer Tiefgarage „mit etwa 150 Stellplätzen (nicht öffentlich, jedoch öffentlich zugänglich)“ die Rede, zusammen mit der Wirtschaftsschule also „etwa“ 180 – das können dann auch wieder die ursprüngliche genannten 200 werden.

In den Planzeichnungen<sup>4</sup> sind allerdings 191 Parkplätze eingetragen. Dem Stadtrat lagen diese Zeichnungen vor. Es ist also davon auszugehen, dass er im Verfahren der Baugenehmigung auch 191 Stellplätze noch als „etwa 150“ durchgehen lassen wird. Der Investor wird das jedenfalls erwarten, nachdem der Bebauungsplan „vorhabenbezogen“, also gestützt auf diese Pläne beschlossen werden soll.

Das Verkehrsgutachten<sup>5</sup> geht wieder von anderen Werten aus: „Dem Bauvorhaben liegt eine Tiefgarage mit 172 Stellplätzen zugrunde.“ Es berücksichtigt auch die 30 Stellplätze in der Wirtschaftsschule, die bisher nicht genutzt werden können.

Insgesamt (Neubau und Wirtschaftsschule) liegen also disparate Größenangaben zur Tiefgarage vor:

- Ratsbeschluss: „etwa“ 180,
- Verkehrsgutachten: 202,
- Planzeichnungen: 221 Stellplätze.

Die vom Investor angegebenen Werte liegen also um 12 oder 23 Prozent über denen, die der Ratsbeschluss der Öffentlichkeit nennt. Es ist fraglich, ob bei solchen Ungenauigkeiten in einem für die Bürger wesentlichen Aspekt eine ordnungsgemäße öffentliche Auslegung erfolgt ist.

Die – wohl nur angeblichen – Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Plan werden sich auf den Verkehr jedenfalls nicht auswirken: Die Fahrzeugbewegungen aus der Tiefgarage wurden in den früheren Planungsunterlagen mit 880 beziffert, das aktualisierte Verkehrsgutachten geht exakt vom gleichen Wert aus.

#### 2. Kein Bedarf

Der Plan enthält weiterhin keine nachvollziehbare Begründung dafür, dass eine Tiefgarage dieses Ausmaßes überhaupt zweckmäßig oder gar notwendig ist.

##### a. Bestehende Parkmöglichkeiten

In unmittelbarer Nähe des Baugeländes befinden sich bereits zwei Tiefgaragen, die nicht im Entferntesten ausgelastet sind:

- Parkgarage am Bahnhof (Entfernung weniger als 150 m)
- Parkgarage am Ziegeltor<sup>6</sup> (Entfernung weniger als 400 m).

Diese Strecken sind als Fußweg zumutbar und werden auch gern zu Fuß zurückgelegt, wie es an der Fußgängerzone mit etwa 750 m Erstreckung erkennbar ist. Weit weniger zumutbar dürfte für die Fußgänger auf der Bahnhofstraße der durch die geplante Tiefgarage verursachte Autoverkehr sein.

<sup>2</sup> Beschlussvorlage als Tischvorlage vom 26.06.2017, Vorlage-Nr: 005/0046/2017 Seite 3.

<sup>3</sup> Beschlussvorlage zur Sitzung am 05.03.2018, Vorlage-Nr: 005/0005/2018 vom 08.02.2018 – Im Folgenden Beschlussvorlage – Seite 2.

<sup>4</sup> Vorhaben und Erschließungsplan zum Bürgerspitalareal i.d.F. vom 21.02.2018 Blatt 6 und 7.

<sup>5</sup> OBERMEYER Plänen + Beraten GmbH, VERKEHRSUNTERSUCHUNG Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ - Ten Brinke Bayern – Seite 5.

<sup>6</sup> Zur besseren Auslastung bewirbt die Stadt (<http://www.amberg.de/leben/parkplaetze/>) diese Parkgarage im „altstadtnahen Bereich“ so: „FLEXI-Ticket - Ideal für Pendler, Shopper und ... Parkgebühr 2,50 Euro für maximal 12 Stunden. FLEXI-Ticket vorher beliebig aufladen. Abbuchung bei jeder Ausfahrt. Weitere Informationen und das FLEXI-Ticket erhalten Sie an der Kasse im Kurfürstenbad...“.

### Zu C.

#### Zu 1. und Zu 2.

Es ist Bebauungsplan eine Tiefgarage mit 140 bis 150 Stellplätzen verbindlich festgesetzt. An der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen besteht ein öffentliches Interesse. Wesentlicher Bestandteil der Planung der Stadt Amberg für den hier in Rede stehenden Bereich ist die Unterbringung der Ziel- und Quellverkehre in Tiefgaragen, da die unterirdische Verortung der Stellplätze für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt verträglicher ist.

Die Stellplätze dieser Tiefgarage sind keine öffentlichen Stellplätze im herkömmlichen Sinne, sie decken zum einen den zwingend vorgeschriebenen Stellplatznachweis nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg für die Nutzungen des Gebäudes und sollen zum anderen als Quartiersstellplätze dienen, an denen durchaus ein Bedarf besteht. Es handelt sich nicht um eine weitere öffentliche Parkgarage wie die am Bahnhof oder Ziegeltor.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden im Bereich des Geltungsbereichs in zwei Tiefgaragenebenen die genannten 140 bis 150 Stellplätze errichtet. Die Tiefgaragenebene 1 wird für die Nutzung durch die Mitarbeiter und Kunden der gewerblichen Mieter geplant. Die Tiefgaragenebene 2 wird für die Wohnnutzungen und die verbleibenden ca. 30 Quartiersstellplätze geplant.

Die Planzeichnungen sind wie folgt beschriftet: „140-150 Stellplätze in 2 Ebenen“. Die eingezeichneten Rechtecke stellen mögliche Stellplätze dar. In diesen Bereichen müssen aber auch noch sämtliche statisch erforderlichen Wände und Stützen, Motorradstellplätze, etc. untergebracht werden. Über die Ein- und Ausfahrt wird gleichzeitig die bereits bestehende Quartiersgarage der Wirtschaftsschule mit ca. 30 Stellplätzen erschlossen. Die Einfahrt dient des Weiteren auch zur Erschließung der Bahnhofstraße (10-12) „Neue Münze“ und die Stellplätze der Bahnhofstraße 5.

Die Abwägung des Belang Umwelt- und Lebensqualität wurde mit den anderen Belangen (Nachweis der benötigten Stellplätze durch die Nutzungen, altstadtgerechte Gestaltung der Tiefgaragenabfahrt ohne Überdachung, die Verbesserung der Versorgungssituation, die Schaffung von Quartiersstellplätzen für die Altstadtbewohner etc.) abgewogen.

Zudem existieren im Umkreis der Altstadt zahlreiche Parkmöglichkeiten (z.B. Kurfürstengarage etwa 400 m vom Marktplatz entfernt), die gleichfalls kaum ausgelastet sind. Das ist der Stadt bekannt. Die Stadt selbst wirt mit der unproblematischen Parksituation rund um das „Ei“.

Es ist kein städteplanerischer Grund ersichtlich, der diese Baumaßnahme und die daraus resultierenden massiven Beeinträchtigungen in der Altstadt rechtfertigen könnte. Denn dass die Belastung durch zusätzliche 880 KFZ-Bewegungen – dieser Wert bleibt auch nach der überarbeiteten Planung unverändert! – in der engen Altstadt erhebliche Nachteile für Umwelt und Lebensqualität mit sich bringt, muss der Stadt Amberg bekannt sein.

#### b. Im Bau befindliche Parkgarage

Seit kurzem sind die Bauarbeiten zur Parkgarage an der Marienstraße im Gang. Dort sollen im Endausbau 1.200 Stellplätze<sup>7</sup> entstehen. Die Entfernung zu Altstadt liegt unter 15 Minuten Fußweg, je nach Lage der Ausgänge auch deutlich darunter. Dass trotz dieser enormen Kapazität, die bereits Anfang 2019 zur Verfügung stehen soll, eine weitere Tiefgarage erforderlich sein soll, legt die Stadt nicht einleuchtend dar. Eine Abwägung der Belange unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Stadt noch vor Baubeginn die Zahl der altstadtnahen Stellplätze bereits fast verdoppelt haben wird, wird nicht vorgenommen.

#### c. Zusätzlicher Bedarf durch Bauvorhaben

Soweit der Bauherr verpflichtet ist, eine hinreichende Zahl von Stellplätzen zu schaffen, müsste bei dieser räumlichen Konstellation eine Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 BayBO erwogen werden. Die tagsüber zumeist hohe Anzahl freier Parkplätze am Ziegeltor und in der Altstadtgarage am Bahnhof legen das nahe. Dies ist ausweislich der Unterlagen nicht geschehen und stellt einen Abwägungsfehler dar.

Zur Dimension der Tiefgarage mit „etwa“ 150 Stellplätzen (möglicherweise 191!) ergeben sich durchaus offene Fragen: Für die angesetzten Verkaufsflächen wären nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 weniger als 50 Stellplätze<sup>8</sup> erforderlich. Es ist nicht vorstellbar, dass die restlichen 120 Stellplätze für die Wohnungen<sup>10</sup> benötigt werden, die auf 2.698 m<sup>2</sup> errichtet werden sollen.

Die Stadt teilt dazu mit, es würden „zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen lediglich ca. 30 Stellplätze hergestellt, welche den Bewohnern der Altstadt als Quartierstiefgarage dienen sollen“. Dabei geht sie von „der Errichtung von 140 bis 150 Stellplätzen“ aus, einem Wert, der mit den Planunterlagen nicht übereinstimmt. Wie die Stadt dazu kommt, es seien bauordnungsrechtlich 110 bis 120 Stellplätze erforderlich, vermag sie nicht zu begründen. Sie bleibt auch jegliche Erklärung dafür schuldig, dass in den Unterlagen 172 oder 191 Stellplätze angegeben sind.

Damit liegt die geplante Tiefgarage in den Dimensionen deutlich über dem Maß, das für das Bauvorhaben erforderlich ist. Es mag sein, dass für den Investor Verkauf oder Vermietung von Stellplätzen attraktiv sind. Städteplanerisch ist dieses Vorhaben nicht begründet und wegen der absehbaren Folgen auch nicht vertretbar.

#### d. Perspektiven zum Autoverkehr

Es ist wohl damit zu rechnen, dass der Bestand an Privat-PKW's – trotz derzeit steigender Tendenz – in Zukunft zurückgehen wird – und damit naturgemäß der Bedarf an Stellplätzen. Fachleute äußern sich klar in diesem Sinne: „Wir erwarten, dass in einer überschaubaren Zukunft der Anteil privat gehaltener Autos auf rund 15% sinken wird – und der Rest gehört einer Vielzahl von Plattformen“, sagte etwa Walter Kielholz, Verwaltungsratspräsident der Swiss Re, im Interview mit der NZZ.<sup>11</sup> Auch die Hersteller von Fahrzeugen orientie-

<sup>7</sup> „Über 2.300 Parkplätze rund um das ‚Amberger Ei‘ bieten genügend Parkraum zu günstigen Preisen. Auch mit dem Citybus des ÖPNV oder dem Fahrrad ist die Innenstadt schnell erreichbar.“ (<https://tourismus.amberg.de/index.php/shopping-in-der-innenstadt.html>).

<sup>8</sup> <https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberrpfalz/politik/plaene-fuer-amberger-parkdeck-en-der-marienstrasse-konkreter-eine-hochgarage-zwei-einfahrten-1699816.html>.

<sup>9</sup> OBERMEYER geht von einem Lebensmittelmarkt (1.202 m<sup>2</sup> VKF), einem Bäcker (BGF: 79 m<sup>2</sup>) und einer Drogerie (528 m<sup>2</sup> VKF) aus. Büro, Praxen und Dienstleistung werden – anders als in der Beschlussvorlage für den Stadtrat – nicht erwähnt.

<sup>10</sup> Vorgeschrieben ist 1 Stellplatz je Wohnung.

<sup>11</sup> <https://www.nzz.ch/wirtschaft/wir-pruefen-mit-sofbank-einige-projekte-ld.1376307?mkcid=nl&mkval=107&kid=2016-4-17>.

Zu b:

Die sich im Bau befindliche Tiefgarage an der Marienstraße dient den Mitarbeitern und Besuchern des Klinikums und des Dienstleistungszentrums und steht in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben.

Zu c:

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind nicht nach der Garagen- und Stellplatzverordnung, sondern nach Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie die Ablösung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen in der Stadt Amberg (Stellplatzsatzung – Kfz-FaStpIS) in der Fassung vom 22.03.2017 zu ermitteln.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden in zwei Tiefgaragenebenen 140 bis 150 Stellplätze errichtet. Die Tiefgaragenebene 1 wird für die Nutzung durch die Mitarbeiter und Kunden der gewerblichen Mieter geplant. Die Tiefgaragenebene 2 wird für die Wohnnutzungen und die verbleibenden ca. 30 Quartiersstellplätze geplant.

Eine exakte Ermittlung der erforderlichen Stellplätze nach der sehr differenzierenden Satzung ist erst mit der Genehmigungsplanung möglich, da erst dann die genauen Berechnungsparameter bekannt sind (z.B. genaue Wohnungsgrößen, genaue Mieterflächen nach DIN 277 Teil 2, Nutzerart wie Arztpraxen oder Büro mit unterschiedlichem Stellplatzbedarf nach Satzung).

Zu d)

Die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg zielt auf den aktuellen Bedarf ab, damit keine Engpässe entstehen.

ren sich zunehmend an Konzepten wie Car-Sharing, weil sie mit einem rückläufigen Verkauf rechnen, entsprechende Kooperationen<sup>12</sup> sind absehbar.

Auf mittlere Sicht dürfte die Tiefgarage unter dem Bürgerspitalareal also nur zu weiteren Leerständen führen. Damit ist die Planung verfehlt. Die Investitionen der Stadt in das Einfahrtsbauwerk sind somit nicht zu verantworten.

### 3. Verkehrsaufkommen

#### a. Prognostizierte Fahrten für 2030

Zur Belastung des Umfelds durch von der Tiefgarage generierten Verkehr wurde eine Untersuchung<sup>13</sup> durchgeführt. Diese Untersuchung kommt allein für das Vorhaben „Bürgerspitalareal“<sup>14</sup> zu folgenden Ergebnissen:

1. In der Bahnhofstraße (oberer Teil) ist mit einem zusätzlichen Aufkommen von fast 895 KFZ pro 24 Stunden zu rechnen.
2. Der Zuwachs im unteren Teil der Bahnhofstraße wird mit fast 985 KFZ pro 24 Stunden angesetzt.
3. Für die Ziegelgasse (nordwestlicher Teil) nennt die Prognose zusätzliche 880 KFZ, von denen 790 über das Ziegeltor ausfahren sollen.
4. In der Kasernstraße werden 90 zusätzliche Fahrten erwartet, die in Richtung Herrnstraße und Untere Nabburger Straße ausfahren.

Dabei ist in Rechnung zu stellen, dass die Untersuchung<sup>13</sup> für das Prognosejahr z.B. in der Ziegelgasse ohnehin („Nullfall 2030“) 4.565 KFZ pro Tag ansetzt. Bei Realisierung des Vorhabens sollen es 5.445 Fahrzeugbewegungen werden. Im oberen Teil der Bahnhofstraße werden für diesen Fall 8.440 Fahrzeuge prognostiziert. Für die Kasernstraße wird ein Verkehrsvolumen von 3.460 Fahrzeugen prognostiziert, das durch die Tiefgarage auf 3.550 ansteigen soll.

Das sind Werte, die klar gegen eine Verwirklichung der Tiefgarage sprechen und vielmehr verkehrsberuhigende Maßnahmen nahelegen. Schon die Prognose für den „Nullfall 2030“ dürfte für Anwohner und Passanten wegen der Belastung durch Abgase und – bedingt durch das historische Kopfsteinpflaster – Lärm nicht mehr hinnehmbar sein.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass auf der Kasernstraße (ohne Gehsteig) häufig Fußgänger unterwegs sind. Die prognostizierten Zahlen zum KFZ-Verkehr rechtfertigen die Befürchtung, dass diese Passage für Fußgänger unattraktiv – eventuell sogar zu gefährlich – wird. Das wäre für die Entwicklung der Altstadt schädlich.

Die Untersuchung von Obermeyer nennt für die Belastung durch KFZ-Verkehr als Richtgröße allein die Anzahl der Fahrzeuge in 24 Stunden. Das mag die übliche Messzahl sein. Ein realistischeres Bild ergibt sich, wenn man berücksichtigt, dass sich der Straßenverkehr überwiegend während der Tageszeit abspielt. Auch dann sind zwar Spitzenbelastungen und ruhigere Zeiten nicht berücksichtigt, aber die Proportionen stimmen etwas besser. Umgelegt auf 12 Stunden ergeben sich dann näherungsweise folgende Verkehrsbelastungen:

Straße	KFZ / 24 Std. laut Verkehrsgutachten	Näherungswert KFZ / Minute (tagsüber)
Werte zum „Nullfall 2030“ in Klammern		
Nordöstliche Bahnhofstraße	8.440 (7.455)	12,4 (10,4)
Südwestliche Bahnhofstraße (Fußgängerzone)	985 (keine Angabe)	zusätzlich 1,4
Kasernstraße (Gegenverkehr, keine Fußwege)	3.550 (3.460)	4,9 (4,8)
Ziegelgasse	5.445 (4.565)	7,6 (6,3)
Herrnstraße	2.850 (2.760)	4,0 (3,8)

Bei der Angabe „KFZ / Min“ handelt es sich um einen überschlägig ermittelten Durchschnittswert, der zu Spitzenzeiten deutlich überschritten werden kann und ansonsten nicht erreicht wird. Zur Veranschaulichung der Belastung ist der Wert aber tauglich: 12 Fahrzeuge pro Minute bedeutet alle 5 Sekunden eines.

<sup>12</sup> Etwa von Car2Go (Daimler) und DriveNow (BMW), <http://www.zerl.de/mobilitaet/2016-01/carsharing-drive-now-bmw-sixt-daimler-car2go>.

<sup>13</sup> OBERMEYER a.a.O..

<sup>14</sup> a.a.O. Seite 12.

<sup>15</sup> a.a.O. Seite 6.

## Zu 3.

### Teil a)

#### Prognosewerte für die Bahnhofstraße

	Westlich oberer Nabburger Straße [Kfz/24h]	Östlich Obere Nabburger Straße [Kfz/24h]
Prognose Nullfall 2030	-	7.455
Prognose Planfall 2030	985	8.930

Kasernenstraße mit 3.550 Kfz/24h – Überschlägige Spitzenstundenbelastung 360 Kfz/h (ca. 10% Spitzenstundenanteil). Die Verkehrsmengen sind vergleichbar mit einer Wohnstraße (> 400 Kfz/h).

Gemäß der RAST 06 kann im Falle dieser Verkehrsstärken und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h der Entwurfsgrundsatz der Fahrbahnen im Mischungsprinzip oder mit weicher Separation verfolgt werden. [RASt 06, S. 34]

Die Leistungsfähigkeit des MIV wird im Stadtbereich nicht durch die Kapazität der freien Strecke sondern nahezu ausschließlich durch die Knotenpunkte (mit/ohne LSA) bedingt. Die Rückstaulängen werden somit an den Knotenpunkten und der Tiefgarageneinfahrt durch die Leistungsfähigkeit der berechneten. Einzelne Parkvorgänge an straßenbegleitenden Längsstellplätzen wirken sich zusätzlich erschwerend auf den Verkehrsablauf einer innerstädtischen Erschließungsstraße aus.

Die Bahnhofstraße ist entsprechend der RAST 06 als örtliche Geschäftsstraße einzustufen, welche Verkehrsstärken zwischen 400 bis 2.600 Kfz/h aufweist. [RASt 06, S. 48]

Die Stadt behauptet, diese Umrechnung der Werte zum Verkehrsaufkommen in Minuten sei „unkorrekt“. Das mag die Stadt so sehen, muss sich aber entgegenhalten lassen, dass sie selbst nichts zu einer korrekten Information der Öffentlichkeit beiträgt. Dazu würden präzise Angaben zum Verkehrsaufkommen verteilt über 24 Stunden gehören, weil nur so der planerischen Verantwortung entsprochen werden kann. Die Stadt liefert aber nur einen Beispielswert in den Abwägungsvorschlägen:

„Die maßgebende Belastung in der Spitzenstunde in der Bahnhofstraße wird im sehr hoch angesetzten Worst-Case-Fall mit 980 Kfz/h [Satz unvollständig, zu ergänzen wohl: anzunehmen sein, d. Unterz.]“

Damit kann man wenig anfangen. Gemeint ist sichtlich der obere nordöstliche Teil der Bahnhofstraße. Im „Worst-Case-Fall“<sup>16</sup> wären dort also rund 16 Fahrzeugbewegungen pro Minute zu erwarten, der Abstand zwischen den Fahrzeugen läge damit bei etwa 4 Sekunden. Bei der erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h läge der Abstand zwischen den Fahrzeugen also bei etwa 4 m, praktisch bedeutet das in der „Spitzenstunde“ Stau, weil die Weiterfahrt Richtung Tiefgarage, Ziegelgasse oder Obere Nabburger Straße nur mit weit geringerer Geschwindigkeit möglich ist.

Schon die Werte aus der Prognose ohne Tiefgarage (jeweils in Klammern) sprechen eindeutig für verkehrsberuhigende Maßnahmen und gegen die Erzeugung zusätzlichen Straßenverkehrs. Das Aufkommen an Fahrzeugen in den schmalen Straßenzügen wird absehbar zu Stauungen und hoher Belastung mit Lärm und Abgasen führen. Schon heute, bei deutlich niedrigeren Werten als den für 2030 prognostizierten, stauen sich Fahrzeuge an den neuralgischen Punkten (z.B. Einmündung Kasernstraße – Ziegelgasse, Kreuzung Herrstraße – Bahnhofstraße).

#### b. Fehlenden Kapazitätsberechnungen

Die Untersuchung stellt lediglich die am Abzweig zur Bahnhofstraße zu erwartende Situation dar. Schon dieses Ergebnis ist eher bestürzend:

„Die Leistungsfähigkeitsberechnung weist in der maßgebenden Abendspitze mittlere Wartezeiten von bis zu knapp 60 Sekunden (maßgebend ist der Linksabbieger in die Bahnhofstraße) auf. Damit wird eine noch ausreichende Verkehrsqualitätsstufe D gemäß der HBS 2015 erreicht.“<sup>17</sup>

Das ist ein „noch“ ausreichend mit der Tendenz zu „mangelhaft“.<sup>18</sup> In den maßgeblichen Qualitätsstufen bedeuten aber die schlechteren Werte (E und F), die bei 10 Sekunden längerer Wartezeit gelten, bereits „keine Leistungsfähigkeit“.

Es wird bei dieser Berechnung nicht betrachtet, ob die in die Bahnhofstraße einfahrenden Autos zügig vorankommen. In Spitzenstunden dürfte das nicht der Fall sein.

Hier liegt ein entscheidendes Defizit der Verkehrsuntersuchung: Es fehlen jegliche Kapazitätsbetrachtungen für die weiteren vom Bauvorhaben verursachten neuralgischen Punkte, nämlich

- Kreuzung Bahnhofstraße / Ziegelgasse und Obere Nabburger Straße,
- Einmündung Ziegelortplatz – Pfalzgrafenting
- Ziegelort,
- Einmündung Kasernstraße – Ziegelgasse.

In diesem Punkt ist die Untersuchung untauglich als Entscheidungsgrundlage. Die Verkehrsprognosen sind unzulänglich.

Die Stadt Amberg hat bei ihrer Entscheidung diese Unzulänglichkeit akzeptiert, wie sie in den Abwägungsvorschläge bestätigt:

„In Abstimmung mit der Stadt Amberg wurde ausschließlich der genannte Knotenpunkt untersucht.“

Und weiter:

<sup>16</sup> Die Angaben im Verkehrsgutachten (Obermeyer a.a.O. Seite 16) weichen davon ab

<sup>17</sup> Seite 16f.

<sup>18</sup> Also – in Schulnoten – eine schlechte „4 und damit gerade noch besser als eine „5“ („wenn die Leistung den Anforderungen nicht entspricht, jedoch erkennen lässt, dass die notwendigen Grundkenntnisse vorhanden sind und die Mängel in absehbarer Zeit behoben werden können“).

#### Teil b:

Die Kapazitätsberechnungen werden für die maximal belastete Stunde durchgeführt und stellen den sehr hoch angesetzten Worst-Case-Fall dar.

Als Ergänzung zu den Verkehrsbelastungen in der Spitzenstunde:

In der Darstellung der Abendspitze wurden die Verkehrsbelastungen für das

Bauvorhaben „Neue Münze“ aus dem entsprechenden Gutachten entnommen, um

bzgl. der Datengrundlage eine durchgehende Kontinuität sicherzustellen.

Bei dieser Betrachtung wurde aufgrund der Leistungsfähigkeitsthematik der einspurigen Rampe ein sehr hoher Stellplatzwechsel mit einem Stellplatzumschlag von 1 in der Tiefgarage angenommen, um den Worst-Case-Falls (vor allem an der Rampe) abzudecken.

Somit wurden 60 Einfahrten und 60 Ausfahrten betrachtet. Dies entspricht, wie auch im Gutachten beschrieben 70% des Tagesaufkommens und ist somit eine Worst-Case-Betrachtung, die auf der sehr sicheren Seite liegt.

Für die Kunden-, Güter- und Beschäftigtenverkehre ohne Tiefgaragenstellplatz wurden die Spitzenstundenanteile aus dem entsprechenden Regelwerk (Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, FGSV) herangezogen. Daher auch die Aufteilung der Verkehrsströme im Gutachten nach TG-Nutzer und nicht TG-Nutzer.

In Relation zum Bauvorhaben „Bürgerspitalareal“ sind die angenommenen

Spitzenstundenbelastungen des Bauvorhabens „Neue Münze“ überproportional

hochangesetzt (Worst-Case-Betrachtung). Diese hohen Werte wurden aufgrund der

Vergleichbarkeit der beiden Gutachten (Bürgerspitalareal und Neue Münze)

herangezogen und stellen somit eine sehr hohe Spitzenstundenbelastung dar. Unter diesem Aspekt ist die Qualitätsstufe D weit auf der sicheren Seite und daher eindeutig vertretbar.

Die Leistungsfähigkeit des MIV wird im Stadtbereich nicht durch die Kapazität der freien Strecke sondern nahezu ausschließlich durch die Knotenpunkte (mit/ohne LSA)

bedingt. Die Rückstaulängen werden somit an den Knotenpunkten und der

Tiefgarageneinfahrt durch die Leistungsfähigkeit der berechnet. Einzelne Parkvorgänge an straßenbegleitenden Längsstellplätzen wirken sich zusätzlich erschwerend auf den Verkehrsablauf einer innerstädtischen Erschließungsstraße aus.

Der für die überschlägige Kapazitätsberechnung ausgewählte Knotenpunkt

Bahnhofstraße / Kaiser-Ludwig-Ring mit LSA weist die höchste Verkehrsbelastung in der maßgebenden Spitzenstunde auf.

Insofern ist dieser Knotenpunkt maßgebend für die Gesamtleistungsfähigkeit des Straßenzuges Kaiser-Ludwig-Ring.

Damit ist die Leistungsfähigkeit der anderen Knotenpunkte mit dem niedrigeren Verkehrsaufkommen abgedeckt.

Aufgrund der Betrachtung gemäß der HBS 2015 als Einzelknotenpunkt liegen die Berechnungsergebnisse auf der sicheren Seite.

Im Zuge der weiteren Planung können dann mittels Einsatz der Verkehrssimulation die Kapazitätsberechnungen sämtlicher signalgeregelten Knotenpunkte im Zuge des

	<p>Kaiser-Ludwig-Rings unter Berücksichtigung der koordinierten LSA-Regelung detailliert ermittelt werden (exakte Verlustzeit- und Rückstauberechnung) und hinsichtlich der Gestaltung / Dimensionierung der Knotenpunkte (Anzahl und Länge der Fahrspuren) bei Bedarf wirtschaftlich optimiert werden.</p>
<p>„Detaillierte Aussagen zu Rückstaulängen während der Hauptverkehrszeiten können jedoch nur durch eine Betrachtung der Grünen Weite mittels Einsatz der Verkehrssimulation getroffen werden.“</p> <p>Die Stadt räumt damit ein, dass sie keine abschließende Bewertung der Verkehrsbelastung vorgenommen hat. Damit liegt eine fehlerhafte Planung vor. Ohne vollständige Datengrundlagen für die Verkehrsbelastung kann keine sachgerechte Abwägung der Belange nicht erfolgen.</p> <p><b>D. Auswirkungen auf Lebensqualität und Wirtschaft</b></p> <p>Geplant ist nach der Beschlussvorlage für den Stadtrat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung eines drei-, teilweise viergeschossigen Geschäftshauses mit etwa 2130 m<sup>2</sup> Gesamfläche im Erdgeschoss. Mit folgenden zulässigen Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>o EG: Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Einzelhandelsbetriebe mit maximal 650 m<sup>2</sup>, Schank- und Spisewirtschaften</li> <li>o 1.OG: Wohnnutzung, Geschäfts- und Büronutzung, Einzelhandelsbetriebe mit maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ihnen dienende Nebennutzungen</li> <li>o 2. OG und 3. OG: Wohnnutzung</li> <li>o Errichtung einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt mit etwa 150 Stellplätzen (nicht öffentlich, jedoch öffentlich zugänglich)</li> </ul> </li> <li>- Die Zufahrt wird durch die Stadt Amberg geplant und errichtet. Das Ausfahrtsbauwerk wird jedoch durch den Vorhabenträger geplant und realisiert.</li> <li>- Die entsprechenden Regelungen werden im Kaufvertrag und Durchführungsvertrag getroffen.</li> <li>- Außenflächengestaltung mit Luftkunst und Wasserspiel mit mindestens 5 m<sup>2</sup> zur Belebung des Platzes an der Spitalkirche.</li> </ul> <p>Konkreter und teils abweichend sind die Werte, die in der Verkehrsuntersuchung von Obermeyer unter Berufung auf die planenden Architekten<sup>19</sup> genannt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnnutzung: 2.696 m<sup>2</sup> BGF</li> <li>- Lebensmittel im EG: 1.202 m<sup>2</sup> VKF</li> <li>- Bäcker: 79 m<sup>2</sup> BGF</li> <li>- Drogerie im EG: 528 m<sup>2</sup> VKF.</li> <li>- Dem Bauvorhaben liegt eine Tiefgarage mit 172 Stellplätzen zugrunde.</li> </ul> <p>Die Unterschiede in den Flächenangaben sind nicht erklärt, aber auch nicht interessant. Bemerkenswert ist aber, dass dem Stadtrat die Errichtung von „Büro und Praxen“ angekündigt wurde, die offensichtlich nicht oder nicht mehr geplant sind.</p> <p>Auffällig ist die Diskrepanz bei den KFZ-Stellplätzen um fast 16 Prozent, dass die Pläne der Architekten 191 Stellplätze ausweisen (Abweichung 27 Prozent!), verdeutlicht die Inkonsistenz von Ratsbeschluss und Unterlagen dazu.</p> <p>Damit ist die Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat nach wie vor fehlerhaft und die darauf basierende Abwägung unzulänglich.</p> <p><b>1. Ziele der Stadt</b></p> <p>Der Stadt geht es um eine „Steigerung der Attraktivität im Bereich der Bahnhofstraße“, von der man sich eine „dauerhafte Belebung“ erhofft. Dies soll durch das Bauvorhaben auf dem Bürgerspitalareal zusammen mit dem Abriss und Neubau „Neue Münze“ geschehen. Dadurch sollen neue Gewerbe-, speziell Einkaufsflächen, Wohnungen sowie zwei Tiefgaragen („ein Mix aus Wohnen, Dienstleistung, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie sowie Anwohnerstellplätzen“) in der Altstadt entstehen und das Areal belebt werden.</p> <p>Als konkrete Ziele und Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB) nennt die Stadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,</li> </ul> <p><sup>19</sup> „Von Seiten der wittich architekten liegt ein Entwurf für eine Bebauung vor, welcher folgende Nutzungen beinhaltet“.</p>	<p><b>Zu D.</b></p> <p>Die Einzelhandelsflächen der Beschlussvorlage entsprechen im Wesentlichen den textlichen Festsetzungen und auch den der Verkehrsuntersuchung zugrunde liegenden Annahmen. Das Verkehrsgutachten geht von mehr Stellplätzen aus, als im Bebauungsplan vorgesehen, und ist auch im Übrigen mit seinen Annahmen im Vergleich mit den nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungsoptionen konservativ. Der Bebauungsplan ermöglicht im ersten Obergeschoss die Ansiedlung von Büros und Praxen mit der Zulassung einer Geschäfts- und Büronutzung. Diese Festsetzung stellt eine längerfristige planungsrechtliche Option dar, auch wenn der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag zunächst nicht zur Ansiedlung von Büros und Praxen verpflichtet.</p> <p>Die Diskrepanzen bei den Kfz-Stellplätzen wurden oben bereits erläutert – verbindlich ist hier die Festsetzung im Bebauungsplan. Von einer fehlerhaften Entscheidungsgrundlage kann daher nicht ausgegangen werden.</p> <p><b>Zu 1 bis 3.</b></p> <p>Die Attraktivitätssteigerung soll mittels eines ausgewogenen Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch an Wohnnutzung gelingen. Es sind weder kleinstrukturierten Ladengeschäfte noch großflächige Gewerbeflächen geplant, sondern konkret ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt. Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe soll das Wohnen in der Altstadt attraktiver gestalten. Es wird der Forderung nach zentraler Versorgung der Regierung nachgekommen. Die dezentrale Versorgung mit Lebensmitteln, der Erhalt von Arbeitsplätzen sowie die Schaffung von Gewerbegebieten (Für nicht mischgebietstaugliche Nutzungen) an anderer Stelle in der Stadt Amberg stehen im Rahmen dieses Verfahrens auf Grund fehlender Vergleichbarkeit nicht zur Diskussion. Des Weiteren konnten durch den bereits erfolgten Abbruch des früheren Altenheims städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag im Amberger Altstadtensemble erstellt werden. Dessen Nutzungen den Bestand ergänzen und Kundschaft in diesen Bereich der Altstadt leiten sollen.</p>

- die Erhaltung der Altstadt als zentralen Versorgungsbereich,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Das ist eine bemerkenswerte Verkürzung der gesetzlichen Vorgaben in § 1 BauGB:

- Das BauGB spricht explizit von Wohnraum für „Familien mit mehreren Kindern“; einen Kinderspielplatz sieht der Plan nicht vor.
- Ob es der „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ dient, wenn ein Investor absehbar hochpreisige Wohnungen in die Altstadt stellt, ist eher fraglich. Dass gerade Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen fehlt, wird überhaupt nicht berücksichtigt.
- Von „sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung“ will die Stadt nichts wissen.
- Die „Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“ scheinen der Stadt nicht ausschlaggebend.
- Dass das BauGB die „besondere Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung“ vorgibt, wird vollständig ignoriert.

Schon von der Zielsetzung her ignoriert die Stadt also wesentliche Vorgaben des Baurechts. Zudem sind die Vorstellungen der Stadt unrealistisch. Die Verwirklichung des Vorhabens dürfte eher negative als positive Folgen für die Stadtentwicklung haben.

## 2. Kein Bedarf an Gewerbeflächen

Zunächst ist festzuhalten, dass im Umfeld des Vorhabens eine Vielzahl von Laden- und Gewerbeflächen frei stehen. Davon muss die Stadt Kenntnis haben. Ein Blick in die Bahnhofstraße reicht eigentlich aus, um das an der Häuserzeile gegenüber der geplanten „Neuen Münze“ zu erkennen.

Es zeigt sich, was für alle, die durch die Altstadt laufen, offensichtlich ist: ein erheblicher Leerstand an Geschäftsräumen. Allein im Straßenzug Spitalgraben – Bahnhofstraße – Ziegelgasse – Kasernstraße stehen zahlreiche Ladengeschäfte leer. Somit liegt ein erhebliches Potential an Verkaufsfläche brach. Das ist der Stadt auch aus eigener Erfahrung bekannt: Die Versuche, für das im Eigentum der städtischen Gewerbebau stehende Objekt in der Bahnhofstraße (Kaufhaus „Forum“) Mieter zu finden, blieben seit Jahren erfolglos.

Zudem hat die Stadt in der Vergangenheit große Gewerbeflächen (z.B. Fuggerstraße, Marienstraße) für den Einzelhandel ausgewiesen, die Kunden und Kaufkraft von der Altstadt fernhalten, und tut das aktuell weiter, etwa:

- Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ mit gleichzeitigem 110. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.
- Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 135 „An der Stauffenbergstraße“.

Die Stadt hat also sehr viele Pläne, aber ganz offensichtlich keinen Plan, der wirklich zur Belebung der Altstadt mit Einzelhandelsgeschäften beitragen könnte.

Damit ist festzuhalten, dass es im Umfeld des Bauvorhabens schon mehr Leerstand gibt als an zusätzlicher – also eigentlich überflüssiger – Verkaufsfläche entstehen soll. Die Stadt Amberg erklärt mit keinem Wort, weshalb sie planerische Entscheidungen mit weitreichenden Folgen auf der Basis solchen Widersinns trifft. Hier hat offensichtlich keine vernünftige Abwägung der Belange aller Betroffenen stattgefunden.

Wenn die Stadt eine „dauerhafte Belebung“ dieses Viertels in der Altstadt erreichen will, muss sie vordringlich dafür sorgen, dass die vom Absterben bedrohten Straßenzüge wieder attraktiv für Besucher (d.h. potentielle Kunden) und damit auch für die Betreiber von Läden werden. Es wird aber genau das Gegenteil gemacht:

- Die östliche Altstadt wird durch zusätzlichen Autoverkehr für Fußgänger – und die letzten Schritte zum Einkauf legt man zwangsläufig zu Fuß zurück – völlig unattraktiv, partiell sogar gefährlich.
- Die neu geschaffenen Verkaufsflächen, zu denen auch das reaktivierte Forum gehören könnte, werden Käufer anlocken und damit die kleineren Ladenflächen im Umfeld für Betreiber unrentabel machen.
- Ob überhaupt noch zusätzliche Nachfrage in der Altstadt entstehen kann, ist fraglich, weil die Stadt ringsum Platz für andere – auch nicht unattraktive – Einkaufsmöglichkeiten geschaffen hat und das weiter tut.

Das ist keine Prognose, sondern ein Effekt, der in der Altstadt schon längst zu besichtigen ist: Die herausgeputzte Fußgängerzone zieht Gäste und Kunden an, Parallel- und Nebenstraßen veröden oder werden zumindest nicht belebt. Dass auch in der Fußgängerzone Läden leer stehen, macht die Sache nicht besser.

Eine konsistente Entwicklungsplanung muss genau diese Entwicklung im Auge haben. Mit der Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten in Bahnhofsnähe wird die Stadt genau das Gegenteil dessen erreichen, was sie an Zielen benennt.

Betrachtet man konkret, was der Investor plant, wird dieser Effekt noch deutlicher:

- Der Lebensmittelladen wird mit 1.202 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich größer sein als der am Kaiser-Ludwig-Ring bestehende Discounter. Das ist definitiv keine Fläche für ein kleineres oder mittelständisches Unternehmen. Es ist absehbar, dass dieses Objekt eine der großen Lebensmittelketten oder ein Discounter bewirtschaften wird – sofern Interesse daran besteht.
- Die Bäckerei (Bruttogrundfläche 79 m<sup>2</sup>) dürfte eher als Filialbetrieb einer der bekannten Ketten ausfallen und an den Supermarkt angegliedert sein.
- Weiter vorgesehen ist eine Drogerie mit 528 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auch dieses Objekt kommt praktisch nur für einen der großen Marktbetreiber in Betracht.

Geschaffen wird somit nur Verkaufsfläche für Unternehmen, die mit bereits ansässigen (Netto, Müller, mehrere Bäckereien) konkurrieren. Eine Bereicherung des Angebots in der Altstadt ist somit nicht zu erwarten.

### 3. Belegung des Areals durch Bewohner und kulturelle Einrichtungen

Wenn behauptet<sup>20</sup> wird, es gäbe zu diesem Vorhaben „keine Alternative“, dann ist das nichts weiter als ein dummes, von Margret Thatcher übernommener Spruch, jedenfalls keine vernünftige Abwägung der Belange. Selbstverständlich wäre es möglich, das Gelände des ehemaligen Bürgerspitals anders – und deutlich nachhaltiger zu beleben, etwa mit bezahlbaren<sup>21</sup> Wohnungen und kulturellen Einrichtungen – was sich wegen des Ring-Theaters in der Nachbarschaft anbietet – oder beidem.

Vorschläge dazu gibt es, etwa für einen Erweiterungsbau des Luftmuseums.<sup>22</sup> Architektonisch sind diese beiden Entwürfe zwar modern, passen sich aber von den Dimensionen an die Altstadt an und setzen z.T. spielerisch neue Akzente wie der Entwurf von Berschneider + Berschneider, der die Form des „Eies“ aufnimmt und die Altstadt spiegelt. Bemerkenswert ist übrigens, dass genau das ursprünglich von der Stadt Amberg intendiert war: „Als innerstädtischer Standort schien den Planern das momentan noch freie Spitalgelände wie geschaffen, um hier einen kreativen Ort mit überregionaler Strahlkraft (wie ursprünglich in der europaweiten Auslobung gefordert) zu schaffen.“<sup>23</sup>

Damit würden Menschen in die Altstadt gezogen und mit ihnen auch Kaufkraft.

Diesen Aspekt hat die Stadt ganz offensichtlich nicht erwogen.

Mit baulichen Verunstaltungen des Ensembles Altstadt trägt die Stadt nicht zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation bei. Sie wirbt zwar selbst mit der Attraktivität der als Denkmal erhaltenen Altstadt: „Flanieren Sie durch die mittelalterlichen Straßen und genießen Sie den Einkauf in historischem Ambiente.“<sup>24</sup> Wie widersprüchlich sich die Stadt verhält, wird am Beispiel der „Neuen Münze“ deutlich: Im Internet<sup>25</sup> wird der Innenhof der „Alten Münze“ unter „Bauten & Denkmäler“ gezeigt, derzeit ist er aber nicht zugänglich und nach den Pla-

<sup>20</sup> so etwa Andreas Raab gegenüber der Amberger Zeitung (<https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/vermisches/raab-erregt-parlei-fuer-schweigende-mehrbelt-bueltier-monier-postfaktische-zeiten-zwischen-verweigerern-und-fuer-dumm-verkaufen-d1774178.html?cp=Kurationsbox>). Singsgemäß ähnlich OB Cemy, wenn er meint, es gehe beim laufenden Beteiligungsverfahren nur noch um Feinheiten gehen kann, „aber nicht um neue Bedingungen“ (<https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/politik/buergerspital-und-neue-muenze-in-amberg-endspurt-fuer-projekt-gegner-d1773550.html>).

<sup>21</sup> Für die „Neue Münze“ sind dagegen 1.200 m<sup>2</sup> „für Wohnen der exklusiven Art“ vorgesehen (<https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/wirtschaft/nach-zwoelf-jahren-leerstand-neue-muenze-wird-neues-forum-d1194076.html>). Dabei dürfte es sich eben nicht um Wohnungen handeln, die halbwegs erschwinglich sind.

<sup>22</sup> Berschneider + Berschneider, Pilsach "Skizzen für einen Erweiterungsbau des Luftmuseums" (September 2016) und Anna Schießl "Neues Luftmuseum in Amberg" / Architecture, Art & Air (März/April 2017) – beides abrufbar unter <http://www.luftmuseum.de/ausstellungen/archiv/>.

<sup>23</sup> <http://www.luftmuseum.de/ausstellungen/archiv/detail/>.

<sup>24</sup> <https://tourismus.amberg.de/index.php/shopping-in-der-innenstadt.html>.

<sup>25</sup> <https://tourismus.amberg.de/index.php/bauten-und-denkmaler.html>. Abbildung

[https://tourismus.amberg.de/files/photo\\_layouffung/content/bauten-denkmaler/alte\\_muenze.jpg](https://tourismus.amberg.de/files/photo_layouffung/content/bauten-denkmaler/alte_muenze.jpg).

Neben den konkreten, abwägungsbeachtlichen Belangen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind vorliegend insbesondere folgende städtebaulich relevanten Belange zu berücksichtigen.

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- Die Erhaltung der Altstadt als zentralen Versorgungsbereich (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- Die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit.c)
- Die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit.c)
- Die Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg

Der Stadtrat hat im Rahmen der Ausschreibung zur Vorgabe gemacht, dass ein Mix aus Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie sowie Anwohnerstellplätzen angestrebt wird. Diesem Nutzungsmix entspricht das Vorhaben, wobei durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auch noch eine nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg bestehende Versorgungslücke geschlossen wird.

Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und der Grundstücksankauf ist erfolgt. Die Stadt Amberg ist dadurch im Rahmen der Bauleitplanung nicht gebunden, die Belange des Vorhabenträgers bzw. die spezifischen Belange der anzusiedelnden Betriebe sind jedoch mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen. Durch die Ansiedlung werden ebenfalls Arbeitsplätze in der Innenstadt in einem Bereich geschaffen, der aktuell durch einen Leerstand und eine Brachfläche geprägt wird. Durch die erwartete Aufwertung der Lagequalität können auch mittel- und langfristige Arbeitsplätze gesichert und erhalten werden. Für die Entwicklung der Innenstadt sind die entstehenden und bestehenden Arbeitsplätze gleichermaßen wichtig. Zur Wichtigkeit der Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklungskonzeption darf auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden. Die Einbindung von kulturellen Einrichtungen in das Areal kann weiterhin über die Nachnutzung der städtischen Spitalkirche erfolgen.

nungen der Stadt soll dieses Denkmal<sup>26</sup> zerstört werden. Die Stadt kennt also den Wert der Altstadt als Attraktion für Touristen und Kunden, geht aber mit diesem hohen kulturellen und wirtschaftlichen Gut rücksichtslos um.

Eine sachgerechte Abwägung ist hier nicht im Ansatz zu erkennen.

**E. Ergebnis**

Auch die nunmehr ausgelegte Fassung des Bebauungsplans ist verfehlt und in wesentlichen Punkten wohl nach wie vor rechtswidrig.

Die Planung basiert in allen oben genannten Punkten auf einer fehlerhaften Abwägung der Belange, insbesondere beim Denkmalschutz und beim Umweltschutz. Die Verkehrsplanung ist geändert und belastet nunmehr überwiegend die Bewohner der Ziegelgasse. Das ändert aber nichts an der Problematik.

„Aus verkehrlicher Sicht ist eine öffentliche Tiefgarage auf dem Bürgerspitalgelände abzulehnen. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Anbindung der Tiefgarage zu Lasten der Fußgängerzone eine schwerwiegende planerische Fehlleistung.“

Diese Ausführungen sind das Fazit des Gutachtens von Prof. Dr.-Ing. Kurzak vom 19. März 2013. Dem Urteil dieses anerkannten Sachverständigen ist nichts weiter hinzuzufügen. Die marginalen Änderungen in der Planung bedeuten keine Verbesserung und sind im Wesentlichen Sprachkosmetik. Wenn nun nicht mehr von einer „öffentlichen“, sondern von einer „öffentlich zugänglichen“ Tiefgarage die Rede ist, bedeutet das keinen nennenswerten Unterschied.

Durch das Vorhaben wird die Bevölkerung wie angesprochen mit Wohnraum versorgt. Eine allgemeine Zielsetzung der Stadtplanung ist die Nachverdichtung, wobei auch auf die Entstehung von Wohnbauland Wert gelegt wird. Es besteht in Amberg ein qualitativer Bedarf an attraktivem, innerstädtischem Wohnraum. Durch das Vorhaben kann dieser gedeckt und zugleich die Bildung von Eigentum ermöglicht werden. Durch die Schaffung der Wohnungen, wird auch der Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen. Aufgrund des demographischen Wandels wird es künftig immer wichtiger werden, Wohnraum in zentraler Lage mit einer entsprechenden, gut fußläufig zu erreichenden Versorgung mit den Gütern des kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfs und Dienstleistungen anbieten zu können. Auch eine Teilhabe am urbanen kulturellen Leben wird durch die Schaffung durch Wohnungen in zentraler Lage verstärkt möglich.

**Zu E.**

Dem Vorwurf der Rechtswidrigkeit kann nicht gefolgt werden, an dem Bebauungsplanverfahren wird festgehalten. Die Abwägung der Belange ist sach- und fachgerecht erfolgt. Die Planung wurde in verschiedenen Punkten angepasst und ergänzt.

Das Zitat von Herrn Dr. Kurzak ist aus dem Zusammenhang gerissen und hier nicht passend. Es ist eine private Tiefgarage, die da sie dem zwingenden Nachweis der Stellplätze nach der Stellplatzsatzung dient natürlich auf Grund der Nutzung öffentlich zugänglich sein muss. Die Stellplatzwechsel sind trotz dessen in der Gesamtheit nicht vergleichbar.

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		<b>Vorlage 005/0167/2018 Anlage 7</b>
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
2		
- siehe Einwendung Nr. 1 -	- siehe Stellungnahme zu Abwägung Nr. 1 -	

3

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Besitzer des Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstraße 13 und damit direkt Betroffene von der im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ geplanten Baumaßnahme einer Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße legen wir hiermit erneut Einspruch dagegen ein.

Begründung:

**1. Verletzung des Gebots einer sachgerechten Abwägung unserer im ersten Widerspruch gemachten Einwendungen** (gemäß Vorlage 005/0005/2018, Anlage 7, S. 100–102)

Zur Stellungnahme zu 1.:

*Tiefgarageneinfahrt:* Unabhängig von der neu geplanten Ausfahrt aus der Tiefgarage über die Ziegelgasse kann nach wie vor nicht schlüssig dargelegt werden, warum die Einfahrt genau an dieser Stelle in der Bahnhofstraße erfolgen soll. Es bleibt der Verdacht bestehen, dass diese Positionierung vor allem dem Wunsch des Investors nach maximaler Sichtbarkeit und Werbewirksamkeit geschuldet ist. Im Sinne einer Entlastung der Innenstadt von zusätzlichem Verkehr, was angesichts der Diskussion über drohende Fahrverbote für Dieselfahrzeuge umso mehr gefordert wäre, hätten bei einer sachgerechten Abwägung andere Alternativen wie z.B. die Zufahrt von der Tiefgarage am Bahnhof aus berücksichtigt werden müssen.

*Denkmalschutz:* Auch wenn jetzt eine architektonisch „leichtere“ Gestaltung für das Einfahrtsbauwerk geplant wird, bleibt es dabei, dass das 30 m lange Abfahrtsbauwerk an dieser Stelle aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht einen erheblichen Eingriff darstellt, der die platzartige Charakteristik des Ensembles der südlichen Bahnhofstraße zerstört. Dies ist auch die Sicht der zuständigen Fachbehörde. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Einwendung (Vorlage 005/0005/2018, Anlage 6, S. 2) unmissverständlich dargelegt: „Die geplante Abfahrt greift in das Ensemble ein. Der historische Straßenzug wird durch die Abfahrt beeinträchtigt. ... Aus Sicht der Bau und

1. Eine Verletzung des Abwägungsgebots kann zunächst nicht nachvollzogen werden.

Zu Tiefgarageneinfahrt  
Es fand bereits im Vorfeld zum ausgelobten Wettbewerb eine Untersuchung der Ein- und Ausfahrtsvarianten statt. Für die festgesetzte Planung der Erschließung dieser unterirdischen Großparkanlage wurden bereits eingehende Untersuchungen durchgeführt. Neben dem Verkehrsgutachten (siehe Anlage) und dem schalltechnischem Gutachten (siehe Anlage) wurden auch bereits über einen rein gestalterischen Wettbewerb Überlegungen zu möglichen architektonischen Ausbildungen der Tiefgaragenezufahrt angestellt. Die Tiefgaragenezufahrt soll die Zufahrt für das Vorhaben Ten Brinke, die Stellplätze der Bahnhofstraße 5, die städtischen Quartiersstellplätze im Bereich der Wirtschaftsschule und das Areal um die Bahnhofstraße 10-12 bündeln. Die Eingriffe werden minimiert und der Verkehrsfluss gelenkt. Eine Untertunnelung mit Einfahrt von der Tiefgarage am Bahnhof wurde wegen der unterirdisch auf Grund der vorhandenen Leitungen etc. zu schmalen zur Verfügung stehenden Fläche, des 200 Meter langen Tunnels und der damit verbundenen hohen Kosten im Vorfeld verworfen.

Kunstdenkmalpflege sollte kein weiterer Verkehr in die Altstadt eingebracht werden.“ Es hat daher folgerichtig dem Vorhaben seine Zustimmung verweigert. In dieselbe Richtung geht der Einwand der Amberger Stadtheimatpflegerin, die konstatiert: „Eine Tiefgarageneinfahrt stellt eine Störung in diesem sensiblen Bereich des Stadtbildes dar“. Ähnlich lautet der Einwand des Leiters des städtischen Hochbauamts: „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 apodiktische Stellungnahme seitens der Stadt in diesem Punkt („Der historische Straßenzug wird durch das Abfahrtsbauwerk nur geringfügig beeinträchtigt.“) ist unserer Ansicht nach eine manifeste Abwägungsfehleinschätzung und letztlich ein hilfloser Versuch der Rechtfertigung einer Tatsache, die sich nach den Regeln einer fachgemäßen Denkmalpflege in keinsten Weise rechtfertigen lässt. Eine solche Art der „Ab“wägung, die andere Alternativen ungeprüft lässt und sämtliche Bedenkenträger, auch die von berufener Seite, vor den Kopf stößt, und in ähnlicher Weise auch andere Stellungnahmen kennzeichnet, lässt an dem Sinn einer Auslegung des Bebauungsplans mit dem Zweck einer Bürgerbeteiligung zweifeln. Die Stadt bzw. ihre gewählten Mandatsträger öffnen hierdurch Tür und Tor für die Überprüfung ihres Vorgehens mittels Klagen bzw. Normenkontrollverfahren durch betroffene Anlieger und andere Interessenträger.

Zur Stellungnahme zu 2.:

Die Aufzählung der technischen Details des geplanten Tiefgaragenabfahrtsbauwerks in der Stellungnahme und die Zusicherung, dass die Ausführung „altstadtgerecht“ erfolgen soll, kann nicht über die Tatsache hinwegtäuschen, dass unser Objekt, ebenso wie die beiden Nachbargebäude, durch die geplante Baumaßnahme einer massiven Abwertung in vielerlei Hinsicht unterliegt. Zum einen ist dies durch die verminderte Sicht- und Wahrnehmbarkeit der beiden Läden im Erdgeschoss bedingt, wodurch mit einer erheblichen Umsatzeinbuße für die beiden Geschäfte zu rechnen ist, zumal fraglich bleibt, ob vor der Bäckerei mit Kaffeeausschank auf den verbleibenden 4,50 m weiterhin Außengastronomie betrieben werden kann. Die Ankündigung der Planung des Bauwerks hat bereits jetzt dazu geführt, dass das zweite Ladengeschäft leer steht und kaum mehr vermietet werden kann. Zum anderen führt die geplante Maßnahme zu einer im Vergleich zur heutigen reinen Fußgängerzone erheblich gesteigerten Verkehrsbelastung. Diese tritt punktförmig gebündelt in nur ca. 5 m vor unserem Objekt auf und führt zu einer deutlich erhöhten Belastung durch Lärm, Abgase, Stickoxide und Feinstaub. Diese Belastungen entsprechen denen einer vielbefahrenen Straße, die uns sozusagen direkt „vor die Nase“ gesetzt wird und die den Charakter der Fußgängerzone im unmittelbaren Umfeld negiert. Nicht umsonst werden Einfahrten in Tiefgaragen in anderen Städten in der Regel nicht über obertägige Einfahrtsbauwerke geführt, sondern über Einfahrten in das Erdgeschoss von anliegenden Gebäuden. Wie man hier zu dem Schluss gelangen kann, dass „der Lagevorteil der Grundstücke aufrechterhalten bleibt“, ist aufgrund der eindeutigen Fakten nicht nachvollziehbar. Immerhin wurde die Zusage gemacht, dass „die Zugänglichkeit der Anwesen und der Anliegergebrauch weiterhin gewährleistet bleiben“. Dies ist auch notwendig, denn ohne die Möglichkeit einer täglichen Belieferung mit Waren wäre das Betreiben der Ladengeschäfte kaum möglich.

Wie auch bereits in Punkt 1 wird auch hier das planungsrechtliche Gebot einer den Tatsachen gerecht werdenden Abwägung nicht vorgenommen. Es kann beim besten Willen nicht wegdiskutiert werden, dass eine hohe, unmittelbar vor das Objekt gelenkte, zusätzliche Verkehrsbelastung, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht existiert, zu einer deutlichen Wertminderung unseres Objekts führt, verbunden mit einer schlechteren Verwertbarkeit der enthaltenen Mieteinheiten.

## Denkmalschutz

Die angesprochenen Belange des Denkmalschutzes wurden im Umweltbericht und im Rahmen der Abwägungen der genannten Träger öffentlicher Belange abgewogen – es sei darauf verwiesen.

Eine Abwägungsfehleinschätzung liegt in diesem Fall nicht vor. Durch die Untersuchung der Lage und die schlussendlich entwickelte Lage der Einfahrt, der in Form eines gestalterischen Wettbewerb ausgewählten Variante, die mit Materialität und Gestaltung sehr zurückhaltend ist, werden die verschiedenen Belange ausreichend berücksichtigt. Eine Prüfung der Alternativen fand bereits in Vorbereitung des Wettbewerbs statt.

Die Rechtswege stehen offen.

Zur Stellungnahme zu 2.

Der private Belang der Besitzwertwahrung ist durchaus berechtigt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Freischankfläche an sich kein Recht per se ist sondern jährlich durch die Stadt Amberg ausgesprochen wird. Durch die Planung wird erhofft, dass der gesamte Bereich eine Aufwertung erfährt, die geschieht zum einen über die verbesserte Erreichbarkeit mit den Stellplätzen und die Zurverfügungstellung von Quartiersstellplätzen für die Mieter der Umgebung. Die Auswirkungen sind demnach nicht rein negativ zu beurteilen. Auch wird die Sichtbarkeit der Ladeneinheiten durch die Gestaltung der Tiefgaragenabfahrt beibehalten. Es wurden somit geeignete Maßnahmen getroffen um die Auswirkungen auf die Anwohner so gering wie möglich zu halten. Die Bevorzugung einer gemeinsame Erschließung der verschiedenen Garagen (Quartiersgarage im Bereich der Wirtschaftsschule, Stellplätze Bahnhofstraße 5, Neubau Ten Binke und Bahnhofstraße 10-12 „Neue Münze“) über die Bahnhofstraße ist gegenüber den ansonsten benötigten Einzelzufahrten durchaus berechtigt.

## 2. Schlussfolgerungen aus der Verkehrsuntersuchung und der Schalltechnischen Untersuchung

*Verkehrsuntersuchung* (Obermeyer GmbH vom 23.11.2017): Nach den dort angeführten Berechnungen wird für den Planfall von einem **zusätzlichen** Verkehrsaufkommen von 985 Fahrzeugen in 24 Stunden ausgegangen. Aus der Untersuchung kann man ableiten, dass davon allein 880 Einfahrten in die Tiefgarage sein müssen, entsprechend der Zahl der Ausfahrten in die Ziegelgasse. Allerdings sind hier methodische Mängel zu verzeichnen. Für die Einschätzung des Bestandsverkehrs und die Verteilung der Neuverkehre wurde keine aktuelle Verkehrszählung vorgenommen, sondern lediglich auf ein älteres Gutachten von 2013 zurückgegriffen. Da die Verkehrsuntersuchung von 2017 die Grundlage für die Schalltechnische Untersuchung darstellt, wirken sich die Mängel auch auf diese aus. Zudem gibt es noch weit höhere Zahlen aus früheren Untersuchungen, die für das Bürgerspitalareal ein Gesamtverkehrsaufkommen von 1.700 Kfz/24h ausweisen und für die Neue Münze von 1.250 Kfz/24h (Anlage 6, S. 153).

*Schalltechnisches Gutachten* (C. Hentschel Consult vom Dezember 2017): Aufgrund der unklaren Zahlen über die Verkehrsbelastung sind die hier vorgenommenen Berechnungen als nicht hinreichend zu betrachten. Daher ist auch der dort errechnete Schallemissionswert von 65,5 dB am Tag und 55,5 dB in der Nacht an der Tiefgarageneinfahrt in Zweifel zu ziehen. Hinzu kommt eine gravierende Auffälligkeit im Hinblick auf unser Objekt: die Immissionsbelastung im Nullfall, berechnet für das 3. OG, beträgt am Tag 64 bzw. 65 dB, nachts 54 bzw. 55 dB. Im Planfall für das Jahr 2030 soll diese am Tag bei 65 bzw. 66 dB liegen und nachts bei 55 bzw. 56 dB. Hier stellt sich einmal die Frage, wie die Lärmbelastungen für EG, 1. und 2. OG aussehen. Zum anderen würde dies bedeuten, dass die durch die Tiefgarageneinfahrt erzeugte Verkehrsbelastung den Lärmpegel bei Tag und bei Nacht lediglich um 1 dB ansteigen lassen soll! Dies ist völlig unplausibel, außer vielleicht, man rechnet mit einer Quote von 100 % Elektrofahrzeugen, was nach heutiger Einschätzung eher unwahrscheinlich ist. Ähnliche Zahlen ergeben sich bei der straßenbezogenen Betrachtung der Emissionen (S. 48), hier für die Bahnhofstraße Süd, wobei jetzt immerhin mit einer Differenz von 1.475 Kfz/24h zwischen Null- und Planfall gerechnet wird. Hierbei liegt die Differenz zwischen den Schallwerten sogar unter 1 dB. Nach den Ausführungen auf S. 5 wird die „Bagatelgrenze der Pegelerhöhung mit etwa 1 dB (A) angenommen, da Pegeländerungen in dieser Größenordnung unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen.“ Angewandt auf die berechneten Immissionen für unser Objekt bzw. für die Emissionen im Bereich Bahnhofstraße Süd würde das bedeuten, dass die Tiefgarageneinfahrt mit einer Verkehrsfrequenzzunahme von fast 1.000 bzw. 1.475 Kfz/24h zu **keiner wahrnehmbaren** Mehrbelastung durch Verkehrslärm in ca. 5 m entfernten Objekten führen würde! Dies widerspricht jeglicher praktischen Erfahrung und lässt den Wert solcher Gutachten als äußerst fragwürdig erscheinen. Ebenso muss der Umfang der Kompensation der erhöhten Verkehrslärmbelastung durch Übernahme der Kosten für Schallschutzmaßnahmen bei den betroffenen Objekten neu bewertet werden. Der störende Lärm ist nicht nur aufgrund der Fahrzeugfrequenz gegeben, sondern nachts vor allem durch Einzelfahrzeuge, was sich nicht unerheblich auf die Schlafqualität der Anwohner auswirken dürfte.

## Zu Verkehrsuntersuchung:

In Abstimmung mit der Stadt Amberg und Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak wurden die Ergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung Stadt Amberg, Sanierung der Altstadt, Künftige Nutzung des Bürgerspitalgeländes, Verkehrliche Auswirkungen, Stand: 19. März 2013 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak herangezogen. Dies ist durchaus ein gängiges Vorgehen. Wenn keine maßgebenden Straßennetzveränderungen (Neubau von Straßen, Einführung von Einbahnstraßen etc.) sowie verkehrsrelevante strukturelle Entwicklungen (z.B. Einkaufszentrum) stattgefunden haben ab, können durchaus Zählungen aus vergangenen Jahren herangezogen werden.

Grundsätzlich wird in Verkehrsgutachten für Bebauungsplanverfahren und sonstige Infrastrukturmaßnahmen aktuell mindestens der Prognosehorizont 2030 angesetzt. Somit liegt der Betrachtungszeitraum einheitlich in der Zukunft. Die Verkehrszunahme wurde in Abstimmung mit Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak und der Stadt Amberg bei gleichbleibendem Straßenausbau mit 3% bis zum Prognosejahr 2030 im Innenstadtbereich innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang des Kaiser-Ludwig-Rings festgelegt. Damit wird die allgemeine Verkehrszunahme beim Kfz-Verkehr bis zum Prognosejahr 2030 abgebildet.

Die genannten Verkehrsmengen 1.700 Kfz/24h und 1.250 Kfz/24h stammen nicht aus früheren Gutachten sondern werden im vorgelegten Gutachten berücksichtigt.

1.700 Kfz/24h stellen das Gesamtverkehrsaufkommen des Bauvorhabens „Bürgerspitalareal“ dar, gerundet (Summe aus Zu- und Abfahrten). Konkret sind das im westlichen Bereich der Bahnhofstraße gerundet 860 zufahrende Kfz/24h und 10 abfahrende Kfz/24h (Anlieferungsverkehr).

1.250 Kfz/h stellen das Gesamtverkehrsaufkommen des Bauvorhabens „Neue Münze“ dar. 170 Kfz/24h dieser Fahrten sind Zu- und Abfahrten in die Tiefgarage. Konkret sind das im westlichen Bereich der Bahnhofstraße 85 zufahrende Kfz/24h.

Im westlichen Bereich der Bahnhofstraße kommen zusätzlich 30 zufahrende Kfz/24h von der Tiefgaragennutzer der Wirtschaftsschule hinzu.

## Zur Schalltechnisches Gutachten:

Für die Frequentierung des Parkverkehrs in der Tiefgarage sowie die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen wurde ein Verkehrsgutachten (Verfasser: Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Stand 23.11.2017) erstellt. Die Ergebnisse dieser Verkehrsuntersuchung stellen die Grundlage der schalltechnischen Berechnungen der Emissionen aus dem

Gewerbe (Vorhaben) wie auch aus dem Straßenverkehr (Verkehrszunahme) dar.

Für die Untersuchung von Gewerbeanlagen (Gesamtvorhaben incl. des Bereichs der Tiefgaragenzu- und -abfahrt) wird die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit herangezogen. Hierbei handelt es sich um die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für Messungen und Beurteilungen von Geräuschemissionen, die durch Gewerbe- und Industriebetriebe erzeugt werden. Die daraus ermittelte Gesamtimmisionsbelastung Gewerbe und Parkplatzverkehr Kunden + Bewohner (incl. Fahrverkehrs auf den Tiefgaragenzu- und -abfahrten) ist in Kapitel 5.3 der SU CHC 1546-2017 V02-2 dargestellt.

Getrennt hiervon wird die Verkehrszunahme durch den Öffentlichen Straßenverkehr in Anlehnung an die 16. BImSchV nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – RLS-90 berechnet. Die Immissionsbelastungen hieraus sind in Anlage 4.1 der SU CHC 1546-2017 V02-2 abgebildet.

Der Emissionspegel  $L_{me}$  nach RLS-90 bezeichnet den Mittelungspegel in 25 m Abstand zur Straßenachse. Der Beurteilungszeitraum beträgt im Tagzeitraum 16 h (06:00 – 22:00 Uhr) und im Nachtzeitraum 8 Stunden (22:00 – 06:00 Uhr). Der Emissionspegel  $L_{me}$  erhöht sich bei einer Verkehrszunahme von 7.455 Kfz/24h auf 8.930 Kfz/24 h (Differenz 1.475 Kfz/24h) um 0,8 dB(A) Tag und Nacht. Die Pegeländerung liegt somit unter der Bagatellgrenze von 1 dB(A), die in etwa der Wahrnehmbarkeitsschwelle entspricht.

Der Fahrverkehr im Nachtzeitraum entsteht allein durch den Parkverkehr der zukünftigen Bewohner der Wohnanlage. Für die kritischste Nachtstunde (nach TA Lärm) wird in Absprache mit dem Verkehrsgutachter 5% des genannten 24-Stundenverkehrs geteilt durch 8 Stunden angesetzt, d.h. auf der Zufahrt 6,2 Kfz/h und auf der Ausfahrt 5,5 Kfz/h im Nachtzeitraum. Die Berechnungsergebnisse in Kapitel 5.3 zeigen, dass der Immissionsrichtwert durch den Fahrverkehr der Bewohner der Wohnanlage eingehalten werden kann. Zudem gehören Immissionsbelastungen, die aus Stellplätzen aus einer Wohnanlage hervorgerufen werden, gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen. Auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich ist dadurch mit keinen erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen zu

rechnen, vgl. Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94.

Es wird jedoch unabhängig vom Vorhaben Seitens der Stadt Amberg ein Grobkonzept in Form einer Beschlussvorlage bezüglich der Schallschutzmaßnahmen an den abwägungsrelevanten Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit erarbeitet und den Gremien zur Abstimmung vorgelegt.

4

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens Amberg 134 "Bürgerspitalareal" mit 128. Änderung des Flächennutzungs – und Landschaftsplanes nehme ich wie folgt Stellung. Die Abwägungsvorschläge seitens der Stadt zu meiner Stellungnahme vom 30.8.2017 erachte ich als nicht überzeugend, nicht nachvollziehbar und oftmals schlicht unzutreffend. Auf wesentliche Argumente meinerseits wird entweder gar nicht oder in den Kern des Arguments tendenziös verzerrender Weise eingegangen. Insofern erhalte ich die in meiner Stellungnahme vom 30.8.2017 gemachten Einwände vollumfänglich aufrecht, sofern aufgrund der geänderten Planung noch zutreffend.

Da ich mich beruflich bedingt in Mexiko aufhalte, übersende ich diese Stellungnahme vorab zur Fristwahrung auf elektronischem Wege. Eine unterschriebene Stellungnahme in Papierform ist auf dem Postweg unterwegs.

**1 Nicht-Anwendung der Baugestaltungssatzung**

In der Anlage 4 zum Bebauungsplan "Bürgerspitalareal" wird festgestellt, dass die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg nicht anzuwenden sei. Zwar ermöglicht § 1 Abs. 2 der Satzung, in einem Bebauungsplan Abweichendes zu bestimmen, dennoch ist davon auszugehen, dass derartige Abweichungen in Analogie zum § 14 der Satzung derselben dort festgelegten Maßgabe gehorchen, nämlich dass "der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges dadurch nicht beeinträchtigt werden". Andernfalls würde sich die Stadt ein Sonderrecht auf eine gegebenenfalls tiefgreifende Ungleichbehandlung zu ihren Gunsten festschreiben.

Auf die Abwägungsvorschläge zu den vorherigen Einwänden wird verwiesen.

**Zu 1.**

Es wird durch die Wahl der Baugestalterischen Festsetzungen davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in die Altstadt einfügt. Eine gewisse Sonderstellung ist jedoch gegeben, da es sich auch um eine in der Altstadt Ambergs einmalige, große Baulücke handelt, die in Form und Maßstab nicht vergleichbar ist. Und seit Rechtskraft der Satzung noch nicht in vergleichbarer Art und Weise vorlag und wohl auch nicht wieder vorliegen wird. Ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz liegt nicht vor. Dieser erlaubt die unterschiedliche Behandlung von sich unterscheidenden Sachverhalten. Daher ist der Vorwurf der Willkür in diesem Fall nicht angemessen. Von einer prägenden Beeinträchtigung wird jedoch auch auf Grund der versteckten Lage nicht ausgegangen.

Denn die beschlossene Planung greift im Gegenteil massiv in die genannten Aspekte ein, beeinträchtigt und zerstört in eklatanter Weise, wie auszuführen sein wird, das historische Gepräge. Für alle Immobilienbesitzer im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung bedeutet dies eine gravierende Schlechterstellung.

Eine derartige Vorgehensweise verstößt gravierend gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz des Grundgesetzes (Art. 3) und grundlegendste Rechtsprinzipien abendländischer Kultur. Schon im römischen Recht ist das fundamentale Prinzip hinsichtlich der Gesetzes- und Selbstbindung der Verwaltung formuliert: *patere legem quam ipse fecisti* – das Recht hinnehmen, das man selbst erlassen hat. Auch der Staat, eine öffentliche Körperschaft oder eine Behörde muss sich an ihr eigenes Gesetz halten. Die Nicht-Anwendung der städtischen Baugestaltungssatzung in eigener Sache durch eben die Stadt, die sie erlassen hat, erscheint somit als tendenziöse Willkür vollkommen abseits von Recht und Gesetz.

Zudem bestimmt der erwähnte § 1 Abs. 2 der städtischen Baugestaltungssatzung: "Von der Satzung unberührt bleiben ferner abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes." Dieser Bestimmung wird die vorliegende Planung nicht ansatzweise gerecht.

## 2 Missachtung des Denkmalschutzes

Die Planung, insbesondere mit dem Einfahrtsbauwerk zur Tiefgarage und der generell nicht altstadtgemäßen Architektur (für die ja die städtische Baugestaltungssatzung in ihren elementarsten Festlegungen außer Kraft gesetzt werden muss) zerstört unwiederbringlich die Ensemblewirkung der Bahnhofstraße, zu dessen Schutz die Stadt rechtlich verpflichtet ist. Das Bayerische Denkmalschutzgesetz stellt in Art. 1 Abs. 3 klar: "Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist." Dies ist im Entree zur historischen Altstadt Ambergs in jedem Fall gegeben, insbesondere in direkter Nachbarschaft zum erstrangigen Baudenkmal der Spitalkirche. Entsprechend weist auch die bayerische Denkmalliste unter der Nummer E-3-61-000-1 das "Ensemble Altstadt Amberg" aus, das die gesamte "Altstadt mit dem sie umgebenden mittelalterlichen Befestigungsgürtel" umfasst und aufgrund seiner nicht nur bayernweit herausragenden Bedeutung Aufnahme in die sogenannte Haager Liste gemäß der Haager Konvention zum Schutz von Kulturgut bei bewaffneten Konflikten gefunden hat.

Dazu bestimmt das Denkmalschutzgesetz in Art. 3 Abs. 2 weiterhin: "Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessene Rücksicht." Es ist nicht zu sehen, wie die Stadt dieser ihrer Verpflichtung bei der Planung in ihren baulichen und flächennutzerischen Vorgaben in irgendeiner Weise gerecht würde, insbesondere auch, als sie im Wettbewerb zur Bebauung einer nicht historisierenden Bauweise ausdrücklich die Erlaubnis erteilt hat.

Ebenso bestimmt Art. 1 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes die Erhaltung von Denkmalern "wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit", und zwar auch bei Boden-

## Zu 2.

Die Ensemblewirkung der Altstadt wird gerade durch den schmalen Sichtbereich nicht wesentlich Beeinträchtigt – die Ensemblewirkung wird weiterhin erhalten bleiben.

Zu den Bodendenkmalrechtlichen Einwänden muss gesagt werden, dass selbst das Landesamt für Denkmalpflege überrascht über die Befundlage war. Die Stadt Amberg ist sich der positiven Verantwortung – auch zukünftiger Generationen gegenüber durchaus bewusst. Die Grabung auf dem Gelände ist mittlerweile abgeschlossen, die Funde beeindrucken Fachwelt und Laien, ein Kurzfilm über die Grabung und die Funde wurde erstellt. Der detaillierte Grabungsbericht wird ebenso wie eine Ausstellung im Museum erfolgen. Die Chance mehr über die Historie der Stadt Amberg zu erfahren und dies auch an die Bürger weiter zu geben wurde erkannt und wahrgenommen. Die nach der fachgerechten Grabung erhaltenen Bodenfunde sind in situ nicht Aussagekräftig genug um sie gegen die Planung zu stellen.

Im Übrigen gilt festzuhalten, dass ohne die zukünftige Bebauung dieser Dimension es zu keiner Grabung gekommen wäre, da Grabungen zum Forschungszwecke nach dem DSchG nicht zulässig sind bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen erlaubt werden können. Die erstaunlichen Ergebnisse, die auch für das BLfD überraschend waren, wären nicht zu Tage

denkmälern sinnigerweise an Ort und Stelle. Schon die 2016 auf dem Bürgerspitalareal gemachten Funde aus karolingischer Zeit waren ein außerordentlich bedeutendes Element für die Stadtgeschichte. Erst recht bedarf es eines enormen Grades von Geschichts- und Kulturvergessenheit und völliger Verknennung der Wichtigkeit der gemachten Funde, wenn selbst das 2017 geöffnete keltische Hügelgrab aus der Hallstattzeit (konkret 7. Jh. v. u. Z.) der geplanten Tiefgarage zum Opfer fallen sollte. Dieser Fund verlegt die Besiedelung der Stadt beweisbar um mehr als anderthalb Jahrtausende vor die Zeit der erstmaligen urkundlichen Erwähnung von 1034. Besonders faszinierend ist der gemachte Fund vor allem auch deswegen, da über die Schlackespuren an einigen der verwendeten Steine des Grabhügels die frühe Eisenverhüttung in Amberg zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, womit die Stadt damals gewissermaßen zur technisch-wirtschaftlichen Avantgarde weltweit gehörte.

Für jeden halbwegs geschichtlich Interessierten stellen die gemachten Funde eine stadthistorische Sensation von erstrangiger Bedeutung weit über die Regionalgeschichte hinaus dar. Durch die vorliegende Planung eines massiven Baukörpers auf maximaler überbaubarer Fläche mit der darunterliegenden zweigeschossigen Tiefgarage wird die archäologische Gründungsurkunde der Stadt jedoch unwiederbringlich zerstört.

### 3 Unförmiger massiver Baukörper ohne Grünflächen

Die massiven und weitgehend ungegliederten projektierten Baukörper entsprechen in keinerlei Hinsicht den Vorgaben, die die Stadt selbst generell für Bauvorhaben in der Altstadt setzt. Weder die überbaute Fläche an sich, noch die Geschosshöhe und Traufhöhe, die plumpe Fassaden- und Fenstergestaltung oder die Dachform passen sich auch nur annähernd in das kleingliedrige historische Umfeld ein. Insbesondere sprengen sie in eklatanter Weise den durch die Spitalkirche als erstrangiges Baudenkmal in direkter Nachbarschaft vorgegebenen Maßstab, sowohl in der Höhenentwicklung als auch durch die bedrohlich empfundene Nähe. Hier ist zu bemerken, dass auch schon die Höhe des benachbarten sogenannten Eckert-Baus für den Standort vollkommen überdimensioniert ist.

Der entstehende Bauklotz auf dem Bürgerspitalgelände verspricht in keiner Weise eine positive Aufenthalts- und Erlebnisqualität des Areals. Dazu tragen auch die fehlenden Frei- und Abstandsflächen bei, die sogar über das eigentlich vorgeschriebene Maß zurückgestutzt werden. Dies ist zwar bei einer Bebauung in der engen Altstadt stellenweise notwendig und mitunter sogar angeraten, doch sollte sie an anderer Stelle der Planung entsprechend ausgeglichen werden, zum Beispiel durch einen großzügig dimensionierten begrünenden und öffentlich zugänglichen Innenhof und insbesondere durch eine größere Freifläche auf der Nordseite der Spitalkirche.

Die überarbeitete Planung sieht einen noch größeren Verlust von Grünflächen als in der bisherigen Planung und eine massive Bodenversiegelung vor; die Zahl der zu pflanzenden Bäume ist erneut reduziert. In den Unterlagen der Stadt ist immer wieder die Rede von einem "städtebaulichen Missstand", der durch den Abriss des früheren Bürgerspitals beseitigt worden wäre. Gerade im Hinblick auf das Stadtklima ist das eine Verdrehung der Tatsachen. Auf dem Gelände war ursprünglich ein großer Anteil begrünt. In der vorliegenden Planung bleibt nur noch ein massiver Betonklotz ohne Frei- und Abstandsflächen.

gekommen und nun weder für die Bürger der Stadt Amberg dokumentiert noch aufbereitet worden.

Der historische Straßenzug wird durch das Abfahrtsbauwerk nur geringfügig beeinträchtigt. Die Ausführung erfolgt altstadtgerecht. Weitere Ausführungen dazu erfolgen in Punkt 2.3 Umweltbericht.

Die angesprochenen Planungen der Bahnhofstraße 10-12 ehemaligen Kaufhauses Forum sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens

Zu 3.

Es sei zur Maßstäblichkeit, zur Gliederung, Dachform, Höhenentwicklung etc. auf dem Umweltbericht, Punkt Denkmalschutz verwiesen. Die genannten Punkte wurden dort bereits hergeleitet und ausgiebig behandelt.

Die Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich wird nach Einschätzung der Stadtverwaltung verbessert. Die Bäume werden im Bereich verteilt und zum Teil sogar in Form einer Fassadenbegrünung hin zum Kino ersetzt. Der Bereich zur Spitalkirche wird durch Luftkunst und ein Wasserspiel mit 5qm bewegter Wasserfläche aufgewertet. Hinzu kommen verschiedene Sitzgelegenheiten auf dem Areal.

Grünflächen in diesem Bereich waren bisher nicht vorgesehen, es wird in Amberg ähnlich wie in Regensburg das Gestaltungsprinzip der steinernen Stadt verfolgt.

#### 4 Deplatzierte Tiefgaragenzufahrt

Eine Zufahrt zur geplanten teilöffentlichen Tiefgarage über die Bahnhofstraße zerstört, wie ausgeführt, das geschützte historische Gebäudeensemble und verunmöglicht weitgehend eine gastronomische und kulturelle Nutzung der platzartigen Fußgängerzone. Das abschüssige Geländeprofil erfordert eine besonders lange und dementsprechend besonders störende Zufahrt in der Hauptachse der Altstadt. Sie ist an dieser Stelle komplett deplatziert.

Die vorgeschlagenen Optionen zu einer möglichen architektonischen Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt erscheinen realitätsfremd, können die sprengende Wirkung dieses Einfahrtsschlunds weder in ästhetischer noch baulicher Hinsicht mildern und bewegen sich mit einzelnen Vorschlägen am Rande der Lächerlichkeit. Vor allem sind sie jedoch perspektivisch falsch und stellen die Abfahrt schmaler und filigraner dar, als die Bauplanung es vorsieht. Derartige Ungereimtheiten sprechen nicht für die redlichen Absichten der Planer hinsichtlich einer wahrheitsgetreuen Information. Die in den Abwägungen aufgestellte Behauptung, eine derartiges Einfahrtsbauwerk altstadtgerecht ausführen zu können, entbehrt nicht einer traurigen Komik.

#### 5 Fehlender Bezug zur Spitalkirche

Die Bauplanung nimmt keinerlei Bezug zur profanierten Spitalkirche; sie erscheint geradezu als störender Fremdkörper, der überdies ein Heranrücken des Einzelhandels an die Bahnhofstraße verhindert. Ganz im Gegensatz hierzu müsste die Planung die Spitalkirche als gotisches Kleinod der Stadt in das Zentrum aller Überlegungen stellen, und damit in das Zentrum der Bebauung, die auf sie Bezug nehmen und in ihr ihren Maßstab finden sollte. Eine denkbare und wünschenswerte Nutzung als Kultursaal für Ausstellungen, Konzerte, Lesungen, Vorträge, Trauungen und Ähnliches bedürfte der notwendigen Infrastruktur in direkter Nachbarschaft, wie etwa Toiletten, Küche, Lagermöglichkeiten, die in der Planung frühzeitig die entsprechende Berücksichtigung finden müsste.

Es scheint, dass die Stadt die jetzige Planung für das Bürgerspitalareal schnellstmöglich in die Tat umsetzen will, ohne bislang überhaupt zu wissen, was mit dessen Herzstück, der Spitalkirche, zukünftig passieren soll. Ein derartiges Vorgehen ist unbedacht, unprofessionell und verantwortungslos und beraubt sich gegebenenfalls attraktiver Gestaltungsmöglichkeiten von Bedeutung für die gesamte Stadt, die bei einer abgestimmten integrativen Planung problemlos umsetzbar (gewesen) wären. Mit dem vorschnellen Verkauf des Eckert-Baus hat sich die Stadt unnötigerweise sowieso schon eine Reihe naheliegender Möglichkeiten (durchaus auch im wortwörtlichen räumlichen Sinne) verbaut.

#### Zu 4.

Unter Abwägung der verschiedenen Belange u.a. des Denkmalschutzes, Immissionsschutzes und der Verkehrsplanung hat sich der Stadtrat für die Ausplanung des untenstehenden Entwurfs entschieden. Die Abfahrt wurde auf Grund des Geländes nicht verlängert sondern von den für Öffentliche Garagen festgelegten Normmaßen abgewichen. So konnte die Ausfahrt verkürzt werden. Es wird an der Auftaktstelle nun ein Übergang von Verkehrszone zur Fußgängerzone geschaffen, der durch die Glasausführung das Ensemble möglichst wenig beeinträchtigt.

Dass dieser Entwurf in Verschiedener Hinsicht angepasst werden muss und diverse Anfahrtsicherungen oder ein Geländer erhalten muss ist der Stadtverwaltung und den Stadträten durchaus bewusst – wie auch die Beschlussfassung verdeutlicht.



#### Zu 5.

#### 6 Keine zusätzlichen Einzelhandelsflächen notwendig

Die 128. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg sieht eine Umnutzung des Bürgerspitalareals als Kerngebiet vor. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine Festschreibung von derartigen Nutzungsarten steht im Kontrast zur bisherigen Mischnutzung mit einem Schwerpunkt auf altengerechtem Wohnen. Diese wäre auch weiterhin anzustreben und entspricht der 700-jährigen Nutzungstradition des Areals.

Die zahlreichen Leerstände von Einzelhandelsflächen in der Altstadt zeigen, dass in Zeiten der weiterhin zunehmenden Konkurrenz durch den Internethandel keine zusätzlichen Einzelhandelsflächen in der beabsichtigten Größenordnung benötigt werden. Trotz abnehmender Bevölkerungszahl, bei der zusätzlich die ehemals auch als Konsumenten präsenten Militärangehörigen der aufgegebenen Kasernen einzurechnen sind, und weiterhin negativer Bevölkerungsprognose für Amberg und Umland hat die Stadt in den letzten Jahren und Jahrzehnten große Einzelhandelsflächen in der Stadtperipherie über den tatsächlichen Bedarf hinaus geschaffen und damit den Einzelhandel in der Altstadt zusätzlich und unnötig unter Konkurrenzdruck gesetzt. Eine vergleichbare negative Dynamik für die Altstadt hat die Stadt durch die Etablierung des Dienstleistungszentrums in der Marienstraße ausgelöst und damit Frequenzbringer wie insbesondere Arztpraxen aus der Altstadt gezogen. Die Abwärtsspirale des sogenannten Trading Down ist in der Amberger Innenstadt an vielen Stellen in geradezu paradigmatischer Weise zu beobachten.

Wissenschaftliche Studien und praktische Erfahrungen aus vielen Teilen Deutschlands zeigen, dass die Zukunft von neugebauten Einkaufszentren in den Innenstadtlagen von Klein- und zum großen Teil auch Mittelstädten kritisch zu sehen ist und jene ohne eine Vielzahl begleitender Positivfaktoren zum Scheitern verurteilt sind. Stattdessen ist bei der Belegung der Innenstädte auf ein ausgewogenes räumliches Nebeneinander von Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu achten. Die beschlossene Umnutzung verschiebt die Perspektive nun einseitig auf den Einzelhandel und begeht damit den gleichen Fehler wie in vielen anderen Städten: Man meint, die Attraktivität des darhenden Einzelhandels in der Innenstadt durch eine Ausweitung der Verkaufsflächen und die Etablierung großer Einzelhändler als sogenannte Ankermieter steigern zu können. Eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zu den öffentlichen Räumen der Innenstädte bewertet das weit verbreitete Phänomen folgendermaßen:

"Aufgrund der in nahezu allen Fallbeispielen diagnostizierten Probleme des stationären Einzelhandels fokussieren die Strategien bislang insbesondere auf dessen Stärkung. Dadurch soll sowohl diese für die Innenstadt relevante Funktion gefördert und gesichert als auch eine höhere Frequenz in den öffentlichen Räumen erreicht werden. Diese Strategien vernachlässigen jedoch, dass eine Funktionsvielfalt aus Einzelhandel, Wohnen, Tourismus, öffentlichen Dienstleistungen, Kultur und Gastronomie Frequenz in die Innenstadt bringt und die öffentlichen Räume belebt. Nur in Einzelfällen und einem sehr begrenzten räumlichen Umfeld ist eine monofunktionale Ausrichtung auf den Einzelhandel oder den Tourismus noch zukunftsfähig."<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: *Die Innenstadt und ihre öffentlichen Räume. Erkennt-*

Bahnhofstraße 10-12 „Neue Münze“ Vorschlag:

Die Spitalkirche rückt in den Mittelpunkt der zukünftigen Nutzungen Bahnhofstraße 5, Bahnhofstraße 10-12 „Neue Münze“ und des Neubaus von Ten Brinke – gerade durch die rückwärtige Platzgestaltung gewinnt sie an Qualität und wird in Gänze wahrgenommen.

Der Bereich wird sich in den kommenden Jahren stark entwickeln, das Nutzungskonzept der Stadt Amberg wird sich in dieser Zeit mitentwickeln und sich mit der Sanierung der Kirche ausformen. Eine Nutzung ist erst dann sinnvoll möglich.

Zu 6.

Die Festsetzung als Kerngebiet dient im Wesentlichen der Ermöglichung des nach Einzelhandelsentwicklungskonzeptes notwendigen zentralen Nahversorgers, die mischgebietstypischen Nutzungen – und deren Verhältnis wird im VEP detailliert festgesetzt. Es wurde hierbei auf das erwähnte ausgewogene räumliche Nebeneinander geachtet.

Ein Trading Down Effekt ist somit hier nicht zu erwarten.

Die Stadt Amberg in ihrer Gesamtbetrachtung bietet durchaus die genannte gesunde Funktionsvielfalt, das Bauvorhaben wirkt hier lückenschließend und ergänzend.

Es ist also zu konstatieren: Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen, die über das im Forum-Areal realisierbare Maß hinausgehen; die schwerpunktmäßige Ausrichtung auf den Einzelhandel ist nicht zukunftsfähig; die Ausweitung der Verkaufsflächen wird mit Leerständen an anderer Stelle bezahlt. Insbesondere beim geplanten Verbrauchermarkt zeigt die Erfahrung, dass Lebensmittelmärkte in dieser Größenordnung in der Innenstadt nicht sinnvoll situiert sind: Die beiden zuletzt in der östlichen Altstadt angesiedelten Lebensmittelmärkte, Plus in der Unteren Nabburgerstraße und Norma in der Hernstraße, mussten selbst mit wesentlich kleineren Verkaufsflächen schließen. Eine Ansiedlung eines großen Lebensmittelmarktes würde dementsprechend im für ihn besten Fall nur Kaufkraft von den nächstgelegenen Alternativen abziehen, dem Netto-Markt auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs etwa. Es ist jedoch keineswegs gesagt, dass er in der Konkurrenz zu diesen Märkten überhaupt bestehen könnte. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erscheint aus den aufgeführten Gründen als kontraproduktiv und schädlich.

#### 7 Kein Bedarf für eine öffentliche Tiefgarage

Die Forcierung einer (teil-)öffentlichen Tiefgarage im Herzen der Altstadt ist ein Rückfall in die Politik der autogerechten Stadt der 60er Jahre. Die Tiefgarage würde vermehrt motorisierten Individualverkehr in die Altstadt ziehen und die baulich dafür völlig ungeeigneten engen Altstadtgassen zusätzlich über das schon heute teilweise mehr als grenzwertige Verkehrsaufkommen hinaus belasten, anstatt nach Wegen zur notwendigen Beruhigung und Verminderung des Verkehrs in der Altstadt zu suchen.

Grundsätzlich besteht für eine öffentliche Tiefgarage gar kein Bedarf, da zum Beispiel mit den Tiefgaragen am Bahnhof und am Ziegeltor (sowie weiteren Parkplätzen am Altstadt-ring) Parkmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung (150 m bzw. 400 m) vorhanden sind, von denen aus das Bürgerspitalareal bequem in kürzester Zeit erreicht werden kann. Alle diese Parkmöglichkeiten sind selbst an den meistfrequentierten Einkaufstagen des Jahres, wie den Adventsamtagen, bei weitem nicht ausgelastet.

Seit kurzem sind die Bauarbeiten zur Parkgarage an der Marienstraße im Gang. Dort sollen im Endausbau 1.200 Stellplätze entstehen. Die Entfernung zu Altstadt liegt unter 15 Minuten Fußweg, je nach Lage der Ausgänge auch deutlich darunter. Dass trotz dieser enormen Kapazität, die bereits Anfang 2019 zur Verfügung stehen soll, eine weitere Tiefgarage erforderlich sein soll, legt die Stadt nicht einleuchtend dar. Eine Abwägung der Belange unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Stadt noch vor Baubeginn die Zahl der altstadtnahen Stellplätze bereits fast verdoppelt haben wird, wird nicht vorgenommen.

Die Stadt gibt offen zu, dass die (teil-)öffentliche Tiefgarage eine unabdingbare Kondition des Investors Ten Brinke Bayern ist. Sie macht sich damit nicht nur zum Büttel von Investoreninteressen, die in dieser Frage den Bedürfnissen der Altstadt diametral zuwiderlaufen, sondern übernimmt auch unhinterfragt die Position der angeblich entscheidenden Bedeutung der Tiefgarage für einen Erfolg des gesamten Projekts. Es mutet indes geradezu naiv an, zu glauben, dass der motorisierte Amberger – und erst recht nicht der Landkreisbewohner – zu seinem Wocheneinkauf an Lebensmitteln in die Tiefgarage in der Altstadt einführt,

nisse aus Klein- und Mittelstädten. Bonn 2015, S. 15. Online: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2015/innenstadt-oeffentliche-raeume.html>

#### Zu 7.

An der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen besteht ein öffentliches Interesse. Wesentlicher Bestandteil der Planung der Stadt Amberg für den hier in Rede stehenden Bereich ist die Unterbringung der Ziel- und Quellverkehre in Tiefgaragen, da die unterirdische Verortung der Stellplätze für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt verträglicher ist. Die Stellplätze dieser Tiefgarage sind keine öffentlichen Stellplätze im herkömmlichen Sinne, sie decken zum einen den zwingend vorgeschriebenen Stellplatznachweis nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg für die Nutzungen des Gebäudes und sollen zum anderen als Quartiersstellplätze dienen, an denen durchaus ein Bedarf besteht. Es handelt sich nicht um eine weitere öffentliche Parkgarage wie die am Bahnhof oder Ziegeltor.

Die Tiefgaragenausfahrt erfolgt nach aktuellem Planungsstand ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Bahnhofstraße.

Verkehrsmäßig ist die Zufahrt über die Bahnhofstraße günstiger, da die Bahnhofstraße ausreichend breit ausgebaut ist, um die Abfahrt und die Fahrgasse zu kombinieren sowie beidseitige Fußgängerbereiche zu gewährleisten. Demnach wird der Verkehr direkt von der Bahnhofstraße aus kommend, geradeaus nach unten gelenkt. Die Bahnhofstraße ist ausreichend breit ausgebaut, sodass beidseitige Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse kombiniert werden können.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Spitalgraben, die der Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ sowie der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses noch „neben“ dem Baudenkmal Lichtspielhaus vorsah, wird aufgegeben. Die Bahnhofstraße ist ausreichend breit ausgebaut, sodass beidseitige Fußgängerbereiche, die Abfahrt und die Fahrgasse kombiniert werden können.

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 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.

Zur Archäologie:

Ein dauerhafter Erhalt der steinernen und im Bereich der Tiefgarage gelegenen Funde ist nicht zielführend – es wurde ein Teil des historischen Fußbodens auf Anraten der Stadtverwaltung eingelagert. Die restlichen

Funde wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege freigegeben und werden im Zuge der Baufeldfreimachung entfernt werden.

Es wird mit der Tiefgarage dem Stellplatznachweis der Stadt Amberg nachgekommen. Von einer Auslastung wird zunächst ausgegangen. Eine Mehrfachnutzung ist ebenfalls zunächst nicht ausgeschlossen. Gerade die mit der Tiefgarage im Bereich der Wirtschaftsschule 60 Quartiersstellplätze werden ausgelastet sein. Die Ablöseoption ist offen, jedoch muss zunächst von einer Akzeptanz ausgegangen werden – eine Anpassung kann im Nachgang immer noch angedacht werden.

.

wenn gleichzeitig Dutzende von bequemeren, mit dem Auto einfacher zu erreichenden, umfangreicheren und vermutlich auch preislich günstigeren Angeboten vor den Toren der Altstadt winken. Die Zeiten von Masseneinkäufen in der Altstadt sind lange vorbei und kommen auch nicht wieder. Zudem ist daran zu erinnern, dass auch der direkte Zugang zur Bahnhofstiefgarage den Fortbestand des Kaufhofes (heute Kleidungshaus Wöhrl) nicht sichern konnte.

Eine angemessen dimensionierte Quartiersgarage mit Ein- und Ausfahrt über die Ziegelgasse, die sich zudem den archäologischen Gegebenheiten auf dem Gelände anpassen müsste, würde im Gegensatz hierzu den Bedürfnissen vieler Anwohner entsprechen und, wie so ja schon passiert, auf große Resonanz stoßen, zudem die Parkplätze auf den Straßen und Plätzen der Altstadt von den Parkbedürfnissen der Anwohner entlasten. Die freiwerdenden Parkplätze stünden somit verstärkt Kunden des Einzelhandels zur Verfügung. Bei einer im Vergleich zur vorliegenden Planung deutlich reduzierten Nutzung des Bürgerspitalareals durch den Einzelhandel sollte die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, insoweit ihr nicht über die Quartiersgarage nachgekommen werden kann, über die Option einer Ablösung gemäß Art. 47 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung realisiert werden.

#### 8 Gefährliches Verkehrsaufkommen

Im Verkehrsgutachten von Professor Harald Kurzak von der TU München zur Verkehrsbelastung vornehmlich der östlichen Altstadt wird beim Betrieb einer teilöffentlichen Tiefgarage ein verstärktes Verkehrsaufkommen prognostiziert, das u.a. zu einem Rückstau auf den Abbiegespuren des Kaiser-Ludwig-Rings führen würde. Weiterhin ist am Ziegeltorplatz mit Problemen vor allem beim Linkseinbiegen in den Ring zu rechnen, da auf der Abbiegespur lediglich drei Pkws Platz finden.

Ich greife hier bewusst auf die Daten aus dem Gutachten von Kurzak zurück, obwohl es von einer höheren Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage ausgeht. Denn der der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellte Teil des Gutachtens von Obermeyer vom 23.11.2017 ist weitgehend ungeeignet, die zu erwartende Verkehrssituation ausreichend zu klären. Hier werden der Bürgerschaft wichtige Informationen vorenthalten und eine fundierte Öffentlichkeitsbeteiligung damit bewusst erschwert. Zu fragen ist, welche Gründe diese Vorgangsweise motivieren.

So ist es unersichtlich, warum dort eine Prognose für das Jahr 2030 aufgestellt wird und vor allem auf welcher Grundlage und mit Hilfe welcher Kriterien diese Prognose erstellt wurde. Es finden sich zwar Angaben über die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben, basierend auf Zahlenmaterial aus dem Jahr 2013, jedoch keinerlei Angaben zu belastbaren Faktoren, wie die prognostizierten Zahlen für das Jahr 2030 zustande kommen. Generell sind die Zahlenangaben rechnerisch des Öfteren nicht nachvollziehbar. Des Weiteren werden nur Tagesdurchschnittswerte angegeben. Für die Beurteilung diverser Kapazitätsengpässe wären jedoch erstrangig die zu erwartenden Spitzenwerte entscheidend.

Der Lieferverkehr für den Einzelhandel auf dem Bürgerspitalareal soll ausschließlich über die Bahnhofstraße erfolgen. Der Bebauungsplan erlaubt einen Lieferbetrieb in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und schöpft damit das rechtlich Mögliche zur Gänze aus. Damit wür-

#### Zu 8.

Grundsätzlich wird in Verkehrsgutachten für Bebauungsplanverfahren und sonstige Infrastrukturmaßnahmen aktuell mindestens der Prognosehorizont 2030 angesetzt. Dies ist unabhängig vom Fertigstellungszeitpunkt des jeweiligen Bauvorhabens.

