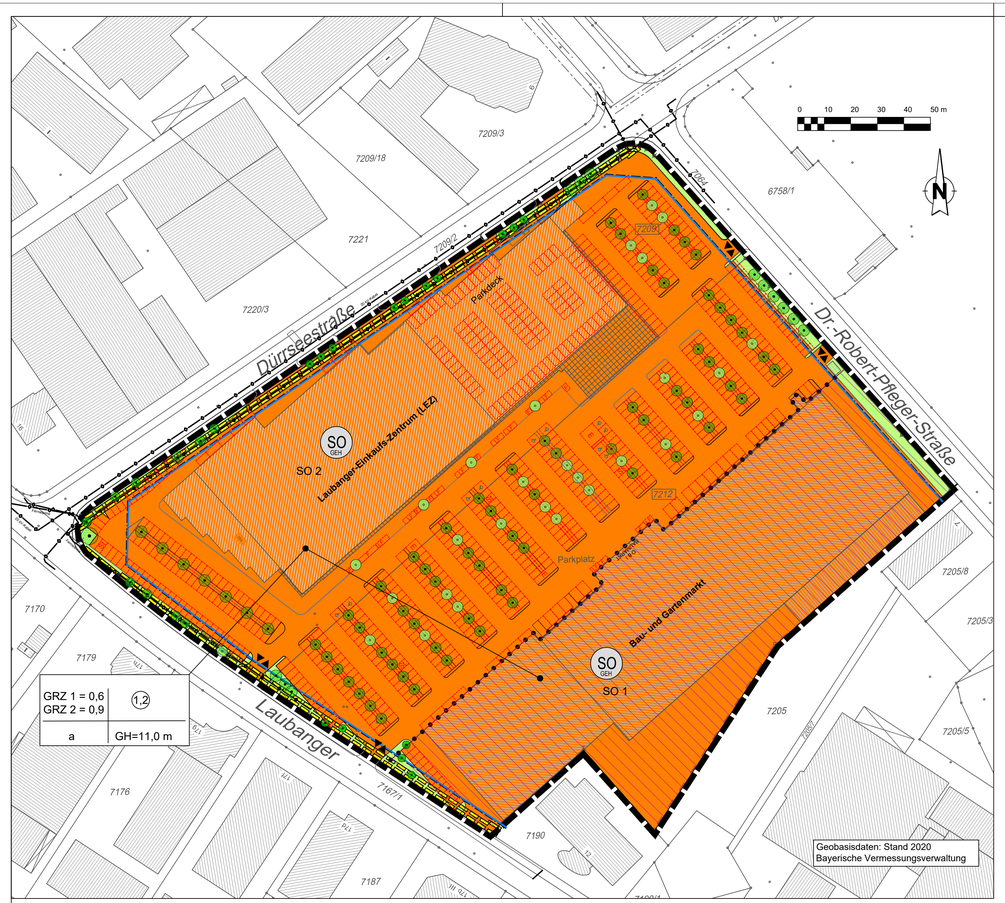
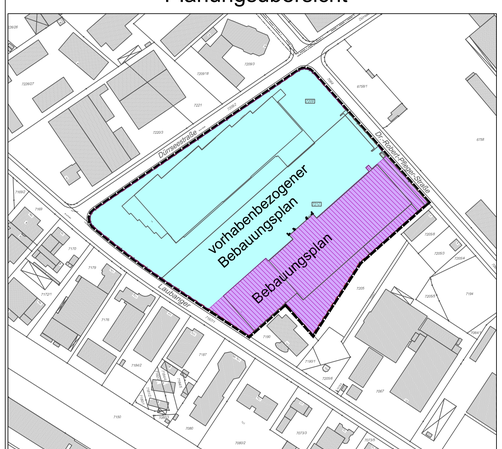


Die Stadt Bamberg erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
den nachfolgenden Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und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

Satzung

Planeinschnitt Planungsübersicht



ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel

SO 1	1.1	Bau- und Gartenmarkt	**max. 11.000 m² VK**
		davon: - Zentrenrelevante Randsortimente	**max. 800 m² VK**
SO 2	1.2	Laubanger-Einkaufs-Zentrum (LEZ)	**max. 7.100 m² VK/GRF/FSF**
		davon: Zentrenrelevante Sortimente	**max. 4.600 m² VK**

Die Summe der Verkaufsfläche für die nachfolgend genannten Sortimente darf diesen Wert von max. **4.600 m²** VK nicht überschreiten. Zusätzlich darf die Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente folgende Werte nicht überschreiten.

- Baby- und Kinderartikel/Spielwaren	max.	2.100 m² VK
- Elektroartikel [Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushaltselektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film]	max.	2.980 m² VK
- Brillen und Zubehör/ opt. Erzeugnisse	max.	770 m² VK
- Uhren und Schmuck	max.	360 m² VK
- je nachfolgender Einzelnutzung	max.	1.500 m² VK

- Bekleidung
- Bücher
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Kosmetika und Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Sport- und Campingartikel

davon: Nahversorgungsrelevante Sortimente **max. 2.120 m² VK**

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

davon: Nicht-zentrenrelevante Sortimente **max. 7.100 m² VK**

- Autoteile und Autozubehör
- Badeinrichtung, 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
- Zooartikel, Tiere

davon: - Fläche für Gastronomie	**max.**	**250 m² GRF**
davon: - Fläche für Freischank	**max.**	**150 m² FSF**

(VK = Verkaufsfläche, GRF = Gastraumfläche, FSF = Freischankfläche))

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ); bezogen auf den Geltungsbereich
0,6 GRZ 1 = nur Gebäude
0,9 GRZ 2 = alle Versiegelten Flächen und Gebäude

(1,2) 2.2 Geschossflächenzahl; bezogen auf den Geltungsbereich

GH 11,0 m 2.3 Gebäudehöhe 11,0 m bezogen auf FOK EG

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

a 3.1 Abweichende Bauweise

3.2 Baugrenzen - Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche
Grenzbebauung ist zulässig

4. ZUFAHRTEN, FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§9 (1) 4 BauGB)

Fläche für Stellplätze, Lastenfahrräder, Fahrräder, Behindertenstellplatz, Einkaufswagen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg wird der Stellplatzbedarf im Geltungsbereich mit einem Schlüssel von 1 Stellplatz je 20 m² (1:20) Verkaufsfläche festgesetzt. Details hierzu können dem Anhang 5 der Begründung (Stellplatznachweis) entnommen werden.

Zufahrt

5. GRÜNFLÄCHE
(§9 (1) 15 BauGB)

Private Grünfläche

6. IMMISSIONSSCHUTZ
(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Zuge der Genehmigung künftiger Nutzungen ist für jedes einzelne Vorhaben im Geltungsbereich nachzuweisen, dass an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft die gemäß TA Lärm einzuhaltenden Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

7. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§9 (1) 25 BauGB)

7.1 Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen (Arten und Mindestqualitäten siehe Anhang 4 der Begründung) gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Ihre Lage ist nicht bindend.

7.2 Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzqualitäten (-größen) auszuführen. Als Mindestpflanzqualität 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. Container C3)

7.3 Der unter die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung) fallende Baumbestand ist vor unzulässigen Maßnahmen gem. §4 Baumschutzverordnung zu schützen. Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

7.4 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu treffen.

7.5 Nicht anderweitig genutzte Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen mit einer Dachneigung von bis zu 10% sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht darf 5 cm nicht unterschreiten.
Anderweitige Nutzungen sind:
- Parkierungsflächen
- Oberlichter
- Solare Nutzung

7.6 Pflanzgebote für Kletterpflanzen / Fassadenbegrünung
Ungegliederte, fensterlose Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen, je 10 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
Bei Gerüstkletterpflanzen sind entsprechende Rankkonstruktionen am Gebäude vorzusehen. Die Mindestgröße der Pflanznischen für Kletterpflanzen beträgt 0,5 m².

7.7 Die Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans sind im Sinne der hier getroffenen Festsetzungen umzusetzen.
Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Planung.

8. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Fernwärme, 20 kV-Kabel

9. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.
Diese Flächen sind von Bebauung und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

10. BAULICHE GESTALTUNG

10.1 Als Dachform wird ausschließlich das Flachdach bis max. 10° Dachneigung festgesetzt.

10.2 Die Dachflächen des SO1-Bereiches sind als Gründach auszuführen/zu erhalten.

10.3 Die Teilfläche des Daches im Bereich SO2, die nicht für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt ist, ist mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie gemäß den Darstellungen im Freiflächengestaltungsplan auszustatten.

10.4 Dachaufbauten sind von der Gebäudewand soweit einzurücken, damit sie selbst keine neuen Abstandflächen generieren.

10.5 Die Zwischenbereiche zweier, senkrecht aufeinander stoßender Stellplatzflächen sind zur Erhöhung der Versickerungsrate so auszubilden, dass Regenwasser vor Ort versickern kann.

11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Änderung

11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Sortimente

11.3 Bereich Bebauungsplan

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

Grundflächenzahl 1 / Grundflächenzahl 2	Geschossflächenzahl
Bauweise	Gebäudehöhe

Bestehende Grundstücksgrenzen

5/32 Flurstücksnummern

Bestehende bauliche Anlagen mit Hausnummern

Geplante bauliche Anlagen

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

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

Bodendenkmäler
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg-Stadtarchäologie anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung.

Vorschriften und Merkblätter
Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen sind folgende Merkblätter zu beachten:
- Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches)
- Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3
- die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV -A3 und CC2, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 208 F treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 208 C 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 Werksenat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 07.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2021 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 07.07.2021 hat in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 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 07.07.2021 hat in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.20221 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2022 als Satzung beschlossen.

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

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

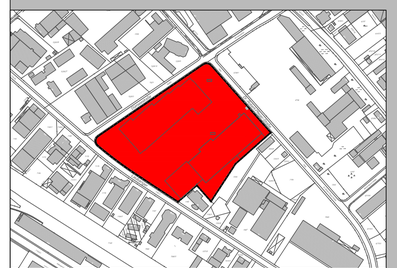
Gmkg: Bamberg
Gebiet: 208
Blatt: 85-22

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

208 F vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Laubanger-Einkaufs-Zentrum";
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C,
mit integriertem Grünordnungsplan

SATZUNG



M=1:5000

Bamberg, 26.10.2022

Baureferat
Stadtplanungsamt

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ

Thomas Beese	Achim Welzel	Bearb.: F. Schönfelder
Baureferent	Amtsleiter	Gez.: C. Backhaus

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEUR-GMBH

BEGRÜNDUNG

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 F
mit integriertem Grünordnungsplan
„Fachmarkt Laubanger“

mit Teiländerung des Bebauungsplans 208 C

in Verbindung mit

Vorhaben- und Erschließungsplan „LEZ“

Stadt Bamberg

Satzung vom 26.10.2022

Quelle*: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2020*

1 ANLASS DER PLANUNG

Das Fachmarktzentrum am Laubanger an der Stadtgrenze zu den Handels- und Gewerbeflächen des Laubangers auf Hallstadter Flur durchläuft seit geraumer Zeit einen Trading-Down-Prozess durch abnehmende Nutzungsdichte und Nutzungsqualität und entspricht sowohl in Kubatur, Architektur und baulicher Ausgestaltung als auch von der Nutzungsstruktur her nicht mehr den heutigen und zukünftigen Anforderungen. Ausschlaggebend für die Planung ist die Wiedernutzbarmachung des weitgehend leerstehenden Bestandes, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu korrigieren und neue Perspektiven für zukünftige Nutzer aufzuzeigen und somit einen voll erschlossenen Einzelhandelsstandort im Bamberger Norden neu zu beleben.

Angedacht ist eine Revitalisierung des Objektes mit neuen Läden, der Integrierung eines Lebensmittelmarktes, die Ansiedelung von Gastronomie sowie die Sicherung der über den bereits rechtswirksamen Bebauungsplan formulierten Ziele. Daneben wird für den südlichen Teil, der heute mit einem Baumarkt besetzt ist, eine neue planungsrechtliche Sicherung erreicht. Dabei ist bestimmt worden, den südlichen Teilbereich des Baukörpers und seiner angegliederten Freiflächen im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes zu sichern. Der nördliche Teilbereich mit dem künftigen Laubangereinkaufszentrum (LEZ) einschließlich der Parkierungsanlagen soll in seiner baurechtlichen Sicherung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anhang 1) und Abschluss eines Durchführungsvertrags fixiert werden.

Als Vorhabenträger und Investor tritt auf:

FIM Grundbesitz 4 Alpha GmbH
Luitpoldstraße 48b
96052 Bamberg.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Gesamt-Immobilie und agiert mit den Sparten Immobilien und Vermietung als Hauptschwerpunkte bundesweit. Das Unternehmen verfügt über eine breite Erfahrung auf dem Gebiet der Entwicklung und Revitalisierung von Brach- und Konversionsflächen. Für den südlichen Teilbereich liegt ein ausreichend befristeter Mietvertrag vor, der die vorhandene Nutzungsstruktur sichert. Im Norden des Geltungsbereichs sind für das geplante Laubangereinkaufszentrum Umstrukturierungs- und Neuansiedlungsabsichten für den zu sanierenden Baukörper geplant.

Der Vorhabenträger ist willens und in der Lage, das Projekt durchzuführen und verfügt über die entsprechenden Flächen.

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 geplanten Veränderung der Bebauungsstruktur wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Bamberg 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 § 13 Abs. 2 Nr. BauGB verzichtet. Dies bedeutet, dass bereits in einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie einer Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen zur Planung eingeholt werden. Dies sorgt für einen effizienten Austausch der zuständigen Fachbehörden und sorgt gegenüber der Bürgerschaft für eine maximale Transparenz des Planungsprozesses. Für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs kommt der Angebotsbebauungsplan nach § 30 BauGB zum Tragen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen und mit Sondernutzungen belegten Flächen in einem Stadtquartier, dessen Bedeutung nicht nur für die Stadt sondern auch für das Umland durch Einrichtungen wie Lebensmittel-, Elektro- und sonstigen Märkten, einem Einkaufszentrum und gewerblichen Strukturen geprägt ist. Das Gebiet wird über ÖPNV-Haltestellen erschlossen und ist ansonsten sehr komfortabel an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz von Straßen angebunden.

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 der höheren Landesplanung von 2013, welche eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung vorschreibt. Durch die teilweise Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache im Innenbereich eines gewachsenen Stadtquartiers wird bestehendes, derzeit nicht genutztes Bauland wieder einer Nutzung zugeführt, vorhandene Infrastruktureinrichtungen werden wirtschaftlich ausgelastet und neue Einzelhandelsflächen geschaffen. Hierbei sollte auch der Ressourcen-schonende Ansatz der Planung nicht außer Acht gelassen werden. Durch die Umnutzung von bereits versiegelter Fläche sowie die Aufbereitung bzw. die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz werden Ressourcen geschont, die ansonsten an anderer Stelle neu erschlossen werden müssten. Somit steht die Planung im Sinn des Zeitgeistes, dem Klimawandel entgegen zu wirken und so wenig Fläche wie möglich neu zu versiegeln.

2.1.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist bereits als *Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel* im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bamberg ausgewiesen. Da die Planung lediglich eine Veränderung der Nutzungsstrukturen im bisher vorgegebenen Rahmen vorsieht, wird keine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich.

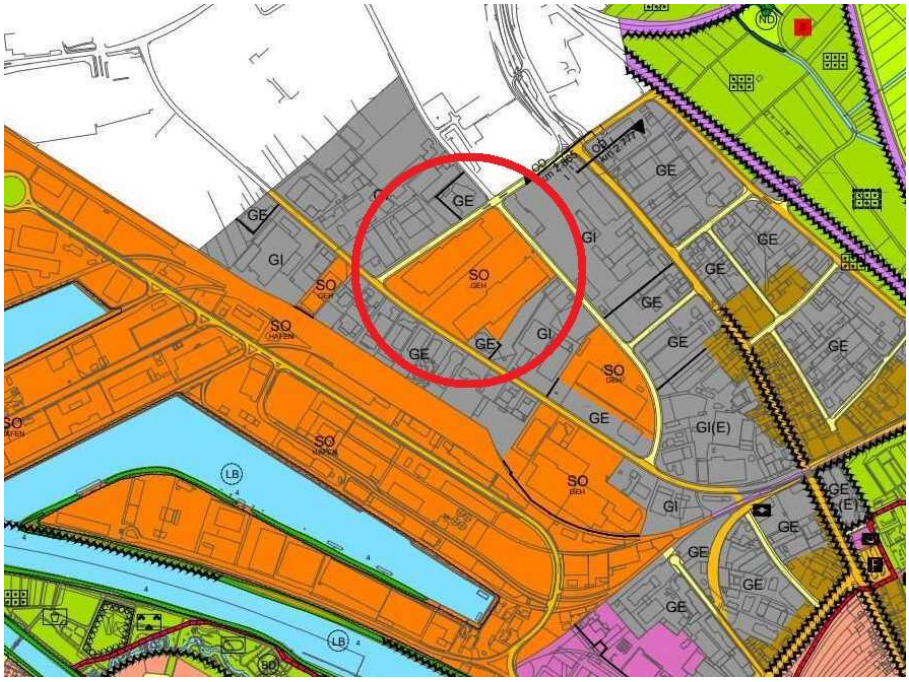


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg 2020; Markierung = Plangebiet

2.1.2 Landschaftsplan

Das Gebiet liegt außerhalb eines Bereichs mit zu verbessernder Grünausstattung. Am Quartiersrand des plangegenständlichen Gebiets sind Verbesserungen der Grünstruktur durch Baumpflanzungen vorgesehen. Diese Maßnahmen sind bereits zu großen Teilen vorhanden.

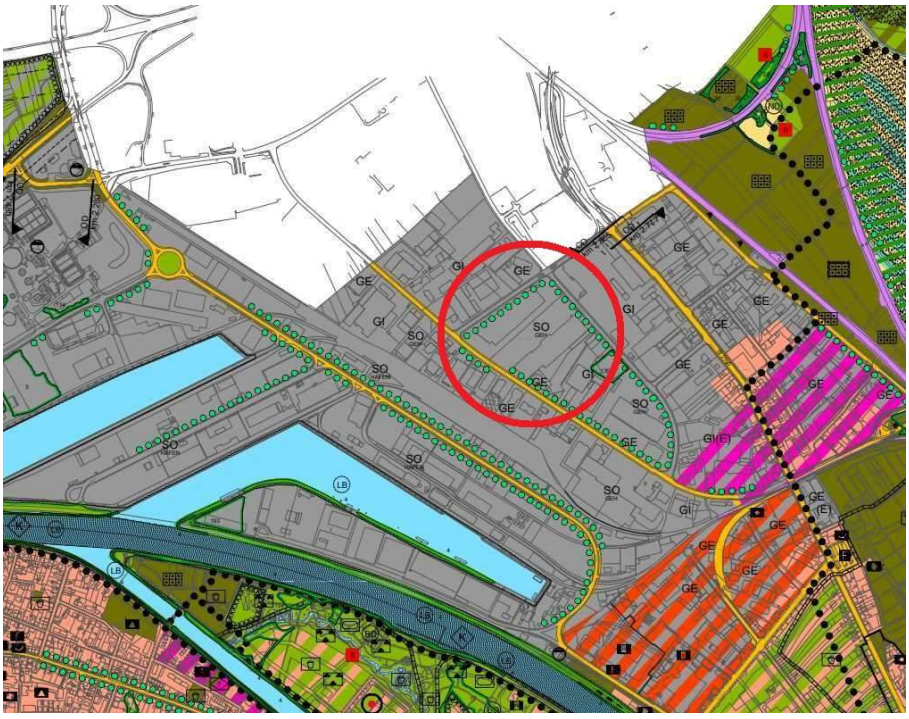


Abb. 2: Auszug Landschaftsplan der Stadt Bamberg 2020, Markierung = Plangebiet

2.2 Rechtliche Ausgangslage

2.2.1 Vorhandenes Baurecht

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Plangebiet bereits Sonderbaufläche ausgewiesen. Änderungen sind deshalb auf dieser Planungsebene nicht angezeigt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gibt es für den Bereich der aufliegenden Planung die Bebauungspläne Nr. 208 C vom 10.10.2001 und 208 E vom 13.09.2019. Diese Planwerke werden, wo sie sich mit dem Geltungsbereich des aufliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans überschneiden, in ihren Festsetzungen durch die neue Planung ersetzt.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Flur-Nrn. 7209 und 7212, Gemarkung Bamberg, sowie der darauf bestehenden Immobilien. Er ist willens und in der Lage, das Vorhaben in der dargestellten Form umzusetzen. Mit potentiellen zukünftigen wie bestehenden Nutzern bestehen entweder vertragliche Vereinbarungen oder es ist das Ziel, solche langfristig abzuschließen.

2.2.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb irgendwelcher planrelevanten Schutzgebiete in einer gewachsenen, gewerblich geprägten Struktur. 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 im zentralen Bereich der Handels- und Gewerbeagglomeration Laubanger, zwischen den Stadtkernen Bamberg und Hallstadt im Nordwesten des Oberzentrums Bamberg.

Südlich bzw. südwestlich, nördlich und östlich grenzen öffentliche Verkehrsflächen (Laubanger, Dürrseestraße, Dr.-Robert-Pfleger-Straße) an. Die sonstigen angrenzenden Bauflächen werden gewerblich genutzt.

Durch die sehr gute verkehrliche Erschließung über Straßen und den ÖPNV ist das Plangebiet für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer gut zu erreichen, die vorhandenen Parkierungsflächen bieten auch für den zu erwartenden Kraftfahrzeug-Verkehr sehr gute Voraussetzungen. Die fußläufige Erreichbarkeit ist ebenfalls durch das bestehende Geh- und Radwegenetz als gut einzuschätzen.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 208 C und 208 E sehen für das plangegenständliche Gebiet ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel (GEH)* vor. Es wurden gemäß Ergebnis des seinerzeitigen Planungsprozesses zulässige Nutzungen und einzelhandelsrelevante Nebenflächen festgesetzt. Zusätzlich aufgenommen wurde 2019 die *Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Bamberg, 2015*, zur Begrenzung der zulässigen innenstadtrelevanten und sonstigen Nutzungsumfänge.

Der aufliegende Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,58 ha. Die Sonderbaufläche ist vollständig mit zwei Bestandsgebäuden und umfassenden Parkierungsanlagen bebaut und somit flächenmäßig weitestgehend versiegelt.

Die grundlegende Flächenaufteilung wird, bis auf die nachfolgend beschriebenen Änderungen, beibehalten.

2.3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über den südlich bzw. südwestlich verlaufenden Laubanger, über die nördlich verlaufende Dürrseestraße und über die östlich verlaufenden Dr.-Robert-Pfleger-Straße erschlossen.

Im Bereich Laubanger und Dr.-Robert-Pfleger-Straße befinden sich Zufahrten für den Individualverkehr, entlang der Dürrseestraße und von der Dr.-Robert-Pfleger-Straße werden die Anlieferungszonen beider Gebäudeeinheiten erschlossen.

2.3.4 Vorbelastungen

Für das Plangebiet liegen keine Altlastenverdachtsmomente vor, das Grundstück ist weitgehend überbaut.

3 PLANUNGSZIELE

3.1 Nutzung

Das „Laubanger Einkaufszentrum LEZ“ mit beiden Gebäudekomplexen soll in seiner Funktion als Einzelhandelsobjekt fortentwickelt werden. Es ist weiterhin die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „*großflächiger Einzelhandelsbetrieb*“ vorgesehen.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen mit folgenden maximalen Verkaufsflächengrößen (VK) zulässig:

SO 1	1.1 Bau- und Gartenmarkt	**max. 11.000 m² VK**
	- davon: -zentrenrelevante Randsortimente	max. 800 m² VK
SO 2	1.2 Laubanger-Einkaufs-Zentrum (LEZ)	**max. 7.100 m² VK**

- davon: - Fläche für Gastronomie	**max.**	**250 m² GRF**
- davon: - Freischankfläche	**max.**	**150 m² FSF**
- davon: - Zentrenrelevante Sortimente	**max.**	**4.600 m² VK**
- Baby- und Kinderartikel/Spielwaren	max.	2.100 m² VK
- Elektroartikel [Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushaltselektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film]	max.	2.980 m² VK
- Brillen und Zubehör/ opt. Erzeugnisse	max.	770 m² VK
- Uhren und Schmuck	max.	360 m² VK
- je sonstige nachfolgende Einzelnutzung:	max.	1.500 m² VK

- Bekleidung
- Bücher
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Kosmetika und Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Sport- und Campingartikel

- davon: - Nahversorgungsrelevante Sortimente	**max.**	**2.120 m² VK**

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

- davon: - Nicht-zentrenrelevante Sortimente	**max.**	**7.100 m² VK**

- Autoteile und Autozubehör
- Badeinrichtung, 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
- Zooartikel, Tiere

(**VK** = Verkaufsfläche; **GRF** = Gastronomiefläche; **FSF** = Freischankfläche)

Parken

Für die erforderlichen Pkw-Stellplätze wurde eine Bestandsaufnahme erstellt und die umgenutzten Parkierungsflächen in Abzug gebracht. Im Ergebnis kommt die Berechnung zu folgender Zusammenstellung:

- aktuell vorhandene Stellplätze Kfz (gesamt)	**833 Stpl.**
- davon für den Baumarkt genehmigt:	439 Stpl.
- davon für das LEZ genehmigt:	394 Stpl.
- künftig geplante Stellplätze Kfz (gesamt)	**792 Stpl.**
- davon für den Baumarkt vorgesehen:	439 Stpl.
- davon für das künftige LEZ vorgesehen:	350 Stpl.
- durch Lasten-Fahrradstellplätze anrechenbar	3 Stpl.

Um dem steigenden Bedarf an nichtmotorisiertem Verkehr auch für die Zukunft Rechnung tragen zu können, wurden erstmals auch Fahrradstellplätze in erheblichem Maße aufgeplant. Im Ergebnis können so folgende Anzahlen nachgewiesen werden:

- Fahrradstellplätze	**80 Stpl.**
- davon Lastenfahrrad-Stellplätze	29 Stpl.

Wobei Hiervon 9 Stellplätze als Kompensation für entfallende PKW-Stellplätze herangezogen werden.

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht einen Teilanbau an der bisherigen Gebäudesubstanz dergestalt vor, dass am süd-östlichen Gebäudekomplex ein Teilanbau von ca. 500 m² erfolgt. Dieser dient später der Unterbringung eines Teils des vorgesehenen Lebensmittelversorgers. Durch diesen Anbau wird der bisher direkte Durchstich zwischen Laubanger und Dr.-Robert-Pfleger-Straße fahrdynamisch unterbrochen und eine Verkehrsberuhigung auf der gesamten Verkehrsfläche herbei geführt. Eine Umfahrung dieses aus der Flucht vorspringenden Bauteils bleibt nach wie vor auch für Lkws möglich.

Durch die Neuaufteilung der Nutzung im Bereich der Verkaufsobergrenzen für die einzelnen Sortimente ergab sich für den Investor die Herausforderung, die vorzuhaltende Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge neu zu bewerten. Bei der Erst-Aufplanung des LEZ vor ca. 20 Jahren wurde eine hohe Anzahl an Stellplätzen angedacht, um die zu erwartenden Verkehrsströme für den Baumarkt, aber auch für die Besucher des Laubanger-Einkaufs-Zentrums und seine verschiedenen

Fachmärkte bereitstellen zu können. Zu diesem Zeitpunkt wurde noch mit einer vollen Auslastung des Parkplatzes mit Kraftfahrzeugen gerechnet, und diese wurden als einzige Anfahr-Möglichkeit in Betracht gezogen.

Im Zeitgeist des Klimawandels und der Mobilitäts-Anpassung werden immer mehr auch die alternativen Fortbewegungsmittel für die Erschließung von Gewerbe- und Handelsgebieten interessant. Wo früher noch davon ausgegangen wurde, dass solche Nutzungseinrichtungen ausschließlich mit dem Auto angefahren werden, hat sich hier in den letzten Jahren ein struktureller Wandel ergeben. Es wird demnach immer mehr Wert darauf gelegt, dass diese Gebiete auch für Fahrradfahrer und Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs zugänglich sind. Um diese Trendwende auch weiterhin zu fördern, wurde bei der städtebaulichen Neuordnung in der Planung die zusätzliche Schaffung von Fahrradstellplätzen fokussiert:

Fahrradstellplätze gesamt	**80 St.**
davon Lasten-Fahrrad-Stellplätze	**29 St.**

Hierdurch wird der Fahrradverkehr im Vorhabengebiet deutlich gestärkt, da vorher kein einziger Fahrradstellplatz im Umgriff des LEZ und des benachbarten Baumarkts vorgesehen war. Gerade durch die Neuschaffung der Lasten-Fahrrad-Stellplätze werden die Besucher animiert, ansonsten typische PKW-Einkaufsfahrten mit dem Fahrrad zu absolvieren und somit zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und der damit verbundenen Schadstoffbelastung beizutragen.

Unter anderem auch durch die Neuschaffung von Fahrradstellplätzen wird eine Reduktion der vorhandenen PKW-Stellplätze möglich, es wurde unter Abstimmung mit der Verkehrsplanung der Stadt Bamberg entschieden, dass ein Stellplatz-Schlüssel von 1:20 (1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche) als Ermittlungs-Grundlage für den Standort als vollkommen ausreichend angesehen werden kann. Dies ergibt sich auch in Anbetracht der geringen Auslastung der vorhandenen Stellplätze, die über die letzten Jahre beobachtet werden konnte.

Die jetzige, abzusehende Mieterverteilung sieht eineVerkaufsflächen-Belegung von 7.074 m² vor, was einen Stellplatzbedarf von 350 PKW Stellplätzen ergibt. Zusätzlich dazu kommen noch die bereits genehmigten 439 Stellplätze, die dem OBI-Baumarkt zugeteilt werden. In Summe ist also von 792 bereitzustellenden Stellplätzen auszugehen. Durch die Bereitstellung von 29 Lastenfahrrad-Stellplätzen, können die durch den Neuanbau entfallenden PKW-Stellplätze zum Teil kompensiert werden. So kann mit der Anwendung eines Schlüssels von 3:1 davon ausgegangen werden, dass 3 Lastenrad-Stellplätze einen PKW-Stellplatz ersetzen können. Somit kann der Nachweis der nötigen PKW-Stellplatzzahl von 792 erbracht werden, da durch 9 Lastenrad-Plätze 3 PKW-Stellplätze ersetzt werden.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg von 2014 sind pro 50 PKW-Stellplätzen ein behinderten-gerechter Stellplatz vorzuhalten. Für das geplante Laubanger-Einkaufs-Zentrum ergibt sich daher folgender Bedarf:

PKW-Stellplätze	792
Behindertengerechte Stellplätze (Bedarf laut Stellplatzsatzung)	16
Geplante behindertengerechte Stellplätze	26

Somit werden in der Neuplanung zum Laubanger-Einkaufs-Zentrum 10 behindertengerechte Stellplätze mehr als laut Vorgabe notwendig angeboten.

Details hierzu können der *Anlage 5 Stellplatznachweis* entnommen werden.

Erneuerbare Energien

Auf der Teilfläche des Daches, welche nicht mit Parkierungs-Anlagen belegt ist, wird die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen festgesetzt. Dies dient als Beitrag zum Klimaschutz, da erneuerbare Energien genutzt werden und somit nicht nur der Rohstoffverbrauch reduziert wird, sondern auch ein Beitrag zur CO_2-Einsparung geleistet wird. Eine Darstellung hierzu kann dem beiliegendem Freiflächengestaltungsplan (Anhang 2) entnommen werden.

3.2 Betroffene andere Planungen

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

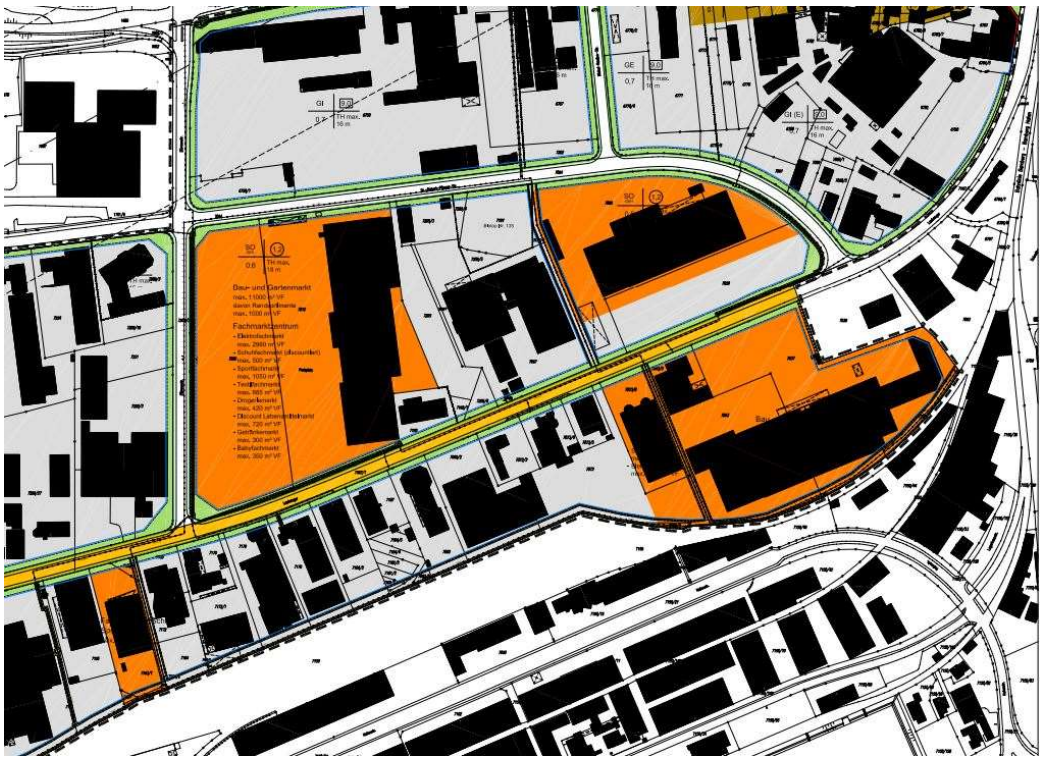


Abb. 3: Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 208 C der Stadt Bamberg

Der aufliegende Bebauungsplan tangiert den bestehenden Bebauungsplan Nr. 208 C vom 10.10.2001 und den Ergänzungsbebauungsplan 208 E vom 13.03.2019 (rechtswirksame Bebauungspläne Laubanger). Wesentliche Aussagen aus diesen Bebauungsplänen werden in den aufliegenden Plan übernommen und im Sinne der Vorgaben aus den zwischenzeitlich ausgefertigten Baugenehmigungen ergänzt.

Der Bebauungsplan 208 E (siehe nächste Abb.) bezieht sich vorrangig auf die aufgenommene Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Bamberg, 2015, einer allgemein gültigen Definitionsbeschreibung von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimentsnutzungen im Einzelhandel.

Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 208 E der Stadt Bamberg

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

3.3 Erschließung

Verkehrserschließung

Das aufliegende Plangebiet ist vollumfänglich erschlossen. Änderungsbedarf ist nicht erkennbar, alle Zufahrten und Andienungen bleiben unverändert.

ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV in direkter Quartiersnähe kann als gut bezeichnet werden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Haltestelle Laubanger-Obi der Stadtbuslinie 904 der STWB (Stadtwerke Bamberg).

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 ebenfalls im Trennsystem betrieben wird, kann sichergestellt werden.

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

Das Regenwasser wird gemäß Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes 208 C zu Teilen über das begrünte Dach des südlichen Baukörpers gepuffert oder über die bestehenden Versickerungsflächen zwischen den Parkierungsanlagen versickert. Überschüssiges Regenwasser wird in den Regenwasserkanal abgeleitet. Die bestehenden Rückhalteanlagen werden weiterhin genutzt und sind im Grunde genommen ausreichend dimensioniert, da sich durch den bisherigen Betrieb keine negativen Auswirkungen eingestellt haben. Die geringfügige Umwandlung einer versiegelten Verkehrsfläche zu einem Baukörper kann dabei vernachlässigt werden.

Die Versickerungsflächen zwischen den Parkierungs-Reihen werden im Zuge des Ausbaus als Grünflächen angelegt, um den neuen und zu erhaltenden Baumpflanzungen mehr Raum für ein langfristig gesundes Wachstum geben zu können. Dabei wird das bestehende Entwässerungssystem nicht verändert, durch die neu geschaffenen Grünflächen zwischen den Parkierungsreihen, aber auch durch die Dachbegrünung kommen noch mehr Flächen zur potentiellen Oberflächenversickerung hinzu.

Leitungsbestand

Im Nordwesten des Planungsgebiets befindet sich eine Fernwärme-Leitung, welche für den Betreiber durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Betriebnahme und Instandhaltung gesichert ist.

Die nordwestlich des Geltungsbereichs verlaufende 20 kV-Leitung ist als nachrichtliche Übernahme im Planeinschrieb dargestellt. Die Schutzzone der Leitung ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

3.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist mit Gebäuden, Erschließungs- und Parkierungsanlagen überbaut. Die Vorgaben aus der Grünplanung des bisherigen Bebauungsplans werden, soweit sie nicht den zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigungen widersprechen, übernommen und planungsrechtlich gesichert.

Mit der Festsetzung von Grünbereichen entlang des südwestlichen, nördlichen und östlichen Randes werden die bestehenden Grünanlagen planungsrechtlich gesichert und im Bestand erhalten.

Des Weiteren werden zwischen den Parkierungsreihen neue Grünstreifen geschaffen, welche ein gesundes Wachstum der neu zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Baumpflanzungen sicherstellen sollen. Dies trägt zur Verbesserung des Kleinklimas vor Ort bei, sorgt aber auch für eine optische Aufwertung der gesamten Anlage.

Durch die Festsetzung von Fassadenbegrünung an der süd-westlichen Gebäudefassade wird horizontale Begrünung in einem bisher stark versiegelten Gelände geschaffen.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist den Unterlagen zur Begründung als Anhang 2 beigelegt.

4 PLANUNGSENTWURF

4.1 Art und Maß der Nutzung

Das bisherige Fachmarktzentrum, nunmehr Laubanger Einkaufzentrum „LEZ“ genannt, bleibt als Bestandsimmobilie im Rahmen der bisherigen Festsetzungen erhalten. Die Vergrößerung der Kubatur im Nordosten stellt die einzige Veränderung der Bausubstanz dar.

Als Art der baulichen Nutzung wird auch weiterhin das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel GEH* festgesetzt.

Die unter Punkt 3.1 dieser Begründung genannten festzusetzenden Planungsinhalte und maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen bilden den rechtlichen Rahmen der Weiterentwicklung des LEZ.

Die Anpassung der Festsetzungen aus den bisher gültigen Bebauungsplänen wurde notwendig, um den heutigen Anforderungen aus dem Einzelhandel gerecht zu werden und einem weiteren Verfall der derzeit größtenteils leerstehenden Immobilie entgegen zu wirken. Mit den neuen Festsetzungen sollen Ansiedlungen von Betreibern aus dem Einzelhandelsbereich entsprechend der Auswirkungsanalyse der GMA (Anhang 3) ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang wird durch die Neugestaltung der Fassade und der Außenflächen ein zeitgemäßes Erscheinungsbild geschaffen.

Das künftige LEZ stellt inmitten des Agglomeration-Gebiets am Laubanger einen markanten Gebäudekomplex dar, welcher sich in das benachbarte Nutzungs- sowie Baukonzept einfügt. Momentan sorgt die bauliche Substanz jedoch für eine Minderung der Gesamtqualität des Areals und ist nur noch eingeschränkt dazu geeignet, Einkaufsmöglichkeiten zu offerieren und die daraus entstehenden Kundenströme anzuziehen.

Als Teil des Umnutzungskonzepts der aufliegenden Planung wird auch Raum für mehr Fahrradstellplätze geschaffen. Das Fahrrad als Transportmittel nimmt in dieser Zeit eine immer größere Bedeutung in der Fortbewegung an. Durch die Neuanlage und Gestaltung von Stellplätzen, nicht nur für konventionelle Räder, sondern auch zum Beispiel für Lastenräder, wird den Zeichen der Zeit, welche auf eine Mobilitätsveränderung und -entwicklung setzen, Rechnung getragen.

Durch die Neueinkleidung der Fassadenfront wird die Länge des Gebäudes optisch gemindert und somit geschickt in die Umgebung eingepasst. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen auf dem Parkplatzareal, aber auch entlang der Fassade wird dieser Bereich städtebaulich wirksam gegliedert und lädt gleichzeitig die Besucher ein, sich vor oder nach dem Einkauf noch am Gelände aufzuhalten oder die Schaufenster entlang zu flanieren.

Der übrige überwiegende Teil der Anlage bleibt in seiner Kubatur unverändert, ausgenommen der nordöstliche Teil des Gebäudekomplexes. Hier wird ein Anbau mit einem Vorsprung in östliche Richtung erfolgen, welcher den Eingangsbereich zum späteren Lebensmittler darstellen wird.

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Das Grundstück ist bereits im Bestand mit Gebäuden, Erschließungs- und Parkierungsanlagen überbaut. Mit den festgesetzten Flachdächern wird neben der Nutzung der obersten Geschossebene als Parkdeck auch die Möglichkeit eröffnet, durch die Anlage einer Photovoltaik-Anlage die Energieeffizienz des Gebäudekomplexes zu steigern und einen Beitrag zum Klimaschutz durch die Vor-Ort-Nutzung von erneuerbaren Energien zu leisten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) wird weiterhin gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 208 C mit 0,6 bzw. 1,2 beibehalten. Hinzugefügt wird die GRZ 2, welche die Hauptgebäude mit allen versiegelten und überbauten Flächen abbildet. Für die aufliegende Planung bedeutet dies folgende Festsetzungen:

- **GRZ 1: 0,6**
- **GRZ 2: 0,9**
- **GFZ : 1,2**

Diese Festsetzungen bilden nicht nur die geplante Erweiterung des Gebäudekomplexes für das Laubanger-Einkaufs-Zentrum ab, sondern sorgen auch für eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes mit all seinen Nebenanlagen. Bezugspunkt für die GRZ und die GFZ ist jeweils der gesamte Geltungsbereich des aufliegenden Bebauungsplans.

Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO wird von der Obergrenze der maximal versiegelbaren Fläche von höchstens 0,8 abgewichen. Diese Abweichung ergibt sich aus der Neustrukturierung des bestehenden Areals, welches in seinen baulichen Anlagen aber größtenteils erhalten bleibt und saniert wird. Eine Neuversiegelung findet nicht statt.

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.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen aufgenommen worden, die zur Verbesserung der Gesamtsituation aus grünplanerischer Sicht führen werden. Grundlage der Aussagen bildet ein Freiflächengestaltungsplan, der alle grünplanerisch relevanten Planungsziele darstellt.

Die vorgesehene Durchgrünung der Parkierungsanlage verbessert und erhöht den Durchgrünungsgrad des Plangebietes und trägt maßgeblich zur Entsiegelung vor Ort bei. Zur planungsrechtlichen Sicherung wurden Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen aufgenommen, die den Bestand sichern und auch Verbesserungen der Grünstrukturen planungsrechtlich fixieren.

Durch die planungsrechtliche Sicherung des Gründachs auf dem bestehenden OBI-Baumarkt und das zusätzliche Vorsehen dieser Dachart auf allen sonstigen, nicht genutzten Dachflächen kann eine dauerhafte Verbesserung des Kleinklimas in dem ansonsten stark urbanisierten und bebauten Bereich geleistet und ein Beitrag zur Regenrückhaltung von Niederschlagswasser vor Ort erreicht werden. Werden Dachflächen nicht anderweitig für Parkierung, bauliche Anlagen oder Photovoltaik / Solarthermie genutzt, werden diese mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Dies verringert die Aufheizung verdichteter Baumassen in innerstädtischen Lagen durch die pflanzliche Verdunstungsleistung und dient zudem der Förderung der biologischen Vielfalt durch das Nektarangebot von Blühpflanzen.

Die an den Außenflächen des Gebäudes vorgesehene Fassadenbegrünung leistet einen bedeutenden Teil zur Verbesserung des Stadtklimas und der Stadtökologie durch die einhergehende Verschattung der Fassade und deren Abkühlung dadurch im Sommer. Des Weiteren werden Schadstoffe aus der Luft gefiltert und gebunden, sowie ein wertvoller Beitrag zur Biodiversität geleistet.

Es sind Festsetzungen getroffen, alle nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzpflanzungen müssen in hochwertigen Pflanzqualitäten erfolgen, wodurch eine gestalterische und ökologische Wirkung zügig erreicht wird.

Neben einer Liste von Pflanzen (Anhang 4 - Pflanzliste) für standortangepasste Gehölze, die Verwendung finden sollten, um den örtlichen Vegetationsbestand adäquat zu ergänzen bzw. höherwertiger zu ersetzen, ist folgende Festsetzung zum Thema Flachdachbegrünung getroffen worden:

- Dachflächen, welche nicht anderweitig als Parkierungsflächen, Oberlichter oder Solare Nutzung genutzt werden sind extensiv zu begrünen. Hier ist eine Substratschicht von mindestens 0,05 m vorzusehen.

Mit der Festsetzung von begrünten Flachdächern können folgende, positive Effekte erzielt 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 und ökologisch wirksamen Elementen.

4.4 Immissionsschutztechnische Festsetzungen

Aufgrund der bereits vorhandenen, konfliktarmen bis -freien Nutzung am Tag und der Tatsache, dass keine neuen, störenden Nutzungen im Gebiet geplant sind, sind weitergehende Untersuchungen der Auswirkungen von Verkehr und Nutzungen nicht notwendig.

Maßnahmen gegen Verkehrsgeräusche:

Es sind keine Nutzungen bekannt, die eine über das bisherige Maß hinaus gehende Schutzbedürftigkeit aufweisen. Änderungen sind daher nicht veranlasst.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben.

In Abstimmung mit dem Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg wurde folgende Festsetzung in die Planung mit aufgenommen: *Im Zuge der Genehmigung künftiger Nutzungen ist für jedes einzelne Vorhaben im Geltungsbereich nachzuweisen, dass an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft die gemäß TA lärm einzuhaltenden Richtwerte um mindestens 6 dB (A) unterschritten werden.* Durch diese Festsetzung kann auch auf Dauer ein Schutz der Nachbarschaft gewährleistet werden.

5 AUSWIRKUNGEN

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der planerische Eingriff in den bisher weitestgehend versiegelten Bereich bewirkt eine kleinteilige 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.

Aufgestellt:
Bamberg, 07.07.2021, 28.02.2022
05.08.2022, 18.08.2022
Sf/Re-20.016.7

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

Bubholz

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.

Reichelt

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39
96052 Bamberg
☎ 0951-98003-0

Schönfelder

Anhang

Anhang 1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 26.10.2022
Anhang 2	Freiflächengestaltungsplan, Stand 26.10.2022
Anhang 3	Auswirkanalyse Umstrukturierung GE-Standort Laubanger 14a vom 28.04.2021
Anhang 4	Pflanzliste
Anhang 5	Stellplatznachweis