



<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2020/3320-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 03.08.2020 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. 305 D, 305 E und 228 D</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.09.2020	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Billigung des Durchführungsvertrages und der Vorhabenpläne vom 16.09.2020
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Anlass und Ziel 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 Werksenates 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, standortbezogen sinnvollen Nutzungen ergänzt 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 Verortung der einzelnen Nutzungen kann im Detail den Vorhabenplänen entnommen werden.

## **2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2020 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 305 G in der Fassung vom 30.04.2020 inklusive der Vorhabenpläne vom 30.04.2020 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 25.05.2020 bis einschließlich 03.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## **3. Behandlung der Anregungen**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Stellungnahmen ein.

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

1. Amt für Inklusion – Behindertenbeauftragte, mit Schreiben vom 11.05.2020
2. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim, mit Schreiben vom 12.05.2020
3. Fachbereich 6A – Erschließung, mit Schreiben vom 19.05.2020
4. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, mit Schreiben vom 20.05.2020
5. Bayerische Eisenbahngesellschaft mbh, mit Schreiben vom 25.05.2020
6. Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern, mit Schreiben vom 25.05.2020
7. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 27.05.2020
8. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, mit Schreiben vom 28.05.2020
9. Regierung Oberfranken – Gewerbeaufsichtsamt, mit Schreiben vom 28.05.2020
10. Bauordnungsamt/Denkmalpflege, mit Schreiben vom 04.06.2020
11. Regierung Oberfranken – Sachgebiet 24, mit Schreiben vom 05.06.2020
12. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 05.06.2020
13. Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 10.06.2020
14. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 15.06.2020
15. Handwerkskammer für Oberfranken, mit Schreiben vom 16.06.2020
16. Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 16.06.2020
17. Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 17.06.2020
18. Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 23.06.2020
19. ADFC Bamberg, mit Schreiben vom 29.06.2020
20. Telefonica Germany GmbH & Co. KG, mit Schreiben vom 29.06.2020
21. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 30.06.2020
22. Landratsamt Bamberg, mit Schreiben vom 02.07.2020
23. Amt für Wirtschaft und Amt für strategische Entwicklung und Konversionsmanagement, mit Schreiben vom 29.06.2020
24. Beirat für Menschen mit Behinderung, mit Schreiben vom 01.07.2020
25. Stadt Hallstadt, mit Schreiben vom 02.07.2020
26. Verkehrsclub Deutschland, Kreisverband Bamberg, mit Schreiben vom 03.07.2020
27. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg, mit Schreiben vom 06.07.2020
28. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg, Straßen und Brückenbau,

- mit Schreiben vom 02.07.2020  
29. Finanzreferat Stadt Bamberg, mit Schreiben vom 14.07.2020  
30. Markt Hirschaid, mit Schreiben vom 21.07.2020

## **B. Öffentlichkeit**

1. Bürger A, mit Schreiben vom 01.07.2020

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch und – hinsichtlich der Bürgerinnen und Bürger – anonym behandelt.

## **4. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 305 G vom 30.04.2020**

Bedingt durch die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Weiterentwicklung der Planung ergeben sich geringfügige, klarstellende Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan / Vorhabenplan. An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten.

### **Bebauungsplan / Begründung**

- Auf Anregung des Bauordnungsamtes/Denkmalpflege wurde die Festsetzung des Bodendenkmals (D-4-6131-1043) korrigiert und auf aktuellen Stand gebracht (Grenzführung).
- Auf Anregung des Finanzreferates der Stadt Bamberg wurden die textlichen Hinweise zu den Artenschutzmaßnahmen geändert. Eine konkrete Ausweisung von Lichtintensitäten wird als nicht zielführend angesehen. Auf diese wurde verzichtet. Es gilt weiterhin die Maßgabe, insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik zu verwenden. Entsprechender Passus wurde auch unter Hinweise „Beleuchtung“ aufgenommen.
- Auf Anregung des Amtes für Wirtschaft wurden sowohl innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes, als auch im Durchführungsvertrag die Regelungen zu den zulässigen Sortimenten konkretisiert. Als Textteil wurde die Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 aufgenommen und eine Verkaufsflächenobergrenze von 5.000 m<sup>2</sup> festgelegt.
- Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wurde im Verlauf des Verfahrens weiter diskutiert. Hierbei ergeben sich Anpassungen der künftigen Grundstücksgrenzen im südlichen Bereich des Gebäudekomplexes. Im Bereich des Treppenturmes wird die Grenze zugunsten der öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung Gebäude geringfügig verschoben. Dies geschieht zu Lasten des Vorhabenträgers und resultiert aus dem öffentlichen Interesse, für zukünftige Straßenumbauten Gestaltungsspielräume zu erhalten.

### **Vorhabenplan**

- Auf Grundlage von weiterführenden Gesprächen zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung wurden innerhalb der Vorhabenpläne die Fahrradabstellplätze konkretisiert und besser ablesbar dargestellt. Das gewählte ADFC-zertifizierte Duplex-Abstellsystem, welches eine Abweichung von den in der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg festgelegten Mindestmaßen für Fahrradabstellplätze erlaubt, liegt dem Durchführungsvertrag als Anlage bei. Weiterhin wurden die Pkw-Stellplätze im neu geplanten erdgeschossigen Parkplatzbereich sowie in den Ebenen des bestehenden Parkhauses in der Darstellung konkretisiert und zur besseren Prüfbarkeit mit einer fortlaufenden Nummerierung versehen.
- Die Freiflächengestaltung im Bereich des Vorplatzes wurde in Abstimmung mit der Stadtgestaltung und dem EBB weiter konkretisiert. Der Freiflächengestaltungsplan liegt dem Durchführungsvertrag im Entwurfsstand bei. Im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses wird dieser in enger Abstimmung mit der Verwaltung auf den Stand der Ausführungsplanung gebracht. Die Wahl der hier künftig verbauten Materialien (Pflasterung, Hochbord, Blindenleitsystem, etc.) und Einbauten (Baumscheiben, Leuchstelen, etc.) wird auf Grundlage des Plans erarbeitet und durch eine notwendige Freigabe durch die Stadtgestaltung und den EBB gesichert. Eine entsprechende Passage hierzu findet sich im Durchführungsvertrag.
- Aufgrund der parallelen Ausarbeitung der Genehmigungsplanungen wurden die Vorhabenpläne zum Bebauungsplan in Teilen geringfügig angepasst. Hierbei sind insbesondere die

Achismaße betroffen. Dies hat zur Folge, dass die Größen der Hotelzimmer und der Lichthöfe geringfügig variieren und auf die entsprechenden Achsmaße ausgerichtet wurden.

- Die weiterentwickelte Planung sieht für die künftigen Nutzungen im Gebäude ein Werbeanlagenkonzept vor. Im Bereich der jeweiligen Fassadenabschnitte, den entsprechenden Nutzungseinheiten zugeordnet, werden Werbefelder festgelegt. Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Regelungen zu Werbeanlagen gelten unverändert.

## **5. Durchführungsvertrag**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 305 G ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bamberg erforderlich.

Im Durchführungsvertrag, der den Fraktionsunterlagen beiliegt, sind unter anderem Vereinbarungen zu Maßnahmen der Erschließung (Entwässerung, Stellplatznachweis, etc.), zur Vorplatzgestaltung im nördlichen Gebäudeabschnitt (Freiflächengestaltung) sowie die Stellung von Sicherheiten von der Verwaltung mit dem Vorhabenträger final abgestimmt.

Dem Durchführungsvertrag liegen zum Stand des Satzungsbeschlusses überarbeitete Anlagen bei. Diese konkretisieren insbesondere die Planungen im Bereich der Vorplatzgestaltung (in Abstimmung mit der Stadtgestaltung und dem EBB) und die Fahrradabstellsystematik (Beiblatt zum ADFC-konformen Abstellsystem). Weiterhin werden die Klauseln des Durchführungsvertrages hinsichtlich der privaten Entsorgung von Abfall jeglicher Art und die Konkretisierung der Sortimentsverteilung innerhalb der Verkaufsflächen vervollständigt. Die gemäß Raumordnungsverfahren von 1986 grundbuchrechtlich eingetragene Verpflichtung zur Vorhaltung von mind. 700 bewirtschafteten Pkw-Stellplätzen für die Öffentlichkeit wird im Gegenzug für die verpflichtende Bereitstellung von bis zu 250 bewirtschafteten Fahrradabstellflächen im nördlichen Gebäudeabschnitt auf 500 Pkw-Stellplätze reduziert. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung wird zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger separat geschlossen.

Für den Bereich der erdgeschossigen Ladenzone wurden im Durchführungsvertrag hinsichtlich der sortimentspezifischen Klassifizierung (nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nichtzentrenrelevant) weitere Regelungen getroffen. Die Sortimentsliste der Stadt Bamberg aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 ist exemplarisch und Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Der Durchführungsvertrag liegt den Fraktionsunterlagen für die Mitglieder des Bau- und Werksrates bei und ist bereits durch den Vorhabenträger unterzeichnet.

## **6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Es wird beantragt, den Durchführungsvertrag mit den Vorhabenplänen vom 16.09.2020 zu billigen, die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in der im Sitzungsvortrag genannten Form zu beschließen sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 305 G vom 16.09.2020 mit Begründung den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat billigt den Durchführungsvertrag sowie die Vorhabenpläne vom 16.09.2020
3. Der Bau- und Werksenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form
4. Der Bau- und Werksenat beschließt aufgrund
  - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
  - b) der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
  - c) der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der zuletzt geänderten Fassungden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 305 G, bestehend aus Planzeichnung mit Text vom 16.09.2020 als Satzung sowie die Begründung vom 16.09.2020.

## 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:

- tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

### Verteiler: