

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2015/1800-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 31.08.2015 Referent: Beese Thomas	
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 114 F</b> <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Langer Straße</b> <b>und Franz-Ludwig-Straße</b> <b>"Quartier an der Stadtmauer"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.10.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Sachstandsbericht
- Antrag der Sparkasse Bamberg als Vorhabenträger auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- Billigung der Planung
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## I. Sitzungsvortrag:

### Sachstand

Zuletzt befasste sich der Stadtrat in seiner Sitzung am 10.12.2014 mit dem „Quartier an der Stadtmauer“. Für die weitere Entwicklung des Areals der Sparkasse zwischen Langer Straße und Franz-Ludwig-Straße wurde einem im Vorfeld interfraktionell erarbeiteten „Detaillierten Anforderungsprofil“ (s. Anlage 1) zugestimmt.

Gleichzeitig stimmte der Stadtrat auf dieser Basis dem damaligen Konzept des Bieters Landholding Development AG / Dömges + Fischer Generalplanung GmbH (Stand: 29.11.2014) grundsätzlich zu.

Nach dem Scheitern der Verkaufsverhandlungen beschloss der Verwaltungsrat der Sparkasse im Juli 2015 das Areal nicht zu veräußern, sondern für den eigenen Bestand mit Hilfe der Sontowski + Partner GmbH aus Erlangen und der Dömges Architekten AG aus Regensburg selbst zu entwickeln und umzusetzen.

## **Antrag der Sparkasse Bamberg auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Für die Schaffung des notwendigen Planungsrechts hat die Sparkasse Bamberg mit Schreiben vom 11.09.2015 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt (s. Anlage 2).

Mit dem Antrag hat sich die Sparkasse als Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten für die notwendigen Planungen und erforderlichen Gutachten sowie zur Durchführung eines Fassaden-Wettbewerbs bereit erklärt.

### **Planung**

Das dem Antrag zugrunde liegende Konzept des Vorhabenplans aus dem Büro Dömges Architekten AG (s. Anlage 3) übernimmt die Grundzüge der Planung vom November 2014.

Den denkmalpflegerischen Belangen wird mit dem Erhalt der Stadtmauerreste in situ und dem Erhalt sowie der Sanierung und Ergänzung der Anwesen Hellerstraße 11, 13, 15 und Keßlerstraße 38 Rechnung getragen.

Die Planung gliedert sich neben den denkmalrelevanten zu sanierenden Bereichen an Hellerstraße (C) und Keßlerstraße (E) in drei Bauteile.

Bauteil A umfasst die Bebauung an der Langen Straße, die sich um einen Lichthof bis zur verlängerten Hellerstraße erstreckt. Im Erdgeschoss ist hier neben der Einfahrt/Ausfahrt zur Tiefgarage von der Hellerstraße ein Lebensmittelmarkt in einer Größe von ca. 1100 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen. Eine öffentliche Durchwegung ausgehend von der Langen Straße durch den Markt soll während der Geschäftszeiten möglich sein. In den vier Obergeschossen ist ein Hotel der 2- bis 3-Sterne Kategorie mit ca. 140 Zimmern vorgesehen, das im Erdgeschoss an der Langen Straße seine Antrittsfläche hat.

Bauteil B an der Franz-Ludwig-Straße/Promenadestraße gliedert sich in ein straßenständiges Gebäude mit sechs Vollgeschossen (V+D) und eine rückwärtige Bebauung mit fünf Vollgeschossen (IV+D), die durch einen II-geschossigen, flachgedeckten Baukörper verbunden sind. Hier sind in Erd- und 1. Obergeschoss Flächen für den Einzelhandel in einer Gesamtgröße von ca. 1800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die darüber liegenden Geschosse sollen mit Wohnnutzungen belegt werden. Die öffentliche Durchwegung wird baulich als eingeschossige Fußgängerpassage sichergestellt, die den historischen Stadtmauerverlauf quert, Stadtmauerreste gestalterisch einbezieht und sich zur Keßlerstraße hin öffnet.

Zwischen diesen beiden Haupt-Bauteilen liegt eine kleine Freifläche, die im Westen durch die Brandwand der bestehenden Bebauung Hellerstraße 15, die eine II-geschossige Ergänzung im rückwärtigen Bereich in Verlängerung des Rückgebäudes Hellerstraße 13 erhält, begrenzt wird. Zur räumlichen Fassung dieses kleinen Platzes ist auf seiner östlichen Seite das viergeschossige (III+D) Bauteil D vorgesehen. Es soll im Erdgeschoss Lagerflächen für den Lebensmittelmarkt an der Langen Straße und in den Obergeschossen Wohnungen aufnehmen.

Eine öffentliche Durchwegung vom ZOB bzw. Franz-Ludwig-Straße zur Langen Straße mit Anbindung der Hellerstraße ist möglich, soll aber im Bereich des Bauteils an der Langen Straße auf die Geschäftszeiten beschränkt werden.

Im Tiefgeschoss aller 3 Bauteile, das sich von der Langen Straße bis zur Franz-Ludwig-Straße erstreckt, ist eine Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen, die die Bedarfe des Hotels und der Wohnungen abdecken soll. Öffentliche Stellplätze oder Stellplätze für den Einzelhandel sind explizit nicht vorgesehen.

Im Vergleich zur Planung der Landholding Development AG vom November 2014 wurde die Tiefgarage von ca. 70 auf 100 Stellplätze erweitert. Damit einhergehend wurden die Einzelhandelsflächen durch die Nichtmehr-Belegung des Tiefgeschosses und des II. Obergeschosses des Baukörpers an der Franz-Ludwig-Straße weiter reduziert, so dass in der Summe nunmehr nur noch ca. 3.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für den Einzelhandel realisiert werden sollen. Statt dem ehemals im Bauteil B für den Einzelhandel vorgesehenen II. OG sind nun zwei Wohngeschosse vorgesehen, sodass sich in Vorder- und Rückgebäude an der Franz-Ludwig-Straße die Ausnutzung um jeweils ein Geschoss erhöht.

Die ursprünglich angedachte Belegung der innenliegenden Freifläche als Quartiersplatz durch Gastronomie im Erdgeschoss des Bauteils D wird nun zugunsten von erdgeschossigen Lagerflächen für den Lebensmittelmarkt aufgegeben.

Mit dem Beschlussantrag soll der erste Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Das Plankonzept wird durch den Vorhabenträger und dessen Auftragnehmer in der Sitzung des Bau- und Werkssenates vorgestellt und näher erläutert.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates und der Vertreter des Vorhabenträgers zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat gibt dem Antrag der Sparkasse Bamberg auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes statt.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 114 F für das im Plankonzept vom 07.10.2015 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 114 F vom 07.10.2015.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines dreiwöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
6. Der Bau- und Werkssenat 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

<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 – „Detailliertes Anforderungsprofil“ vom 05.12.2014

Anlage 2 – Antrag der Sparkasse Bamberg vom 11.09.2015

Anlage 3 – Vorhabenplanung – Dömges Architekten AG

**Verteiler:**



## **Quartier an der Stadtmauer – Detailliertes Anforderungsprofil**

---

### **Denkmalpflege**

Der Erhalt des Einzeldenkmals Keßlerstraße 38 und der Bebauung Hellerstraße 11–15 (mit Mikwe) sowie deren denkmaladäquate Nutzung und Darstellung sind Grundvoraussetzung jeglicher Vorhaben im Entwicklungsbereich zwischen Franz-Ludwig-Straße und Lange Straße. Ebenso ist ein Erhalt der Stadtmauerreste in situ und erlebbar zwingend zu gewährleisten.

Um dem weiteren Verfall entgegenzuwirken, sollten die Anwesen Hellerstraße 11-15 zeitnah der Sanierung zugeführt werden.

Auf die vorhandene, kleingliedrige Dachlandschaft ist Rücksicht zu nehmen.

### **Stadtstruktur/Stadtgestalt**

#### Durchwegung

Wesentliches strukturelles Element einer Entwicklung des Geländes ist die Schaffung einer attraktiven öffentlichen Durchwegung zur Einbindung sowohl der Hellerstraße als auch der Langen Straße in den Ring der Einkaufslagen. Diese Durchwegung ist als weitgehend offene Abfolge – mit möglichst wenigen Überbauungen – aus Hausdurchgang – Gasse – Platzerweiterung zu konzipieren und sollte von Nutzungen mit öffentlichem Charakter (Einzelhandel/Gastronomie) begleitet werden.

#### Bauliche Dichte

Die bauliche Dichte soll sich an der Franz-Ludwig-Straße und der Langen Straße (max. 4-5 Vollgeschosse) konzentrieren und sich im Innenbereich im Umfeld der Hellerstraßen-Bebauung reduzieren (max. 3 Vollgeschosse). Vom Innenbereich nicht umfasst ist das Bestandsgebäude der Sparkasse, dessen Kubatur nicht überschritten werden darf.

Die Trauf- und Firsthöhen der Nachbarbebauungen sind zu berücksichtigen.

Auf die vorgefundene Bestandssituation Brandwand Hellerstraße 15 und das freistehende Einzeldenkmal Keßlerstraße 38 ist eine stadträumlich adäquate Antwort zu finden. Nachbarrechtliche Belange der umgebenden Bebauung sind zu beachten.

#### Qualitätssicherung

Nach Festlegung des städtebaulichen Konzepts ist die Architektursprache im Stadtgestaltungsbeirat zwingend zu behandeln.

### **Nutzungen**

#### Einzelhandel

In den Unter-, Erd-, und 1. Obergeschossen an der Franz-Ludwig-Straße und der Langen Straße ist der Nutzungsschwerpunkt auf größerflächige Handelseinheiten zu legen. Erwartet werden mind. 4 Einheiten mit ca. 4000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Summe, dabei darf eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht unterschritten werden.

#### Wohnen und Büronutzung

In den Geschossen oberhalb des 1.OG sind Dienstleistungen und vorrangig Wohnen zu realisieren.

### **Verkehr**

#### Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ist dezentralen Lösungen, verteilt über die Promenadestraße, über die Hellerstraße und über die Lange Straße, der Vorzug zu geben.

#### Ruhender Verkehr

Für die Handelsnutzung sollen keine realen Stellplätze vorgesehen werden. Für die Dienstleistungs- und Wohnnutzung sind reale Stellplatz-Nachweise möglich.

Stadt Bamberg  
Stadtplanungsamt  
Herrn  
Andreas Burr  
Untere Sandstraße 34  
96049 Bamberg

**Vorstand**  
Postfach 10 03 45 · 96055 Bamberg  
✉ Carl-Meinelt-Straße 10 · 96050 Bamberg

11. September 2015

**Quartier an der Stadtmauer Bamberg  
Antrag zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Sehr geehrter Herr Burr,

für die Maßnahme „Quartier an der Stadtmauer Bamberg“ zwischen Franz-Ludwig-Straße und Langer Straße, Fl.-Nr. 264, 265, 293, 298/3, 286, 287, 288, 290, 274, 375/4 und Teilen des Flurstücks 273/5, beantragen wir die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Auf dem Grundstück sollen Einzelhandelsnutzungen, ggf. Kleingewerbe, ein Hotel und Wohnungen erstellt werden.

Wir, die

**Sparkasse Bamberg**  
Carl-Meinelt-Straße 10, 96050 Bamberg

vertreten durch Herrn Stephan Kirchner und Herrn Thomas Endres, sind Eigentümer der Grundstücke.

Die Durchführung und Projektsteuerung der Maßnahme übernimmt die

**S & P Office Development GmbH**  
Sebastianstraße 31, 91058 Erlangen

unter der Leitung von Herrn Robert Wießner.

Für die Gebäudeplanung Lph 1-4 und die Erstellung des vorhabenbezogenen B-Planes ist das Büro, die

**DÖMGES ARCHITEKTEN AG**  
Architektur und Stadtplanung  
Boelckestraße 38, 93051 Regensburg

unter der Leitung von Herrn Robert Fischer verantwortlich.

Seite 2 zum Schreiben vom 11. September 2015

Die juristische Begleitung des Verfahrens erfolgt durch die

**GSK Stockmann + Kollegen**  
Rechtsanwälte Steuerberater  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Karl-Scharnagl-Ring 8  
80539 München

unter der Leitung von Herrn Dr. Mark Butt.

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

Parallel zum B-Planverfahren werden wir die Eingabeplanung erarbeiten. Bis Ende des Jahres 2015 sollen die Mieter für die großen Einzelhandelsobjekte feststehen und deren Anforderungen in die Planung eingearbeitet sein. Im Anschluß daran werden wir in Abstimmung mit der Stadt einen Fassadenwettbewerb ausloben, der die Bearbeitung der wesentlichen Fassaden beinhaltet. Zu diesem Wettbewerb werden ca. 6 Architekturbüros eingeladen. Der Stadtgestaltungsbeirat wird hierbei mit involviert.

Sämtliche Kosten für das Verfahren

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
  - den Architektenwettbewerb
  - die Planungsleistungen für das Quartier
- werden wir übernehmen.

Die Sparkasse Bamberg ist mit einer Bilanzsumme von über 3,5 Milliarden Euro im Jahr 2014 ein finanzstarker Partner und gemäß § 12 BauGB bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen und wird sich hierzu gegenüber der Stadt Bamberg im abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten.

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

Sparkasse Bamberg

  
Kirchner

  
Endres

# Vorhabenplan

## Quartier an der Stadtmauer Bamberg

BAUHERR:

Sparkasse Bamberg  
Carl-Meinelt-Straße 10  
96050 Bamberg



 **DÖMGES ARCHITEKTEN AG**  
Architektur und Stadtplanung



07.10.2015



**Vorhabenplan**

PROJEKT - NR: A-1272

PLAN: UG

BAUVORHABEN:  
Quartier an der  
Stadtmauer Bamberg

gez.: fir/den/pla

ARCHITEKT:  
**DÖMGES ARCHITEKTEN AG**  
Architektur und Stadtplanung

BAUHERR:  
Sparkasse Bamberg

M1:500  
DATUM: 07.10.2015







N  
  
**Vorhabenplan**

PROJEKT - NR: **A-1272**  
 PLAN: **OG2**

BAUVORHABEN:  
**Quartier an der  
 Stadtmauer Bamberg**

gez.: **fir/den/pla**

ARCHITEKT:  
 **DÖMGES ARCHITEKTEN AG**  
 Architektur und Stadtplanung

BAUHERR:  
**Sparkasse Bamberg**

M1:500  
 DATUM: **07.10.2015**



N  
  
**Vorhabenplan**

PROJEKT - NR: **A-1272**  
 PLAN: **OG3**

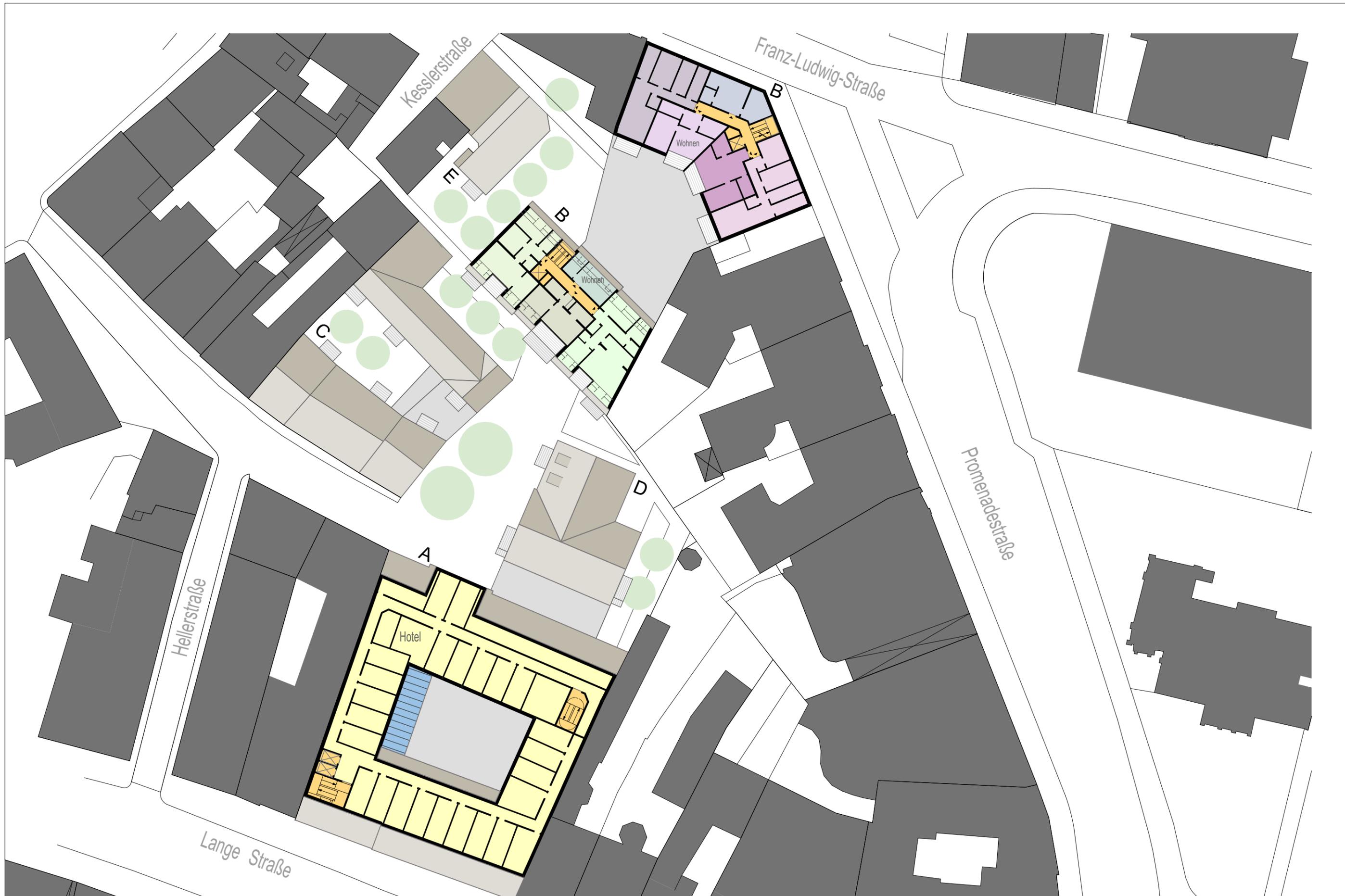
BAUVORHABEN:  
**Quartier an der  
 Stadtmauer Bamberg**

gez.: **fir/den/pla**

ARCHITEKT:  
 **DÖMGES ARCHITEKTEN AG**  
 Architektur und Stadtplanung

BAUHERR:  
**Sparkasse Bamberg**

**M1:500**  
 DATUM: **07.10.2015**



Vorhabenplan

PROJEKT - NR: A-1272

PLAN: OG4

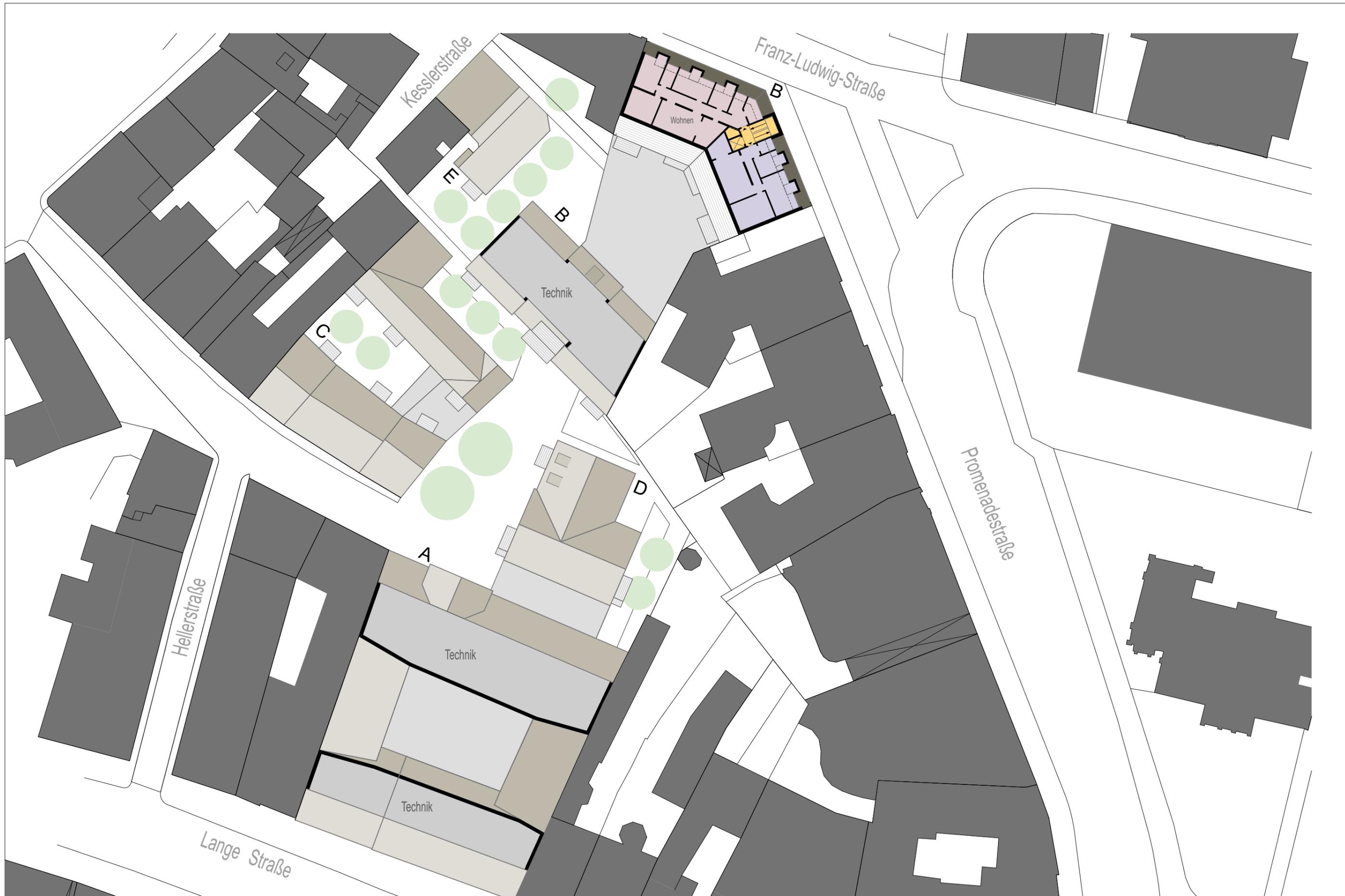
BAUVORHABEN:  
Quartier an der  
Stadtmauer Bamberg

gez.: fir/den/pla

ARCHITEKT:  
**DÖMGES ARCHITEKTEN AG**  
Architektur und Stadtplanung

BAUHERR:  
Sparkasse Bamberg

M1:500  
DATUM: 07.10.2015





**Vorhabenplan**

PROJEKT - NR: **A-1272**

PLAN: **DA**

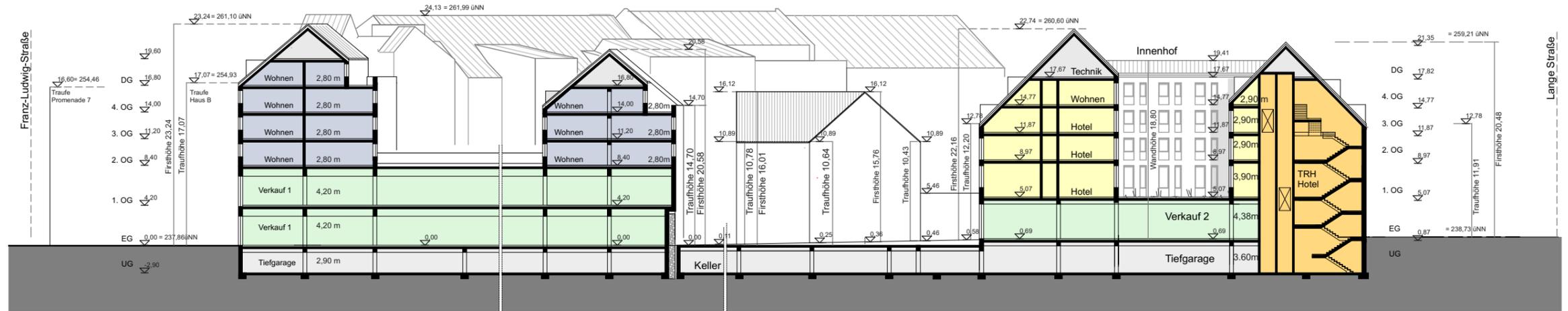
BAUVORHABEN:  
**Quartier an der  
Stadtmauer Bamberg**

gez.: **fir/den/pla**

ARCHITEKT:  
**DÖMGES ARCHITEKTEN AG**  
Architektur und Stadtplanung

BAUHERR:  
**Sparkasse Bamberg**

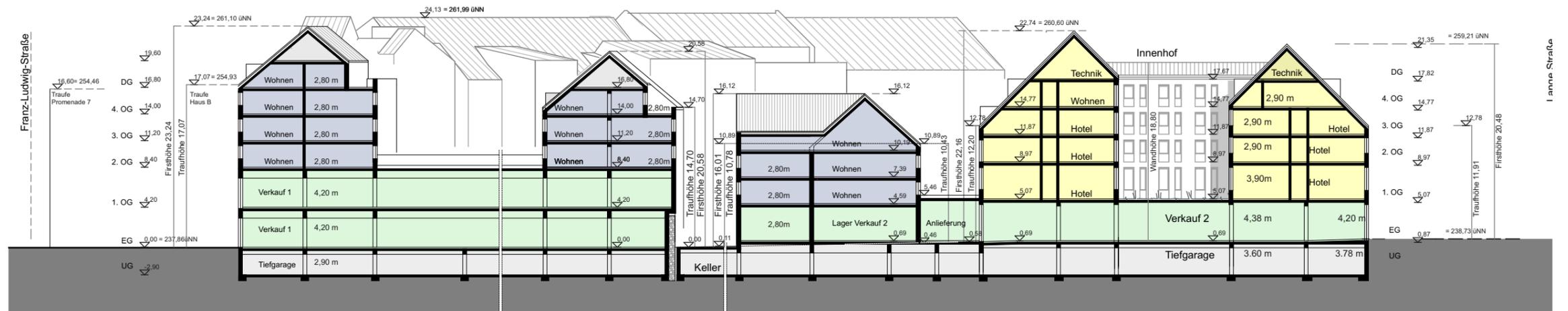
**M1:500**  
DATUM: **07.10.2015**



Schnitt Süd-Nord

alle Schnittrlinien orthogonal

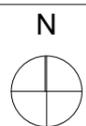
Hotel mit Treppenanlage



Schnitt Süd-Nord

alle Schnittrlinien orthogonal

Hotel



Vorhabenplan

PROJEKT - NR: A-1272

PLAN: Längsschnitt • schematisch

BAUVORHABEN:  
Quartier an der  
Stadtmauer Bamberg

gez.: fir/den/pla

ARCHITEKT:  
**DÖMGES ARCHITEKTEN AG**  
Architektur und Stadtplanung

BAUHERR:  
Sparkasse Bamberg

M1:500

DATUM: 07.10.2015

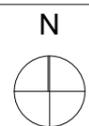




Lange Straße 23

Fassadengestaltung beispielhaft

Lange Straße 27



Vorhabenplan

PROJEKT - NR: A-1272

PLAN: Ansicht Lange Straße

BAUVORHABEN:  
Quartier an der  
Stadtmauer Bamberg

gez.: fir/den/pla

ARCHITEKT:  
 **DÖMGES ARCHITEKTEN AG**  
Architektur und Stadtplanung

BAUHERR:  
Sparkasse Bamberg

M1:200

DATUM: 07.10.2015