

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: Referat 6</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2011/0170-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 29.03.2011</p> <p>Referent: Ilk Michael</p> <p>Amtsleiter: Lang Harald</p> <p>Sachbearbeiter: Raedlein Mirko</p>						
<p>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 114 E</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</p> <p>für das Gebiet zwischen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße</p> <p>"Quartier an der Stadtmauer"</p> <p>- Sachstandsbericht</p> <p>- Billigung der Planung</p> <p>- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>13.04.2011</td> <td>Stadtentwicklungssenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	13.04.2011	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
13.04.2011	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

1. Sachstandsbericht

Am 23.11.2010 wurde ein Sachstandsbericht bezüglich der Entwicklung der Fläche zwischen Lange Straße und ZOB, genannt „Quartier an der Stadtmauer“ dem Stadtentwicklungssenat vorgelegt. Von den dort aufgeführten nächsten Arbeitsschritten wurden zwischenzeitlich die nachfolgenden Schritte vollzogen.

- Erarbeitung eines **Verkehrsgutachtens** (Gutachter: IB ambrosius blanke, Bochum)
- Erarbeitung eines **Schallschutzgutachtens** aufbauend auf den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens (Gutachter: IB Möhler + Partner, München).
- Einholen einer **naturschutzfachlichen Stellungnahme zum Artenschutz** hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen, Höhlenbrütern, in Abstimmung mit dem Umweltamt Stadt Bamberg
- Erarbeitung einer **Verschattungsstudie**
- **Einarbeitung der Fachgutachten und der Ergebnisse der bodenarchäologischen Sondagen** in den Bebauungsplanentwurf

Als weiteres Vorgehen soll eine Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes anhand des Bebauungsplankonzeptes im Stadtentwicklungssenat erfolgen und die weiteren Verfahrensschritte beschlossen werden:

- Durchführung der Verfahrensschritte § 3.1 BauGB - **Beteiligung der Öffentlichkeit** – und § 4.1 BauGB - **Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**- mit dem Konzept des Bebauungsplans.
- Die **Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Bamberg wird parallel durchgeführt. Die im Jahre 2004 eingeleitete Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt auch mit der derzeitigen Planung überein. Die städtebauliche Begründung für die beabsichtigte Darstellung als Kerngebiet (MK) trifft auch auf die derzeitige Planung zu, so dass die Wiederaufnahme des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen kann.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung fließen in eine anschließende Auslobung eines Wettbewerbs ein, mit dem eine qualitativ hochwertige Lösung für die architektonische Gestaltung der Gebäude und des urbanen Raums gefunden werden soll. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wiederum werden dann im Bebauungsplan- Entwurf für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung finden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.1 BauGB – Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4.1 BauGB

2.1 Anlass der Planung

Weite Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereichs liegen derzeit brach und bedürfen einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung. Das gesamte Areal soll insbesondere für den Einzelhandel nutzbar gemacht werden und zur Stärkung des Handels- und Dienstleistungsstandorts Innenstadt insgesamt beitragen.

2.2 Bisheriges Verfahren

Die Sparkasse Bamberg hat im Jahr 2007 an die Multi Development Germany GmbH ein Exklusivrecht für die Entwicklung des Areals zu einem Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort vergeben. Im Jahr 2008 wurde eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung, der Denkmalschutzbehörden und des Investors gebildet, die zur Aufgabe hatte, im Dialog eine Beurteilung zu der vom Investor vorgelegten Planung abzugeben. Die Arbeitsgruppe verständigte sich auf ein Positionspapier, auf dessen Grundlage die Firma Multi Development Germany GmbH im August 2008 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellte.

Am 08.10.2008 fasste der Rat der Stadt Bamberg den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 12 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114 E. Mit dem Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines offenen Altstadtquartiers mit der Hauptnutzung Einzelhandel und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen sowie einem angemessenen Wohnanteil geschaffen werden.

2.3 Ziele der Planung

Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Sparkassenareals orientiert sich an folgenden Zielen:

- Stärkung der Innenstadt durch Erweiterung und Ergänzung des Angebotes an zusammenhängenden und großflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen
- Entwicklung eines eigenständigen Stadtquartiers durch Schaffung von differenzierten identitätsstiftenden städtebaulichen Strukturen

- Angemessener Umgang mit den vorhandenen Baudenkmalern, Einbindung historischer Bausubstanz in das Gesamtkonzept
- Öffnung des Areals durch vielfältige Wegeverbindungen mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität
- Verträgliche Bewältigung des Individualverkehrs durch Ausnutzung der Lagegunst am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und entsprechende Anbindung des Quartiers an den ÖPNV.

Das zwischenzeitliche beschlossene Interkommunale Entwicklungskonzept der ARGE Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid stellt fest, dass durch das geplante „Quartier an der Stadtmauer“ die Innenstadt in ihrer Funktion als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort zusätzlich gestärkt wird.

Auch das in Aufstellung befindliche städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) fordert eine eindeutige Positionierung der Innenstadt. Insofern wird eine behutsame, im Einklang mit dem Welterbe stehende funktionale Strukturanpassung der zentralen Handlungslagen gefordert, die auch hinsichtlich der Flächengrößen und -zuschnitte des Handels den heutigen Anforderungen gerecht werden.

2.4 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Mitte (Inselstadt), zwischen Lange Straße, Franz-Ludwig-Straße, Promenadestraße und Hellerstraße und besteht aus den Grundstücken des Vorhabengebiets mit den Flurnummern 264, 265, 286, 287, 288, 290, 293, 298/3 und 375/4 sowie die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Grundstücke mit den Flurnummern 273/5, 274, der Gemarkung Bamberg. Es umfasst ca. 0,53 ha.

2.5 Rechtliche Rahmenbedingungen

Darstellung im FNP

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Hauptbestandteil der städtebaulichen Konzeption ist die Schaffung von kerngebietstypischen Nutzungen mit Flächen für großflächigen Einzelhandel. Dies erfordert im Bebauungsplan eine Ausweisung des Areals als Kerngebiet. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits 2004 eingeleitet und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überdeckt von zwei einfachen Bebauungsplänen, die Regelungen hinsichtlich der Einschränkung städtebaulicher Nutzungen (Vergnügungsstätten und Spielhallen) treffen. Diese Einschränkungen werden im vorliegenden Bebauungsplankonzept übernommen.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Eigentum der Sparkasse Bamberg bzw. der SGZ Baugesellschaft für Sparkassengebäude mbH & Co. KG.

2.6 Konzept der städtebaulichen Planung

Auf dem Areal zwischen Lange Straße, Promenadestraße und Franz-Ludwig-Straße soll ein offenes, ein sich in die Altstadtsituation maßstäblich einfügendes, innerstädtisches Einkaufsquartier entstehen. Das Planungsgebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich neu geordnet und an die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude Keßlerstraße 38 und Promenadestraße 7 sowie die verbliebenen Bodendenkmäler (Mikwe-Treppe, Stadtmauerreste 15. Jhrt.) werden in das städtebauliche Konzept integriert. Die Geschichte des Quartiers wird dokumentiert. Die geplanten Einzelhandelsflächen sind als klassische innerstädtische Einkaufslage zu verstehen, die integrierter Bestandteil der Altstadt ist und das

Einzelhandelsangebot erweitert und ergänzt. Ein in sich geschlossenes Einkaufszentrum mit großem Stellplatzangebot als Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben soll vermieden werden. Das städtebauliche Grundkonzept basiert auf folgenden drei Leitideen:

- Aufgreifen des für die Bamberger Altstadt typischen, kleinteiligen Strukturschemas – bestehend aus Vorderhaus, Hof und Hinterhaus in Form von drei Einzelgebäuden. Wie es für Einkaufslagen der Innenstadt typisch ist, soll das Quartier fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar sein, Kfz-Stellplätze sind im Planungsgebiet nicht geplant. Deshalb sieht das städtebauliche Konzept eine Öffnung des Planungsgebiets für Fußgänger und Radfahrer zur Langen Straße, zum ZOB / Promenadestraße und zur Hellerstraße und damit eine Anbindung an die bestehenden Einkaufslagen vor. Gleichzeitig soll dadurch zu einer Stärkung der angrenzenden Handelslagen beigetragen werden:
- "Markantestes Merkmal des Quartiers ist der Treffpunkt der beiden Stadtmauern des 13. und 15. Jahrhunderts genau im Zentrum des Areals" (zit. aus: Jahrbuch für fränkische Landesforschung, 2004, Karin Dengler-Schreiber,). Die verbliebenen Relikte der Stadtmauern sollen in das architektonische und freiräumliche Konzept - sofern möglich in situ – integriert werden.
- Das Quartier war für die jüdische Kultur in Bamberg von großer Bedeutung. Die verbliebenen Relikte der Mikwe sollen in das architektonische und freiräumliche Konzept - sofern möglich in situ - integriert werden.

