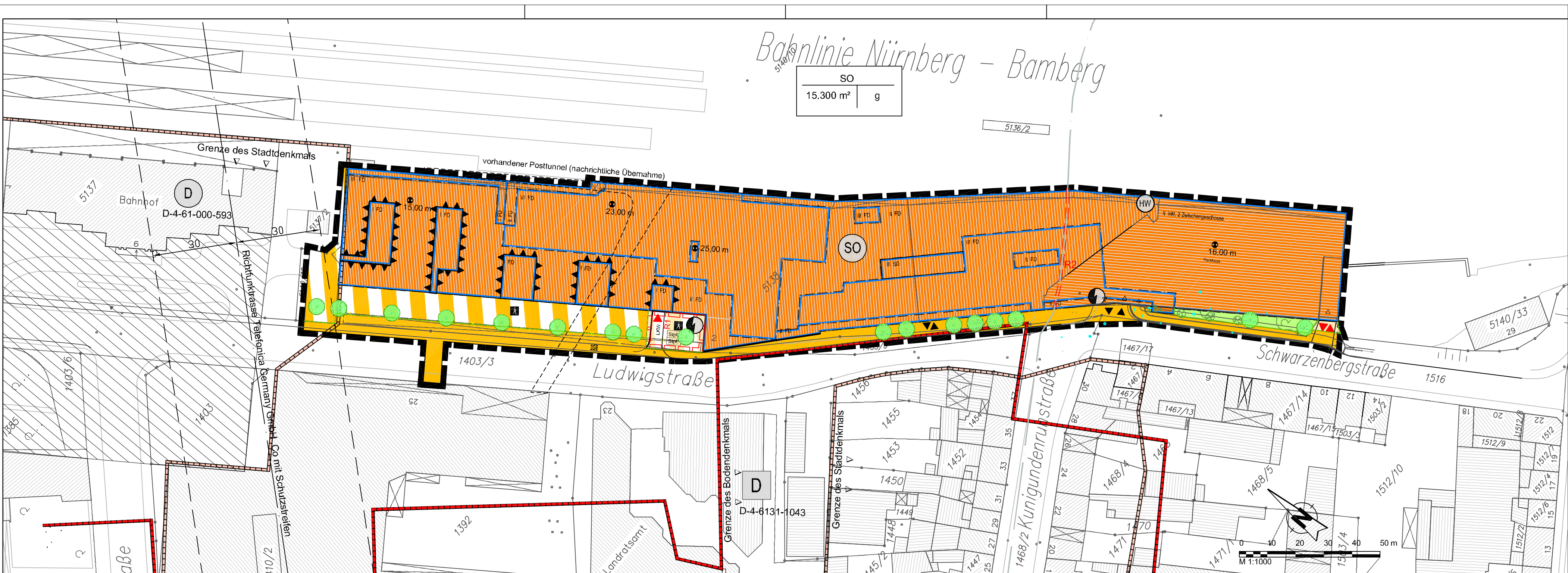




Die Stadt Bamberg erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den nachfolgenden Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text als

Satzung

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) 1 BauGB)

- SO** 1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauVO mit der Zweckbestimmung
- Einkaufen
 - Gastronomie
 - Fitness
 - Beherbergung
 - Kultur
 - Gewerbe/Dienstleistungen
 - Parken
- 1.2 Im Einzelnen sind folgende Nutzungen mit folgenden Größenordnungen zulässig:
- Gesamtverkaufsfläche Einzelhandel max. 5.000 m²
 - Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten max. 3.500 m²
 - Einzelhandel mit natversorgungsrelevanten Sortimenten max. 3.000 m²
 - Gastronomie max. 1.500 m²
 - Fitness max. 3.500 m²
 - Hotel max. 165 Zimmer
 - Büronutzflächen max. 3.500 m²
 - Kino inkl. dortiger Gastronomie max. 10.100 m²
 - Parken mind. 700 Stpl.
- 1.3 Sortimentsliste:

Zentrenrelevante Sortimente

- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Elektronik (Unterhaltungs- und Haushalts elektronik, Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Kosmetika und Parfümenwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Natversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zoortikel, Tiere

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) 1 BauGB und §17 BauVO)

- 15.300 m² 2.1 Grundfläche
- z.B. IV 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel)
- z.B. 23,00 m 2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze (Beispiel)
- maximale Gebäudehöhe (gemessen über FOKe 0,00 m)
- SD, FD 2.4 Dachform: Flachdach, Satteldach

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 (1) 2 BauGB)

- g 3.1 Es gilt die geschlossene Bauweise gemäß §22 Abs. 3 BauVO.
- 3.2 Baugrenzen - Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Ausnahmsweise zulässig sind Auskragungen von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer lichten Höhe von mind. 2,5 m, die in ihrer Baumasse nachweislich untergeordnet zur Gesamtbaumasse sind.
 - im Bereich Neubau Nord (Vorplatz) ist eine Auskrugung der EG-Decke in den öffentlichen Straßenraum bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer lichten Mindesthöhe von 3,4 m über FOKeG ausnahmsweise zulässig.
- 3.3 Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzenrahmen ist zulässig, sofern die vorhandene Bebauung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- öffentlich
 - privat
- 4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- öffentlich
 - privat
- 4.3 Fußgängerbereich
- 4.4 Straßenbegrenzung
- 4.5 Zufahrt Parken
- 4.6 Zufahrt Anlieferung

5. GRÜNFLÄCHE

- Private Grünfläche; gärtnerisch zu gestalten

6. ANLAGEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- 6.1 Trafostation
- 6.2 Heizwerk (Spitzenheizwerk STWB)

7. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

- 7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit
- 7.3 Leitungsrecht zugunsten Entsorgungsbetrieb (Kanal)

8. IMMISSIONSSCHUTZ

- 8.1 Verkehrseräusche
- a) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.
- b) Gebäudeseiten mit Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Beurteilungspegeln von 70/60 dB(A) Tag/Nacht sind durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzkerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengangschließungen, Kastenfenster o. Ä.) so zu schützen, dass vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen von 70/60 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden.
- c) Gebäudeseiten mit Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) nachts sind durch fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten zu schützen. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels (> 49 dB(A)) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (≤ 49 dB(A) Nacht) belüftet werden können.
- d) Abweichend zu c) sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kallloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ($L_{A,m}$) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.
- e) Bei Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von gewerblichen Nutzungen (Büros o. Ä.) ist in den von b) betroffenen Bereichen eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung oder eine andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese nicht über ein weiteres Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- 8.2 Anlagengeräusche
- a) In den gekennzeichneten Bereichen (Planzeichen 15.6) der Fassade ist die Errichtung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Beherbergungsstätten unzulässig. Aufenthaltsräume von Hotelnutzungen sind mit technischen Maßnahmen zur Be- und Entlüftung auszurüsten, so dass die Fenster nur zu Reinigungszwecken offenbar gestaltet werden müssen.
- b) Eine Nutzung der Stellplätze auf dem Dach des Atriums (Parkdeck) ist durch organisatorische Maßnahmen auf den Beurteilungszeitraum tags (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.
- c) Im Bereich der Stellplätze für die Gewerbeeinheiten bzw. den Gastronomiebetrieb ist eine hochabsorbierende Deckenverkleidung mit einem Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,8$ bei 500 Hz und eine Reduzierung der Öffnungsfläche zum Ludwigstraße um 50 % (z. B. Lamellenverkleidung) auszuführen.
- d) Bei der baulich-technischen Ausführung ist der Stand der Lärminderungs-technik (z. B. lärmarmes Garagenrolltor, Regeninnenabdeckung usw.) zu beachten.

9. BAULICHE GESTALTUNG (§9 (4) BauGB i. V. m. Art. 91 (3) BayBO)

- Reflektierende und glänzende Materialien sind für die Fassadenoberfläche und Dachhaut nicht zulässig.

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Änderung

11. BAULICHE GESTALTUNG

Es sind nach Planeinschrieb Flachdächer zulässig. Alle neuen Bauteile erhalten eine Dachbegrünung zum Zwecke der Regenrückhaltung und Durchgrünung des Plangebietes mit gleichzeitiger Verbesserung der Kleinklima-Struktur. Eine Solarnutzung der Dach- und Wandflächen ist zulässig.

In einem untergeordneten Teilbereich der Rolltreppenuberdachung (mittiger Teilbereich) ist ein Satteldach mit einer Dachneigung kleiner 45° zulässig.

Grelle Farböne sind unzulässig, vielmehr sind sie dem Farbkanon zu entnehmen, den die umgebene Bebauung (Bahnhof, Landratsamt, ehem. Posthochhaus) vorgibt.

12. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig, das heißt, sie dürfen die Traufe nicht überschreiten.

Im Übrigen müssen Werbeanlagen den gestalterischen Grundsätzen des Art. 13 BayBO entsprechen.

Werbeanlagen und Beleuchtung sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen und Beleuchtung sind so zu gestalten, dass auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt wird.

13. REGENRÜCKHALTEBECKEN

Aufgrund der Vorgabe im B-Plan 305D sind Regenrückhaltungen vorhanden. Diese Regenrückhaltung ist zu erhalten und weiterhin zu nutzen. Die Dimensionierung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Erhaltungsgebote festgesetzt.

Die im Plan dargestellten Baumaßnahmen sind gemäß Artenliste (s. Anlage in der Begründung) vorzunehmen. Ihre Lage ist nicht bindend.

Die zu pflanzenden Gehölze, Stauden, Gräser sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Gehölze (auch Klettergehölze) zu verwenden (Artenliste s. Anlage in der Begründung).

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (=größen) auszuführen. Als Mindestpflanzenqualitäten gelten:

- Hochstamm, H, 3xv, mB., StU 18 - 20 cm
- Heister, Hei, 2xv., 200 - 250 cm (mit und ohne Ballen)
- Solitär, 3xv 150 - 200 cm (mit und ohne Ballen)
- Sträucher, vStr., 3 - 4 Tr., 80 - 100 cm (Wurzelware bzw. ggf. im Container C3)

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zum Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Der Mindestabstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG beträgt ebenfalls 2,50 m. Dieser Schutzabstand gilt auch für alle Leitungen und Anlagen sonstiger Versorgungsträger. Sollen diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

2. DACHBEGRÜNUNG

Begrünbare Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dabei ist eine Substratüberdeckung von mind. 5 cm als Vegetationsschicht vorzusehen.

3. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Vor Abbrucharbeiten bestehender Bebauung sind diese auf Vogel- und Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Um Tötung von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Außenanlagen/Straßenanlagen insektenchonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum (wie z. B. LED-Lampen) zu verwenden.

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern
- Richtfunktrasse
- vorhandener Posttunnel (nachrichtliche Übernahme)

Baugrund

Sollte beim Ausheben der Baugruben in verstärktem Maße Grund- oder Schichtwasser austreten, ist über das weitere Vorgehen das zuständige Wasserwirtschaftsamt Kronach und das Umweltamt der Stadt Bamberg beizuziehen.

Sofem Baumaßnahmen vorgesehen sind, für die Erdaufschlüsse erforderlich werden, die bis in den Grundwasserseignungsbereich fallen, sind ggf. wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

- Art der baulichen Nutzung
- Grundfläche | Bauweise

Staddienkmal

Einzelbaudenkmal

Bodendenkmal

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

historisch bedeutsamer Straßen- und Platzraum

Alltlasten

Auf die im Plangebiet befindliche Alltlastenverdachtsfläche wird hingewiesen. Es liegt dazu eine Alltlastenerkundung der Deutschen Bahn vor, auf deren Grundlage die Stadt die ggf. erforderlichen Aufwendungen zur Sanierung der Flächen dem bisherigen Eigentümer übertragen hat. Nähere Aussagen können der Alltlastenerkundung der Deutschen Bahn entnommen werden, die dem Stadtplanungsamt vorliegt.

Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit derzeitigem Anschluss an das Mischsystem. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden.

Für Zisternen wird pro 100 m² Dachfläche ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Ein Überlauf an den Mischwasserkanal ist herzustellen. Bei der Nutzung von Regenwasser im Gebäude wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Es ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser, das auf private Grundstücke fällt, gemäß DIN 1986-100 nicht auf öffentliche Verkehrs- bzw. Wegeflächen abgeleitet werden darf.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass ggf. tieferliegende Gebäudeteile die unterhalb der Rücktauebene liegen, z.B. Kellerräume, vor Überflutung und Regenrückhaltebecken vor Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation geschützt werden müssen.

Entsprechend DIN1986-1 00 ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten, schadlosen Überflutung in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer, zu führen, wenn die Gegebenheiten dies erfordern!

Tieferliegende Gebäudeteile die unterhalb der Rücktauebene liegen, müssen vor Überflutung und Regenrückhaltebecken vor Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation geschützt werden.

Entsprechend DIN 1986-100 ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten, schadlosen Überflutung in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer zu führen, wenn die Gegebenheiten dies erfordern.

Wiedereinbringung von Boden

Sollten Bodeneingriffe stattfinden, so sind die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden in § 6 BBodSchG in Verbindung mit § 12 der BBodSchV zu berücksichtigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bezüglich des Betriebs von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Wassergesetze, insbesondere die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Es wird auf die ggf. einschlägigen Prüfpflichten für Anlagen, die unter den Geltungsbereich der AwSV fallen, hingewiesen (z. B. einmalige Prüfung bei Inbetriebnahme oder Stilllegung, regelmäßig wiederkehrende Prüfpflicht, Anzeigepflicht bei Änderungen). Für den Vollzug der AwSV ist das Umweltamt der Stadt Bamberg zuständig.

Regenerative Energie

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig (Sonnenkollektoren, Photovoltaik, auch an senkrechten Fassaden).

Bahnbetrieb

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1104 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem BImSchG, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Straßenanlagen wird empfohlen, insektenchonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natiumdampf lampen, warmweiße LED-Lampen).

Kabelbestandspläne

Bauausführende Firmen müssen vor Arbeitsbeginn Einsicht in alle betroffenen Kabelbestandspläne nehmen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 305 G treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 228 D, 305 D+E innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

Regelwerk/Normen

Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bau- und Werkssenat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 24.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2019 hat in der Zeit vom 16.09.2019 bis 11.10.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2019 hat in der Zeit vom 16.09.2019 bis 11.10.2019 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis 03.07.2020 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis 03.07.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 16.09.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2020 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom, wird hiermit ausgetrigt.

Bamberg,

Andreas Starke

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

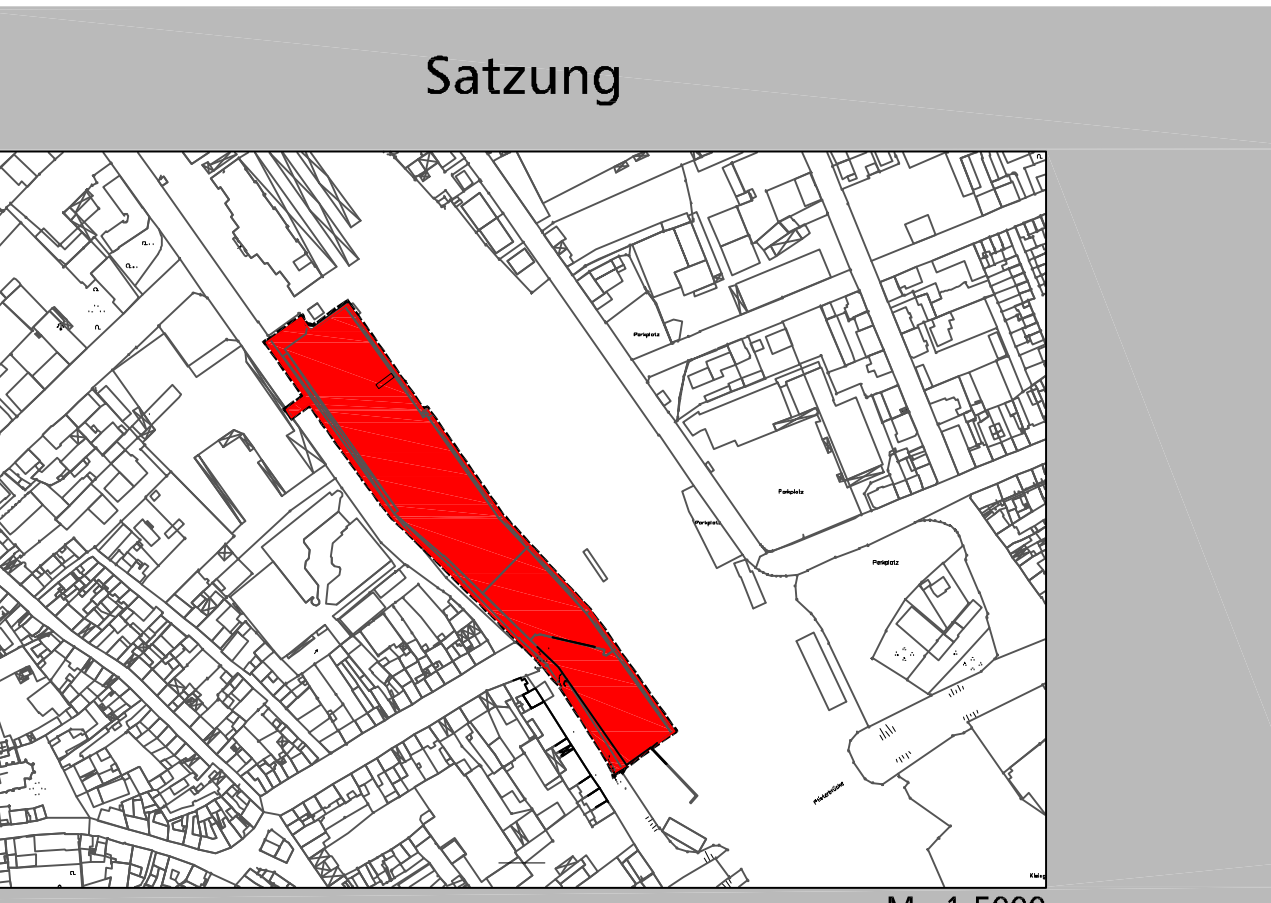
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bamberg,

Stadtplanungsamt

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 305
Blatt: 84-21

305 G vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Neues Atrium"; Teilweise Änderung der Bebauungspläne Nr. 305 D, 305 E und 228 D
mit integriertem Grünordnungsplan



Satzung

Bamberg, 16.09.2020

**Baureferat
Stadtplanungsamt**

Thomas Beese
Baureferent

Achim Welzel
Amtsleiter

Bearb.: F. Schönfelder
Gez.: C. Backhaus

BEGRÜNDUNG

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 305 G
mit integriertem Grünordnungsplan
„Neues Atrium“**

mit Teiländerung der Bebauungspläne 228 D und 305 D und E

in Verbindung mit

Vorhaben- und Erschließungsplan „Neues Atrium“

Stadt Bamberg

Satzung vom 16.09.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Städtebauliche Situation und Problemlage	4
2.1	Planerische Vorgaben	4
2.1.1	Flächennutzungsplan	4
2.1.2	Landschaftsplan	4
2.2	Rechtliche Ausgangslage	4
2.2.1	Vorhandenes Baurecht	4
2.2.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.2.3	Denkmalschutz	5
2.3	Städtebau - Bestand	5
2.3.1	Lage im Stadtgebiet	5
2.3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3.3	Verkehrliche Erschließung	6
2.3.4	Vorbelastungen	6
3.	Planungsziele	6
3.1	Nutzung	6
3.2	Betroffene andere Planungen	9
3.3	Erschließung	11
3.4	Grünordnung	13
4.	Planungsentwurf	13
4.1	Art und Maß der Nutzung – Stadtgestaltung	13
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	14
4.3	Maßnahmen zum Artenschutz	15
4.4	Grünordnerische Festsetzungen	15
4.5	Immissionsschutztechnische Festsetzungen	15
5.	Auswirkungen	18
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	18
5.2	Grünordnung	18
5.3	Umweltbericht	18

Anhang

1. **Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist die Umwandlung des weitgehend leerstehenden Einkaufszentrums („Atrium“) südöstlich vom Bahnhof Bamberg, zwischen der Bahntrasse Nürnberg-Ebensfeld und der Ludwigstraße gelegen.

Angedacht ist eine Revitalisierung des Objektes mit neuen Läden, der Integration eines Hotels, eines Fitness-Studios sowie der Schaffung von Büroflächen in einem Obergeschoss mit entsprechenden Umbaumaßnahmen. Das bestehende Kino auf dem Dachgeschoss des Parkhauses bleibt ebenso erhalten wie das Parkhaus selbst.

Als Vorhabenträger und Investor tritt auf:

EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG
Weichertstraße 5
63741 Aschaffenburg.

Die Gesellschaft ist Teil der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, einem Unternehmen, das seit 1996 am deutschen und europäischen Immobilienmarkt agiert und mit den Assetklassen Wohnen und Gewerbe Immobilien entwickelt und verkauft. Nebenbei betreibt das Unternehmen auch eine Sparte Vermietung. Hauptschwerpunkte des Unternehmens sind Wohnimmobilien, Hotels und Service-Appartements sowie die Logistikbranche. Das Unternehmen verfügt über eine breite Erfahrung auf dem Gebiet der Entwicklung und Revitalisierung von Brach- und Konversionsflächen.

Der Vorhabenträger ist willens und in der Lage, das Projekt durchzuführen und verfügt über die entsprechenden Flächen. Für den Erwerb einer Teilfläche (öffentliche Fläche, Fl. Nr. 5138/1) sehen die Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bamberg eine einvernehmliche Regelung vor, die im Durchführungsvertrag näher erläutert ist. In gleichen Verhandlungen wird der Vorhabenträger der Stadt Teile des neu zu schaffenden Vorplatzes übertragen.

Das geänderte Baurecht wird durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschaffen. Dabei findet § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Anwendung, da hier eine innerstädtische Entwicklungsfläche einer neuen Nutzung zugeführt wird und die städtebaulichen Ziele über einen Bauleitplan formuliert werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet. Wegen der massiven Veränderung der Bebauungsstruktur wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und im Interesse einer umfassenden und ausgewogenen Berücksichtigung möglichst aller Belange, vor allem hinsichtlich einer umfassenden Beteiligung der Bevölkerung, auf die Reduzierung der Verfahrenslänge gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen und mit Sondernutzungen belegten Flächen in einem Stadtquartier, dessen hohe Bedeutung nicht nur für die Stadt sondern auch für das Umland durch Einrichtungen wie den angrenzenden Bahnhof (ICE-Halt), einen wichtigen ÖPNV-Haltestellenbereich (auch mit überregionaler Bedeutung) und das Landratsamt geprägt ist.

Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeichnet die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, und für den Vorhaben- und Erschließungsplan das Architekturbüro Bornhofen, Bamberg, Verantwortung.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1 Planerische Vorgaben

Die Stadt verfolgt mit der Planung des Vorhabenträgers die Umsetzung der Zielsetzungen des Baugesetzbuches 2013, in dem eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung festgeschrieben ist. Durch die teilweise Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache im Innenbereich eines gewachsenen Stadtquartiers wird bestehendes, derzeit nicht genutztes Bauland wieder einer Nutzung zugeführt, werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlich ausgelastet und werden neue Einzelhandelsflächen in reduzierter Größenordnung gegenüber dem bisherigen Bestand geschaffen.

2.1.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist als Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel und Parkhaus ausgewiesen. Die Planung sieht eine Veränderung der Nutzungsstrukturen mit Aufnahme auch von Büroflächen, Hotelflächen, Dienstleistung und Sport/Fitness vor, so dass gegenüber der bisherigen Ausweisung eine Anpassung erforderlich wird. Diese erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung nach Satzungsbeschluss.

Nordwestlich grenzt das Bahnhofsgelände, östlich und südöstlich des Geltungsbereichs der Schienenbereich des Bahnhofes Bamberg an. Im Südwesten verläuft die Ludwigstraße, die ab der Einmündung der Kunigundenruhstraße und über die Pfisterberg-Brücke hinweg Schwarzenbergstraße heißt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalschutzbereichs, der am nordwestlichen Gebäude- rand direkt angrenzt. Auch liegt das Plangebiet außerhalb der Grenze des Weltkulturerbes. Des Weiteren befindet sich das aufliegende Gebiet innerhalb des Sanierungsgebietes Aktive Ketten- brücke-Königsstraße-Bahnhof. Dem dort aufgezeigten Gesamtkonzept widerspricht weder die bisherige noch die angestrebte neue Nutzung.

2.1.2 Landschaftsplan

Das Gebiet liegt außerhalb eines Bereichs mit zu verbessernder Grünausstattung.

Der Landschaftsplan muss gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung nach Satzungsbeschluss angepasst werden.

2.2 Rechtliche Ausgangslage

2.2.1 Vorhandenes Baurecht

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Plangebiet Sonderbaufläche und Verkehrsfläche ausgewiesen. Eine Berich- tung erfolgt zu gegebener Zeit.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden der Bebauungsplan Nr. 305 D vom 03.06.1987 und in einem kleinen Teilbereich (Treppenturm Süd neu) der Bebauungsplan Nr. 305 E vom 28.02.2003 berührt. Zusätzlich werden Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 228 D hinsichtlich der bisher vorgesehenen brückenartigen Verbindung zwischen ehemali- gem Postgebäude und dem Atrium aufgehoben.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks und der Immobilie. Er ist willens und in der Lage, das Vorhaben in der dargestellten Form umzusetzen und beabsichtigt einen Verbleib der Immobilie im Portfolio der Eyemaxx Real Estate Group. Mit potentiellen zukünftigen wie bestehenden Nutzern bestehen vertragliche Vereinbarungen.

2.2.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches des Stadtdenkmals und des Ensembleschutzes, deren Grenze im Norden direkt an der Gebäudekante vorbeiläuft. Es liegt auch außerhalb der Grenze des Weltkulturerbes und des Bodendenkmals im Bereich des Landratsamtes. Die Grenzen sind, soweit im Umgriff sichtbar, im Bebauungsplan dargestellt. Die Ziele und Vorgaben der Denkmalpflege sowie des Weltkulturerbes werden durch die Planung nicht berührt oder beeinträchtigt.

2.3 Städtebau - Bestand

2.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ende des innerstädtischen, gründerzeitlichen Entwicklungsgebietes und westlich der 1853 erbauten Bahnlinie Nürnberg-Bamberg-Hof, unmittelbar südlich des unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofsgebäudes.

Süd- bis südwestlich grenzt öffentliche Verkehrsfläche (Ludwigstraße, in Verlängerung Schwarzenbergstraße mit Kunigundenruhstraße) an, nordöstlich des Plangebietes befinden sich die Flächen der Deutschen Bahn AG.

Die Fläche bildet mit dem Bahnhof und den Bahnflächen den nordöstlichen Abschluss der historischen Stadtentwicklung bis zum 19. Jahrhundert. Die Fläche selbst diente vor Errichtung des Atriums als Güterbahnhof und war somit der Bahn zugeordnet, bis 1988-1990 das Atrium als erstes innerstädtisches großflächiges Einkaufszentrum errichtet wurde.

Durch eine Vielzahl an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Stadt- wie Regionalbusse) sowie durch die direkte Nachbarschaft zum Bahnhof mit ICE-Systemhalt besitzt das Atrium eine sehr gute ÖPNV-Verkehrsanbindung, die vorhandenen Parkierungsflächen bieten auch für den individuellen Verkehr sehr gute Voraussetzungen. Die fußläufige Erreichbarkeit ist ebenfalls als gut einzuschätzen. Nicht zuletzt durch den mittlerweile realisierten großflächigen Tunnel zur Brennerstraße verfügt auch das Gebiet östlich der Bahn über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung an die bestehenden Einrichtungen westlich der Bahntrasse.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 305 D sieht ein Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Es wurden gemäß Ergebnis des seinerzeitigen Raumordnungsverfahrens maximal zulässige Verkaufsflächen und einzelhandelsrelevanten Nebenflächen festgesetzt, die in Summe 16.300 m² betragen. Darüber hinaus wurden maximale Obergrenzen für Gesamtverkaufsflächen des kurzfristigen Sortimentsbereiches (Nahrungs- und Genussmittel, Apotheke, Sanitärfachhandel, Drogerie, Parfümerie, Blumen, etc.) sowie Obergrenzen für Gesamtverkaufsflächen für Bekleidung und Zubehör festgesetzt.

Darüber hinaus wurden Grund- und Geschossflächen, Vollgeschosse, Verkehrsflächen sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,96 ha. Die Sonderbaufläche ist vollständig mit einem Bestandsgebäude bebaut und somit flächenmäßig versiegelt und umfasst eine Größe von ca. 1,56 ha.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Gebiet voll versiegelt. Mit der aufliegenden Planung findet eine Verbesserung der Situation statt.

2.3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird direkt von der Ludwigstraße/Schwarzenbergstraße erschlossen. Die bestehende Zu- und Abfahrt zum Parkhaus erfolgt dabei im südöstlichen Teilgebiet auf Höhe der Einmündung der Kunigundenruhstraße in die Ludwigstraße/Schwarzenbergstraße. Die Zu- und Abfahrt bleibt durch die Planung unbenommen.

Am südlichen Ende des Gebäudes befindet sich eine ehemalige Lkw-Zufahrt zu den heute nicht mehr benutzten Laderampen im hälftigen Untergeschoss. Diese Zu- und Abfahrt wird für diese Nutzung aufgelassen.

2.3.4 Vorbelastungen

Für das Plangebiet liegen keine Altlastenverdachtsmomente vor, das Grundstück ist zu 100% überbaut.

Im Untergeschoss im nördlichen Teil befindet sich ein alter Bahnpost-Tunnel vom ehemaligen Hauptpostamt westlich der Ludwigstraße zu den Bahnanlagen, dessen Ausgang nach Norden verlaufend im Bereich des nach Süden verlängerten Bahnsteiges 1 lag. Nach derzeitigem Wissensstand ist der Tunnel nicht mehr in Benutzung und wird im Zuge des Neubaus eines Teils des Gebäudekomplexes verfüllt bzw. aufgelassen und an der Gebäudekante zur öffentlichen Fläche hin vom Vorhabenträger zugemauert.

Weiter befindet sich im Bereich der zentralen Rolltreppenanlage ein unterirdischer Regenwasserbehälter, der der Regenrückhaltung dient und weiterhin funktionsfähig gehalten wird.

Ansonsten liegen keine weiteren Kenntnisse von Vorbelastungen vor, zumal der überwiegende Teil des Gebäudekomplexes im Bestand weiter genutzt werden wird.

3. Planungsziele

3.1 Nutzung

Das „Neue Atrium“ soll in seiner Funktion als Einzelhandelsobjekt in gegenüber dem Nutzungsspektrum des alten Atriums verkleinerter Form mit bestehenden und neuen Nutzungen fortentwickelt werden. Es ist weiterhin die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen vorgesehen:

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen mit folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen (VK) zulässig. Weitere Details hierzu (Gesamtverkaufsfläche, Sortimentslisten, etc.) sind dem Planeinschrieb zu entnehmen:

Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandel	5.000 m ²
---------------------------------------	----------------------

- | | |
|---|---------------------------|
| • Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten | max. 3.500 m ² |
| • Einzelhandelsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten | max. 3.000 m ² |

Darüber hinaus sind folgende weitere Nutzungen mit folgenden Größenordnungen festgesetzt:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| • Gastronomie | max. 1.500 m ² |
| • Fitness | max. 3.500 m ² |
| • Hotel | max. 165 Zi |
| • Büronutzflächen | max. 3.500 m ² |
| • Kino inkl. dortiger Gastronomie | max. 10.100 m ² |
| • Parken | |
| ▶ Pkw | ca. 700 Stpl. |
| ▶ Fahrräder | 826 Stpl. |

Die Nutzungen verteilen sich auf den einzelnen Ebenen zum Teil unterschiedlich und können grob wie folgt fixiert werden:

- | | |
|-------|---|
| • I | Einzelhandel, Gastronomie, Parken, Büro |
| • II | Hotel, Fitness, Dachbegrünung Innenhöfe, Parken |
| • III | Hotel, Dachbegrünung, Parken |
| • IV | Kino, Büro, Dachbegrünung, Parken |
| • V | Kino und Parken |
| • VI | Kino |

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht einen Teilumbau der bisherigen Gebäudesubstanz dergestalt vor, dass der nördliche Teil bis zum bestehenden Kino bis auf die Grundplatte abgetragen und, teils von der Straßenflucht zurückgenommen, mit einem neuen Stützenraster und neuen Geschosshöhen – neu aufgebaut wird. Das neue Gebäude wird, nicht zuletzt aufgrund Vorgaben, in diesem Bereich um ca. 3 m höher als der Bestand, wobei damit statische, städtebauliche und landschaftsgestalterische Vorgaben umgesetzt werden. Darin werden die neuen Funktionen Einzelhandel, Gastronomie, Hotel und Verkehrsflächen (Zuwegung Hotel und Kino in den OG`s) untergebracht.

Ab dem Bestand Kino bleiben alle tragenden Elemente des Gebäudes bestehen und werden lediglich im südlichen Bereich durch Büroflächen im Erdgeschoss (EG) und im Bereich des obersten Vollgeschosses des Parkhauses ergänzt. Der Bürobereich EG und IV. Geschoss wird über einen neuen Fahrstuhl- und Treppenturm miteinander funktional verbunden. Dieser wird südlich der Zufahrt Parkhaus platziert und dient neben seiner Funktion auch der neuen räumlichen Gliederung der langgestreckten Fassade in diesem Bereich. Die Büroflächen EG erhalten im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Anlieferungszone ausreichend Stellplätze für Pkw und Fahrräder. Im vorgelagerten Straßenraum wird für die zukünftige Einordnung eines kombinierten Geh- und Radweges ein 3,25 m breiter Streifen öffentlicher Verkehrsfläche, gemessen vom vorhandenen Bordstein des Rechtsabbiegerstreifens, im Plan als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Der verbleibende Geländestreifen bis zur Hauskante wird als private Grünfläche ausgewiesen, die der Büronutzung zugewiesen und gestaltet wird.

Zentrales Gestaltungselement der neuen Freiraumplanung für das ansonsten zu 100 % überbaute Grundstück ist der Abschnitt des zurückgebauten Bauteils am nördlichen Abschnitt der Ludwigstraße, dem im weiteren als Vorplatz bezeichneten neuen Freiraum. Hier wird eine neue Platzfläche im Bereich der zurückgesetzten Fassade des neu zu errichtenden Hotels geschaf-

fen. Diese erhält die Zweckbestimmung Fußgängerbereich. Der gesamte Vorplatz – außer dem Teilbereich nördlich der Freitreppe – wird in öffentliche Hand überführt. In dem Teilbereich nördlich der Freitreppe wird die Lkw-Anlieferungsspur sowie zwei Kurzzeit-Stellplätze für anreisende Hotelgäste ausgewiesen.

Der neue Vorplatz dient der Erschließung der erdgeschossigen Ladenzone sowie der Treppenhäuser zu den obergeschossigen Nutzungen, der Schaffung von Ruhezeiten im Nahbereich der Haltestellen der Regionalbusse sowie als Bürgersteig in Richtung Schwarzenbergstraße/Pfisterbergbrücke. Alle neuen Flächen im Umgriff des Gebäudes werden barrierefrei gestaltet, eine ordnungsgemäße Entwässerung wird sichergestellt. Schnittdarstellungen im Anhang verdeutlichen die Planungsziele. Im Weiteren wird der Straßenraum ausreichend mit modernen energiesparenden und insektenschonenden Leuchtmitteln ausgeleuchtet.

Der Straßenraum zwischen dem Aufgang Kino und der zentralen öffentlichen Zufahrt zum Parkhaus wird dahingehend neu gegliedert, dass alle Flächen bis zur Gebäudekante in öffentliche Hand überführt werden und durch ein Raster hochstämmiger Bäume städtebaulich und grünplanerisch gestaltet werden. Die in ca. der Mitte anzuordnende neue Zufahrt zu den Parkieranlagen EG wird dabei berücksichtigt werden. In diesem Bereich der erdgeschossigen Parkieranlage werden Stellflächen für Pkw und Fahrräder, die lagemäßig der großen Einzelhandelsfläche angegliedert ist, neu geschaffen. Deren Zuwegung erfolgt über eine neue Öffnung in der Fassade mit separater Zu- und Abfahrt für Pkw's in die Ludwigstraße. Im Plangebiet sind im Bereich Parkebene EG und im Parkhaus ausreichend Behindertenstellplätze ausgewiesen.

Neu im Portfolio des „Neuen Atriums“ ist ein großes Fitness-Studio im 1. Obergeschoss, südlich der Hotelfläche und nördlich der Parkierungsfläche. Die Nutzfläche ist durch das Gebäude „durchgesteckt“ und reicht somit von der Ludwigstraße bis zu den Bahnanlagen. Die Haupteerschließung erfolgt über eine neue Treppenanlage vom Vorplatz aus, über die auch das Kino erschlossen wird. Alternativ kann auch über den zentral im Gebäude liegenden Fahrstuhlschacht, der alle Stockwerke miteinander verbindet, die Erschließung angeboten werden.

Das Kino in den Obergeschossen bleibt vollständig erhalten, bekommt aber einen neuen Hauptzugang am Ende der zurückgesetzten neuen Fassade des Nordteils im Bereich des Gebäudeknicks an der Ludwigstraße. Hier wird mittels einer zum Teil freistehenden Treppenanlage die Zuwegung in das III. Obergeschoss bewerkstelligt. Die behindertengerechte Zuwegung erfolgt nach wie vor über den zentral im Gebäude liegenden Fahrstuhlschacht.

Weiter ist in diesem Bereich geplant, neben neu strukturierten Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss in den darüber liegenden zwei Obergeschossen einen neuen Hotelstandort zu integrieren, der über einen zentral gelegenen Zugang von der Ludwigstraße aus bespielt wird. Das Hotel wird über ca. 165 Zimmer mit Doppelbetten und gelegentlich auch Dreibett- sowie Vierbett-Zimmern für Familien verfügen. Neben den reinen Erschließungsflächen wird es eine gastronomische Grundversorgung für Frühstück und leichter Abendkarte geben, die geplante Gastronomie im EG stellt dabei eine externe, sinnvolle Ergänzung dar. Für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen werden Hotelzimmer nahe der Rezeption und des Fahrstuhles angeordnet.

Charakteristisch für dieses Hotelkonzept hier in Bamberg werden die fünf geplanten, begrünten Innenhöfe sein, die ab dem Dach des Erdgeschosses die Belichtung und Besonnung der darüber liegenden Hotelgeschosse sicherstellen werden. Durch die großflächige Öffnung einiger Innenhöfe zum Straßenraum hin wirkt deren grünplanerische Gestaltung auch Richtung Vorplatz.

Die erforderlichen Stellplätze für Pkw, Fahrräder und Müllabstellflächen werden im Gebäude in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt. Der Nachweis und die Aufteilung der einzelnen Nachweisflächen ist den Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen. Die neue städtische Stellplatzsatzung von 2014 findet Anwendung. Die Stadt sichert sich in diesem Zusammenhang eine Erdgeschossfläche im Nahbereich der Bahnsteige für die Einrichtung

eines Fahrradparkhauses, welches durch sie selbst, durch einen Eigenbetrieb oder durch einen Dritten betrieben wird.

Im Bereich zur Ludwigstraße wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Sie dient der Sicherstellung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht näher definierten Zielsetzung der Schaffung von Bushaltstellen in Sägezaufstellung mit der erforderlichen angrenzenden Verkehrsbreite von 6,45 m, um ein Bedienen und Ausfahren der Haltstellen ohne Störung des Gegenverkehrs sicherzustellen. Dabei sind auch die Ausbauabsichten des Landkreises Bamberg für den Haltestellenbereich an der gegenüberliegenden, südwestlichen Seite der Ludwigstraße insofern berücksichtigt worden, als dass auch bei der dortigen geplanten Sägezaufstellung eine Verkehrsflächenbreite von 6,45 m zum sicheren Ausfahren der Busse ohne Benutzung der Gegenfahrbahn berücksichtigt ist.

Im Nahbereich zum Bahnhofsvorplatz ist eine Freischankfläche für das im Gebäudekopf befindliche Restaurant vorgesehen. Eine dauerhafte Sicherung einer solchen Fläche erfolgt im Durchführungsvertrag.

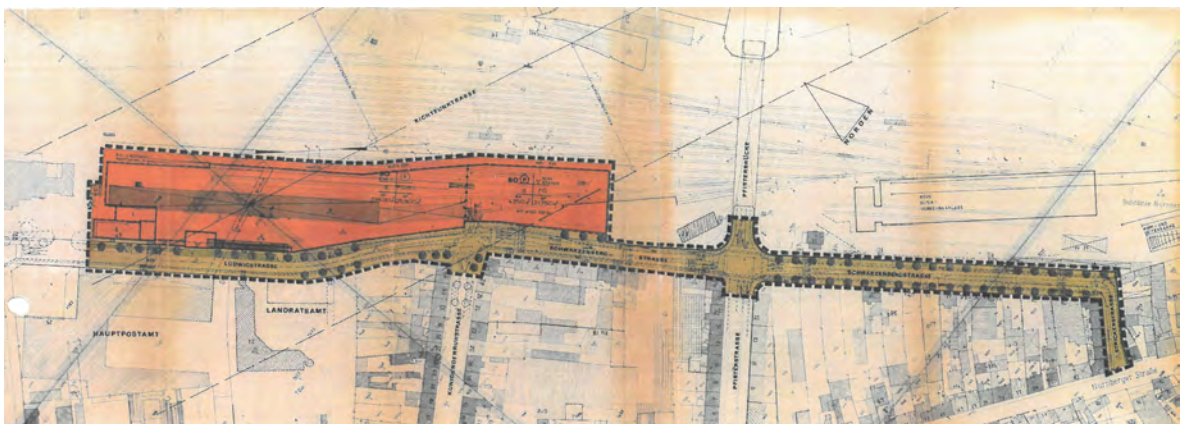
Der südliche, kleinere Teil des neuen Vorplatzes bleibt in privater Hand und dient bei gleichem Ausbaustandard wie die öffentliche Fläche im nördlichen Anschluss der Sicherstellung der Zufahrt Lkw zur Ver- und Entsorgung und Belieferung der verschiedenen Nutzungen im Gebäude sowie der Schaffung zweier Stellplätze für Hotelkunden (Kurzzeitparkplätze). Zur Sicherung der Begehrbarkeit ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit (R1) eingetragen.

Im südlichen Abschnitt, nach der bestehenden Zu- und Ausfahrt des Parkhauses, wird eine Büroeinheit im Erdgeschoss geschaffen. Diese Bürofläche steht im Zusammenhang mit der geplanten Büroeinheit im obersten Geschoss des Parkhauses und wird über einen Treppen- und Fahrstuhlurm miteinander verbunden.

3.2 Betroffene andere Planungen

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Neuordnung der durch den Geltungsbereich definierten Flächen.

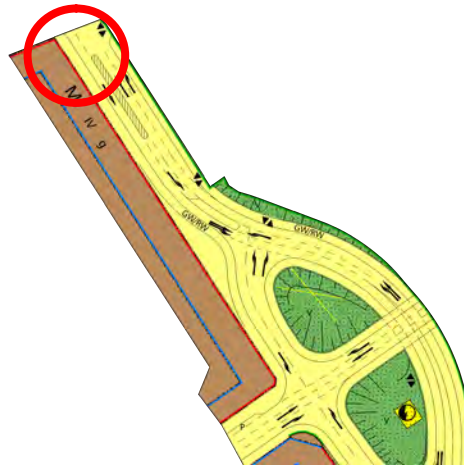
Der aufliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan tangiert den bestehenden Bebauungsplan Nr. 305 D (rechtswirksamer Bebauungsplan Atrium) vom 03.06.1987, den Bebauungsplan 305 E (Innenstadttangente) vom 06.11.2002 sowie den Bebauungsplan 228 D (altes Postgebäude) vom 15.01.2003.



Auszug Bebauungsplan Nr. 305 D

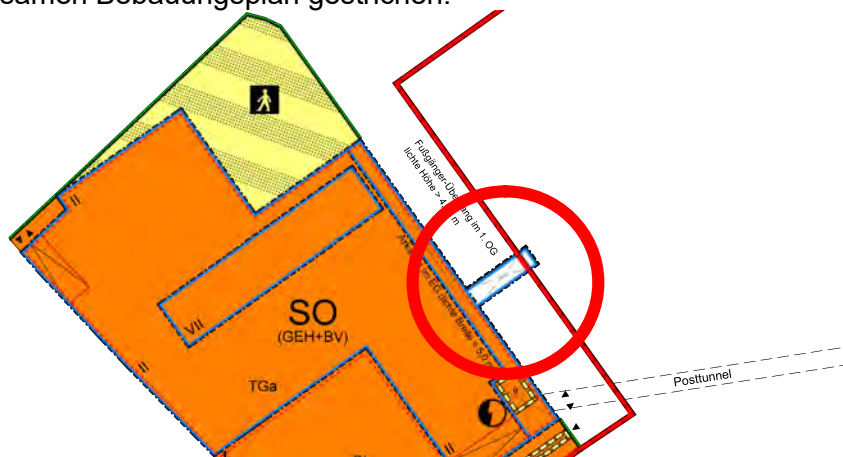
Der Bebauungsplan 305 E (siehe nächste Abb.) wird im Bereich des südlichen Teilabschnittes des Atriums (= nördlicher Teilbereich BBP 305 E) für das neue Baurecht des Treppen- und

Fahrradstuhlturmes mit Anpassung der Verkehrsfläche und Aufnahme der privaten Grünfläche geändert.



Auszug Bebauungsplan Nr. 305 E

Der Bebauungsplan 228 D (siehe nächste Abb.) sah im Bereich der Ludwigstraße im 1. Obergeschoss eine bauliche Verbindung vom ehemaligen Postgebäude zum Atrium als Brücke vor. Dieses Planungsziel ist obsolet und wird im Zusammenhang mit der aufliegenden Planung aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan gestrichen.



Auszug Bebauungsplan 228 D

Alle rechtswirksamen Bebauungspläne sind bei der Stadt Bamberg bei den zuständigen Stellen einsehbar.

Die Telefongesellschaft Telefonica Germany GmbH & Co. OHG betreibt planrelevante Richtfunktrassen, die das Plangebiet tangieren. Der Antennenstandort befindet sich auf dem Hochhaus am Bahnhofsvorplatz, die Richtfunktrassen, die im Weiteren zu berücksichtigen sind, verlaufen in nordöstliche Richtung über das Bahnhofsgelände hinweg, vorstellbar als horizontaler Zylinder mit einem Durchmesser von ca. 30-60 m. In diesem liegt der eigentliche Schutzbereich (Fresnel-Zone) in einem vertikalen Korridor zwischen ca. 22 und 32 m.

Eine Überprüfung der Vorgaben des Unternehmens auf die Planungsziele hat ergeben, dass das neue Gebäude Hotel den freizuhaltenen Korridor der Fresnel-Zone nicht beeinträchtigt. Die Richtfunktrassen und nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.3 Erschließung

Verkehrerschließung

Das aufliegende Plangebiet ist vollumfänglich erschlossen.

Das bestehende Parkhaus wird über die zentrale Zu- und Ausfahrt auf Höhe der Kreuzung der Ludwigstraße/Schwarzenbergstraße mit der Kunigundenruhstraße erschlossen. Diese Zufahrtssituation ändert sich durch die aufliegende Planung nicht.

Für die neu gestalteten Einzelhandelsflächen im EG wird eine neue Parkierungsfläche zwischen dieser Nutzung und der oben beschriebenen Zu- und Ausfahrt des Parkhauses festgesetzt, die eine separate Zu- und Ausfahrt in ungefährer Mitte des mittleren Teilabschnittes bekommt (schwarze Pfeildarstellung im Plan). Durch geeignete technische Leiteinrichtungen in der Parkierungsfläche selbst wird sichergestellt, dass der fließende Verkehr in der Ludwigstraße nicht gestört wird. Details sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Den neuen Büroeinheiten im EG und IV. OG werden im südlichen, rückwärtigen Teilbereich des Atriums die ehemals als Laderampe genutzten Flächen als Parkierungsflächen zugewiesen. Eine Zu- und Ausfahrt erfolgt ausschließlich über die bisherige Lkw-Zufahrt zur Laderampe am Südende des Gebäudes, wo sich auch weiterhin die gesamte Entsorgungsfläche des Objektes befindet.

Die Anlieferung der großflächigen Einzelhandelsfläche im nördlichen EG-Bereich erfolgt über eine Lkw-Laderampe von der Ludwigstraße her (roter Pfeil mit Zweckbestimmung „Lkw“). Hier erfolgt durch Rückwärtsstoßen ein Einfahren in das Gebäude. Danach erfolgt das Schließen des Rollltores. Das Ausfahren erfolgt unter Beachtung des fließenden Verkehrs in beide Richtungen. Dieser Teil des Vorplatzes verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine ordnungsgemäße Entwässerung dieser privaten Fläche wird im Weiteren sichergestellt (siehe Punkt Ver- und Entsorgung).

Das Parkhaus als solches bleibt in seiner Kubatur und Funktion erhalten und dient sowohl der Sicherstellung aller laut Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg erforderlichen Stellplätze der Nutzer als auch der Allgemeinheit gemäß der Regelungen im Durchführungsvertrag als Parkierungsfläche. Eine genaue Bilanzierung der Stellplatzsituation ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag zu entnehmen. Der Stellplatznachweis des Vorhabens sieht einen Bedarf von 655 Stellplätzen für Kfz's vor. Im Neuen Atrium werden mindestens diese notwendigen Stellflächen vorgehalten, die Planung sieht derzeit ca. 700 Kfz-Stellplätze vor. Laut einer Grunddienstbarkeit aufgrund des damaligen Raumordnungsverfahrens sind 700 Stellplätze für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Ein Teil dieser Kfz-Stellplätze kann erlassen werden, wenn dafür neue Fahrradstellplätze entstehen. Details hierzu finden sich im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bamberg. Ähnlich verhält es sich mit den erforderlichen Stellflächen für Fahrräder. Hier werden 826 Stellplätze vorgehalten, deren genaue Lage aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich ist.

Im Zuge der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches die Auswirkungen der Planung aufzeigt und Konsequenzen vorgibt. Es ist im Anhang 1 einzusehen. Wesentliches Ergebnis ist, dass durch die Planungen keine signifikanten Verschlechterungen aller verkehrstechnischen Anlagen im Bestand im Umfeld des Objektes eintreten und auch der zusätzlich entstehende Verkehr ordnungsgemäß abgewickelt werden kann. Das System weist sogar noch gewisse Reserven für die Zukunft auf.

Für die zusätzliche Parkierungsfläche EG wird im bestehenden Straßenraum eine zusätzliche Linksabbiegespur eingeordnet.

Das Konzept Freiraum sieht gegenüber dem bisherigen Bestand eine zusätzliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im Umgriff der ehemaligen Arkaden vor

(Rücknahme der Fassadenfront). Hier wird ein neues Vorfeld vor dem Gebäude geschaffen. Es dient der Verteilung der Fußgängerströme und Erschließung der Erdgeschosszone.

Für den südlich anschließenden Bereich der privaten Anlieferung ist eine Grunddienstbarkeit mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit eingetragen.

Die Stadt Bamberg wird im Zuge weiterführender Planungen und in enger Abstimmung mit dem Landkreis (Geschäftsbereich 5, Regionalentwicklung sowie Fachbereich 53, ÖPNV) die im Bestand vorhandenen Haltestellen neu ordnen. Eine ausreichende Verkehrsfläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich Ludwigstraße ausgewiesen. Im Grüngestaltungsplan sind beabsichtigte Bushaltestellen in Sägezahnaufstellung angedeutet. Die modernen und barrierefreien Bussteige werden gesondert geplant und mit zeitgemäßer Möblierung ausgestattet (Wetterschutz, Beleuchtung, Sitzgelegenheiten, Abfalleimer, analoge und digitale Fahrgastinformation, ...). Diese Überlegungen beziehen sich plangegenständlich nur auf den nordöstlichen Teilbereich der Ludwigstraße. Gleichwohl berücksichtigt die Planung auch die Bedürfnisse und Zielsetzungen von Bushaltestellen an der südwestlichen Seite der Ludwigstraße dahingehend, dass die Fahrbahnfläche so unter Verringerung der neuen Vorplatzfläche vergrößert wurde, dass auch das Ausfahren der am Südwestrand stehenden Busse (ebenfalls Landkreis-ÖPNV) ohne Behinderung der Gegenfahrbahn, also unter Freihaltung der erforderlichen Fahrbahnbreiten von jeweils 6,45 m ohne Benutzung der Gegenfahrbahn, möglich ist. Es ist von Stadt und Landkreis geplant, unabhängig von diesem Vorhaben für die südwestliche Seite der Ludwigstraße eine Planung durchzuführen, um auch dort moderne barrierefreie Bussteige in Sägezahnaufstellung realisieren zu können.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet hierzu geeignete Regelungen mit dem Vorhabenträger über die Umsetzung dieser Maßnahme und die Bauabwicklung beinhalten.

Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt quantitativ und qualitativ ausreichend über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen im Planumgriff.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an den Bestand, der im Umgriff im Mischsystem betrieben wird, kann sichergestellt werden.

Die Schmutzwässer werden dabei dem bestehenden Mischwasserkanal im öffentlichen Raum zugeführt.

Das Regenwasser wird gemäß Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes 305 D in eine bestehende, und zu erhaltende Rückhaltung auf dem Grundstück zugeführt, gepuffert und gedrosselt ebenfalls in den Mischwasserkanal abgeleitet. Die bestehenden Rückhaltanlagen werden weiterhin genutzt und sind im Grunde genommen ausreichend dimensioniert, da sich die durch die Gebäuderücknahme am neuen Vorplatz eigentlich versiegelte Dachfläche reduziert und die Vorplatzfläche auf andere Weise entwässert wird (siehe zwei Absätze weiter unten).

Die erhöhten Anforderungen an die Regenrückhaltung, u. a. aufgrund der klimatischen Veränderungen, werden in erforderlichem Maße über zusätzliche Rückhaltung von Regenwasser auf den zu begründenden Dächern in den Bereichen der Neubauten sichergestellt. In der Fachplanung erfolgen dazu entsprechende technische Nachweise.

Die neu entstehende Vorplatzfläche als öffentliche Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“ wird über eine quer zur Fahrbahn der Ludwigstraße geneigte Oberfläche, deren Gefälle vom Gebäude weg orientiert ist, entwässert (siehe auch Schnitt A-A = Anhang 3). Nähere Details wird die Stadt im Zuge weiterführender Erschließungsplanungen festlegen.

Der Teil des Vorplatzes, der im Eigentum des Vorhabenträgers verbleibt, erfährt ebenfalls eine ordnungsgemäße Entwässerung mit angepasster Querneigung wie die öffentliche Fläche über eine separate, technisch geeignete und mit dem städtischen Entwässerungs- und Baubetrieb

abgestimmte Lösung (z. Bsp. mittels Einbau einer Schlitzrinne o. ä. an der neuen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche).

Der Anschluss der Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Ludwigstraße.

Am südlichen Plangebietsende befindet sich eine derzeit als Grünfläche angelegte Teilfläche am Gebäude Rand, die tiefer als die umgebende Straßenfläche liegt und über einen Einlauf entwässert wird. Diese Teilfläche wird im Zuge der Umnutzung eines Teilgebäudeabschnittes zu Büronutzung und unter Berücksichtigung der Ausbauabsichten der Stadt Bamberg zum geplanten Geh- und Radweg als neu gestaltete Gartenfläche umgenutzt und bautechnisch hergestellt. Sie liegt weiterhin tiefer als das Straßenniveau und auf Höhe des Erdgeschossniveaus und wird in gleicher Form wie im Bestand auch zukünftig entwässert.

Das Plangebiet wird im südlichen Teilbereich durch eine bestehende Kanaltrasse des Entsorgungs- und Baubetriebes Bamberg gekreuzt. Eine dingliche Sicherung ist im Plan aufgenommen (R2).

ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV in unmittelbarer Quartiersnähe kann als exzellent bezeichnet werden. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Bahnhof Bamberg mit Systemhalt des ICE, eine Vielzahl von Bushaltestellen der städtischen Verkehrsbetriebe wie auch der regionalen Busunternehmen, ein Taxistand sowie eine Vielzahl an Fahrradstellplätzen (wenn auch in Teilen noch ungeordnet) sowie Pkw-Stellplätze in ausreichender Anzahl, die zum Umsteigen animieren.

3.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist vollständig überbaut. Vorgaben aus der Grünplanung sieht der bisherige Bebauungsplan nicht vor.

Mit der Festsetzung und Schaffung einer bisher nicht vorhandenen Freifläche (Vorplatz) wird auch die Möglichkeit geschaffen, Grünstrukturen im Straßenraum zu errichten. Diese; wie auch die Festsetzung, dass auf den neuen Dachflächen begrünte Dächer dort einzurichten sind, wo dies aus technischen Gründen möglich ist, stellt eine wesentliche Verbesserung der Grünsituation dar und hilft auch die kleinklimatische Situation zu verbessern.

Im südlichen Teilbereich wird eine private Vorgartenfläche angelegt, die durch geeignete pflanzentechnische Maßnahmen eine Sichtabschirmung gegenüber dem Straßenraum erfahren wird. Details hierzu können dem Durchführungsvertrag entnommen werden.

Ergänzend wirken grünordnerische Hinweise und Festsetzungen, die dem Textteil zum integrierten Grünordnungsplan entnommen werden können.

4. Planungsentwurf

4.1 Art und Maß der Nutzung – Stadtgestaltung

Das Atrium stellt als östlicher baulicher Abschluss des gründerzeitlichen Stadtentwicklungsgebietes einen markanten Gebäudekomplex ohne vergleichbare Maßstäblichkeit im Stadtgefüge dar. Insofern können keine vergleichenden Vorgaben abgeleitet werden.

Durch die Zurücknahme eines Teilabschnittes der nordwestlichen Fassade entlang der Ludwigstraße wird ein neuer Vorplatz mit verbesserter Raumwirkung im Übergangsbereich der Ludwigstraße in den Bahnhofsvorplatz geschaffen. Durch die Ausweisung und Schaffung eines Fuß-

gängerbereiches und das Pflanzen von Bäumen wird der Straßenraum gegliedert und die optische Länge der Fassadenfront gemildert. Zusammen mit der neugestalteten Fassade des Hotelbereiches erfolgt somit eine wesentliche Verbesserung der stadtgestalterischen Wirkung im direkten Nahbereich des Bahnhofes. Durch die Schaffung offener Höfe in den Obergeschossen des Hotels wird dies noch baulich und gestalterisch unterstützt, darüber hinaus dienen diese Grünflächen der kleinklimatischen Verbesserung.

Die Neuplanung sieht über dem erhöhten Einzelhandelsgeschoss zwei neue Geschosse für das Hotel vor.

Der übrige überwiegende Teil der Anlage bleibt in seiner Kubatur unverändert bis auf den Übergangsbereich zwischen Neu- und Altbau, wo ein neues Treppenhaus mit geöffneter Fassade den neuen Freiraum entlang der Ludwigstraße nach Süden hin abschließt und die oberen Nutzungseinheiten fußläufig erschließt.

Im Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Das Grundstück ist bereits im Bestand vollumfänglich überbaut.

Für die Neubebauung wird ausschließlich das Flachdach festgesetzt; lediglich die bestehende Überdachung eines Rolltreppenbereiches im Inneren des Gebäudes verfügt über ein Satteldach.

Mit den Flachdächern wird neben der besseren Nutzung der obersten Geschossebenen auch die Möglichkeit eröffnet, durch die Ausbildung einer Flachdachbegrünung eine bessere Wärmedämmung, aber vor allem neue Pufferflächen zu schaffen, um Regenwasser vor Ort zurück zu halten. Darüber hinaus wird das Kleinklima signifikant verbessert. Mit der Festsetzung der Errichtung eines Flachdaches wird auch der Anwendung einer modernen Architektursprache Rechnung getragen. Eine Solarnutzung von Dach- und Wandflächen ist zulässig.

Im Bereich des neuen Vorplatzes kragt die Deckenplatte des Erdgeschosses auf den Seiten zum Bahnhofsvorplatz und zur Ludwigstraße auf einer Tiefe von ca. 1,0 m aus der Fassade aus. Die Auskragung der EG-Decke in den öffentlichen Straßenraum mit einer senkrechten Vorblendung beginnt in einer lichten Höhe von 3,4 Metern und endet auf ca. 5,0 m über FOK EG am Beginn des 1. Obergeschosses Hotel. Planungsrechtlich wird diese Auskragung durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit fixiert.

Bauteile, die in ihrem Umfang nachweislich untergeordnet zur Gesamtbaumasse sind (wie z. Bsp. Regenschutz-Vordächer, Treppenläufe o. ä.), dürfen aus der Gebäudeflucht ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,5 m auskragen und haben bei Vordächern eine lichte Mindesthöhe von 2,5 m einzuhalten. Auch diese Ausnahme wird mittels ausnahmsweiser Festsetzung planungsrechtlich fixiert.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs wird festgesetzt, dass Werbeflächen und Beleuchtung so zu gestalten sind, dass insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit ausgeschlossen ist. Dies gilt auch für die Erhaltung der Leichtigkeit des Straßenverkehrs. Details der Werbekonzeption sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Planung aufgrund der kleinteiligen Entsiegelung und der Flachdachbegrünung der Neubauteile eine Verbesserung für Natur und Landschaft im Vergleich zur vorherigen Vollversiegelung darstellt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Vor Abbrucharbeiten bestehender Bebauung sind diese auf Vogel- und Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Um Tötung von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Außenanlagen/Straßenverkehrsflächen insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteile im Lichtspektrum (wie z. Bsp. LED-Lampen) zu verwenden.

Beide Festsetzungen dienen dem Schutz vorhandener und potentieller Tierarten.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Auf die Ausführungen in Kapitel 3.3 wird verwiesen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen aufgenommen worden, die zur Verbesserung der Gesamtsituation aus grünplanerischer Sicht führen werden. Grundlage der Aussagen bildet ein Grüngestaltungsplan, der alle grünplanerisch relevanten Planungsziele darstellt wie grünplanerische Gliederung der Vorplatzfläche und des Zwischenbereiches zwischen Freitreppe und Parkhauszufahrt OG, südlicher privater Teilgartenbereich, Dachbegrünung und Hofinnenflächengestaltung (siehe Anhänge 3-4). Angaben zu Pflanzengruppen und zu verwendenden Arten können der Pflanzliste im Anhang 5 entnommen werden.

Neben einer Liste von Pflanzen für Rank-Bepflanzung und standortangepasster Gehölze, die Verwendung finden sollten, um den örtlichen Vegetationsbestand adäquat zu ergänzen bzw. höherwertiger zu ersetzen, sind folgende Festsetzungen zum Thema Flachdachbegrünung getroffen worden:

- neue Dachflächen baulicher Anlagen über dem III. bzw. IV. Geschoss mit einer Dachneigung bis 10 % sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen, dafür ist eine Substratschicht von mindestens 0,05 m vorzusehen.
- Terrassen- und Innenhofbereiche sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen intensiv zu begrünen, dafür ist eine Substratschicht von mindestens 0,45 m vorzusehen.

