

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2019/2447-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      31.05.2019</p> <p>Referent:                    Beese Thomas</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 305 G</b>  <b>Vorhabenbezogener Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan</b>  <b>für den Bereich "Neues Atrium" südöstlich des Bahnhofs, zwischen Bahn-</b>  <b>trasse Erfurt-Nürnberg und der Ludwigstraße</b>  <b>Teilweise Änderung der Bauungspläne Nr. 305 D, 305 E und 228 D</b></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 Ruhezeiten 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 Werkssenates 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 Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat gibt dem Antrag der Eyemaxx Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens statt.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 305 G.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 305 G vom 24.07.2019.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
6. Der Bau- und Werkssenat 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

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	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:

Vorhabenträger EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG

Stadt Bamberg  
Stadtplanungsamt  
Untere Sandstraße 34  
96049 Bamberg

STADTPLANUNGSAMT					
Eing. 21. Juni 2019					
<input type="checkbox"/> Rücksprache					
AL	FNP	BPlan	Stadt	Verk.	VerwFi

ALB	Stadt Bamberg	bR
WI 5	Baureferat	StN
Jl 61	19. Juni 2019	zdA
JF62		Antw schr
WV		Contr

den, 03.06.2019

### Vorhaben

### Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Maßnahme „Neues Atrium“ zwischen Ludwigstraße und Bahntrasse mit den betroffenen Bebauungsplänen Nr. 228 D, 305 D und 305 E der Stadt Bamberg und den betroffenen Fl.-Nrn. 5138, 5138/1 und 5140/32 sowie Teilen der Fl.-Nr. 1403/3 (Ludwigstraße) beantragen wir die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.

Auf den Grundstücken sollen Einzelhandelsnutzungen, Hotel, Kleingewerbe/Dienstleistungen, Fitness, Kino, Büros, Verkehrsflächen und das Parken bei großflächiger Beibehaltung der bestehenden Nutzungsstrukturen vorgehalten werden.

Wir, die

### EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG

Amtsgericht Aschaffenburg HRA 5555  
Weichertstraße 5  
63741 Aschaffenburg,

gemeinsam vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Dipl.-Ing. Klaus Herrmann und Frau Annika Hämmerle, diese wiederum durch angefügte Vollmacht vom 14.03.2019 von Herrn Dipl.-Ing. Klaus Herrmann vertreten, sind Eigentümer der Grundstücke außer dem Teilbereich der Ludwigstraße.

Die Durchführung und Projektsteuerung der Maßnahme vor Ort übernimmt das Architekturbüro Bornhofen im Benehmen mit der Planungsgruppe Strunz unter der Leitung von Herrn Bornhofen.

Für die Gebäudeplanung LPH 1 – 4 nach HOAI ist das Architekturbüro Bornhofen unter der Leitung von Herrn Matthias Bornhofen verantwortlich.

Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Planungsgruppe Strunz unter der Leitung von Herrn Frank Schönfelder verantwortlich.

Sämtliche Kosten für das Verfahren  
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

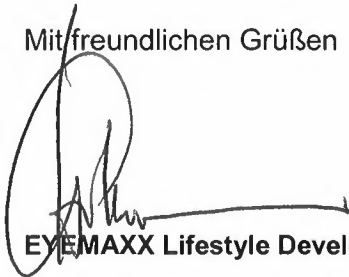
- den Architektenwettbewerb
  - die Planungsleistungen für das Vorhaben
- werden wir übernehmen.

Der Vorhabenträger ist gemäß §12 BauGB bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen und wird sich hierzu gegenüber der Stadt Bamberg im abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten.

Für die Veröffentlichungen im Rahmen dieses Verfahrens erlauben wir Ihnen die Nennung unserer Firmendaten.

Wir danken Ihnen für die bereits gewährte Unterstützung in der Vorbereitung und freuen uns auf die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen



**EYEMAXX Lifestyle  
Development 5 GmbH & Co. KG**  
Sicherheitstraße 5  
741 Aschaffenburg  
A 5555

**EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG**

developed by



**EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG**

## **VOLLMACHT**

Für das gegenständliche Bauvorhaben "Atrium Bamberg Ludwigstraße 2, 96052 Bamberg" auf dem im Grundbuch des Amtsgericht Bamberg von Bamberg Blätter 46799 und 46800 eingetragenen Grundbesitz ermächtige ich,

Frau Annika Hämmerle, geb. am 27.03.1960, geschäftsansässig: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, handelnd als zur gemeinsamen Vertretung berechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführerin für die Lifestyle Development GmbH, Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Aschaffenburg HRB 12870, diese wiederum handelnd als alleinig zur Vertretung berechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Komplementärin der **EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co.KG**, Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Aschaffenburg HRA 5555, den weiteren Geschäftsführer der Lifestyle Development GmbH

**Herrn Dipl.- Ing. Klaus Herrmann**

**geb. am 07.02.1956**

**geschäftsansässig: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg**

zur Einholung von Behördenauskünften aller Art bezüglich vorgenannten Grundbesitzes, den Bauantrag sowie Änderungsanträge und Zusätze zu unterschreiben, bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen, Schriftverkehr und Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Bamberg zu führen sowie sämtliche damit im Zusammenhang stehende Erklärungen abzugeben.

Ferner Untervollmacht zur Einholung von Auskünften bei Behörden (Bauamt, Bauordnungsamt, Amtsgericht, Katasteramt), Einsichtnahme in das Grundbuch, das Liegenschaftskataster, das Baulastenverzeichnis, das Altlastenkataster, die Baupläne und Baugenehmigungen, sowie die Unterlagen über die Erschließungsbeiträge und Erstellen von Kopien zu erteilen.

Aschaffenburg, den 14.03.2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Annika Hämmerle".

**Annika Hämmerle**  
**Geschäftsführerin**

EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG

Weichertstraße 5 | 63741 Aschaffenburg | +49 6021 3866917 | +49 6021 3866 915 (Fax) | [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)

Firmenbuch: HRA 5555 | Gericht: Amtsgericht Aschaffenburg | UID: DE301584698 | Geschäftsführer: Annika Hämmerle, Klaus Herrmann

IBAN: DE79 7955 0000 0011 9734 35 | BIC: BYLADEM1ASA

Seite 1 von 1





Beratung des SGB Bamberg am 27.06.2019

## **TOP 2 (erneute Vorlage) Umstrukturierung des ehemaligen Einkaufszentrums Atrium, Ludwigstraße 2**

Erschienen sind als Vertreter des Bauherren der Eyemaxx Real Estate Frau Klaus, Herr Schönfelder von der Planungsgruppe Strunz und vom Architekturbüro Bornhofen Herr Bornhofen und Herr Bakum.

Nachdem das Projekt dem SGB bereits am 20.09.2018 ausführlich vorgestellt worden war, erläuterte Herr Bornhofen nun die Weiterentwicklung und wesentlichen Veränderungen des Vorhabens.

Auf die Serviceapartments wird gänzlich verzichtet, statt ihrer ist eine Büronutzung vorgesehen. Der Vorbereich an der Ludwigsstraße wurde neu organisiert und der Bereich für das Busparken sowie für Fahrradstellplätze weiterentwickelt. Es werden „grüne Fahrradparktaschen“ angeboten, als Zwischenpuffer zwischen Gehweg und Busspur. Des Weiteren wurde die Haupteinschließungstreppe zum Hotel sowie zum Kino gut sichtbar und somit einladender in den Gehwegbereich im Erdgeschoss positioniert.

### **Empfehlungen des SGB:**

Der Stadtgestaltungsbeirat begrüßt nach wie vor das geplante Vorhaben und erkennt insgesamt eine gute Weiterentwicklung und Verbesserung. Der Wegfall der Wohnnutzung ist nachvollziehbar. Das große Bestandsvolumen wurde strukturell gut aufgebrochen und zeigt viel Potential. Ein hohes Augenmerk liegt dabei auf den Zugängen und der Attraktivität entlang der Straße im Erdgeschossbereich.

Der SGB verweist an dieser Stelle noch einmal auf das Protokoll der Septembersitzung 2018 und auf die entsprechenden Empfehlungen und zu klärenden Punkte. Sie behalten nach wie vor ihre Gültigkeit und sind als Lösungsvorschlag dem SBG vorzulegen.

### **Auf folgende Punkte weist der SGB explizit hin:**

#### **Zugänge**

Ziel ist eine adäquate großzügige und klar erkennbare Zugangsgeste. Eine Verbesserung der vorgeschlagenen Zugangssituation, mit der aus dem Erdgeschoss herausrückenden schrägen Treppe ist erkennbar, jedoch weiter ausbaufähig. Die Restgrünflächen sind aufgrund der hohen Frequentierung an dieser Stelle weder funktional noch gestalterisch sinnvoll.

Das Treppenhaus an der Ludwigstraße, worüber die Büroeinheiten erschlossen werden, ist in das Gebäude zu integrieren.

Der Zugangsbereich im OG zum Hotel wird nach wie vor kritisch betrachtet und ist zu optimieren.

#### **Freiflächengestaltung/ Zuwegung/ Stellplätze für Busse/ Fahrräder**

Die vorgeschlagene Lösung im Bereich Ludwigstraße wirkt insgesamt noch zu eng und kleinteilig. Die zwischen Gehweg und Busparken zwischengeschalteten „grünen Fahrradparktaschen“ sind als Idee zwar nachvollziehbar, jedoch ist der ganze Bereich an



Beratung des SGB Bamberg am 27.06.2019

dieser Stelle zu beengt. Im Bereich der Busspur ist ein hohes Personenaufkommen zu erwarten, was der schmale Gehweg auf keinen Fall aufnehmen kann. An dieser Stelle sieht der SBG noch Optimierungsbedarf.

Für das Fahrradparken ist generell ein differenzierteres und quantitativ ausreichendes Angebot für die verschiedenen Nutzungen zu entwickeln. Die Integrierung der Stellplätze ins Gebäude (Fahradparkhaus) ist dabei zwingend. Die tiefe Gebäudestruktur mit den zahlreichen unbelichteten Flächen im EG bietet dafür sicher eine Möglichkeit.

Die Restgrünflächen im Bereich der Fahrradtaschen sind nicht praktikabel. Es handelt sich hier um eine hochfrequentierte und hoch beanspruchte Fläche. Eine Reduzierung auf Großgrün mit integrierten Baumscheiben, Sitzgelegenheiten und Müllstandorten ist ausreichend.

Der angebotene Freisitzbereich im Bereich Café direkt an der Ludwigstraße/ Busparken und die damit verbundene Außenraumqualität ist zu überdenken und eindeutiger Richtung Bahnhofsvorplatz zu positionieren. Aufgrund der hohen Frequenzierung/ Besucherströme wird dieser Bereich zum Nadelöhr und sollte entspannt werden, damit die durch den an dieser Stelle geplanten Rückbau der bestehenden Gebäudekanten geschaffenen Potenziale auch wirklich sinnvoll genutzt werden können.

Da die generelle Umgestaltung des gesamten Bahnhofsvorbereiches noch in ferner Zukunft liegt, ist eine attraktive und einladende Lösung zu entwickeln, die die bestehenden und auch zukünftig zu erwartenden Verkehrsströme berücksichtigt und bei Bedarf an neue Gegebenheiten angepasst werden kann.

Für das Projekt, das am 24.07.2019 im Bausenat vorgestellt wird, ist ein vorhabenbezogener B-Plan vorgesehen.

### **Fassadengestaltung/ Gesicht des Gebäudes**

Der SGB wünscht sich nach wie vor konkrete Aussagen zur Fassadengestaltung, zum Umgang mit dem Bestand und zur Gestaltung der Dachlandschaft. Durch den Rückbau im nördlichen Bereich der Obergeschosse in Richtung Bahnhofsvorplatz „türmt“ sich der Bereich des Kinos regelrecht auf. Hier werden angemessene, ganzheitlich und architektonisch hochwertige Lösungsvorschläge erwartet, die auch die eventuell noch sichtbaren Bauteile samt Fassaden berücksichtigen. Siehe auch die Anmerkungen im Protokoll vom 20.09.2018 **Weitere Bearbeitung**

Für die nächste Vorstellung des Vorhabens im SGB sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Vorlage eines Rot/Gelb Plans zur Darstellung von Alt- und Neubau sowie der Abbruchbereiche
- Volumenmodell (ggf. auch als städtebauliches Einsatzmodell des gesamten Bahnhofsvorplatzes)
- Abstimmung mit RKW Architekten, die das ehem. Eon-Areal an der Luitpold-/ Heiliggrabstraße bearbeiten und solch ein Modell erarbeiten wollen)
- Klärung und Lösungsvorschläge der offenen Punkte aus diesem und dem Protokoll vom 20.09.2018