Die Verkehrszunahme wurde in Abstimmung mit Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak und der Stadt Amberg bei gleichbleibendem Straßenausbau mit 3% bis zum Prognosejahr 2030 im Innenstadtbereich innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang des Kaiser-Ludwig-Rings festgelegt. Damit wird die allgemeine Verkehrszunahme beim Kfz-Verkehr bis zum Prognosejahr 2030 abgebildet. [Quelle: Verkehrsuntersuchung vom 23.11.2018 – S. 5] Für die Kapazitätsbetrachtungen werden Verkehrsmengen der maximal belastetsten Stunde (Spitzenstunde) herangezogen. Dies wurde in

den von früh morgens bis weit in die Nacht Lkws durch die Fußgängerzone rollen, welche damit ihren bisherigen Charakter weitgehend verlieren würde. Eine gastronomische Nutzung mit Freischankflächen, wie bislang etwa durch das Eiscafé Cadore, ist vor diesem Hintergrund kaum mehr vorstellbar. Dessen Freischankfläche etwa würde räumlich zwischen die Tiefgaragenabfahrt einerseits und die Lkw-Zufahrt zum Ladebereich andererseits auf eine Art Podest über dem unteren Teil der Abfahrt eingezwängt und vom ständigen Holpern der abfahrenden Autos und dem Krach der vorbeifahrenden Lkws schwerwiegend beeinträchtigt.

#### 9 Starke Lärm- und Abgasbelastung

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowie der erforderliche Lieferbetrieb der geplanten Verbrauchermärkte lassen eine erheblich gesteigerte Lärmbelastung der betroffenen Bereiche erwarten. Der der Öffentlichkeit zugänglich gemachte Teil der Schalltechnischen Stellungnahme von C.Hentschel Consult vom 20.12.2017 erweist sich ebenso als untauglich für eine fundierte Beurteilung der zu erwartenden Situation. Wiederum wird das Informationsrecht der Bürgerschaft willkürlich beschnitten. Entscheidend wäre zu wissen, aufgrund welcher konkreter Daten und Umstände die Untersuchung zum restierenden Fazit kommt.

Wie ausgeführt, erlaubt die Planung einen Lieferbetrieb in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr. Dies ist im Umfeld einer vorwiegenden Wohnnutzung an den fraglichen Verkehrswegen (insbesondere Ziegelgasse und Obere Nabburgerstraße für die Ausfahrt aus der Altstadt) nicht hinnehmbar, erst recht nicht vor dem Hintergrund, dass der Stadtrat für den westlichen Teil der Fußgängerzone in der Georgenstraße Lieferverkehr nur bis 10.00 Uhr vormittags genehmigt. In der Fußgängerzone in der Bahnhofstraße wäre Lieferverkehr dagegen mit einer nächtlichen Pause von früh bis spät erlaubt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 143 'Bürgerspitalareal' vom 31.01.2018 wird ausgeführt: "Schutzgut Klima und Luft: Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Veränderungen zu erwarten → Keine Auswirkungen". Gleichzeitig konstatiert das Verkehrsgutachten von Obermeyer vom 14.6.2017 noch: "Insgesamt ergibt sich durch die geplanten Nutzungen ein geschätztes Verkehrsaufkommen von ca. 1.700 Kfz-Fahrten/24h bzw. 22 Schwerverkehrsfahrten (SV)/24h." Es bleibt Geheimnis der Stadt, wie eine derartige Verkehrszunahme als neutral für Klima und Luftqualität gewertet werden kann. Es ist für jeden Laien unmittelbar einsichtig, dass sie in den sowieso schon stark belasteten engen Altstadtgassen zu einer weiteren Verschärfung der Umweltbelastung führen wird, sowohl was die Lärmbelastung betrifft als auch die Immissionen durch den zusätzlichen Straßenverkehr.

Abstimmung mit der Stadt Amberg für den Knotenpunkt Kaiser-Ludwig-Ring/Bahnhofstraße durchgeführt.

Die Schwerverkehrsfahrten für das Bauvorhaben „Bürgerspitalareal wurden mit 22 Schwerverkehrsfahrten (11 Zu-/11 Abfahrten) am Tag abgeschätzt

#### Zu 9.

Die Grundlagen der Berechnungen der SU CHC 1546-2017 V02-2 basieren auf den Zahlen und Daten des Auftraggebers. Die Angaben zur Frequentierung des Parkverkehrs in der Tiefgarage sowie der Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen wurde dem Verkehrsgutachten (Verfasser: Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Stand 23.11.2017) entnommen.

Der Beurteilungszeitraum der TA Lärm bezieht sich auf folgende Zeiten:

- tags 06:00 – 22:00 Uhr

- nachts 22:00 – 06:00 Uhr

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm gelten während des Tages somit für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Laut Auskunft des Auftraggebers wird angestrebt tagsüber in der Zeit von 06:00 – 10:30 und von 18:00 – 22:00 Uhr Anlieferungen durchzuführen. In der Prognoseuntersuchung wird die Warenanlieferung dementsprechend über den Beurteilungszeitraum Tag (=16 h) gemittelt.

Die Schalltechnische Untersuchung bezieht sich auf die Lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens.

Die größte Mehrbelastung an Kraftfahrzeugen stellt die Bahnhofstraße mit ca. 1.500 Kraftfahrzeugen/24h dar. Auf der Ziegelgasse erhöht sich das Verkehrsaufkommen um ca. 900 Kraftfahrzeugen/24h (Tabelle 5 aus [1]). Die LOS-Zuordnung (Verkehrszustand) für die Ziegelgasse, Bahnhofstraße sowie für die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrten werden mit einer LOS4 Zuordnung (stop&go) von 25% bzw. 45% belegt (Tabelle 7 aus [1]). Dabei soll das erhöhte Verkehrsaufkommen zu den Stoßzeiten (Geschäftsbeginn und Feierabendverkehr) abgebildet werden. Hinsichtlich der getroffenen Aussage zur ohnehin schon stark belasteten engen Altstadtgassen bzgl. der Umweltbelastung durch Kfz-induzierte Immissionen wurde mit dem mikroskaligen Klima- und Ausbreitungsmodell MISKAM eine detaillierte Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Die Immissionen auf den Altstadtgassen wurden für den Prognose-Nullfall (ohne Bauvorhaben) und Prognose-Planfall (Bauvorhaben Bürgerspitalareal) bestimmt und nach der 39. BImSchV bewertet. Sowohl im Prognose-Nullfall als auch Prognose-

	<p>Planfall werden die in [1] bewerteten Altstadtgassen nach der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte für NO<sub>2</sub>, Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) und Benzol sicher eingehalten. (Hinweis: Für die Bahnhofstraße mit der größten Mehrbelastung an Kraftfahrzeugen beträgt die Zusatzbelastung an Kfz-induzierten NO<sub>2</sub>-Immissionen maximal 3 µg/m<sup>3</sup>, für die Schadstoffe Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) und Benzol verhält es sich ähnlich.)</p> <p>Neutrale Beurteilung wird anhand des in Auftrag gegebenen Gutachtens verdeutlicht – gerade im rechtlich notwendigen Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan AM 91 und der darin genehmigungsfähigen Nutzung ist der Unterschied unerheblich. Im Bereich liegt verkehrstechnisch eine erhebliche Vorbelastung vor, daher ist keine wesentliche Erhöhung durch das Vorhaben an sich gegeben.</p>
--	---

5

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits unter dem 27.08.2017 haben wir unsere Einwendungen gegen den o.a. Bebauungsplan vorgebracht. Mit der erneuten Auslegung eines – eher geringfügig – modifizierten Plans haben sich diese Einwendungen nicht erledigt. Wir setzen uns im Folgenden mit den weiterhin bestehenden Problemen, speziell mit den „Abwägungsvorschlägen“ der Stadt Amberg<sup>1</sup> auseinander. Soweit nicht anders ausgeführt, bleiben wir bei unseren Einwendungen.

**i. Befastung mit Verkehr durch die geplante Tiefgarage**

Nach dem ursprünglichen Plan<sup>2</sup> war die „Errichtung einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt mit etwa 170 Stellplätze(n)“ vorgesehen. Die Zufahrt sollte über eine Rampe in der Bahnhofstraße erfolgen, die Ausfahrt über den Spitalgraben. Zusätzlich sollte so die bestehende Tiefgarage der Wirtschaftsschule mit 30 Stellplätzen erschlossen werden. Es ging also um Zu- und Abfahrt für „etwa“ 200 Parkplätze.

**Stellungnahme zu Teil I:**

*Es werden 140-150 Stellplätze unter dem Bürgerspitalareal errichtet. Diese Stellplätze sind keine öffentlichen Stellplätze im herkömmlichen Sinne, sie decken den Bedarf nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Amberg für die Nutzungen des Gebäudes und sollen als Quartiersstellplätze dienen. Es handelt sich nicht um eine weitere Parkgarage wie die am Bahnhof oder Ziegeltor.*

Diese Ausführungen weichen von den vorgelegten Planunterlagen ab, sind also mit hoher Wahrscheinlichkeit falsch.

**A. Dimensionen der Tiefgarage**

In der Beschlussvorlage für den Stadtrat<sup>3</sup> ist nunmehr von der Errichtung einer Tiefgarage „mit etwa 150 Stellplätzen (nicht öffentlich, jedoch öffentlich zugänglich)“ die Rede. Die Stadt Amberg treibt hier ein Verwirrspiel mit Zahlen und Bezeichnungen:

<sup>1</sup> Anlage 7 zur Beratung im Bauausschuss und im Stadtrat (Vorlage 005/0005/2018) – im Folgenden „Stellungnahme“ (kursiv und mit Rahmen markiert).

<sup>2</sup> Beschlussvorlage als Tischvorlage vom 26.06.2017, Vorlage-Nr: 005/0046/2017 Seite 3.

<sup>3</sup> Beschlussvorlage zur Sitzung am 05.03.2018, Vorlage-Nr: 005/0005/2018 vom 08.02.2018 – im Folgenden Beschlussvorlage – Seite 2.

Zu A.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden im Bereich des Geltungsbereichs in zwei Tiefgaragenebenen die genannten 140 bis 150 Stellplätze errichtet. Die Tiefgaragenebene 1 wird für die Nutzung durch die Mitarbeiter und Kunden der gewerblichen Mieter geplant. Die Tiefgaragenebene 2 wird für die Wohnnutzungen und die verbleibenden ca. 30 Quartiersstellplätze geplant.

Die Planzeichnungen sind wie folgt beschriftet: „140-150 Stellplätze in 2 Ebenen“. Die eingezeichneten Rechtecke stellen mögliche Stellplätze dar. In diesen Bereichen müssen aber auch noch sämtliche statisch erforderlichen Wände und Stützen, Motorradstellplätze, etc. untergebracht werden. Es werden 140 bis 150 Stellplätze errichtet.

Über die Ein- und Ausfahrt werden gleichzeitig die bereits bestehende Quartiersgarage der Wirtschaftsschule mit ca. 30 Stellplätzen sowie die integrierte Garage für die Bahnhofstraße 5 erschlossen.

Bei den Gutachten wurde von der Maximalverträglichen Anzahl ausgegangen, die Zeichnungen deuten lediglich die Stellplatzanzahl ohne Stützen etc. an, damit wurde nachgewiesen, dass die im Bebauungsplan mit 140 bis 150 Stellplätzen festgesetzte Tiefgarage auch nachgewiesen werden kann.

Ausschlaggebend ist die Festsetzung im Bebauungsplan.

- „140 - 150 Stellplätze“ (Stellungnahme) sind eben höchstens 150, „etwa 150“ Stellplätze (Beschlussvorlage) können auch mehr sein. Rechnet man die 30 Stellplätze der Wirtschaftsschule hinzu, kommt man auf „etwa“ (Beschlussvorlage) 180 Stellplätze, möglicherweise also doch sehr in die Nähe der ursprünglich geplanten 200.
- In den Planzeichnungen<sup>4</sup> sind 191 Parkplätze eingetragen. Dem Stadtrat lagen diese Zeichnungen vor. Es ist also davon auszugehen, dass er im Verfahren der Baugenehmigung auch 191 Stellplätze noch als „etwa 150“ durchgehen lassen wird. Der Investor wird das jedenfalls erwarten, nachdem der Bebauungsplan „vorhabenbezogen“, also gestützt auf diese Pläne beschlossen werden soll.
- Das Verkehrsgutachten<sup>5</sup> geht wieder von anderen Werten aus: „Dem Bauvorhaben liegt eine Tiefgarage mit 172 Stellplätzen zugrunde.“ Es berücksichtigt auch die 30 Stellplätze in der Wirtschaftsschule, die bisher nicht genutzt werden können.

Insgesamt (Neubau und Wirtschaftsschule) liegen disparate Größenangaben zur Tiefgarage vor:

- Ratsbeschluss: „etwa“ 180,
- Verkehrsgutachten: 202,
- Planzeichnungen: 221 Stellplätze.

Die vom Investor angegebenen Werte liegen also um 12 oder 23 Prozent über denen, die der Ratsbeschluss der Öffentlichkeit nennt.

**Es ist fraglich, ob bei solchen Ungenauigkeiten in einem für die Bürger wesentlichen Aspekt eine ordnungsgemäße öffentliche Auslegung erfolgt ist.**

#### B. Nutzung der Tiefgarage

In der Stellungnahme wird eine Tiefgarage „für die Nutzungen des Gebäudes“ und „als Quartiersstellplätze“ genannt. Beschlossen wurde eine „nicht öffentliche, jedoch öffentlich zugängliche“ Tiefgarage. Es erschließt sich nicht, was nun der Stadtrat mit seinem Beschluss meint. In der Sitzung des Stadtrats am 05.03.2018 wurde diese Frage auch durchaus kontrovers<sup>6</sup> diskutiert, endgültige Klarheit aber nicht geschaffen.

Letztlich wird es damit in der Hand des Investors liegen, wie viele Stellplätze geschaffen werden und wie der – „öffentliche“! – Zugang geregelt wird. Der Investor verfügt als künftiger Eigentümer über das Hausrecht und wird somit auch darüber entscheiden können, unter welchen Voraussetzungen und von wem die Garage genutzt werden kann.

Damit bleibt festzuhalten, dass

- die Abwägungsvorschläge für den Stadtrat, soweit es um die Nutzung der Tiefgarage geht, nicht im Ratsbeschluss umgesetzt sind,
- bei der Größe der Garage keine signifikante Änderung geplant ist, die Angaben der Stadt vielmehr aller Voraussicht nach deutlich überschritten werden und
- das Volumen an zusätzlichem Verkehr unverändert bleiben soll.

Es bleibt deshalb bei den bereits vorgetragenen Einwendungen.

#### C. Kein Bedarf

Der Plan enthält weiterhin keine nachvollziehbare Begründung dafür, dass eine Tiefgarage dieses Ausmaßes überhaupt zweckmäßig ist, noch weniger ist eine Notwendigkeit dieser Baumaßnahme dargetan. Die Stellungnahme der Stadt ist nicht geeignet, die Bedenken auszuräumen.

**Stellungnahme zu Teil I, A, 1. + 2 (jetzt: 1. + 3.)**

<sup>4</sup> Vorhaben und Erschließungsplan zum Bürgerspitalareal i.d.F. vom 21.02.2018 Blatt 6 und 7.

<sup>5</sup> OBERMEYER Plänen + Beraten GmbH, VERKEHRSUNTERSUCHUNG Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ - Ten Brinke Bayern – Seite 5.

<sup>6</sup> <https://www.zeitung.de/amberg-in-der-oberrhein/politik/tauerhospital-areal-erweit-thema-im-amberger-stadtrat-mehrheit-wirkt-ausfahrt-durch-d1821967.html>

Zu B.:

Wie bereits unter A. erläutert, werden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich des Geltungsbereichs in zwei Tiefgaragenebenen die genannten 140 bis 150 Stellplätze errichtet. Die Tiefgaragenebene 1 wird für die Nutzung durch die Mitarbeiter und Kunden der gewerblichen Mieter geplant. Die Tiefgaragenebene 2 wird für die Wohnnutzungen und die verbleibenden ca. 30 Quartiersstellplätze geplant. Es handelt sich also nicht um eine öffentliche Tiefgarage, sondern um eine Garage, welche die sich aus der Nutzung des Gebäudes ergebenden erforderlichen Stellplätze sowie zusätzlich ca. 30 Stellplätze für das Quartier zur Verfügung stellt. Und für die Nutzung durch Kunden öffentlich zugänglich ist.

Zu C.:

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind nach Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie die Ablösung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen in der Stadt Amberg (Stellplatzsatzung – Kfz-FaStpS) in der Fassung vom 22.03.2017 im Bauantrag zu ermitteln und in der TGA unterzubringen oder abzulösen..

*Ziel des Bebauungsplans 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. Eine wichtige Grundlage zur Umsetzung dieses Ziels, ist es durch die vorgesehene Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage, die Flächen der Nutzung als Fußgängerzone zu öffnen. Um die nördliche Altstadt aufzuwerten soll durch die Schaffung der Quartiersstellplätze langfristig die Wohnqualität gesteigert und eine Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hinzu Garten und Hofnutzungen ermöglicht werden. Damit kann auch die Wohnqualität der angrenzenden Bauten in diesem Bereich attraktiver gestaltet werden.*

Diese Ausführungen sind nicht nachvollziehbar und teils unrichtig:

- Eine „Verbesserung des Wohnumfelds der bestehenden Bauten“ ist definitiv nicht zu erwarten. Das gilt wegen der Belastung mit zusätzlichem Autoverkehr jedenfalls für die Bahnhofstraße und den nordwestlichen Teil der Ziegelgasse, die Kasernstraße und die Hermsstraße. Durch die Verlegung der Tiefgaragenausfahrt (und die nur angebliche Verkleinerung) ändert sich dort nichts zum Besseren.
- Von einer „Verlagerung der zu Zeiten als Bürgerspital oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine Tiefgarage“ kann gleichfalls nicht die Rede sein. Geplant sind angeblich 140 Stellplätze - wahrscheinlich werden es 191 – zusätzlich zu den 30 existierenden bei der Wirtschaftsschule. Das ist keine „Verlagerung“ der wenigen Besucherparkplätze am früheren Bürgerspital, sondern die Schaffung eines Vielfachen an Parkmöglichkeiten und die Verursachung von entsprechendem Verkehr durch Zu- und Abfahrten. Soweit in Erfahrung zu bringen war, gab es mit den wenigen Besucherparkplätzen am Bürgerspital keinerlei Probleme. Die sollen erst jetzt von der Stadt geschaffen werden.
- Dass die Stadt mit der Planung „Flächen der Nutzung als Fußgängerzone zu öffnen“ werde, ist nicht zutreffend. Zwar suggeriert die grob irreführende Visualisierung<sup>7</sup> ein großzügiges und reichlich begrüntes Fußgängerareal. Diese Darstellung hatte jedoch mit der ursprünglichen Planung wenig gemein, mit der aktuellen noch weniger, weil von der zunächst vorgesehenen Bepflanzung nur zwei Bäume übrig geblieben sind. Die Abwägungsvorschläge der Stadt sind insoweit auch evident unsinnig: Eine Fußgängerzone kann auch ohne darunter liegende Tiefgarage geschaffen werden.
- Wenn die Stadt eine „Umnutzung der Hinterhöfe von Stellplätzen hin zu Garten und Hofnutzungen“ als Argument anführt, so ist dies pure Spekulation. Der Bebauungsplan sieht dergleichen nicht vor und könnte das vermutlich aus rechtlichen Gründen auch nicht. Ob jemand einen oberirdischen KFZ-Stellplatz gegen einen in einer Tiefgarage eintauscht, ist generell fraglich. Da der Investor die Tiefgarage rentierlich verwerten wird, wäre eine solche Entscheidung auch mit erheblichen Folgekosten (z.B. Kaufpreis in 5-stelliger Höhe) verbunden. Hier arbeitet die Stadt also mit Annahmen, die ziemlich unrealistisch sind.
- Dass die „Wohnqualität der angrenzenden Bauten in diesem Bereich attraktiver gestaltet“ würde, ist also nicht zu erwarten.

Was die Stadt hier als „Ziele“ präsentiert, ist zum größten Teil eine pure Illusion.

#### 1. Bestehende Parkmöglichkeiten

##### a) Bestand und Entfernungen

In unmittelbarer Nähe des Baugeländes befinden sich bereits zwei Tiefgaragen, die nach unseren Erfahrungen und Beobachtungen nicht im Entferntesten ausgelastet sind:

- Parkgarage am Bahnhof (Entfernung weniger als 150 m)
- Parkgarage am Ziegeitor<sup>8</sup> (Entfernung weniger als 400 m).

<sup>7</sup> Eingehend dazu unten II.A.

<sup>8</sup> Zur besseren Auslastung bewirbt die Stadt (<http://www.arnberg.de/leben/beriparkplatz/>) diese Parkgarage im „altstadtnahen Bereich“ so: „FLEXI-Ticket - ideal für Pendler, Shopper und .... Parkgebühr 2,50 Euro für maximal 12 Stunden, FLEXI-Ticket

Eine exakte Ermittlung der erforderlichen Stellplätze nach der sehr differenzierenden Satzung ist erst mit der Genehmigungsplanung möglich, da erst dann die genauen Berechnungsparameter bekannt sind (z.B. genaue Wohnungsgrößen, genaue Mieterflächen nach DIN 277 Teil 2, Nutzerart wie Arztpraxen oder Büro mit unterschiedlichem Stellplatzbedarf nach Satzung). Sollte die erforderliche Stellplatzanzahl zuzüglich der gewünschten Quartiersstellplätze die Anzahl von 150 Stellplätzen übersteigen, so sollen die überzähligen Stellplätze abgelöst werden.

Die verbleibenden, neuen ca. 30 Quartiersstellplätze sollen zusätzlich zu den 30 Stellplätzen im Bereich der Wirtschaftsschule den Bewohnern der Altstadt dienen. Das Angebot eines wohnungsnahen Kfz-Stellplatzes steigert die Attraktivität von Wohnnutzungen, besonders im Bereich der Fußgängerzone. Der Parksuchverkehr der Anwohner kann dadurch reduziert werden.

#### Zu 1.

Die genannten öffentlichen Tiefgaragen können nicht für den privaten Nachweis der baurechtlich erforderlichen Stellplätze herangezogen werden.

Diese Strecken sind als Fußweg zumutbar und werden auch gern zu Fuß zurückgelegt, wie es an der Fußgängerzone mit etwa 750 m Erstreckung erkennbar ist. Weit weniger zumutbar dürfte für die Fußgänger auf der Bahnhofstraße der durch die geplante Tiefgarage verursachte Autoverkehr sein.

Zudem existieren im Umkreis der Altstadt zahlreiche Parkmöglichkeiten (z.B. Kurfürstengarage etwa 400 m vom Marktplatz entfernt), die gleichfalls kaum ausgelastet sind. Das ist der Stadt bekannt. Die Stadt<sup>9</sup> selbst wirbt mit der unproblematischen Parksituation rund um das „Ei“.

b) Parkraummanagement 1999 – Parkplätze fehlen nur angeblich

Schon 1999 wurde eine Arbeitsgruppe<sup>10</sup> zur Entwicklung eines Parkraummanagements eingesetzt. Ausgangspunkte waren seinerzeit:

- „Imageprobleme als Einkaufsstadt wegen angeblich fehlender Parkplätze in der Innenstadt“ und
- „Leerstehende Dauerparkplätze auf fußläufig an die Altstadt gut angebundenen Parkierungseinrichtungen“.

Schon 1999 ergab die Erhebung zur Parkplatzsituation<sup>11</sup> in der Innenstadt, dass von 425 Kurzzeitparkplätzen an den Stichtagen 16 oder 21 % frei waren. Ohne rechtswidrig abgestellte Fahrzeuge wären sogar 24 oder 30 % der Stellmöglichkeiten verfügbar gewesen.

Daran hat sich wenig geändert. Es fehlen weiterhin nur „angeblich“ Parkplätze in der Altstadt. Im Gegenteil: Die etwa 250 im Jahr 1999 noch gesondert ausgewiesenen Anwohnerparkplätze stehen seit 2014 zur allgemeinen Verfügung. Die freien Kapazitäten in den Parkgaragen am Rande der Altstadt wurden in der Untersuchung überhaupt nicht berücksichtigt. Diese 1.313 Stellplätze waren an den Stichtagen (beides Werktag) sicher auch nicht vollständig belegt.

Das „angebliche“ Problem war und ist also ein Produkt der Phantasie!

Dass die Stadt Amberg nicht deshalb ein „Imageproblem“ hat, macht der Vergleich mit Regensburg deutlich: Die dortige Altstadt ist fast vollständig verkehrsberuhigt, Kurzzeitparkplätze gibt es dort nicht, Parkhäuser nur am Rand und im Umfeld der Altstadt,

c) Stichprobe aus dem Parkleitsystem der Stadt Amberg

Zur Verdeutlichung wurde auf der Basis der Daten aus dem Parkleitsystem<sup>12</sup> der Stadt Amberg die Belegung in Stichproben erhoben und zwar am

- Sonntag, 29.04.2018 (Bierfest, Krügelmarkt, Italienischer Markt, verkaufsoffener Sonntag, Entenrennen, Badewetter mit 24°) und am
- Montag, 30.04.2018 (regulärer Werktag).

Es zeigt sich, dass nur am **Sonntag** kurzfristig in der Zeit von etwa 14:00 bis 16:00 Uhr die Parkgaragen fast vollständig belegt waren:

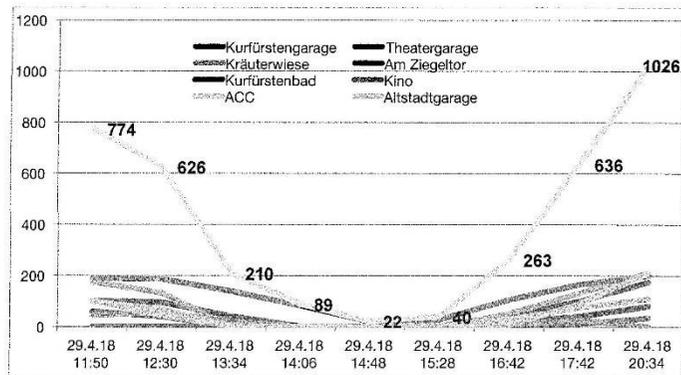
vorher beliebig aufladen, Abbuchung bei jeder Ausfahrt. Weitere Informationen und das FLEXI-Ticket erhalten Sie an der Kasse im Kurfürstenbad...“.

<sup>9</sup> „Über 2.300 Parkplätze rund um das „Amberger Ei“ bieten genügend Parkraum zu günstigen Preisen. Auch mit dem Citybus des ÖPNV oder dem Fahrrad ist die Innenstadt schnell erreichbar.“ (<http://tourismus.amberg.de/index.php/shopping-in-der-innenstadt.html>).

<sup>10</sup> <http://amberg.de/archiv/seiten/bla-parken-in-amberg/konzept/e-anlass/?l=0>.

<sup>11</sup> <http://amberg.de/archiv/seiten/bla-parken-in-amberg/konzept/d-zahlen-und-fakten/parkplatzbelegung/?l=0>.

<sup>12</sup> <https://parken.amberg.de>.



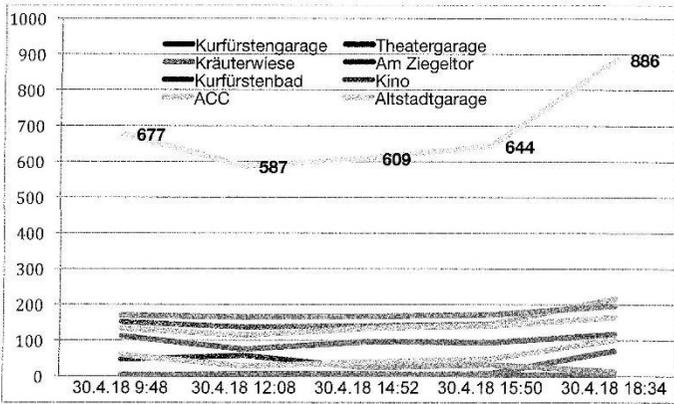
Das vom Stadtmarketingverein installierte Zählsystem zur Frequenzmessung am Rathaus wies an diesem Tag um 14:00 Uhr etwa 8.000 Passanten auf dem Marktplatz aus, bis 16:30 Uhr dann 32.000. Es handelt sich also um ein „Amberger Mega-Wochenende“.<sup>13</sup> Trotzdem waren die Stellplatzkapazitäten noch ausreichend.

Am nächsten Werktag zeigt sich wieder die typische Situation, die von den Anzeigetafeln des Parkleitsystems bekannt ist:

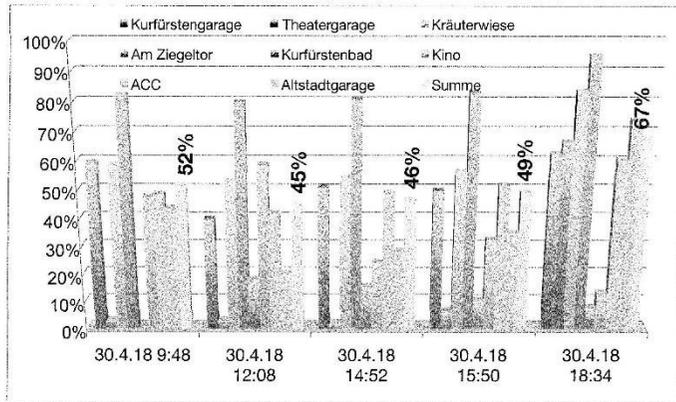
Die Zahl der freien Stellplätze liegt während der Geschäftszeiten kaum unter 600. Allein die Garage am Ziegeltor weist im Minimum des Tagesverlaufs (um die Mittagszeit) 165 freie Plätze auf, die Altstadtgarage immerhin weitere 28. Das ist mehr als der vom Stadtrat beschlossene Parkraum auf dem Gelände des Bürgerspitals. Zu berücksichtigen ist dabei, dass derzeit das Parkdeck an der Kräutertwiese als Ausweichparkplatz<sup>14</sup> wegen der Baumaßnahmen in der Marienstraße in Anspruch genommen wird.

<sup>13</sup> <https://www.ernetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/wirtschaft/pwg-chef-andreas-raab-zum-verkaufsoffenen-sonntag-hammermaessig-d1852919.html?cp=Kurationsbox>.

<sup>14</sup> <https://www.ernetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/politik/waehrend-parkdeck-bau-shuttleservice-fuer-mitarbeiter-d1799464.html>.



Eine Auswertung nach der prozentualen Auslastung der unterschiedlich großen Parkgaragen macht deutlich, dass es sehr unterschiedliche Auslastungen gibt:



Es besteht also kein Defizit an Stellplätzen; möglicherweise ist das Verkehrsleitsystem verbesserungswürdig.

d) Ergebnis

In unmittelbarer Nähe zur Altstadt bestehen bereits 1.313 Stellplätze in öffentlichen Parkgaragen. Dazu kamen in der Altstadt – Stand 1999 – etwa 425 Kurzzeitparkplätze und etwa 250 Anwohnerparkplätze, die

seit 2014 einheitlich von Anwohnern und Kurzparkern genutzt werden können, insgesamt also 675 Stellplätze.

Diese Kapazität von fast 2.000 Parkplätzen ist auch völlig ausreichend. Das ergab 1999 eine Erhebung zu den Stellplätzen in der Innenstadt. Eine Stichprobe an zwei Tagen Ende April 2018 bestätigt diesen Befund auch für die Parkgaragen.

**Es ist kein städteplanerischer Grund ersichtlich, der den Bau einer weiteren Tiefgarage in der Altstadt rechtfertigen könnte.**

## 2. Im Bau befindliche Parkgarage

Seit kurzem sind die Bauarbeiten zur Parkgarage an der Marienstraße im Gang. Dort sollen im Endausbau 1.200 Stellplätze<sup>15</sup> entstehen. Die Entfernung zur Altstadt liegt unter 15 Minuten Fußweg. Dass trotz dieser enormen Kapazität, die bereits Anfang 2019 zur Verfügung stehen soll, eine weitere Tiefgarage erforderlich sein soll, legt die Stadt nicht einleuchtend dar. Eine Abwägung der Belange unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Stadt noch vor Baubeginn die Zahl der altstadtnahen Garagenplätze bereits fast verdoppelt haben wird, wird nicht vorgenommen.

## 3. Zusätzlicher Bedarf durch Bauvorhaben

Soweit der Bauherr verpflichtet sein sollte, eine hinreichende Zahl von Stellplätzen zu schaffen, müsste jedenfalls bei dieser räumlichen Konstellation eine Ablösung nach Art. 47 Abs. 3 BayBO erwogen werden. Dies ist ausweislich der Unterlagen nicht geschehen.

Zur Dimension der Tiefgarage mit „etwa 150“ (Stadtrat), 172 (Verkehrsgutachten<sup>16</sup>) oder 191 (Pläne Wittfoht<sup>17</sup>) Stellplätzen ergeben sich durchaus offene Fragen: Für die angesetzten Verkaufsflächen wären nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 weniger als 50 Stellplätze<sup>18</sup> erforderlich. Flächen für Dienstleistung, Büros und Praxen sind zwar in der Planskizze noch eingetragen, im Verkehrsgutachten aber nicht berücksichtigt, werden also möglicherweise auch nicht in dieser Weise genutzt.

Es ist nicht vorstellbar, dass die restlichen 110 bis 140 Stellplätze für die Wohnungen<sup>19</sup> benötigt werden, die auf 2.696 m<sup>2</sup> errichtet werden sollen.

Damit liegt die geplante Tiefgarage in den Dimensionen deutlich über dem Maß, das für das Bauvorhaben erforderlich ist. Es mag sein, dass für den Investor Verkauf oder Vermietung von Stellplätzen attraktiv sind. Städteplanerisch ist dieses Vorhaben nicht begründet und wegen der absehbaren Folgen auch nicht vertretbar.

### **Stellungnahme zu Teil I, A, 1. + 2:**

*In der aktualisierten Planung werden in der Tiefgarage vorrangig und überwiegend die bauordnungsrechtlich für das Wohn- und Geschäftshaus erforderlichen Stellplätze untergebracht. Mit der Errichtung von 140 bis 150 Stellplätzen werden zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen lediglich ca. 30 Stellplätze hergestellt, welche den Bewohnern der Altstadt als Quartiers-tiefgarage dienen sollen. Dies soll den Parksuchverkehr der Besucher in der östlichen Altstadt vermindern und so das Pendant zur gut angenommenen Malteser-Tiefgarage im Westen darstellen. Es wird hier eine Forderung der Stadt Amberg aus dem wettbewerblichen Dialog umgesetzt.*

[...]

<sup>15</sup> <https://www.onetz.de/amberg/n-der-obersalz-politik/frisene-fuer-amberger-parkdeck-an-der-marienstrasse-koenigreiter-ene-hochgarage-zwsi-einfahrten-d-1599816.html>.

<sup>16</sup> Nach OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, VERKEHRSUNTERSUCHUNG Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ - Ten Brinke Bayern – (Vorabversion vom 14.06.2017), die Beschlussvorlage für den Stadtrat nennt „etwa 170 Stellplätze“.

<sup>17</sup> Vorhaben und Erschließungsplan zum Bürgerspitalareal i.d.F. vom 21.02.2018 Blatt 6 und 7.

<sup>18</sup> OBERMEYER geht von einem Lebensmittelmarkt (1.202 m<sup>2</sup> VKF), einem Bäcker (EGF: 79 m<sup>2</sup>) und einer Drogerie (528 m<sup>2</sup> VKF) aus. Büro, Praxen und Dienstleistung werden – andere als in der Beschlussvorlage für den Stadtrat – nicht erwähnt.

<sup>19</sup> Vorgeschrieben ist 1 Stellplatz je Wohnung

Zu 2.

Die sich im Bau befindliche Tiefgarage an der Marienstraße dient den Mitarbeitern und Besuchern des Klinikums und des Dienstleistungszentrums und steht in keinem räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben.

Zu 3.

Es sei zunächst auf Punkt C verwiesen.

Eine Ablöse sämtlicher Stellplätze ist nicht im Sinne der Stadt Amberg.

Diese Angaben sind nicht mit dem Ratsbeschluss kompatibel. Dort gibt es keine Obergrenze von „bis 150“ Stellplätzen, sondern nur den Näherungswert von „etwa 150“, der durchaus auch überschritten werden kann und nach den vorliegenden Plänen und Gutachten auch überschritten werden soll.

Wie die Stadt zu der Annahme kommt, für das Gebäude seien 110 bis 120 Stellplätze bauordnungsrechtlich geboten, bleibt unklar. Nicht erklärt wird, wie dann auch die in den Plänen vorgesehenen ca. 160 Plätze (191 abzüglich der angeblichen 30 Quartiersplätze) bauordnungsrechtlich zu begründen sein sollen.

Dass durch die geplante Tiefgarage der „Parksuchverkehr der Besucher in der östlichen Altstadt“ vermindert werden kann, ist eine durch nichts belegte Spekulation, die allen Erfahrungen widerspricht. Wer über die Bahnhofstraße in die Altstadt einfährt, hat zumeist schon Anzeigetafeln des Parkleitsystems passiert, die freie Plätze in den Parkgaragen signalisieren. Etwa die Hälfte<sup>20</sup> der einfahrenden Fahrzeuge ist an zwei Parkgaragen (Altstadtgarage, Ziegeltor) mit in der Regel freien Plätzen vorbeigefahren. Wer in der östlichen Altstadt „Suchverkehr“ verursacht, sucht einen ganz speziellen Parkplatz: direkt vor der interessierenden Lokalität, oberirdisch oder kostengünstig. Genau diesen Verkehr wird die projektierte Tiefgarage nicht „vermindern“.

Die Abwägungsvorschläge der Stadt zu unseren Einwendungen sind somit teils falsch, teils nicht hinreichend begründet, teils substanzlose Vermutungen.

#### 4. Perspektiven zum Autoverkehr

Es ist wohl damit zu rechnen, dass der Bestand an Privat-PKWs – trotz derzeit steigender Tendenz – in Zukunft zurückgehen wird – und damit naturgemäß der Bedarf an Stellplätzen. Fachleute äußern sich klar in diesem Sinne: „Wir erwarten, dass in einer überschaubaren Zukunft der Anteil privat gehaltener Autos auf rund 15% sinken wird – und der Rest gehört einer Vielzahl von Plattformen“, sagte etwa Walter Kiehlholz, Verwaltungsratspräsident der Swiss Re, im Interview mit der NZZ.<sup>21</sup> Auch die Hersteller von Fahrzeugen orientieren sich zunehmend an Konzepten wie Car-Sharing, weil sie mit einem rückläufigen Verkauf rechnen, entsprechende Kooperationen<sup>22</sup> sind absehbar.

Auf mittlere Sicht dürfte die Tiefgarage unter dem Bürgerspitalareal also nur zu weiteren Leerständen führen. Damit ist die Planung verfehlt. Die Investitionen der Stadt in das Einfahrtsbauwerk sind somit nicht zu verantworten.

#### D. Verkehrsaufkommen

Die Planung wurde nun dahingehend revidiert, dass die Ausfahrt von der Tiefgarage nicht mehr über den Spitalgraben, sondern über die Ziegelgasse geleitet werden soll. Damit ist zwar ein wichtiger Fehler in der Planung behoben. Die Probleme mit dem KFZ-Verkehr sind aber nur von einem Straßenzug in den nächsten verlagert.

Zur Belastung des Umfelds durch von der Tiefgarage generierten Verkehr wurde im Auftrag von Ten Brinke Bayern eine Untersuchung<sup>23</sup> durchgeführt. Diese Untersuchung kommt allein für das Vorhaben „Bürgerspitalareal“<sup>24</sup> zu folgenden Ergebnissen:

1. In der Bahnhofstraße (oberer Teil) ist mit einem zusätzlichen Aufkommen von fast 900 KFZ pro 24 Stunden zu rechnen.
2. Der Zuwachs im unteren Teil der Bahnhofstraße wird mit fast 1.000 KFZ pro 24 Stunden angesetzt.
3. Für die Ziegelgasse nennt die Prognose zusätzliche 880 KFZ.
4. In der Kasernstraße werden 90 zusätzliche Fahrten erwartet, die in Richtung Herrnstraße und Untere Nabburger Straße ausfahren.

<sup>20</sup> OBERMEYER a.a.O., Seite 16.

<sup>21</sup> [https://www.nzz.ch/wirtschaft/wir-prefen-tra-softbank-ehinge-privakte-ld\\_1376307?mktoad=ned&mktoval=107&kl= 2016-4-17](https://www.nzz.ch/wirtschaft/wir-prefen-tra-softbank-ehinge-privakte-ld_1376307?mktoad=ned&mktoval=107&kl= 2016-4-17).

<sup>22</sup> Etwa von Car2Go (Daimler) und DriveNow (BMW), <http://www.zeit.de/mobilitaet/2018-01/carsharing-drive-now-bmw-sixt-daimler-car2go>.

<sup>23</sup> OBERMEYER a.a.O.,

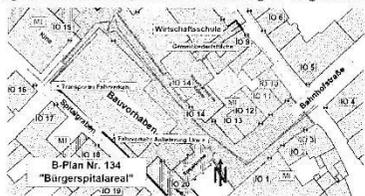
<sup>24</sup> a.a.O., Seite 12

Die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg fußt nicht auf Spekulationen über die Zukunft. Das Vorhaben muss den heutigen rechtlichen Anforderungen entsprechen und bereits zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens funktionieren

#### Zu D

Siehe Abwägung zu Nr. 1

5. Neuverkehr im Spitalgraben wird weiterhin verursacht durch Lieferverkehr: „Der Fahrverkehr der Transporter / Sprinter verläuft vom Spitalgraben aus entlang der Nordfassade des Neubaus zur Verladzone, siehe Abbildung 5.“<sup>125</sup> Das und der Hinweis auf 6 Fahrten mit Klein-LKWs findet sich nirgends in der Beschlussvorlage für den Stadtrat, ist aber offenkundig so vorgesehen:



6. Zusätzlich ist geplant, die Anlieferung für das Bürger-Lokal „Hans im Glück“ über den Spitalgraben abzuwickeln. Auch diese Fahrten mit Klein-LKWs müssen weiter über die Kasernstraße und Ziegelgasse oder Herrstraße abgewickelt werden.

Als Anwohner stellen wir fest, dass schon heute die Zu- und Abfahrtsituation eher prekär ist: Weder Spitalgraben noch Kasernstraße sind für Gegenverkehr breit genug. Das führt bereits jetzt zu Problemen, die aber beim jetzigen Verkehrsaufkommen durchaus hingenommen werden können.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass auf dieser Strecke häufig Fußgänger unterwegs sind. Die prognostizierten Zahlen zum KFZ-Verkehr rechtfertigen die Befürchtung, dass diese Passage für Fußgänger unattraktiv – eventuell sogar zu gefährlich – wird. Das wäre für die Entwicklung der Altstadt schädlich. Wie der Stadtrat zu der Überzeugung kommen konnte, diese Straßen könnten das zusätzliche Aufkommen von KFZ verkraften, ist nicht nachvollziehbar.

#### 1. Prognose für 2030

Dabei ist in Rechnung zu stellen, dass die Untersuchung<sup>26</sup> für das Prognosejahr z.B. in der Ziegelgasse ohnehin („Nullfall 2030“) 4.565 KFZ pro Tag ansetzt. Bei Realisierung des Vorhabens sollen es 5.445 Fahrzeugbewegungen werden. Im oberen Teil der Bahnhofstraße werden für diesen Fall 8.440 Fahrzeuge prognostiziert. Für die Kasernstraße wird ein Verkehrsvolumen von 3.460 Fahrzeugen prognostiziert, das durch die Tiefgarage auf 3.550 ansteigen soll.

Das sind Werte, die klar gegen eine Verwirklichung der Tiefgarage sprechen und vielmehr verkehrsberuhigende Maßnahmen nahelegen. Schon die Prognose für den „Nullfall 2030“ dürfte für Anwohner und Passanten wegen der Belastung durch Abgase und – bedingt durch das historische Kopfsteinpflaster – Lärm nicht mehr hinnehmbar sein.

Die Untersuchung von Obermeyer nennt für die Belastung durch KFZ-Verkehr als Richtgröße allein die Anzahl der Fahrzeuge in 24 Stunden. Das mag die übliche Messzahl sein. Ein realistischeres Bild ergibt sich, wenn man berücksichtigt, dass sich der Straßenverkehr überwiegend während der Tageszeit abspielt. Auch dann sind zwar Spitzenbelastungen und ruhigere Zeiten nicht berücksichtigt, aber die Proportionen stimmen etwas besser. Umgelegt auf 12 Stunden ergeben sich dann näherungsweise folgende Verkehrsbelastungen:

Siehe Abwägung zu Nr. 1

Straße	KFZ / 24 Std. laut Verkehrsgutachten	Näherungswert KFZ / Minute (tagsüber)
	Werte zum „Nullfall“ 2030* in Klammern	
Nordöstliche Bahnhofstraße	8.440 (7.455)	12,4 (10,4)
Südwestliche Bahnhofstraße (Fußgängerzone)	985 (keine Angabe)	zusätzlich 1,4
Kasernstraße (Gegenverkehr, keine Fußwege)	3.550 (3.460)	4,9 (4,8)
Ziegelgasse	5.445 (4.565)	7,6 (6,3)
Herrnstraße	2.850 (2.760)	4,0 (3,8)

Bei den Angaben „KFZ / Min“ handelt es sich um einen überschlägig ermittelten Durchschnittswert, der zu Spitzenzeiten deutlich überschritten werden kann und ansonsten nicht erreicht wird. Zur Veranschaulichung der Belastung ist der Wert aber tauglich: 12 Fahrzeuge pro Minute bedeutet alle 5 Sekunden eines.

Die Stadt behauptet, diese Umrechnung der Werte zum Verkehrsaufkommen in Minuten sei „unkorrekt“. Das mag die Stadt so sehen, muss sich aber entgegenhalten lassen, dass sie selbst nichts zu einer korrekten Information der Öffentlichkeit beiträgt. Dazu würden präzise Angaben zum Verkehrsaufkommen, verteilt über 24 Stunden gehören, weil nur so der planerischen Verantwortung entsprochen werden kann. Die Stadt liefert aber nur einen Beispielswert in den Abwägungsvorschlägen:

„Die maßgebende Belastung in der Spitzenstunde in der Bahnhofstraße wird im sehr hoch angesetzten Worst-Case-Fall mit 980 Kfz/h [Satz unvollständig, zu ergänzen wohl: anzunehmen sein, d. Unterz.]“

Damit kann man wenig anfangen. Gemeint ist sichtlich der obere nordöstliche Teil der Bahnhofstraße. Im „Worst-Case-Fall“<sup>27</sup> wären dort also rund 16 Fahrzeugbewegungen pro Minute zu erwarten, der Abstand zwischen den Fahrzeugen läge damit bei etwa 4 Sekunden, bei der erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h also bei etwa 4 m, praktisch bedeutet das in der „Spitzenstunde“ Stau, weil die Weiterfahrt Richtung Tiefgarage, Ziegelgasse oder Obere Nabburger Straße nur mit weit geringerer Geschwindigkeit möglich ist.

Schon die Werte aus der Prognose ohne Tiefgarage (jeweils in Klammern) sprechen eindeutig für verkehrsberuhigende Maßnahmen und gegen die Erzeugung zusätzlichen Straßenverkehrs. Das Aufkommen an Fahrzeugen in den schmalen Straßenzügen wird absehbar zu Stauungen und hoher Belastung mit Lärm und Abgasen führen. Schon heute, bei deutlich niedrigeren Werten als den für 2030 prognostizierten, stauen sich Fahrzeuge an den neuralgischen Punkten (z.B. Einmündung Kasernstraße – Ziegelgasse, Kreuzung Herrnstraße – Bahnhofstraße).

## 2. Fehlenden Kapazitätsberechnungen

Die Untersuchung stellt lediglich die am Abzweig zur Bahnhofstraße zu erwartende Situation dar. Schon dieses Ergebnis ist eher bestürzend:

„Die Leistungsfähigkeitsberechnung weist in der maßgebenden Abendspitze mittlere Wartezeiten von bis zu knapp 60 Sekunden (maßgebend ist der Linksabbieger in die Bahnhofstraße) auf. Damit wird eine noch ausreichende Verkehrsqualitätsstufe D gemäß der HBS 2015 erreicht.“<sup>28</sup>

Das ist ein „noch“ ausreichend mit der Tendenz zu „mangelhaft“.<sup>29</sup> In den maßgeblichen Qualitätsstufen bedeuten aber die schlechteren Werte (E und F), die bei 10 Sekunden längerer Wartezeit gelten, bereits „keine Leistungsfähigkeit“.

Es wird bei dieser Berechnung nicht betrachtet, ob die in die Bahnhofstraße einfahrenden Autos zügig vorankommen. In Spitzenstunden dürfte das nicht der Fall sein.

Hier liegt ein entscheidendes Defizit der Verkehrsuntersuchung: Es fehlen jegliche Kapazitätsbetrachtungen für die weiteren vom Bauvorhaben verursachten neuralgische Punkte, nämlich

<sup>27</sup> Die Angaben im Verkehrsgutachten (Obermayer a.a.O. Seite 16) weichen davon ab

<sup>28</sup> Seite 16f.

<sup>29</sup> Also – in Schulknoten – eine schlechte „4 und damit gerade noch besser als eine „5“ („wenn die Leistung den Anforderungen nicht entspricht, jedoch erkennen lässt, dass die notwendigen Grundkenntnisse vorhanden sind und die Mängel in absehbarer Zeit behoben werden können“).

- Kreuzung Bahnhofstraße / Ziegelgasse und Obere Nabburger Straße,
- Einmündung Ziegeltorplatz – Pfalzgrafenring
- Ziegeltor,
- Einmündung Kasernstraße – Ziegelgasse,

In diesem Punkt ist die Untersuchung untauglich als Entscheidungsgrundlage. Die Verkehrsprognosen sind unzulänglich. Die Stadt Amberg hat bei ihrer Entscheidung diese Unzulänglichkeit akzeptiert, wie sie in den Abwägungsvorschläge bestätigt:

„In Abstimmung mit der Stadt Amberg wurde ausschließlich der genannte Knotenpunkt untersucht.“

Und weiter:

„Detaillierte Aussagen zu Rückstaulängen während der Hauptverkehrszeiten können jedoch nur durch eine Betrachtung der Grünen Weile mittels Einsatz der Verkehrssimulation getroffen werden.“

Die Stadt räumt damit ein, dass sie keine abschließende Bewertung der Verkehrsbelastung vorgenommen hat. Damit liegt eine fehlerhafte Planung vor. Ohne vollständige Datengrundlagen für die Verkehrsbelastung kann eine sachgerechte Abwägung der Belange nicht erfolgen.

Zur Verdeutlichung ein Beispiel: Die Untersuchung prognostiziert für das Ziegeltor und die Einmündung am Ziegeltorplatz zusätzliche 790 KFZ pro Tag, das heißt, dass an dieser Stelle pro Minute im Durchschnitt<sup>30</sup> etwa ein KFZ zusätzlich ankommt, insgesamt nach der Prognose mehr als drei KFZ pro Minute. Der Stauraum vor der Ampelanlage bietet auf zwei Spuren Platz für insgesamt sechs PKW, wobei die Spur für Linksabbieger deutlich stärker belastet ist.

Nach der alltäglichen Erfahrung ist damit zu rechnen, dass es an den vorstehend genannten Stellen massive Verkehrsbehinderungen geben würde, sollte das Bauvorhaben mit der Tiefgarage realisiert werden. Die Untersuchung von Obermeyer hat sichtlich nur die Zufahrt zu den geplanten Tiefgaragen näher betrachtet, nicht aber die Ausfahrt von dort durch die Altstadt, obwohl dort die Belastungen durch Lärm (etwa infolge des Kopfsteinpflasters in der Herrnstraße) und Abgase (enge Straßenzüge) bei einem Stau deutlich problematischer sind.

Die Stadt Amberg hat bei Ihrer Entscheidung diese Unzulänglichkeit sichtlich ignoriert.

## II. Bauliche Gestaltung

Das Bürgerspitalareal bildet zusammen mit dem Projekt „Neue Münze“ ein städtebauliches Ensemble eigener Art. Die eher grobschlächtige Gestaltung (sterile Fassaden, groß dimensionierte Fensterflächen) ist ein massiver Stilbruch in der Altstadt. Ergänzt wird das überdimensionierte Projekt durch eine Tiefgarageneinfahrt in der Bahnhofstraße, die nicht nur die halbe Breite der Fahrbahn (Fußgängerzone, für Lieferverkehr zeitweise frei) belegt, sondern trotz aller Bemühungen um eher lächerliche Dekoration<sup>31</sup> – möglicherweise auch deswegen – den bisher einladenden Zugang zur Fußgängerzone verunstaltet.

### **Stellungnahme zu II. Baulichen Gestaltung:**

*Die Visualisierungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für die Umsetzung des Vorhabens sind die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Darstellungen des VEP maßgebend.*

Dieser Hinweis ist ärgerlich, auch wenn er formal zutreffen mag. Das Bauvorhaben wurde mit genau dieser Visualisierung der Öffentlichkeit präsentiert, auch unter Mitwirkung der Stadt Amberg (z.B. in der Spitalkirche). Der Öffentlichkeit ist diese – irreführende – Darstellung zudem als einzige Visualisierung des Projekts aus den Medien bekannt.

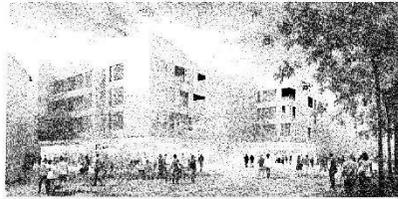
### **A. Gebäude auf dem Areal des Bürgerspitals**

Das Bauvorhaben selbst wurde dem Stadtrat und der Öffentlichkeit mit folgender Grafik vorgestellt:

<sup>30</sup> Überschlagsrechnung wie oben (Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.) erläutert, in Stoßzeiten aber durchaus mehr. Nach dem Szenario „Worst-Case“ der Stadt Amberg wären rund 12 % der Tageswerte für eine Spitzenstunde anzusetzen, also 1,5 Fahrzeuge pro Minute. Die Überschlagsrechnung ist also nicht unrealistisch.

<sup>31</sup> Dazu eingehend unter Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..

**Zu II. Bauliche Gestaltung**  
Siehe Abwägung zu Nr. 1



Mittlerweile wird dazu ausgeführt, es handle sich nur um eine „skizzenhaft im Rahmen des Dialogverfahrens“ angefertigte Darstellung, die nicht „Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens“ sei. Das ist umso schlimmer, weil dies die einzige bildliche Darstellung des Vorhabens ist, mit der die Öffentlichkeit eben nicht informiert, sondern in die Irre geführt wird (Verzerrung der Maßstäbe, täuschende Perspektive, nicht realistische Begründung). Zum aktualisierten Plan liegen auch – sicher aus gut überlegten Gründen – keine Ansichtsdarstellungen vor!

Nach dem nunmehr geänderten Bebauungsplan soll das Gebäude noch größer werden und direkt an den „Eckert-Bau“ anschließen. Damit fällt der schmale Durchblick zum Spitalgraben weg, der überbaute Durchgang – eher ein Tunnel – fällt mit etwa 3,5 m schmal und wenig einladend aus:



Die Planzeichnungen zu den Außenansichten sind zwar als nur „beispielhaft“ gekennzeichnet. Dass die Stadt aber solche Entwürfe der Öffentlichkeit vorlegt, lässt befürchten, dass die Gestaltung auch bei der Baugenehmigung akzeptiert wird. Es soll ja „nicht historisierend“ gebaut werden. Damit hat man die planenden Architekten buchstäblich ermuntert, sich von den „regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien“ (Landesamt für Denkmalpflege) zu verabschieden. Die Planskizzen sehen fast alles vor, was die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg anderen Bauherren in der Altstadt strikt verbietet (z.B. Fenster im liegenden Format, durchgehende Fensterbänder - § 9 der Satzung). Der Umweltbericht zum Bebauungsplan segnet das schon im Voraus ab:

„Liegende Formate bei Fenstern und Eingangsöffnungen sind zulässig, wenn sie eine Gliederung mit senkrechten Elementen aufweisen.“

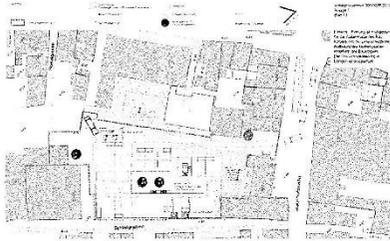
Durchgehende Fensterbänder sind zulässig, wenn sie durch entsprechende Fensterprofile eine senkrechte Struktur aufweisen. Die Fenster sind sprossenlos aus mattem, oder matt beschichtetem Metall auszuführen.“

Es ist also davon auszugehen, dass nach der Verabschiedung des Bebauungsplans auch ein Gebäude genehmigt werden wird, das den Skizzen entspricht oder sehr nahe kommt.

#### **B. Fußgängerzone**

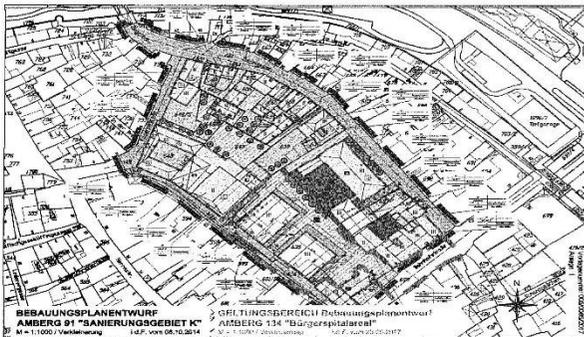
Mit der oben abgedruckten Zeichnung und noch in den Abwägungsvorschlägen zur früheren Fassung des Bebauungsplans wirbt die Stadt damit, dass auf dem Gelände des Bürgerspitals „Flächen der Nutzung als Fußgängerzone“ geöffnet werden.

Das ist ein leeres Versprechen, wie sich anhand der Entwürfe leicht erkennen lässt:



Die vorgeblich zu schaffende Fußgängerzone soll zu einem erheblichen Teil als „Aufenthaltsbereich“, d.h. für die Gastronomie im Eckert-Bau und im geplanten Gebäude genutzt werden. Die mittlerweile auf zwei (!) Bäume reduzierte Anpflanzung macht aus einer etwa 10 m breiten (teils schmälere) Wegstrecke noch keine attraktive Fußgängerzone. Der nordwestliche Teil dient ohnehin überwiegend der Anlieferung durch LKWs. Ein Durchgang zwischen dem geplanten Gebäude und dem Ringtheater ist nicht als Fußgängerzone vorgesehen und das tote Ende im Nordwesten mit einem einzigen Baum lädt sicher nicht zum Flanieren ein.

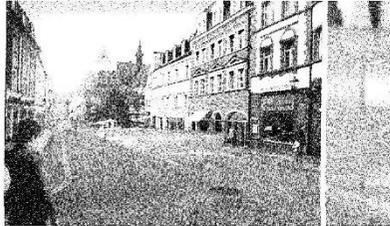
Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan AM 91 ist das keine attraktive Fußgängerzone mehr. Die durchgängigen Passagen von der Bahnhofstraße zur Kasernstraße und von der Ziegelgasse zum Spitalgraben sind weggefallen und damit die vorgesehene städtebauliche Belebung des ganzen Areals.



Auch die ansprechende Ausstattung der Fußgängerzone mit Bäumen und Grünflächen ist entfallen. Städtebauliche Gründe für diese massive Verschlechterung des Zustands nennt die Stadt nicht.

### C. Einfahrt in der Bahnhofstraße

Zur Einfahrt in der Bahnhofstraße wird der Öffentlichkeit folgende Grafik präsentiert:



Damit wird der Eindruck einer leichten und transparenten – fast unsichtbaren – Einfassung der Rampe suggeriert. Diese Bild ist mit hoher Wahrscheinlichkeit unrealistisch. Ob sicherheitstechnisch eine Einfassung der Rampe aus Glas überhaupt zulässig ist, ist bislang nicht geklärt. Was mit Sicherheit gegen alle Regeln der Verkehrssicherheit verstößt, sind die ungeschützten scharfen Kanten links und rechts von der Einfahrt, wie sie auf der Detailansicht gut zu erkennen sind.

Es ist völlig ausgeschlossen, dass so gebaut werden darf, die vorgebliche Leichtigkeit und Ästhetik wird es also nicht geben. Auch hier wird der Öffentlichkeit nur ein schöner Schein vorgegaukelt. Die Realität wird anders aussehen, wenn die Stadt ihre Vorstellungen durchsetzen sollte. Es ist mit einem robusten Bauwerk zu rechnen, durch das die Anmutung der Bahnhofstraße massiv beeinträchtigt wird. Auch das Flair einer Fußgängerzone wird nachhaltig leiden: Die Außengastronomie beim Elscafé Cadore, die wesentlich zum Erscheinungsbild und zum einladenden Charakter der Straße beiträgt, soll verschwinden.

#### **D. Städtebauliche Verunstaltung des Spitalgrabens**

Das geplante Gebäude soll auf einer Länge von rund 65 m den Spitalgraben im Nordosten bis zur Straßenkante belegen. Damit wird der Spitalgraben, der früher keineswegs kompakt bebaut war, zur schmalen Schlucht.

Mit den Strukturen der Altstadt („Ungleichmäßigkeit der Grundstücksstruktur und die auffallende Kleinteiligkeit der Randbebauung großer Freiflächen“, Beschreibung des Altstadt-Ensembles) hat diese Bebauung nichts zu tun. Die Stadt meint dazu in den Abwägungsvorschlägen zum ersten Entwurf des Bebauungsplans:

*„Die straßenbegleitende, enge Bebauung ist typisch für die Amberger Altstadt und wurde im Wesentlichen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.“*

Das ist nur ärgerlich. Ein kaum gegliederter Baukörper dieses Ausmaßes ist eben nicht „typisch“ für die Altstadt. „Enge Bebauung“ ist etwas anderes als eine 65 m lange, fast ungliedert durchlaufende Fassade. Auf der südlichen Straßenseite des Spitalgrabens ist schon heute sichtbar, wie eine an das Stadtbild angepasste – übrigens nicht „historisierende“ – Bebauung eng und straßenbegleitend aussehen kann.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan, der sich ohnehin erledigen wird, sah ein solches Gebäude eben nicht vor, sondern zwei Baukörper von insgesamt kleinerem Ausmaß und zudem eine deutlich großzügigere Fußgängerzone mit Grünflächen. Es handelt sich um eine drastische Verschlimmerung der Situation und nicht um eine Übernahme des alten Plans.

Es soll ein von den Dimensionen und der Struktur her völlig unpassender Fremdkörper in die Altstadt gestellt werden. Überlegungen zu den Auswirkungen dieser Bebauung auf die Stadtstruktur, die Wohnqualität und das Stadtklima sucht man in den Unterlagen vergeblich. Die Stadt Amberg hat die absehbaren Folgen schlicht ignoriert.

#### **III. Denkmalschutz**

Zum Thema Denkmalschutz führt die Stadt in den Abwägungsvorschlägen aus:

*„Da durch den Abbruch des Bürgerspitalareals ein städtebaulicher Missstand beseitigt wurde entstand in der Altstadt Ambergs eine einmalige, große Baulücke, die in Form und Maßstab nicht vergleichbar“*

ist. Durch die Gebäudegröße müssen Akzente gesetzt werden, die kleinteilige Fassadengestaltung ist bei der zulässigen und auch städtebaulich durchaus sinnvollen Kubatur nicht verhältnismäßig. Auch nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz dürfen ungleiche Sachverhalte nicht gleich behandelt werden.

Es ist ungehörig, das frühere Bürgerspital – immerhin eine 700 Jahre alte Stiftung – als „Missstand“ zu bezeichnen. Das zuletzt auf dem Gelände stehende Gebäude mag kein Schmuckstück gewesen sein, es beherbergte aber ältere Bürger der Stadt und verschaffte ihnen durch die Lage in der Altstadt Gelegenheit zur Teilnahme am gesellschaftlichen Leben. Es war verantwortungslos, diese Bürger in einen Neubau jenseits der Bundesstraße abzuschleppen und damit von sozialen Kontakten weitgehend abzuschneiden. Das ist ein Missstand, den die Stadt erst geschaffen hat.

Die Argumentation mit der Gebäudegröße ist nichts weiter als ein Zirkelschluss: Weil die Stadt (wohl auf Wunsch des Investors) einen von den Proportionen völlig unpassenden Gebäudekomplex in der Altstadt plant, meint sie, auch „Akzente“ setzen zu „müssen“, die mit dem Stadtbild überhaupt nicht kompatibel sind. Die Ausführungen sind auch in zweierlei Hinsicht rechtsirrig:

- a) Es stellt sich nicht die Frage, was die Stadt zu „müssen“ glaubt, um ein unpassendes Bauvorhaben bis in die letzte Konsequenz durchzuführen. Die Frage ist, was die Stadt im geschützten Ensemble der Altstadt darf. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten, aber natürlich auch die Regeln, die sich die Stadt selbst gegeben hat.
- b) So richtig es ist, dass es der Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG) verbietet, Gleiches ungleich und Ungleiches gleich zu behandeln, so frivol ist die Berufung des Stadt darauf: Die Stadt selbst will erst mit der vorgelegten Planung die Ungleichheit herstellen, indem sie dem Investor unter Verstoß gegen den Ensembleschutz ein nicht an die Stadtstruktur angepasstes Bauwerk erlaubt. Sie kann sich nicht darauf berufen und bei der Gestaltung weitere altstadtfremde „Akzente“ erlauben.

#### 1. Satzung der Stadt Amberg

Die Stadt Amberg hat zum Schutz des historischen Stadtbildes eine Baugestaltungssatzung erlassen. In der Präambel heißt es:

„Die Altstadt von Amberg ist zum einen das von Leben erfüllte Herz der Stadt Amberg und damit den Wandlungen der Zeit unterworfen; sie ist aber auch mit ihrem größtenteils noch vom Stadtmauerring eingefassten charakteristischen Stadtbild ein bedeutendes Denkmal historisch gewachsener Städtebaukunst. Die Bewahrung und Pflege dieses Gesamtdenkmals ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang.“<sup>32</sup>

Die Stadt erkennt darin an, dass nicht nur einzelne Objekte, sondern die Stadt insgesamt als Denkmal schutzwürdig ist. Wenn nunmehr ausgeführt wird, der ausgelegte Bebauungsplan gehe aus formalen Gründen der Satzung vor, ändert das nichts daran, dass es an der Stadt Amberg liegt, wenn das „bedeutende Denkmal historisch gewachsener Städtebaukunst“ massiv und nachhaltig beschädigt würde.

Nichts hat die Stadt gehindert, nichts kann sie hindern, das Plangebiet in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen. Die Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes durch einen völlig unpassenden klobigen Bau hat somit die Stadt zu rechtfertigen. Den ausgelegten Dokumenten ist nicht zu entnehmen, dass ein solcher Eingriff vertretbar sein könnte. Eine Abwägung mit Belangen des Denkmal- und Ensembleschutzes ist nicht erfolgt.

#### 2. Stadtbild – Schutz der Altstadt als Ensemble

Wie Neubauten in der Altstadt auszusehen haben, weiß die Stadt Amberg: Bauliche Anlagen müssen „nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe“ so gestaltet sein, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen.<sup>33</sup> Keiner dieser Anforderungen entspricht der projektierte Neubau. Der Baukörper in der Dimension der Martinskirche ist kaum gegliedert und weist Charakteristika auf, die anderen Bauherrn von

<sup>32</sup> Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg vom 03.05.2002.

<sup>33</sup> § 2 der Baugestaltungssatzung.

## Zu III Denkmalschutz

Wie richtig wiedergegeben wurde, wurde das Gebäude an sich als städtebaulichen Missstand bewertet – nicht jedoch dessen Nutzung.

Es fand ein städtebaulicher Wettbewerb statt, aus dem Ten Brinke mit diesem Entwurf als Sieger hervorging – das Gremium hat sich demnach für eine Bebauung dieser Art entschieden.

a) Es sind bei einem Bebauungsplanverfahren alle Belange zu berücksichtigen darunter zählt auch der Denkmalschutz – aber eben auch die Belang des Grundstücksbesitzers, der Öffentlichkeit etc. Im Verfahren wurden diese gegeneinander abgewogen.

b) Die Gestaltungssatzung sieht die Möglichkeit vor, diese durch baugestalterische Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu ersetzen, dieser Weg wurde schon durch die Vorgaben im städtebaulichen Wettbewerb durch die Stadt eingeschlagen.

Zu 1.

Die Abwägung ist im Umweltbericht erfolgt.

Zu 2.

Der hohe Rang des Ensembles wird mit der neuen Planung anerkannt, das Gebäude wird sich trotz der modernen Gestaltung unter anderem auf Grund der Fassadengestaltung mit geschlammten Ziegeln und der Versprünge in der Kubatur einfügen.

Auf den Schutz des Ensembles wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausgiebig eingegangen – es sei hiermit darauf verwiesen.

Generell ist dieser Bereich der Altstadt, gerade im Spitalgraben bereits durch zahlreiche nicht historisierende Gebäude geprägt. Das neue Gebäude wird sich aber auch in den historischen Kontext der umgebenden Einzelbaudenkmäler einfügen, denn die Stadt Amberg hat die Grundidee der Baugestaltungssatzung als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wurde sogar wie folgt in Punkt 2.2 „Städtebauliche Überlegungen“, der Wettbewerbsbroschüre bereits formuliert:

„Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Stadtensemble erstellt werden.“ „Der Verzahnung der neuen Gebäude, der umgebenden Bebauung der öffentlichen Flächen kommt eine bedeutende Rolle zu, um die Integration der baulichen Zufügungen in das Altstadtensemble zu gewährleisten.“ „Auf die Anbindung der Wirtschaftsschule (Haupteingang) an den öffentlichen Raum ist zu achten.“ „Die Gebäudekonzeption hat sich in ihrer Maßstäblichkeit und Architektursprache der Amberger Altstadt anzupassen. Die Gebäudestellung und -größe in den städtebaulichen Kontext muss in der Höhenentwicklung, der Aufnahme von Gebäude- und Raumkanten, der Formensprache, der Dachform und Fassadengliederung sowie der Materialwahl und der Farbgebung nachgewiesen werden.“

	<p>Es wurde jedoch, um keine zwanghaft historisierenden Gebäude zu schaffen, die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg nicht zwingend mit allen Paragraphen zu Grunde gelegt. Die Baugestaltungssatzung fand jedoch soweit wie möglich Eingang in die Bebauungsplanfestsetzungen.</p> <p>Auf die einzelnen umgebenden Baudenkmäler wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgiebig eingegangen es sei hiermit darauf verwiesen. Form, Maßstab, Gliederung, wurden dort bereits beschrieben in Materialität und Farbe des Neubaus wird an die Baugestaltungssatzung mit der Festsetzung von hellen, gedeckten sandsteinfarbenen Ziegeln nachgekommen.</p>
--	---

der Satzung strikt untersagt werden, z.B. Fenster im liegenden Format, die partiell als durchgehende Fensterbänder ausgestaltet sind.<sup>34</sup>

Auch das Landesamt für Denkmalpflege verweist darauf, dass bei diesem Bauvorhaben die „regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien“ zu beachten und die „historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen“ zu berücksichtigen sind. Die Abwägungsvorschläge der Stadt ignorieren diesen Aspekt vollständig. Man habe eine „nicht historisierende Bauweise“ zugelassen. Das allerdings ist keine Abwägung mit Belangen der Denkmalpflege, sondern der schlichte Verweis darauf, dass man sich schon auf die Pläne des Investors festgelegt hat.

Es geht nicht darum, Amberg zum „Museum“ zu machen, wie gelegentlich<sup>35</sup> unterstellt wird. Es geht auch nicht darum, dass „Mut zur Modernität“<sup>36</sup> fehlt. Die Altstadt würde durchaus auch moderne Gestaltungselemente vertragen. Es geht aber nicht an, einen in Dimension, Strukturierung und Gestaltung völlig unpassenden Klotz als Modernisierung zu rechtfertigen.

### 3. Bodendenkmäler

Auf dem Gelände des früheren Bürgerspitals befinden sich Bodendenkmäler. Das Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass diese am Ort ungestört zu erhalten sind. Die Stadt Amberg führt dazu in den Abwägungsvorschlägen aus:

*„Leider ist die Lage der Funde so unglücklich, dass es mit für das Vorhaben vertraglichen Umplanungen auf Seiten des Investors nicht möglich war, eine Integration und Erlebbarmachung vor Ort (zumindest nicht unter Beibehaltung der derzeitigen historischen Städtorte) zu erreichen.“*

Dahinter steht ein recht eigenwilliges Verständnis der Abwägung zwischen – gesetzlich vorgebenem – Denkmalschutz und den Interessen eines „Investors“: „Leider“ befinden sich die Denkmäler an einer „unglücklichen“ Stelle und müssen deshalb weichen. Hier wird nichts abgewogen, sondern wiederum den Wünschen eines Bauherrn kompromisslos gefolgt. Dabei hat zumindest das an der Ausgrabungsstätte gefundene Grab aus der Hallstattzeit enorme historische Bedeutung für die Stadt Amberg: Es belegt, dass die erste Besiedlung etwa 1.500 Jahre vor der ersten urkundlichen Erwähnung der Stadt liegt. Es mutet abenteuerlich an, dass der Stadtrat seine Zustimmung dazu erteilen will, diese Geburtsurkunde der Stadt zuzuschütten oder wegzubaggern, nur weil sie an einem für den Investor „unglücklichen“ Platz liegt. Auch insoweit erfolgte keinerlei Abwägung.

#### **Zu 2., Bodendenkmäler:**

*Ohne die zukünftige Bebauung dieser Dimension wäre es zu keiner Grabung gekommen, da Grabungen zum Forschungszwecke nach dem DSchG nicht zulässig sind bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen erlaubt werden können. Die erstaunlichen Ergebnisse, die auch für das BLfD überraschend waren wären nicht zu Tage gekommen und nun für die Bürger der Stadt Amberg dokumentiert und aufbereitet worden.*

*Zusätzlich wurde das BLfD in die Arbeitsgruppe für die Erlebbarmachung der Funde eingebunden. Auf Anraten dieser Fachstelle wurde der Kurzfilm in Auftrag gegeben. Ein Verbleib der „Steinfunde“ wurde in dieser Runde ebenfalls geprüft und keine sinnvolle in situ Lösung gefunden. Nach dem Denkmalschutzgesetz kann ein Verbleib der Funde vor Ort angeordnet werden. Da dies nicht durch das BLfD erfolgt ist kann von einer Freigabe der Funde ausgegangen werden. Eine Abwägung muss demnach nicht erfolgen, da ein fachlich korrekter Umgang nach gängiger Praxis erfolgt ist.*

Die Stadt hält eine Abwägung schon deshalb nicht für erforderlich, weil die Zerstörung und Überbauung nach „fachlich korrektem Umgang“ erfolgen soll. Dass die Stadt mit diesem historischen Ort auch anders umgehen könnte, wird nicht einmal im Ansatz bedacht. Auf dieser Basis ist eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht möglich.

<sup>34</sup> § 9 der Baugestaltungssatzung.

<sup>35</sup> So die unsägliche Einlassung von Rolf Pfeiffer, IHK-Vorsitzender Amberg-Weizbach (zitiert nach Ambergener Zeitung vom 22.08.2017 - <https://www.ostz.de/amburg-in-der-oberpfalz/wirtschaft/ihk-suetzt-plaene-fuer-bebauung-in-der-altstadt-eine-neige-chance-fuer-amburg-d1775108.html>).

<sup>36</sup> So Markus Frauendorfer (auch IHK) an gleicher Stelle (Fußnote 35).

### Zu 3.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme auf die allgemeine Verfahrensweise hingewiesen. Generell sind wie bereits mehrfach im Verfahren beschrieben unnötige (durch das Bauvorhaben nicht notwendige) Eingriffe in dem Boden und in das Bodendenkmal zu vermeiden. Dies wurde im Rahmen der nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz erteilten Genehmigung geprüft.

Die Stadt Amberg ist sich der positiven Verantwortung – auch zukünftiger Generationen gegenüber durchaus bewusst. Die Grabung auf dem Gelände ist mittlerweile abgeschlossen, die Funde beeindrucken Fachwelt und Laien, ein Kurzfilm über die Grabung und die Funde wurde erstellt. Der detaillierte Grabungsbericht wird ebenso wie eine Ausstellung im Museum erfolgen. Die Chance mehr über die Historie der Stadt Amberg zu erfahren und dies auch an die Bürger weiter zu geben wurde erkannt und wahrgenommen. Die nach der fachgerechten Grabung erhaltenen Bodenfunde der untersten Schicht sind in situ nicht aussagekräftig genug um sie gegen die Planung zu stellen. Im Prinzip wurden die Funde während der Grabung bereits zerstört, da sie Schicht um Schicht abgetragen wurden. Nach dem Denkmalschutzgesetz kann ein Verbleib der Funde vor Ort angeordnet werden. Da dies nicht durch das BLfD erfolgt ist kann von einer vollständigen Freigabe der Fläche und Funde ausgegangen werden. Zusätzlich wurde das BLfD in die Arbeitsgruppe für die Erlebbarmachung der Funde eingebunden. Auf Anraten dieser Fachstelle wurde der Kurzfilm über die Grabung erstellt. Ein Verbleib der „Steinfunde“ wurde in dieser Runde ebenfalls geprüft und keine sinnvolle in situ Lösung gefunden.

Eine Abwägung im herkömmlichen Sinne muss demnach nicht erfolgen, da ein fachlich korrekter Umgang nach gängiger Praxis erfolgt ist.

#### IV. Auswirkungen auf die Umwelt

Hierzu liegt der „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 143 „Bürgerspitalareal““ der Stadt Amberg im Entwurf vom 31.01.2018 vor. Dort wird z.B. ausgeführt:

„Schutzgut Klima und Luft: Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Veränderungen zu erwarten

➤ Keine Auswirkungen“

Damit werden die absehbaren Belastungen beschönigt. Es wird der bei Realisierung des Vorhabens zu erwartende Zustand (z.B. 880 zusätzliche Fahrzeuge im nordwestlichen Teil der Ziegelgasse) verglichen mit dem nicht realisierten und praktisch aufgegebenen, aber nicht mehr anfechtbaren Bebauungsplan. Dieser Vergleich ist für die Anwohner aber völlig irrelevant. Entscheidend ist, dass sich durch das Bauvorhaben gegenüber dem derzeitigen Zustand massive Verschlechterungen von Wohn- und Umweltqualität ergeben. Dies ist in den Überlegungen der Stadt Amberg offensichtlich nicht berücksichtigt.

Das gilt für

- die Lärmbelastung und
- die Immissionen durch den zusätzlichen Straßenverkehr.

#### A. Verlust von Grünflächen, Bodenversiegelung

Zugleich sieht die Planung einen Verlust von Grünflächen und eine massive Bodenversiegelung vor. In den Unterlagen der Stadt ist immer wieder die Rede von einem „städtetypischen Missstand“, der durch den Abriss des früheren Bürgerspitals beseitigt worden sei. Gerade im Hinblick auf das Stadtklima ist das eine Verdrehung der Tatsachen. Auf dem Gelände waren ursprünglich reichlich – geschätzt etwa 50 Prozent – Anteile begrünt:



Luftaufnahme mit früherem Bürgerspital und Grünflächen

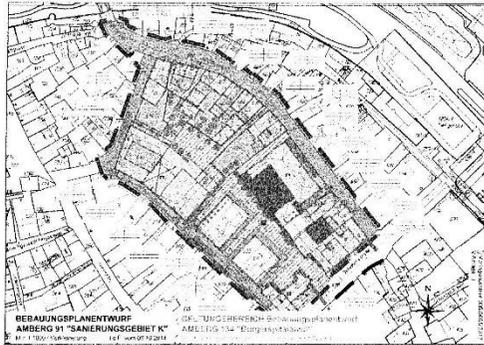
Die Bebauung und praktisch vollständige Versiegelung des Plangebiets führt zweifellos zu einem erheblichen Verlust an – ohnehin selten – innerstädtischen Grünflächen. Insofern ist die Stadt dabei, einen erheblichen „Missstand“ für das Stadtklima zu schaffen.

Und dieser Missstand wird von Plan zu Plan immer größer: Der geltende (aber nicht realisierte) Bebauungsplan „AM 91 Sanierungsgebiet K“ sieht noch Grünflächen und eine große Zahl von Bäumen vor:

Zu IV

Zu A.

Siehe Abwägung zu Nr. 1



Davon blieb in der ersten Fassung von AM 134 nur eine kleine Baumreihe, jetzt sind es noch zwei Bäume und kein Quadratmeter Grünfläche. Die Stadt meint dazu, „der Ausgleich dafür“ sei „als Wand- und Innenhofbegrünung“ geschaffen. Im öffentlichen Raum bleiben zwei Bäume und zwei weitere sollen im Innenhof stehen. Zusätzlich sind 10 „Rankhilfen“ zur Begrünung von etwa 20m<sup>2</sup> Fassade vorgesehen. Das bedeutet im Vergleich zu allem, was früher existierte oder geplant war, eine deutliche Verschlechterung für die Stadtklima.

In allen Punkten vergleicht der Umweltbericht nur den neuen Bebauungsplan mit dem rechtskräftigen älteren Plan. Das ist für die Anwohner aber völlig irrelevant. Entscheidend ist, dass sich durch das Bauvorhaben gegenüber dem derzeitigen Zustand massive Verschlechterungen von Wohn- und Umweltqualität ergeben. Dies ist in den Überlegungen der Stadt Amberg nicht berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf das Stadtklima wurden bei der Planung offensichtlich nicht untersucht. Der Umweltbericht der Stadt Amberg ignoriert diesen Umstand gänzlich.

Zum Thema „Wasserwirtschaft und Gewässerschutz“ hat die Stadt den Hinweis erhalten, dass auf „einen möglichst geringen Neuversiegelungsgrad“ zu achten ist. Im Vergleich zur früheren Bebauung ist dieser Grad erheblich, weil das Areal fast vollständig versiegelt werden wird. Der Verweis der Stadt, es handle sich um eine „Erweiterung der Fußgängerzone“, ist zum größeren Teil irreführend, weil die Fläche fast vollständig bebaut werden soll und die vorgebliche Fußgängerzone als Zufahrt für den Lieferverkehr dienen wird. Zudem soll offensichtlich das gesamte Areal für die Tiefgarage genutzt werden; damit ist der Boden vollständig versiegelt – unabhängig von der Nutzung der Oberfläche.

Eine rational nachvollziehbare Abwägung hat die Stadt in diesem Punkt jedenfalls nicht vorgenommen. Sie operiert stattdessen mit Halbwahrheiten.

**Das Vorhaben hat negative Auswirkungen auf das Stadtklima und den Gewässerschutz. Eine Abwägung mit – vermeintlichen – Vorteilen ist nicht erfolgt.**

#### **B. Lärmbelastung**

Zur Lärmbelastung liegt eine Schalltechnische Stellungnahme<sup>37</sup> von G. Henschel Consult Ing.-GmbH vor. Einem früheren Gutachten waren Aussagen über die künftige Lärmbelastung des Umfelds nicht entnehmen. Lediglich bezüglich der Verkehrszunahme an der Bahnhofstraße wurde ein „abwägungsrelevanter Sachverhalt“ gesehen.

Die überarbeitete Fassung kommt nun zu deutlich anderen Ergebnissen. Es ist fraglich, ob dieses Gutachten, das im Auftrag des Investors erstellt wurde, eine hinreichend zuverlässige Entscheidungsgrundlage

#### **Zu B. Lärmbelastung**

Auf Grund der ermittelten Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung SU CHC 1546-2017 V01 vom Juli 2017 wurde in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde der Stadt Amberg und dem Auftraggeber eine erweiterte Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Anhand der angepassten Zahlen, der zwischenzeitlich veränderten Planung bezüglich der Ausfahrtssituation der Tiefgaragen und der Angaben der Stadt zu den derzeitigen und geplanten Fahrbahnoberflächen etc. wurde die SU V01 überarbeitet und der Umgriff der berücksichtigten Immissionsorte erweitert.

<sup>37</sup> Schalltechnische Stellungnahme vom Dezember 2017.

bietet. Die offenkundigen Fehler in der ersten Fassung des Schalltechnischen Untersuchung rechtfertigen Zweifel daran.

### C. Immissionen

Unterlassen hat der Stadtrat eine Untersuchung der Belastung durch Immissionen aus dem Straßenverkehr, der durch die Tiefgarage zusätzlich zur Prognose 2030 („Nullfall“) generiert wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass 2030 alle Fahrzeuge emissionsfrei unterwegs sind. Deshalb müsste auch dieser Aspekt dringend geprüft werden.

Es geht um 880 zusätzliche Fahrten aus der Tiefgarage in die Ziegelgasse und das Äquivalent an Fahrten in der Bahnhofstraße.

Dabei ist der Prognose für die Abgasbelastungen auch eine realistische Darstellung des Verkehrsaufkommens zugrunde zu legen. Angesichts der schmalen Straßen, die auch von Fußgängern benutzt werden, ist mit Stauungen zu rechnen, zumal an mehreren Engstellen Gegenverkehr praktisch nicht möglich ist. An den Einmündungen (z.B. Kasernstraße – Ziegelgasse) muss also zwingend mit Stop-and-Go-Verkehr kalkuliert werden, der absehbar zu massiv erhöhten Emissionen führen wird.

Zu berücksichtigen hätte die Stadt dabei auch die Wirkungen, die durch die geplante enge und kompakte Bebauung am Spitalgraben erzeugt werden. Es liegt nahe, dass dadurch Lärm und Abgase zu stärkeren Belastungen der Anwohner und Passanten führen.

Nachdem diese Aspekte bislang nicht betrachtet wurden, ist die Planung insgesamt unzulänglich. Die Stadt äußert sich dazu so:

#### Stellungnahme zu B., Immissionen:

Da es in Bezug auf die derzeitige Planung keine Anhaltspunkte gibt, dass die Schadstoffemissionswerte aufgrund der zukünftig hinzukommenden Fahrzeuge überschritten werden, gibt es keinen Anlass, vorab Maßnahmen diesbezüglich vorzunehmen. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen. [...]

[...] Die Belastungen in Bahnhofsstr. und Ziegelgasse werden sich erhöhen.

Ob nun dieser Aspekt geprüft wurde, erschließt sich daraus nicht. „Keine Anhaltspunkte“ hat man auch dann, wenn man sich mit dem Thema noch nicht befasst hat. Von welchen Grenzwerten die Stadt ausgeht bleibt unklar. Auf dieser Basis ist eine sachgerecht Abwägung nicht möglich.

### V. Auswirkungen auf Lebensqualität und Wirtschaft

Geplant ist nach der Beschlussvorlage für den Stadtrat:

- Errichtung eines drei-, teilweise viergeschossigen Geschäftshauses mit etwa 2.130 m<sup>2</sup> Gesamtfläche im Erdgeschoss (EG: Handel, Dienstleistung / Restliche Geschosse: Nutzungsmix aus Handel (~600 m<sup>2</sup>), Büro, Praxen, Wohnen (~2.600 m<sup>2</sup>), Dienstleistung)
- Errichtung einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt mit etwa 170 Stellplätze (nicht öffentlich, jedoch öffentlich zugänglich)
- Außenflächengestaltung.

Konkreter sind die Werte, die in der Verkehrsuntersuchung von Obermeyer unter Berufung auf die planenden Architekten<sup>38</sup> genannt werden:

- Wohnnutzung: 2.696 m<sup>2</sup> BGF
- Lebensmittel im EG: 1.202 m<sup>2</sup> VKF
- Bäcker: 79 m<sup>2</sup> BGF
- Drogerie im EG: 528 m<sup>2</sup> VKF.

Die Unterschiede in den Flächenangaben sind nicht erklärt, aber auch nicht interessant. Bemerkenswert ist jedoch, dass dem Stadtrat die Errichtung von „Büro und Praxen“ angekündigt wurde, die offensichtlich nicht oder nicht mehr geplant sind.

<sup>38</sup> „Von Seiten der Wittfort Architekten liegt ein Entwurf für eine Bebauung vor, welcher folgende Nutzungen beinhaltet“.

### Zu C. Immissionen

Aufgrund der turnusmäßigen Erneuerung der Fahrzeugflotte in den Folgejahren verringern sich die Emissionen des straßengebundenen Verkehrs jährlich. Die Wahl des Bezugsjahres der Emissionen sollte sich einerseits am Zeitrahmen für die Planumsetzung orientieren und andererseits möglichst dem Prognosehorizont der Verkehrsmengendaten entsprechen. In der Luftschadstoffprognose [1] wurde mit Abstimmung des Auftraggebers (AG) das Prognose-Bezugsjahr 2020 gewählt, wohingegen die DTV Daten aus dem Bezugsjahr 2030 zur Verfügung gestellt wurden. Hierdurch ergibt sich eine konservative Rechnung im Sinne eines Worst-Case Szenarios. Die durch das Bauvorhaben zusätzlichen Fahrten an der Bahnhofstraße, Ziegelgasse, Kasernstraße und an den Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage und damit verbundenen Erhöhungen an Kfz-induzierten Immissionen wurde mit dem MISKAM Model lufthygienisch untersucht.

Die höchsten jahresmittleren prognostizierten Schadstoffbelastungen (gerundete Werte) im Prognose-Planfall 2020 (Vorbelastung und Kfz-induzierte Immissionen) betragen am Streckenabschnitt „Ziegelgasse“ am nächstgelegenen Wohngebäude:

- NO<sub>2</sub>: 29 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel,
- PM<sub>10</sub>: 18 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel,
- PM<sub>2,5</sub>: 14 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel,
- Benzol: 1 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel.

Die höchsten jahresmittleren prognostizierten Schadstoffbelastungen (gerundete Werte) im Prognose-Planfall 2020 (Vorbelastung und Kfz-induzierte Immissionen) entlang dem Streckenabschnitt „Bahnhofstraße“ werden am nächstgelegenen Wohngebäude mit folgenden Konzentrationen prognostiziert:

- NO<sub>2</sub>: 33 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel,
- PM<sub>10</sub>: 20 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel,
- PM<sub>2,5</sub>: 15 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel,
- Benzol: 1 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel.

Die Luftschadstoffsituation im Untersuchungsgebiet wird überwiegend durch die Hintergrundbelastung geprägt, zusätzliche Belastungen entstehen durch den Kfz-Verkehr.

Eine unzulässige Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelgrenzwerts bzw. Stundenmittelwerts kann für die beiden Streckenabschnitte „Ziegelgasse“ und „Bahnhofstraße“ ausgeschlossen werden.

Die höchsten jahresmittleren prognostizierten Schadstoffbelastungen (gerundete Werte) im Prognose-Planfall 2020 (Vorbelastung und Kfz-induzierte Immissionen) betragen am Streckenabschnitt „Kasernstraße“ am nächstgelegenen Wohngebäude:

- NO<sub>2</sub>: 27 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel,
- PM<sub>10</sub>: 18 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel,
- PM<sub>2,5</sub>: 13 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel,
- Benzol: 1 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel.

Die höchsten jahresmittleren prognostizierten Schadstoffbelastungen (gerundete Werte) im Prognose-Planfall 2020 (Vorbelastung und Kfz-induzierte Immissionen) entlang dem Streckenabschnitt „Spitalgraben“ am nächstgelegenen Wohngebäude betragen:

- NO<sub>2</sub>: 23 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel,
- PM<sub>10</sub>: 17 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel,
- PM<sub>2,5</sub>: 13 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel,
- Benzol: 1 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel.

Eine unzulässige Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelgrenzwerts bzw. Stundenmittelwerts kann für die beiden Streckenabschnitte „Kasernstraße“ und „Spitalgraben“ ausgeschlossen werden.

An den Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen konnten keine nennenswerten Erhöhungen an Kfz-induzierten Immissionen festgestellt werden. Damit kann auch dort eine unzulässige Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelgrenzwerts bzw. Stundenmittelwerts ausgeschlossen werden.

Schon damit ist die Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat fehlerhaft und die darauf basierende Abwägung unzulänglich.

#### A. Ziele der Stadt

Der Stadt geht es um eine „Steigerung der Attraktivität im Bereich der Bahnhofstraße“, von der man sich eine „dauerhafte Belebung“ erhofft.<sup>39</sup> Dies soll durch das Bauvorhaben auf dem Bürgerspitalareal zusammen mit dem Abriss und Neubau „Neue Münze“ geschehen. Dadurch sollen neue Gewerbe-, speziell Einkaufsflächen sowie zwei Tiefgaragen in der Altstadt entstehen.

Die Vorstellungen der Stadt sind insoweit aber unrealistisch. Die Realisierung der Vorhaben dürfte eher kontraproduktiv auf eine positive Stadtentwicklung wirken.

#### B. Kein Bedarf an Gewerbeflächen

Zunächst ist festzuhalten, dass im Umfeld des Vorhabens eine Vielzahl von Laden- und Gewerbeflächen frei stehen. Davon muss die Stadt Kenntnis haben. Ein Blick in die Bahnhofstraße – Ziegelgasse – Kasernstraße stehen das an der Häuserzeile gegenüber der geplanten „Neuen Münze“ zu erkennen. Da sich der Stadtrat anscheinend selbst kein Bild machen konnte oder wollte, fügen wir als Anlage 2 einen Kartenauszug bei, in dem die Ladengeschäfte markiert sind, die in der unmittelbaren Umgebung leer stehen.

Es zeigt sich, was für alle, die durch die Altstadt laufen, offensichtlich ist: ein erheblicher Leerstand an Geschäftsräumen. Allein im Straßenzug Spitalgraben – Bahnhofstraße – Ziegelgasse – Kasernstraße stehen 13 Ladengeschäfte leer. Nicht mitgezählt sind die Objekte, bei denen ein für den Handel tauglicher Raum erkennbar zu anderen Zwecken (Büro, Schulungen, Schaufenster) genutzt wird, ohne dass etwa durch Angabe von Öffnungszeiten ein Geschäftsbetrieb<sup>40</sup> erkennbar wird. Eingerechnet ist aber das Forum und der Eckert-Bau, weil auch diese Gebäude seit langem<sup>41</sup> ungenutzt stehen und eine Nutzung noch nicht geklärt scheint.

Auch die Verkaufsfläche, die damit brach liegt, lässt sich anhand des Geoportals für Bayern grob abschätzen, wenn man die Grundfläche der jeweiligen Gebäude misst. Es ergibt sich so ein Leerstand von etwa 3.500 m<sup>2</sup>. Der reale Wert liegt deutlich darüber, weil der Eckert-Bau und das Forum mehrgeschossig sind.

Damit ist festzuhalten, dass es im Umfeld des Bauvorhabens schon mehr Leerstand gibt, als an zusätzlicher – also eigentlich überflüssiger – Verkaufsfläche entstehen soll. Die Stadt Amberg erklart mit keinem Wort, weshalb sie planerische Entscheidungen mit weitreichenden Folgen auf der Basis solchen Widersinns trifft. Hier hat offensichtlich keine vernünftige Abwägung der Belange aller Betroffenen stattgefunden.

Als Befürworter des Projekts tut sich die IHK hervor. Deren Argumente sind aber von höchst zweifelhafter Qualität. Natürlich ist es wesentlich für die Erhaltung der Altstadt, dass die Eigentümer auch Mietnahmen erzielen,<sup>42</sup> mit Leerstand bei Ladengeschäften geht das aber nicht. Umso abwegiger ist es, wenn die Stadt Raum für Einzelhandel und Gewerbe schaffen lässt und dabei den Investor von allen – durchaus kostenintensiven – denkmalrechtlichen Auflagen freistellt, während im unmittelbaren Umfeld Leerstände unter den (berechtigten) strikten Auflagen des Denkmalschutzes behoben werden müssten.

Nicht anders ist übrigens die Lage im Bereich südöstlich der Bahnhofstraße.

Wenn die Stadt eine „dauerhafte Belebung“ dieses Viertels in der Altstadt erreichen will, muss sie vorrangig dafür sorgen, dass die vom Absterben bedrohten Straßenzüge wieder attraktiv für Besucher (d.h. potentielle Kunden) und damit auch für die Betreiber von Läden werden.

Es wird aber genau das Gegenteil gemacht:

<sup>39</sup> Beschluss des Ferienausschusses, zitiert nach Amberger Zeitung vom 19./20.08.2017.

<sup>40</sup> Der Lagerraum für Wahlurnen (Spitalgraben 5) kann kaum als Geschäftsbetrieb angesehen werden.

<sup>41</sup> Eckert-Bau seit 2014, Forum seit 2004.

<sup>42</sup> „Wir werden diese Häuser nur dann attraktiv erhalten können, wenn die Besitzer mit ihren Häusern auch das dafür notwendige Geld verdienen.“ (Markus Frauendorf, IHK A-S – zitiert nach Amberger Zeitung <https://www.ostz.de/amburg-in-der-oberpfalz-wirtschaft/iHK-stueizt-plaene-fuer-bebauung-in-der-altstadt-ermittelt-chance-fuer-amburg-dt775103.htm>).

## Zu V

Siehe Abwägung zu Nr. 1

- Die östliche Altstadt wird durch zusätzlichen Autoverkehr für Fußgänger – und die letzten Schritte zum Einkauf legt man zwangsläufig zu Fuß zurück – völlig unattraktiv, partiell sogar gefährlich.
- Die neu geschaffenen Verkaufsflächen, zu denen auch das reaktivierte Forum gehört, werden Käufer anlocken und damit die kleineren Ladenflächen im Umfeld für Betreiber unrentabel machen.

Das ist keine Prognose, sondern ein Effekt, der in der Altstadt schon längst zu besichtigen ist: Die herausgeputzte Fußgängerzone zieht Gäste und Kunden an, Parallel- und Nebenstraßen veröden oder werden zumindest nicht belebt. Dass auch in der Fußgängerzone Läden leer stehen, macht die Sache nicht besser.

Eine konsistente Entwicklungsplanung muss genau diese Entwicklung im Auge haben. Mit der Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten in Bahnhofsnähe wird die Stadt genau das Gegenteil dessen Erreichen, was sie an Zielen benennt.

Betrachtet man konkret, was der Investor plant, wird dieser Effekt noch deutlicher:

- Der Lebensmittelladen wird mit 1.202 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich größer sein als der am Kaiser-Ludwig-Ring bestehende Discounter. Das ist definitiv keine Fläche für ein kleineres oder mittelständisches Unternehmen. Es ist absehbar, dass dieses Objekt eine der großen Lebensmittelketten oder ein Discounter bewirtschaften wird – sofern Interesse daran besteht; denn einen Steinwurf entfernt davon entstehen in der „Neuen Münze“ weitere Verkaufsflächen. Eine „Belebung“ der östlichen Altstadt ist so nicht zu erwarten. Wahrscheinlicher ist, dass durch diesen Betrieb Kaufkraft aus den umliegenden Geschäften abgezogen wird. Der Investor zielt sichtlich darauf ab, mit der Parkgarage Kunden in das Objekt zu ziehen. „Belebt“ wird so nur der KFZ-Verkehr.
- Die Bäckerei (Bruttogrundfläche 79 m<sup>2</sup>) dürfte eher als Filialbetrieb einer der bekannten Ketten ausfallen und an den Supermarkt angegliedert sein. Laut Verkehrsgutachten rechnet man damit, dass 20 Prozent der Kunden zugleich im Lebensmittelmarkt einkaufen.
- Weiter vorgesehen ist eine Drogerie mit 528 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auch dieses Objekt kommt praktisch nur für einen der großen Marktbetreiber in Betracht.

Ob das Konzept aufgeht, ist fraglich: Für den Lebensmitteleinzelhandel müsste sich letztlich eine der großen Gruppen (Edeka, Rewe oder Schwarz etc.) interessieren, die alle bereits in Amberg mit mindestens einem Markt vertreten sind. Das gleiche gilt für die etablierten Drogeriemärkte (DM, Müller, Rossmann etc.). Es mag sein, dass der Investor dieses Risiko für vertretbar hält. Für die Stadtentwicklung wäre ein Fehlschlag verheerend.

Dabei lohnt durchaus ein Blick in die jüngere Geschichte und zur gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße: Dort liegt das Kaufhaus Forum, das im Mai 2004 Insolvenz angemeldet<sup>43</sup> hat, nachdem zuvor im Januar 2001 das Kaufhaus Storg insolvent geworden war. Seither stehen die Verkaufsflächen leer, weil es keine Nachfrage gab. Die Baumaßnahme soll u.a. 4.200 m<sup>2</sup> für den Einzelhandel schaffen, wobei die Vermietung und Nutzung anscheinend noch immer nicht geklärt ist.<sup>44</sup>

Es steht somit zu befürchten, dass die Planung zusätzlicher Verkaufsflächen auf dem Areal des ehemaligen Bürgerspitals zu nichts weiter führt als zu Leerständen dort oder anderswo in der Altstadt. Eine „Belebung“ ist keinesfalls gesichert.

Sollte das Konzept aber aufgehen, wären die Folgen gleichfalls problematisch: Die Konzentration von Verkaufsflächen in der Bahnhofstraße wird eher zu einer Verödung als zu einer Belebung des engeren und weiteren Umfelds in der Altstadt führen: Ein Angebot an Lebensmittel gibt es in der Altstadt bereits in völlig ausreichendem Maß, an Markttagen sogar in besonders erfreulichem Umfang. Bäckereien sind zahlreich vorhanden, gleichfalls mit zusätzlichem Angebot während der Markttag. Und ein Drogeriemarkt ist gleichfalls in unmittelbarer Nähe verfügbar. Die Planungen des Investors mögen also zusätzlichen Wettbewerb erzeugen. Weil dieser aber seit einiger Zeit nur über die Preise ausgetragen wird, ist als Konsequenz wohl eher ein Verlust an Vielfalt zu erwarten als eine Verbesserung des Angebots.

<sup>43</sup> <https://www.onetz.de/deutschland-und-die-welt-r/wirtschaft-de-welt/kaufhaus-forum-in-amberg-meldet-insolvenz-an-amberg-wieder-ein-kaufhaus-tod-d17356.html>.

<sup>44</sup> Stand 04.02.2018 <https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/wirtschaft/nach-zwoelf-jahren-leerstarkt-neue-muenze-wird-neues-forum-d1194076.html>; Stand 06.07.2017 fehlt immer noch ein „abgesichertes Nutzungskonzept“ (<https://www.onetz.de/amberg-in-der-oberpfalz/politik/genoebau-wehrt-sich-gegen-kritik-neue-muenze-kurz-vor-baugenehmigung-d1764170.html>).

Zudem hat die Stadt in der Vergangenheit große Gewerbeflächen (z.B. Fuggerstraße, Marienstraße) für den Einzelhandel ausgewiesen, die Kunden und Kaufkraft von der Altstadt fernhalten, und tut das aktuell weiter, etwa:

- Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II" mit gleichzeitigem 110. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes,
- Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 135 „An der Stauffenbergstraße“.

Die Stadt hat also sehr viele Pläne, aber ganz offensichtlich keinen Plan, der wirklich zur Belebung der Altstadt mit Einzelhandelsgeschäften beitragen könnte. Was bisher angerichtet wurde, wäre in im Innenhof der Alten Münze zu beschichtigen, wenn er nicht verschlossen wäre: zwei auf Betreiben der Gewerbebau geschlossene Läden. Was geplant ist, zeigt die Visualisierung der Tiefgarageneinfahrt: ein Straßencafé weniger (Eiscafé Cadore). Die Stadt legt bei Ihren Planungen ein recht eigentümliches Verständnis von Belegung und Attraktivität zugrunde – ein lebhafter Autoverkehr und Attraktivität für Investoren und Supermarktbetreiber.

### C. Belebung des Areal durch Bewohner und kulturelle Einrichtungen

Wenn behauptet<sup>45</sup> wird, es gäbe zu diesem Vorhaben „keine Alternative“, dann ist das nichts weiter als ein dummer, von Margret Thatcher übernommener Spruch. Selbstverständlich wäre es möglich, das Gelände des ehemaligen Bürgerspitals anders – und deutlich nachhaltiger zu beleben, etwa mit bezahlbaren<sup>46</sup> Wohnungen und kulturellen Einrichtungen – was sich wegen des Ring-Theaters in der Nachbarschaft anbietet – oder beidem.

Vorschläge dazu gibt es, etwa für einen Erweiterungsbau des Luftmuseums.<sup>47</sup> Architektonisch sind diese beiden Entwürfe zwar modern, passen sich aber von den Dimensionen an die Altstadt an und setzen z.T. spielerisch neue Akzente, wie der Entwurf von Berschneider + Berschneider, der die Form des „Eies“ aufnimmt und die Altstadt spiegelt. Bemerkenswert ist übrigens, dass genau das ursprünglich von der Stadt Amberg intendiert war: „Als innerstädtischer Standort schien den Planern das momentan noch freie Spitalgelände wie geschaffen, um hier einen kreativen Ort mit überregionaler Strahlkraft (wie ursprünglich in der europaweiten Auslobung gefordert) zu schaffen.“<sup>48</sup>

Damit würden Menschen in die Altstadt gezogen und mit ihnen auch Kaufkraft.

Diesen Aspekt hat die Stadt ganz offensichtlich nicht erwogen.

Mit baulichen Verunstaltungen des Ensembles Altstadt trägt die Stadt nicht zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation bei. Sie wirbt zwar selbst mit der Attraktivität der als Denkmal erhaltenen Altstadt: „Flanieren Sie durch die mittelalterlichen Straßen und genießen Sie den Einkauf in historischem Ambiente.“<sup>49</sup> Wie widersprüchlich sich die Stadt verhält, wird am Beispiel der „Neuen Münze“ deutlich. Im Netz<sup>50</sup> wird der Innenhof der „Alten Münze“ unter „Bauten & Denkmäler“ gezeigt, nach den Planungen der Stadt soll dieses Denkmal<sup>51</sup> zerstört werden. Die Stadt kennt also den Wert der historischen Altstadt als Attraktion für Touristen und Kunden, geht aber mit diesem hohen kulturellen und wirtschaftlichen Gut rücksichtslos um.

<sup>45</sup> so etwa Andreas Raab gegenüber der Amberger Zeitung (<https://www.onetz.de/amberg-in-der-oben-pfalz/vermisches/raab-ergrafft-partei-fuer-schweigende-mehrheit-huetter-monet-postfaktische-zettel-zwischen-verweigerern-und-fuer-dumm-verkaufen-d1774178.html?op=Kuratorenbox>). Sinngemäß ähnlich OB Corny, wenn er meint, es gehe beim laufenden Beteiligungsverfahren nur noch um Feinheiten gehen kann, "aber nicht um neue Bedingungen" (<https://www.onetz.de/amberg-in-der-oben-pfalz/politik/buergerspital-und-neue-muenze-in-amberg-endspurt-fuer-projekt-gegner-d1773650.html>).

<sup>46</sup> Für die „Neue Münze“ sind dagegen 1.200 m<sup>2</sup> „für Wohnen der exklusiven Art“ vorgesehen (<https://www.onetz.de/amberg-in-der-oben-pfalz/wirtschaft/nach-zweifel-jahren-leerstand-neue-muenze-wird-neues-forum-d1194076.html>). Dabei dürfte es sich eben nicht um Wohnungen handeln, die halbwegs erschwinglich sind.

<sup>47</sup> Berschneider + Berschneider, Pilsach "Skizzen für einen Erweiterungsbau des Luftmuseums" (September 2016) und Anna Schießl "Neues Luftmuseum in Amberg" / Architecture, Art & Air (März/April 2017) – beides abrufbar unter <http://www.luftmuseum.de/ausstellungen/archiv/>.

<sup>48</sup> <http://www.luftmuseum.de/ausstellungen/archiv/detail/>.

<sup>49</sup> <https://tourismus.amberg.de/index.php/shopping-in-der-innenstadt.html>.

<sup>50</sup> <https://tourismus.amberg.de/index.php/bauten-und-denkmaler.html>, Abbildung

[https://tourismus.amberg.de/files/cto\\_layoutimg/content/bauten-denkmaler/alte\\_muenze.jpg](https://tourismus.amberg.de/files/cto_layoutimg/content/bauten-denkmaler/alte_muenze.jpg).

<sup>51</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Denkmalnummer D-3-6537-0009

Eine sachgerechte Abwägung ist hier nicht im Ansatz zu erkennen.

## VI. Ergebnis

Die Stadt will an den vorgelegten Plänen trotz einer Vielzahl von Einwendungen festhalten.

### Stellungnahme zu V Ergebnis

An dem Bebauungsplanverfahren wird festgehalten. Die Abwägung der Belange ist erfolgt. Die Planung wurde in verschiedenen Punkten angepasst und ergänzt.

Dem kann nicht zugestimmt werden. Eine angemessene Abwägung der Belange, die gegen das geplante Vorhaben sprechen, ist nicht erfolgt. Das gilt auch für die „verschiedenen Punkte“, in denen Änderungen vorgenommen wurden:

- Die Verkehrsführung wurde modifiziert, es bleibt aber bei der Belastung durch unnötigen Verkehr in der Altstadt.
- In allen anderen Punkten (Größe des Gebäudekomplexes, Bodenversiegelung, Begrünung der Fläche) bedeutet der geänderte Entwurf eine deutliche Verschlechterung.

Die veröffentlichten Unterlagen sind nach wie vor widersprüchlich und inkonsistent (z.B. Anzahl der Stellplätze), die vorgelegten Untersuchungen unvollständig (z.B. zur Kapazität von Verkehrsknoten).

Die Entscheidung des Stadtrats bedarf daher der vollständigen Revision.

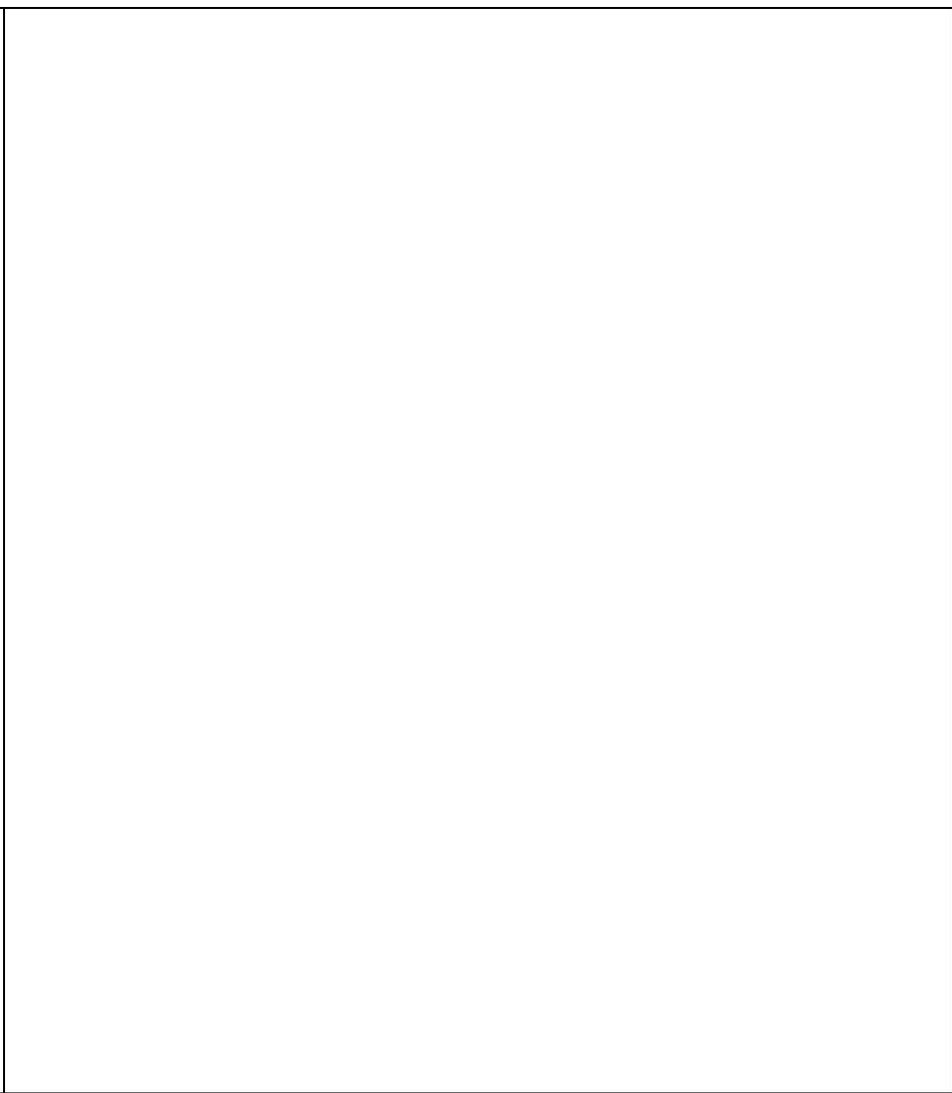
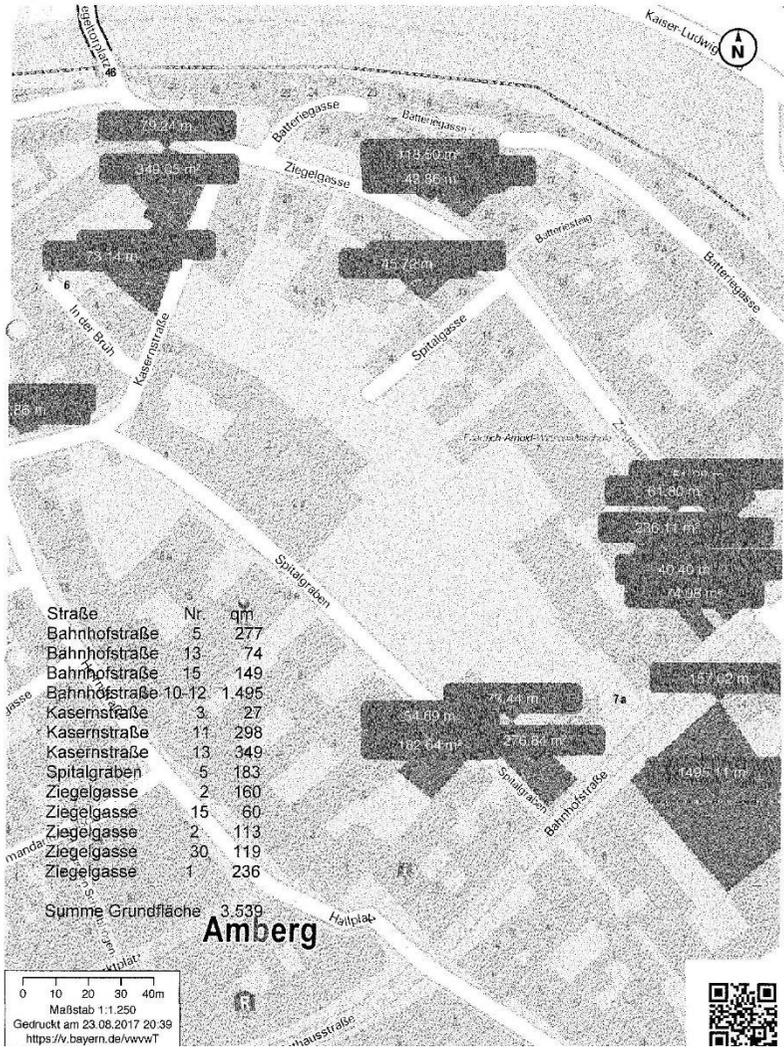
Wir halten auch den neu ausgelegten Bebauungsplan für verfehlt und in wesentlichen Punkten für rechtswidrig und behalten uns vor, dagegen gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Dazu erinnern wir die Stadt Amberg an die Bayerische Verfassung:

- Art. 106 Abs. 1: „Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“
- Art. 106 Abs. 2: „Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.“
- Art. 141 Abs. 1: „Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist, auch eingedenk der Verantwortung für die kommenden Generationen, der besonderen Fürsorge jedes einzelnen und der staatlichen Gemeinschaft anvertraut.“
- Art. 141 Abs. 2: „Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts haben die Aufgabe, die Denkmäler der Kunst, der Geschichte und der Natur sowie die Landschaft zu schützen und zu pflegen.“

Keine dieser verfassungsrechtlichen Vorgaben wird beachtet, wenn an die Stelle einer sozialen Einrichtung, wie es das Bürgerspital einmal war, ein Investorenbau gestellt wird, der neben Geschäftsflächen absehbar hochpreisigen Wohnraum bieten wird. Daneben schädigt das Vorhaben durch die großflächige Versiegelung und zusätzliches Verkehrsaufkommen das Stadtklima und durch die Gestaltung eines von den Dimensionen her völlig unpassenden Baukörpers nachhaltig das Stadtbild im geschützten Ensemble.

Zu VI Ergebnis  
Siehe Abwägung zu Nr. 1



**Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Abwägungsvorschläge**

6

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen die öffentlich ausgelegte vorgesehene Bebauung des Bürgerspitalgeländes.

**Präambel:**

Die gesamte Altstadt von Amberg ist über die Jahrhunderte mehrheitlich recht kleinteilig bebaut worden. Im 20. Jahrhundert wurde bedauerlicherweise davon abgewichen. Solange sich die größeren Bauten wenigstens in der Architektur (Gebäude- und Fensterfronten, Steildächer) stilistisch an die Bauten früherer Jahrhunderte anlehnten, wurde Schlimmeres verhindert. Es gibt leider auch Beispiele, bei denen von dieser Anpassung keine Rede mehr sein kann.

Trotz solcher Bausünden wurde die gesamte Altstadt von Amberg wegen ihrer mehrheitlich historisch wertvollen Substanz unter Ensembleschutz gestellt.

**Begründung:**

Die öffentlich ausgelegte Bebauung des Bürgerspitalgeländes läuft auf ein Gebäude von 67 m Länge und 34 m Breite hinaus, das mit seiner Wucht die ganze nördliche Altstadt bis zum Marktplatz dominieren wird.

Zu der nicht zu tolerierenden Größe kommt als weiterer erheblicher Störfaktor die vorgesehene hochmoderne Architektur hinzu. Sowohl die Fassaden- und Fenstergestaltung als auch die flachen oder teilweise schwach geneigten Dächer verfälschen den geschützten Charakter der Amberger Altstadt vollständig!

Die von der Amberger Bürgerschaft völlig abgelehnte Einfahrt in der Bahnhofstraße zur geplanten Tiefgarage mit einer laut Lärmschutzgutachten zu erwartenden Frequenz von einem Fahrzeug je Minute lässt von der Fußläufigkeit dieses Teils der Bahnhofstraße so gut wie nichts mehr übrig.

Aus allen vorstehend genannten Gründen wird die historische Substanz der Altstadt bis ins Mark zerstört. So darf keinesfalls gebaut werden!

Mein Einspruch richtet sich jedoch auch gegen eine zu erwartende, nie wieder gut zu machende Bausünde, die unter dem Pflaster versteckt wird:  
Die viel zu kleine Tiefgarage.

Zu Unrecht wird mit der gehassten Einfahrt auch das Projekt Tiefgarage von den Bürgern abgelehnt. Hier bietet sich doch die sehr seltene Gelegenheit, eine großzügige Tiefgarage mit rund 400 Stellplätzen zu bauen, wenn die Einfahrt vom Ring her durch einen Tunnel gelöst wird. Individualverkehr wird es immer geben und der kurze Weg in die Altstadt wird von den immer bequemer werdenden Menschen angenommen werden wie Beispiele aus vielen anderen Städten beweisen. Der Ensembleschutz wird nicht tangiert und dennoch die Altstadt dem modernen Verkehr erschlossen!

Auch aus diesem Grund ist die vorgesehene Bebauung des Bürgerspitalgeländes zu verwerfen und muss neu geplant werden.

Das Gebäude wird trotz seiner Größe und Kubatur die Altstadt nicht dominieren, es bleibt in seiner Höhenentwicklung und vor allem durch die versteckte Lage hinter der Wirkung der Spitalkirche und der Wirtschaftsschule zurück. Der Entwurfsgedanke bestand darin, den Neubau in die historische Bebauung Ambergs zu integrieren und ein harmonisches Gesamtgefüge zu erzeugen. Die vorhandenen Baufluchten der Nachbargebäude werden aufgenommen und weitergeführt. Durch unterschiedlich tiefe Versprünge der Baukörper werden die Baumassen gegliedert und nehmen dadurch die kleinteilige Gebäudestruktur der Umgebung auf. Das in Amberg typische Motiv des Satteldaches wird aufgegriffen und durch unterschiedliche Neigungswinkel neu interpretiert. Auch in ihrer Höhenentwicklung orientieren sich die Gebäude an der Umgebung. Der neue Innenhof ermöglicht unterschiedliche Blickbezüge und schafft einen qualitätsvollen, privaten Außenbereich für die Anwohner des Neubaus.

Ziel ist es, kein historisches Bild zu imitieren, sondern einen adäquaten Brückenschlag zwischen Alt und Neu zu schaffen. Die neuen Baukörper folgen einer ruhigen, modernen Sprache und unterstreichen dadurch die Ästhetik des Historischen. Das Spitalgrabenareal vermittelt zwischen den umgebenden Gebäuden und schafft durch die baukörperliche Gliederung, Rhythmisierung der Fassaden, sowie die Dachstruktur einen Konsens zwischen Bestand und Neubau. Durch die Positionierung des neuen Gebäudes entstehen Wege und Plätze, die räumliche Übergänge und Orte der Begegnung schaffen und dadurch eine angemessene Antwort auf die städtebauliche Struktur Ambergs geben.

Gemäß den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan werden die Fassaden in hellen, gedeckten sandsteinfarbenen geschlammten Ziegeln ausgeführt. Die historische Substanz wird dadurch und auch durch die zurückhaltend gestaltete Tiefgaragenabfahrt keinesfalls zerstört.

**Zu „viel zu kleine Tiefgarage“:**  
Für die Planung der Erschließung dieser unterirdischen Großparkanlage wurden eingehende Untersuchungen durchgeführt. Es wurden Verkehrsgutachten (siehe Anlage) und schalltechnische Gutachten (siehe

	<p>Anlage) durchgeführt. Eine Erhöhung auf 400 Tiefgaragenstellplätze wäre sowohl aus Sicht des Verkehrsflusses als auch der Immissionen für die Anwohner nicht tragbar gewesen. Die jetzige Planung resultiert aus der Abwägung dieser einzelnen Einflüsse.</p> <p>Eine Untertunnelung mit Einfahrt von der Bahnhofstraße aus wurde wegen der zu schmalen zur Verfügung stehenden Fläche, des 200 Meter langen Tunnels und der damit verbundenen hohen Kosten wegen verworfen. Es wird daher an der vorliegenden Planung festgehalten.</p>
--	---

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

**Vorlage 005/0167/2018  
Anlage 7**

**Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Abwägungsvorschläge**

7

**Einwendungen Bebauungsplanaufstellungsverfahren 134 Bürgerspitalareal**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Cerny,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

wie im Amtsblatt vom 16.03.2018 beschrieben nehmen wir hiermit die Möglichkeit in Anspruch unsere Bedenken und Einwände gegen den von Ihnen erstellten Bebauungsplan Bürgerspitalareal zu äußern.

Bereits zum letzten Bebauungsplan von 2017 haben wir durch unseren Anwalt unsere Einwände mitteilen lassen. All diese damals aufgeführten Punkte werden in diesen Schreiben mit übernommen. Leider haben sich unsere schlimmsten Befürchtungen speziell zur Thematik Tiefgarageneinfahrt Bahnhofstraße nicht lösen können. Ganz im Gegenteil: es haben sich neue Probleme aufgetan.

Zusammenfassend haben wir große Bedenken und sind absolut gegen diese Einfahrt aus folgenden Gründen:

Die Einfahrt wurde nicht aus städtebaulich notwendiger Maßnahme entschieden, sondern um einen privaten Investor eine sichtbare Zufahrt zu einem dann privaten Besitz zu ermöglichen. Es sind genügend Tiefgaragen vorhanden oder solche wie die Bahnhofstiefgarage, welche nur hundert Meter entfernt ist und seltenst ausgelastet ist. Diese könnte sogar vergrößert werden und großzügiger gestaltet werden.

Mit etwas gutem Willen würde sich durch den Ankauf einer Immobilie in der Ziegeleigasse noch heute eine direkte Einfahrt in das Bürgerspitalareal als Alternative ergeben. Diesen Alternativen wurden nie ernsthaft in Erwägung gebracht.

Aber nein, man möchte mit aller Gewalt eine Einfahrt durchsetzen die gegen jede Vernunft und auch gegen jede kaufmännische Sorgfaltspflicht verstößt. Die Stadt Amberg wird die gesamten Kosten in Millionenhöhe und sämtliche eventuell aufkommende Rechtsstreitigkeiten übernehmen, zum Wohle des Investors.

Die bisherigen Ausgrabungen haben ergeben, dass sich dieser Einfahrtbereich auf historischen Grund befindet. Laut Herrn Dr. Hensch muss vor Baubeginn erst dieses Areal archäologisch untersucht werden. Die Zeitspanne hierfür ist nicht klar absehbar, ebenso wie die zusätzlichen Kosten, welche die Stadt hierfür aufbringen muss.

Auf die Abwägungsvorschläge zu den vorherigen Einwänden wird verwiesen.

Auf die zwischenzeitlich abgeschlossene Vereinbarung zwischen dem Einwendungsführer und der Stadt Amberg wird ebenfalls verwiesen. Der Einwendungsführer befürchtete aufgrund der geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Bahnhofstraße wirtschaftliche Nachteile insbesondere durch Einschränkungen der Freischankfläche während der Bauzeiten sowie durch die teilweise Einziehung der Bahnhofstraße durch die Errichtung des geplanten Abfahrtsbauwerks. Die Vereinbarung hat daher im Wesentlichen zum Gegenstand, die Nutzung der Freischankfläche während der Baumaßnahmen und den hierfür erforderlichen Vorbereitungen soweit wie möglich aufrechtzuerhalten und die Einwirkungen hierauf so gering wie möglich zu halten. Eine Vergrößerung der Freischankfläche als Kompensation für etwaige Umsatzeinbußen während der Bauzeit wird die Stadt wohlwollend prüfen. Dies gilt auch für die Nutzung der Abdeckung als Freischankfläche.

Im Übrigen war die Schaffung von Stellplätzen in dem Quartier bereits ein Ziel im Rahmen der Ausweisung des Sanierungsgebiets. Infolgedessen sah auch der Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ eine Tiefgarage auf dem betreffenden Grundstück vor. Die Schaffung einer Tiefgarage war zudem Zielsetzung des durchgeführten europaweiten Wettbewerbs. Bereits im Vorfeld der Ausschreibung wurden mögliche Ein- und Ausfahrten auf ihre grundsätzliche Machbarkeit hin überprüft. Die Variante mit der Einfahrt über die Bahnhofstraße wurde in den Wettbewerbsunterlagen ausdrücklich auch als Möglichkeit angegeben. Alle im Wettbewerb eingegangenen Vorschläge haben unabhängig von der Nutzung diese Variante als beste Lösung herausgearbeitet. Die gewählte Einfahrt ermöglicht zudem, dass neben der Tiefgarage des Vorhabenträgers noch 3 weitere Tiefgaragen (Neue Münze, Quartiersgarage im Bereich Wirtschaftsschule und Tiefgarage für das Anwesen Bahnhofstraße 5) angeschlossen werden können. Diese Konzentration auf eine Einfahrt mit zwei Ausfahrten steht durchaus auch im öffentlichen Interesse und ist städtebaulich sinnvoll. Bei den angesprochenen Tiefgaragen handelt es sich daneben um öffentliche Tiefgaragen, wohingegen die über die Einfahrt angeschlossenen Tiefgaragen dem Stellplatznachweis dienen oder Stellplätze für das Quartier schaffen.

Durch die nach rechts ausgerichtete Einfahrt werden alle Gebäude auf dieser Straßenseite von der eigentlichen verbleibenden Fußgängerzone abgetrennt.  
Es wird im Gegensatz zum jetzigen Status eine minderwertigere Straßenseite geschaffen.  
Die Straße bildet keine Einheit mehr wie bisher!

Wertminderung durch Senkung der Mieten .

Dem Wohn- und Geschäftshaus wird die direkte Zufahrt zum Be- und Entladen genommen.

Wie und wo sollen in Zukunft die Bewohner und Gewerbetreibende unseres Gebäudes be- und entladen, wenn eine im Abstand von nur 4 Meter entfernte Einfahrt dies verhindert ?  
Die bisherige Freischankfläche direkt vor dem Haus wird fast komplett verschwinden.

Wertminderung des Gebäudes. Verluste durch schlechtere Vermietbarkeit.

Bisher wurden all diese Punkte sicherlich von der Stadt Amberg nicht bedacht.

Wie viele finanzielle und gesundheitliche Schäden werden uns zugemutet für das Wohl des Investors ?

Im Bebauungsplan ist nicht ersichtlich an welcher Stelle oder Stellen der Zugang in die Tiefgarage

Wir begrüßen ausdrücklich die Initiativen und Bemühungen dieses Stadtgebiet wiederzubeleben. Jedoch würde ein Umdenken der Wiederbelebung nicht schaden. Ganz im Gegenteil! Wir hoffen sehr, daß die Stadt Amberg unsere Probleme ernst nimmt, Lösungen vorschlägt und von der Verwirklichung der Tiefgarageneinfahrt in die Bahnhofstraße Abstand nimmt.

Der Stadt Amberg ist bewusst, dass die Baumaßnahmen und deren Vorbereitungen selbst auch negative Auswirkungen haben, im Ergebnis wird durch die Maßnahmen im Bereich der Bahnhofstraße aber eine Aufwertung für die gesamte östliche Altstadt erwartet. Die Lage in der Bahnhofstraße und den angrenzenden Straßen hat sich durch die Brache und umgebende Leerstände in den letzten Jahren verschlechtert. Diesem Trend gilt es gerade auch im Sinne der ansässigen Gewerbetreibenden entgegenzuwirken. Durch die Schaffung von Quartiersstellplätzen soll ebenfalls eine Verbesserung für die Bewohner erzielt werden. Von extremen Belastungen während der Bauzeit wird nicht ausgegangen. Um die Belastungen so gering wie möglich zu halten, wird im Durchführungsvertrag festgelegt, dass die Baumaßnahmen nach Möglichkeit in den weniger verkaufstarken Monaten stattfinden. Allgemein werden Minderungsmaßnahmen wie zB abdecken, befeuchten etc. erfolgen. Der Zugang zu den Wohnungen und Geschäften ist zu gewährleisten. Der Laufweg Bahnhof – Bahnhofstraße – Marktplatz bleibt erhalten. Die Beeinträchtigungen sind während der vorbereitenden Maßnahmen und der Baumaßnahmen auch nicht gleichbleibend intensiv. Für den Einwendungsführer werden die negativen Auswirkungen durch die abgeschlossene Vereinbarung zusätzlich abgemildert.

Die gesamte Altstadt ist allgemein als Bodendenkmal geführt, weshalb jede Baumaßnahme, die in den Boden eingreift, spätestens bei Befund archäologisch zu begleiten ist.

Das Anwesen liegt nach wie vor in der Fußgängerzone. Die Fußgängerzone wird hier nur zum Teil "aufgegeben". Es verbleibt eine Breite vor dem betreffenden Anwesen von ca. 4 Metern. Ziel ist eine gute, zurückhaltende Gestaltung des Einfahrtsbauwerks, die auch eine Nutzung zB als Freischankfläche ermöglichen soll. Die ebenfalls monierte abtrennende Wirkung wird durch die Ausbildung der Geländer aus Glas wesentlich reduziert, ebenfalls liegt die Höhe des Geländers bei 1,30m und wirkt daher nicht wesentlich trennend. Durch den Erhalt der Sichtbarkeit der Geschäfte wird die Einschränkung als nicht wesentlich eingestuft. Einschränkungen beim Be- und Entladen wird es geben, die verbleibende Trasse von 4 Metern wird jedoch für die Mischgebietsnutzung als ausreichend angesehen. Freischankflächen sind durch die Maßnahmen nicht ausgeschlossen, durch die Gestaltung des Einfahrtsbauwerks, sollen sie vielmehr sogar befördert werden. Im Übrigen handelt es sich hier aber um eine Sondernutzung, die

dem Einwendungsführer kein subjektives Recht verleiht. Die Sondernutzungserlaubnis wurde auch bislang jeweils jährlich, befristet für die Saison erteilt, wobei ausweislich auch des Wortlauts der Sondernutzungserlaubnis ein Widerruf möglich ist. Eine gesicherte Rechtsposition leitet sich daraus nicht ab. Vereinbarungsgemäß wird die Stadt Anträge auf Sondernutzung auch im erweiterten Umfang und auch in Bezug auf die Abdeckung des Abfahrtsbauwerks wohlwollend prüfen. Zu der konkreten Gestaltung der Abdeckung wird der Einwendungsführer angehört.

Bezüglich des Lärms sei zunächst auf das Gutachten und den Umweltbericht verwiesen.

Es wird jedoch unabhängig vom Vorhaben gemeinsam mit Amt 3.26 Immissionsschutz ein Grobkonzept in Form einer Beschlussvorlage bezüglich der Schallschutzmaßnahmen an den abwägungsrelevanten Immissionsorte unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit erarbeitet und den Gremien zur Abstimmung vorgelegt.

Der Rechtsweg steht offen.

Es steht nicht fest, dass durch die Maßnahmen Schäden an den bestehenden Gebäuden entstehen. Sollten bei den Baumaßnahmen schuldhaft Schäden am Gebäude entstehen, greift die gesetzliche Haftung. Es werden i.d.R. vor Baubeginn Gutachten erzeugt, um etwaige Schäden an den Gebäuden feststellen zu können. Dieses Vorgehen ist bei Bauprojekten dieser Größenordnung üblich.

8

zum neu ausgelegten Bebauungsplan der Stadt Amberg,  
für die geplante Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt bei Bürgerspital-  
und Forumgelände,

1. Die beiden geplanten Tiefgaragen sind zu begrüßen und sollen  
auf jeden Fall gebaut werden.  
Ein Verzicht auf diese einmalige Gelegenheit wäre sträfliche Unvernunft.

2. Das Einfahrtsbauwerk in der Fußgängerzone der Bahnhofstraße  
ist unbedingt zu vermeiden !!!

Beide Tiefgaragen sollten durch einen einspurigen Tunnel unter der  
Bahnhofstraße erschlossen werden, ausgehend von der bestehenden  
Bahnhofgarage, das Einverständnis des Eigentümers vorausgesetzt.  
Der Tunnel kann unter dem derzeitigen **Kanalniveau** angelegt werden,  
dieses liegt nur ca. **2,50m** unter Straßendecke.

3. Die geplante Ausfahrt in die Ziegelgasse befindet sich zu knapp  
an der Kreuzung Bahnhofstraße / Obere Nabburgerstraße.  
Hier ist die Ziegelgasse besonders eng !  
Um hier Rückstaus zu vermeiden, sollte sie **nach** der Schule erfolgen.

4. Für die Ausfahrt aus der Forumgarage kann die frühere „Storg“-  
Lieferzufahrt in der Oberen Nabburgerstraße vorgesehen werden.

Die Gegenvorschläge haben den Vorteil, dass der Verkehr auf der  
Bahnhofstraße nicht zunimmt, und die Tunnelanlage ohne oberflächliche  
Beeinträchtigung gebaut werden kann. Die Kosten können mit denen  
des Einfahrtbauwerks gegengerechnet werden !

Zu 1.  
Die Stellungnahme wird gerne zur Kenntnis genommen.

Zu 2.  
Es wurden bereits vor dem Wettbewerb durch die Stadt Amberg verschiedene  
Varianten der Zufahrt geprüft. Die Bündelung der Zufahrt zu den Tiefgaragen  
Vorhaben TBB, Bahnhofstraße 5, den städtischen Quartiersstellplätzen unter  
der Wirtschaftsschule und der Bahnhofstraße 10-12 „Neue Münze“ wurden  
unter Abwägung aller Belange und Interessen als bestmögliche Variante  
ausgewählt. Es wurde seitens der Stadt bereits über einen rein  
gestalterischen Wettbewerb Überlegungen zu möglichen architektonischen  
Ausbildungen der Tiefgaragenzufahrt angestellt. Die Variante 6 (siehe Seite 4  
dieser Abwägung) wurde im Stadtrat beschlossen. Eine Untertunnelung mit  
Einfahrt von der Bahnhofstraße aus wurde wegen der zu schmalen zur  
Verfügung stehenden Fläche, des 200 Meter langen Tunnels und der auch  
gegenüber dem derzeit geplanten Einfahrtsbauwerk deutlich zu hohen Kosten  
wegen verworfen.

Zu 3.  
Die Ausfahrt wurde in den Gutachten geprüft. Eine Ausfahrt westlich der  
Wirtschaftsschule ist wegen der zwingend benötigten Rettungswege aus der  
Schule nicht möglich.

Zu 4.  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>	<b>Vorlage 005/0167/2018 Anlage 7</b>
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge
9	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Vorhaben ist aus meiner Sicht städtebaulich und verkehrstechnisch nicht akzeptabel.</p>	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen – auf Grund der Unbestimmtheit wird auf die Verfahrensunterlagen inklusive das Lärmschutzgutachten verwiesen

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

**Vorlage 005/0167/2018  
Anlage 7**

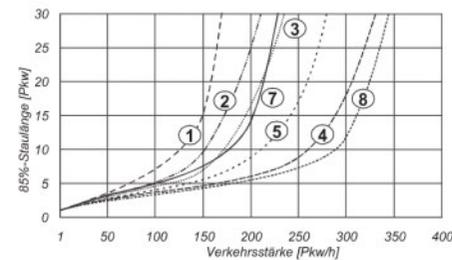
**Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Abwägungsvorschläge**

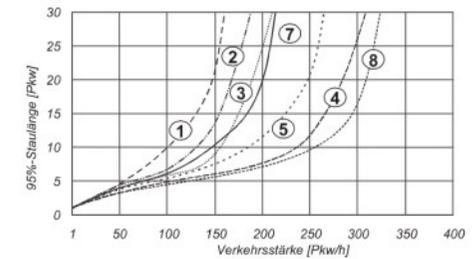
<p>10</p> <p>zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ in der Fassung vom 21.02.2018 der Stadt Amberg nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Die Aufenthalts- und Wohnqualität in der Altstadt und besonders in der Ziegelgasse leidet erheblich durch die verstärkte Belastung mit Verkehrslärm, Feinstaub und Stickoxiden, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die öffentlich nutzbaren Parkplätze in der Quartiersgarage Bürgerspitalareal maßgeblich zu den rund eineinhalb Tausend zusätzlichen Einfahrten von Kraftfahrzeugen (Prognose bis 2030) in die Bahnhofstraße beitragen; der derzeitige Verkehr in der Bahnhofstraße wird um um 20%, in der Ziegelgasse um ein erhebliches mehr gesteigert.</li> <li>• bei Belegung der öffentlich nutzbaren Parkplätze in der Quartiersgarage Bürgerspitalareal ein Fahrzeugstau an der Tiefgarageneinfahrt Bahnhofstraße zu erwarten ist, der auch die Inhaber der Quartiersgaragenparkplätze an der Einfahrt hindern und zusätzlichen Parksuchverkehr über Ziegelgasse und Obere Nabburger Straße verursachen wird.</li> <li>• der Stau am Knotenpunkt Tiefgarageneinfahrt Bahnhofstraße – Obere Nabburger Straße – Ziegelgasse zumindest zu den Stoßzeiten bis auf den Altstadtzugang zurückreichen wird.</li> </ul> <p>Den Anwohnern und Anliegern in der Ziegelgasse kann man die Tiefgaragenausfahrt eben so wenig zumuten wie denen im Spitalgraben, weil das erhöhte Verkehrsaufkommen der auf Wunsch des Investors öffentlichen Tiefgarage („nichtöffentlich, öffentlich zugänglich“) auch eine Gefahr für die Gesundheit ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besonders zu den Stoßzeiten (Schulbeginn und Ende, Geschäftsbeginn und Feierabendverkehr) ist zu befürchten, dass sich die Fahrzeuge Stößtange an Stößtange durch die Ziegelgasse winden werden. Das Fensteröffnen und der Aufenthalt auf der Gasse dürften gesundheitsschädlich sein.</li> <li>• Die Ausfahrt aus der Quartiersgarage Bürgerspitalareal und aus den weiteren Quartiersgaragen dürfte zu diesen Zeiten blockiert werden, der Schadstoffgehalt der Luft in der Garage die maximale zulässige Arbeitsplatzkonzentration übersteigen.</li> <li>• Die Schüler der Wirtschaftsschule sind trotz Klimaanlage beim Betreten und Verlassen der Schule und in der großen Pause dieser gesundheitlichen Belastung ausgesetzt.</li> </ul> <p>Dies darf den Menschen in der Altstadt, vor allem auch den Schülern der Wirtschaftsschule, nicht zugemutet werden. Ich fordere daher, zur „nicht öffentlichen“ Quartiersgarage der Planung von 2015 zurück zu kehren, damit das Verkehrsaufkommen und damit die Belastung erträglich bleiben. Die rückwärtsgewandte Umwidmung eines Teils der Fußgängerzone in einen verkehrsberuhigten Bereich lehne ich ab. Auch dies mindert die Aufenthaltsqualität und damit die Attraktivität unserer historischen Altstadt erheblich.</p>	<p><b>Aufenthalts- und Wohnqualität:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Verkehrszunahme hängt an der gewünschten Nutzung des Areals</li> <li>• Die Öffentlich Nutzbaren Stellplätze sind getrennt von den Quartiersstellplätzen – diese sind fest zugeordnet und nicht zugänglich.</li> <li>• Allg. Passus</li> </ul> <p><b>Gesundheitsgefährdung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stoßzeitenberechnung liegt vor – das Vorhaben an sich wird die Belastung nicht wesentlich erhöhen – jedoch besteht eine hohe allgemeine Vorbelastung. Es wird unabhängig vom Vorhaben durch die Stadtverwaltung ein Grobkonzept in Form einer Beschlussvorlage bezüglich der Schallschutzmaßnahmen an den abwägungsrelevanten Immissionsorte unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit erarbeitet und den Gremien zur Abstimmung vorgelegt.</li> <li>• Es wurde ein Gutachten zur Luftqualität erstellt – welches Unbedenklichkeit zusichert. Auf dieses sei an dieser Stelle verwiesen.</li> </ul> <p>Über die Tiefgaragenbewirtschaftung kann nichtseparat vom Vorhaben und den Nutzungen entschieden werden. Es wird an den Planungen festgehalten. Die Festsetzung des kleinen Bereichs als Fußgängerzone dient der Entlastung der Bahnhofstraße um eine rückwärtige Anlieferung zu ermöglichen. Der Fußgängerverkehr hat hier nach wie vor Vorrang.</p>
---	--

Kontrollmedium	Einfahrt			Ausfahrt		
	Abfertigungszeit [s] Einzel- fahrzeuge	Abfertigungszeit [s] Folge- fahrzeuge	Kapazität [Pkw/h]	Abfertigungszeit [s] Einzel- fahrzeuge	Abfertigungszeit [s] Folge- fahrzeuge	Kapazität [Pkw/h]
<b>Gelegenheitsparker</b>						
Kredit-/Debitkarten ①	24,40	21,60	160	19,50	16,50	210
Guthaben-/Kundenkarten ②	16,40	16,70	210	24,90	22,00	160
Handkassierung ③	17,80	14,90	240			
Chipkartentickets ④	10,90	10,40	340	11,10	9,90	360
Magnetstreifen-, Barcodetickets/Chipcoins ⑤	13,30	12,30	290	11,60	10,60	340
Magnetseitenstreifentickets ⑥	13,30	12,30	290	15,20	14,00	250
<b>Mietparker</b>						
Magnetstreifen-/Chipkartentickets ⑦	15,50	15,20	235	14,70	13,30	270
Magnetschlüssel/Transponderchipkarten ⑧	10,30	9,40	380	11,20	9,90	360

- ① Parkticket-„Ersatz“. Gang zum Kassensystem vor der Ausfahrt nicht erforderlich. Die Identifizierung der Nutzer bei der Ein- und Ausfahrt sowie der Buchungsvorgang bei der Ausfahrt führen zu langen Abfertigungszeiten (siehe Abschnitt 6.3.3.5).
- ② Dienen zur automatischen Ausgabe eines Parktickets. Gang zum Kassensystem vor der Ausfahrt nicht erforderlich. Nutzeridentifizierung und Buchungsvorgang bei der Ausfahrt führen zu langen Abfertigungszeiten (siehe Abschnitt 6.3.3.5).
- ③ Das Bezahlen des pauschalen Parkentgelts bei der Einfahrt ist mit erheblichen Streuungen der Abfertigungszeiten verbunden. Nicht gebräuchlich bei der Ausfahrt (siehe Abschnitt 6.3.3.2).
- ④ Einsatz bei Gelegenheitsparkern: Das Ticket wird auf Anforderung bearbeitet und automatisch ausgegeben. Einfaches, gut handhabbares Kontrollmedium im Scheckkartenformat mit kurzen Abfertigungszeiten. Kassieren des Parkentgelts am Kassensystem (siehe Abschnitt 6.3.3.4).
- ⑤ Einsatz bei Gelegenheitsparkern: Das Kontrollmedium wird auf Anforderung bearbeitet und automatisch ausgegeben. Die Aneignung geschieht nicht immer zügig. Die Kontrollmedien dieser Gruppe können bei der Ausfahrt beliebig in den Leseschacht eingeschoben werden. Die Ausfahrtabfertigungszeiten sind relativ kurz. Kassieren des Parkentgelts am Kassensystem (siehe Abschnitt 6.3.3.4).
- ⑥ Für Lesegeräte, die auch Kredit-/Debitkarten bearbeiten können: Bei der Einfahrt wie (5). Wegen der Seitenlage des Magnetstreifens gibt es nur eine richtige Einschubmöglichkeit in das Ausfahrtkontrollgerät. Die Abfertigungszeiten sind im Mittel relativ lang. Kassieren des Parkentgelts am Kassensystem (siehe Abschnitt 6.3.3.4).
- ⑦ Einsatz bei Mietparkern: Das Ticket muss bei der Einfahrt in das Kontrollgerät eingeführt werden. Bei der Ein- und Ausfahrt finden Sicherheitsprüfungen statt. Die Abfertigungszeiten sind daher länger als bei Gelegenheitsparkern, die ein vergleichbares Medium benutzen (siehe Abschnitte 6.3.3.4 und 6.3.3.5).
- ⑧ Sehr einfach zu handhabende Kontrollmedien. Die Abfertigungszeiten sind sehr kurz, bei geringen Streuungen (siehe Abschnitt 6.3.3.5).



85%-Staulänge bei der Einfahrt in Abhängigkeit von der Belastung



95%-Staulänge bei der Einfahrt in Abhängigkeit von der Belastung

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		<b>Vorlage 005/0167/2018</b>
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		<b>Anlage 7</b>
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
11		
- siehe Einwendung Nr. 10 -	- siehe Stellungnahme zu Abwägung Nr. 10 -	

12

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir erheben Einwendungen gegen den neuen Bebauungsplan zum „Bürgerspitalareal“. Er bedeutet keine nennenswerten Verbesserungen zur Vorgängerversion und beinhaltet aus unserer Sicht sogar noch einige Verschlechterungen.  
Vorab: Das Bürgerspitalgelände zu revitalisieren ist wichtig und richtig. Allein die Art, wie dies geschehen soll, findet nicht unsere Zustimmung.  
Zuallervorderst ist das Volumen des Baukörpers sowie dessen Fassadengestaltung in aller Deutlichkeit abzulehnen. Beides widerspricht sowohl den Leitlinien des Denkmalschutzes wie auch irrsinnigerweise den Vorgaben, die sich die Stadt in der Baugestaltungssatzung vom 03.05.2002 selbst gegeben hat:

„Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie 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.“ (§2 Allgemeine Anforderungen)

Wenngleich mündlich von offizieller Seite gelegentlich relativiert, lässt die bislang einzige veröffentlichte Grafik des Baukörpers Schlimmes befürchten: ein Rückfall in Bausünden längst vergangen geglaubter Zeiten. Unter dem Deckmantel des in diesem Zusammenhang gerne verwendeten Begriffs der „Modernität“ versucht man der Bürgerschaft diese Form seelenloser Baukastenarchitektur schmackhaft zu machen, die innerhalb der Altstadt, die als Gesamtensemble unter Denkmalschutz steht, angeblich alternativlos sein soll.  
Nicht nachvollziehbar und v.a. auch nicht dem Gleichheitsgrundsatz entsprechend ist es, wenn die Stadt hierbei willkürlich ihre eigenen Satzungen<sup>1</sup> außer Kraft setzt, die sie aber wiederum bei sämtlichen privaten Bauherrn in der Amberger Altstadt anwendet. Dies verstößt gegen das Willkürverbot. Und dass die eigenen Regeln und Gebote ganz massiv außer Kraft gesetzt werden, beweisen die neuen Pläne<sup>2</sup> für das Bürgerspitalareal: Geplant sind liegende Fenster, teils in großen Formaten auch in den oberen Stockwerken, Proportionen und Materialien, die ein privater Bauherr in der Altstadt niemals verwenden

<sup>1</sup> Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg aus dem Jahr 2002.

<sup>2</sup> Zum Beispiel die einzige Grafik, die der Öffentlichkeit bisher zur Verfügung gestellt wurde.

Die Entwicklung des Areals ist für die Stadt Amberg äußerst wichtig – gerade dadurch wurde der bisherige Entwurf nicht realisiert sondern ein erneuter Wettbewerb ausgelobt, der die aktuellen Entwicklungen in Amberg berücksichtigen kann. Von Seiten der Gestaltung des Gebäudes sei darauf hingewiesen, dass Fenster, Türen und sonstige Öffnungen gemäß Festsetzungen aus dem Bebauungsplan gestaltet und ausgeführt sind, oder werden. Gemäß der Satzung „Außenwände“ im Bebauungsplan werden die Fassaden hellen, gedeckten sandsteinfarbenen Ziegel ausgeführt, die eine große Lebendigkeit und Verknüpfungen an vorhandene historische Beispiele der Altstadt zulässt.

Der Entwurfsgedanke bestand darin, den Neubau in die historische Bebauung Ambergs zu integrieren und ein harmonisches Gesamtgefüge zu erzeugen. Die vorhandenen Baufluchten der Nachbargebäude werden aufgenommen und weitergeführt. Durch unterschiedlich tiefe Versprünge der Baukörper werden die Baumassen gegliedert und nehmen dadurch die kleinteilige Gebäudestruktur der Umgebung auf. Das in Amberg typische Motiv des Satteldaches wird aufgegriffen und durch unterschiedliche Neigungswinkel neu interpretiert. Auch in ihrer Höhenentwicklung orientieren sich die Gebäude an der Umgebung. Der neue Innenhof ermöglicht unterschiedliche Blickbezüge und schafft einen qualitätsvollen, privaten Außenbereich für die Anwohner des Neubaus.  
Ziel ist es, kein historisches Bild zu imitieren, sondern einen adäquaten Brückenschlag zwischen Alt und Neu zu schaffen.

Das Bauwerk ist auf Grund der Baulücke und der Struktur und den gewünschten Nutzungen nicht mit anderen Bauvorhaben zu vergleichen. Es müssen daher Akzente gesetzt werden, die kleinteilige Fassadengestaltung ist bei der zulässigen und auch städtebaulich durchaus sinnvollen Kubatur nicht verhältnismäßig. Auch nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz dürfen ungleiche Sachverhalte nicht gleich behandelt werden.

dürfte und die nicht mit der eigenen Satzung, nämlich die Amberger Altstadt als Gesamtdenkmal zu bewahren und zu pflegen, vereinbar sind.

Jedes neue Gebäude, egal mit welcher Funktion, das auf dem Bürgerspitalareal errichtet wird, sollte sich harmonisch in die bauliche Umgebung einfügen. Dies kann durchaus die Verwendung moderner Elemente beinhalten, sofern sie wertig sind und in Harmonie mit dem umgebenden Altbestand stehen. Das ist bei dem vorliegenden Entwurf allerdings leider nicht gegeben. Eine historisierende Bauweise wäre aus unserer Sicht nicht zwingend nötig, ist dem vorliegenden gegenwärtigen Entwurf aber in jedem Falle vorzuziehen.

Wieso liefert man sich und sein Potenzial als Stadt an einen europaweit agierenden Investor aus, der voraussichtlich weder seine Gewinne in Amberg reinvestieren noch sich hier sozial engagieren wird, der aber Vorgaben macht<sup>3</sup>, die dem Flair Amberg's aller Voraussicht nach massiv schaden werden? Wie rein ökonomisch die *TenBrinke Group* ausgerichtet ist, konnte man im Dossier der *Amberger Zeitung* lesen, als das „Engagement“ des Investors am Tegernsee beleuchtet wurde.<sup>4</sup>

Wieso wagt man nicht neuere Modelle wie beispielsweise die aktive finanzielle Bürgerbeteiligung, bei der die Bürger Anteilseigner werden können<sup>5</sup> und dadurch mehr Verantwortung, aber auch Mitsprache bei Prozessen vor Ort übernehmen? Wieso wurde diese Form der Bürgerbeteiligung offensichtlich nicht weiter diskutiert?

In einem solchen Fall könnte Amberg bürgerliches Engagement und Eigenverantwortung stärken und davon profitieren. Denn dass wir Amberger nur das Beste für unsere Stadt wollen, das ist uns klar! Einem Investor von außerhalb, der natürlich nur seine Bilanzen im Blick hat und sonst keinerlei Bezug zu unserer Stadt vorweisen kann, dürfte es reichlich egal sein, wie es um unsere Stadt in jenen Zeiten stehen wird, wenn die Gebäude erst einmal abgeschrieben sind.

Der neue Bebauungsplan führt überdies zu einem Verlust dringend benötigter innerstädtischer Grünflächen. Vergleicht man die gegenwärtigen Planungen mit dem Altbestand bis zum Abriss des alten Bürgerspitals, wird überdeutlich, dass lediglich ein kümmerlicher Rest begrünter Flächen übrig bleiben wird. Die damit zusammengeschrumpfte Begrünung auf lediglich zwei Bäume und ein paar wenige Rankgewächse, kommt einem ökologischen Kahlschlag für die östliche Altstadt gleich und entspricht dem Gegenteil einer Attraktivitätssteigerung für die gesamte Altstadt. Gegenüber der ursprünglichen Bebauung stellt dies sogar eine deutliche Verschlechterung dar und geht zudem an allen zukunftsorientierten Nachhaltigkeitskonzepten zeitgemäßer Stadtplanung vorbei.

Letztere prognostiziert mittelfristig einen klaren Bedeutungsrückgang für das KFZ. Vor diesem Hintergrund sehen wir die angestrebte Tiefgarage mit dem erschreckenden Zufahrtsbauwerk als städtebauliche Fehlplanung. Für die vergangenen Jahrzehnte und wohl auch noch die Amberger Gegenwart, mag dies richtig (gewesen) sein, als Maßnahme für die Zukunft ist es fachlich wohl als Themaverfehlung einzustufen. Eine weitere Tiefgarage wird

<sup>3</sup> Zum Beispiel eine teilöffentliche Tiefgarage mit einem monströsen Einfahrtsbauwerk.

<sup>4</sup> <https://onetz-de.atavist.com/amberg-s-groe-bauprojekte>, 11.01.2018

<sup>5</sup> Ob dies in Form von Genossenschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) oder Aktiengesellschaften stattfindet, muss im Einzelfall entschieden werden.

Die Stadt Amberg hat sich bewusst zur Vermarktung des Areals und zur Einholung von Ideen für einen europaweiten Wettbewerb dieser Form entschieden. Ten Brinke ist hieraus mit seinem Entwurf als Gewinner hervorgegangen. Die aktive Bürgerbeteiligung kam an dieser Stelle auf Grund der gewünschten Ideenabfrage und fehlender Strukturen nicht in Betracht.

In Amberg wird das Gestaltungsprinzip der steinernen Stadt, ähnlich wie in Regensburg verfolgt. Der weitläufige Stadtgraben und das Landesgartenschauengelände dienen als umliegende Erholungsräume. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden zwei Bäume in Form einer Fassadenbegrünung ausgeglichen. Bei entsprechender Umsetzung ergeben sich keine Auswirkungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Es verbleiben 4 festgesetzte Bäume.

In der Gegenwart müssen gültige Vorschriften und Normen (z.B. Stellplatzsatzung) beachtet werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg fußt nicht auf Spekulationen über die Zukunft. Das Vorhaben muss den heutigen rechtlichen Anforderungen entsprechen und bereits zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens funktionieren

den innerstädtischen Einzelhandel allerdings nicht am Leben erhalten! Dazu sind die Probleme des innerstädtischen Einzelhandels viel zu komplex als dass sie rein auf das Fehlen von ausreichend Parkplätzen reduziert werden könnten. Bereits bislang sind täglich zu allen Uhrzeiten zwischen 200 und 800 freie Stellplätze rund um die Altstadt vorhanden, angezeigt vom neuen Parkleitsystem der Stadt! Diese innovativ besser an das Herz der Altstadt anzubinden wäre ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Das Überleben der Altstadt an eine weitere Tiefgarage zu binden, mutet dabei geradezu abenteuerlich an, noch dazu, da es sich nicht um eine öffentliche, sondern nur mit einer recht überschaubaren Anzahl an Stellplätzen, lediglich teilöffentliche Tiefgarage handelt. Anstelle des offensichtlich mindestens 500.000€ teuren Zufahrtsbauwerks (Folgekosten vermutlich noch nicht abzuschätzen) sollte die Stadt massiv Alternativen zum Individualverkehr fördern (Bus, Rad, Gehwege etc.). Innovative Beispiele gibt es deutschland- und europaweit in stetig wachsender Zahl.

13

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 134 „Bürgerspitalareal“ mit 128. Änderung des Flächennutzungs – und Landschaftsplanes mache ich folgende Bedenken und Anregungen geltend:

**I. Einwände gegen die Bekanntmachung**

Defizite Bekanntmachungserfordernisse gemäß BVerwG 4 CN 3.12 - Urteil vom 18.07.2013 und weiterer Urteile

Leitsatz:

*§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.*

Auch bezüglich der neuen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg vom 16. März 2018 wird ein Vorbehalt geltend gemacht, ob diese tatsächlich den Bekanntmachungserfordernissen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB entspricht. Auf die Ausführungen in der Stellungnahme zur ersten Auslegung wird dabei ausdrücklich hingewiesen. Sie werden auch zum Gegenstand dieser Stellungnahme gemacht, um Mängel und Defizite ggf. rechtlich klären zu können.

Im Weiteren wird folgende Stellungnahme abgegeben:

**II. Einwendungen zur Flächennutzungsplanänderung**

**FNP-Änderung: Ausweisung als Kerngebiet**

Die Altstadt ist im Planungsgebiet überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen. Jetzt wird das ursprüngliche als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Bereich des Investorenprojekts nunmehr als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Begründet wird dies, dass durch das Vorhaben trotz der geplanten Mischung Gewerbe/Wohnen verstärkt Einzelhandelsbetriebe einschließlich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Sortiment Lebensmittel angesiedelt werden.

Zu I.

Die Bekanntmachung erfolgte unter Berücksichtigung der Bekanntmachungserfordernissen.

Zu II.

Ein großflächiger Einzelhandel ist im Mischgebiet nicht zulässig, daher wurde im Flächennutzungsplan ein Kerngebiet festgesetzt wobei es bezüglich der restlichen Nutzungen dauerhaft über den Bebauungsplan auf die mischgebietstypischen Nutzungen festgesetzt wurde. Es wird auf die Begründung zum Flächennutzungsplan hingewiesen.

Die Notwendigkeit dieser Änderung der Nutzungsfestlegung erschließt sich allerdings nicht, wenn die Wohnnutzung- die Dienstleistung taucht gar nicht mehr auf- und auch nicht die gewerbliche Nutzung überwiegt. Eine Umwidmung in ein Kerngebiet wäre einzig der Erhöhung der zulässigen Einzelhandelsverkaufsfläche auf dem Gelände des Bürgerspitalareals geschuldet. Auffallend ist: Bei dem Projekt Münze mit ähnlichem Nutzungsmix Handels/Gewerbe/Verwaltung/Wohnen ist zum Beispiel keine Änderung in ein Kerngebiet vorgesehen, das dann scheinbar entgegen der Planungsabsicht keine zentrale Funktion nach § 7 BauNVO erfüllt. Es bleibt beim Mischgebiet. Dieser Widerspruch ist aufzuklären.

Es wäre natürlich nachzuweisen, ob insbesondere die geplante Gewerbeansiedlung in diesem Umfang die wünschenswerte Entwicklung zugunsten der Stärkung der Innenstadt überhaupt auslösen wird. Im Kerngebiet des Bürgerspitalareals müssten daher Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO definitiv auch für die Zukunft ausgeschlossen werden. Die Zentrenrelevanz bzw. Nichtzentrenrelevanz der verschiedenen geplanten Angebotssortimente müsste daher von der Stadt Amberg auch in der Begründung der FNP-Änderung mit Bezug zu einem vorhandenen Einzelhandelsgutachten nachgewiesen werden. Die Begründung der FNP-Änderung geht darauf mit keinem Wort ein.

Es fällt in der neuen Begründung zur FNP-Änderung auf, dass die Ziele des Planungskonzepts im Gegensatz zur ersten Auslegung („Steigerung der Attraktivität im Bereich der Bahnhofstraße führt zu einer dauerhafte Belebung“) gar nicht mehr definiert werden, was einen wesentlichen Mangel darstellt. Ob mit dem vorgelegten Konzept gerade mit der gewerblichen Nutzung eines abseitig gelegenen Lebensmittel- und Drogeriemarktes eine Belebung der östlichen Altstadt tatsächlich erfolgreich realisiert werden kann, ist erheblich in Zweifel zu ziehen. Angesichts der vorhandenen konkurrierenden Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsstruktur außerhalb der Altstadt und den rasanten Strukturänderungen im Einzelhandel-(Online-Handel), sichtbar an den zunehmenden Leerständen in der Altstadt, muss dieser Optimismus des Stadtrates jedoch hinterfragt werden. Wer garantiert den Erfolg des Projektes mit seinem großflächigen Einzelhandel, gerade weil trotz allem Bemühens dieser hinter der Spitalkirche versteckte, nicht gerade lukrative Standort ohne attraktive Bindung zur Altstadt doch jetzt schon in Frage gestellt werden muss. Es kann nicht sein, dass bei einem Nichterfolg des Konzeptes wegen des Leerstandes dann eine nicht zentrenrelevante Nutzung abweichend von der jetzt beabsichtigten genehmigt wird und der so hoch gepriesenen Standort verödet.

Zur Begründung des geplanten Einzelhandelsprojektes und dessen Notwendigkeit fehlt auch die landsplanerische Beurteilung z.B. der Auswirkungen auf den vorhandenen innerstädtischen Einzelhandel. Da von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten und die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung ausgehen können, enthält das LEP Regelungen, die den großflächigen Einzelhandel hinsichtlich Standort, Größe (Verkaufsfläche) und Warensortimente steuern sollen. Im vorliegenden Fall fehlt eine Bewertung.

Ebenso fehlt im Rahmen der FNP-Änderung eine umfassende Bewertung des Projektes mit seinen Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Altstadtensemble. Dazu gehört auch im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles der Altstadt die städtebaulich und verkehrsplanerisch fragwürdige Erschließung des Areals über eine Tiefgaragenzufahrt in der Bahnhofstraße, deren Bereich auch in den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen wurde.

Die Umweltauswirkungen werden insgesamt lapidar in der Begründung als neutral, ohne negative Auswirkungen (Verkehr) oder überhaupt nicht (Denkmalschutz) bewertet. Zusammenfassend heißt es: *Generell kann die Änderung neutral für die Schutzgüter bewertet werden, da der Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans in die Umwelt sich kaum verändert. Es wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt.*

Diese Einschätzung muss erheblich in Zweifel gezogen werden, weil eine im Grunde genommen falsche und altstadtbelastende Verkehrsanbindung gewählt wurde und die Einwände und Forderungen des Denkmalschutzes einzig im Sinne des Investors unberücksichtigt geblieben sind.

Da die Planung dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg nachkommt wurde kein gesondertes Gutachten eingeholt. Gemäß der Zielvorstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Amberg soll die östliche Innenstadt auch in Hinsicht auf die Verbesserung und Stärkung der Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Altstadt wird ein ausgewogener Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch an Wohnnutzung angestrebt. Die Ziele der Planung werden beim Flächennutzungsplan nicht mehr definiert da sie bereits im Verfahren verdeutlicht wurden und der Maßstab ein anderer ist. Es wurde hier zur Verständlichkeit auf das notwendige Maß reduziert. Daher ist in der Maßstäblichkeit auch das Vorhaben an sich nicht thematisiert. Das Vorhaben in seinen Details ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

So ist auch im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Maßstab der Änderung zu betrachten. Hier ist „nur“ die Änderung vom Mischgebiet zu Kerngebiet zu beurteilen und die erwarteten Auswirkungen eben dieser Änderung in genau diesem Umfang– dies geschieht relativ unabhängig vom Vorhaben.

Die Verkehrsanbindung kann daher ebenfalls nicht im Rahmen des Flächennutzungsplanes thematisiert werden.

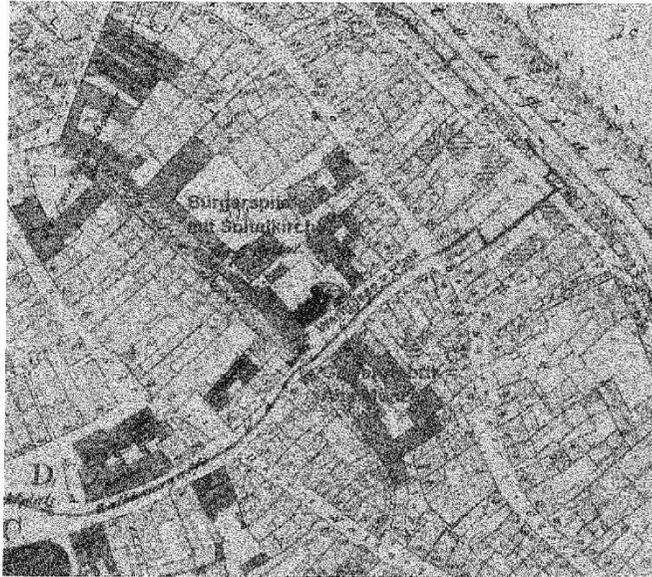
Die Umweltauswirkungen werden in der Planfortschreibung im Umweltbericht des Bebauungsplans (Anlage 9) behandelt.

Die Aussage der Stadt zu fehlenden alternativen Planungsmöglichkeiten gerade für die Verkehrsanbindung ist als Ausrede zu sehen, da man sich von vorne herein festgelegt hat, beide benachbarten Entwicklungsprojekte durch eine Zufahrt unter Inkaufnahme der Zerstörung eines historischen Altstadtbereichs (ehem. Wartgasse) zu erschließen. Die Erschließung der sog. Neuen Münze hat im Übrigen nichts mit der FNP-Änderung zu tun und kann damit nicht in Verbindung gebracht werden. Alternative weniger störende Verkehrsanbindungen des Bürgerspitalareals wurden nicht untersucht.

### III. Einwendungen zum Bebauungsplanentwurfes

#### Allgemeines/Grundlagen des Bebauungsplanentwurfs

Dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren auf der Grundlage des im Rahmen eines EU-weiten Wettbewerbsdialoges für die Bebauung des ehemaligen Bürgerspitalgeländes ausgewählten Vorhabenträgers Ten Brinke liegt der vom Investor erarbeitete und vorgegebene Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde. Entsprechend handelt es sich um einen vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren.

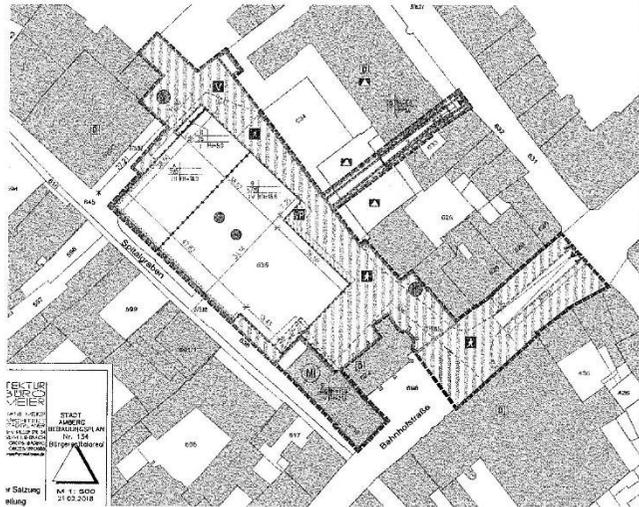


Auszug historischer Stadtgrundriss von 1835 mit ehem. Stiftung Bürgerspital/Spitalkirche, ehem. Platz Wartgasse am Schnittpunkt zweier Handelsstraßen, Alte Münze (später Gewehrfabrik)

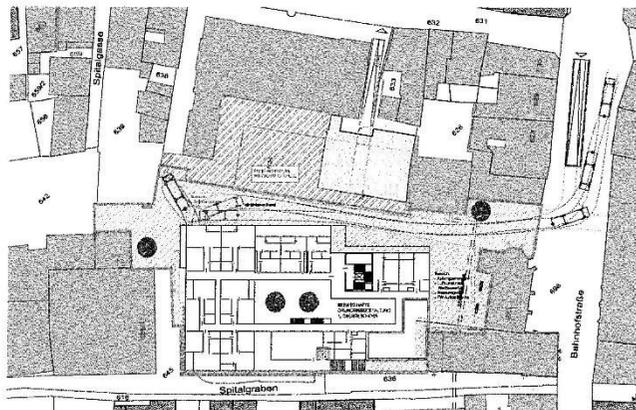
Zu III

Allgemeines/ Grundlagen des Bebauungsplanentwurfes

Die Darlegung und Darstellungen entsprechen der Realität.



**Entwurf Bebauungsplan 134 „Bürgerspitalareal“ (Planaufsteller: Stadt Amberg)**



**Vorhaben- und Erschließungsplan „Bürgerspital“ (Plan Vorhabenträger Ten Brinke)**

#### Errichtung eines Geschäftsgebäudes mit Wohnnutzung auf historischen Boden

Das Interesse des Investors nach einer optimalen Ausnutzung des Geländes sieht Lt. Beschlussvorlage mit der Errichtung eines überwiegend geschäftlich genutzten drei-, teilweise viergeschossigen Gebäudes mit etwa 2130m<sup>2</sup> Gesamtfläche im Erdgeschoss (EG: Handel, Dienstleistung / Restliche Geschosse: Nutzungsmix aus Handel (~600m<sup>2</sup>), Büro, Praxen, Wohnen (~2600m<sup>2</sup>), Dienstleistung) mit darunter liegenden zweigeschossigen Tiefgarage mit etwa 150 Stellplätzen (nichtöffentlich und öffentliche Stellplätze) eine massive Bebauung des für die Geschichte der Altstadt von Amberg (siehe archäologische Funde) bedeutenden Standortes hinter der mittelalterlichen Spitalkirche vor.

Einzig im Sinne des Investorenneubauprojekts mit seiner extrem hohen Grundstücksauslastung wird die Fläche jetzt im geänderten FNP als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Über die Geschichte des Standortes sind folgende Informationen überliefert:

- Auf dem Bürgerspitalgelände existierte vermutlich ein Königshof
- 1317: Bürgerspital wird von König Ludwig dem Bayern gestiftet
- Die einschiffige Spitalkirche war Teil des Bürgerspitals und wurde ab Mitte des 14. Jahrhunderts errichtet;
- Rund um die Kirche wurden die Toten der Stadt begraben (Spitalfriedhof)
- Bürgerspital ist die Keimzelle des Sozialwesens der Stadt Amberg und für die Entwicklung der Städte von großer Bedeutung,
- Archäologische Funde (Gräber, Fundamente) weisen auf frühere Besiedelung und damit auf die hohe stadthistorische Bedeutung des Areals für die Stadt Amberg und ihre Bürger hin.
- Bürgerspital liegt vor der ersten Stadtbefestigung entlang des Spitalgrabens

#### Errichtung einer Tiefgarage

Die massive dreigeschossige Bebauung mit der genannten Nutzung erfordert den Nachweis von jetzt plötzlich nur noch 140 – 150 Stellplätzen gegenüber früher ca. 170 Stellplätzen, die in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden, die annähernd die gesamte Grundstücksfläche beansprucht. Die Zufahrt/Abfahrt wird, kombiniert mit der Anbindung der Tiefgarage des benachbarten Neubaus der „Neuen Münze“, völlig deplatziert in der heute als Fußgängerzone genutzten Bahnhofstraße angeordnet. Sie liegt im historischen Bereich der früheren Wartgasse, die sich nach der Stadterweiterung im 14. Jhd. am Kreuzungspunkt zweier Handelsstraßen platzartig erweitert hat. Erst 1859 erfolgte der Durchbruch zum Bahnhof; daher jetzt Bahnhofstraße.

Anders als früher geplant wird die Ausfahrt aus der Tiefgarage des Bürgerspitalareals mit der Ausfahrt der Parkplätze der benachbarten Wirtschaftsschule kombiniert. Der gesamte Parkverkehr muss jetzt über die früher von Geschäften belebte Ziegelgasse geleitet werden.

#### Außenraumgestaltung

Für die Außenraumgestaltung bleiben aufgrund der fast vollständigen Ausnutzung des Geländes für die Bebauung lediglich nur noch die das Gebäude umgebenden Restflächen übrig. Diese Restflächen sollen als Fußgängerbereich/Verkehrsberuhigter Bereich öffentlich gewidmet werden. Sie werden auch vom Lieferverkehr befahren. Das Konzept für die Freiflächengestaltung sieht aufgrund der massiven baulichen Ausnutzung lediglich die hilflose „Alibi“bepflanzung von zwei Bäumen im öffentlichen Straßenraum vor. Weder diese Bäume noch die Fassadenbegrünung können als klimaschützend angesehen werden.

Errichtung eines Geschäftsgebäudes mit Wohnnutzung auf historischem Grund

Die Darlegung und Darstellungen entsprechen bis auf den Rückschluss der Ausweisung des Kerngebietes der Realität. Dieses wird auf Grund des im Mischgebiet nicht zulässigen großflächigen Einzelhandels festgesetzt um die Versorgungslücke in der Altstadt schließen zu können.

Errichtung einer Tiefgarage

Es kann nicht nachvollzogen werden wo die 170 Stellplätze entnommen wurden, vermutlich wurden die 30 Stellplätze im Bereich der Wirtschaftsschule hinzugerechnet. Ausschlaggebend ist die Festsetzung im Bebauungsplan.

Die Platzierung der Tiefgaragenabfahrt ist unter Berücksichtigung der Begebenheiten durchaus sinnvoll.

Die geänderte Ausfahrt über die Ziegelgasse ist durch die veränderte Nutzung durchaus sinnvoll. Um den Verkehrsfluss aufrecht zu halten.

Außenraumgestaltung:

Es werden im Areal vier klimarelevante Bäume, die Fassadenbegrünung sowie eine 5 qm große Wasserfläche verortet.

### Kritikpunkte der Bebauungsplanentwurfes Amberg 134 „Bürgerspitalareal“

#### Grundsätzliches

In der Beschlussvorlage wurde beschrieben, dass wesentliche Planungsleistungen für den Vorhabens- und Erschließungsplan von dem Investor Ten Brinke eigenverantwortlich erstellt und wahrscheinlich weitgehend von ihm finanziert wurden. Damit wird deutlich, dass die Planung aufgrund der vorgegebenen politischen Randbedingungen des Wettbewerbsdialogs natürlich den Interessen des Vorhabenträgers und Investors folgen muss und die Einflüsse der Stadt Amberg (Stadtrat, Verwaltung) auf die Planung letztlich sehr beschränkt sind. Dies führt auch dazu, dass die Fachverwaltung letztlich allen Ansprüchen des Investors folgt und wider besseren fachlichen Wissens auch negative stadtplanerische und stadtgestalterische Planungen absegnen muss und sie zum Gegenstand von Entscheidungen des Stadtrates macht.

Der Stadtrat ist durch einen übereilten Wettbewerb ohne vorherige Bürgerbeteiligung und die Vergabe an den Vorhabens- und Erschließungsträger vertragliche Verpflichtungen eingegangen, aus denen er im Falle des Scheiterns des Projekts ohne Schadensersatz nicht mehr herauskommt. Deshalb muss der Bebauungsplan unter allen Umständen gegen kritische Einwände im Sinne des Investors abgesegnet werden. Man kann auch sagen, die Stadtväter haben ihre Planungs- und Entscheidungshoheit zwischenzeitlich an Investoren verkauft und sich deren Diktat ausgeliefert. Die Politik und mit ihr die Verwaltung schiebt nur noch auf den durch nichts garantierten Handlungserfolg.

So gibt es insgesamt eine Vielzahl von Kritikpunkten am Bebauungsplanentwurf.

#### Zu Anlass der Planung

Vom ursprüngliche Nutzungskonzept „Wohnen im Alter“ (BBP 91 „Sanierungsgebiet K“) wurde erst mit dem Erwerb des ehemaligen Forums abgewichen, sodass damit der Beweis erbracht ist, dass die beiden Projekte im Grunde genommen, obwohl getrennt, eigentlich eines sein sollen. Es ist deshalb die Absicht der Stadt, beide Projekte vom Investor Ten Brinke entwickeln zu lassen, damit beide letztlich eine Einheit bilden. Planungsrechtlich werden beide Projekte natürlich unterschiedlich behandelt. Beide verbindet aber die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt.

Fazit: Getrieben von der Vorstellung einer wirtschaftlichen Belebung der Altstadt, stehen ohne Garantie dafür alleine die wirtschaftliche Verwertung des Standortes Bürgerspitalareal im Vordergrund, ohne Rücksicht auf das erst im Nachgang zum Wettbewerb zu Tage getretene kulturelle Erbe der Stadt.

#### Zu Vorhabens- und Erschließungsplan-Massivität der Bebauung/Bedarf Tiefgarage

Betrachtet man den festgesetzten Flächenumfang für die Tiefgarage mit ihren zu und Abgängen, werden tatsächlich 100 Prozent der Fläche total versiegelt. Dies macht erst die Massivität der Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad und mit der Unmaßstäblichkeit einer nicht altstadtgerechten Bebauung deutlich.

Ganz anders die historische Stadtstruktur von 1835 mit der durch Freiflächen im Zentrum aufgelockerten Randbebauung oder das 2015 abgerissene neuzeitliche Bürgerspitalgebäude in T-Form mit seinen Freiflächen als Ruhezone mitten in der Altstadt. Dieser für die Stadtgeschichte so bedeutsame historische Boden durch die neue Bebauung, ob es früher die 2 geplanten Wohnblöcke sind oder es jetzt der massive Einzelblock des Investorenprojektes ist, wird jetzt wirtschaftlichen Interessen geopfert und auf diese Weise vergewaltigt. Seine jahrhundertlange soziale Nutzung als Keimzelle des Sozialwesens der Stadt Amberg wird von den heutigen geschichtslosen Stadtvätern aus den Geschichtsbüchern zu Lasten eines Renditeprojektes gestrichen. Die Verantwortlichen wissen damit, was sie tun. Sie zerstören unwiederbringlich ein für die Stadtgeschichte von Amberg höchst bedeutungsvolles Gebiet in der Altstadt.

### **Zu Grundsätzliches**

Die Stadt Amberg ist durch den durch die Stadt Amberg ausgeschriebenen Wettbewerb und sein Ergebnis im Rahmen der Bauleitplanung nicht gebunden, die Belange des Vorhabenträgers bzw. die spezifischen Belange der anzusiedelnden Betriebe sind jedoch mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen.

### **Zum Anlass der Planung**

Ziel des Bebauungsplans ist unter anderem die Aufwertung der nordöstlichen Altstadt und die Belebung des Blockinnenbereichs zwischen Ziegelgasse, Kasernstraße, Spitalgraben und Bahnhofstraße. Neben einem ausgewogenen Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen soll aber insbesondere auch die geplante Wohnnutzung zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

Gemäß der Zielvorstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes soll die östliche Innenstadt auch in Hinsicht auf die Verbesserung und Stärkung der Wohnqualität mit einem Nahversorger aufgewertet werden. Zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Altstadt wird ein ausgewogener Mix an Handels- und Dienstleistungsflächen, aber auch an Wohnnutzung angestrebt. Durch den bereits erfolgten Abbruch des früheren Altenheims konnten bereits städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit der Konzeption der neuen Gebäude soll nun ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Altstadtensemble erstellt werden.

In der fortgeschriebenen Planung beträgt die Größe des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ca. 0,43 ha und die bebaubare Grundstücksfläche ohne Tiefgarage ca. 0,30 ha. Die Versiegelung der überplanten Fläche wird, da die gleiche Nutzung vorliegt wie in den bestehenden Anschlussflächen der Fußgängerzone bei nahezu 100% liegen. Wie oben formuliert, soll eine Aufwertung des öffentlichen Raums und der umliegenden Nutzungen (v.a. der Geschäftsstandorte, aber auch Stärkung des Wohnorts Altstadt durch Nahversorger) stattfinden. Es soll die einheitliche Gestaltung in der Altstadt angewendet werden, wo die Räume, Plätze und Fußgängerbereiche bis an die Gebäudekanten herangezogen werden

Die sozial bedenkliche Verlagerung des Bürgerspitals in bindungslose Stadtrandzonen (Heilig Geist-Spital direkt neben dem Friedhof) und die Vertreibung der alten Menschen aus dem gestifteten Bereich und gesellschaftlichen Leben der Altstadt gereicht jetzt einzig einem teuren Renditeobjekt mit teuren Wohnungen und einer erhofften geschäftlichen Belebung zum Vorteil.

Die geplante Tiefgarage liegt in den Dimensionen deutlich über dem Maß, das für das Bauvorhaben erforderlich ist. Es kann nicht plausibel erklärt werden, dass für die gewerbliche Nutzung anscheinend zusätzlich zu den 30 Stellplätzen für die Anwohner 120 Stellplätze erforderlich sind. Scheinbar generiert der Investor mit der Überkapazität ein lukratives Geschäft für die Vermietung von Dauerstellplätzen an Anwohner und Beschäftigte in der Altstadt. Insgesamt ist eine neue Tiefgarage im Stadtzentrum angesichts der vorhandenen unausgelasteten Parkkapazitäten am Rande der Altstadt nicht notwendig.

#### Zum Denkmalschutz

##### Stadtgeschichte Bürgerspitalareal (Denkmal Ensemble Altstadt Amberg)

Das ehemalige Bürgerspitalareal ist aufgrund der aktuellen Befundlage eine Schatzkammer und damit das Herz der Amberger Geschichte.

Erste Grabungsbelege weisen einen herrschaftlichen Hof des Hochmittelalters im Umfeld der Spitalkirche hin. Die archäologischen Funde (früheisenzeitliche Grabhügel 7. Jhd.) habe noch frühere Besiedlungen durch Kelten nachgewiesen. Es wurden im Weiteren neben Mauerresten nicht unterkellerte Gebäude aus dem Spätmittelalter, Spuren großer früh- und spätmittelalterlicher Pfostenhäuser und Spuren früher Eisenverhüttung sowie Handwerksbefunden entdeckt. Ein Keramikfund aus dem 8./9. Jahrhundert n. Chr. gibt einen eindeutigen Hinweis auf eine karolingische Siedlung "Ammerberg" aus der Zeit von ca. 750 bis 900 n. Chr. Ein Beweis aus dem frühmittelalterlichen Siedlungsgebiet außerhalb des späteren, ersten Befestigungsringes des 12./13. Jahrhunderts, dass Amberg älter ist.

Rund um die mittelalterliche Spitalkirche, damals noch vor den Toren der Stadt, war eine bedeutende spätmittelalterliche Begräbnisstätte, wo man die Toten seit dem 15./16. Jhd. würdevoll bestattet hat und Jahrhunderte dort hat ruhen lassen. Mit den bislang angetroffenen mittelalterlichen Bestattungen am Amberger Spital dürfte dieser Bestattungsort schon jetzt zu den ungewöhnlichsten und aus mentalitätsgeschichtlicher Sicht spannendsten (spät-)mittelalterlichen Friedhöfen an Kirchen gehören, die man bislang archäologisch kennt. Demnach dürfte der Friedhof wahrscheinlich auch von größeren Bevölkerungsteilen im spätmittelalterlichen Amberg genutzt worden sein. Die jetzt für die Bebauung vorgesehene Fläche rund um die Kirche war letztlich ein Friedhof, ein würdiger Gottesacker für die Bürger der Stadt.

Im Gegensatz z.B. zu jüdischen Gräberfeldern, die im Sinne der Unantastbarkeit der Totenruhe für immer heilig und sakrosant bleiben, bringen es jetzt die verantwortlichen christlichen Nachfahren der Stadt fertig, diese geschichtsträchtige Fläche des Bürgerspitalareals dem Kommerz und dem Mammon zu opfern, anstatt vielleicht innezuhalten und alternativ zu überlegen, ob man nicht eine solche geschichtsträchtige Fläche nach dem Abriss des Bürgerspitals wieder in eine innerstädtische Ruhezone verwandeln kann, wo die Geschichte nicht zerstört wird sondern erlebbar bleibt. Diese naheliegende Alternative wurde nie überlegt, weil eben man eben den Schritt mit dem Investor und den damit einhergehenden Verpflichtungen fälschlicherweise bereits vor den archäologischen Grabungen und deren Ergebnissen gemacht hat.

Alternative Überlegungen wurden gerade nach den archäologischen Funden nie angestellt und in die Abwägung über die Nutzung des Geländes mit einbezogen. Diese ist ein wesentlicher Mangel des Bebauungsplanentwurfes, der sich von Anfang an auf das vorwiegende Entwicklungsziel Handel und Dienstleistung fixiert hat. Der Stadtrat hatte immer die optimale wirtschaftlich bauliche Verwertung des von der Bürgerspitalstiftung erworbenen Grundstücks als strikte und unumkehrbare Vorgabe zur erhofften wirtschaftlichen, aber nicht garantierten Aufwertung der östlichen Altstadt im Sinne.

und der gesamte Freiflächenbereich öffentlich zugänglich werden. Das Gestaltungsprinzip der „Steinernen Stadt“ vergleichbar wie in Regensburg wird in Amberg an dieser Stelle weiterverfolgt. Die privaten Grundstücksgrenzen sollen deshalb mit den Gebäudekanten identisch sein.

#### **Zu Vorhaben- und Erschließungsplan-Massivität der Bebauung**

Die jetzt festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unterscheidet sich zum Bebauungsplan Amberg 91 „Sanierungsgebiet K“ im Wesentlichen darin, dass es sich auf der Ebene des Erdgeschosses um einen durchgehenden Block handelt um die laut Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg, die bestehende Versorgungslücke zu schließen. 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.

#### **Stellungnahme zum Denkmalschutz Bodendenkmal**

Zu berücksichtigen mit Blick auf den Denkmalschutz und die Denkmalpflege sind zusammengefasst das denkmalgeschützte Ensemble Amberg, die baulichen Einzeldenkmäler Bahnhofstraße 10 und 12, Bahnhofstraße 7, Spitalgrabe 2a sowie Ziegelgasse 7, das Bodendenkmal Altstadt und das Bodendenkmal im Bereich Katholische Spitalkirche zum Hl. Geist.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme auf die allgemeine Verfahrensweise hingewiesen. Generell sind unnötige (durch das Bauvorhaben nicht notwendige) Eingriffe in den Boden und in das Bodendenkmal zu vermeiden.

Dies wurde im Rahmen der nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz erteilten Genehmigungen geprüft. Anschließend wurde der Eingriff in das Bodendenkmal unter der Voraussetzung der qualifizierten Ersatzmaßnahme (der archäologischen Grabung) genehmigt.

Dieser verantwortungslose Umgang mit eigener Geschichte und Identität, die ja gerade das Werden, Wachsen und die sozialen und ökonomischen Grundlagen einer Stadt widerspiegeln und die ganz unmittelbar mit den Bewohnern verknüpft sind, beruht auf einer zunehmenden Wertelosigkeit und Desorientierung, die sich durch vermeintlich profitable und renditeträchtige Entscheidungen zum Bauen und Leben in einer historischen Stadt wie Amberg ergeben haben.

Mit der Neubebauung des geschichtsträchtigen Stadtbodens auf dem Bürgerspitalareal wird von den Verantwortlichen der Stadt das vorgefundene wieder lebendig gewordene kulturgeschichtliche Erbe bewusst zerstört, obwohl es eigentlich ohne Einschränkung zum kulturellen Leben einer aufgeklärten Gesellschaft gehört und es wichtiger, als je zuvor ist. Die soziale Nutzung als Keimzelle des Sozialwesens der Stadt Amberg wird verantwortungslos aus den Geschichtsbüchern zu Lasten eines Renditeprojektes gestrichen. Die Verantwortlichen wissen damit, was sie tun. Sie zerstören unwiederbringlich ein für die Stadtgeschichte von Amberg höchst bedeutsames Gebiet in der Altstadt.

Im Grunde genommen hätte die Stadt Amberg den Wettbewerbsdialog mit den folgenden vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Investor erst nach dem Abriss des Bürgerspitals und nach der Klärung der denkmalrechtlichen Fragen und archäologischen Folgen durchführen dürfen. Hier scheint das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege von der Stadt Amberg außen vor gelassen worden zu sein, denn es konnte stattdessen aufgrund der geschaffenen Tatsachen gesetzesmäßig nur noch mit den Grabungen reagieren. Diese Verfahrensweise wäre ein eklatanter Gesetzesverstoß, der zu klären wäre.

Natürlich ist es jetzt nach den Grabungen wenig sinnvoll, In-situ-Lösungen anzustreben. In Abwägung auch der durch die Grabungen gewonnenen Erkenntnisse für die Stadt Amberg wäre es besser gewesen, die Historie des Ortes weitgehende archäologisch unantastbar zu lassen. Der Zwang zur rentablen Verwertung des Grundstücks hat letztlich zu dem Frevel der archäologischen Zerstörung geführt.

Juristisch kann man sicherlich den Tatbestand der „Störung der Totenruhe“ als nicht gegeben herleiten. Tatsächlich wurde sie aber durch die Zustimmung der Stadträte-mehrheitlich von christlichen bei der Grabung im Bereich des früheren Friedhofes nach Jahrhunderten unsensibel vollzogen.

#### Denkmalpflegerische Erlaubnis

Im Begründungsentwurf zum Bebauungsplanentwurf wird der Eindruck erweckt, als sei die Erteilung der denkmalpflegerischen Erlaubnis für das Investorenprojekt nur noch eine Frage der Zeit „Die Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde in Aussicht gestellt“ und unproblematisch, weil sie ja vielleicht schon einmal für das Sanierungsgebiet K, jedoch in Unkenntnis der Archäologie, erteilt wurde. Das Landesamt für Denkmalpflege hat zu Recht hohe Forderungen im Fall einer Realisierung gestellt.

Die denkmalpflegerische Erlaubnis wurde bisher nur für die archäologischen Grabungen auf dem Bürgerspitalareal erteilt. Sie umfasst deshalb nicht den Bereich der Tiefgaragenzufahrt in der Bahnhofstraße mit dem Zufahrtbereichen zum Investorenprojekt und zur „Neuen Münze“. Da dort auch mit archäologischen Funden vor allem in der Bahnhofstraße rund um die Spitalkirche zu rechnen ist, sind diese Flächen rechtzeitig archäologisch zu sondieren. Der jetzige Grabungsumfang müsste noch erweitert werden.

Da das Investorenprojekt auf den Bestand und das Erscheinungsbild des Denkmals Ensemble Altstadt insgesamt Auswirkungen hat, sind die Forderungen der Denkmalpflege schlüssig, nachvollziehbar und in der gebotenen Abwägung zu begründen. § 6 Abs. 1 ist einschlägig:

*„Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern (Anm.: Ensemble Altstadt Amberg) Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalern (Anm.: Ensemble Altstadt) auswirken kann.“<sup>3</sup>Wer ein Ensemble (Anm.: Altstadt Amberg) verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage ..... sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles (Anm.: Altstadt Amberg) auswirken kann.*

Den vom BLfD formulierten fachlichen Anforderungen wurde nachgekommen. Die Dokumentation der erlaubten Grabung erfolgt sach- und fachgerecht.

Darüber hinaus wurde das BLfD in die Arbeitsgruppe für die Erlebarmachung der Funde eingebunden. Auf Anraten dieser Fachstelle wurde der Kurzfilm in Auftrag gegeben. Ein Verbleib der „Steinfunde“ wurde in dieser Runde ebenfalls geprüft aber keine sinnvolle in-situ-Lösung gefunden. Ein dauerhafter Erhalt der steinernen und im Bereich der Tiefgarage gelegenen Funde ist nicht zielführend – es wurde ein Teil des historischen Fußbodens auf Anraten der Stadtverwaltung eingelagert. Die restlichen Funde wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege freigegeben und werden im Zuge der Baufeldfreimachung entfernt werden. Nach dem Denkmalschutzgesetz kann ein Verbleib der Funde vor Ort angeordnet werden, dieser ist jedoch nicht erfolgt. Daher kann von einer Freigabe der Funde ausgegangen werden. Eine Abwägung muss demnach nicht erfolgen, da ein fachlich korrekter Umgang nach gängiger Praxis erfolgt ist.

Im Übrigen gilt festzuhalten, dass es ohne die zukünftige Bebauung dieser Dimension zu keiner Grabung gekommen wäre, da Grabungen zum Forschungszwecke nach dem DSchG nicht zulässig sind bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen erlaubt werden können. Die erstaunlichen Ergebnisse, die auch für das BLfD überraschend waren, wären nicht zu Tage gekommen und nun weder für die Bürger der Stadt Amberg dokumentiert noch aufbereitet worden.

#### **„Friedhof“**

Des Weiteren wurde die offizielle Nutzung als Friedhof aufgegeben. Juristisch greift die „Störung der Totenruhe“ nach §168 StGB hier nicht. Die Pietät den Hinterbliebenen gegenüber kann hier juristisch nicht als berührt gesehen werden. Darüber hinaus handelt es sich bei §168StGB nicht um eine archäologische Schutzvorschrift. Die Katholische Spitalkirche zum HI. Geist ist im Jahr 2016 profaniert worden. Derzeit erfolgt vereinzelt eine Nutzung als Ausstellungsort, das weitere Nutzungskonzept wird noch durch die Stadt Amberg erarbeitet.

Mit Recht weist der Denkmaltatlas in der Beschreibung des denkmalgeschützten Ensembles darauf hin, dass die neuzeitlichen Eingriffe in Form von maßstabsprengende Neubauten das Ensemble gefährden: Dazu gehört auch das Investorenprojekt.

Die Stellungnahme der Verwaltung zur denkmalpflegerischen Erlaubnis gibt keine Antwort auf die Einwendungen und ist lediglich von allgemeiner Art formuliert. Es geht darum, dass der Umgriff um die Spitalkirche, die von der unseligen Tiefgaragenzufahrt berührt ist, auch archäologisch untersucht werden muss, da der Friedhof früher sicherlich auch in die heutige Bahnhofstraße hineingereicht hat.

Bei dem vorliegenden Projekt im denkmalgeschützten Ensemble der Altstadt von Amberg ist der Denkmalschutz unter all den anderen Belangen ein sehr wichtiger. Aus der bloßen Aufzählung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wird natürlich deutlich, dass der im Grunde genommenen die Entwicklung störende Denkmalschutz in den hauptsächlich wirtschaftlich und renditeorientierten Belangen völlig untergeht. Auf diese Weise kann man die Kultur und die Geschichte einer Stadt bewusst zerstören.

#### Behandlung der Einwände Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/Stadtheimatpflegerin

Die berechtigten Bedenken und Anregungen des Bayerische Landesamtes für Denkmalpflege (BLFD) und der Stadtheimatpflegerin können trotz des Bemühens um eine ausführlichere Bewertung der Für und Wider der Planung nicht abschließend entkräftet werden. Sie sind voll und ganz berechtigt und bestätigen die auch die von zahlreichen Bürgern formulierten Bedenken.

Mit Recht kritisiert das BLFD, dass sich die Baumasse des Vorhabens nicht in das Ensemble einfügt. Eine Folge auch der Außerkraftsetzung der Gestaltungssatzung, um dem Investor entgegen zu kommen. Die Forderung „regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien“ zu beachten und die „historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen“ zu berücksichtigen, wird einfach missachtet, um dem Investor in Grunde genommen eine 08/15-Zweck- und Funktionsarchitektur zuzugehen. Die Abwägung mit den Denkmalbelangen interessiert nicht

Bemerkenswert auch die Bedenken des BLFD zur deplatzierten Tiefgaragenabfahrt, die in dem historischen Straßenzug „Wartgasse“ völlig fehlt am Platz ist, weil sie u.a. verkehrsplanerisch völlig anachronistisch den Verkehr mit seinen negativen Folgen in die Innenstadt leitet anstatt die unausgelasteten Parkmöglichkeiten entlang des Altstadtrings zu nutzen.

Auch die Einwände der Stadtheimatpflegerin zur Gliederung, Baumasse und Maßstäblichkeit der Bebauung sowie die Kritik an der Außerkraftsetzung der Gestaltungssatzung sind völlig berechtigt. Die Stellungnahme der Verwaltung vermittelt den Eindruck, dass sehr stark im Sinne des Investors und Planers argumentiert wird, die ihr Konzept eines nicht altstadtgerechten Neubaus durchdrücken wollen.

Warum wird die Baugestaltungssatzung außer Kraft gesetzt, wenn man andererseits argumentiert, es werde eigentlich viele deren Inhalte berücksichtigt? Die Regelungen über die Bauvorschriften sind natürlich für den Investor eher akzeptierbar als über die strenge Baugestaltungssatzung. So kann man den denkmalpflegerischen Ensembleschutzes für Einzelprojekte auch aushebeln.

Die Stadtheimatpflegerin moniert auch zurecht, die Defizite der vielleicht erhofften Aufenthaltsqualität auf den Restflächen rund um die geplante 70-prozentig ausgenutzte Baumasse. Haben sich die Planer schon mal Gedanken darüber gemacht, dass der angepriesene Aufenthaltsbereich weitgehend im Schatten der Spitalkirche, der Bebauung Bahnhofstraße 5 und der neuen Bebauung liegen wird? Nichtgerade einladende Aussichten im abseitig gelegenen dunklen Hinterhof der neuen Bebauung, der kaum zum längeren Verweilen einladen wird. Die geplanten Installationen können daran nichts ändern. Die erhoffte Aufenthaltsqualität ist schon im Planungsstadium eine Luftnummer.

Das bedeutende Schutzgut Denkmal Spitalkirche geht in der sie umgebenden massiven Baumasse schon heute und mehr noch zukünftig völlig unter. Sie wird als Solitärbau ohne den ihr genommenen Bezug zum Altenheim zukünftig ein weltliches Schattendasein führen, den man im Prinzip gleich abreißen könnte, weil er eigentlich stört.

#### **„innerstädtische Ruhezone“**

Das Plangebiet in der Altstadt von Amberg grenzt umliegend an geschlossene Bebauung und Straßenverkehrsflächen an und liegt überwiegend im Geltungsbereich des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sanierungsgebiet K“. In der vorangehenden Nutzung als Altersheim bot das Areal keinen für die Öffentlichkeit attraktiven Erholungsraum. Der rückwärtige Bereich war geprägt durch Parken und Anlieferung und größtenteils versiegelt. Im Bereich des Spitalgrabens war eine wenig attraktiv gestaltete Freifläche. Die vorhandenen Grünstrukturen wurden mit dem Abbruch des Gebäudekomplexes nach der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg beurteilt. Hierbei wurden sechs Bäume auf dem Areal als Ersatzpflichtig bescheidet.

#### **Stellungnahme zur Denkmalpflegerischen Erlaubnis**

Der Denkmalschutz genießt keinen absoluten Vorrang. Deshalb sind neben den konkreten, abwägungsbeachtlichen Belangen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB vorliegend insbesondere folgende städtebaulich relevanten Belange zu berücksichtigen:

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- Die Erhaltung der Altstadt als zentralen Versorgungsbereich (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- Die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8j lit. a)
- Die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. c)
- Die Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zum Schutz der Bodendenkmäler das gesamte Ensemble Altstadt als Bodendenkmal in der Denkmalliste geführt ist. Da allgemein davon ausgegangen wird, dass bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen mit Bodendenkmälern und archäologischen Befunden zu rechnen ist, ist eine Erlaubnis für Erdarbeiten und eine Anzeigepflicht bei Funden für das gesamte Altstadtgebiet obligatorisch.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen für die das Vorhaben und das Abfahrtsbauwerk umgebenden Baudenkmäler gegeben. Eine Betroffenheit

dieser abwägungsbeachtlichen Belange ist damit ebenfalls nicht gegeben und die entsprechende denkmalpflegerische Erlaubnis für das Bürgerspitalareal wurde erteilt.

Die angesprochenen Planungen zur „Neuen Münze“ sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Mit Recht weist die Stadtheimpflegerin auf die nicht altstadtgerechte Dimension der massiven Bebauung hin. Die Stellungnahme der Verwaltung negiert dies zwar, gleichzeitig gibt sie zu, dass der ca. flächenmäßig 65 m x 38,5 m große und bis zu 16 m hohe Baublock ja nicht so auffallen würde, weil er hinter der Spitalkirche und dem Haus Bahnhofstraße 5 versteckt sei. Die Staffellung ist nur in der Ausformung der Dachlandschaft gegeben, die sicherlich keinen Bezug zur umgebenen Bebauung hat. Der lange Baukörper erfährt dadurch sicherlich keine Staffellung, denn er wirkt in seiner Dominanz als massiver Baublock als Fremdkörper.

Prägend für die Bebauung entlang des Spitalgrabens war z.B. die frühere aufgelockerte Bebauung durch das historische Bürgerspital mit echten Freiflächen. Der jetzige Kubus ist als Fremdkörper in der Altstadt einzig der Nutzung für einen Lebensmittelmarkt geschuldet, der Fläche und Raum braucht und den kleinteilige altstadtgerechte Baustrukturen im Wege stehen. So wie dies der Investor verlangt, ist dies nicht denkmalgerecht im Sinne des Schutz- und Kulturgutes Ensemble Altstadt.

Fazit: Die schwerwiegenden Bedenken des BLfD und der Stadtheimpflegerin können trotz allem argumentativen Bemühens nicht aus dem Weg geräumt werden.

#### Missachtung der Bayerische Verfassung und des Denkmalschutzgesetzes

Im Weiteren wird auf die rechtlichen Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern hingewiesen [www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf). Nach der bayerischen, aber auch der bundesgesetzlichen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung hat nun die Stadt Amberg vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp., wie geplant eine Zerstörung des einmaligen Bodendenkmals im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (Planungsrecht) (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlichen und rechtlichen Gegebenheiten („Vorbelastungen“) eingeschränkt (vgl. bereits BayVG München, Urteil vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838, VwRR BY 2001, 66-69; BVerwG, Urt. v. 7.3.2007, Az.: 9 C2/06, DVBl 2007, 698 ff.).

Die schutzlose Preis- und Aufgabe des einmaligen kulturellen Erbes „Bodendenkmal Bürgerspitalareal“ innerhalb des Denkmals „Ensemble Altstadt Amberg“ verletzt den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte. Die Stadt Amberg hat bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet K“ die Belange des Denkmalschutzes rechtswidrig missachtet, weil er ohne die heute bekannten Erkenntnisse aufgestellt wurde. Die Ignorierung des Denkmalschutzes setzte sich dann noch fort, indem man einen Investorenwettbewerb ohne vorherige Klärung der Belange der Bodendenkmalpflege ausgelobt hat und mit einem Investor einen vorvertragliche Bindung zur Bebauung des kulturgeschichtlich wertvollen Geländes eingegangen ist. In beiden Fällen war kein Spielraum mehr gegeben für alternative Planungsüberlegungen z.B. die so bedeutende 700 Jahre alte mittelalterliche Stiftungsfläche für das Bürgerspital z.B. in eine innerstädtische Ruhezone umzugestalten.

So hätten dann die Bodendenkmäler erhalten werden können. Denn aus Gründen von Denkmalschutz und -pflege haben Bodendenkmäler bei ihrem Verbleib an Ort und Stelle für die Nachwelt einen höheren Wert als bei ihrer Bergung und rudimentären Sicherung. Die archäologische Denkmalpflege zielt heute mehr auf den größtmöglichen Erhalt der archäologischen Schichten nach dem Prinzip „im Boden bergen“, um zukünftigen Generationen die wichtigen Spuren der Vergangenheit an Ort und Stelle zu erhalten. Gerade eine Nichtbeachtung des in Art. 141 Abs. 2 BV festgeschriebenen Verfassungsrechts in Bezug auf die Behandlung des Denkmalschutzes bei der Abwägung im Verfahren zum Erlass eines Bebauungsplanes verletzt das Willkürverbot des Art. 118 Abs. 1 BV. Mit der derzeitigen Begründung und Behandlung der Einwendungen kann sich die Stadt Amberg angesichts der vorgefundenen einmaligen Bodenfunde innerhalb des Denkmals „Ensemble Altstadt“ nicht so einfach, den Interessen des Investors folgend, über die Belange des Denkmalschutzes hinwegsetzen.

Fazit: Mit der Vorgehensweise sowohl beim Bebauungsplan „Sanierungsgebiet K“ wie beim Bebauungsplan „Bürgerspitalareal“ hat die Stadt Amberg in rechtswidriger Weise die Bayerische Verfassung und das Bayerische Denkmalschutzgesetz missachtet.

Die Abwägungen wurden neutral formuliert und sind rein fachlicher Natur.

#### **Stellungnahme zur Missachtung der Bayerischen Verfassung und des Denkmalschutzgesetzes**

Das Bodendenkmal D-3-6537-0009 mit dem Titel „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Amberg“ erstreckt sich über die gesamte Altstadt.

Das Bodendenkmal hätte lediglich bei einer Nutzung des Geländes genau in den Umrissen des bisherigen Bürgerspitals oder Nichtbebauung des Areals erhalten bleiben können (Beim Bau dessen wurde damals jedoch keine Rücksicht auf den Denkmalschutz genommen und ohne Dokumentation und Sicherung unwiderruflich Stadtgeschichte zerstört). Ohne jegliche Grabung wäre das Bodendenkmal (ohne den damit verbundenen Informationsgewinn), wie durch das BSchG gefordert, im Boden verblieben.

Dem durch die Stadt Amberg gestellten Antrag nach Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) wurde in Einbezug des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durch die untere Denkmalschutzbehörde stattgegeben. Die Erlaubnis die im Rahmen des Bauvorhabens nötigen archäologischen Grabungen durchzuführen liegt somit vor und finden in enger Abstimmung mit dem BLfD, durch einen renommierten Archäologen, statt.

Die Dokumentation der Funde ist wichtiger Bestandteil der Grabung. Zur Erlebarmachung der Funde wurde eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, deren erstes Projekt ein Kurzfilm über die Ausgrabung ist. Dieser wird derzeit begleitend zu den Grabungen erstellt.

Der Verbleib der „Steinfunde“ wird ebenfalls in dieser Gruppe diskutiert werden. Eine Präsentation in situ (also am originären Platz) ist jedoch nicht sinnvoll und wirtschaftlich schwer darstellbar.

Die Skelette können auch bei Wunsch nicht vor Ort ausgestellt werden, diese würden sich ohne die schützende Erdschicht zersetzen. Sie werden dem anthropologischen Institut in München für weitere Untersuchungen überstellt. Die beweglichen Funde (Scherben etc. ) werden dem Stadtmuseum übergeben, daraus können zu verschiedenen Themen Ausstellungen

	<p>zusammengestellt werden, die das Leben am Bürgerspitalareal erlebbar machen.</p>
<p><b><u>Außerkräftsetzen der Altstadtgestaltungssatzung</u></b></p> <p>Erst recht muss weiterhin die Altstadtgestaltungssatzung als für alle gültiger Rahmen gelten.</p> <p>In der Präambel der <b>Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Amberg</b> gibt sich die Stadt Amberg ein hohes Ziel zur Erhaltung der denkmalgeschützten Altstadt vor. Es heißt dort: <i>Die Bewahrung und Pflege dieses Gesamtdenkmals ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang.</i></p> <p>Doch bereits unter dem Eindruck und Druck eines Investorenprojektes gibt die Stadt ihre eigenen hehren Ziele aus fadenscheinigen Gründen zum Schutz der gesamten Altstadt auf. Sie opfert sie über die Regelung im Bebauungsplan den Interessen der Investoren und ist damit verantwortlich für die nachhaltige und massive Beschädigung des „bedeutenden Denkmals historisch gewachsener Städtebaukunst“, das zu den bedeutendsten Altstadtensembles im Freistaat Bayern zählt. Zwingt etwa der Investor die Stadt Amberg über einen Vorvertrag zu solch einer Regelung? Jedenfalls bleiben die Belange des Denkmalschutzes auf der Strecke. So schafft die Stadt einen gefährlichen Präzedenzfall für privilegierte Investoren, denen Tür und Tor geöffnet werden, den Denkmalschutz in der Altstadt elegant zu umgehen. Die Ungleichbehandlung gegenüber anderen Bauherren von denkmalgeschützten Gebäuden in der Altstadt, die die volle Wucht der Altstadtgestaltungssatzung trifft, wird dadurch offensichtlich.</p> <p>Es wird behauptet, dass der Vorhabens- und Erschließungsträger konkrete Aussagen zur Gestaltung getroffen hat, die scheinbar die hohen Ansprüche der Baugestaltungssatzung erfüllen, sodass eine Regelung ersatzweise in der Bebauungsplansatzung getroffen werden kann. Warum wird die Baugestaltungssatzung dann außer Kraft gesetzt, wenn man andererseits argumentiert, es werden eigentlich viele Inhalte berücksichtigt? Scheinbar ist über die Regelungen über die Baugenehmigung der Denkmalschutz leichter auszuhebeln als über die strenge Baugestaltungssatzung. So fehlt im Satzungsentwurf jegliche Beschreibung, wie man den gestalterischen Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht wird und ob die Denkmalschutzbehörden dem zugestimmt haben. Die in der blumigen Architektensprache verfasste Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs kann man sicherlich als Erklärung nicht gelten lassen.</p> <p><b>Zu weiteren denkmalrelevanten Belangen:</b></p> <p><b><u>Einfluss auf Baudenkmäler und Sichtbeziehungen</u></b></p> <p>Die 1317 mit der Stiftung des Bürgerspitals durch Ludwig den Bayern zur Spitalkirche gewordene Johanniskapelle wurde noch in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts neu gebaut. Es ist und bleibt eine Tatsache, dass das für die Stadtgeschichte bedeutende über 600 Jahre alte Denkmal Spitalkirche durch das neue Bauvorhaben noch weiter eingebaut wird und seiner Erscheinung stark zurücktritt.</p> <p>Die Spitalkirche als ehemaliger Sakral- und Kulturbau bedeutende Schutzgut wird zukünftig im Netz der umgebenden dominierenden profanen Geschäftshäuser gefangen sein und geht, wie bereits sakral geschehen, endgültig unter. Ihr besonderer stadthistorischer Status bleibt nicht mehr erkennbar. Sie wird als Solitärbau ohne den ihr genommenen Bezug zum Altenheim zukünftig ein weltliches Schattendasein führen, den man im Prinzip gleich abreißen könnte, weil er eigentlich stört.</p>	<p><b>Stellungnahme zur Außerkräftsetzung der Altstadtgestaltungssatzung</b></p> <p>Die genannten konkreten Belange des fachlichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der Baukultur, des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes sind vorliegend insbesondere auch aufgrund der tatsächlichen Unterschützstellung der das Vorhaben umgebenden Einzeldenkmäler, der Lage im denkmalgeschützten und auch als Kulturgut geschützten Ensemble und der Bodendenkmäler von besonderem Gewicht.</p> <p>Den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes kommt zusätzlich dadurch besonderes Gewicht zu, dass die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes i.d.F. vom 03.05.2002 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für nicht anwendbar erklärt ist. Sie wird durch örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan ersetzt. Die Grundsätze der Baugestaltungssatzung werden aufgegriffen und ein Großteil der einschlägigen Regelungen übernommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Das Ortsbild wird im Sinne der Baugestaltungssatzung gestaltet und dadurch nicht zuwiderlaufend geprägt.</p>

#### **Stellungnahme zum Einfluss auf Baudenkmäler und Sichtbeziehungen**

Die Spitalkirche selbst liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, das hieran angebaute, im Bebauungsplangebiet gelegene Anwesen Bahnhofstrasse 5 wird lediglich in seinem Bestand durch Baulinien festgesetzt. 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 notwendig und erfolgt als Ausfluss des durchgeführten Wettbewerbs zum Areal 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.

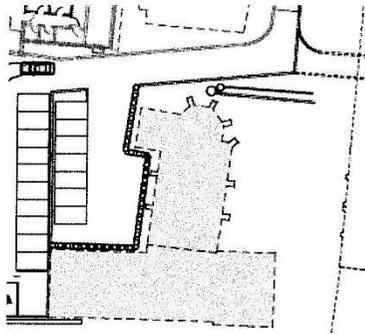
Die Firsthöhe des Baudenkmals überragt mit 17,20 Meter die Firsthöhe des geplanten Gebäudes an seiner höchsten Stelle um ca. 2,20 Meter. Das Anwesen Bahnhofstraße 5, das an die Kirche angebaut ist, hat eine Firsthöhe von 21,60 Meter. Zwischen dem rückwärtigen Bereich der Kirche verbleibt an der engsten Stelle ein Abstand von etwa 12 Meter. Im SchwarzWeiß-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 Bahnhofstraße 10-12 „Neue 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.



#### Verlauf Gründung/Außenwand TG und TG-Zufahrt im Bereich Spitalkirche

Es ist vor allem zu befürchten, dass die Bausubstanz der Kirche durch die tiefe Gründung der zweigeschossigen Tiefgarage unmittelbar neben der Kirche weitere unwiederbringliche Schäden z.B. durch Erschütterungen erleiden wird. Eigentlich wäre zuerst ihre standsichere Instandsetzung Voraussetzung vor einer Bebauung des Bürgerspitalareals notwendig und nicht umgekehrt.

Auch wenn die Spitalkirche wohl bewusst aus dem Umgriff des Bebauungsplanes herausgenommen wurde, um einen Zusammenhang mit dem neuen Vorhaben zu vermeiden, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wegen des Einflusses der neuen Bebauung von der Stadt Amberg als Eigentümer der Kirche zuerst der umfassende Zustand der Kirche gutachterlich klären zu lassen. Erst aufgrund dieser Ergebnisse kann man dann entscheiden, ob die Tiefgarage und die Tiefgaragenzufahrt so nahe an der maroden Bausubstanz der denkmalgeschützten Kirche überhaupt gegründet werden kann. Da diese Folgen wesentlichen Einfluss auf das Maß der Nutzung (z.B. weniger Stellplätze, Verlauf der Tiefgaragenzufahrt) haben können, ist diese Begutachtung vor einem Satzungsbeschluss und dem Verkauf des Geländes zwingend durchzuführen. Sie kann nicht in der folgenden Baugenehmigung als Auflage festgeschrieben werden.

Die geplante Planung der Umgebung der Kirche als schattiger dunkler Aufenthaltsbereich kann nicht verhindern, dass der Spitalkirche ihre geschichtliche Funktion geraubt wurde und sie zukünftig so nur noch als Solitärbau in Erscheinung tritt, der einen neuzeitlichen massiven Baukörper in ihrem Rücken abschirmen soll.

Die jetzige Generation opfert die Kirche auch in ihrer profanisierten Funktion ohne Geschichts- und Kulturbewusstsein dem wirtschaftlichen Zeitgeist und Profit. Das sensible Architekturkonzept des Hospitalhofes in Stuttgart zeigt, wie man jedoch sensibel mit einem ehemaligen Kirchengebäude mit neuer Architektur in der Nachbarschaft umgehen kann. Hier hätte sich die Stadt Amberg ein Beispiel nehmen können.

#### Tiefgaragenzufahrt Bahnhofstraße (ehem. Wartgasse)

Wie der Stadtplan von 1835 zeigt, war die sich ab der Spitalkirche platzartig aufweitende ehem. Wartgasse (heute nach dem östlichen Durchbruch (1859) Richtung Bahnhof „Bahnhofstraße“), vor dem östlichen „Spitaltor“ der frühesten „Inneren Stadtmauer“ (entlang des Spitalgrabens) gelegen, wie die Georgenstraße Teil der ehem. historischen Fernhandelsstraße Nürnberg-Amberg in Ost-West-Richtung. Sie kreuzte sich mit der von Bayreuth nach Regensburg gehenden Vilstalstraße in Nord-Süd-Richtung, die über das Ziegelort und das Nabburger Tor durch die heutige Ziegelgasse und Obere

#### **Stellungnahme Gründung/Außenwand**

Bereits im Rahmen der archäologischen Grabungen wurden Untersuchungen zur Standsicherheit durchgeführt. Die Planung entspricht dem Stand der Technik und entsprechende statische Planungen werden im Genehmigungsverfahren erstellt und gutachterlich geprüft und begleitet.

#### **Stellungnahme zur Tiefgarage:**

Nach aktuellem Planungsstand erfolgt die Tiefgaragenzufahrt nun ausschließlich südöstlich der Wirtschaftsschule nach links in die Ziegelgasse in Richtung Norden. Somit wird auf die anderen beiden Varianten (Ausfahrt über den Spitalgraben und Ausfahrt über die Ziegelgasse mit Ausfahrt nach rechts und links) nicht weiter eingegangen.

Der historische Straßenzug wird durch das Abfahrtsbauwerk nur geringfügig beeinträchtigt. Die Bahnhofstraße ist auch historisch bereits dem Verkehr geöffnet. Dieser wird 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.

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.

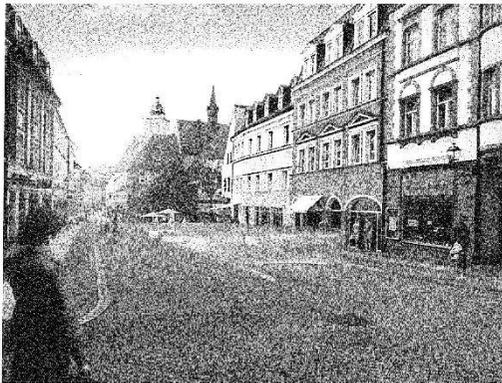
Des Weiteren sah der Ursprungsbebauungsplan bereits eine Tiefgarage in ähnlichem Umfang vor, die teilweise schon gebaut ist.

Es werden nunmehr insgesamt 140 -150 Stellplätze für den Stellplatzbedarf der oberirdischen Nutzungen sowie für das Quartier geschaffen. Für die Wohnqualität des Quartiers und das Ensemble Altstadt ist die unterirdische Verortung der Stellplätze auch verträglicher.

Nabburger Straße verlief. Am Kreuzungspunkt der Handelsstraßen entstand logischerweise ein Platz, -eben die Wartgasse, auf dem sicherlich für Handelsgeschäfte stattfanden.

Betrachtet man den alten Stadtgrundriss mit der platzartigen Wartgasse, wird einem schnell klar, dass die Planung, hier mit aller Macht eine neuzeitliche Tiefgaragenzufahrtsschlucht als unwiderruflichen Fremdkörper in die historische Straßen-/Platzstruktur einzugraben, ein denkmalpflegerischer Frevel ersten Ranges für die überlieferte historische Platz- und Straßenstruktur der Altstadt von Amberg ist.

Visualisierung 6, Ansicht 2 halb offen



In der Beschlussvorlage vom 21.02.2018 ist der Versuch und die preferierte Lösung 6, den Fremdkörper Tiefgaragenzufahrt verträglich in den Altstadtraum einzufügen, wie folgt beschrieben:

*Variante 6, halb offen: Es handelt sich um eine leichte Glaskonstruktion, die sich optisch dezent im Hintergrund hält und die Sichtachsen erhält. Das Abfahrtsbauwerk schließt mit einer Glasplattform ab. Diese Plattform könnte als Podest für Sitzmöglichkeiten genutzt werden. Die Glaselemente müssten regelmäßig gereinigt werden und wären gegenüber Schäden durch den Kraftverkehr noch ausreichend zu schützen. Es bedarf z.B. eines Rammschutzes im Abfahrtsbereich und zum Schutz der Glasplattform gegen Überfahren.*

Die Abbildungen zur Tiefgaragenzufahrt (s. auch Begründung zum Bebauungsplan S.11) verdeutlichen eher den massiven Eingriff in den Straßenraum als dessen Verträglichkeit. Um diese Fehlplanung an historischer Stelle zu kaschieren, ändern auch die verzweifelten Versuche nichts, an dieser Stelle das deplatzierte lange, für alle auffallende, offene Zufahrtsloch als Fremdkörper im historischen Ensemble jetzt durch eine Glaskonstruktion unsichtbar machen zu wollen, um es dem Stadtrat und der Bevölkerung trotzdem als Weisheit letzter Schluss verkaufen zu können. Das „offene“, technisch nicht durchgeplante Zufahrtsloch wird so -welch ein Wunder- plötzlich zum „halb-offenen“ umgetauft. In der beschönigenden Architektensprache durch die Verwaltung eine semantische Täuschung ersten Ranges, die sich die Stadträte zu eigen machen, um ihre Fehlplanung mit aller Macht durchsetzen zu können.

Jeder kann diese Fehlplanung beurteilen, wer sich heute, anstelle der altstadtgerechten Ruhezone einer eher unauffälligen, belebenden Eisdiele zukünftig das verkehrlich stark frequentierte, lange und offene Loch einer Rampe zu den beiden Tiefgaragen vorstellen muss. Und dies ausgerechnet am

Hinzukommt, dass die Zufahrt über die Bahnhofstraße eine Anbindung der bestehenden Tiefgarage auf der gegenüberliegenden Seite "Münze" ermöglicht. Dadurch wird eine Zufahrt über die schmälere rückliegenden Straßen vermieden, was zu einer Entlastung dieses Bereichs führt. Die gewählte Erschließung ist insgesamt logisch und verkehrsgerecht.

In Anbetracht dessen ist die Betroffenheit des Denkmalschutzes hinnehmbar, zumal die Festsetzungen zur Ausführung und die Gestaltung durch die Stadt Amberg gewährleisten, dass sich das Abfahrtsbauwerk deutlich zurücknimmt und das Ensemble nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Unter Abwägung der Belange u.a. des Denkmalschutzes, Immissionssschutzes und der Verkehrsplanung hat sich der Stadtrat für die Ausplanung des untenstehenden Entwurfs entschieden.



Haupteingang in die Altstadt aus Richtung Bahnhof. Wer das Ziel ausgibt, *die Bahnhofstraße als Zufahrtstor zum Zentrum Altstadt* zusammen mit einer störenden Tiefgaragenzufahrt (Lärm, Abgase Tag und Nacht) *zu neuem Leben zu erwecken*, hat seinen eigenen stadtgestalterischen Anspruch völlig verfehlt und konterkariert seine eigenen Ziele. Daran ändert die bewusste optische Täuschung einer unsichtbar machenden Glaskonstruktion nichts.

Technisch müsste die Glaskonstruktion im Übrigen im Gegensatz zur verharmlosenden Abbildung so ausgebildet werden, dass sie wegen des zugelassenen Lieferverkehrs in der Bahnhofstraße aus Haftungsgründen (§ 319 Strafgesetzbuch) statisch anprallsicher sein muss und sie wegen des zugelassenen Radverkehrs eine Höhe von mindestens 1,20 m aufweisen muss. Aus Sicherheitsgründen (Regel der Technik) wird eine leichte und filigrane Glaskonstruktion, wie dargestellt, alleine statisch nicht ausreichen und nicht genehmigungsfähig sein. Zusätzlich muss sicherlich ein massives Stahlgeländer rund um die Tiefgaragenzufahrt hinter der vorgetzten Glaskonstruktion die Anprall- und Absturz-sicherheit sicherstellen. Jeder kann erkennen, dass diese notwendigen massiven Sicherungsmaßnahmen in vertikaler Richtung das offene Loch der deplatzierten Tiefgaragenzufahrt nochmals betonen und verunstalten werden. Es entsteht eine Raumwirkung, die gegenüber heute Auswirkungen auf die Sichtachsen gerade im Zugangsbereich zur Altstadt hat.

Deshalb die Forderung:

Der Platzcharakter der ehemaligen „Wartgasse“ muss wie die anderen kleinen Plätze in der Amberger Altstadt in seiner überlieferten Denkmalcharakteristik vor dem Durchbruch Richtung Bahnhof, ohne störende Verkehrsbauwerke erhalten werden.

Eine auffällige Tiefgaragenzufahrt mit Einhausung wirkt sich besonders gravierend auf die Sichtachse von Osten über die Bahnhofstraße in die Altstadt und den Blick auf die Spitalkirche aus. Die Straße weitet sich hier und gibt den Blick frei auf die Spitalkirche und dahinter auf den Beginn der früheren Grenze der Stadtbefestigung auf Höhe des Spitalgrabens, dort wo eine Gedenktafel an die Stelle des Nabburg er Tores (früher Spitaltor) vor der Stadterweiterung des 14. Jahrhunderts erinnert. Es darf in den Aufweitung- und Platzbereich der historischen Wartgasse vor den dortigen Altstadthäusern kein dort völlig deplatzierte Tiefgaragenzufahrtrampe von 30 m für das Bürgerspitalareal und die Neue Münze buchstäblich in den historischen Stadtboden hineingetrieben werden.

Dieser absurde Gedanke einer auffälligen Tiefgaragenzufahrt, fern jeder Geschichtskennntnis der eigenen Stadtstruktur, mitten in der sensiblen denkmalgeschützten Altstadt für die beiden Objekte, ist einzig den Interessen der potentiellen Investoren geschuldet. Er ist trotz beschwichtigender Verkehrsgutachten und verharmlosender Aussagen (*„Die Tiefgarageneinfahrt ist im Wesentlichen von den Entfernungen her so festgesetzt, dass die Blickachse vom Bahnhof aus nicht gestört wird“* und *„sehr anspruchsvolle Planung der Erschließung“*) aus verkehrsplanerischer Sicht ein nie mehr gut zu machender Fehler für das Denkmal Amberger Altstadt. Angesichts nicht ausgelasteter Parkmöglichkeiten rund um die Altstadt verbietet sich die Zerstörung der Altstadt zugunsten von zerstörerischen Wirtschaftsinteressen.

Der Versuch der Verwaltung einer verharmlosenden und technisch nicht zulässigen Darstellung der Einbindung der Tiefgaragenzufahrt in das Stadtbild mit einer durchsichtigen Glaskonstruktion, ist eine bewusste Täuschung des fachlich unkundigen Stadtrates und der Öffentlichkeit. Auch die Glasplattform müsste aufwändig gesichert werden.

#### **Zu städtebaulichen Zielvorstellungen und städtebaulicher Entwurf**

Auch die versteckte Ausformulierung hin zu einer besseren Konkretisierung des Duktus der architek-teneigenen positiv überzogenen floskelhaften Formulierungen der 1. Auslegung ändert nichts an der Kritik am Konzept des Vorhabens. Die Änderung der Formulierung bedeutet noch kein Abweichen vom dem für die Mittelalterstadt Amberg unpassenden architektonischen Denken und Zeitgeist, der sich ein einzig und allein dem Investorenprojekt verpflichtet fühlt, das ohne demokratische Bürgerbe-teiligung den Amberger Bürgern durchgedrückt wird.

Diese architektonischen Ansprüche sind wie folgt zu bewerten:

- Die Architekturansichten verdeutlichen die negative Wirkung einer extrem massiven Bebauung mit großstädtisch überzogenen sehr offenen Fassaden. Die Dimensionen negieren die geschichtlich vorgegebene Nutzung und verlassen mit der fast 100prozentigen Überbauung den altstadtrechten Rahmen. Das gerade an diesen Standort des ehemaligen Bürgerspitals durch den Stadtgrundriss von 1835 prägende wohltuende Verhältnis zwischen Baukörper und Freiraum, das nach eigener Aussage auch das Erscheinungsbild Stadt Amberg bestimmt, wird mit der Dominanz der geplanten Architektur des Investorengebäudes für immer gesprengt. Was daran an der üblichen Einheitsarchitektur von Investorenobjekten (die Referenzgebäude von Ten Brinke sind eine Architekturkatastrophe!) ein architektonisch qualitätsvoller Beitrag für das Amberger Altstadtensemble sein soll und wie eine enge Verzahnung mit den historischen Stadtgefüge erreicht werden soll, erschließt sich für keinen Amberger Bürger. Der moderne architektonische massive Fremdkörper sucht verzweifelt nach dem Dialog mit seiner Umgebung, eine Beziehung der Baukörper zum Freiraum (wo ist dieser?) ist nicht erkennbar.
- Nach dem nunmehr geänderten Bebauungsplan fällt auf, dass das Gebäude noch größer werden wird, weil es direkt an den „Eckert-Bau“ anschließt. Nachdem man mit der früheren verzerrten Darstellung des Projekts die Öffentlichkeit in die Irre geführt hat, macht man dieses Spiel auch weiter mit den als „beispielhaft“ gekennzeichneten Außenansichten. Es dürfte kaum davon auszugehen sein, dass ein Gebäude genehmigt wird, das gemäß der Baugestaltungssatzung denkmalwidrig keine Fenster im liegenden Format und durchgehende Fensterbänder haben wird. Der Umweltbericht lässt im Gegenteil diese ausdrücklich zu.
- Die geplante massive Bebauung zerstört unwiederbringlich ein für die Stadtgeschichte von Amberg höchst bedeutsames Gebiet in der Altstadt. Keiner wird sich zukünftig an diese wichtige königlich gestiftete Keimzelle und bald zerstörten Ort des Amberger Sozialwesens mit dem Bürgerspital erinnern. So begraben die Amberger Stadtväter um des scheinbaren wirtschaftlichen Fortschritts willen die 700-jährige Geschichte des Bürgerspitals und die durch Funde noch ältere.
- Das Interesse des Investors nach einer optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche lässt für die Außenraumgestaltung lediglich nur noch Restflächen übrig, die man sicherlich nicht im Sinne von „freien“ Flächen umwelt- und menschengerecht für die geplante Wohnnutzung gestalten kann. Die Außenraumgestaltung wird sich auf das Pflastern der Verkehrsflächen beschränken, garniert mit 4 solitären „Alibi“bäumen über der Tiefgarage und dem ideenlosen Kunstgriff einer Fassadenbepflanzung der fensterlosen Supermarktfrent. Bei aller Ausführlichkeit der verzweifelten Begründung im Sinne der aufgedrängten Planung: Was soll daran eine qualitätsvolle Freiflächenplanung sein, wenn man die frühere Durchgrünung beim Bürgerspital kennt? Sie wurde durch die Dichte der Bebauung bereits beim „Sanierungsgebiet K“ zu Grabe getragen.
- Bezeichnenderweise sind die Restflächen als notwendige Verkehrsflächen (Lieferverkehr, Feuerwehrgasse mit Fußgängernutzung) mit besonderer Zweckbestimmung rund um das Gebäude ausgewiesen. Im Entwurf des Bebauungsplans findet man überhaupt keine Aussage zu Aufenthaltsqualitäten. Kein Wunder, sie sind nicht vorhanden. Wie soll ein Aufenthalt im Schatten der Spitalkirche, der Bebauung Bahnhofstraße 5 und der neuen Bebauung, sozusagen im Hinterhof der angepriesenen neuen Bebauung zum lustvollen Verweilen einladen? Die geplanten Installationen können sicherlich daran nichts ändern. Die erhoffte Aufenthaltsqualität ist schon jetzt eine Luftnummer. Ohne jegliches Grün ist sie menschenfeindlich.
- Wie die Verwaltung und die Stadträte unverantwortlich angesichts der massiven öffentlichen Kritik an dem Projekt, die Aussage der Planer absegnen können, das Investorenprojekt liefere ein *ausgewogenes, gut proportioniertes Gesamtbild, das durch sein Zusammenspiel von Alt und Neu bereichert wird, und so die soziale und kulturelle Akzeptanz des Projektes erhöht*, ist wirklich nicht zu verstehen und nachvollziehbar. Gibt der Investoren“kasten“ wirklich ein gut proportioniertes Gesamtbild ab, wo bereichert sein Zusammenspiel Alt mit Neu, um die phantasielose Architektur des Projektes auch noch in der fernen Zukunft zu verinnerlichen und zu akzeptieren? Lauter leere Worthülsen, um das Projekt anzupreisen. Gott sei Dank macht den sozialen und kulturellen Stolz

## Zu städtebaulichen Zielvorstellungen

- Zum Einfügen in das Ensemble sei auf den Umweltbericht verwiesen. Das Projekt hat in dieser Form den städtebaulichen Wettbewerb gewonnen. Die Überbauung entspricht der in Amberg typischen Bauweise. Das Gestaltungsprinzip der „Steinernen Stadt“ vergleichbar wie in Regensburg wird in Amberg an dieser Stelle weiterverfolgt. Die Festsetzung der Fußgängerzone statt privaten Grünflächen erfolgt auf Wunsch der Stadt Amberg und die Flächen erlebbar zu machen.
- Es wurde die Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg nicht zur zwingenden Grundlage im Wettbewerb gemacht, da diese abweichende Regelungen in Bebauungsplänen zulässt. Hier wurde davon Gebrauch gemacht und im Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen getroffen, die in den meisten Punkten die Baugestaltungssatzung widerspiegeln.
- Die Stadt Amberg ist sich der positiven Verantwortung – auch zukünftiger Generationen gegenüber durchaus bewusst. Die Grabung auf dem Gelände ist mittlerweile abgeschlossen, die Funde beeindruckten Fachwelt und Laien, ein Kurzfilm über die Grabung und die Funde wurde erstellt. Der detaillierte Grabungsbericht wird ebenso wie eine Ausstellung im Museum erfolgen. Die Chance mehr über die Historie der Stadt Amberg zu erfahren und dies auch an die Bürger weiter zu geben wurde erkannt und wahrgenommen. Die Erinnerung soll gewahrt werden.
- Die Freiflächen werden als Fußgängerzone und verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Um einen Aufenthaltswert zu erreichen werden die nicht als Anlieferstraße benötigten Flächen mit Luftkunst, Baumstandorten, Sitzmöbeln und einem Wasserspiel mit min. 5m<sup>2</sup> gestaltet. In Amberg gibt es viele Bereiche, die auch ohne viel Grün eine hohe Aufenthaltsqualität haben.
- Ten Brinke ging mit diesem Entwurf als Sieger aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervor – diese Entscheidung wurde weiter getragen.

der Bürger das Überlieferte aus und nicht das aufgesetzte zwanghaft Neue, das in dieser Form niemand braucht.

#### Zum Verkehrsgutachten

##### Planerische Vorgabe Tiefgaragenzufahrt

Eine hässliche deplatzierte Tiefgaragenzufahrt mitten an einer bedeutenden Stelle im Denkmal Altstadt anzuordnen, deren Ziele angesichts der geplanten Gewerbenutzung (Bürgerspitalareal/Neue Münze) eine möglichst hohe Benutzerfrequenz einer quasi öffentlichen Tiefgarage ist, widerspricht den eigentlichen Zielen einer Verkehrsberuhigung der Altstadt, die richtigerweise bereits in einem Verkehrsgutachten von 1986 zukunftsweisend für die Altstadt von Amberg definiert worden sind. Später hat auch der Gutachter Prof. Kurzak eine solche Lösung aus verkehrsplanerischen und städtebaulichen Gründen nicht empfohlen.

Unter dem Druck der gewerblichen Verwertung beider Grundstücke (Bürgerspitalareal/Neue Münze) und eines privaten Bauträgers sind der Stadtrat und die Verwaltung wider besseren Wissens von ihren eigenen Zielen wieder abgewichen. Der jetzige Verkehrsgutachter musste zwangsläufig ein Gefälligkeitsgutachten im Sinne des Investors und der Stadt abgeben. Damit ist er verantwortlich, dass die jetzige Planung als verkehrsplanerische Vergewaltigung des historischen Stadtraums durch den Mehrverkehr sanktioniert werden soll.

Dieses immer noch richtige Verkehrskonzept der Verkehrsberuhigung aus den 80-iger Jahren soll jetzt in Amberg auf den Kopf gestellt werden soll, noch dazu wo gerade für historische Innenstädte die Bedeutung der umweltschonenden Mobilität (ÖPNV, Gehen, Radfahren) propagiert und bereits schon in fortschrittlicheren Städten wie Amberg umgesetzt wird. Der Erfolg des Einzelhandels hängt sicherlich nicht vom Parken möglichst direkt vor dem Geschäft ab, was jedoch in Amberg fälschlicherweise von Interessenvertretern anscheinend als einzige Rettungsmöglichkeit gesehen und der Öffentlichkeit eingedet wird. Der Mut zur Modernität und Zukunft heißt nicht, eine denkmalpflegerisch und verkehrsplanerisch deplatzierte Tiefgaragenzufahrt gutzuheißen, die grundsätzlich vermeidbaren Verkehr in die Altstadt leitet.

Bei der eigenen Mitwirkung als ausgebildeter Verkehrsplaner an städtebaulichen Konzepten für Mittelstädte wie Eichstätt, Weißenburg, Lauf a.d. Pegnitz und Lichtenfels wurde bereits in den 70/80-iger Jahren konsequent und fortschrittlich die Verkehrsentlastung der historischen Altstadtkerne verfolgt. Das Parken wurde verkehrsplanerisch richtig wie auch in Amberg am Rand der Altstadtkerne angeordnet, in fußläufig guter Erreichbarkeit der Altstadt. Der Kern dieser historischen Städte wurde so bewusst zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität vom Fahrverkehr entlastet und von störenden Verkehrsbauten verschont.

##### Grundlagen der Verkehrsberechnungsmethodik

Im Gutachten Obermeyer wird als Prognosehorizont das Jahr 2030 angesetzt. Es wird nirgends erklärt, warum die Prognosen auf das Jahr 2030 ausgelegt werden, obwohl die erhöhten Verkehrsbelastungen, sollte das Investorenprojekt tatsächlich realisiert werden, bereits früher auftreten können und die Nachteile dann unmittelbar wirksam werden. Die Festlegung der Verkehrszahlen auf das Jahr 2030 verwirrt den Nichtfachmann, spricht Bürger eher. Zur Bewertung der Prognose fehlt auch die Erläuterung der Methodik der Hochrechnung.

Da diese Zusammenhänge fehlen, wird die Verkehrsprognose, die durch das Investorenprojekt ausgelöst wird, in Frage gestellt.

Für eine Bewertung des Vergleichs Prognose zu Analyse wäre natürlich auch die Kenntnis des Analysezustandes wichtig und wann und wie die Verkehrserhebung durchgeführt wurde. Diese Ist-Zahlen der Verkehrsbelastung fehlen im Gutachten.

## Zum Verkehrsgutachten

### **Stellungnahme zur Planerische Vorgabe Tiefgaragenzufahrt**

Die Tiefgarage war zwingende Grundlage im Wettbewerb, Herr Prof. Dr. Kurzak hat sich lediglich gegen eine Öffentliche Tiefgarage ausgesprochen. Es fand bereits im Vorfeld zum ausgelobten Wettbewerb eine Untersuchung der Ein- und Ausfahrtsvarianten statt. Die Tiefgaragenzufahrt soll die Zufahrt für das Vorhaben Ten Brinke, die Stellplätze der Bahnhofstraße 5, die städtischen Quartiersstellplätze im Bereich der Wirtschaftsschule und das Areal um die Bahnhofstraße 10-12 bündeln. Die Eingriffe werden minimiert und der Verkehrsfluss gelenkt. Die Tiefgarage dient neben der Bereitstellung von Quartiersstellplätzen den zwingen durch die Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze. Für die festgesetzte Planung der Erschließung dieser unterirdischen Großparkanlage wurden bereits eingehende Untersuchungen durchgeführt. Neben dem Verkehrsgutachten (siehe Anlage) und dem schalltechnischem Gutachten (siehe Anlage) wurden auch bereits über einen rein gestalterischen Wettbewerb Überlegungen zu möglichen architektonischen Ausbildungen der Tiefgaragenzufahrt angestellt.

### **Stellungnahme zu den Grundlagen der Verkehrsberechnungstechnik:**

Die Analysebelastungen (Stand 2012) sind in enger Absprache mit der Stadt Amberg aus dem Verkehrsuntersuchung Stadt Amberg, Sanierung der Altstadt, Künftige Nutzung des Bürgerspitalgeländes, Verkehrliche Auswirkungen Stand: 19. März 2013 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, entnommen und dort nachzulesen.

Grundsätzlich wird in Verkehrsgutachten für Bebauungsplanverfahren und sonstigen Infrastrukturmaßnahmen aktuell mindestens der Prognosehorizont 2030 angesetzt. Dies ist unabhängig vom Fertigstellungszeitpunkt des jeweiligen Bauvorhabens.

Die Verkehrszunahme wurde in enger Abstimmung mit Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak und der Stadt Amberg bei gleichbleibendem Straßenausbau mit 3% bis zum Prognosejahr 2030 (insgesamt 3%) im Innenstadtbereich innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang des Kaiser-Ludwig-Rings festgelegt. Damit wird die allgemeine Verkehrszunahme beim KFZ-Verkehr bis zum Prognosejahr 2030 abgebildet.

Die Verkehrszunahme von insgesamt 3% bis zum Prognosejahr 2030 im Innenstadtbereich innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang des Kaiser-Ludwig-Rings dürfte zu gering angesetzt sein. Es ist bekannt, dass die Prognosewerte des Verkehrsgutachters Prof. Kurzak diskussionswürdig sind.

#### Verkehrsaufkommen

Es fehlt auf, dass in der aktuellen Begründung des Bebauungsplans von einer Tiefgarage mit 140 bis 150 Pkw-Stellplätze in zwei Tiefgaragenebenen die Rede ist, während im Verkehrsgutachten 172 Stellplätze (ohne die 30 Stellplätze der Wirtschaftsschule) angenommen werden. In den Planzeichnungen sind im Gegensatz dazu 191 Stellplätze eingetragen. Was ist nun richtig? Ist nun unter Berücksichtigung der Wirtschaftsschule von 170-180 Stellplätzen auszugehen oder von 202 oder von 221?

In der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht werden als Begründung für die geplante Tiefgarage unterschiedliche Formulierungen gewählt. Einmal ist von einer reinen Quartiersgarage die Rede („Mit der Errichtung von 140 bis 150 Stellplätzen werden zusätzlich Tiefgaragenstellplätze geschaffen, welche den Bewohnern der Altstadt als Quartierstiefgarage dienen sollen“). Das andere Mal heißt es: *Es werden nunmehr insgesamt 140 -150 Stellplätze für den Stellplatzbedarf der oberirdischen Nutzungen sowie für das Quartier geschaffen.* Die Frage stellt sich dann, ob die Tiefgarage eine Großgarage für das gesamte Quartier von der Herrnstraße bis zur Ziegelgasse, vom Nabburger Tor bis zum Zieglertor, wird. Dann wäre ja kein Platz mehr für den durch die gewerbliche Nutzung verursachten Parkverkehr.

Im Verkehrsgutachten wird im Gegensatz dazu deutlich eine Differenzierung zwischen dem auf das Quartier „Bürgerspitalareal“ tatsächlich zugeordneten echten Bewohnerverkehr und dem ansonsten gewerblich bedingten öffentlichen Kunden- und Besucherverkehr, für den öffentliche Stellplätze vorgehalten werden müssen, vorgenommen. Es kann also angenommen werden, dass es sich somit überwiegend um eine öffentliche Tiefgarage handelt, in der grundsätzlich auch andere Altstadtkunden parken können, wenn die Zuordnung des Parkens zur gewerblichen Nutzung z.B. durch den Lebensmittel- und Drogeriemarkt nicht kontrolliert wird.

Es werden im Verkehrsgutachten die verkehrlichen Auswirkungen durch das Investorenprojekt und den Neubau der „Neuen Münze“, die durch die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt in der Bahnhofstraße für insgesamt 262 Tiefgaragenstellplätze (mit Neue Münze) und die Ausfahrt über die Ziegelgasse entstehen, untersucht. Diese Untersuchung kommt allein für das Vorhaben „Bürgerspitalareal“ zu folgenden Ergebnissen an zusätzlichem Verkehr im Prognosejahr 2030:

1. Bahnhofstraße (äußerer Teil) : fast 900 Kfz/24h
2. Bahnhofstraße (innerer Teil mit TG-Zufahrt): fast 1.000 Kfz/24h
3. Ziegelgasse: fast 900Kfz/24h

Das Dilemma der Verkehrserschließung der Altstadt von Amberg ist, dass über alle Querstraßen zur Hauptachse Bahnhofstraße/Georgenstraße bis heute ständiger Verkehr fließt. Schon in einem Verkehrsgutachten aus den 80-iger Jahren hat man den dortigen Parkplatzsuchverkehr als große Belastung für die Innenstadt ausgemacht. Weil man das Problem nie konsequent gelöst hat, sind die Ziegelgasse, die Herrnstraße, die Kasernstraße, die Obere- und Untere Nabburgerstraße trotz der dortigen Parkplätzen in ihrer Bedeutung als früher florierende Geschäftsstraßen, letztlich auch durch die ständige Verkehrsbelastung auf unebenen gepflasterten Straßen mit viel Lärm und Abgasen sowie durch eine fehlende Neugestaltung, zwischenzeitlich nicht mehr existent. Das Ergebnis ist ein massiver Attraktivitätsverlust und Leerstand in diesen Straßen und ein Verfall der Gebäude, weil nach wie vor die Fahrverkehrsfrequenz anstatt die Fußgänger- und damit Kundenfrequenz dominiert.

Durch den zusätzlichen Verkehr, der dem Vorhaben Bürgerspitalareal zuzuordnen ist, wird dieser Effekt noch weiter erhöht. Sowohl in der Bahnhofstraße, der Ziegelgasse, der Kasernstraße, der Herrnstraße und der Unteren Nabburger Straße wird sich die Verkehrsbelastung erhöhen. Mit dem zusätzlichen Ein- und Ausfahrverkehr aus der Tiefgarage erreichen in der Bahnhofstraße (9000 Kfz/24h), der

## Stellungnahme zu Verkehrsaufkommen

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden in zwei Tiefgaragenebenen die genannten 140 bis 150 Stellplätze errichtet. Die Tiefgaragenebene 1 wird für die Nutzung durch die Mitarbeiter und Kunden der gewerblichen Mieter geplant. Die Tiefgaragenebene 2 wird für die Wohnnutzungen und die verbleibenden ca. 30 Quartiersstellplätze geplant. Die Planzeichnungen sind wie folgt beschriftet: „140-150 Stellplätze in 2 Ebenen“. Die eingezeichneten Rechtecke stellen mögliche Stellplätze dar. In diesen Bereichen müssen aber auch noch sämtliche statisch erforderlichen Wände und Stützen, Motorradstellplätze, etc. untergebracht werden. Hinzu kommen die 30 Stellplätze im Bereich der Wirtschaftsschule.

Es wird versucht mit den Quartiersstellplätzen den Parksuchverkehr in diesem Bereich zu minimieren – dies ist aber auch abhängig von den Gewohnheiten der Amberger.

Es wurde im Rahmen des Verfahrens eine Luftschadstoffprognose mit dem mikroskaligen Klima- und Ausbreitungsmodell MISKAM durch-geführt [1]. Für die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> sowie Benzol konnte festgestellt werden, dass die in der 39. BImSchV [2] festgelegten Grenzwerte (Tabelle 1 aus [1]) sowohl im Prognose-Nullfall aus auch im Prognose-Planfall (Bauvorhaben Bürgerspitalareal) eingehalten werden konnten. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist gewährleistet, eine massive Verschlechterung der Umweltqualität tritt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht auf.

Es sei zunächst auf das Lärmschutzgutachten verwiesen. Zur Lebensattraktivität wird unabhängig vom Vorhaben Seitens der Stadt Amberg jedoch ein Grobkonzept in Form einer Beschlussvorlage bezüglich der Schallschutzmaßnahmen an den abwägungsrelevanten Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit erarbeitet und den Gremien zur Abstimmung vorgelegt.

Ziegelgasse (ca. 4500 – 5500 Kfz/24h) und der engen Kasernstraße (ca. 3500 Kfz/24h) die prognostizierten Verkehrsbelastungen Werte so hoch wie an manchen überörtlichen Bundes- und Staatsstraßen. Eigentlich sollte in einer denkmalgeschützten Altstadt wie Amberg deren konsequente Verkehrsbelastung das Ziel sein und nicht deren weitere Belastung durch eine verkehrlich anachronistisch ins Zentrum gebaute Tiefgarage mit erheblicher Kapazität. Auch wenige zusätzliche Fahrten sind in engen Altstadtstraßen problematisch.

Bezogen auf die Altstadtstraße Ziegelgasse mit Geschäfts- und Wohnfunktion ist es absurd zu argumentieren, dass man sie als eine normale Hauptverkehrsstraße betrachten kann, die noch Kapazitäten nach oben frei hat. Diese Aussage ist ein Armutszeugnis für einen Verkehrsplaner, der offensichtlich dem Gefälligkeitsgutachten verpflichtet ist.

Fazit: Die Auslegung ist bezüglich der genannten Stellplätze fehlerhaft. Der zusätzlich erzeugte Verkehr durch das Investorenprojekt belastet die Altstadtstraßen mit den anliegenden Geschäften, Gebäuden und Menschen (Anwohner, Kunden) nachweislich noch mehr. Zugunsten eines Investorenprojektes wird die Attraktivität der Geschäfte –soweit sie noch vorhanden sind– und des Wohnens in diesen Straßen noch mehr gemindert. Die Staus in den Altstadtstraßen und in der Folge die Verödung der früheren belebten Geschäftsstraßen werden noch weiter zunehmen. Ebenso die Lärm- und Abgasbelastung.

#### Kapazitätsbetrachtungen

Für die Kapazitätsbetrachtung wird die abendliche Spitzenstunde als maßgebende herangezogen. Es geht jedoch nicht hervor, um welchen Zeitabschnitt der Spitzenbelastung es sich beim abendlichen Verkehr handelt.

Aus den Verkehrszahlen zur Leistungsfähigkeitsberechnung des Knotenpunktes Kaiser-Ludwig-Ring / Bahnhofstraße geht hervor, dass für die Zahlen der abbiegenden Verkehrsströme, die Schwerverkehrsanteile, die zusätzlich durch das Investorenprojekt Bürgerspitalareal und das Projekt Neue Münze entstehen, mit einer Ausnahme als Null, angesetzt wurden. Dies kann nicht sein, wenn man weiß, dass die Lieferzeiten für die Handelsbetriebe auf dem Bürgerspitalareal im Umweltbericht in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig sein sollen.

Auch wenn die Berechnungsmethodik der Kapazitätsberechnung stimmen mag, fällt auf, dass die Qualität der Leistungsfähigkeit der separaten Linksabbiegespur und der Mischspur für Rechtsabbieger/Geradeaus für den stadteinwärts fahrenden Verkehr grenzwertig sein dürfte, gerade wenn man den Lieferverkehr dazuzählt. Die Realität bereits heute mit der häufigen Überstauung des Linksabbiegers in der Abendspitze untermauert diese Einschätzung. Die LA-Spur müsste schon heute verlängert werden und der Rechtsabbieger eigentlich eine eigene Spur erhalten.

Eine Kapazitätsbetrachtung kann sich nicht jedoch nur auf die Lichtsignalgesteuerte Kreuzung beschränken. Sie muss auch die zusätzlich durch den Erschließungsverkehr Investorenprojekt belasteten Straßenzüge mit ihren leistungsstörenden Randbedingungen (Parken, Engstellen) in der Altstadt mit einbeziehen, um zu einer Bewertung der tatsächlichen Auswirkungen (Stau) zu kommen. Bereits heute herrscht in den in Frage kommenden Straßenzügen häufig stop and go-Verkehr, der mit dem zusätzlichen Verkehr noch zunehmen wird.

Fazit: Die Kapazitätsberechnung ist nicht transparent und in ihren Grundlagen unvollständig. Die Einbeziehung zusätzlich belasteter Altstadtstraßen zur Bewertung des Verkehrsablaufs ist erforderlich.

### **Stellungnahme zur Kapazitätsberechnung**

Grundsätzlich wird in Verkehrsgutachten für Bebauungsplanverfahren und sonstige Infrastrukturmaßnahmen aktuell mindestens der Prognosehorizont 2030 angesetzt. Dies ist unabhängig vom Fertigstellungszeitpunkt des jeweiligen Bauvorhabens.

Die Verkehrszunahme wurde in Abstimmung mit Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak und der Stadt Amberg bei gleichbleibendem Straßenausbau mit 3% bis zum Prognosejahr 2030 im Innenstadtbereich innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings und entlang des Kaiser-Ludwig-Rings festgelegt. Damit wird die allgemeine Verkehrszunahme beim Kfz-Verkehr bis zum Prognosejahr 2030 abgebildet. [Quelle: Verkehrsuntersuchung vom 23.11.2018 – S. 5]

Die Analysebelastung wird in Abstimmung mit der Stadt Amberg der Verkehrsuntersuchung Stadt Amberg, Sanierung der Altstadt, Künftige Nutzung des Bürgerspitalgeländes, Verkehrliche Auswirkungen, Stand: 19. März 2013 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak entnommen.

Spitzenstundenbelastungen wurden in enger Absprache mit der Stadt Amberg der Verkehrsuntersuchung Stadt Amberg, Sanierung der Altstadt, Künftige Nutzung des Bürgerspitalgeländes, Verkehrliche Auswirkungen, Stand: 19. März 2013 von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak entnommen. Das genaue Zeitintervall liegt Obermeyer Planen+ beraten GmbH nicht vor.

Die Spitzenstundenanteile der zusätzlich durch die genannten Bauvorhaben erzeugten Kfz-Verkehre (PKW- und LKW-Verkehr) wurden anhand der im zuständigen Regelwerk (Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, FGSV) enthaltenen Tagesganglinien abgeschätzt.

Hier wurde der maximale abendliche Anteil verwendet. Die Tiefgaragenverkehre des Bauvorhabens „Neue Münze“ wurden im Worst-Case (Umschlag 1,0 – entspricht 70% des Tagesverkehrs) herangezogen. Diese Kapazitätsbetrachtung basieren auf sehr hohen Ausgangswerten, so dass die Berechnungsergebnisse weit auf der sicheren Seite liegen.

Der für die überschlägige Kapazitätsberechnung ausgewählte Knotenpunkt Bahnhofstraße / Kaiser-Ludwig-Ring mit LSA weist die höchste Verkehrsbelastung in der maßgebenden Spitzenstunde auf.

Insofern ist dieser Knotenpunkt maßgebend für die Gesamtleistungsfähigkeit des Straßenzuges Kaiser-Ludwig-Ring.

Damit ist die Leistungsfähigkeit der anderen Knotenpunkte mit dem niedrigeren Verkehrsaufkommen abgedeckt.

Aufgrund der Betrachtung gemäß der HBS 2015 als Einzelknotenpunkt liegen die Berechnungsergebnisse auf der sicheren Seite.

	<p>Im Zuge der weiteren Planung können dann mittels Einsatz der Verkehrssimulation die Kapazitätsberechnungen sämtlicher signalgeregelten Knotenpunkte im Zuge des Kaiser-Ludwig-Rings unter Berücksichtigung der koordinierten LSA-Regelung detailliert ermittelt werden (exakte Verlustzeit- und Rückstauberechnung) und hinsichtlich der Gestaltung / Dimensionierung der Knotenpunkte (Anzahl und Länge der Fahrspuren) bei Bedarf wirtschaftlich optimiert werden.</p>
--	---

#### Zum Umweltbericht

##### Lärmbelastung

Ein ausführliches schalltechnisches Gutachten liegt endlich vor.

Durch das prognostizierte erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Bebauung des Bürgerspitalareals wird in der Summe an 50 Gebäuden der Beurteilungspegel auf 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ansteigen bzw. weiter erhöht werden oder der Immissionsgrenzwert für ein Dorf- und Mischgebiet überschritten und der Beurteilungspegel um 1 dB(A) erhöht werden. Es konnte aufgezeigt werden, dass die Zu- und Abfahrtsbereiche der Tiefgarage negativ von Lärm betroffen sind. Ebenfalls die Altstadtstraßen, die den zusätzlichen unnötigen Verkehr aufnehmen müssen, mag die Erhöhung des Lärmpegels auch noch so gering sein. Ziel müsste eigentlich die konsequente Verkehrsberuhigung der Altstadt sein und damit die Verringerung des Lärms zugunsten der Aufenthalts- und Wohnqualität.

##### Immissionen/Luft/Klima

Die Immissionen als die Einwirkung von Verunreinigungen der Luft auf Gebäude und Menschen durch den Kraftfahrzeugverkehr sind gerade in Innenstädten eine Thema von großer Bedeutung. Während aktuell die Sperrung von Innenstädten für Fahrzeuge und damit der Verlagerung des Verkehrs wegen der schädlichen Immissionen intensiv diskutiert wird, zieht die Stadt Amberg mit den geplanten Investorenprojekten bewusst den Verkehr wider geltenden verkehrsplannerischen Grundsätzen in seine denkmalgeschützte Altstadt. Die störende Tiefgaragenzufahrt zur Erschließung der beiden geplanten Projekt mitten in der Fußgängerzone ist das sichtbare Beispiel eines falschen Verkehrsdenkens, den Verkehr trotz umliegender, nicht ausgelasteter Parkmöglichkeiten in das Altstadtzentrum zu leiten. Die Luft wird dadurch für die Wohn- und Aufenthaltsqualität nicht unbedingt besser.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Die im Geltungsbereich entstehenden Emissionen müssen so begrenzt werden, dass im Einwirkungsbereich keine unzulässig hohen Immissionen z.B. aus den Abgasen der TG-Entlüftung auftreten.

Die Tiefgarage mit annähernd 200 Stellplätzen muss dauerhaft zwangsbelüftet werden und die entstehenden Abgase müssen ständig über Abgasentlüftungen ins Freie abgesaugt werden. Tiefgaragen und deren ins Freie abgegebene Abluft enthalten bekanntlich eine Vielzahl schädigender Stoffe (Benzol, Dioxine, Furane, PAK- Stoffe und Aromate) die Krebs, Lungenkrankheiten und Hautausschläge auslösen können und die darüber hinaus im Verdacht stehen, Krankheiten wie Parkinson zu begünstigen. Diese sind Schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG -, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, zumindest erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Im Umweltbericht fehlt eine gutachterliche Klärung, wie die notwendige Abgasentlüftung der Tiefgarage mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung (Schule, Wohnen Spitalgraben) angeordnet wird und welche Auswirkungen sie haben werden. Dies ist ein wesentlicher Mangel des Umweltberichtes und damit des Bebauungsplans.

Wieso aufgrund dessen die Aussage getroffen werden kann, „In Bezug auf Luftschadstoffe gibt es keinen Anlass, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan- Aufstellungsverfahrens Maßnahmen zu ergreifen“ ist völlig unverständlich. Eine Zwangsbelüftung der Tiefgarage löst Maßnahmen zur Ableitung der Abgase aus, die wegen der hohen öffentlichen Verkehrsfrequenz der Tiefgarage gerade tagsüber durchaus planungsrelevant bereits im Bebauungsplan aufgezeigt werden müssen. Sie belastet erheblich die Umgebung, denn die Autoabgase aus der Tiefgarage werden sich zwangsläufig Richtung Schule, Wohnbebauung und Richtung Fußgängerzone Bahnhofstraße ausbreiten. Dieses offensichtliche Defizit muss daher gutachterlich bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden, um die Folgen für die Umgebung beurteilen zu können. Ein weiteres Problem ist, dass wegen der fehlenden Durchlüftung des massiven geschlossenen Baukörpers sich die Abgase in den engen Verkehrsräumen halten können. Nicht gerade ein Anreiz für die gewünschte Aufenthaltsqualität.

#### **Stellungnahme Lärmbelastung, Immission/Luft/Klima:**

Siehe auch Punkt 1.2.1 Schutzgut Mensch/ Lärmschutz im Umweltbericht zum Bebauungsplan AM 134 als Teil der Begründung und in der Stellungnahme zu Verkehrsaufkommen.

Zur Quantifizierung der Emissionen werden aus den Eingangsdaten wie DTV, Verkehrszustand, Verkehrszusammensetzung, Kaltstartanteil und Bezugsjahr die Emissionen der Schadstoffe NOx, PM10 und Benzol berechnet und sind Grundlage der durchgeführten Immissionsprognose. Als Verkehrszustand wird die Kategorie LOS4 (stop&go) mit 100% belegt um die An- und Abfahrten zur Parkplatzsuche realistisch widerzuspiegeln.

Unter Beachtung der Stoßzeiten (Schulbeginn und Ende, Geschäftsbeginn und Feierabendverkehr) mithilfe des Verkehrszustandes (Tabelle 7 in [1]), sind die Luftschadstoffgrenzwerte gemäß 39. BImSchV auch nach der Realisierung der 2-geschossigen Tiefgarage mit 150 Stellplätzen eingehalten. Dioxine und Furane sind keine Kfz-spezifischen Schadstoffparameter. Der bereits jahrzehntelange Einsatz von geregelten Katalysatorsystemen in der Automobilindustrie führte in der Vergangenheit dazu, aromatische Verbindungen in Abgasemissionen zu minimieren. Aus diesem Grund wird der Grenzwert für Benzol an allen Straßen in Deutschland eingehalten. Dem Schutz der menschlichen Gesundheit wird hinreichend Sorge getragen. Die technische Ausgestaltung der Entlüftungsanlage (Ausrichtung, Filterung, etc...) erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.–

Fazit: Die Aussage im Umweltbericht „Schutzgut Klima und Luft: Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Veränderungen zu erwarten: →Keine Auswirkungen“ ist angesichts des Defizits der Planung (keine Freiflächen, keine Verkehrsberuhigung, kein Konzept der Abgasentlüftung) definitiv falsch.

#### Planungsalternativen

Die Feststellung im Umweltbericht, alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der vorhandenen, bestehenden Bebauung nicht, muss nach dem Abriss des alten Bürgerspitals und den geschichtlichen Grabungsfunden völlig anders bewertet werden. Man hätte sich auch vorstellen können, dieses für das Sozialwesen der Stadt wichtige geschichtliche Gelände mit dem entdeckten Gräberfeld als innerstädtische Grünfläche anzulegen. Es ist nicht bekannt, dass dazu Überlegungen angestellt wurden. Die Stadt war leider in Unkenntnis der jetzt bekannten Historie und einmaligen Funde von vornherein bestrebt, nach Aufgabe der Stiftungsnutzung das historische Grundstück zu erwerben und es im zweiten Anlauf nach den maximal vorgegebenen wirtschaftlichen Zielen entwickeln zu lassen. Diese Festlegung hat natürlich Planungsalternativen ausgeschlossen bzw. diese waren gar nicht gewünscht. Deswegen wurden die Bürger an der Mitsprache für die Entwicklung ihrer Stadt – **die Stadt gehört nicht der Politik sondern sie ist die Stadt der Bürger** – auch ausgeschlossen. Bezeichnend dafür war: Der europaweite Wettbewerb wurde vom Stadtrat gegenüber den Bürgern als geheime Kommandosache der Amberger Politik und der Verwaltung behandelt und im Geheimen durchgeführt.

Fazit: Aufgrund der geänderten Ausgangslage durch die Ergebnisse der archäologischen Grabungen sind zwingend alternative Planungen zu erarbeiten, die angesichts der einmaligen kultur- und stadt-historischen Bedeutung des Bürgerspitalgeländes für die Stadtgeschichte im übergeordneten Interesse auch eine Nichtbebauung zum Inhalt haben können. Das Gelände hinter der Spitalkirche ist, wie sich durch die Ausgrabungen zeigt, die geschichtliche Schatzkammer der Stadt Amberg. Sie für die Bürger und die Zukunft zu erhalten und nicht zu vergessen, ist das Gebot der Stunde. Es ist zu hoffen, die Verantwortlichen sind sich der Herausforderung, jetzt noch umzudenken, bewusst. Die jetzige Generation darf mit Rücksicht auf die zukünftigen Generationen nicht alles machen, was aktuell als notwendig und machbar gehalten wird. Sie hat in einer demütigen Haltung der Kultur des Erhaltens und Wertschätzens von Überlieferem Rücksicht zu nehmen. Sie hat nicht das Mandat des Zerstörens der wiederentdeckten Zeichen der eigenen Identität um des vermeintlichen zweifelhaften Fortschrittes willen. Nicht zuletzt aus diesem Grunde hat der Denkmalschutz in Bayern auch Verfassungsrang.

#### Zusammenfassung

Es wird sich in einer folgenden rechtlichen Klärung zeigen, ob die nochmalige Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses der geltenden Rechtsprechung entspricht.

Sowohl die ausgelegte Flächennutzungsplanänderung wie der ausgelegte Bebauungsplan werden inhaltlich bereits von der Zielsetzung der Planung und seinen Vorgaben her verschiedenen Ansprüchen (Stadtplanung, Architektur, Verkehr, Umwelt, Denkmalschutz etc.) in entferntesten nicht gerecht. Die Entwicklung des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger Ten Brinke aufgrund der einseitig vorgegebenen Ziele bedingt zwangsläufig, dass die verschiedenen Belange einseitig vor allem im Sinne der optimalen Wirtschafts- und Vermarktungsinteressen des Investors ausgelegt werden. Sie sind deshalb unausgewogen.

Die Planungsziele der Stadt Amberg als Grundlage für den übereilten Investorenwettbewerb (die Folgen der Archäologie waren noch gar nicht bekannt) und als Grundlage zum Bebauungsplanentwurf 134 „Bürgerspitalareal“ verstoßen nach den festgestellten einmaligen archäologischen Befundlage mit der nachhaltigen Beseitigung des Bodendenkmals gegen die Grundsätze der Bayerische Verfassung und des Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Dem Denkmalschutz wurde nur noch eine untergeordnete Bedeutung als abwägender Belang zuteil.

#### Stellungnahme zu Planungsalternativen

Das Vorhaben beruht auf einem europaweiten Wettbewerb „Verkauf eines städtischen Areals in der Altstadt von Amberg“, bei dem der Vorhabenträger den Zuschlag erhalten hat. Der Stadtrat der Stadt Amberg hat im Rahmen der Ausschreibung selbst zur Vorgabe gemacht, dass ein Mix aus Wohnen, Dienstleistung, nicht störendem Gewerbe und Gastronomie sowie Anwohnerstellplätzen angestrebt wird. Diesem Nutzungsmix entspricht das Vorhaben, wobei durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auch noch eine bestehende Versorgungslücke geschlossen wird. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und das ausgeschriebene Grundstück wurde durch den Vorhabenträger erworben. Die Stadt Amberg ist dadurch im Rahmen der Bauleitplanung zwar nicht gebunden, die Belange des Vorhabenträgers bzw. die spezifischen Belange der anzusiedelnden Betriebe sind jedoch mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen. Durch die Ansiedlungen werden wichtige Arbeitsplätze in der Innenstadt in einem Bereich geschaffen, der aktuell durch einen Leerstand und eine Brachfläche geprägt wird. Durch die Aufwertung der Lagequalität können auch mittel- und langfristige Arbeitsplätze gesichert und erhalten werden. Für die Entwicklung der Innenstadt sind die entstehenden und bestehenden Arbeitsplätze gleichermaßen wichtig. Zur Gewichtung der Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklungskonzeption darf auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden. Mit Blick auf die Betroffenheit der in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB genannten Belange und die Wichtigkeit der weiteren öffentlichen Belange, ist die Bauleitplanung ausgewogen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind geeignet, die Bevölkerung mit attraktivem, innerstädtischem Wohnraum zu versorgen und gleichzeitig die bestehende Versorgungslücke im Bereich der Nahversorgung zu schließen. Dies führt zusammen mit dem Fachmarkt und den ergänzenden Dienstleistungen zu einer Aufwertung der Lagequalität in der Bahnhofstrasse, was wiederum für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt insgesamt eine Attraktivitätssteigerung zu Folge hat. Den Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklungskonzeption und des durchgeführten europaweiten Wettbewerbs wird damit entsprochen. Dies ist erforderlich, um der Versorgungsfunktion als Oberzentrum auch künftig gerecht zu werden und dem Trend der sinkenden Kaufkraftbindung entgegenzuwirken.

Trotz allem politischen Bemühens, dem sich eine Fachverwaltung wider besseren Wissens leider unterordnen muss, das Projekt unter allen Umständen auch gegen Bürgerbedenken durchzuziehen, werden schon jetzt einer Normenkontrollklage gegen die den Ensemblecharakter der Altstadt missachtende massive Bebauung mit den Folgen durch den Verkehrs und für die Umwelt gute Erfolgsaussichten eingeräumt.

Die Stadt Amberg hat sich aufgrund falscher Vorgaben, Hoffnungen und Entscheidungen völlig den externen Planungen und Interessen eines auf Gewinnmaximierung ausgerichteten Investors untergeordnet. Alle denkbaren Gesichtspunkte – wirtschaftlich, verkehrlich, denkmalpflegerisch und ökologisch – sind einseitig und kontraproduktiv behandelt worden.

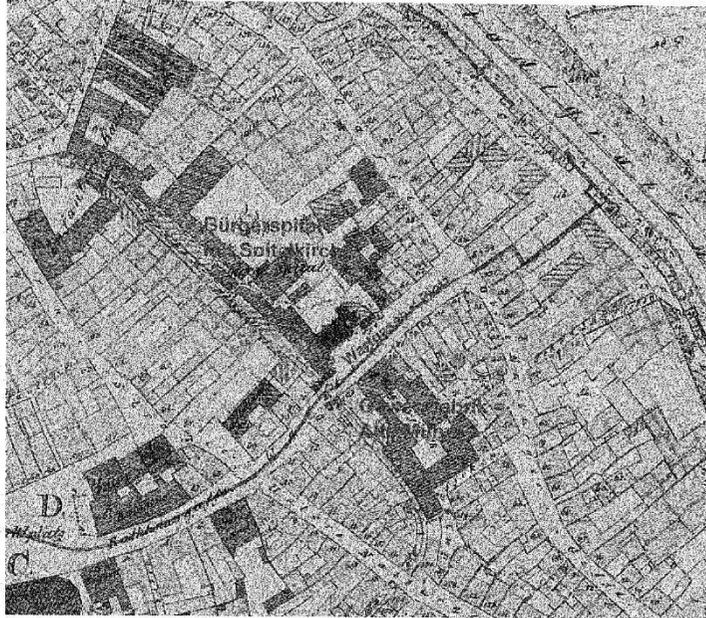
Auch die nunmehr ausgelegte Fassung des Bebauungsplans ist verfehlt und in wesentlichen Punkten wohl nach wie vor rechtswidrig. Die Planung basiert in allen oben genannten Punkten auf einer fehlerhaften Abwägung der Belange sowie weiterer gutachterlichen Klärungen (TG-Abgase) insbesondere beim Denkmalschutz und beim Umweltschutz.

Dem Stadtrat ist zu raten, in sich zu gehen und die in jeder Hinsicht überzogene, nicht altstadtrechte und nur auf wirtschaftliche Interessen ausgerichtete Fehlplanung nochmals zu überdenken und sie letztlich insbesondere aufgrund der festgestellten überragenden geschichtlichen Bedeutung des Bürgerspitalareals für die Stadtgeschichte aufzugeben. Dies würde ihm zur Ehre gereichen, und würde der Stadt und ihren Bürgern auch in der Zukunft ihre geschichtliche Identität mit ihrer Stadt erhalten und vertiefen.



## Stellungnahme zu Zusammenfassung

Ausschnitt Stadtplan Amberg 1835



#### Bürgerspital mit Spitalkirche

- Auf dem Bürgerspitalgelände existierte ein Königshof
- 1317 Bürgerspital wird von König Ludwig dem Bayern gestiftet
- Die einschiffige Spitalkirche war Teil des Bürgerspitals und wurde ab Mitte des 14. Jahrhunderts errichtet
- Bürgerspital ist Keimzelle des Sozialwesens der Stadt Amberg
- Archäologische Funde (Gräber, Fundamente) weisen auf frühere Besiedelung hin
- Bürgerspital liegt vor der ersten Stadtbefestigung entlang des Spitalgrabens

#### Gewehrfabrik-Alte Münze

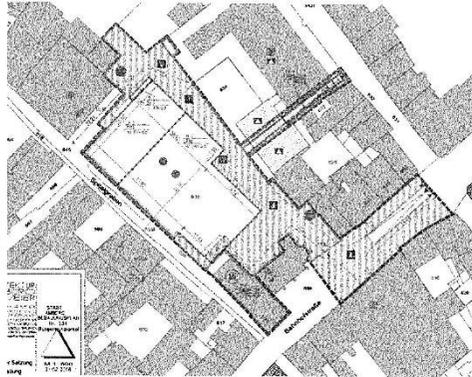
- "Alte Münze": Entstehungszeit um 1762; dreigeschossiger und traufständiger Dreiflügelbau mit Satteldach, Kniestock und architektonischen Gliederungen, Fassade Neurenaissance; malerischer Innenhof
- 1801 - 1874 Nutzung als Gewehrfabrik; ab 1931 Kaufhaus

#### Wartgasse

- Platzartige Erweiterung am Kreuzungspunkt zweier Handelsstraßen nach Stadterweiterung 14. Jhd.; 1859 Durchbruch zum Bahnhof (jetzt Bahnhofstraße)

r

### Bebauungsplan Bürgerspitalareal Amberg



### Bebauungsplanentwurf mit TG-Zufahrt Bahnhofstraße

#### Kritikpunkte:

- Extrem dichte Bebauung in Höhe und Breite gegenüber dem historischen Zustand mit Freiflächen: 2440qm bebaute Grundfläche, 16 m Firsthöhe
- Keine gestaltbaren und bepflanzbaren Freiflächen; Freiflächen sind befestigte Restflächen für Feuerwehrumfahrt, Anlieferung; → Wohnqualität durch Bebauungsdichte extrem negativ und nicht menschengerecht
- Baugestaltungssatzung für die denkmalgeschützte Altstadt wird bewusst außer Kraft gesetzt

- Planer und Investoren fordern zwingend eine TG-Zufahrt insbesondere zur Funktionsfähigkeit der Geschäftsnutzung des Bürgerspitalareals und der Neuen Münze
- TG-Zufahrt in der Bahnhofstraße zerstört platzartigen Charakter der ehem. Wartgasse → denkmalrechtliche Zerstörung der überlieferten Stadtstruktur;
- Wartgasse war Schnittpunkt der historischen Handelswege durch die Stadt wahrscheinlich mit Marktfunktion:  
Georgenstraße/Rathausstraße/Wartgasse: Handelsweg nach Nürnberg  
Ziegelort zum Nabburger Tor: Handelsweg Bayreuth/Regensburg
- Gefälle der Bahnhofstraße in Richtung der Altstadt bedingt ein langes Einfahrbauwerk zur TG mit der Folge der Neuordnung der unterirdischen Infrastruktur
- TG-Zufahrt leitet den Verkehr in die Altstadt mit Lärm und Abgasen entgegen den verkehrlichen Zielen der Verkehrsberuhigung der Altstadt
- TG-Zufahrt mindert die Nutzung der anliegenden Gebäude und die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Fußgängerzone
- Zerstörung der Blickachse in das Hauptentree der Altstadt durch ein monströses Verkehrsbauwerk mit Einhausung
- Mehrverkehr durch TG-Ausfahrt in der Ziegelgasse
- Die Bebauung zerstört für immer die entdeckten Reste der Geschichte der Altstadt, die eigentlich für die Identität der Bürger der Stadt erhaltenswert wären; unwiederbringlich wird alles dem Geld geopfert
- Die Anlage einer innerstädtischen Grünanlage wäre aufgrund der Grabungsfunde (Gräber) zu überlegen gewesen.

(V2, S. 39-42)

### Zur dichte und Bebauung in Höhe und Breite:

Die bauliche Gestaltung entspricht dem Kriterienkatalog der Stadt Amberg, welcher in der Sitzung am 18.05.2018 beschlossen wurde.

### Zur Gestaltung der Freiflächen:

Die Freiflächen werden als Fußgängerzone und verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Um einen Aufenthaltswert zu erreichen werden die nicht als Anlieferstraße benötigten Flächen mit Luftkunst, 2 Baumstandorten, Sitzmöbeln und einer bewegten Wasserfläche mit min. 5m<sup>2</sup> gestaltet.

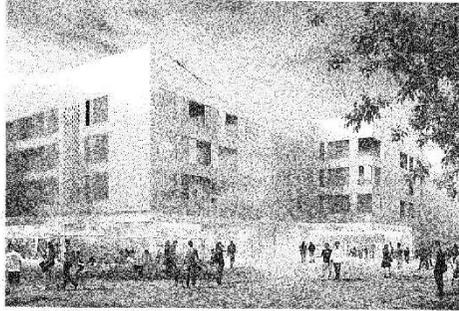
### Zur Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg:

Die Baugestaltungssatzung 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.

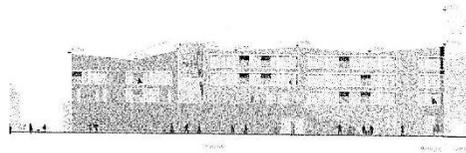
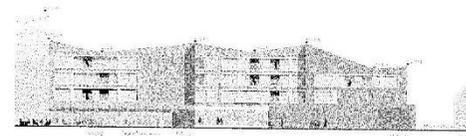
#### Ansichten Planung Bürgerspitalareal Amberg



Ansicht Eingangsbereich aus Richtung Bahnhofstraße

#### Kritikpunkte:

- Ansichten verdeutlichen das Defizit einer extrem massiven, nicht altstadtgerechten Bebauung
- Sehr offene Fassaden wirken großstädtisch überzogen; sie sind nicht altstadtgerecht
- Fensterform (liegend) nicht denkmalgerecht
- Geschönte Ansicht: Dimension des Vorplatzes und der anschließenden Gasse wirkt perspektivisch verzerrt und überzeichnet
- Phantasielose, beliebige modernistische Einheitsarchitektur; kein Bezug zum Denkmal Altstadt und ihrer Stadtstruktur erkennbar
- Stilbruch mit der umgebenden Dachlandschaft

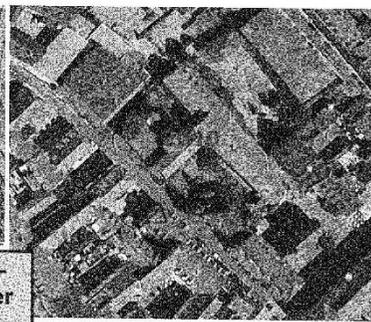


Oben: Ansicht von der städt. Wirtschaftsschule  
Unten: Ansicht vom Spitalgraben

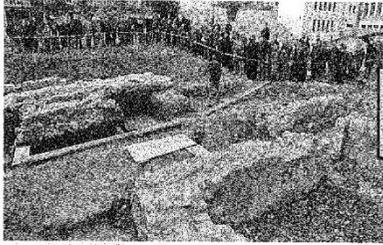
- Vorplatz liegt ganzjährig weitgehend versteckt im Schatten der Kirche; wenig Aufenthaltsqualität (außer in heißen Sommern) durch Licht und Sonne
- Keine qualitätsvolle Außengestaltung nicht möglich, da Verkehrsflächen (Lieferverkehr, Feuerwehrezufahrt) überwiegen
- Freiflächengestaltung beschränkt sich auf „Alibi“bäume und Fassadenbegrünung
- Innenhof kann beschränkte Wohnqualität nur wenig verbessern
- Planung ist wohn- und menschenfeindlich

Das bereits bestehende Baurecht des derzeit noch gültigen Bebauungsplans „AM 91 Sanierungsgebiet K“ sieht Bäume vor. Im Planungsprozess wurde der Ausgleich dafür als Wand- und Innenhofbegrünung geschaffen.

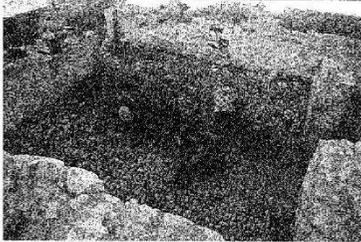
Die nach Bescheid vom 12.11.2013 als Ersatzmaßnahme gemäß Baumschutzverordnung auf dem Areal zu pflanzenden 6 Laubbäume sind detailliert in den Festsetzungen zur Grünordnung geregelt. Die untere Naturschutzbehörde erkennt die Maßnahmen als gleichwertig an.

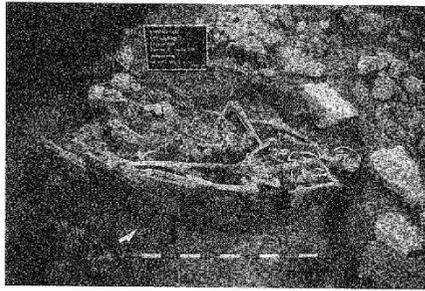


**Mittelalterliches Bürgerspital in Amberg-  
700 Jahre Zentrum des Sozialwesens der  
Stadt**

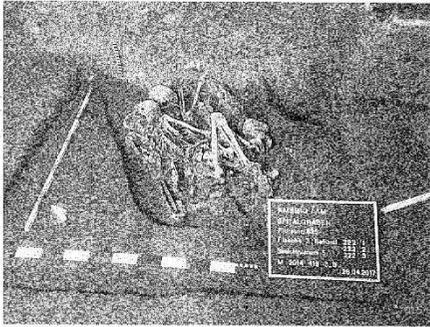


**Fundamentreste des historischen Bürgerspitals nach archäol. Grabungen 2016/17**

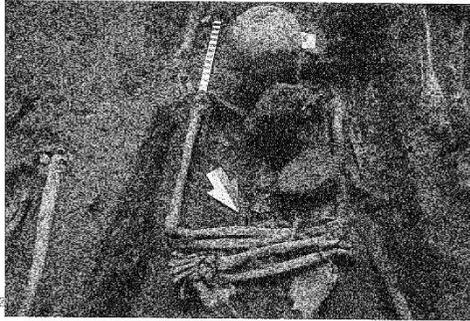


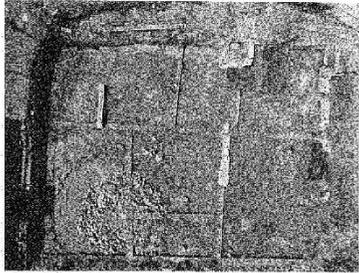


**Grabungsfunde von Skeletten auf dem mittelalterl. Spitalfriedhof bei der Spitalkirche (ehem. Bürgerspital)**

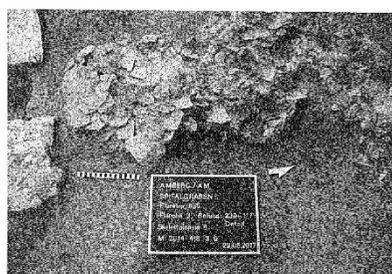
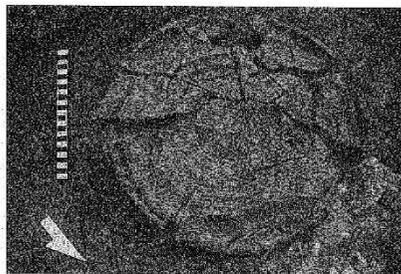


Stellungnahme BBP 134 "Bürgerspital"





**Grabungen ehem. Bürgerspital: Eisenzeitlicher Grabhügel des 7. Jahrhunderts v. Chr. mit Mauerresten des Spätmittelalters, Spuren früh- und spätmittelalterlicher Pfostenhäuser, Spuren früher Eisenverhüttung sowie Handwerksbefunden (Keramik)**

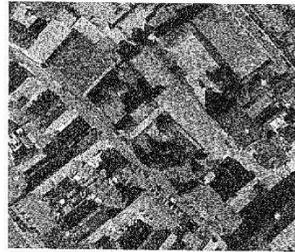


Anlage Stellungnahme BBP 134 "Bürgerspitalareal"



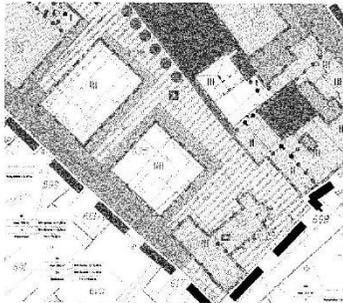
Stadtplan 1835: Randbebauung mit sehr viel Freiflächen (Gartennutzung)

Soziale Nutzung  
= 700 Jahre Bürgerspital



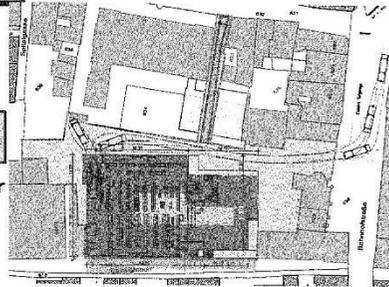
Bis 2015: T-Bebauung mit Freiflächen (Ruhezonen Altersheim)

Stadt- und Nutzungsstruktur vom Mittelalter über die Gegenwart und die Zukunft



BBP San.gebiet K: Zwei Blöcke ohne Freiflächen

Wirtschaftliche Nutzung  
= Zerstörung der Stadtstruktur für immer?



Anlage: Stellungnahme BBP 134 "Bürgerspital" Projekt Ten Brinke/Wittfoht: Massiver Block ohne Freiflächen

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		<b>Vorlage 005/0167/2018</b>
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		<b>Anlage 7</b>
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
14		
- siehe Einwendung Nr. 3 -	- siehe Stellungnahme zu Abwägung Nr. 3 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		<b>Vorlage 005/0167/2018</b>
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		<b>Anlage 7</b>
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
15		
- siehe Einwendung Nr. 3 -	- siehe Stellungnahme zu Abwägung Nr. 3 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		<b>Vorlage 005/0167/2018</b>
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		<b>Anlage 7</b>
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
16		
- siehe Einwendung Nr. 3 -	- siehe Stellungnahme zu Abwägung Nr. 3 -	

17

Betreff: Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr 134 Bürgerspitalareal mit gleichzeitigen 128 Änderungsverfahren des Flächennutzungs und Landschaftsplanes.

zu dem o.g. Bebauungsplan habe ich folgendes einzuwenden :

1. Die Baugestaltungssatzung der Stadt für die Denkmalgeschützte Altstadt darf nicht außer Kraft gesetzt werden.
2. Die extrem dichte Bebauung der Fläche bedeutet einen massiven Eingriff und die Zerstörung des Stadtbildes.
3. Die Verkehrsbelastung wird für die Anwohner zu hoch.
4. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage zerstören das Bild der unter Ensembleschutz stehenden Altstadt.
5. Die Amberger Altstadt steht als besonders schützenswert in der Haager Liste.
6. Die Zukunft bedeutet Autos aus der Stadt und Platz für die Menschen in der Stadt.

**Zu 1.**

Die Baugestaltungssatzung lässt dies ausdrücklich zu – hiervon wird in diesem Fall gebrauch gemacht und die Satzung durch örtliche Bauvorschriften ersetzt. Die Baugestaltungssatzung war keine zwingende Grundlage des Wettbewerbs.

**Zu 2.**

Der Entwurfsgedanke bestand darin, den Neubau in die historische Bebauung Ambergs zu integrieren und ein harmonisches Gesamtgefüge zu erzeugen. Die vorhandenen Baufluchten der Nachbargebäude werden aufgenommen und weitergeführt. Durch unterschiedlich tiefe Versprünge der Baukörper werden die Baumassen gegliedert und nehmen dadurch die kleinteilige Gebäudestruktur der Umgebung auf. Das in Amberg typische Motiv des Satteldaches wird aufgegriffen und durch unterschiedliche Neigungswinkel neu interpretiert. Auch in ihrer Höhenentwicklung orientieren sich die Gebäude an der Umgebung. Der neue Innenhof ermöglicht unterschiedliche Blickbezüge und schafft einen qualitätsvollen, privaten Außenbereich für die Anwohner des Neubaus.

Ziel ist es, kein historisches Bild zu imitieren, sondern einen adäquaten Brückenschlag zwischen Alt und Neu zu schaffen. Die neuen Baukörper folgen einer ruhigen, modernen Sprache und unterstreichen dadurch die Ästhetik des Historischen. Das Spitalgrabenareal vermittelt zwischen den umgebenden Gebäuden und schafft durch die baukörperliche Gliederung, Rhythmisierung der Fassaden, sowie die Dachstruktur einen Konsens zwischen Bestand und Neubau. Durch die Positionierung des neuen Gebäudes entstehen Wege und Plätze, die räumliche Übergänge und Orte der Begegnung schaffen und dadurch eine angemessene Antwort auf die städtebauliche Struktur Ambergs geben.

**Zu 3.**

Zur Einschätzung der Verkehrsbelastungen in den Straßenzügen wird in Anwendung der RAS 06 die Straßenzüge einer entsprechend ihrer Nutzungsansprüche einer Straßenkategorie zugeordnet. Grundlage hierfür ist die Spitzenstundenbelastung im Straßenquerschnitt, so dass ausgehend von

den im Verkehrsgutachten dargestellten 24h-Werte überschlägig mit einem Spitzenstundenanteil von ca. 10% auf die Spitzenstundenbelastung umgerechnet werden.

Gemäß der RAS 06 werden für eine

- Quartierstraße ca. 400 Kfz/h bis 1.000 Kfz/h angesetzt (dazu gehören Oberer Nabburger Straße (Süd), Ziegelgasse)
- Örtliche Geschäftsstraße ca. 400 Kfz/h bis 2.600 Kfz/h (dazu gehören die Bahnhofstraße, Oberer Nabburger Straße (Nord) etc.)

Diese Grenzbelastungswerte werden insgesamt in allen relevanten Straßenzügen innerhalb des Kaiser-Ludwig-Rings eingehalten.

Zu 4.

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 erhaltenen 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 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. Linksseitig der Bahnhofstraße gelten die soeben gemachten Ausführungen erst recht, da die

	<p>Fußgängerzone im Vorfeld der Anwesen in einer Breite von mindestens 7,00 Meter erhalten bleibt</p> <p>Zu 5. Die Abwägung des Belangs der Haager Liste findet sich im Umweltbericht wieder</p> <p>Zu 6. Mit der Unterbringung der Autos in Tiefgaragen wird dem ersten Teil der Forderung entgegengekommen, indem die Autos zumindest optisch aus dem Stadtbild durch schaffung unterirdischer Stellplätze verschwinden. Gleichzeitig wird Freiraum für Menschen geschaffen. Weiterhin müssen auch die in der Gegenwart gültigen Vorschriften und Normen (wie die Stellplatzsatzung) beachtet werden.</p>
--	---

**Bebauungsplanaufstellungsverfahren  
AM 134 „Bürgerspitalareal“**

**Vorlage 005/0167/2018  
Anlage 7**

Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

18

zu dem o.g. Bebauungsplan habe ich folgendes einzuwenden :

1. Die Baugestaltungssatzung der Stadt für die Denkmalgeschützte Altstadt darf nicht außer Kraft gesetzt werden.
2. Die extrem dichte Bebauung der Fläche bedeutet einen massiven Eingriff und die Zerstörung des Stadtbildes.
3. Die Verkehrsbelastung für die Anwohner wird zu hoch.
4. Ein abstraktes Gebäude (wie in der Skizze dargestellt ) zerstört das Bild der unter Asambieschutz stehenden Altstadt.
5. Der Amberger Stadtkern braucht Grünflächen , wozu sich das Bürgerspital-Gelände hervorragend eignet.
6. Die Ausgrabungen und Funde sollten als Zeitzeugnisse an den Fundorten erhalten und den Bürgern und Besuchern der Stadt zugänglich gemacht werden.

**Zu 1.: Siehe Abwägung zu Nr. 17,  
Zu 2.: Siehe Abwägung zu Nr. 17,  
Zu 3.: Siehe Abwägung zu Nr. 17,  
Zu 4.: Siehe Abwägung zu Nr. 1,  
Zu 6.: Siehe Abwägung zu Nr. 1,**

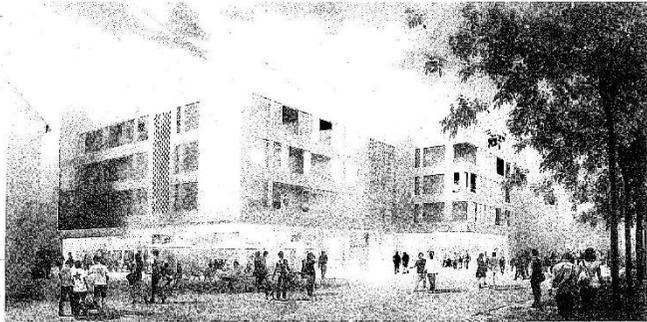
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>	<b>Vorlage 005/0167/2018 Anlage 7</b>
<b>Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>19</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>anbei überreichen wir Ihnen 5 Unterschriftenlisten mit insgesamt 50 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern, die sich gegen den o.a. Bebauungsplan aussprechen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass diese Einwendungen im Rahmen der weiter anstehenden Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	
<p><b>Bebauungsplan Amberg Nr. 134 „Bürgerspitalareal“ Fassung vom 05.03.02018 (Ratsbeschluss)</b></p>  <p>Mit der – leicht – geänderten Fassung des Bebauungsplans sind wir nicht einverstanden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es ist der Stadt nicht gedient damit, dass der durch eine unnötige Tiefgarage verursachte Verkehr nun durch die Ziegelgasse geleitet wird.</li> <li>– Es schadet der Stadt, wenn die Begrünung des Geländes im öffentlichen Raum nun auf zwei Bäume und etwa zwanzig Quadratmeter Rankgewächse an den Fassaden reduziert wird.</li> <li>– Es wird nichts schöner, wenn der nicht in die Altstadt passende Gebäudeklotz nun noch größer werden und direkt an den Eckert-Bau anschließen soll.</li> </ul> <p>Es wird also nichts besser mit dem überarbeiteten Plan.</p> <p><b>Wir fordern:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Spitalgelände sollte durch Wohnen im Geschichtspark unter Einbeziehung der Ausgrabungen aufgewertet und zusammen mit dem Ringtheater – vielleicht auch dem Luftmuseum – Kultur- und Veranstaltungszentrum werden.</li> <li>2. Die Stadt soll bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen in der Altstadt schaffen und so Respekt für die 700 Jahre alte königliche Stiftung des Bürgerspitals zeigen, statt ein große Fläche einem Investor zur profitablen Verwertung zu überlassen.</li> <li>3. Es muss auf dem Baugelände mindestens so viel an Grünflächen geschaffen werden, wie vor dem Abriss des Bürgerspitals vorhanden war.</li> <li>4. Die Blickachse in der Bahnhofstraße darf nicht durch ein monströses Einfahrtsbauwerk für eine unnötige teilöffentliche Tiefgarage zerstört werden.</li> <li>5. Sollten die der Stadt vorliegenden Verkehrsprognosen für 2030 richtig sein, muss sie für Verkehrsberuhigung sorgen und darf nicht durch eine Tiefgarage ein ganzes Areal im Entree der Altstadt unbegebar und unbewohnbar machen.</li> </ol>	<p>Für das Bauvorhaben ist der Nachweis von bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen zu führen. Darüber hinaus sollen ca. 30 Stellplätze als Quartiersgarage für Anwohner errichtet werden, um den Parksuchverkehr zu mindern. Die Ausfahrt erfolgt über die bereits genehmigte Ausfahrt der Tiefgarage Wirtschaftsschule (siehe auch Verkehrsgutachten).</p> <p>In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden zwei Bäume in Form einer Fassadenbegrünung ausgeglichen. Bei entsprechender Umsetzung ergeben sich keine Auswirkungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Es verbleiben 4 festgesetzte Bäume.</p>

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident Bartelt,

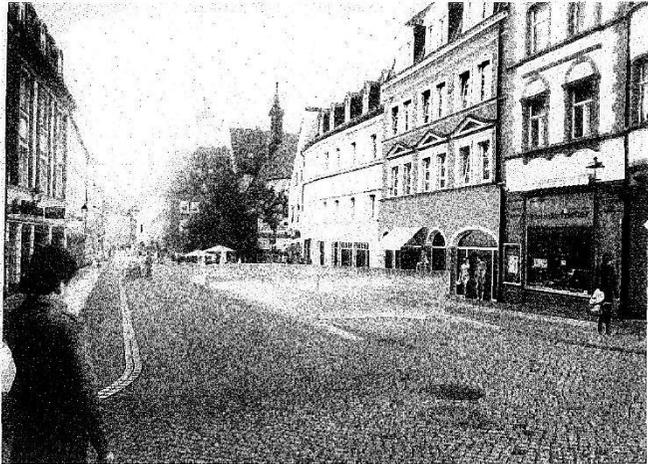
der Tagespresse haben wir erfreut entnommen, dass das von Ihnen eingeleitete fachaufsichtliche Verfahren wegen des Denkmals in der Bahnhofstraße („Alte Münze“) allem Anschein nach zur Revision der bisherigen Pläne führen dürfte. Wir begrüßen diese Entwicklung und bedanken uns für den Einsatz des Regierungspräsidiums im Interesse des Denkmalschutzes.

Es gibt allerdings ein weiteres Vorhaben der Stadt Amberg, das unserer Meinung nach zu einer massiven Beeinträchtigung der als Ensemble geschützten Altstadt führen wird. Nach dem mittlerweile leicht modifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 134 soll in der Altstadt ein alle Proportionen sprengender massiver Baukörper entstehen, der – soweit bisher bekannt – in keiner Weise an das Stadtbild angepasst werden wird. Zudem wird durch die Einfahrt in die unter dem Gebäude vorgesehene Tiefgarage das Straßenbild in der Bahnhofstraße erheblich verunstaltet. Zur Veranschaulichung legen wir zwei Visualisierungen bei, die von der Stadt veröffentlicht worden sind. Beide Skizzen sind nicht realistisch, weil das Vorhaben dabei stark geschönt wird, zeigen aber deutlich, wie wenig das Vorhaben insgesamt zum Ensemble der Altstadt passt.

Wir bitten daher zu prüfen, ob nicht auch wegen dieses weiteren Vorhabens ein Einschreiten der Fachaufsicht zur Sicherstellung des Denkmalschutzes angezeigt ist. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.



**Außenansicht Bauvorhaben Bürgerspital**  
(irreführende Dimension und Perspektive)



**Vorgesehene Variante für die Tiefgarageneinfahrt**  
(aus Gründen der Verkehrssicherheit so wohl nicht realistisch)

Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsvorschläge

20

betrifft Projekte Neue Münze, Bürgerhospital, Tiefgarage,  
Tiefgarageneinfahrt.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir glauben, dass durch großpünige Projekte, besonders  
TenBrünse der mittelalterliche Charakter der  
Altstadt leidet. Man sieht aus der Vogelperspektive  
die Zersiedlung um das durch die Ringmauer  
geschützte Kleinod. Lassen Sie doch bitte die  
Autos nach Möglichkeit draußen! Die Tiefgaragen  
um die Altstadt werden völlig aus. Die Bahnhofsgarage  
muss ausgebaut werden. Große Super- und Drogeriemärkte  
haben in der Altstadt nichts mehr zu suchen!

Die Zukunft hofft auf einen Erholungsbeereich mit kleinen  
Läden, Cafés, Gaststätten und Grünflächen!  
Die Auszeichnungskraft der Altstadt muss für Touristen  
geträcht werden!!!

Wir beschränken uns auf diese Grundgedanken und  
biten Sie hiermit sie in Ihren Planungen zu  
berücksichtigen!

Auch wenn uns die Umsetzung vielleicht nicht mehr  
erleben, erlauben wir uns doch unsere Gedanken  
für eine schönere, lebenswertere Stadt mitzuteilen.

Die Altstadt soll durch eine Funktionsvielfalt aus Einzelhandel, Wohnen, Tourismus, Dienstleistungen, Kultur und Dienstleistung gestärkt und der öffentliche Raum belebt werden. Das einzelne Vorhaben kann nicht alle Aufgabenbereiche abdecken. Das vorliegende Vorhaben kann aber seinen Beitrag im Bereich von Handel, Wohnen und Dienstleistung erbringen. Durch die Situierung eines Lebensmittelmarktes im Altstadtbereich kann zudem die Wohnqualität des Umfeldes gestärkt werden. Eine Anbindung der Nutzungen mit Kfz-Verkehr ist nicht nur von den Nutzern erwünscht, sondern auch rechtlich über die Stellplatzsatzung gefordert.

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		<b>Vorlage 005/0167/2018</b>
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		<b>Anlage 7</b>
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
21		
- siehe Einwendung Nr. 10 -	- siehe Stellungnahme zu Abwägung Nr. 10 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		<b>Vorlage 005/0167/2018</b>
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		<b>Anlage 7</b>
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
22		
- siehe Einwendung Nr. 10 -	- siehe Stellungnahme zu Abwägung Nr. 10 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		<b>Vorlage 005/0167/2018</b>
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		<b>Anlage 7</b>
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
23		
- siehe Einwendung Nr. 10 -	- siehe Stellungnahme zu Abwägung Nr. 10 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		<b>Vorlage 005/0167/2018</b>
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		<b>Anlage 7</b>
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
24		
- siehe Einwendung Nr. 10 -	- siehe Stellungnahme zu Abwägung Nr. 10 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		<b>Vorlage 005/0167/2018</b>
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		<b>Anlage 7</b>
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
25		
- siehe Einwendung Nr. 10 -	- siehe Stellungnahme zu Abwägung Nr. 10 -	

<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren</b>		<b>Vorlage 005/0167/2018</b>
<b>AM 134 „Bürgerspitalareal“</b>		<b>Anlage 7</b>
Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge	
26		
- siehe Einwendung Nr. 12 -	- siehe Stellungnahme zu Abwägung Nr. 12	