Als Nutzungskonzept für die drei- bis fünfgeschossige Bebauung ist eine Mischung aus großflächigem Einzelhandel, weiteren Einzelhandelsläden und Gastronomie sowie im kleineren Umfang Dienstleistung und Wohnen vorgesehen. Innerhalb des Einzelhandelskonzeptes sind in den drei Einzelgebäuden jeweils großflächige Handelsflächen für Ankerbetriebe positioniert, die sich an den Zugängen Lange Straße, Promenadestraße und Hellerstraße befinden und im Untergeschoß (Basement) miteinander verbunden werden können.

An der Langen Straße wird die geschlossene Baustruktur beibehalten. Die geplante Neubebauung orientiert sich in Höhenentwicklung und Dachform am Charakter der umgebenden Bebauung in der Lange Straße. Das Baufeld zwischen Lange Straße und Hellerstraße wird unter Ausschöpfung des heutigen Baurechtes drei- bis viergeschossig überbaut und nach Norden zu einer Platzfläche auf drei und zwei Geschosse abgestaffelt.

Die geplante Bebauung im Baufeld an der Hellerstraße ist nach Westen grenzständig, passt sich in diesem Bereich in der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung an und erhöht sich nach Osten auf fünf Geschosse. Das fünfte Geschos ist in diesem Baufeld zur Hellerstraße und zu den internen neuen Platzflächen als Staffelgeschos zurückgesetzt.

Die geplante Neubebauung an der Franz-Ludwig-Straße orientiert sich straßenseitig hinsichtlich Höhenentwicklung und Dachform am Nachbarhaus Franz-Ludwig-Straße 10 und schließt an dieses an. Gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäude Promenadestraße 7 hält die Bebauung Abstand. Nach Süden schließt ein grenzständiges dreigeschossiges Rückgebäude an, welches die neue Platzfläche vor dem

Baudenkmal Keßlerstraße 38 und die neue Platzfläche an der Hellerstraße mit seiner Bauflucht begrenzt.

Zwischen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße (mit Anbindung an den ZOB Promenadestraße) führt eine Gasse/ Passage und verbindet die oben genannten Plätze mit den umgebenden Straßen. Die Baudenkmäler Keßlerstraße 38 und Promenadestraße 7 bleiben erhalten und werden für ein kerngebietstypisches Nutzungsspektrum planerisch gesichert.

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist insgesamt als nutzungsgemischtes Stadtquartier, in städtebaulich integrierter Lage konzipiert. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

Es gliedert sich in den für den Neubau vorgesehenen Bereich MK 1 und die beiden Bereiche mit zu erhaltendem Baubestand, MK 2 und MK 3.

Der Bereich MK1 untergliedert sich in drei Teilbereiche, MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3, die jeweils eines der drei Handels- Dienstleistungs- und Wohngebäude umfassen. Da die drei Bereiche über das Basement miteinander verbunden sind und auch funktional in enger Beziehung stehen, werden sie als zusammenhängendes Kerngebiet betrachtet.

In Erdgeschoss, dem 1. und 2. Obergeschoss sowie im Untergeschoß des MK 1 sind überwiegend Einzelhandelsnutzungen, ergänzt durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote vorgesehen. Zur Erweiterung des Einzelhandelsangebots der Innenstadt sollen möglichst mehrere, großflächige Einzelhandelsbetriebe entstehen. In den oberen Geschossen sind in untergeordnetem Umfang Wohnungen bzw. Büros und Praxen vorgesehen. Der Wohnanteil soll auch zu einer Belebung des Quartiers außerhalb der Geschäftszeiten beitragen.

Das Planungsgebiet dient der Ansiedlung von Handelsbetrieben und ermöglicht die Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Festsetzung erfolgt dem Gebietscharakter entsprechend als Kerngebiet nach § 7 BauNVO.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im MK 1 erst ab dem 3.OG auch Wohnungen zulässig, um das Raumangebot für Einzelhandel, Dienstleistungen und Büronutzungen nicht übermäßig einzuschränken und Nutzungskonflikte innerhalb des Baugebiets zu vermeiden. Die Eigenart des Baugebietes (MK) bleibt gewahrt.

Die beiden Kerngebiete MK 2 und MK3 mit ihrer denkmalgeschützten Bebauung sollen als traditionelle Geschäftshäuser der Bamberger Altstadt reaktiviert werden. Charakteristisch für diese Nutzungsgemischten Gebäude ist eine Erdgeschoßzone mit öffentlich zugänglichen Nutzungen und darüber liegende gewerbliche Nutzungen, ggf. Wohnungen. Um diese besondere städtebauliche Zielsetzung umsetzen zu können und um ein Einfügen der Gebäude in das durch Einzelhandel geprägte MK 1 zu sichern, wird festgesetzt, dass im Erdgeschoß nur Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig sind.

Die im Kerngebiet zulässige und in der direkten Nachbarschaft bestehende Wohnnutzung bedarf eines besonderen Schutzes. Um Konflikte mit Nutzungen zu vermeiden, die mit starkem Verkehr und hohen (Lärm-) Emissionen verbunden sind, werden die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen, oberirdischen Parkhäuser sowie mit Letzteren im Zusammenhang stehende Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ebenfalls werden die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, um den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die geplante und bestehende Wohnnutzung im Umfeld vorzubeugen.

Vergnügungsstätten (Spielhallen) werden aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit den städtebaulichen Entwicklungszielen ausgeschlossen, ebenso Vergnügungsstätten/ Gewerbebetriebe in Form von Nachtlokalen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Bordelle und Wettbüros. Die Festsetzungen der bestehenden einfachen Bebauungspläne werden übernommen. Insbesondere will man sich hier vor einem möglichen „Trading-Down-Effekt“ durch Vergnügungsstätten schützen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Neubebauung im MK 1 (Vorhabengebiet) wird gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Die maximal zulässige Geschoßfläche wird insgesamt auf 12.300 m² beschränkt. Dies entspricht einer GFZ von ca. 2,3. Die GFZ- Obergrenze für Kerngebiete nach § 17 BauNVO von 3,0 wird damit eingehalten.

Insgesamt sieht das Nutzungskonzept ca.

- 14.500 m² Bruttogrundfläche für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung mit einer Verkaufsfläche von ca. 9.500 m², verteilt auf oberirdische und unterirdische Flächen (Basement), davon mindestens 50 % der Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel mit Einheiten > 1.000 m² Verkaufsfläche sowie
- 2.300 m² Bruttogrundfläche für Wohnen und Büronutzungen vor.

Die Unterbauung des MK 1 für die im Durchführungsvertrag geregelten Nutzungen – außer Wohnnutzung - ist zulässig. Dadurch ist ein für den Betrieb ausreichend großes Flächenangebot für Handelsnutzungen bei gleichzeitiger baulicher Rücksichtnahme auf die prägende Baustruktur im Umfeld des Planungsgebiets möglich. Zudem können zu Gunsten der Aufenthaltsqualität der Plätze bzw. der Passage Nebenfunktionen und -nutzungen für alle drei Häuser gemeinsam in das Untergeschoß gelegt werden.

Im MK 2 und MK 3 wird der Baubestand festgeschrieben.

Das bisher vollständig versiegelte Gebiet wird auch nach seiner Umgestaltung weitgehend überbaut, bzw. unterbaut sein und somit eine in Kerngebieten zulässige GRZ von 1,0 erreichen.

Die verträgliche Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und der maximal zulässigen Oberkante Gebäude (OK) in Metern sichergestellt. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Für die bestehenden und zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude Keßlerstraße 38 und Promenadestraße 7 wird die Anzahl der bestehenden Vollgeschosse festgesetzt.

Die vorgesehene Höhenentwicklung orientiert sich bzw. berücksichtigt die bestehende und in den angrenzenden Bereichen anschließende bis zu 5-geschossige Bebauung.

Entlang der Lange Straße, der Hellerstraße und der Promenadestraße bzw. Franz-Ludwig-Straße werden mit Rücksicht auf das Stadtbild und den Denkmalschutz (Ensembleschutz, Weltkulturerbe) die jeweils angrenzenden Traufhöhen aufgenommen und eine Mindest- und Maximale Wandhöhe festgesetzt, die einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung lässt, bzw. zwischen den unterschiedlichen Traufhöhen der angrenzenden Gebäude vermittelt.

Im MK 1.3 im Bereich der bestehenden eingeschossigen, grenzständigen Bebauung entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Promenadestraße 7 (Flurnummer 273/5) wird im Rahmen der Überplanung des Gesamtareals eine Wandhöhe von maximal 14 m zugelassen, die zukünftig eine bis zu 3-geschossige Bebauung ermöglicht. Dies ist zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen notwendig,

a) um die beschriebene Gliederung in drei ausreichend dimensionierte Baukörper zu erreichen, welche die Ansiedlung von drei großflächigen Ankermietern ermöglicht sowie

b) um den internen Quartiersplatz nach Norden baulich zu fassen.

Im MK 1.2 ist unter Berücksichtigung des Bauraumes und der Oberkante Gebäude die Errichtung eines Staffelgeschosses geplant, um den Bauraum sinnvoll auszunutzen und attraktive Flächen für Wohn- bzw. Büronutzungen anbieten zu können. Die festgesetzten Baugrenzen stellen sicher, dass das Staffelgeschoß von der Außenkante des Gebäudes zurückgesetzt ist, um eine verträgliche Wirkung der Bebauung im Straßenraum zu gewährleisten und eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu sichern.

Bauliche Gestaltung

Um eine architektonische Qualität der Gebäude zu gewährleisten, wird im nächsten Schritt ein Architektenwettbewerb durch den Investor ausgeschrieben. Grundlage dafür sollen die Ergebnisse aus Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4.1 BauGB sein.

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt für den Fußgänger- und Radverkehr über die Lange Straße, die Hellerstraße und die Franz-Ludwig-Straße, die über die interne Erschließung mit Wegen und Plätzen im Planungsgebiet untereinander verknüpft werden.

Es ist geplant, dass der Lieferverkehr für den Einzelhandel etc. von der Lange Straße zufährt, im zentralen Bereich be- und entlädt und auf die Franz-Ludwig-Straße wieder ausfährt. Eine Beschränkung der Anlieferzeiten ist vorgesehen, um einen möglichst ungestörten Aufenthalt während der Einkaufszeiten zu gewährleisten. Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr und Feuerwehr soll ebenso über die Lange bzw. Franz-Ludwig-Straße erfolgen.

Die Befahrbarkeit des Areals wurde anhand der erforderlichen Radien für Lkw geprüft und

nachgewiesen.

Die bestehende Bushaltestelle an der Lange Straße ist in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Zur Prüfung der verkehrlichen Verträglichkeit des Planungsvorhabens sowie zur Abschätzung des zukünftigen Stellplatzbedarfes, wurde vom Ingenieurbüro Ambrosius Blanke ein Verkehrsgutachten auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs erstellt.

Stellplätze

Der Verzicht auf Stellplätze bewirkt eine funktionsgerechte Nutzung der Infrastruktur und der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie den großen fußläufigen Einzugsbereich des Standorts zwischen ZOB und Lange Straße.

Das Planungsgebiet liegt in integrierter, zentraler Lage in der Bamberger Innenstadt mit hervorragender Anbindung an den ÖPNV. Um die städtebauliche Integration des geplanten Quartiers in die Altstadt zu ermöglichen und aufgrund der Lagegunst des Planungsgebiets wird auf die Errichtung von Kfz-Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs verzichtet. Die Nutzer des Gebietes werden dann, soweit sie mit dem Pkw zum Gebiet kommen, in Gänze auf die im Umfeld angebotenen öffentlichen Stellplätze verwiesen.

Um zu wissen, in welcher Größenordnung Verlagerungen zu erwarten sind, wurde in der Verkehrsuntersuchung der Stellplatzbedarf in Abhängigkeit von der Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebietes quantifiziert.

Die Stellplatzbedarfsermittlung nach dem Verkehrsaufkommen geht davon aus, dass sich auf Grund der örtlichen Gegebenheiten bei der Bevölkerung ein bestimmtes Verkehrsverhalten einstellt, das sich im Ziel- und Quellverkehr der Kunden, Besucher und Beschäftigten, in der Ausprägung von Aktivitätenketten, in der aktivitätenspezifischen Wegehäufigkeit, im Grad der Pkw-Nutzung und in der tageszeitlichen Verteilung des zufließenden und abfließenden Verkehrs zeigt. Daraus lassen sich Tagesganglinien für den Zielverkehr und den Quellverkehr ermitteln. Die Differenz zwischen dem zufließenden und dem abfließenden Verkehr beschreibt den tageszeitlich wechselnden Stellplatzbedarf. Der Maximalwert der Stellplatzbedarfsganglinie gibt dann den Gesamtbedarf für das Projekt an. Diese Ermittlungsmethode berücksichtigt damit nicht nur die ortsspezifischen Gegebenheiten, sondern auch den für die einzelnen Nutzungsarten unterschiedlichen Tagesverlauf der Stellplatznachfrage, der zu Synergieeffekten in der Gesamtnachfrage führt. Dies gilt z.B. für die gastronomischen Einrichtungen in größeren Einzelhandelseinrichtungen, da diese von Kunden und Beschäftigten aufgesucht werden, die sich ohnehin innerhalb einer solchen Einrichtung aufhalten und ein entsprechendes Verkehrsaufkommen sowie die Stellplatznachfrage ebenfalls bereits mit den übrigen Nutzungsbereichen abgedeckt ist. Ebenso ergeben sich bei Einzelhandelseinrichtungen in zentraler Lage Kopplungseffekte mit dem Einzelhandel in der Umgebung, da ein Großteil der Kunden mehrere Geschäfte aufsucht, aber dabei nur einen Stellplatz beansprucht und so keine zusätzlichen Fahrten anfallen.

Im vorliegenden Fall wird das Verkehrsaufkommen des Planungsgebietes auf der Grundlage von Flächenansätzen ermittelt. Diese Flächenansätze geben zum Einen einen realistischen Nutzungsmix wieder, der im Planungsgebiet zu erwarten ist. Zum anderen wird mit den angesetzten Flächengrößen ein worst-case-Szenario innerhalb des Planungsgebiets berechnet. Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen stellen die Einzelhandelsflächen dabei die entscheidende Einflussgröße dar. Die mit dem Einzelhandel verbundene Verkehrsentwicklung ist verglichen mit Büro- oder Dienstleistungsnutzungen wesentlich höher.

Aus der Zusammenfassung der Stellplatzbedarfswerte für die einzelnen Nutzergruppen ergibt sich ein maximaler Gesamtbedarf von 152 Stellplätzen, der im Zeitbereich von 16:00 bis 17:00 Uhr auftritt. Dabei entfallen 136 Stellplätze auf Beschäftigte und Kunden des Einzelhandels, 3 Stellplätze auf die Büronutzungen und 13 Stellplätze auf das Wohnen. Hieraus wird für die Nutzungsarten Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Gewerbe ein Stellplatzschlüssel errechnet und festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist der festgesetzte Stellplatzschlüssel bindend.

Für Gastronomie und Einzelhandel wird der gleiche Schlüssel angewandt, da bei integrierten Gastronomieangeboten die Einzelhandelskunden gleichfalls die Nutzer der Angebote sind. Bei eigenständigen Gastronomiebetrieben unterscheiden sich die Nutzerzahlen im Tagesverlauf erfahrungsgemäß erheblich, so dass für die Besucher der Gastronomieangebote in den nutzungsstarken

Stunden nach 19:00 die nicht mehr genutzten Kapazitäten der Einzelhandelsflächen zur Verfügung stehen.

Für die bestehenden Flächen in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 ist der Stellplatznachweis bereits zu einem früheren Zeitpunkt erfolgt und nicht mehr nachzuweisen. Für neu geschaffene Nutzflächen im Rahmen der zulässigen Nutzungsarten in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zu ermitteln.

Von den ermittelten 152 Stellplätzen sind 31 Stellplätze für die bisherige und künftig wegfallende Nutzung der Sparkasse in der Tiefgarage Geyerswörth dinglich gesichert, zudem wurden 18 Stellplätze für die bestehende Nutzung abgelöst, sodass sich die weitere Betrachtung auf 121 (152-31) Stellplätze erstreckt, die im Zeitbereich von 16.00 – 17.00 Uhr nachgefragt werden.

Unter Einbeziehung der Tiefgaragen Maximiliansplatz, Schützenstraße und Georgendamm, die in einem Radius von 600 m – entsprechend einem Fußweg von etwa 10 Minuten – zum Plangebiet erreicht werden können - kann eine vollständige Deckung des Stellplatzbedarfs gewährleistet werden. Das Angebot an freien Stellplätzen in diesen Parkieranlagen liegt im Minimum um 11.30 Uhr mit durchschnittlich 170 Stellplätzen noch um 49 Plätze über dem ermittelten Bedarf von 121 Plätzen aus dem Plangebiet.

Damit kann nachgewiesen werden, dass für das geplante Vorhaben im Umfeld ausreichend Parkplätze vorhanden sind.

Verkehrliche Auswirkungen

Die Zielsetzung der Planung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst keine Stellplätze herzustellen, bewirkt, dass die mit einer Nutzungsintensivierung verbundenen Zuwächse des motorisierten Individualverkehrs im Plangebiet selbst nicht auftreten und auch im unmittelbaren Umfeld nicht oder kaum spürbar werden. Der gebietsbezogene Ziel- und Quellverkehr wird sich je nach individueller Aktivitätenkette auf verschiedene Parkierungsmöglichkeiten und unterschiedliche Zu- und Abfahrtsrouten im inneren Stadtgebiet verteilen. Eine genaue Zuordnung der Verkehrsveränderungen auf einzelne Streckenabschnitte oder Parkieranlagen ist wegen der Vielfältigkeit der Aktivitätsmuster nicht möglich. Andererseits wird davon ausgegangen, dass die räumliche Verteilung der Verkehrsströme bei der zu erwartenden Größenordnung des gesamten Neuverkehrs im Verhältnis zu den bereits bestehenden Verkehrsmengen an keiner Stelle zu deutlichen Veränderungen im Verkehrsgeschehen führen wird.

Stellplatzbedarf für Fahrräder

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Fahrräder wurde im Verkehrsgutachten analog zur Ermittlung des Kfz-Stellplatzbedarfs vorgenommen. Laut Gutachten werden für die geplanten Nutzungen 118 Fahrradstellplätze benötigt, wobei davon 20 Abstellplätze für die Wohnnutzung erforderlich wären. Die Abstellplätze sollten proportional zu den Nutzungsintensitäten der einzelnen Gebäude möglichst in der Nähe von deren Eingängen angeordnet werden. Die Anordnung der Standorte sollte mit Hilfe des Wettbewerbs gefunden werden, der auch den städtebaulichen Außenraum umfasst.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde ein Gutachten erstellt das folgende Beschränkungen im Bebauungsplan festsetzt.

Für Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

Die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, an denen Verkehrslärm-Beurteilungspegel von größer 65/60 dB(A) (Tag/Nacht) auftreten, ist nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wintergärten, verglaste Vorbauten) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern unter Einrechnung der Zuschläge für

die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel von 55/45 dB(A) (Tag/Nacht) nicht überschritten wird.

Öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an weiteren Gebäudeseiten, an denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag oder 49 dB(A) bei Nacht erreicht oder überschritten wird, nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass mit geeigneten Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtung oder Gleichwertiges) sowohl eine ausreichende Belüftung als auch das erforderliche Schalldämm-Maß nach DIN 4109 eingehalten wird.

Die Anlieferung mit LKW ist nur innerhalb der Durchfahrten an Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße zulässig. Die Decken der Durchfahrten sind schallabsorbierend zu verkleiden.

Die Anlieferung mit LKW außerhalb der Durchfahrten ist nur zulässig, wenn die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm von 60 / 45 dB (A) tags / nachts vor Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit vergleichbaren Maßnahmen nachgewiesen wird

Denkmalschutz

Die Umsetzung der denkmalpflegerischen Ziele wurde zusammen mit den planerisch-technischen und wirtschaftlichen Anforderungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung intensiv geprüft und untersucht. Die Ergebnisse dieses Prozesses werden der Bebauungsplanung wie folgt zugrunde gelegt:

Die im Rahmen der bauhistorischen und archäologischen Untersuchungen festgestellten und teilweise freigelegten historischen Relikte belegen eine weit zurück reichende sowie wechselhafte Geschichte des Planungsgebietes. Hervorzuheben sind insbesondere

- die Funde der historischen Stadtmauern a) des mittelalterlichen Stadtkerns aus dem 13. Jhdt. und b) der neuzeitlichen Stadterweiterung aus dem 15. Jhdt.
- die Funde, welche die vergangene jüdische Gemeindenkultur aus dem 15. Jhdt und aus der Barockzeit im 17. Jhdt. belegen, insbesondere die in hochwertiger Ausführung gemauerte Sandsteintreppe zur Mikwe.

Von den erwähnten Funden werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege die neuere Stadtmauer sowie die Mikwe-Treppe in situ erhalten. Als hervorragende Zeugnisse der Geschichte des Ortes ist beabsichtigt, sie im Zusammenhang mit der Neunutzung für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar zu machen. Im Rahmen des geplanten Architektenwettbewerbs soll die Gestaltung dieser historischen Zonen zur Aufgabe gestellt werden.

Ebenso schafft die städtebauliche Entwicklung des gesamten Planungsgebietes bessere Voraussetzungen zur denkmalgerechten Sanierung und nachhaltigen Nutzung der Baudenkmäler Keßlerstraße 38 und Promenadestraße 7 als Teil des Gesamtkonzeptes.

Ein Zielkonflikt besteht zwischen der geplanten städtebaulichen Entwicklung und der geforderten Erhaltung der denkmalgeschützten Rückgebäude Hellerstraße 13:

Die Zulässigkeit größerer Handelsflächen im Untergeschoß und im Erdgeschoß im Bauraum des MK 1.2 an der Hellerstraße (= Mittelzone des Areals) zur Ansiedlung eines dritten Ankerbetriebs neben den Ankerbetrieben an der Lange Straße und der Franz-Ludwig-Straße ist eine wesentliche Voraussetzung zum Gelingen des Gesamtkonzeptes. Zum einen vereinigt dieser Bereich mehr als 25 % der Gesamtgeschoßfläche für Handelsnutzung. Zum anderen ist der dritte Anker in der Mittelzone des Areals mit seiner Anziehungskraft entscheidend für die notwendige Dynamik der Kundenströme zwischen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße/ Promenadestraße.

Planerische Untersuchungen, wie unter den konkreten Bedingungen der sehr heterogenen baulichen Bestandsituation dem Ziel eines Erhalts des Rückgebäudes Hellerstraße 13 entsprochen werden könnte, kamen zu einem negativen Ergebnis.

Festzustellen ist zum einen der Umfang der in den letzten Jahrzehnten vorgenommenen baulichen Veränderungen und der dadurch entstandene fehlende bauliche Zusammenhang der nur mehr in

Einzelteilen vorhandenen historischen Bauteile. Ein "Erhalt" des Rückgebäudes mit entsprechender statischer Ertüchtigung für eine Neunutzung käme einer kompletten Neubebauung gleich. Es stellte sich zudem heraus, dass eine Handelsnutzung in der gegebenen Gebäudestruktur, wie sie das Baudenkmal darstellt, unter Berücksichtigung der Bauvorschriften und der funktionalen Betriebsanforderungen nicht realisierbar ist. Daraus folgt, dass der Bereich des Baudenkmals aus der nachgefragten Nutzung für großflächigen Einzelhandel herausgenommen werden müsste.

Ein Verzicht auf eine Neunutzung und -bebauung im Bereich an der Hellerstraße für Einzelhandelsnutzung - ca. 1/4 der zulässigen Gesamtgeschoßfläche - würde jedoch die Wirtschaftlichkeit der gesamten städtebaulichen Entwicklung des Areals in Frage stellen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist daher eine planerische Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich. Auf Basis dieser Abwägung ist festzustellen, dass ein Erhalt des denkmalgeschützten Rückgebäudes Hellerstraße wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Als Ersatzhandlung für den Erhalt ist eine umfassende bau- und kunsthistorische Dokumentation zu erstellen.

2.7 Grünordnung / Eingriff – Ausgleichsregelung

Es ist geplant für die Wohnungen und Büros in den Obergeschossen auf den Dachflächen der darunter liegenden Geschosse „Dachgärten“ zu schaffen. Diese sollen so gestaltet sein, dass von ihnen keine Störung des Stadtbildes ausgeht. Es sollte daher auf hochwachsende Stauden und auffällige Möblierungen verzichtet werden.

Der Platzbereich sollte mit Bäumen gestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität zu steigern, kleinklimatisch eine Verbesserung zum derzeitigen Zustand zu erreichen und um zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beizutragen.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§19 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig versiegelt. Durch den Bebauungsplan wird keine nennenswerte Entsiegelung stattfinden. Jedoch sind Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas und des Grundwasserhaushalts beitragen. Aufgrund fehlender Biotopstrukturen und Habitate besteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff.

2.8 Umweltbericht

Gemäß der aktuellen Rechtslage wird eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der erforderliche Umweltbericht gemäß § 2a als Bestandteil der Begründung wird noch erarbeitet. Die Ergebnisse aus dem Verfahren fließen darin ein. Der Umweltbericht wird den Bebauungsplanunterlagen zu den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

2.9 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll zum Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB im Entwurf vorliegen, so dass er zum Satzungsbeschluss dem Stadtentwicklungssenat unterschrieben vorgelegt werden kann. Im Durchführungsvertrag sollen die Einzelhandelsverkaufsflächen und deren Nutzungsmix festgelegt werden. Auch die architektonische Gestaltung der Gebäude soll mit Hilfe eines Vorhabenplanes fixiert werden.

Dieser Vorhabenplan wird nach Durchführung des Architekturwettbewerbs erstellt.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.

2. Der Stadtentwicklungssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 114 E vom 13.04.2011.
3. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 4-wöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
4. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

-

Verteiler:

-

Bamberg,
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....
(Mirko Raedlein)