Mit der Festsetzung von begrünten Flachdächern können folgende positive Wirkungen für Planer, Bauherr und Nutzer belegt werden:

- Längere Lebensdauer der Dachabdichtung
- Schutz vor UV-Strahlung
- Regenwasserrückhaltung
- Reduzierung der Abwassergebühren als anerkannte „Entsiegelungsmaßnahme“ (in Abhängigkeit der jeweils geltenden Satzungen der Stadt Bamberg)
- Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen
- Verbesserung des Kälte- und Wärmeschutzes
- Fläche von ökologischer Bedeutung, Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Verbesserung des Kleinklimas durch Evaporations- und Transpirationsleistungen
- Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen u. v. m.

Diese Maßnahmen sowie die Festsetzungen von Baumpflanzungen dienen der fachgerechten Ausstattung des Quartiers mit landschaftsgestalterischen Elementen.

4.5 Immissionsschutztechnische Festsetzungen

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 090-5973 vom Februar 2020 – siehe Anhang 2) wurden die zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche

auf bzw. durch das Plangebiet prognostiziert und anhand der entsprechenden Anforderungen für Verkehrsräusche nach der DIN 18005 bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie für Anlagengeräusche nach der TA Lärm beurteilt.

Verkehrsräusche

Relevante Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet gehen sowohl vom Schienenverkehr der östlich gelegenen Bahnlinien als auch von den westlich gelegenen umliegenden innerstädtischen Straßen aus.

Im Bereich der geplanten Büronutzungen ergeben sich an den straßenzugewandten Gebäude-seiten Beurteilungspegel bis zu 71 dB(A) am Tag. Insofern werden sowohl die Immissions-grenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete (MK) von 64 dB(A) am Tag als auch der eigen-tumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) am Tag überschritten.

Im Bereich der geplanten Hotelnutzungen ergeben sich vor Fenstern von schutzbedürftigen Auf-enthaltsräumen Beurteilungspegel bis zu 63/54 dB(A) Tag/Nacht, so dass die Immissionsgren-zwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete an den relevanten Fassadenbereichen am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Maßnahmen gegen Verkehrsräusche:

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen wer-den, wobei eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu den Immissions-grenzwerten der 16. BImSchV (64/54 dB(A) Tag/Nacht für Kerngebiete) als Abwägungsspiel-raum herangezogen wird, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Bei der Anordnung schutzbedürftiger Räume an Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Immissions-grenzwerte der 16. BImSchV werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ er-geben. In das Verfahren der DIN 4109 vom Juli 2016, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vor-liegenden Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht neben dem Tagespegel insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes auch der Nacht-pegel mit ein, wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, bzw. es wird ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Im Bauvollzug sind die (Mindest-) Anfor-derungen der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

Jedoch sind in den Bereichen des Plangebiets mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hin-ausgehen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sind ein Abrücken der schutzbedürftigen Nutzungen von den maßgebenden Geräuschquellen sowie etwaige aktive Schallschutzmaßnahmen im Straßenraum nicht möglich.

Mit dem Gebot einer gerechten Abwägung kann es im Rahmen der Bauleitplanung auch verein-bar sein, schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Plangebiet Außenpegeln auszusetzen, die deut-lich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch die Verwendung schall-schützender Außenbauteile jedenfalls im Inneren der Gebäude angemessener Schallschutz gewährleistet ist.

Während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung von schutzbedürf-tigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht.

Für verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden folgende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

Gebäudeseiten mit Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Beurteilungsspegeln von mehr als 49 dB(A) in der Nacht sind durch fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten zu schützen. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels (>49 dB(A)) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (≤ 49 dB(A) in der Nacht) belüftet werden können.

Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz innerhalb des Gebäudes und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 70 dB(A) am Tag müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Ein Verzicht auf Büronutzungen an Fassaden mit Beurteilungsspegeln durch Verkehrslärm > 70 dB(A) am Tag ist nicht erforderlich.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft:

Das Planvorhaben führt in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu keiner Erhöhung der Verkehrslärmbelastung infolge des Ziel-/Quellverkehrs, da sich die Verkehrsmengen durch die künftige Nutzung nicht erhöhen werden. Demzufolge ergeben sich an der bestehenden schutzwürdigen Nachbarschaft keine weitergehenden Pegelerhöhungen, die einen Anspruch auf Schallschutz im Sinne der 16. BImSchV nach sich ziehen würden.

Anlagengeräusche:

Anlagen außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung)

Für den Bereich der geplanten Büronutzungen im südlichen Bereich des Plangebiets werden die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrer zulässigen Emissionsentwicklung bereits durch die bestehende und somit näher zu den gewerblichen Anlagen situierten Nachbarschaft soweit eingeschränkt, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

Auf die Vorbelastung für den Bereich des geplanten Hotels im nördlichen Bereich des Plangebiets wird durch den Ausschluss von maßgeblichen Immissionsorten nach Nr. A.1.3 der TA Lärm wie folgt reagiert:

Die TA Lärm enthält in Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden. Der für die Einhaltung der TA Lärm maßgebliche Immissionsort liegt gemäß A 1.3 des Anhangs zur TA Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters. Daraus folgt: Durch Festsetzungen des Bebauungsplans kann der maßgebende Immissionsort zwar „gesteuert“ werden, zum Beispiel durch nicht offenbare Fenster, eine Grundrissgestaltung oder nicht schutzbedürftige Vorbauten. Das übliche Mittel des passiven Schallschutzes (Schallschutzfenster mit Schalldämmlüfter) ist jedoch bei Richtwertüberschreitungen nicht möglich. Hotelzimmer sind nach DIN 4109 als „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm. Die Fenster der betroffenen Hotelnutzungen sind jedoch lüftungstechnisch nicht notwendig, da die Hotelnutzung über zentral technische Ge-

bäudeausrüstung (HVAC-Anlagen in den Hotelzimmern) verfügt. Da die Fenster nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden müssen, stellen sie in diesem Einzelfall keinen Immissionsort dar, so dass die benachbarten Betriebe und Anlagen nicht durch ein Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen eingeschränkt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, sehr detailliert auf die konkreten Situationen der Bebauung einzugehen. Somit können schon im Rahmen der Bauleitplanung (Vorhabenpläne) Einzelaspekte des Schallschutzes bewertet und präzise auf die spätere Bebauung bezogen festgesetzt werden. Deshalb wird festgesetzt, dass in dem Bereich der Hotelnutzung keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen dürfen.

Anlagen innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung):

Durch die geplanten Nutzungen können sich relevante Geräusche in der Nachbarschaft ergeben. Insbesondere die Geräusche durch den Parkverkehr auf dem bestehenden Parkdeck des Parkhauses sowie Schallemissionen durch die zusätzlich geplanten Stellplätze im Erdgeschoss für die Gewerbeeinheiten bzw. den Gastronomiebetrieb führen zu Beurteilungspegeln, die die definierten Immissionsrichtwertanteile und somit die Anforderungen der TA Lärm nicht einhalten. Durch nachfolgende organisatorische und konstruktive Maßnahmen für die Bereiche des ruhenden Verkehrs wird dem Schallimmissionsschutz ausreichend Genüge geleistet:

Ausschließliche Nutzung der Stellplätze auf dem Parkdeck während des Beurteilungszeitraums tags (6:00 bis 22:00 Uhr)

Konstruktive Maßnahmen im Bereich der Stellplätze im Erdgeschoss durch eine hochabsorbierende Deckenverkleidung mit einem Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,8$ bei 500 Hz und Reduzierung der Öffnungsfläche zur Ludwigstraße um 50 % (z. B. Lamellenverkleidung)

Bei der baulich-technischen Ausführung ist zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z. B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) zu beachten, so dass der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) die Geräuschabstrahlung an den Stellplatzzufahrten durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ($< 1 \text{ dB(A)}$) erhöht.

5. Auswirkungen

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der planerische Eingriff in den bisher voll versiegelten Bereich bewirkt eine Entsiegelung und somit eine Verbesserung des bisherigen Zustandes für Natur und Landschaft. Die kleinklimatische Situation wird durch die Planung verbessert.

5.2 Grünordnung

Auf die vorhergehenden Ausführungen zur Grünordnung wird verwiesen.

5.3 Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Eingriff ist im Wesentlichen als Verbesserung der bisherigen Vollversiegelung durch die entsprechende Entsiegelung und Schaffung neuer Grünflächen zu sehen. Die Auswirkungen auf

das Landschafts-/ Siedlungsbild sowie alle weiteren Schutzgüter sind somit grundsätzlich positiv zu beurteilen. Die kleinklimatische Situation wird durch die Planung verbessert.

Aufgestellt: Bamberg, den 16.09.2020

Sf/Re-18.047.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:
i. A.



Bubholz

Für den Fachbereich
Bauleitplanung
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
Ingenieurgesellschaft mbH
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

Anhang

Anhang 1	Verkehrsgutachten
Anhang 2	Immissionsschutztechnische Untersuchung
Anhang 3	Schnitt A-A
Anhang 4	Grüngestaltungsplan
Anhang 5	Pflanzliste