



<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2020/3061-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 02.03.2020 Referent: Thomas Beese	
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 305 G</b> <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich "Neues Atrium" südöstlich des Bahnhofs, zwischen Bahntrasse Erfurt-Nürnberg und der Ludwigstraße</b> <b>Teilweise Änderung der Bebauungspläne Nrn. 305D, 305 E und 228 D</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.04.2020	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung

- Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Bericht über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Billigung des Bebauungsplan-Entwurfs vom 29.04.2020
- Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

## **I. Sitzungsvortrag:**

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

Durch die Eyemaxx Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG (Vorhabenträger) als Eigentümer der beplanten Flurstücke wurde mit Schreiben vom 05.06.2019 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. In der Sitzung des Bau- und Werkssenates vom 24.07.2019 wurde dem Antrag stattgegeben, das Verfahren eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 24.07.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 305 G in der Fassung vom 24.07.2019 inklusive der Vorhabenpläne vom 24.07.2019 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 16.09.2019 bis 11.10.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

## **3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen nachfolgende Schreiben ein.

### **A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

1. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim, mit Schreiben vom 05.08.2019
2. Luftamt Nordbayern, mit Schreiben vom 06.08.2019
3. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 09.08.2019
4. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, mit Schreiben vom 21.08.2019
5. Bundesnetzagentur, mit Schreiben vom 28.08.2019
6. Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 29.08.2019
7. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 04.09.2019
8. Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 04.09.2019
9. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, mit Schreiben vom 05.09.2019
10. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 11.09.2019
11. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 13.09.2019
12. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 18.09.2019
13. Bamberg Tourismus & Kongress Service, mit Schreiben vom 24.09.2019
14. Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 26.09.2019
15. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, mit Schreiben vom 26.09.2019
16. Regierung von Oberfranken, Gewerbeaufsichtsamt, mit Schreiben vom 02.10.2019
17. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, mit Schreiben vom 02.10.2019
18. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 09.10.2019
19. Deutsche Bahn AG (DB Immobilien, DB Netz AG, DB Kommunikationstechnik GmbH), mit Schreiben vom 08.10.2019
20. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 10.10.2019
21. Landratsamt Bamberg, mit Schreiben vom 10.10.2019

22. Beirat für Menschen mit Behinderung, mit Schreiben vom 10.10.2019
23. Amt für Wirtschaft und Amt für strategische Entwicklung und Konversionsmanagement, mit Schreiben vom 11.10.2019
24. Verkehrsbehörde, mit Schreiben vom 14.10.2019
25. IHK für Oberfranken, mit Schreiben vom 14.10.2019
26. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg, mit Schreiben vom 17.10.2019 und 21.10.2019
27. Anregungen von Seiten des Stadtgestaltungsbeirates, mit Protokollauszug aus der Sitzung vom 26.09.2019

## **B. Öffentlichkeit**

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Schreiben ein.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in Anlage 1 tabellarisch dargelegt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

## **4. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplanes Vom 24.07.2019**

Bedingt durch die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan. Grundsätzlich konnte allerdings an den Grundzügen der Planung festgehalten werden.

### Bebauungsplan allgemein (Planzeichnung, Festsetzungen, Hinweise)

- Auf Anregung durch das Immobilienmanagement und des Entsorgungs- und Baubetriebs wurde der von der Kunigundenruhstraße zur Pödeldorfer Straße quer unter dem Gebäude verlaufende städtische Kanal in die Festsetzungen übernommen.
- Auf Anregung durch das Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz wurde der Hinweis für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aufgenommen
- Aufgrund der Weiterentwicklung der Planung wurde das Sondergebiet hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen je nach Sortimentkategorie angepasst. Maximal zulässig sind künftig bis zu 3.500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten und bis zu 3.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Auf Anregung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG wurde die Übernahme einer Richtfunkstrecke in die Planungen vorgenommen.
- Auf Anregung des Entsorgungs- und Baubetriebs wurde eine Formulierung für die Erhaltung und die Weiternutzung des Regenrückhaltebeckens als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.
- Weiterhin wurden die textlichen Festsetzungen bzgl. der nötigen Aufstellflächen für Müllbehälter gemäß § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 ergänzt.
- Die textliche Festsetzung zur Baugrenze (3.2.) wurde wie nachfolgend ergänzt. Ausnahmsweise zulässig sind Auskragungen von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer lichten Höhe von 2,5 m. Weiterhin sind im Bereich des Vorplatzes Auskragungen der EG-Deckenplatte in den öffentlichen Straßenraum bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer lichten Mindesthöhe von 3,4 m über FOK EG ausnahmsweise zulässig.
- Geringfügige Änderungen ergeben sich innerhalb der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die Abschnitte „4. Verkehrsflächen“, „5. Grünflächen“, „7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ sowie innerhalb der textlichen Festsetzungen zum Grünordnungsplan.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im südlichen Bereich geringfügig erweitert um den tatsächlichen Verlauf der Grundstücksgrenze nachzuempfinden.

### Immissionsschutz im Bebauungsplan und der Begründung zum Bebauungsplan:

Aufgrund der Weiterentwicklung der schalltechnischen Untersuchung wurden sowohl die Begründung zum Bebauungsplan, als auch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst. Hierbei werden folgende Maßnahmen gegen Verkehrsgeräusche vorgeschlagen und umgesetzt.

- Gebäudeseiten mit Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) in der Nacht sind durch fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten zu schützen.
- Für die geplante Büronutzung kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen im Sinne eines passiven Schallschutzes hergestellt werden (zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftunseinrichtungen). Folgende Maßnahmen gegen Anlagengeräusche werden vorgeschlagen und umgesetzt.
- Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in dem Bereich der Hotelnutzung keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen dürfen. Dies ist im Sinne der schalltechnischen Untersuchung damit abgegolten, dass Fenster der schutzbedürftigen Räume keine Lüftungsfunktion erhalten und lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen sind. Die Belüftung der Räume erfolgt durch eine zentrale Lüftungsanlage.
- Anlagengeräusche ausgehend von der geplanten Nutzung, insbesondere den Geräuschen durch den Parkverkehr auf dem bestehenden Parkdeck des Parkhauses sowie Schallemissionen durch die zusätzlich geplanten Stellplätze im Erdgeschoss sind durch zeitliche Begrenzung der Nutzung auf dem obersten Parkdeck (von 06:00 bis 22:00 Uhr) und entsprechende konstruktiven Maßnahmen im Bereich der erdgeschossigen Parkplätze (hochabsorbierende Deckenverkleidung, Reduzierung der Öffnungsfläche zur Ludwigstraße) entgegenzuwirken.

#### Vorhaben- und Erschließungsplanung (inkl. Freiflächengestaltung)

- Bedingt durch die Weiterentwicklung der Planungen sind große Bereiche der Erdgeschosszone angepasst worden. Dies betrifft eine Neustrukturierung des neuen Vorplatzbereichs sowie der geplanten Gewerbeflächen bis zum Bereich der Parkhauseinfahrt. Weiterhin wurden die Grundrissplanungen für die Büronutzung aktualisiert.
- Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg nachzuweisenden Fahrradstellplätze finden sich künftig an verschiedenen Standorten innerhalb des Gebäudes (eine kleine Anzahl vor der Ladenzone, weitere im Bereich der neu geschaffenen Stellplätze sowie im 1.Obergeschoss des Parkhauses mit einer Anbindung über Rampe und Aufzug). Die genaue Verortung kann den Vorhabenplänen entnommen werden.
- Das Parkiersystem wurde hinsichtlich der Ein- und Ausfahrtsituationen nach intensiven Gesprächen und Abstimmungen aktualisiert und ist aus den Vorhabenplänen und der Begründung zum Bebauungsplan abzulesen.
- Die Planunterlagen wurden durch eine Darstellung der Freiflächengestaltung ergänzt. Diese sieht eine extensive Begrünung aller Flachdächer sowie eine intensive Begrünung der Hotelhöfe vor.

## **5. Gutachten**

Durch den Vorhabenträger wurde ein Immissionsschutz-Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung lagen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits in reduzierter Form vor. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde das Gutachten fortgeschrieben.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrs- und Anlagengeräusche auf, bzw. durch das Plangebiet prognostiziert und beurteilt. Die Erkenntnisse hieraus finden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder und können detailliert dem den Fraktionsunterlagen beigefügten Dokument entnommen werden (schalltechnische Untersuchung – Möhler + Partner Ingenieure AG). Eine Übersicht der zu ergreifenden Maßnahmen ist darüberhinaus dem Punkt 4 dieses Sitzungsvortrages zu entnehmen.

Weiterhin wurde durch den Vorhabenträger eine umfangreiche Verkehrsanalyse beauftragt. Durch das Ingenieurbüro wurden wichtige verkehrstechnische Themen für den Bereich der Ludwigstraße behandelt, geprüft und abgebildet (Ein- und Ausfahrten zu Parkplätzen und Parkhaus, Knotenpunkt Kunigundenruhrstraße/Ludwigstraße/Schwarzenbergstraße mit Lichtsignalanlage sowie die Neuordnung des Vorplatzbereichs hinsichtlich der geplanten Bushaltestellen in Sägezahnaufstellung). Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Schluss, dass der zukünftig durch das „Neue Atrium“ generierte Verkehr bei allen bestehenden und geplanten Anbindungen an die Ludwigstraße leistungsgerecht abgewickelt werden kann.

Die genannten Gutachten liegen den Fraktionsunterlagen bei und werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme ausgelegt.

## **6. Durchführungsvertrag**

Neben dem Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Der aktuelle Arbeitsstand des Durchführungsvertrages liegt den Fraktionsunterlagen bei.

Im Durchführungsvertrag werden unter anderem Vereinbarungen zu Maßnahmen der Erschließung (Entwässerung, Stellplatznachweis, etc.), zur Freiflächengestaltung (Baumstandorte, Gestaltung des Vorplatzbereichs, Flachdachbegrünung, etc.) getroffen. Der Durchführungsvertrag befindet sich noch in Abstimmung zwischen Verwaltung und Vorhabenträger. Verstärktes Augenmerk richtet sich auf die Gestaltung und Ausführung des Vorplatzbereichs. Hier gilt es zu klären, in welchem Rahmen der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeregte barrierefreie Ausbau der Bushaltestellen planerisch und finanziell abgebildet werden kann.

Weiterhin wird im Durchführungsvertrag im weiteren Verfahren eine detaillierte Regelung als Ergänzung zu der im Bebauungsplan abgebildeten Sortimentverteilung (bis zu 3500 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente und bis zu 3000 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante Sortimente) entsprechend der dann vorliegenden konkreten Nutzungen ausverhandelt.

Der abgestimmte und vom Vorhabenträger unterzeichnete Vertrag muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Den Fraktionsunterlagen liegt ein aktueller Arbeitsstand des Durchführungsvertrages bei.

## **7. Stadtgestaltungsbeirat**

In der Sitzung des Stadtgestaltungsbeirates am 26.09.2019 wurden die Planungen zum Vorhaben „Neues Atrium“ als TOP 2 erneut behandelt. Bereits am 20.09.2018 und 27.06.2019 wurde das Projekt vorgestellt. Die Präsentation des Projektes durch die externen Verantwortlichen fand bei den anwesenden Mitgliedern des Beirates regen Zuspruch. Der Beirat sieht ein grundsätzlich gutes Entwicklungspotential in der vorgestellten Planung. Eine weitere Vorlage wurde als nicht notwendig erachtet.

Die detaillierten Anregungen und Anmerkungen des Stadtgestaltungsbeirates können dem beiliegenden Auszug des Protokollentwurfs der Sitzung vom 26.09.2019 entnommen werden (Anlage 2).

## **8. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 305 G vom 29.04.2020 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Bericht des Baureferats zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Stadtrat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 305 G vom 29.04.2020 sowie die dazugehörige Begründung mit Anlagen und die Vorhabenpläne vom 29.04.2020.
5. Der Stadtrat beauftragt das Baureferat, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
6. Der Stadtrat beauftragt das Baureferat, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

## 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:

- Anlage 1: tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2: Auszug aus dem Protokollentwurf der Sitzung des Stadtgestaltungsbeirates vom 26.09.2019

### Verteiler: