

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2019/2447-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 31.05.2019</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 305 G Vorhabenbezogener Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich "Neues Atrium" südöstlich des Bahnhofs, zwischen Bahn- trasse Erfurt-Nürnberg und der Ludwigstraße Teilweise Änderung der Bauungspläne Nr. 305 D, 305 E und 228 D</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>24.07.2019</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	24.07.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
24.07.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Antrag der Eyemaxx Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauungsplanverfahrens
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bauungsplan gemäß § 12 BauGB
- Billigung des Bauungsplan-Konzeptes
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die Eyemaxx Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG (Vorhabenträger) als Eigentümer der beplanten Flurstücke wird mit Schreiben vom 05.06.2019 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauungsplanverfahrens gestellt.

Durch den vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 305 G sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Reaktivierung des weitgehend leerstehenden Einkaufszentrums „Atrium“ in einem als sonstiges Sondergebiet (SO) kategorisierten Areal geschaffen werden.

Der Bauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen und mit Sondernutzungen belegten Flächen. Das Stadtquartier zeichnet sich durch eine hohe Bedeutung nicht nur für die Stadt, sondern auch für das Umland durch Einrichtungen, wie den angrenzenden Bahnhof mit ICE-Halt, einen wichtigen ÖPNV-Haltestellenbereich (auch mit überregionaler Bedeutung) und das Landratsamt aus.

Konkret soll durch die Realisierung des geplanten Teilumbaus der bisherigen Gebäudesubstanz das „Neue Atrium“ gegenüber dem Nutzungsspektrum des alten Atriums in seiner Funktion als Einzelhandelsobjekt reduziert und mit neuen, beziehungsweise standortbezogen sinnvoll ergänzenden Nutzungen weiter am

Markt platziert werden. Dies soll durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen Einkaufen, Gastronomie, Sport, Beherbergung, Kultur, Gewerbe/Dienstleistungen und Parken ermöglicht werden. Die einzelnen Nutzungen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von maximal zulässigen Größenordnungen näher definiert. Die Gebäudeteile sollen zwischen drei- (Hotel an der Nordseite zum Bahnhofsvorplatz) und sechsgeschossig (bestehende Kubatur des Kinos) ausgeführt werden, ein Großteil des Gebäudes wird durch die Bestandshöhen definiert. Die räumliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen kann im Detail den Vorhabenplänen entnommen werden.

2. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dabei findet § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Anwendung, wobei auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet wird. Wegen der massiven Veränderung der Bebauungsstruktur wird im Interesse einer umfassenden und ausgewogenen Berücksichtigung möglichst aller Belange auf die Reduzierung der Verfahrenslänge gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Das Bebauungsplanverfahren wird somit mit zwei Beteiligungsschritten durchgeführt.

Im Vorfeld des Verfahrens wurden durch den Vorhabenträger bereits einige Fachgutachten beauftragt. Die Ergebnisse der beauftragten Fachgutachten liegen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht vor. Diese werden im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar sein.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

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

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 auf dem Gelände errichtet wurde.

Durch eine Vielzahl an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Fern-, Stadt- und Regionalbusse) sowie durch die direkte Nachbarschaft zum Bahnhof mit ICE-Systemhalt besitzt das Atrium eine sehr gute ÖPNV-Verkehrsanbindung. Die fußläufige Erreichbarkeit ist ebenfalls als gut einzuschätzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Konzeptes Nr. 305 G umfasst insgesamt circa 1,96 ha und schließt die Flurnummern Fl.-Nr. 5140/32, Fl.-Nr. 5138, Fl.-Nr. 5138/1 und in einem Teilbereich die Fl.-Nr. 1403/3 mit ein.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan Teilplan Art der Nutzung ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dargestellt. Das Areal liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof“. Nordwestlich grenzt das Bahnhofsgebäude, östlich und südöstlich des Geltungsbereichs der Schienenbereich des Bahnhofes Bamberg an (Flächen für Bahnanlagen). Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalschutzbereichs, der am nordwestlichen Gebäude rand direkt angrenzt, jedoch in Teilbereichen innerhalb der Bodendenkmalzone des Bamberger Stadtteils „Theuerstadt und Gärtner Viertel“.

Der Teilplan Landschaftsplan stellt das Gebiet als Wohnsiedlungsbereich mit dem Zusatz „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dar. Darüberhinaus werden keine weiteren Zielsetzungen formuliert.

4.2. Planungsrechtliche Grundlage

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 305 D vom 03.06.1987 und in Teilbereichen der Bebauungsplan Nr. 305 E vom 06.11.2002 sowie der

Bebauungsplan Nr. 228 D vom 15.01.2003. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 305 G sollen die bestehenden Bebauungspläne innerhalb der Abgrenzungen des Bebauungsplanes Nr. 305 G (Details hierzu in der Begründung, Unterpunkt 3.2) außer Kraft gesetzt werden. Es sollen künftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 305 G gelten.

4.3. Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des überplanten Grundstückes und der Immobilie (Fl. Nr. 5138).

5. Konzept der städtebaulichen Planung

Der Vorhabenplan des Architekturbüros Bornhofen sieht auf einem circa 1,56 ha großen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes einen Teilumbau der bisherigen Gebäudesubstanz vor. Der nördliche Teil bis zum bestehenden Kino wird abgetragen und, hinter der bisherigen Straßenflucht zurückbleibend, mit einem neuen Stützenraster und neuen Geschosshöhen wieder aufgebaut. Das neue Gebäude wird in diesem Bereich am Bahnhofplatz nur wenig höher als der Bestand. Ab dem weiter bestehenden Kino bleiben alle tragenden Elemente des Gebäudes bestehen und werden im südlichen Bereich durch Büroflächen im EG und im Bereich des obersten Vollgeschosses des Parkhauses ergänzt. Ein neuer Fahrstuhl- und Treppenturm verbindet die Bereiche funktional miteinander und gliedert künftig die langgestreckte Fassade in diesem Bereich.

Zentrales Gestaltungselement der neuen Freiraumplanung für das ansonsten zu 100 % überbaute Grundstück ist der Abschnitt des zurückgebauten Bauteils am nördlichen Abschnitt der Ludwigstraße. Hier werden eine neue Platzfläche sowie eine verkehrsberuhigte Fläche im Bereich der zurückgesetzten neuen Fassade im nördlichen Teil geschaffen. Dieser neue verkehrsberuhigte Bereich dient der Erschließung der erdgeschossigen Ladenzone sowie der Treppenhäuser zu den obergeschossigen Nutzungen. Die Schaffung von begrünten Ruheazonen zu den geplanten Haltestellen hin sowie als Bürgersteig in Richtung Schwarzenbergstraße/Pfisterbergbrücke rundet den neu geplanten öffentlichen Raum gestalterisch ab.

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudekomplexes erfolgt für den motorisierten Verkehr zum Einen durch die bereits bestehende zentrale Zu- und Ausfahrt des Parkhauses auf Höhe der Kreuzung der Ludwigstraße/Schwarzenbergstraße mit der Kunigundenruhstraße. Für die neu gestalteten Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss wird eine neue Parkierungsfläche innerhalb des Gebäudes definiert. Diese erhält eine neue, separate Zu- und Ausfahrt zur Ludwigstraße (siehe Bebauungsplan rote Pfeildarstellung).

Die Büroeinheiten im südlichen Teilbereich erhalten die ehemals als Laderampe genutzten Flächen als Parkierungsflächen. Eine Zu- und Ausfahrt erfolgt ausschließlich über die ehemalige Lkw-Zufahrt zur Laderampe. Insbesondere die Fahrradabstellung wird komplett neu geordnet.

Detaillierte Informationen zum geplanten Bauvorhaben der Eyemaxx Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG sind dem Vorhabenplan des Architekturbüros Bornhofen zu entnehmen. Die Fraktionen erhalten gesondert je ein Exemplar des Vorhabenplanes.

Die Planung wird in der Sitzung des Bau- und Werkssenates durch den Vorhabenträger, die Eyemaxx Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, die Planungsgruppe Strunz und den verantwortlichen Architekten des Architekturbüros Bornhofen, vorgestellt.

6. Gründordnung / Eingriffs-Ausgleich-Regelung

Integriert in das Bebauungsplan-Konzept wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Bebauungsplan ergänzt und hinsichtlich des Baumbestandes, der Freiflächengestaltung und des naturschutzfachlichen Gesamtausgleichsbedarfes Aussagen trifft.

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

7. Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde für die vorliegende Planung nicht veranlasst. Der Bebauungsplan setzt fest, dass vor Abbrucharbeiten bestehender Bebauung diese auf Vogel- und Fledermausvorkommen zu überprüfen sind.

Um Tötung von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Außenanlagen/Straßenanlagen insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

8. Umweltprüfung

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

9. Immissionsschutz

Durch den Vorhabenträger wurde ein Immissionsschutz-Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen vor und sind sowohl im Text- als auch im Planteil des Bebauungsplanes integriert.

Für den ermittelten Verkehrslärm werden für die Gebäudeteile mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen entsprechend der aktuellen Fassung der DIN 4109 festgesetzt.

Anlagegeräusche, welche im Bereich der Hotelnutzung im im Plan gekennzeichneten Bereich antreffen, sind mit technischen Maßnahmen zur Be- und Entlüftung auszurüsten. Öffensbar gestaltete Fenster sind im Bereich von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen.

10. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

11. Durchführungsvertrag

Neben dem Vorhabenplan und dem Bebauungsplan ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwingend notwendig.

Während des Verfahrens werden im Durchführungsvertrag unter anderem Vereinbarungen zu Maßnahmen der Erschließung (Entwässerung, Stellplatznachweis, etc.), zur Freiflächengestaltung sowie die Stellung von Sicherheiten von der Verwaltung mit dem Vorhabenträger präzisiert und abgestimmt.

12. Stadtgestaltungsbeirat

Das Vorhaben wurde bereits in einem frühen Stadium im September 2018 im Stadtgestaltungsbeirat behandelt. Der Stadtgestaltungsbeirat begrüßt das geplante Vorhaben im Grundsatz außerordentlich und weist für die weiteren Planungen explizit auf bestimmte Punkte hin (siehe hierzu das Protokoll im Anhang).

Im Vorfeld der Sitzung des Bau- und Werksenates hat am 27.06.2019 eine weitere Sitzung des Stadtgestaltungsbeirats stattgefunden. Hier wurden die hier beigefügten Vorhabenpläne vorgetragen. Die Ergebnisse, die sich in Form eines Protokolles aus der Sitzung ergeben, werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Stellungnahme gewertet und fließen in die weitere Planung mit ein. Die Einarbeitung der Anregungen der Sitzung des Stadtgestaltungsbeirats vom 27.06.2019 wird daher erst im weiteren Verlauf des Verfahrens zum Beschluss der öffentlichen Auslegung vorliegen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat gibt dem Antrag der Eyemaxx Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens statt.
3. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 305 G.
4. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 305 G vom 24.07.2019.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
6. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung 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:

- 305G_Antrag_Eyemaxx Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG_2019-06-03
- Protokollauszug der Sitzung des Stadtgestaltungsbeirats vom 27.06.2019

Verteiler: