

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2016/0308-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	
	Datum:	15.06.2016
	Referent:	Beese Thomas
Bebauungsplanverfahren Nr. 114 F Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Langer Straße und Franz-Ludwig-Straße "Quartier an der Stadtmauer"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.07.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Bericht über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Billigung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114 F
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung und Verfahrensverlauf

Die Sparkasse Bamberg möchte das Areal zwischen Langer Straße und Franz-Ludwig-Straße - „Quartier an der Stadtmauer“ - mit Hilfe der Sontowski + Partner GmbH aus Erlangen und der Dömges Architekten AG aus Regensburg selbst entwickeln und umsetzen.

Für die Schaffung des notwendigen Planungsrechts hat die Sparkasse Bamberg mit Schreiben vom 11.09.2015 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Mit dem Antrag hat sich die Sparkasse als Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten für die notwendigen Planungen und erforderlichen Gutachten sowie zur Durchführung eines Fassadenwettbewerbs bereit erklärt.

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats vom 07.10.2015 wurde dem Antrag der Sparkasse Bamberg auf Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 114 F stattgegeben. Der Bau- und Werksenat beauftragte das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

In der Bau- und Werksenatssitzung vom 20.01.2016 wurde über die Anregungen, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen waren, berichtet und den vorgeschlagenen Behandlungen zugestimmt. In dieser

Sitzung wurde auch der aufgrund der Anregungen überarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.01.2016 als Grundlage des von der Vorhabenträgerin durchzuführenden Fassadenwettbewerbs gebilligt.

In der Bau- und Werksenatsitzung am 06.04.2016 wurde über das Ergebnis des Fassadenwettbewerbs berichtet, das in den Vorhabenplan zu übernehmen war. Weiterhin wurde beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats vom 06.04.2016 wurde die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Rathausjournal 09/2016 am 22.04.2016.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 114 F in der Fassung vom 06.04.2016 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 02.05.2016 bis einschließlich 03.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls in diesem Zeitraum beteiligt.

3. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der **Anlage** tabellarisch behandelt.

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Gemeinde Markt Hirschaid, mit Schreiben vom 21.04.2016
2. Gewerbeaufsichtsamt, Regierung Oberfranken, mit Schreiben vom 26.04.2016
3. PLEdoc GmbH Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung, mit Schreiben vom 02.05.2016
4. Bundesnetzagentur, mit Schreiben vom 03.05.2016
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 10.05.2016
6. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, mit Schreiben vom 10.05.2016
7. Handwerkskammer für Oberfranken, mit Schreiben vom 18.05.2016
8. Amt 23 – Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 11.05.2016
9. Gemeinde Hallstadt, mit Schreiben vom 14.05.2016
10. UDSchB Bauordnungsamt/Denkmalpflege, mit Schreiben vom 19.05.2016
11. Stadtbrandrat Freiwillige Feuerwehr Bamberg, mit Schreiben vom 20.05.2016
12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 30.05.2016
13. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 25.05.2016
14. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg, mit Schreiben vom 03.06.2016
15. Bürgerverein Bamberg Mitte e.V., mit Schreiben vom 02.06.2016
16. Beirat für Menschen mit Behinderung, mit Schreiben vom 02.06.2016
17. Amt 15 - Amt für strategische Entwicklung und Konversionsmanagement und Referat 1 - Abt. Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 01.06.2016

18. Bayernwerk AG Netzcenter Bamberg, mit Schreiben vom 31.05.2016
19. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 31.05.2016
20. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 01.06.2016
21. Verkehrsclub Deutschland e.V., mit Schreiben vom 02.06.2016

B. Öffentlichkeit

Es gingen insgesamt 11 Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit ein. Aus Datenschutzgründen werden die jeweiligen Personen nicht namentlich aufgeführt und geschlechterneutral im Rahmen der Abwägung als „Bürger A - K“ benannt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch und anonym behandelt.

4. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans Nr. 114 F

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise und der Weiterentwicklung der Planungen haben sich Änderungen, Ergänzungen und Fortschreibungen zum Planstand 06.04.2016 ergeben. Im Einzelnen umfasst dies:

Vorhabenplan

Gebäude A:

Fassade:

1. Erhöhung der Traufe um ca. 50 cm im Bezug auf den Stand des Wettbewerbs, um weiterhin die Nutzung des Treppenraumes im Hotel zu gewährleisten (zieht keine Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan mit sich).
2. weitere Gliederung der Fassade durch zusätzliches gestalterisches Element, einem 2-teiligen Traufgesims um die vom Grundriss her führende Erhöhung der Traufkante zu kaschieren
3. Verschieben der Eingangssituation des Hotels, um die Flächen der geplanten Nutzungseinheiten nicht zu beeinträchtigen.
4. Neuer Eingang zum Einkaufsmarkt in Fassade des Mittelhauses -> Betonung dessen durch die größeren Fenster über dem Zugang

Gebäude B:

1. Da die Feuerwehr erhebliche Einwände zu den Aufstellflächen hinter dem Gebäude Kesslerstraße 38 äußerte, wurde zur Sicherstellung der Entfluchtung eine außenliegende Treppe an der nördlichen Fassade des Bauteils Bsüd vorgesehen.
2. Um im vierten Obergeschoss des Bauteils Bsüd auf eine Anbindung auf die außenliegende Treppe verzichten zu können, wurden zwei Wohneinheiten von ca. je 85 m² und 58 m² durch eine größere Wohneinheit von ca. 100 m² und einen zusätzlichen Bereich mit Abstellräumen ersetzt.
3. Fassade:
Vergrößerung der Fenster in den Wohngeschossen, um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten.

Bebauungsplan

Im Planteil:

- Keine Änderungen

Im Textteil unter Hinweise:

In 9. Bodendenkmäler

- Erfordernis der Erlaubnis nach Art. 7 DSchG und Anzeigepflicht nach Art. 8 DSchG in der Reihenfolge des Gesetzestextes angepasst

Begründung

In 1. Anlass der Planung

- Bearbeitungsstand Schalltechnischer Bericht (BASIC) angepasst (15.06.2016), Anlieferung des Hotels ergänzt, textliche Darstellung des Fahrverkehrs der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage; keine Änderung des Fazits

In 2.2.5. Denkmalschutz

- Hinweis, dass sämtliche Denkmalsubstanz als Kulturgut zu berücksichtigen ist
- Aktennummern der Bodendenkmäler
- Zusammenfassung der Beschreibung Rückgebäude Hellerstraße 13 mit Gebäudeteil hinter Hellerstraße 11

In 2.3.6. Immissionen

- Bearbeitungsstand Schalltechnischer Bericht (BASIC) angepasst (15.06.2016), Anlieferung des Hotels ergänzt, textliche Darstellung des Fahrverkehrs der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage; keine Änderung des Fazits

In 4.2. Verkehrliche Erschließung

- Beschreibung Hotelanfahrt

In 4.7. Bauliche Gestaltung

- Ergebnis Fassadenwettbewerb
- Denkmalverträglichkeit des Wettbewerbsergebnisses

In 4.9. Immissionsschutz

- Bearbeitungsstand Schalltechnischer Bericht (BASIC) angepasst (15.06.2016), Anlieferung des Hotels ergänzt, textliche Darstellung des Fahrverkehrs der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage; keine Änderung des Fazits

In 5. Wesentliche Auswirkungen

- Umgang mit dem „Ensemble Altstadt“, Fassadenwettbewerb

Schalltechnisches Gutachten

Der Schalltechnische Bericht der Fa. BASIC wurde mit Datum 15.06.2016 auf die weiterentwickelte Planung angepasst. Die Anlieferung des Hotels erfolgt nun über eine Anlieferbucht in der Langen Straße, deren Herstellung im Zuge der Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger über den Durchführungsvertrag vereinbart wird.

An der gutachterlichen Einschätzung, dass bei Berücksichtigung der Lösungsvorschläge und Vorgaben sowie den baulichen Auflagen eine verträgliche Integration des Vorhabens gewährleistet werden kann, wird festgehalten.

Bei den vorgenommenen Änderungen, Ergänzungen und Fortschreibungen handelt es sich lediglich um geringfügige Änderungen redaktioneller und klarstellender Natur, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und keine erneute Auslegung erfordern.

Die Planung kann daher zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

5. Durchführungsvertrag:

Der Durchführungsvertrag wurde seit der letzten Behandlung im Bau- und Werkssenat am 06.04.2016 weiter verhandelt.

Zum Verhandlungsstand vom 06.04.2016 haben sich nachfolgende Änderungen ergeben:

Denkmäler im Plangebiet

Da die Festlegungen zur Sanierung des Denkmalbestandes und des Erhalts der Stadtmauerreste einem noch laufenden Abstimmungsprozess mit den Denkmalbehörden unterliegen, verpflichten sich die Vertragsparteien, das Ergebnis der Abstimmung bis zum 31.10.2016 in einem Ergänzungsvertrag nieder zu legen.

Umbaumaßnahmen der äußeren Erschließung

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Zuge der Baudurchführung des Vorhabens auch Umbau und Anpassung der äußeren Erschließung sowohl in der Promenadestraße als auch in der Langen Straße. In der Langen Straße wird die Bushaltestelle zu einer Kap-Haltestelle für zwei Busse umgebaut, sodass sich im Anschluss an die Bushaltestelle auch eine Anlieferzone realisieren lässt.

Spielplatzflächen

Die nach BayBO notwendigen Spielplatzflächen werden nach den Regelungen der Spielplatzsatzung abgelöst. Die Ablösemittel werden seitens der Stadt zur Aufwertung und zum Unterhalt des Spielplatzes im Harmoniegarten verwendet.

Sozialklausel

Die Vorhabenträgerin erklärt sich nun bereit, für 10% der neu erstellten Wohnungen (kein Ansatz der zu sanierenden Wohnungen im Bestand), das sind ca. 270 m² Wohnfläche, eine Mietbindung auf 10 Jahre zu akzeptieren. Demnach beträgt der Brutto-Kalt-Mietpreis für diese Wohnungen für die ersten drei Jahre max. 9,80 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Danach sind Mietsteigerungen nur im Rahmen der Steigerung der Löhne und Gehälter möglich. Als Vergleichsgröße werden Steigerungen im kommunalen öffentlichen Dienst in Bayern herangezogen. Die Wohnungen mit einer Mindestgröße von 60 qm Wohnfläche sind an Familien (auch Alleinerziehende) mit mindestens einem Kind zu vermieten.

Der Durchführungsvertrag ist aus Sicht der Verwaltung endabgestimmt und liegt vom Vorhabenträger unterschrieben vor.

Es wird die Billigung des Durchführungsvertrages erbeten.

6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Es wird beantragt, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114 F vom 06.07.2016 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates und des Vorhabenträgers zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat 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 öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Bau- und Werkssenat billigt den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114 F
4. Der Bau- und Werkssenat beschließt aufgrund
 - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2010-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (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 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung,
 - c) der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVGI. S. 588) in der zuletzt geänderten Fassung,den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114 F vom 06.07.2016, bestehend aus Planzeichnung, Text und Vorhabenplan sowie Begründung vom 06.07.2016, als Satzung.

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:

- Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen.

Verteiler:

-

Bebauungsplanverfahren Nr. 114 F

Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
1. Markt Hirschaid	25.04.16	– Keine Einwände – Von einer weiteren Beteiligung im Verfahren kann abgesehen werden.	– Hinweis zur Kenntnis genommen.
2. Gewerbeaufsichtsamt, Regierung von Oberfranken	26.04.16	– Gegen die Aufstellung bestehen keine Bedenken	– Hinweis zur Kenntnis genommen.
3. PLEdoc, Leitungsauskunft	02.05.16	– Keine Versorgungsanlagen der durch die PLEdoc verwalteten Eigentümer bzw. Betreiber	– Hinweis zur Kenntnis genommen.
4. Bundesnetzagentur	03.05.16	– Betreiber einer Richtfunkstrecke im Plangebiet ist die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	– Hinweis zur Kenntnis genommen.
5. Telekom Deutschland GmbH	11.05.16	– Keine Einwände	– Hinweis zur Kenntnis genommen.
6. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	12.05.16	– Keine Äußerung	– Hinweis zur Kenntnis genommen.
7. Handwerkskammer für Oberfranken	18.05.16	– Es wird davon ausgegangen, dass die Planung die Interessen des Handwerks berücksichtigt. – Weitere Beteiligung nicht erforderlich	– Hinweis zur Kenntnis genommen.

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
8. Immobilien- management – Stadt Bamberg	19.05.16	<ul style="list-style-type: none"> -Keine Einwände - Die im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Anregungen sind im B-Planentwurf bzw. im zugehörigen städtebaulichen Vertrag berücksichtigt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zur Kenntnis genommen.
9. Stadt Hallstadt	19.05.16	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme, keine Einwände 	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zur Kenntnis genommen.
10. UDSchB, Stadt Bamberg	20.05.16	<ul style="list-style-type: none"> - Denkmalpflegerische Grundlagen <ul style="list-style-type: none"> o Fehlerhafte Angaben unter Ziff- 2.2.5. Ensemble „Altstadt Bamberg“ Aktennummer: E-4-61-000-1; Bodendenkmäler: Aktennummern: D-4-6131-1026 /-1027 /-1034 /-1035 -Denkmalpflegerische Beurteilung <ul style="list-style-type: none"> o Grundsätzliches: angemessene differenzierte Bauweise unterschiedlicher Baukörper mit z.T. offener Durchwegung, Innenhöfen und Grünflächen; Erhaltung und Integration des strukturell und substanzuell vorhandenen Denkmal- und denkmalwerten Bestandes im Bereich der Heller- und Kesslerstraße werden begrüßt. o Archäologie: Auch in bis dato nicht untersuchten Bereichen ist mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen. Sämtliche Bodeneingriffe sind daher nach Art. 7 DschG erlaubnispflichtig. Gemäß Art 1 	<ul style="list-style-type: none"> - Zu denkmalpflegerischen Grundlagen <ul style="list-style-type: none"> o Die Angaben der entsprechenden Aktennummern werden korrigiert. - Zu Denkmalpflegerische Beurteilung <ul style="list-style-type: none"> o Archäologie: Der Hinweis zur Erlaubnispflicht und Ersatzhandlung werden in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. o Dichte und Maßstäblichkeit: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baufeld A: Der Neubau erhält in etwa die gleiche Kubatur wie das Bestandsgebäude. Eine Überschreitung der Angaben aus dem Anforderungsprofil liegt somit nicht vor. ▪ Baufeld B: Die Geschossigkeit des Rückgebäudes im Baufeld B entspricht den Dimensionen der bestehenden Rückgebäude im Umfeld. Eine Abweichung vom

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>DSchG genießt der ungestörte Erhalt der Denkmäler oberste Priorität. Bei einer entsprechenden baulichen Überplanung müssen als Ersatzhandlung für die Zerstörung der Bodendenkmäler vom Veranlasser der Baumaßnahme zu finanzierende archäologische Rettungsgrabungen durchgeführt werden. Dieser Hinweis auf die Erlaubnispflicht ist auch unter Ziff. 2.2.5 der Begründung sowie unter Punkt 9 der Hinweise zum Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Dichte und Maßstäblichkeit: Unter Bezugnahme auf das mit Beschluss des Stadtrates vom 08.12.2014 detaillierte Anforderungsprofil an das Quartier vom 05.12.2014 wird folgendes festgestellt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baufeld A: Der Baukörper an der Lange Straße fügt sich maßstäblich als fünfgeschossiger (III+IID, IV+D) Baukörper in die vorhandene Straßenrandbebauung ein und entspricht dem genannten Anforderungsprofil. Der rückliegende zum Hof gerichtete Baukörper sieht ebenso 5 Geschosse (V bzw. III–IID) vor. Dies kann aus 	<p>Anforderungsprofil ist städtebaulich vertretbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baufeld C: Das Gebäude der Hellerstraße 11 vermittelt mit einer Wandhöhe von 9,30 Meter zwischen den beiden angrenzenden Baukörpern mit einer Traufhöhe von 7,37 Meter (Hellerstraße 9) und 12,19 Meter (Hellerstraße 13) ▪ Baufeld D: Die Geschossigkeit des Gebäudes entspricht den Dimensionen der bestehenden Rückgebäude im Umfeld. Eine Abweichung vom Anforderungsprofil ist städtebaulich vertretbar. <ul style="list-style-type: none"> ○ Balkone und Loggien: Alle Balkone und Loggien sind nicht relevant hinsichtlich der Abstandsflächen. Ein Teil der Balkone und Loggien überschreiten die in der BayBO beschriebenen 1,50 Meter um 30cm. Bezogen auf die Gebäudedimensionen können diese Balkone als untergeordnet eingestuft werden. ○ Umsetzung des Vorhabenplans: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen, es erfolgt eine Abstimmung mit der Denkmalpflege. ○ Stadtmauern: Der Hinweis zur untertägigen

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>denkmalpflegerischer Sicht hingenommen werden, sofern dadurch die Kubatur des derzeitigen Bestandsgebäudes der Sparkasse gemäß dem genannten Anforderungsprofil nicht überschritten wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baufeld B: Der Baukörper an der Franz-Ludwig-Straße wurde um 1 Geschoss heruntergezont (nun IV+D). Der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung wurde insoweit entsprochen. Der rückwärtige zum Hof gerichtete Baukörper dieses Baufeldes überschreitet mit 5 Geschossen (IV+D) die Vorgaben des Anforderungsprofils (max. 3 Geschosse). Auch aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht wird hier eine Herabzonung empfohlen. ▪ Baufeld C: Den Dimensionen der vorgesehenen Erweiterungsbauten am Denkmal- bzw. denkmalwerten Bestand stehen denkmalpflegerische Belange grundsätzlich nicht entgegen. Der Lückenschluss 	<p>Stadtmauerpartie wird zur Kenntnis genommen. Aus statischen Gründen und um die Untergeschossflächen wasserdicht ausgestalten zu können ist eine Sichtbarmachung von Stadtmauerresten nicht möglich. Das bauliche und gestalterische Gesamtkonzept der Sichtbarmachung der Stadtmauerreste auf EG-Niveau wird mit der Denkmalpflege abgestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mikwe: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen, es erfolgt eine Abstimmung mit der Denkmalpflege. <p>– Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird vereinbart, dass die Einzeldenkmale, die Relikte der Stadtmauer und die Mikwe in Abstimmung mit den Denkmalbehörden denkmalgerecht saniert werden. Die Ergebnisse der Abstimmung sind in einem Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag niederzulegen.</p>

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>zwischen Hellerstraße 9 (II+D) und Hellerstraße 13 (III+D) sollte zwischen diesen Baukörpern vermittelnd wirken.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baufeld D: Der Baukörper in diesem Baufeld überschreitet mit 4 Geschossen (III+D) das genannte Anforderungsprofil (max. 3 Geschosse). Auch aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht wird hier eine Herabzonung empfohlen. ○ Textliche Festsetzungen Ziff. 3.3 „Balkone und Loggien“: Aus denkmalpflegerischer Sicht sind grundsätzlich Loggien und/oder allenfalls Baugrenzen überschreitende Balkone als untergeordnete Vorbauten im Sinne der BayBO unbedenklich. ○ Umsetzung des Vorhabenplans: Insbesondere die Umsetzung der denkmalpflegerischen Belange bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, da der Vorhabenplan nicht die Planschärfe eines Genehmigungsplans besitzt und noch detaillierter Abstimmungsbedarf mit der Denkmalpflege besteht. ○ Stadtmauern: In Begründung Ziff. 4.1. wird der Vorgabe eines in situ Erhalts der 	

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Stadtmauerreste Rechnung getragen. Auch die derzeit bekannten und zu erhaltenden Mauerreste (vgl. Berichte des Büros für Bauforschung Dr. Kohnert aus den Jahren 2002, 2011 und 2012) sind im Vorhabenplan mittlerweile korrekt wiedergegeben. Bedauert wird der Umstand, dass ein in-situ Erhalt der untertägigen Stadtmauerpartien nur hinter Tiefgaragenwänden erfolgt, mithin auf eine (auch nur abschnittsweise) Präsentation im UG verzichtet wird. Ein hier aus Gründen einer barrierefreien Erschließung vorgesehener, schmaler Mauerdurchbruch an der Westfassade von Gebäude B erscheint hinnehmbar. Die geplante Sichtbarmachung und Einbeziehung der auf EG-Niveau erhaltenen Stadtmauerabschnitte in das bauliche und gestalterische Gesamtkonzept bedarf noch einer detaillierten Abstimmung mit der Denkmalpflege.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mikwe: Der Ansatz gemäß Ziff .4.1 der Begründung die Mikwe zu erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen wird begrüßt. Es wird angemerkt, dass es hierzu vorab noch eine umfangreiche Abstimmung 	

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>mit der Denkmalpflege bedarf, um eine architektonisch sowie didaktisch angemessene Präsentation der Befunde sicherzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zusammenfassung: Unter Berücksichtigung obiger Anregungen und Bedenken stehen aus Sicht der UDSchB grundsätzliche denkmalpflegerische Belange der Planung nicht entgegen. 	
<p>11. Freiwillige Feuerwehr Bamberg – Der Stadtbrandrat</p>	<p>27.05.16</p>	<p>– Sicherstellung der Personenrettung; Angriffswege Feuerwehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Es sind Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 vorhanden, zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs wird Hubrettungsgerät der Fw benötigt, geeignete Zufahrten sind vorzusehen. ○ Die im Bebauungsplan und in den Vorhabenplänen ausgewiesenen (Grün-) Flächen berücksichtigen derzeit nicht die erforderlichen Feuerwehrflächen. Flächen für die Feuerwehr haben Vorrang und sind ggf. auch abweichend vom Bebauungsplan nach Bedarf (auch später noch) einzurichten. <p>– Zufahrt, Flächen für die Feuerwehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Zufahrt zum Gebiet ist im Allgemeinen aufgrund baulicher Zwänge der 	<p>– Zu Sicherstellung der Personenrettung, Angriffswege Feuerwehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Hinweise zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges werden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. ○ Notwendige Flächen für die Feuerwehr werden im Vorhabenplan überarbeitet und Auswirkungen auf den Bebauungsplan angepasst. <p>– Zu Zufahrt, Flächen für die Feuerwehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Hinweise zur Zufahrt zum Gebiet werden zur Kenntnis genommen. Die mittelalterlichen Grundrisse und daraus resultierenden Straßenbreiten führen zu grundsätzlichen Beschränkungen, die Erschließung des Areals ist jedoch als gesichert zu betrachten.

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Bestandsbauten nur als „bedingt gesichert“ zu betrachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Je nach Art und Umfang der Feuerwehrflächen können sich mitunter weitgreifende Anforderungen und Einschränkungen hinsichtlich Freischänkflächen, Veranstaltungsmöglichkeiten etc. im weiteren Umgriff des „Quartiers an der Stadtmauer“ ergeben (bis in die Hauptwachstraße) ○ Flächen für Feuerwehr auf öffentlichen und insb. Privaten Verkehrsflächen erforderlich ○ Auslegung Flächen für die Feuerwehr sowie Zufahrten und Wegeföhrung gemäß DIN 14090 erforderlich; zudem wird auf die Technischen Bedingungen „Feuerwehrflächen“ (TB-FwFI) der Feuerwehr Bamberg verwiesen, die einzuhalten sind. Rahmenanforderungen auszugsweise: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrzeug-Gesamtmasse: 16 t, Achslast 10t; Schotterasen genügt nicht der geforderten Bauklasse VI der RStO 01 und ist daher für Bereiche von Aufstellflächen für die Drehleiter nicht zulässig; die Grünordnungs- und Wegeplanung ist 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Anforderungen der DIN 14090 sowie der TB-FwFL werden in die Planung eingearbeitet, die Freiflächenplanung entsprechend angepasst. Weitere Anpassungen werden – soweit erforderlich – mit der Feuerwehr abgestimmt. <p>– Zu Löschmittelversorgung, Löschwasserrückhalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Hinweise auf DVGW-Merkblatt W405 werden zur Kenntnis genommen, die Versorgung wird entsprechend sichergestellt. ○ Die Hinweise zu Hydranten werden zur Kenntnis genommen. <p>– Zu Anlage: Schriftstück der Fw Bamberg vom 07.04.2016</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung im Rahmen der Brandschutzplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr berücksichtigt. Es handelt sich hierbei grundsätzlich um Fragen der Genehmigungsplanung.

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>entsprechend auszulegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufstellfläche für Drehleiter (6m x 11m) bei Gebäuden der GK 4 oder 5 vorzusehen und einzuplanen ▪ Mind. eine Bewegungsfläche (je 7m x 12m= im Bereich der Gebäude A-B-C-D vorzusehen ▪ Flächen für die Feuerwehr sind auch im Luftraum freizuhalten und dürfen nicht durch Bäume, Balkone, Vorbauten etc. eingeengt werden; die Grünordnungsplanung ist entsprechend auszulegen. <p>- Löschmittelversorgung, Löschwasserrückhalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Eine ausreichende Löschwasserversorgung gem. DVGW-Merkblatt W405 ist sicherzustellen, erforderliche Maßnahmen sind entsprechend einzuplanen. ○ Hydranten sind grundsätzlich als Überflurhydranten auszuführen. Sofern Unterflurhydranten zur Anwendung kommen sollen, dürfen sich diese nicht mit Parkflächen oder sonstigen Nutzungen überschneiden oder überbaut werden. <p>- Anlage: Schriftstück der Fw Bamberg vom 07.04.2016</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Allgemeines: Anschriften der einzelnen 	

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Gebäude, entscheidend wegen Anfahrt</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Anforderungen an Tiefgarage <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trennung TG in zwei (einsatztaktische) Bereiche erforderlich inkl. BMA ▪ Zusätzlicher Zugang von Außen erforderlich mit Zugang in den TG-Bereich AD und B ▪ Zusätzliche Einsatzhilfsmittel bauseits erforderlich ○ Anforderung an Feuerwehrflächen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anleiterstelle im hinteren Bereich von Gebäude B nicht möglich ▪ Anleitung Gebäude B bereits am 2. OG erforderlich ○ Feuerwehrzufahrt: Zufahrt über Hauptwachstraße -> Grüner Markt -> Keßlerstr. -> Hellerstr. möglich? ○ Anforderung an Löschwasserversorgung <ul style="list-style-type: none"> ▪ ÜH im Innenhofbereich ▪ Trockene Steigleitungen in allen Tr.hs. > 3. OH (gemäß Norm) ▪ Entnahmestellen in jeder Etage sowie in Schleuse zu TG ○ Brandmeldeanlagen: ein einziger Anlaufpunkt für Fw aus einsatztechnischer Sicht schwierig zu realisieren 	

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Betroffene Festlegungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ BMA erforderlich für TG (2x) Einzelhandel lange Str., Einzelhandel Franz-Ludwig-Str., Hotel ▪ BMW ggf. mit abgesetzten Bedienstellen ▪ Rauchableitung Einzelhandel über Entlüftung (Ventilator 300° / 30 Min.) mit automatischer Ansteuerung der Türen für Zuluft; mit Sprinklerschaltung ▪ Entrauchung der TG mechanisch (Ventilator 300° / 30 Min.); mit Sprinklerschaltung 	
12. Kabeldeutschland GmbH	31.05.16	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Einwände - Im Planungsbereich befinden sich Kommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben ergehen Stellungnahmen mit entsprechender Auskunft über den Leitungsbestand 	- Hinweise zur Kenntnis genommen.
13. Stadt Bamberg – Zentrum Welterbe	02.06.16	<ul style="list-style-type: none"> - Die Weiterentwicklung des brachliegenden Gebietes wird im Hinblick auf ein lebendiges Stadtgefüge begrüßt - Zur Maßstäblichkeit: <ul style="list-style-type: none"> ○ Die geforderte Kleinteiligkeit besteht weiterhin nur in der Dachlandschaft ○ Die Reduktion der Firsthöhe des Gebäudes 	<ul style="list-style-type: none"> - Zu Maßstäblichkeit <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Maßstäblichkeit entspricht in Ihrer Kubatur der umgebenden Struktur mit Vor- und Rückgebäuden ○ Die Fassade entlang der Lange-Straße wird nach historischem Vorbild dreiteilig, wodurch eine stärkere Untergliederung als

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>B zur Franz-Ludwig-Straße durch Wegfall eines Geschosses wird begrüßt</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ In der neuen Planung sind die verbleibenden Geschosshöhen vergrößert wodurch das Gebäude B zur Innenseite 21,23 Meter, statt 20,58 Meter hoch geplant wird. Zur Verbesserung der Maßstäblichkeit wird angeregt die Geschosshöhen aus der vorherigen Planung zu verwenden. <p>– Zur Stadtmauer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Im nächsten Planungsschritt sollte geklärt werden, wie der technische Anschluss zwischen Stadtmauer und Neubau ausgebildet werden wird ○ Es wäre wünschenswert, wenn die Stadtmauer nicht nur oberirdisch, sondern auch in der Tiefgarage sichtbar gehalten werden würde. ○ Fachlicher Austausch mit der Stadt Goslar in Bezug auf das Fachkolloquium: „Sanierung historischer Stadtmauern“ wird angeregt. <p>– Zum Fassadenwettbewerb:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Fassadenwettbewerb für Gebäudeblock A hat eine gute Lösung für Bamberg erbracht. <p>UNESCO-Welterbekovention</p>	<p>im derzeitigen Bestand erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Durch die nun geplanten Wandhöhen wird zwischen den Gebäuden in der Promenadesstraße und der Franz-Ludwig-Straße vermittelt. Die Geschosshöhen entsprechen dem üblichen Wohnstandard und sind für beide Teile des Abschnitts B gleich gewählt. Die Firsthöhe liegt unter denen der bestehenden Rückgebäude im Quartier. <p>– Zur Stadtmauer</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. ○ Aus statischen Gründen und um die Untergeschossflächen wasserdicht ausgestalten zu können ist eine Sichtbarmachung von Stadtmauerresten nicht möglich. <p>– Zum Fassadenwettbewerb</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <p>– Zur UNESCO-Welterbekonvention</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <p>– Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird vereinbart, dass die Einzeldenkmale, die Relikte der Stadtmauer und die Mikwe in Abstimmung mit den Denkmalbehörden denkmalgerecht saniert werden. Die Ergebnisse der Abstimmung</p>

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Unter Berücksichtigung von § 172 der Richtlinien zur Umsetzung der UNESCO-Welterbekonvention wird das ZWB in Abstimmung mit Referat 6 am 30.05.2016 einen Bericht zur aktuellen Entwicklung an das UNESCO-Welterbezentrum in Paris schicken.</p>	<p>sind in einem Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag niederzulegen.</p>
<p>14. EBB</p>	<p>03.06.16</p>	<p>- Entwässerung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die abwassertechnische Erschließung ist durch die bestehenden Kanäle in Lange Straße, Hellerstraße und Franz-Ludwig-Straße gesichert. ○ Die jeweiligen Einleitungsmengen sind im Rahmen der Planung auf die hydraulische Belastbarkeit der öffentlichen Kanäle abzustimmen. ○ Inwieweit gegebenenfalls Rückhaltungen erforderlich werden, ist in der Detailplanung nachzuweisen. ○ Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine öffentlichen Entwässerungseinrichtungen. <p>- Entsorgung (Stellungnahme vom 16.11.2015) gilt unverändert)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 entsprechen. 	<p>- Zur Entwässerung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <p>- Zur Entsorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Dimensionierung der Stellplätze der Müllbehälter sowie die Entfernung zum Bereitstellungsort entsprechen den Anforderungen des Stadtrechts. <p>- Zum Verkehr / Erschließung / Straßenbau</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. ○ Die Andienung des Einzelhandelbetriebes erfolgt mit entsprechenden LKWs, was insbesondere für die Anlieferung über die Hellerstraße zum zentralen Innenhof getestet wurde. Im Rahmen von Schleppkurven-Analysen und Fahrversuchen wurde dies im Verkehrsgutachten nachgewiesen.

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>- Verkehr / Erschließung / Straßenbau (Stellungnahme vom 16.11.2015) gilt unverändert)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Anmerkung, dass die Andienung der Geschäftshäuser und Gastronomie nach Auffassung des Straßenbulasträgers nur mit Klein-LKW-s erfolgen kann, bzw. im Einzelfall noch gesondert beplant und durch Schleppkurven nachgewiesen werden muss ○ Es wird um ein Konzept zur Baustellenlogistik gebeten, da sowohl die Lange Straße als auch die Promenadestraße nur eingeschränkt für schwere Baufahrzeuge geeignet ist. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ein Konzept zur Baustellenlogistik wird aufgestellt.
<p>15. Bürgerverein Bamberg Mitte e.V.</p>	<p>03.06.16</p>	<p>- Grundsätzliches</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Grundsätzlich wird die Aufwertung der Innenstadt gerade hinsichtlich der Bewohner begrüßt. <p>- Stärkung des innerstädtischen Handels</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Unterbringung eines Vollversorgers wird begrüßt ○ Zur Gesamtfläche und Einzelflächengrößen des weiteren großflächigen Einzelhandels wird um Auskunft gebeten. Anzahl und Größe soll ausgewiesen werden. ○ Ein Austrocknen der gewachsenen und funktionierenden Strukturen der Innenstadt 	<p>- Zu Stärkung des innerstädtischen Handels</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Hinweis zur Unterbringung eines Vollversorgers wird zur Kenntnis genommen. ○ Die Einzelflächen des weiteren großflächigen Einzelhandels sind wie folgt vorgesehen: Eine weitere Geschäftsfläche im Gebäude B mit ca. 1.415 m² Ladenfläche im EG und 1.OG und ca. 211 m² Nebenflächen (Lager, Personal) ○ Die Ausweisung der Einzelhandelsflächen orientiert sich am Bamberger Einzelhandelskonzept, das für das A-

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>muss vermieden werden dadurch, dass gerade für den großflächigen Einzelhandel Auflagen im Sinne der Angebotsergänzung statt Verdrängung gemacht werden. Sollten keine wirksamen Maßnahmen ergriffen werden, Aussprache gegen Ausweisung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel (außer Nahversorger)</p> <p>– Anbindung an den motorisierten Individualverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Verkehrsuntersuchung geht von zusätzlich 350 PKW täglich durch Kunden der Handelsflächen aus. Der Bedarf der Stellplätze muss außerhalb des Areals gedeckt werden. Dies steht in Widerspruch. ○ Verkehrskonzept wird für unrealistisch und widersprüchlich gehalten ○ Planung für die Absorbtion des zusätzlichen Parkdrucks durch die vorhandene Infrastruktur notwendig ○ Anregung zur Erarbeitung, Umsetzung und Erprobung von Maßnahmen, um die Auslastung der existierenden aber noch nicht genügend angenommenen Parkflächen, insbesondere der Tiefgaragen zu steigern ○ Ergebnisoffener Umgang mit den 	<p>Zentrum Innenstadt keine Restriktionen für Einzelhandelsneuansiedlungen vorgibt. Dies gilt zumal, da das Plangebiet selbst in der Innenstadt liegt. Grundsätzlich ist deshalb die Liste zentrenrelevanter Sortimente des Einzelhandelskonzepts zu beachten. Eine weitergehende Beschränkung durch eigenständige Festsetzungen zum Einzelhandel wird demgegenüber nicht als erforderlich erachtet und wäre auch nicht zu rechtfertigen, da die Bauleitplanung nur städtebauliche Zwecke verfolgen kann, aber keinen Konkurrenzschutz. Eine Ergänzung, nicht eine Verdrängung des innerstädtischen Handels wird durch die Planung erwartet.</p> <p>– Zur Anbindung an den MIV</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das Verkehrskonzept geht von 350 PKW täglich für das Gesamtvorhaben (inkl. Wohnungen und Hotel aus). ○ Im Umfeld des Bebauungsplan–Areal stehen fußläufig erreichbar weitere 1.000 Stellplätze zur Verfügung. Durch die Belegung dieser Stellplätze steht ausreichend Parkraum für den Zielverkehr des Quartiers zur Verfügung. ○ Eine Ausweisung von Stellplätzen für

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Stellplätzen im Bauvorhaben, wenn nötig müssen in der geplanten Tiefgarage noch zusätzliche Stellflächen für Kunden ausgewiesen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ In den Punkten der Verkehrsanbindung keine Zustimmung zur Planung 	<p>Kunden in der geplanten Tiefgarage würde dem Ziel einer zukunftsorientierten und verträglichen Innenstadt-Entwicklung mit Stärkung der fußläufigen Einkaufsbereiche und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs entgegenstehen. Die geplanten Einzelhandelsflächen dienen der Sicherstellung der Nahversorgung im Quartier. Der vorgesehene Lebensmittelhändler dient der Nahversorgung für die Bewohner der Altstadt. Er plant ein sog. „City-Konzept“ und spricht vor allen Dingen den Kundenkreis der umliegenden Bewohner, Beschäftigten, Studierenden, Besucher der Innenstadt etc. an. Dabei handelt es sich vorrangig um „Tascheneinkäufe“, die zum wesentlichen Teil zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV (Haltestelle ZOB oder Lange Straße) erledigt werden. Diese Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen samt entsprechender Sortimentierung soll die gewünscht geringe PKW-Frequentierung ermöglichen. Hinsichtlich der kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen im Baufeld B sind zudem Konkurrenz- und Verbundeffekte zu berücksichtigen, die den Anfahrtsverkehr</p>

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>zusätzlich abschwächen. Es ist nicht zu erwarten, dass Kunden eigens zum Besuch dieser Geschäfte in die Innenstadt fahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass für diese Flächen keine zusätzlichen, über die in der Umgebung befindlichen Stellplätze in Parkhäusern hinausgehenden Parkplätze angeboten werden müssen. Die Wohnnutzungen und das Hotel werden voraussichtlich nicht zu höheren Besuchs- verkehren führen als in der Situation bis zur Aufgabe der Nutzung durch die Sparkasse im Sommer 2015. Im Gegensatz zum damaligen, im Vergleich zum Planfall erhöhten Besucherverkehr auf dem Parkdeck und in der Tiefgarage werden nur noch Bewohner und Hotelgäste die neue Tiefgarage nutzen. Die Frequenz wird deshalb bei einem Bruchteil der bisherigen Nutzung liegen. Aus diesem Grund ist nicht mit einer Erhöhung der Anzahl der Parkplatzsuchenden sondern mit einer Verbesserung hinsichtlich der Belastungsintensität zu rechnen</p>
<p>16. Stadt Bamberg – Beirat für Menschen</p>	<p>03.06.16</p>	<p>– Alle baulichen Maßnahmen sind unter dem Aspekt der barrierefreien Gestaltung zu planen (dies betrifft auch die Wahl des Straßenbelags,</p>	<p>– Die Vorgaben der DIN 18040–2 sowie DIN 18040–3 werden unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und vorhandenen</p>

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
mit Behinderung		<p>Straßenquerungen samt Blindenleitsysteme, Bordsteinabsenkungen etc.)</p> <p>– Abweichungen von den Vorschriften sind immer mit der Behindertenbeauftragten abzustimmen.</p> <p>–</p>	<p>Rahmenbedingungen (Sanierung von Bestandsgebäuden, bindende Höhenanschlüsse im öffentlichen Raum) angewendet.</p>
<p>17. Stadt Bamberg – Wirtschaftsförderung und Amt für strategische Entwicklung und Konversionsmanagement</p>	03.06.16	<p>– Verweis auf die Stellungnahme vom 11.11.2015</p> <p>– Die Realisierung von zusätzlichen, deutlich kleineren Einzelhandelsflächen im rückwärtigen Bereich des Quartiers wird nach wie vor als sehr kritisch gesehen.</p>	<p>– Es werden drei kleinteilige Gewerbeflächen (möglich: Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie) Flächen in den zu sanierenden Bestandsgebäuden Hellerstraße 13 und 15 sowie im Rückgebäude B (Franz-Ludwig-Straße) ausgewiesen.</p> <p>– Diese zusätzlichen kleinteiligen Verkaufsflächen entsprechen der in der Innenstadt vorhandenen Struktur. Das Vorhaben ist selbst Teil der Innenstadt und nimmt folglich auch dessen Nutzungsstruktur auf. Es soll der Konzentration innenstadtrelevanter Sortimente dienen und die Defizite in innerstädtischen Leitsortimenten abbauen. Dafür ist es notwendig, Flächenangebote in verschiedenen Größenordnungen vorzuhalten und auch kleinteiligere Angebote zu ermöglichen. Der Fokus des Vorhabens liegt jedoch auf der Schaffung von größeren Handelseinheiten (> 800m² VF) in den Bauteilen an der Langen Straße und an der Franz-Ludwig-Straße, die das in der</p>

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			denkmalgeschützten Innenstadt bestehende große Defizit an solchen Flächengrößen vermindern sollen.
18. Bayernwerk	06.06.16	– Keine Einwände. Es bestehen keine Versorgungsanlagen des Unternehmens	– Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
19. Stadtwerke Bamberg	06.06.16	<ul style="list-style-type: none"> – Wassergewinnung <ul style="list-style-type: none"> ○ Keine Einwände – Stromversorgung <ul style="list-style-type: none"> ○ Die im Plangebiet auf dem Flurstück 265 vorhandene Umspannstelle „Hellerstraße ist für die Versorgung der geplanten Neubauvorhaben notwendig. Die Umspannstelle ist einschließlich der Kabeltrasse für die Versorgungsleitungen im Bestand zu sichern und im Neuprojekt mit einzuplanen. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Kosten für eine Versetzung der Umspannstelle und die Kosten für ein eventuell notwendiges Zwischenprovisorium sind vom Veranlasser zu tragen. ▪ Der Zugang und die Einbringmöglichkeit für die 20Kv Schaltanlage und die Transformatoren muss jederzeit gewährleistet sein. 	<ul style="list-style-type: none"> – Zu Versorgungseinrichtungen <ul style="list-style-type: none"> ○ Hinweise werden zur Kenntnis genommen. ○ Eine Berücksichtigung wird im Rahmen der Planung vorgenommen. – Zur Verkehrsplanung <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. ○ Eine Umgestaltung des städtischen Haltstellenbereiches vor dem Gebäude A in der Langen Straße wird durch den Vorhabenträger entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Planung (Kaphaltestelle) vorgenommen.

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Be- und Entlüftung muss gewährleistet sein. Feuerwiderstandsdauer von 90 Minuten erforderlich ▪ Einrichtung eines Kundenraums für Niederspannungsverteilung und Messungen <p>- Gas- und Wasserversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Gas-Wasserversorgungsleitungen im Bereich der Neugestaltung müssen im Bestand gesichert werden. Sollen Häuser mit Versorgungsleitungen abgerissen werden, so müssen diese im Vorfeld getrennt werden. ○ Weitere Einwände gegen die Umsetzung bestehen nicht. <p>- Glasfaserverbindung FTTX</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Im Bereich der Franz-Ludwig-Straße 12 verlaufen HDPE Rohre längs der Fassade, mit einem Abstand von ca. 1 m bis 1,20m. Diese können nur unter sehr großem Aufwand verlegt werden, da diese mit Hauptdatenverbindungsleitungen belegt sind. <p>- Straßenbeleuchtung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Keine Einwände seitens der Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH 	

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Änderung der Straßenbeleuchtung wird dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt. - Fernwärme Bamberg GmbH <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Wärmeversorgung der benannten Liegenschaften mit Fernwärme wurde bereits vertraglich vereinbart. Die Trasse zum „Quartier an der Stadtmauer“ steht größtenteils fest. Voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2016. - ÖPNV <ul style="list-style-type: none"> ○ Stellungnahme vom November 2015 gilt weiterhin. Anmerkungen zu bereits angepassten Bestandteilen obsolet, zu den anderen Punkten Konkretisierung erforderlich. - Fußgängerverkehr Franz-Ludwig-Straße <ul style="list-style-type: none"> ○ Lage des Eingangs optimal zur Konfliktminderung positioniert. ○ Fahrspur sollte deutlicher als derzeit der Fall vom Gehweg abgegrenzt werden. - Fußgängerverkehr Lange Straße/ Haltestelle <ul style="list-style-type: none"> ○ Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Positionierung der Eingänge – ohne Umgestaltung der Haltestelle – zu einer erheblichen Behinderung des ÖPNV käme. ○ Die Haltestelle muss zu einer Kaphaltestelle 	

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>umgestaltet werden unter Beachtung folgender Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Haltemöglichkeit für 2 Gelenkbusse (2x18m + 1m Abstand = 37 m Länge der Haltestelle) ▪ Hochbord in Sonderbauweise ▪ Anordnung möglichst nah an der Einmündung Hellerstraße <p>– Radverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Da Fahrradstellabstellanlagen nur im Inneren des Plangebietes vorgesehen sind, wird dringend empfohlen auf diese an den Eingängen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße hinzuweisen, um „wildes“ Abstellen zu verringern. ○ Am Eingang Lange Straße sollten zusätzlich Fahrradabstellanlagen so vorgesehen werden, dass diese weder Fußgänger noch ÖPNV-Nutzer behindern. <p>– Kfz-Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Eine nicht unerhebliche Zahl an Fahrzeugen steuere die Lange Straße an, um dort zu parken, obwohl nur wenige Stellplätze vor Ort existieren. Sind Stellplätze belegt, würde häufig -verbotenerweise- in der Busbucht Lange Straße oder im verkehrsberuhigten Bereich Hellerstraße 	

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>geparkt. Häufig erfolgten Abfahrten – verbotenerweise– entgegen der Einbahnrichtung über Keßlerstraße und Franz-Ludwig-Straße zum ZOB, in Einzelfällen sogar über den Sonderfahrstreifen für Busse. Diese Umstände würden eine massive Behinderung des ÖPNV darstellen. Angesichts der, aus der Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben, prognostizierten Zunahme des Kfz-Verkehrs von 750 Kfz-Fahrten pro Tag (mit bis zu 74 Kfz-Fahrten / Stunde) sollten dringend Maßnahmen ergriffen werden, die diesen Bereich vom Pkw-Verkehr entlasten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Es sei zu empfehlen, die Auflassung der Stellplätze in der Lange Straße gemäß des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes oder deren Umwidmung vorzusehen. Zusätzliche Kurzzeitparkplätze seien aufgrund des eigenen Parkhauses Zentrum Süd (mit ausreichenden Pkw-Stellplätzen) nicht nötig. Die Stellplätze der Lange Straße sollten ausschließlich für beschränkte Nutzergruppen (Anwohner etc.) zugänglich gemacht werden. <p>– Lieferverkehr</p>	

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgrund der Position der beiden Lieferzonen ist keine Behinderung durch ausladende Fahrzeuge zu erwarten. Es sei sicherzustellen, dass bei Abfahrt von der Lieferzone Promenadestraße der ÖPNV nicht behindert wird. ○ Die im Verkehrsgutachten vorgesehene Anlieferung über die Hellerstraße ausschließlich mit einer An- und Abfahrt über die Lange Straße, sollte in die Begründung zum B-Plan mit aufgenommen werden. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, um die bestehende Verkehrsregelung wirksam durchzusetzen. ○ Bezüglich des vorgeschlagenen Streifens mit eingeschränktem Halteverbot vor dem Hoteleingang wird ein Teilstück mit absoluten Halteverbot und Zusatz „Hotelanfahrt frei“ als sinnvoll erachtet. 	
<p>20. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>07.06.16</p>	<p>– Grundsätzliches</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Grundsätzlich sind die Fortschritte in Hinblick auf die bisherige Planung und die früheren Überlegungen zu begrüßen. Die im Schreiben vom 10.11.2015 dargelegten Anregungen und Bedenken sind in die aktuell zu bewertende, überarbeitete Version des Bebauungsplans eingeflossen. 	<p>– Zu Einzeldenkmälern und Ensembles:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Hinweis hinsichtlich der Erlaubnispflicht für die Einzeldenkmäler und für die Ensemblebestandteile wird in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. <p>– Zu Bodendenkmälern:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Hinsichtlich der Bodendenkmäler wird die

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>- Einzeldenkmäler</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Für jedes vom Bebauungsplan betroffene Einzeldenkmal ist vom Vorhabenträger jeweils ein eigenes Verfahren nach Art. 6 bzw. 7 DSchG mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzubereiten, abzustimmen und durchzuführen. Vorzubereiten sind: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instandsetzungs- und Nutzungskonzept mit Raumbuch, Befunduntersuchung und Tragwerkgutachten für die Baudenkmäler Hellerstraße 11, 13 und Keßlerstraße 38 ▪ Instandsetzungskonzept in situ für die Stadtmauer des 15. Jh., die teilweise noch über eine Höhe von ca. 2,7m verfügt. Einem Abbau während der Bauzeit und anschließendem Wiederaufbau würde nicht zugestimmt. Nach Ansicht der Fachbehörde werden höher aufgehende Stadtmauerbereiche im querenden Passagenbereich nicht erhalten bleiben können. Eingriffe in die Denkmalsubstanz sind daher mit der Denkmalpflege nach Art. 6 	<p>Ziff.2.2.5 der Begründung ergänzt und auf die Erlaubnispflicht für alle Eingriffe nach Art.7 DSchG hingewiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art.7 DSchG wird mit dem derzeit vorangestellten Art. 8 DSchG getauscht. <p>- Zu den allgemeinen Hinweisen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Vorlage der Instandsetzungskonzepte sowie die Abstimmung hinsichtlich konkreter Eingriffe in die Denkmalsubstanz ist Teil der Genehmigungsphase. Dies gilt auch für Sicherungs- und Ausführungsplanungen, Standsicherheitsnachweise, statische Sicherungen, Beweissicherungsverfahren hinsichtlich der Ensemblebestandteile und der Fassadengestaltung der Anwesen Lange Straße 25-27 und Franz-Ludwig-Straße 12. ○ Ebenso ist die Anwesenheit eines Bauforschers grundsätzlich eine Frage der Genehmigungs- und Bauphase. <p>- Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird vereinbart, dass die Einzeldenkmale, die Relikte der Stadtmauer und die Mikwe in Abstimmung mit den Denkmalbehörden denkmalgerecht saniert werden. Die Ergebnisse der Abstimmung sind in einem Ergänzungsvertrag zum</p>

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>DSchG abzustimmen. Die gestalterische Einbeziehung der Stadtmauern insbesondere im Bereich der Fußgängerpassage wird weiterhin angestrebt, Details und eventuell gewünschte Teilabbrüche sind mit dem BLfD abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Von den vorgesehenen Abbrüchen sind benachbarte Einzeldenkmäler betroffen, so die Anwesen Lange Straße 23 und 31, Kesslerstraße 36, Hellerstraße 9, Franz-Ludwig-Straße 10 und Promenade 7; Standsicherheitsnachweise und Beweissicherungsverfahren sind zu führen und während der Ausführung ist dafür Sorge zu tragen, dass dieser Denkmalbestand nicht gefährdet wird. <p>– Ensemble</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das gesamte Vorhaben liegt im Stadt Denkmal „Altstadt Bamberg“ sodass insgesamt Ensembleschutz besteht. Das bedeutet, dass an den zu erhaltenden Bestandsgebäuden des Quartiers ebenfalls nach Art. 6 DSchG vorzugehen ist. Betroffen davon sind sowohl an Neubauten und im 	<p>Durchführungsvertrag niederzulegen.</p>

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Bestand alle Fassadengestaltungen, Baumaterialien und Kubaturen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Dem Ergebnis des Fassadenwettbewerbs vom 16.03.16 für die Anwesen Lange Straße 25–27 und Franz–Ludwig–Straße 12 konnte das Landesamt grundsätzlich mit der Auflage zustimmen, auch hier im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 6 DSchG fachliche Auflagen zu formulieren. So sind Materialien und Details zu bemustern. Eine detaillierte Fassadengliederung mit Angaben zur Ausbildung der Traufe, Führung der Wasserentsorgung (Dachgaube) etc. ist noch vorzulegen. Insbesondere ist im Bauantrag detailliert vorzustellen, wie bauliche Anschlüsse an die benachbarten Einzeldenkmäler aussehen sollen. ○ Die Zufahrt zur neuen Tiefgarage in der Hellerstraße ist detailliert und im Maßstab 1:50 vorzustellen, um eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das neue Quartier abstimmen zu können. <p>– Bodendenkmalpflegerische Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Unter 2.2.5 wären die betroffenen Bodendenkmäler zu ergänzen ○ Der inzwischen eingefügte Hinweis auf die 	

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Erlaubnispflicht nach Art.7 DSchG sollte mit dem derzeit vorangestellten Art. 8 DSchG getauscht werden. In der Begründung (2.2.5), die ansonsten die nachgewiesene und zu erwartende archäologische Situation im Areal gut wieder gibt, ist ebenfalls auf die Erlaubnispflicht für alle Eingriffe nach Art.7 DSchG hinzuweisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der in der Begründung formulierte Durchbruch (1,5 m) durch die Stadtmauer im Untergeschoss wird funktional bedingt hinnehmbar sein. Für die Stadtmauer sind wegen der sensiblen Lage nahe bzw. innerhalb der Baugrube zur Tiefgarage detaillierte Sicherheits- und Ausführungsplanungen mit Darstellung der umgebenden Bebauung vorzulegen. ○ Die Mikwe bleibt wie gefordert in-situ erhalten, was begrüßt wird. Während der Bauarbeiten ist eine Sicherung des teilweise ausgegrabenen Bestandes zu garantieren, deren technische Einzelheiten mit der Bodendenkmalpflege abzustimmen sind. Für den über den reinen Erhalt hinausgehenden angemessenen Umgang mit der Mikwe wird auf die notwendigen Abstimmungen nach Art. 7 DSchG 	

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>verwiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Hinweise <ul style="list-style-type: none"> o Alle von der Planung betroffenen Gebäude sind vorab statisch zu sichern, um die nicht unwesentlichen Erschütterungen während der Bauzeit zu überstehen. Dem BLfD sind die Standsicherheitsnachweise bzw. Details der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen zur Einsichtnahme zu überlassen. o Wegen der außerordentlichen Bedeutung des Bauvorhabens aus stadtgestalterischer Sicht ist die Anwesenheit eines Bauforschers in der Vorbereitungsphase sowie zur Vorbereitung der Sanierung unverzichtbar. Eine professionelle Dokumentation sollte zu jeder Bauphase erfolgen. 	
<p>21. VCD Bamberg</p>	<p>08.06.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Langen Straße <ul style="list-style-type: none"> o Eine Aufwertung der Langen Straße kann nur nach Verminderung des Verkehrsaufkommens möglich sein. o Alle Möglichkeiten, eine zusätzliche Belastung der Langen Straße und Franz-Ludwig-Straße zu verhindern und die aktuelle Belastung zu senken, sind offensiv zu nutzen. o Jede Vergrößerung des Verkehrsaufkommens schädigt die Länge 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. - Allgemeine Anmerkungen zu verkehrspolitischen Rahmenbedingungen, Forderungen und Zielen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Straße als Wohnquartier aber auch als Einkaufszone.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine neuen Stellflächen für den Einzelhandel <ul style="list-style-type: none"> o Diese Leitlinie ist ein Schritt in die richtige Richtung, dafür sind folgende Ansatzpunkte zu verfolgen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstattung von Teilen der Fahrtkosten (ÖPNV) bei Einkauf im Quartier ▪ Offensive Bewerbung von Bus- und Bahnlinien für Kunden aus dem Umland ▪ Transparentes Management und zweckmäßige Preisstruktur aller umliegender Parkhäuser und Tiefgaragen ▪ Komfortable Fahrradstellplätze - Mobilitätsmuster der Einwohner <ul style="list-style-type: none"> o Entkopplung von Kauf oder Miete einzelner Wohnungen von Kauf oder Miete von Kfz-Stellplätzen o Durch die Nähe zum ZOB bestünde die Möglichkeit den Stellplatzschlüssel für Kfz auf unter 1 zu setzen. o Anhebung des Radstellplatzschlüssel auf 2 <p>- Beschluss des Stadtrates zur deutlichen</p>	

§ 4 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		Reduzierung des MIV in der Innenstadt wird unterstützt.	

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
<p>Bürger A (gemäß 1. Schreiben)</p>	<p>26.04.16</p>	<p>– Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Transport der Abbruch- und Aufbauarbeiten mit LKW über die Hellerstraße wird für riskant gehalten. Durch die Erschütterungen wird das Haus (Flurnummer 262) erhebliche Schäden nehmen. ○ Auch reicht die Statik des Gebäudes eventuell für solche Maßnahmen nicht aus. ○ Fensterscheiben, die zu Bruch gehen, müssten schnellstmöglich ausgewechselt werden. ○ Anlieferung von 6–22 Uhr ist viel zu lang. <p>– Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Kopien der Beweissicherung verlangt ○ Welche Versicherungen hat die Sparkasse abgeschlossen, die für Schäden am Haus aufkommen? Kopien erbeten. ○ Wer ist Ansprechpartner der Sparkasse, wenn während des Neubaus Unklarheiten oder Schäden am Haus auftreten? ○ Anschrift und Telefonnummer der Handwerksfirmen während der Ausführung? ○ Bekanntgabe des Abrisses wegen Lärmbelästigung? ○ Muss die Baugenehmigung unterschrieben 	<p>Baubedingte Auswirkungen sind Fragen der Baustellen-Abwicklung und nicht Gegenstand der Bauleitplanung</p> <p>Die statischen Auswirkungen der Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hierzu sind im Rahmen des Bauvollzugs sowie ggfs. zwischen den Grundstückseigentümern privatrechtliche Regelungen zu treffen. Dies betrifft auch Fragen hinsichtlich der Beweissicherung, etwaiger Versicherungen oder Mietausfälle.</p> <p>Der Hinweis zur Anlieferung wird zur Kenntnis genommen. Die Anlieferungszeit erscheint vertraglich und orientiert sich an den Vorgaben der TA-Lärm. Eine weitere Beschränkung der Anlieferungszeiten würde den Betriebsablauf unangemessen beeinträchtigen.</p> <p>Die Durchwegung zur Hellerstraße wird so gestaltet, dass sie durch Tore an den Enden der Passage im Bauteil B an der Franz-Ludwig-Straße von 22.00 Uhr bis 6:00 Uhr geschlossen wird.</p>

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Wer ersetzt Mietausfälle und Umsatzrückgänge? ○ Ist das Tor von der Hellerstraße auf das Areal zu jeder Tages- und Nachtzeit offen? 	
<p>Bürger B (gemäß 2. Schreiben)</p>	<p>11.05.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt hat im bisherigen Verfahren weder die umweltbezogenen, noch die denkmalbezogenen Belange ausreichend erkannt und berücksichtigt; dasselbe gilt für die Eigentümerrechte - Umweltbelange im beschleunigten Verfahren <ul style="list-style-type: none"> ○ Nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Menschen, Kulturgüter, die Auswirkungen auf das Grundwasser, die Lärm- und Staubemissionen während der Bauzeit sind nur höchst unvollständig berücksichtigt. ○ Zwar wird nach § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), dem Umweltbericht (§2a), von der Angabe nach § Abs. 2 Satz 2 und der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4) abgesehen, dies befreit jedoch nicht von der materiellen Abwägung nach § 1 Abs 6 Nr. 7 BauGB ○ Im Fall des Quartiers ist festzuhalten, dass 	<ul style="list-style-type: none"> - Zum Verfahren <ul style="list-style-type: none"> ○ Es handelt sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nur ein begrenztes Prüfprogramm hinsichtlich etwaiger Umweltauswirkungen aufweist. Relevante Umweltbelange sind in der Abwägung zu behandeln, allerdings sind die Bekanntmachungspflichten gem. § 13a Abs.2 Nr.1, § 13 Abs. 3 BauGB gesetzlich begrenzt. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs.1 S.1 BauGB erfolgte im Rathaus Journal 22/2015 vom 23.10.2015. Hierbei wurden die wesentlichen Planungsziele und Bauvorhaben dargelegt, der Planumgriff textlich und zeichnerisch beschrieben und die bereits erstellten Gutachten aufgeführt. Auch die denkmalrelevanten Bereiche wurden hierbei benannt. Den rechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Unterrichtung wurde damit genügt.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>von vorneherein erkennbar öffentlich erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet und Nachbargebiete eintreten würden; die Stadt hätte deshalb u.a. bei der Öffentlichkeitsbeteiligung die Auswirkungen auf die Menschen, Kulturgüter, die Auswirkungen auf das Grundwasser, die Erschütterungs-, Lärm- und Staubemission während der Bauzeit hinweisen müssen und die genannten Belange nicht unberücksichtigt lassen dürfen.</p> <p>- Denkmalbelange: Denkmäler und Eigenschaften im Plangebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nicht erkannt haben sämtliche beteiligte Behörden die über den Inhalt der Denkmalliste weit hinausgehenden Denkmaleigenschaften des Gebietes und der dort befindlichen Substanz ○ Denkmaleigenschaft kommt u.a. den Ensembles Franz-Ludwig-Straße, Promenade und Lange Straße sowie insbesondere mittelbar zumindest über den Ensemblebegriff den ensembleprägenden Einzelgebäuden Lange Straße 27/29 sowie Franz-Ludwig-Straße 21 zu. ○ Die Reichweite des Umgebungsbegriffes des 	<p>Hinweise auf etwaige Auswirkungen auf das Grundwasser sowie die Immissionen während der Bauphase konnten hierbei unterbleiben, da keine Hinweise auf eine relevante Betroffenheit dieser Belange vorlagen.</p> <p>- Zu Denkmalbelangen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die von der Planung betroffenen Einzeldenkmäler wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt und entsprechende Vorgaben durch die zuständigen Denkmalbehörden im Rahmen der bisherigen Abwägung beachtet und in den Vorhabenplan und den Bebauungsplan übernommen. ○ Dem Aspekt des Ensembleschutzes wurde ebenfalls genügt. Bereits die erste Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wies darauf hin, dass das Areal sich im Bereich des „Stadtdenkmals“ befindet. Die Begründung thematisiert diese Tatsache unter Ziffer 2.2.5. Auch im weiteren Planungsprozess und im Rahmen der Abstimmung mit den Denkmalbehörden wurde die Lage des Planareals innerhalb des

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Denkmalschutzgesetztes wird verkannt.</p> <p>– Zur Begründung des Bebauungsplans</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Defizite der Unterlagen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine qualifizierte Beurteilung der Denkmaleigenschaften des Bestandes des Plangebietes nach Art 1 Abs. 1 bis 3 DSchG ▪ Eine qualifizierte Darstellung der Eingriffe in den (zum Teil nicht erkannten) Denkmalbestand ▪ Eine Verlustbilanz infolge der vorstrukturierten Eingriffe u.a. durch die großflächige Tiefgarage und die Abbrüche ▪ Die rechtliche Schlussfolgerung, das sämtliche Denkmalsubstanz als Kulturgüter bei der Aufstellung des B-Plans zu berücksichtigen ist ○ Unerkannte gesetzliche Vorgaben <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltungsgebot des Art. 4 BayDschG, das für alle Baudenkmäler und Ensembles gilt, unabhängig einer Eintragung in die Denkmalliste ▪ Das Gebot der Denkmalverträglichkeit nach Maßgabe des Art. 6 BayDschG ▪ Das Gebot des Art. 3 Abs. 2 	<p>Altstadtensembles beachtet. Die rechtliche Schlussfolgerung, dass sämtliche Denkmalsubstanz als Kulturgut bei der Aufstellung des B-Plans zu berücksichtigen ist, wird in der Begründung ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die vorgebrachten Ensembles Lange Straße, Franz-Ludwig-Straße in ihrem baulichen Zusammenhang mit der Promenadestraße sowie Promenadestraße sind keine geschützten Ensembles nach Art. 1 Abs.3 BayDSchG. Unter Schutz gestellt ist das Ensemble Altstadt Bamberg (E-4-61-000-1), das aus ca. 1100 Gebäuden besteht. Konkrete Unterensembles sind nicht unter Schutz gestellt; für eine besondere Unterschutzstellung liegen keine Anhaltspunkte vor. Die Denkmalwürdigkeit des Ensembles gebiert sich vornehmlich aus den zahlreichen, einzeln unter Schutz gestellten Denkmälern innerhalb des Ensembles. In der Umgebung des Plangebiets betrifft dies etwa die unmittelbar benachbarten Einzeldenkmäler Lange Straße 31 (D-4-61-000-568), Lange Straße 23 (D-4-61-000-563) oder Lange Straße 21 (D-4-61-000-561). Dass sich demgegenüber eine Ensembleprägung

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>BayDschG: „Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessene Rücksicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Ortsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkung auf Kulturgüter sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. ▪ Die Defizite machen den Abwägungsprozesse nach BauGB, BauO und DschG rechtswidrig <p>– Zur Abwägungstabelle des Stadtplanungsamtes vom 18.12.2015 / 20.01.2016</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Wiederholung und inhaltliche Zusammenfassung von Anregungen der Behörden und der getroffenen Stellungnahmen 	<p>vornehmlich aus den nicht einzeln unter Schutz gestellten Gebäuden Lange Straße 27/29 sowie Franz–Ludwig–Straße 21 ergibt, ist nicht der Fall.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Eine weitere Detaillierung des Denkmalbestandes sowie der zu erwartenden Eingriffe konnte deshalb unterbleiben, da die bestehende Denkmalkartierung ausreichend ist und die erfolgenden Eingriffe in der Abstimmung mit den Denkmalbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde und Landesamt für Denkmalschutz) behandelt wurden. ○ Auch unter Beachtung des Erhaltungsgebots des Art. 4 BayDSchG, der Denkmalverträglichkeit von Veränderungen nach Art. 6 Abs.1 S.2 BayDSchG und der nach § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB zu beachtenden Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Gestaltung des Ortsbildes sowie der Belange des Umweltschutzes insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf Kulturgüter stellen sich die vorgesehenen

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Abwägungstabelle beruht weiter auf den bisherigen Defiziten hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben (DSchG und BauGB) - Zum Fassadenwettbewerb und zu gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Fassadengestaltung der Neubauten <ul style="list-style-type: none"> ○ Vorrangig vor einem Fassadenwettbewerb wäre zu klären gewesen, ob die Gebäude überhaupt abgebrochen werden dürfen und welche rechtlichen Vorgaben für die Neubauten bestehen. - Denkmaleigenschaft und Erhaltungspflicht trotz Wettbewerb <ul style="list-style-type: none"> ○ Bei den beiden Gebäuden Lange Straße 27-29 und Franz-Ludwig-Straße 12 handelt es sich entgegen den behördlichen Annahmen tatsächlich um Baudenkmäler, für deren Abbruch und Veränderung die Erhaltungspflicht und die Erlaubnispflichten nach dem Denkmalschutzgesetz zu beachten sind. ○ Da allein wirtschaftliche Gründe des Investors als Gründe für die Abbrüche und die Neubauten ins Feld geführt werden können, ist der Vorrang der Gründe des Denkmalschutzes offensichtlich, die Abbrüche können nicht erlaubt werden, 	<p>Festsetzungen des Bebauungsplans nicht als unrechtmäßig dar.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Hinsichtlich derjenigen Ensembleteile, die keine Einzeldenkmäler sind, ist nach Art. 6 Abs.1 S.3 BayDSchG eine Erlaubnis nur für Veränderungen erforderlich, wenn diese sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken können. Vorrangig ist hiernach eine Fassadendenkmalpflege zu gewährleisten, die eine möglichst konsequente und genaue Bewahrung des erhaltungswürdigen überlieferten Erscheinungsbilds gewährleistet. Dies wird durch den Fassadenwettbewerb gewährleistet. Art. 6 Abs.2 S.1 BayDSchG fordert für eine Erlaubnisversagung, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen müssen. Eine durch Bebauungsplan vorgesehene Beseitigung muss sich grundlegend an denselben Kriterien orientieren, da den Gemeinden aus § 3 Abs.2 BayDSchG eine Rücksichtnahmepflicht hinsichtlich des Denkmalschutzes in der Bauleitplanung obliegt. Zweck des Erlaubnisvorbehaltes in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG ist vor allem,

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>trotzdem erteilte Erlaubnisse wären rechtswidrig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesetzliche Vorgaben für Neubauten im Ensemble <ul style="list-style-type: none"> o Erlaubnisfähig wäre ein Neubauvorhaben nur, wenn es nicht zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals bzw. eines Ensembles führen würde. o Die notwendigen materiellen Vorgaben für den Wettbewerb sind in den „Empfehlungen für Baumaßnahmen innerhalb oder in der Nähe von Ensembles“ formuliert; ihre Einhaltung hätte verlangt werden müssen. - Zum Wettbewerbsergebnis <ul style="list-style-type: none"> o Das Wettbewerbsergebnis ist nicht denkmalverträglich <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die 1984 immerhin teilweise aufgenommene Gliederung der ursprünglichen Baukörper ist aufgegeben. ▪ Die Fassadengliederung entspricht nicht der ortstypischen Bauweise, Fensterteilungen und Fenstergestaltung sind hilflos und nicht dem Ensemble angemessen. 	<p>durch eine präventive Kontrolle den Hauptzielen des Gesetzes einer möglichst unveränderten Erhaltung (Art. 4 BayDSchG) und einer möglichst zweckentsprechenden Nutzung (Art. 5 BayDSchG) der Denkmäler gegen Maßnahmen, die diesen Zielen typischerweise zuwiderlaufen, im Rahmen des dem Denkmaleigentümer Zumutbaren Rechnung zu tragen. Es erfolgt demnach im Rahmen der Erlaubniserteilung eine rechtsgestaltende Entscheidung, welche die Belange des Denkmalschutzes auf der einen sowie die widerstreitenden öffentlichen Belange und die betroffenen privaten Belange auf der anderen Seite ausgleichen muss. Hierfür müssen alle vom Vorhaben betroffenen Belange berücksichtigt und miteinander und gegeneinander abgewogen werden. Die Gründe, die für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, müssten so viel Gewicht haben, dass sie die für das Vorhaben streitenden öffentlichen und privaten Belange überwiegen. Bei der Ermessensausübung ist maßgeblich die Bedeutung des Baudenkmals bzw. des Ensembles zu berücksichtigen sowie Art und Intensität</p>

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Prämierten Dachgauben sind nicht ensemblederecht (Flachdächer) ▪ Daraus folgert sich die Unzulässigkeit von Abbruch und Neubau ○ Die Einbeziehung des nicht denkmalverträglichen und damit nicht genehmigungsfähigen Wettbewerbsergebnisses in den Inhalt des Vorhabenplans des Bebauungsplans macht diesen auch insoweit rechtswidrig - Eigentümerbelange <ul style="list-style-type: none"> ○ Wiedergabe aus Anfragen der GAL und Antworten der Stadt ○ Wiedergaben aus Anregungen von Bürgern aus der frühzeitigen Beteiligung ○ Die Stadt hat im bisherigen Aufstellungsverfahren für den B-Plan wichtige Voraussetzungen für den Schutz des Eigentums weder erkannt noch angemessen in die Abwägung einbezogen. - Zusammenfassende Bewertung und Anregungen <ul style="list-style-type: none"> ○ Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist aufzufordern, die Denkmaleigenschaften des Bestandes im Plangebiet zu überprüfen und gesetzskonforme Vorgaben für den 	<p>des beabsichtigten Eingriffs zu den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes ins Verhältnis zu setzen. Je gravierender der Eingriff aus denkmalfachlicher Sicht ist, desto größere Bedeutung kommt danach bei der Abwägung den für einen unveränderten Erhalt sprechenden gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes zu.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Vorliegend ist davon auszugehen, dass das Erhaltungsinteresse an den Gebäuden Lange Straße 27-29 und Franz-Ludwig-Straße 12 eben wegen der unmittelbar benachbart liegenden Einzeldenkmäler, von denen die wesentliche ensembleprägende Wirkung ausgeht, vom Interesse an einer möglichst zweckentsprechenden Nutzung planerisch überwunden werden konnte. Die entsprechende Erhaltungspflicht für die nicht einzeln geschützten Ensemblebestandteile ist durch die planerisch vorgesehene Neuerrichtung geschwächt, bei der durch den abgehaltenen Fassadenwettbewerb eine ensemblederechte Gestaltung gewährleistet wird. Dass hierbei nicht explizit auf die Empfehlungen des Landesdenkmalrates für

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Bebauungsplan insbesondere für die nicht erkannten Ensembles und die ensembleprägenden Bauten zu erstellen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist aufzufordern, gesetzeskonforme Vorgaben für die Behandlung der Genehmigungs- und Erlaubnispflichten zu erteilen und die Gestaltungsvorgaben des Landesdenkmalrats zu achten ○ Das Wettbewerbsergebnis ist auf seine Denkmalverträglichkeit zu prüfen ○ Die Belange der Eigentümer sind in die Abwägung einzubeziehen und dabei insbesondere auf deren umfängliche Belastung während der Bauzeit zu achten ○ Die Begründung des Bebauungsplans ist insgesamt nochmals zu überarbeiten und dabei die Belange der Umwelt, der Denkmäler und der Nachbarn umfassend einzubeziehen, zu analysieren, zu gewichten und in eine tragfähige Abwägung einzubeziehen. 	<p>Baumaßnahmen innerhalb oder in der Nähe von Ensembles im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sowie in der Nähe von Einzelbaudenkmälern Bezug genommen wurde ist unschädlich, da es sich hierbei um rechtlich nicht verbindliche Vorschläge zur Berücksichtigung der denkmalschützerischen Belange handelt (vgl. IMS v. 19. April 1977 Nr. II B 4 – 9130/1 – 21). Entscheidend ist, dass die darin enthaltenen materiellen Anforderungen gewahrt werden und das Wettbewerbsergebnis denkmalverträglich ist. Dies ist der Fall, da sich die Fassaden hinsichtlich ihrer Dimension in die bestehende Bebauung einfügen (Trauf-, Firsthöhen), Maßstäblichkeiten in Anlehnung an historische Parzellierung übernehmen (Dreiteilung des Gebäudes in der Langen Straße) und in der Ausgestaltung und Gliederung von Öffnungen (Fenster, Türen, Durchgänge) sich in das Ensemble einfügen. Die Geschossigkeit – insbesondere der beiden Fassaden Lange Straße und Franz-Ludwig Straße orientiert sich ebenfalls an der Struktur der Nachbarfassaden. Dies gilt</p>

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>auch für die Zonierung mit der Teilung in EG = größere Wandflächen und Geschosshöhe sowie OG´s (Regelgeschoss) = kleiner dimensionierte Geschosshöhen und Wandöffnungen mit stehenden Fensterformaten. Die Dachgeschosse orientieren sich mit Satteldach, Dachneigung und Dachgauben an der Nachbarbebauung. Darüber hinaus fügt sich auch die Materialität und Farbigkeit der Fassaden in die umgebende Bebauung ein: Es sind Fassaden mit Putzstruktur sowie teilweise Natursteinflächen vorgesehen. Die Dreiteilung in der Langen Straße wird durch unterschiedliche Farbgebung unterstützt. Das Wettbewerbsergebnis konnte damit in den Vorhabenplan einbezogen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Eine vorgesehene Ersetzung durch einen denkmalgerechten Neubau darf jedenfalls in der planerischen Abwägung als abwägungserheblicher Faktor berücksichtigt werden, da hierdurch noch keine konkrete Abrissgenehmigung erteilt wird. Die Ensemblequalität und Denkmaleigenschaft des Ensembles Altstadt Bamberg wird aufgrund der denkmalgerechten Ersetzung nicht durch eine „Ausdünnung“

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>beeinträchtigt. Eine Baulücke wird gerade nicht entstehen, da der Vorhabenträger durch den städtebaulichen Vertrag einer Baupflicht unterliegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Angesichts der erheblichen Ausdehnung des Ensembles Altstadt Bamberg wäre bei einer restriktiveren Auslegung fraglich, ob die Stadt überhaupt Bauleitplanung im geschützten Stadtkern betreiben könnte. Dies kann augenscheinlich nicht das Ziel der erfolgten Unterschutzstellung sein. Für die Überwindung des Erhaltungsinteresses spricht vorliegend zusätzlich, dass ein städtebaulicher Missstand durch die Planung beseitigt wird. Das überplante Quartier war in Teilen seit mehreren Jahren durch Leerstand geprägt, verschiedene Entwicklungsalternativen scheiterten. Eine Revitalisierung des Quartiers, die gleichzeitig dessen Öffnung für die Wohnbevölkerung ermöglicht, ist angesichts der durch die denkmalgerechte Neuerstellung der zu beseitigenden Gebäude nur geringen Auswirkungen auf das Ensemble geeignet, den Belang der unveränderten Erhaltung der Bestandsbauten zu überwinden. Den

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>Belangen der Wohnbedürfnisse und der Versorgung der Bevölkerung der Innenstadt wird damit ebenfalls entsprochen.</p> <p>– Zu Eigentümerbelangen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Auch die vorgebrachten Eigentümerbelange wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Vermeidung etwaiger Beschädigungen der Einzeldenkmäler sind jedoch grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren durch Auflagen zur Baustellenlogistik und zur Standsicherheit zu gewährleisten. In der Planung sind sie nur relevant, wenn sich bereits Hinweise auf konkrete Konflikte ergeben. Dies ist nicht der Fall. Auch die Zusammensetzung des Untergrundes und die Auswirkungen von Schwemmsandvorkommen wurden vorliegend beachtet, es ergaben sich aber keine Hinweise auf eine besondere Gefährdungssituation. Die Belastungssituation der Eigentümer während der Bauphase ist grundsätzlich eine Frage der Genehmigungsplanung und kann dort über Auflagen zur Baustellenlogistik und Immissionsbelastung behandelt werden.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			Die Begründung des Bebauungsplans wird hinsichtlich der denkmalrelevanten Gesichtspunkte überarbeitet werden.
Bürger C (gemäß 3. Schreiben)	20.05.16	<ul style="list-style-type: none"> - Die Nachverdichtung geht mit einer deutlich spürbaren Veränderung der Belichtungs- und Belüftungssituation der Promenadestr. 1a einher - Stellplatzsituation (großflächiger Einzelhandelsbetrieb ohne Stellplatzflächen) nicht mit der BauNVO in Einklang zu bringen. - Nicht hinnehmbare Volumenvergrößerung der Immissionen, dazu unabhängiges Gutachten gefordert - Kein Konzept zur Vermeidung von Rückstau bei Anlieferung über Hellerstraße bei falsch geparktem oder entgegenkommendem Fahrzeug - Fehlende Antwort auf die in der frühzeitigen Beteiligung beschriebene Brandschutzproblematik - Da der Zugang zum geplanten Hotel für Bustouristen direkt nicht möglich sein wird, werden zusätzliche Busse in der Promenadestraße die bereits bestehende Überlastung noch verstärken - Fehlen eines Alternativkonzeptes, wenn Mieter der Gewerbeflächen wie das Hotel aufgrund der 	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Nachverdichtung und Belichtungsverhältnis <ul style="list-style-type: none"> o Das Vorhaben stellt eine angemessene innerstädtische Nachverdichtung dar, die dem vorherrschenden Charakter des Quartiers entspricht. Es handelt sich um ein zentrales, urbanes Quartier, das bereits im Bestand durch deutlich verkürzte Abstandsflächen geprägt ist. o Durch das Vorhaben fallen keine Abstandsflächen auf die Flurnummer 273, Promenadestraße 1a. Der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung gemäß BauGB ist damit Sorge getragen. Auch eine Rücksichtslosigkeit der heranrückenden Bebauung ist angesichts der fehlenden Zusatzbeeinträchtigung nicht gegeben. - Zur Stellplatzsituation <ul style="list-style-type: none"> o Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg werden, auch hinsichtlich der Wohn- und Hotelnutzung, eingehalten. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>schlechten Anfahrbarkeit aufgeben müssen.</p>	<p>sind vorhanden bzw. werden in der Umgebung nachgewiesen. Die Nichtausweisung von Stellplätzen für die Einzelhandelsnutzung beruht auf dem Ziel einer zukunftsgerichteten Verkehrspolitik, die eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beabsichtigt. Die geplanten Einzelhandelsflächen dienen der Sicherstellung der Nahversorgung im Quartier.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der vorgesehene Lebensmittelhändler dient der Nahversorgung für die Bewohner der Altstadt. Er plant ein sog. „City-Konzept“ und spricht vor allen Dingen den Kundenkreis der umliegenden Bewohner, Beschäftigten, Studierenden, Besucher der Innenstadt etc. an. Dabei handelt es sich vorrangig um „Tascheneinkäufe“, die zum wesentlichen Teil zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV (Haltestelle ZOB oder Lange Straße) erledigt werden. Diese Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen samt entsprechender Sortimentierung soll die gewünschte geringe PKW-Frequentierung ermöglichen. Hinsichtlich der kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen im Baufeld B sind zudem Konkurrenz- und Verbundeffekte zu

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>berücksichtigen, die den Anfahrtsverkehr zusätzlich abschwächen. Es ist nicht zu erwarten, dass Kunden eigens zum Besuch dieser Geschäfte in die Innenstadt fahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass für diese Flächen keine zusätzlichen Parkplätze angeboten werden müssen, die über die in der Umgebung befindlichen Stellplätze in Parkhäusern hinausgehen. Die Wohnnutzungen und das Hotel werden voraussichtlich nicht zu höheren Besuchsverkehren führen als in der Situation bis zur Aufgabe der Nutzung durch die Sparkasse im Sommer 2015. Im Gegensatz zum damaligen –im Vergleich zum Planfall erhöhten– Besucherverkehr auf dem Parkdeck und in der Tiefgarage werden nur noch Bewohner und Hotelgäste die neue Tiefgarage nutzen. Die Frequenz wird deshalb bei einem Bruchteil der bisherigen Nutzung liegen. Aus diesem Grund ist nicht mit einer Erhöhung der Anzahl der Parkplatzsuchenden sondern mit einer Verbesserung hinsichtlich der Belastungsintensität zu rechnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Immissionsschutzberechnung <ul style="list-style-type: none"> o Das unabhängige Lärmschutzgutachten

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>wurde zum Stand Juni 2016 überarbeitet. Der Bericht wurde um die Anlieferung des Hotels ergänzt. Im Weiteren wurde im Bericht der Fahrverkehr der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage textlich dargestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Anzahl der Stellplätze der Tiefgarage an den aktuellen Stand 2016 angepasst.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die geforderten Richtwerte (Tag- und Nachtzeitraum) im Kerngebiet werden mit Ausnahme vom Immissionspunkt IP 28 durchweg eingehalten. Am Immissionspunkt IP 28 werden die geforderten Grenzwerte im Nachtzeitraum in einem noch tolerablen Rahmen nicht eingehalten. Hier sind bauliche Auflagen erforderlich. ○ An der gutachterlichen Feststellung, dass das Vorhaben als verträglich anzusehen ist, wird festgehalten. <p>– Zur Rückstausituation:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der mittelalterliche Stadtgrundriss und daraus resultierende Straßenbreiten führen zu grundsätzlichen Beschränkungen, die Erschließung des Areals ist jedoch als gesichert zu betrachten. Etwaige Verkehrsverstöße können nicht im Rahmen

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>der Planung verhindert werden. Hier ist durch die Durchsetzung des Straßenverkehrsrechts mittels regelmäßiger Kontrollen und Abschleppen Vorsorge zu treffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum Brandschutz <ul style="list-style-type: none"> o Die Anforderungen an den Brandschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Ausreichende Zugangsmöglichkeiten für die Feuerwehr werden im Rahmen der Planaufstellung beachtet. - Zum Bushalt für das Hotel <ul style="list-style-type: none"> o Da die Stadt die Einfahrt in die Lange Straße nicht dem Linienverkehr zugeordneten Bussen untersagt, müssen Reisegesellschaften eine der Bushaltestellen in der Promenadestraße anfahren. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die äußerst eingeschränkten Anfahrten im Vergleich zu den Stopps der Linienbusse ist vernachlässigbar. - Zum Alternativkonzept für die Hotelnutzung <ul style="list-style-type: none"> o Die Prüfung von Alternativkonzepten ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, zumal bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
<p>Bürger D (gemäß 4. Schreiben)</p>		<p>- Keine Berücksichtigung der in der frühzeitigen Beteiligung festgehaltenen Beanstandungen (damals Bürger A), erneutes Beilegen der Einwendungen</p> <ul style="list-style-type: none"> o Die Nachverdichtung geht mit einer deutlich spürbaren Veränderung der Belichtung- und Belüftungsverhältnisse der Promenadestr. 1a einher. o Die GRZ und GFZ liegen in dem Bereich der Obergrenzen nach §17 Abs.1 BauNVO für Kerngebiete, die vorgesehene Nutzung ist mit einer Kerngebietsnutzung nicht vereinbar. o Die Schaffung der Stellplätze ist nicht mit der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg vereinbar. o Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Immissionen durch Parkplatzsuchende. o Zu geringe Ansetzung der Fahrzeugbewegungen für die Nutzung der Garage für Hotel und Wohnungen. o Be- und Entladevorgänge über die Hellerstraße für den großflächigen Einzelhandel scheinen nicht umsetzbar (zu geringe Flächen). o Zufahrt über die Lange Straße für die Belieferung eingesetzten Fahrzeuge, wegen 	<p>- Zu früheren Einwendungen</p> <ul style="list-style-type: none"> o Das Vorhaben stellt eine angemessene innerstädtische Nachverdichtung dar, die dem vorherrschenden Charakter des Quartiers entspricht. Es handelt sich um ein zentrales, urbanes Quartier, das bereits im Bestand durch deutlich verkürzte Abstandsflächen geprägt ist. o Durch das Vorhaben fallen keine Abstandsflächen auf die Flurnummer 273, Promenadestraße 1a. Der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung gemäß BauGB ist damit Sorge getragen. Auch eine Rücksichtslosigkeit der heranrückenden Bebauung ist angesichts der fehlenden Zusatzbeeinträchtigung nicht gegeben. o Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem die Stadt Bamberg nach § 12 Abs.3 S.2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der BauNVO gebunden ist. Ein Kerngebiet wird nicht festgesetzt, eine etwaige Beschränkung hinsichtlich der Art der Nutzung oder der baulichen Ausnutzungskennziffern liegt nicht vor. Die bauliche Nachverdichtung entspricht auch in Ansehung der GRZ und GFZ der in der

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>deren Schleppkurve, nicht möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zweifel ob Werte für TA-Lärm, insbesondere in der Nacht, eingehalten werden können; der Besucherverkehr nicht auf Tageszeit beschränkt. ○ Im Immissionsbericht von Fa. Basics kann der als geringes Konfliktpotenzial eingestufte Verkehr nicht geteilt werden. ○ Übermäßige Nachverdichtung u. Nutzung mit großflächigem Einzelhandel ohne Ausweisung von Stellplätzen setzt Konflikte mit Umgebung. ○ Geschosswohnungsbau rückt rücksichtslos an die bestehende Bebauung heran. <p>– Kein verkehrstechnisches Konzept für die Umgebung des Projekts (z.B. bei Blockierung durch LKW am Knotenpunkt Lange Straße / Keßlerstraße aufgrund eines falsch parkenden Fahrzeuges)</p> <p>– Hotelgäste, die mit dem Bus anreisen, müssen in der Promenade aussteigen, dadurch Störung des normalen Verkehrs und zusätzliche Belastung durch Schwerlastverkehr zu Lasten der Anwohner</p> <p>– Beantragen eines unabhängigen Gutachtens für Immission und Verkehr</p>	<p>Umgebung vorhandenen Baumasse und führt nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg werden hinsichtlich der Wohn- und Hotelnutzung, eingehalten. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen sind vorhanden bzw. werden in der Umgebung nachgewiesen. Die Nichtausweisung von Stellplätzen für die Einzelhandelsnutzung beruht auf dem Ziel einer zukunftsgerichteten Verkehrspolitik, die eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beabsichtigt. Die geplanten Einzelhandelsflächen dienen der Sicherstellung der Nahversorgung im Quartier. ○ Der vorgesehene Lebensmittelhändler dient der Nahversorgung für die Bewohner der Altstadt. Er plant ein sog. „City-Konzept“ und spricht vor allen Dingen den Kundenkreis der umliegenden Bewohner, Beschäftigten, Studierenden, Besucher der Innenstadt etc. an. Dabei handelt es sich vorrangig um „Tascheneinkäufe“, die zum wesentlichen Teil zu Fuß, per Fahrrad oder

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>mit dem ÖPNV (Haltestelle ZOB oder Lange Straße) erledigt werden. Diese Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen samt entsprechender Sortimentierung soll die gewünschte geringe PKW-Frequentierung ermöglichen. Hinsichtlich der kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen im Baufeld B sind zudem Konkurrenz- und Verbundeffekte zu berücksichtigen, die den Anfahrtsverkehr zusätzlich abschwächen. Es ist nicht zu erwarten, dass Kunden eigens zum Besuch dieser Geschäfte in die Innenstadt fahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass für diese Flächen keine zusätzlichen Parkplätze angeboten werden müssen, die über die in der Umgebung befindlichen Stellplätze in Parkhäusern hinausgehen. Die Wohnnutzungen und das Hotel werden voraussichtlich nicht zu höheren Besuchsverkehren führen als in der Situation bis zur Aufgabe der Nutzung durch die Sparkasse im Sommer 2015. Im Gegensatz zum damaligen –im Vergleich zum Planfall erhöhten– Besucherverkehr auf dem Parkdeck und in der Tiefgarage werden nur noch Bewohner und Hotelgäste die neue Tiefgarage nutzen. Die Frequenz wird</p>

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>deshalb bei einem Bruchteil der bisherigen Nutzung liegen. Aus diesem Grund ist nicht mit einer Erhöhung der Anzahl der Parkplatzsuchenden sondern mit einer Verbesserung hinsichtlich der Belastungsintensität zu rechnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Andienung des Einzelhandelsbetriebs erfolgt mit entsprechenden LKWs, was insbesondere für die Anlieferung über die Hellerstraße zum zentralen Innenhof getestet wurde. Im Rahmen von Schleppkurven-Analysen und Fahrversuchen wurde dies im Verkehrsgutachten nachgewiesen. ○ Das unabhängige Lärmschutzgutachten wurde zum Stand Juni 2016 überarbeitet. Der Bericht wurde um die Anlieferung des Hotels ergänzt. Im Weiteren wurde im Bericht der Fahrverkehr der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage textlich dargestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Anzahl der Stellplätze der Tiefgarage an den aktuellen Stand 2016 angepasst. ○ Die geforderten Richtwerte (Tag- und Nachtzeitraum) im Kerngebiet werden mit Ausnahme vom Immissionspunkt IP 28 durchweg eingehalten. Am

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>Immissionspunkt IP 28 werden die geforderten Grenzwerte im Nachtzeitraum in einem noch tolerablen Rahmen nicht eingehalten. Hier sind bauliche Auflagen erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ An der gutachterlichen Feststellung, dass das Vorhaben als verträglich anzusehen ist, wird festgehalten. <p>– Zum verkehrstechnischen Konzept</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die verkehrliche Erschließung des Areals ist nach dem eingeholten Verkehrsgutachten ausreichend gesichert. Eine verkehrsbedingte Blockierung des Knotenpunkts Lange Straße / Keßlerstraße ist keine planerisch zu bewältigende Situation. Etwaige Verkehrsverstöße können nicht im Rahmen der Planung verhindert werden. Hier ist durch die Durchsetzung des Straßenverkehrsrechts mittels regelmäßiger Kontrollen und Abschleppen Vorsorge zu treffen <p>– Zum Bushalt für das Hotel</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Da die Stadt die Einfahrt in die Lange Straße nicht dem Linienverkehr zugeordneten Bussen untersagt, müssen Reisegesellschaften eine der Bushaltestellen in der Promenadestraße anfahren. Eine

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>zusätzliche Beeinträchtigung durch die äußerst eingeschränkten Anfahrten im Vergleich zu den Stopps der Linienbusse ist vernachlässigbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gutachten zu Immission und Verkehr <ul style="list-style-type: none"> o Die bestehenden Verkehrs- und Immissionsgutachten haben das Fehlen schädlicher Auswirkungen des Vorhabens ausreichend nachgewiesen. Der schalltechnische Bericht wurde mit Stand Juni 2016 fortgeschrieben. o Die geforderten Richtwerte (Tag- und Nachtzeitraum) im Kerngebiet werden mit Ausnahme vom Immissionspunkt IP 28 durchweg eingehalten. Am Immissionspunkt IP 28 werden die geforderten Grenzwerte im Nachtzeitraum in einem noch tolerablen Rahmen nicht eingehalten. Hier sind bauliche Auflagen erforderlich. o An der gutachterlichen Feststellung, dass das Vorhaben als verträglich anzusehen ist, wird festgehalten.
<p>Bürger E (gemäß 5. Schreiben)</p>	<p>31.05.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsuntersuchung <ul style="list-style-type: none"> o Laut Verkehrsuntersuchung ist mit 59 LKW pro Tag zu rechnen, die über die Hellerstraße ein - und ausfahren. Die Zeiten 	<ul style="list-style-type: none"> -Zur Verkehrsuntersuchung <ul style="list-style-type: none"> o Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung werden jeweils durchschnittliche Werte, die im Programm Ver_Bau von Bosserhoff

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>hierfür sind mit 6–20 Uhr angegeben, wobei bei Bedarf Ausnahmen hiervon erlaubt wären– Das zu erwartende Verkehrsaufkommen und der damit verbundene Lärm und die Abgase sind enorm. Warum werden Ausnahmen für den Lieferverkehr zugelassen? Die Lebensqualität der Anwohner nimmt ab. Der Miet- und Verkaufswert des Gebäudes wird sinken und Wohnraum bzw. Ladenfläche kaum noch zu vermieten sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die zur Anlieferung über die Hellerstraße vorgesehenen LKW (Länge 9,70m, Breite 2,60m, Höhe 3,75m, Gewicht 26 t) stellen eine Überbelastung für die kleine Straße dar. Die Einhaltung der 0,5 m Toleranz an der Häuserecke Hellerstraße 6 wird nicht gegeben sein; notwendige Einweiser (gemäß Verkehrsgutachten) in der täglichen Praxis wohl nicht da. ○ Wer kommt für Schäden an den Gebäuden auf. ○ Es ist ein absolutes Halteverbot vor dem Gebäude geplant. Es muss sichergestellt werden, dass Kunden zum Ein- und Ausladen vor dem Laden (Hellerstraße 6) halten können. Gleiches gilt zum Ein- und 	<p>angegeben werden, verwendet. Im Rahmen des schalltechnischen Berichts werden nur lärmintensive Liefervorgänge betrachtet, die für die Schallimmissionsprognose relevant sind, diese Fahrzeugzahl liegt deutlich niedriger. Für die Belieferung des Nahversorgers mit Bäcker wird von 2 LKW pro Tag ausgegangen. Die Anlieferung kann in der üblichen Tagzeit (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) erfolgen.</p> <p>–Zur Anlieferung über die Hellerstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Andienung des Einzelhandelbetriebes erfolgt mit entsprechenden LKWs, was insbesondere für die Anlieferung über die Hellerstraße zum zentralen Innenhof getestet wurde. Im Rahmen von Schleppkurven–Analysen und Fahrversuchen wurde dies im Verkehrsgutachten nachgewiesen. <p>–Zu Gebäudeschäden</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Im Hinblick auf etwaige Gebäudeschäden sind im Rahmen des Bauvollzugs sowie ggfs. zwischen den Grundstückseigentümern privatrechtliche Regelungen zu treffen. ○ Ggf. ist für die Gebäudeecke eine Schutzmaßnahme für den Sandsteinsockel

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Aussteigen von Patienten der Praxis Lange Straße 21</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Hinweis auf die vorherige Nutzung v.a. die Hauptstelle der Sparkasse mit hoher Anzahl an Beschäftigten und Kunden lässt unberücksichtigt, dass hierbei nur PKW über die Hellerstraße auf den Parkplatz der Sparkasse ein und ausgefahren sind, keine LKW. Diese Situation ist in keiner Weise mit der beschriebenen Verkehrsbelastung zu vergleichen. 	<p>zu treffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zum Halteverbot in der Hellerstraße <ul style="list-style-type: none"> ○ Im weiteren Verfahren ist mit der Stadt abzustimmen auf welche Weise sichergestellt werden kann, dass der Lebensmitteleinzelhändler beliefert werden kann. Soweit dabei in der Hellerstraße Anlieferungs- und Parkierungsvorgänge noch möglich sind, werden diese Berücksichtigung finden. -Zur Vornutzung/Verkehrsbelastung <ul style="list-style-type: none"> ○ Bezüglich der Anzahl der Verkehrsbewegungen gab es bei der Vornutzung ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen (Kundenparkplatz). Die neue Nutzung teilt sich auf in die Anfahrt zur Tiefgarage mit ca. 90 Stellplätzen und damit vergleichbar erheblich weniger PKW-Bewegungen und der Anlieferung des Lebensmitteleinzelhändlers mit überwiegend LKW-Anfahrten. Diese sind in ihrer Anzahl ebenso eingeschränkt wie die Anfahrt zur Tiefgarage. Parkplatzsuchverkehr findet nicht statt. Eine Mehrbelastung gegenüber Zustand vorher findet nicht statt.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
<p>Bürger F (gemäß 6. Schreiben)</p>	<p>02.06.16</p>	<p>- Güter- /Lieferkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ In der Verkehrsuntersuchung (Fa. Planwerk) werden 59 LKW-Fahrten pro Tag erwartet. Auf das Hotel und den Vollsortiment-Markt entfallen davon 35 Güter- bzw. Lieferverkehrsfahrten, diese sollen über die Lange Straße und die Hellerstraße rückwärts in das Quartier fahren. Im schalltechnischen Bericht (Fa. BASIC) wird von 4 LKW-Fahrten ausgegangen. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie erklärt sich diese Diskrepanz? ▪ Sind Warnsignale beim Rückwärtsfahren in den Bericht eingeflossen? Es wird bereits ab 6:00 Uhr morgens zu massiven Lärmstörungen im Bereich des Quartiers kommen und es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Be- und Entladung des Nahversorgers und Bäckers vernachlässigt werden kann. ▪ Die Untersuchung zu LKW Zu- und Abfahrten zur Belieferung des Hotels fehlen im Gutachten der Fa BASIC, in der Verkehrsuntersuchung werden immerhin 20 LKW-Fahrten angenommen. 	<p>- Zu Güter-/Lieferverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war es, die Verkehrsverursachung durch die geplanten Nutzungen im Quartier an der Stadtmauer zu prognostizieren. Dazu wurde das anerkannte Programm "Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung" von Dr.-Ing. Bosserhoff genutzt. Das Programm stellt an vielen Stellen Richt- und Erfahrungswerte bereit, die auf verschiedenen Erhebungen, Gutachten und Untersuchungen basieren. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden diese jeweils verwendet bzw. wurden bei Angaben von Spannen die vermuteten bzw. wahrscheinlichsten Werte angenommen und verwendet. ○ Es wurde sowohl die erwartete Verkehrserzeugung im Personenverkehr als auch im Güter-/ Lieferverkehr ermittelt. Im verwendeten Programm Ver_Bau von Bosserhoff werden unter Güter- bzw. Lieferverkehr alle Lkw-Fahrten, jedoch keine Lieferfahrten mit Pkw berücksichtigt. Der Begriff Lkw wird als Oberbegriff für "Lieferwagen, Lkw, Sattel-/ Lastzug" (i.d .R.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konkrete schalltechnische Angaben zu den technischen Anlagen des Bauvorhabens, wie Kühlung, Lüftung etc. werden offensichtlich nicht berücksichtigt, da sie zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vorlagen. Hier ist das Gutachten unvollständig. ▪ Am Immissionspunkt IP 28 werden die geforderten Grenzwerte im Nachtzeitraum nicht eingehalten. ▪ Eine Überarbeitung des Lärmgutachtens unter Berücksichtigung der Ergebnisse der zeitlich später erstellten Verkehrsuntersuchung scheint geboten. ▪ Für das Quartier müssen unbedingt eingeschränkte Lieferzeiten gelten. Kein Lieferverkehr vor 7:00 Uhr. <p>– Hotelanreiseverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Reisebusse, die das Hotel anfahren, sollen künftig in der Promenadestraße anhalten können, um ihre Gäste ein- und aussteigen zu lassen. Hier stellen sich übergreifende Fragen nach der Zukunft der Südlichen Promenade v.a. in verkehrstechnischer Sicht: 	<p>Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht ab 2,8 Tonnen) verwendet. Auch Ver- und Entsorgungsverkehr, wie etwa die Müllabfuhr, wird zum Güter- bzw. Lieferverkehr gerechnet. Es handelt sich also nicht nur um reinen Lieferverkehr, sondern um sämtlichen durch die Nutzungen verursachten Güter- und Lieferverkehr sowie sonstigen gewerblichen Verkehr mit Fahrzeugen ab 2,8 Tonnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die zu erwartenden Lkw-Fahrten wurden entsprechend dem Programm Ver_Bau von Bosserhoff für die einzelnen geplanten Nutzungsarten jeweils über die Verkaufsfläche, über die Zahl der Beschäftigten bzw. die Zahl der Einwohner ermittelt. Während im Personenverkehr Konkurrenz- und Verbundeffekte berücksichtigt werden, sieht das Programm Ver_Bau von Bosserhoff dies im Güter- bzw. Lieferverkehr nicht vor. Wenn solche jedoch auftreten, reduziert sich die Anzahl der zu erwartenden Fahrten entsprechend. ○ Der lärm- und immissionstechnischen Betrachtung/ schalltechnischer Bericht von BASIC liegt eine andere Betrachtungsweise als der Verkehrsuntersuchung zu Grunde.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wo sollen diese Reisebusse künftig genau halten? Wird ein gesonderter Reisebushalteplatz eingerichtet, der auch anderen Reiseunternehmen offen steht? ▪ Wie ist die Planung für die Busse der Flusskreuzfahrer, wenn die Probezeit an der Musstraße endet? Werden die Busse wieder an die Südliche Promenade zurückverlegt? ▪ Was geschieht mit dem überdimensionierten Taxistand an der Südlichen Promenade? ▪ Wie geht es mit der Haltezone direkt vor dem Hoteleingang künftig weiter? ▪ Wie sieht die Umgestaltung der Südlichen Promenade im Bereich der Fahrradabstellplätze und der Behindertenparkplätze vor dem ehemaligen Metzger aus? Wird hier eine Be- und Entladezone eingerichtet? ▪ Was geschieht mit den Anwohnerstellplätzen? ▪ Welche Änderungen sind in der Verkehrsführung geplant? ▪ Die Verkehrsuntersuchung kommt 	<p>Hier wurden nur die lärmintensiven Liefervorgänge betrachtet, die für die Schallimmissionsprognose relevant sind. Andere Fahrten, die zwar durch die geplanten Nutzungen verursacht werden, jedoch nur auf den das Areal umgebenden Straßen stattfinden, werden hier dem öffentlichen Fahrverkehr zugeordnet und sind nicht für die Schallimmissionsprognose relevant. Die Annahme der Anzahl der zu erwartenden Liefervorgänge entspringt hier konkreten Angaben eines in Frage kommenden Vollsortimenters sowie von in Frage kommenden Textilanbietern. Bei dem geplanten Kleingewerbe bzw. Dienstleistungen im zentralen Bereich des Areals handelt es sich nicht um störendes Gewerbe, weshalb dieses hier nicht relevant ist und daher gar nicht berücksichtigt wurde.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Durch diese unterschiedlichen Aufgabenstellungen und entsprechend unterschiedlichen Anforderungen und Betrachtungsweisen werden in der Verkehrsuntersuchung von PLANWERK mehr durch die Nutzungen insgesamt verursachte Fahrten im Güter- bzw. Lieferverkehr

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>auf 24 zusätzliche LKW-Fahrten pro Tag im Bereich Promenadestraße/Franz-Ludwig-Straße. Wieso wird im schalltechnischen Gutachten davon ausgegangen, dass diese zusätzlichen LKW-Fahrten vernachlässigt werden können?</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Busse und Schwerlastverkehr <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wäre zu prüfen, ob ein Großteil des Lieferverkehrs (v.a. in den Morgenstunden) evtl. über die Brückenstraße und den ZOB in die Franz-Ludwig-Straße einfahren kann. Zwischen 6:30 Uhr und 7:30 Uhr dürften durchfahrende Lieferfahrzeuge den Busverkehr am ZOB nicht wesentlich beeinträchtigen. ○ Haltezone und Taxistand <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Hotel Central hat aufgrund seiner Lage nur eine einzige Anfahrtsmöglichkeit, nämlich die Haltezone direkt vor der Eingangstür. Die bereits jetzt unerträgliche Situation vor der Eingangstür wird durch den steigenden Lieferverkehr 	<p>prognostiziert als BASIC in der lärm- und immissionstechnischen Betrachtung / schalltechnischer Bericht lärmintensive Liefervorgänge als Grundlage für die Schallimmissionsprognose annimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der LKW Rangier- und Fahrverkehr wird nach den Kriterien der Untersuchung für LKW- und Ladegeräusche nach Ziff. 2.3 ermittelt ○ Die Anlieferung kann in der üblichen Tagzeit (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) erfolgen. ○ Technische Anlagen sind so zu dimensionieren und positionieren, dass die geforderten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. ○ Die geforderten Richtwerte (Tag- und Nachtzeitraum) im Kerngebiet werden mit Ausnahme vom Immissionspunkt IP 28 durchweg eingehalten. Am Immissionspunkt IP 28 werden die geforderten Grenzwerte im Nachtzeitraum in einem noch tolerablen Rahmen nicht eingehalten. Hier sind bauliche Auflagen erforderlich. ○ An der gutachterlichen Feststellung, dass das Vorhaben als verträglich anzusehen ist, wird festgehalten.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>und den MIV künftig noch schlimmer. Es soll geklärt werden, ob für das Hotel Central eine eigene Hotel-Haltezone in der Größenordnung von zwei PKW zum Be- und Entladen eingerichtet werden kann.</p>	<p>– Zum Bushalt für das Hotel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Da die Stadt die in die Lange Straße Einfahrt nicht dem Linienverkehr zugeordneten Bussen untersagt, müssen Reisegesellschaften eine der Bushaltestellen in der Promenadestraße anfahren. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die äußerst eingeschränkten Anfahrten im Vergleich zu den Stopps der Linienbusse ist vernachlässigbar. ○ Die Lage der Busanfahrt ist mit der Stadt abzustimmen.
<p>Bürger G (gemäß 7. Schreiben)</p>	<p>02.06.16</p>	<p>– Ensembleschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das gesamte Gebiet steht denkmalrechtlich unter Ensembleschutz. Es ist also grundsätzlich fraglich, ob die Gebäude Franz-Ludwig-Straße 12 und Lange Straße 27 überhaupt abgerissen werden dürften. <p>– Baudenkmäler</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Es wird für notwendig erachtet, das vor und während der Bautätigkeit Bauforschung und archäologische Grabungen möglich sind, besonders, um mehr über die Struktur des alten Judenviertels und seiner Bebauung zu erfahren. Es ist erfreulich, dass durch Entgegenkommen der Sparkasse 	<p>– Zum Ensembleschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Vorliegend ist davon auszugehen, dass das Erhaltungsinteresse an den Gebäuden Lange Straße 27–29 und Franz-Ludwig-Straße 12 planerisch überwunden werden konnte. Die wesentliche ensembleprägende Wirkung geht von den unmittelbar benachbart liegenden Einzeldenkmälern aus, so dass das Interesse an einer möglichst zweckentsprechenden Nutzung der Gebäude Lange Straße 27–29 und Franz-Ludwig-Straße 12 überwiegt. Die entsprechende Erhaltungspflicht für die nicht einzeln geschützten

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>archäologische Grabungen durchgeführt werden können. Schürfungen reichen nicht aus.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadtmauer <ul style="list-style-type: none"> o Wieso hält man es für möglich, die aufgehenden Reste der jüngeren Stadtmauer sichtbar zu erhalten und die ältere Stadtmauer nicht? o Das Denkmalamt fordert keinen in-situ Erhalt der Mauerreste des 13 Jh. sofern nur Ausbruchsruben vorhanden sind. Können die vorhandenen Reste der Stadtmauer des 13. Jh. abgetragen werden? o Für die Baudenkmäler Promenadestraße 5 und 7 sind erhöhte Anforderungen an die Standsicherung der Gebäude zu stellen. - Anlieferung <ul style="list-style-type: none"> o Die Hellerstraße ist für die Anlieferung des Nahversorgers zu eng. Versuche bestätigen, dass er außerordentlich schwierig ist. Es ist mit verstärkter Belästigung der Anwohner zu rechnen, wodurch der Wohnwert der Hellerstraße erheblich leidet. 	<p>Ensemblebestandteile ist durch die planerisch vorgesehene Neuerrichtung geschwächt. Hierbei wird durch den abgehaltenen Fassadenwettbewerb eine ensemblegerechte Gestaltung gewährleistet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu Baudenkmalern: <ul style="list-style-type: none"> o Der Umgang mit bisher unbekanntem Bodendenkmälern ist vorrangig Teil der Bauphase. Dort wird eine sachgemäße Ermittlung unter Beachtung der Vorgaben des BayDSchG erfolgen. Der Umgang mit bestehenden Einzeldenkmälern und dem Ensemble wird durch die Erlaubnispflicht für Eingriffe und die enge Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege gewährleistet. o Die Vermeidung etwaiger Beschädigungen der Einzeldenkmäler ist im Baugenehmigungsverfahren durch Auflagen zur Baustellenlogistik und zur Standsicherheit zu gewährleisten. - Zur Stadtmauer: <ul style="list-style-type: none"> o Die Reste sowohl der älteren als auch der jüngeren Stadtmauer werden in-situ erhalten. Der größere Anteil unter der Erde, war bisher nicht sichtbar und wird im

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>Rahmen der Baumaßnahmen auch nicht sichtbar gemacht. Reste, die über der Erde liegen, sind / werden freigelegt und sind dabei künftig erlebbar.</p> <p>– Zur Anlieferung Hellerstraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Andienung des Einzelhandelbetriebs erfolgt mit entsprechenden LKWs, was insbesondere für die Anlieferung über die Hellerstraße zum zentralen Innenhof getestet wurde. Im Rahmen von Schleppkurven-Analysen und Fahrversuchen wurde dies im Verkehrsgutachten nachgewiesen.
<p>Bürger H (gemäß 8. Schreiben)</p>	<p>06.06.16</p>	<p>– Nachverdichtung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Insgesamt erfolgt eine umfangreiche Erhöhung der vorhandenen Grund- und Geschossflächen und damit einhergehend eine massive Nachverdichtung in einem ohnehin bereits sehr eng und dicht bebautem Innenbereichsstandort, der trotz umgebeneden geschlossener Bebauung im Innenbereich noch eine derzeit als Parkfläche genutzte Freifläche aufweist. ○ Diese Freifläche (Zone D) in unmittelbarer Nähe zum Anwesen Promenadestraße 1a wird im Zuge der Bebauungsplanung nun 	<p>– Zur Nachverdichtung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das Vorhaben stellt eine angemessene innerstädtische Nachverdichtung dar, die dem vorherrschenden Charakter des Quartiers entspricht. Es handelt sich um ein zentrales, urbanes Quartier, das bereits im Bestand durch deutlich verkürzte Abstandsflächen geprägt ist. Durch das Vorhaben fallen keine Abstandsflächen auf die Flurnummer 273, Promenadestraße 1a. Der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung gemäß BauGB ist damit Sorge getragen. Auch eine Rücksichtslosigkeit der

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>mit einem Baurecht überdeckt, welches Wandhöhen bis 10,80m, Firsthöhen bis 16m sowie Geschossflächen von insgesamt 1.378m² und Grundflächen von 445m² gestatten soll, wobei die Einhaltung von Abstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht vorgesehen ist und durch den B-Plan die aus der BayBO sich ergebenden Abstandsflächen deutlich verkürzt werden sollen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Durch diese beabsichtigte massive Nachverdichtung wird eine neue massive Einengung, verbunden mit einer deutlich spürbaren Veränderung der Belichtungs- und Belüftungssituation im Anwesen Promenadestr. 1a einhergehen. ○ Dies nicht zuletzt auch dadurch bedingt, dass ein sehr massiver Baukörper, nahe an das Anwesen Promenadestr. 1a heranrückend ermöglicht werden soll, der mit einer Firsthöhe von 16m und einer Wandhöhe von 10,50 bis 10,80m geeignet ist, die bestehenden Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse massiv nachteilig zu verändern, zumal das Bauwerk aus Sicht des Anwesens Promenadestr. 1a in westlicher Richtung entstehen wird. 	<p>heranrückenden Bebauung ist angesichts der fehlenden Zusatzbeeinträchtigung nicht gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bei der als „Parkfläche“ bezeichneten Freifläche handelt es sich nicht um eine Grünfläche sondern um das für PKW-Parkierung genutzte „Parkdeck“ der ehemaligen Sparkasse. Die Fläche des ehemaligen Sparkassenareals war vollständig versiegelt. Mit der Maßnahme Quartier an der Stadtmauer Bamberg entstehen 32% (ca. 1.700 m²) der Gesamtfläche (ca. 5.400 m²) nicht überbaute Fläche. Der Anteil der Verkehrsflächen nimmt dabei einen Flächenanteil von ca. 14 % der Gesamtfläche ein. Es entstehen also zuvor nicht vorhandene Grünflächenanteile, die das Kleinklima im Geviert positiv beeinflussen. ○ Die städtebauliche Nachverdichtung erhöht das Maß der baulichen Nutzung im Geviert in maßvoller Form unter der Voraussetzung, dass der Versiegelungsgrad sogar um knapp 20% reduziert wird. Im Ergebnis wird sich die bauliche Situation somit nicht dichter darstellen als im Istzustand. <p>– Zur Stellplatzsituation/Gebietsausweisung:</p>

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Weiterhin nicht gelöste Stellplatzsituation</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die überbaute Fläche führt zu einer GRZ von 0,86 und einer GFZ von 2,86, also einer Zahl, die sowohl bei der GRZ als auch bei der GFZ in dem Bereich der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete liegt. Für alle sonstigen Gebiete der BauNVO überschreiten diese Zahlen (mit Ausnahme von sonstigen Sondergebieten) die zulässigen Obergrenzen weit. Die vorliegend beabsichtigte Nutzung sei nicht mit einer Kerngebietsnutzung des § 7 BauNVO in Einklang zu bringen. Dies auch unter der Beachtung der Regelung zu § 7 Abs.4 BauNVO. ○ Im Hinblick auf die Schaffung der Nutzungen in den einzelnen Baufeldern bei einer bloßen Schaffung von 101 Tiefgaragenstellplätzen wird schnell erkennbar, dass die Schaffung der Stellplätze weder mit der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg noch im Übrigen vereinbar ist – auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass hier die Zone 1 nach Anlage 2 i.V.m. § 3 Abs.2 der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg anzuwenden ist. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die GFZ beträgt 2,80 ○ Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem die Stadt Bamberg nach § 12 Abs.3 S.2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der BauNVO gebunden ist. Ein Kerngebiet wird nicht festgesetzt, eine etwaige Beschränkung hinsichtlich der Art der Nutzung oder der baulichen Ausnutzungskennziffern liegt nicht vor. Die bauliche Nachverdichtung entspricht auch in Ansehung der GRZ und GFZ der in der Umgebung vorhandenen Baumasse und führt nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen. Selbst wenn man die in § 17 BauNVO festgelegten Werte für ein Kerngebiet zur Orientierung heranziehen würde, wären die genannten Ausnutzungskennziffern (GRZ 1,0, GFZ 3,0) nicht überschritten. ○ Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg werden hinsichtlich der Wohn- und Hotelnutzung eingehalten. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen sind vorhanden bzw. werden in der Umgebung nachgewiesen. Die

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Ebenso wenig Stellplätze werden für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der eine Verkaufsfläche von mehr als 800m² und eine Geschossfläche von mehr als 1.200m² aufweisen soll, vorgesehen, wie für die in den verschiedenen Bebauungsbereichen vorgesehenen Gewerbebetriebe, hier mit Ausnahme von 5 Stellplätzen für 5 Betriebsinhaber. ○ Selbst die Berechnung der Stellplätze für die Wohnungen und der Stellplätze, die für das Hotel vorgesehen sind, sind unabhängig von den weiteren ausdrücklich nicht berücksichtigten Nutzflächen grenzwertig. ○ Die Verkehrstechnische Untersuchung unterstellt auf Seite 35 zudem, dass der Großteil der Gäste zu dem Zeitpunkt abreist, zu dem die Besucher des Einzelhandels in die Räume strömen. Es erscheint aber abwegig anzunehmen, dass von den belegten 50 Stellplätzen ca. 20% zwischen 7 und 8 Uhr verlassen werden und letztlich weitere 50% zwischen 8 und 9 Uhr, so dass ab 9 Uhr nur noch 8 der 52 Plätze belegt sein sollen. Typische Abreisezeit bei Hotels ist zwischen 10 und 11 Uhr und typische Anreisezeit ab 15 Uhr. Zwischen 15 	<p>Nichtausweisung von Stellplätzen für die Einzelhandelsnutzung beruht auf dem Ziel einer zukunftsgerichteten Verkehrspolitik, die eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beabsichtigt. Die geplanten Einzelhandelsflächen dienen der Sicherstellung der Nahversorgung im Quartier. Der vorgesehene Lebensmittelhändler dient der Nahversorgung für die Bewohner der Altstadt. Er plant einem sog. „City-Konzept“ und spricht vor allen Dingen den Kundenkreis der umliegenden Bewohner, Beschäftigten, Studierenden, Besucher der Innenstadt etc. an. Dabei handelt es sich vorrangig um „Tascheneinkäufe“, die zum wesentlichen Teil zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV (Haltestelle ZOB oder Lange Straße) erledigt werden. Diese Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen samt entsprechender Sortimentierung soll die gewünscht geringe PKW-Frequentierung ermöglichen. Hinsichtlich der kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen im Baufeld B sind zudem Konkurrenz- und Verbundeffekte zu berücksichtigen, die den Anfahrtsverkehr zusätzlich abschwächen. Es ist nicht zu</p>

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Uhr und 18 Uhr sollen aber maximal 26 der 52 Stellplätze, also lediglich die Hälfte durch das Hotel benötigt werden. Dies sei mit der Realität nicht mehr im Einklang.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Infolge dessen wird es zu massiven beengten Verhältnissen, Stellplatzunterbelegung (<i>Anmerkung: eventuell Stellplatzüberbelegung gemeint</i>) und damit einhergehend umfangreichem und massivem Parksuchverkehr im gesamten Quartier kommen. ○ Der zusätzliche Parksuchverkehr wird insbesondere auch über die Promenade stattfinden und damit zu umfangreichen zusätzlichen Immissionen führen. Diese Problematik ist auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Berichte der Fa. Basics GmbH vom 12.08.15 nicht berechtigt so zusammengefasst, dass es für den geplanten B-Planbereich immissionstechnisch keine besonderen Probleme gibt. Ganz im Gegenteil. ○ Die Promenade, an der das Anwesen Promenadestr. 1a liegt, ist bereits jetzt durch einen massiven und umfangreichen Busverkehr Immissionen und Erschütterungen ausgesetzt, die Grenzwerte 	<p>erwarten, dass Kunden eigens zum Besuch dieser Geschäfte in die Innenstadt fahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass für diese Flächen keine zusätzlichen, über die in der Umgebung befindlichen Stellplätze in Parkhäusern hinausgehenden Parkplätze angeboten werden müssen. Die Wohnnutzungen und das Hotel werden voraussichtlich nicht zu höheren Besuchsverkehren führen als in der Situation bis zur Aufgabe der Nutzung durch die Sparkasse im Sommer 2015. Im Gegensatz zum damaligen, im Vergleich zum Planfall erhöhten Besucherverkehr auf dem Parkdeck und in der Tiefgarage werden nur noch Bewohner und Hotelgäste die neue Tiefgarage nutzen. Die Frequenz wird deshalb bei einem Bruchteil der bisherigen Nutzung liegen. Aus diesem Grund ist nicht mit einer Erhöhung der Anzahl der Parkplatzsuchenden sondern mit einer Verbesserung hinsichtlich der Belastungsintensität zu rechnen. Die für die Wohnungen und das Hotel angesetzte Zahl von Stellplätzen wird deshalb als ausreichend erachtet. Grundsätzliche Kritik am in der Stellplatzsatzung der Stadt</p>

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>überschreiten. Dies ist nicht zuletzt auch dem schlechten Ausbauzustand der Straße ebenso geschuldet, wie dem gewählten Straßenbelag. Dieser ist für die Immissionsbelastungen, die zu erwarten sind, zugrunde zu legen. Soweit nun hier weitergehender umfangreicher Fahrverkehr ausgelöst wird, der bei der geplanten Nutzung einerseits nicht zu vermeiden ist, letztlich durch die defizitäre Planung von Stellplätzen bewusst herbeigeführt wird, wird sich eine Immissionssituation ergeben, die auch für den innerstädtischen Kernbereich nicht mehr zumutbar ist. Diese Problematik wird weiterhin nicht ansatzweise gelöst, sie wird durch die defizitäre Stellplatzsituation geradezu hervorgerufen.</p> <p>Weitergehende Immissionsbelastung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die der Immissionsberechnung zugrunde liegenden Grunddaten mit stündlich 14 Bewegungen bezüglich der Garage zur Tageszeit und 9 Bewegungen zur ungünstigen Nachtstunde, sind im Hinblick auf die Nutzung der Garage als Hotelgarage und für die Wohnungen deutlich zu gering angesetzt. 	<p>Bamberg vorgesehenen Schlüssel für Hotelbetten kann im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Eine Doppelbelegung der Stellplätze für Hotel und Einzelhandel ist nicht vorgesehen. Für den Einzelhandel werden keine Stellplätze in der Tiefgarage hergestellt. <p>– Zur Immissionsschutzberechnung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das Lärmschutzgutachten wurde zum Stand Juni 2016 überarbeitet. Der Bericht wurde um die Anlieferung des Hotels ergänzt. Im Weiteren wurde im Bericht der Fahrverkehr der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage textlich dargestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Anzahl der Stellplätze der Tiefgarage an den aktuellen Stand 2016 angepasst. ○ Die geforderten Richtwerte (Tag- und Nachtzeitraum) im Kerngebiet werden mit Ausnahme vom Immissionspunkt IP 28 durchweg eingehalten. Am Immissionspunkt IP 28 werden die geforderten Grenzwerte im Nachtzeitraum in einem noch tolerablen Rahmen nicht eingehalten. Hier sind bauliche Auflagen

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Zudem dokumentiert sich bereits aus der Immissionsdarstellung der Fa. Basic, dass die vorgesehenen Be- und Entladevorgänge gerade auch des großflächigen Einzelhandels letztlich in dieser Form, wie sie planerisch derzeit angedacht sind, nicht abgewickelt werden können. Ganz offensichtlich ist bislang eine Andienung über die Hellerstr., insbesondere für den Supermarkt, angedacht, der unter Berücksichtigung der vorgefundenen Flächen sowie der Darstellung im B-Plan, welche baulichen Gegebenheiten errichtet werden sollen, so nicht umsetzbar erscheint. Die Zufahrt über die Lange Str. in die Hellerstr. erscheint allein aufgrund der beengten Kurvenbereiche nicht denkbar. Diese Kurvenbereichen weisen nicht die Flächen auf, die für entsprechende Schleppkurven hier eingesetzter Fahrzeuge, die die Belieferung eines großflächigen Einzelhandelsvollsortimenters durchführen, ausreichend sind. ○ Die Verkehrsuntersuchung vom 18.12.2015 zeigt, dass ein Befahren und Rangieren überhaupt nur mit nur ganz besonderen Sondergrößen an LKW möglich ist und dass 	<p>erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ An der gutachterlichen Feststellung, dass das Vorhaben als verträglich anzusehen ist, wird festgehalten.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>diese rückwärts rangieren müssen. Hierdurch entsteht erheblicher Lärm durch An- und Abstoppen, Bremsgeräusche, Piepsen von LKW typischen Warneinrichtungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Aus dieser Gesamtsicht muss deshalb bezweifelt werden, dass die für ein städtisches Kerngebiet geltenden Werte der TA-Lärm, insbesondere auch im Bereich der Nacht eingehalten werden können. Dies auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Belieferung und Entsorgung ausschließlich in der Tageszeit, also in der Zeit zw. 6 und 22 Uhr stattfindet. Zu berücksichtigen ist auch, dass ein großer Beherbergungsbetrieb geschaffen werden soll, dessen „Besucherverkehr“ nicht auf die Tageszeit beschränkt ist. Die Schlussfolgerung des Immissionsberichtes, dass das vom Straßenverkehr zu erwartende Konfliktpotenzial als gering bis sehr gering einzustufen ist, kann deshalb nicht geteilt werden. <p>Abschließende Betrachtung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das vorliegend beabsichtigte Umsetzen einer planerischen Lösung des Quartiers an 	

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>der Stadtmauer wird in der vorgesehenen Form die Belange der von uns vertretenen Mandanten nicht hinreichend berücksichtigen und somit unter Beachtung des Abwägungsgebotes fehlerhaft sein.</p>	
<p>Bürger I (gemäß 9. Schreiben)</p>	<p>06.06.16</p>	<p>– Nachverdichtung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Insgesamt erfolgt eine umfangreiche Erhöhung der vorhandenen Grund- und Geschossflächen und damit einhergehend eine massive Nachverdichtung in einem ohnehin bereits sehr eng und dicht bebauten Innenbereichsstandort, der trotz umgebenden geschlossener Bebauung im Innenbereich noch eine derzeit als Parkfläche genutzte Freifläche aufweist. ○ Diese Freifläche (Zone D) in unmittelbarer Nähe zum Anwesen Lange Straße 31 wird im Zuge der Bebauungsplanung nun mit einem Baurecht überdeckt, welches Wandhöhen bis 10,80m, Firsthöhen bis 16m sowie Geschossflächen von insgesamt 1.378m² und Grundfläche von 445m² gestatten soll, wobei die Einhaltung von Abstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht vorgesehen ist und durch den B-Plan die aus der BayBO sich ergebenden Abstandsflächen deutlich verkürzt werden 	<p>– Zur Nachverdichtung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bei der als „Parkfläche“ bezeichneten Freifläche handelt es sich um eine Grünfläche sondern um das für PKW-Parkierung genutzte „Parkdeck“ der ehemaligen Sparkasse. Die Fläche des ehemaligen Sparkassenareals war vollständig versiegelt. Mit der Maßnahme Quartier an der Stadtmauer Bamberg entstehen 32% (ca. 1.700 m²) der Gesamtfläche (ca. 5.400 m²) nicht überbaute Fläche. Der Anteil der Verkehrsflächen nimmt dabei einen Flächenanteil von ca. 14 % der Gesamtfläche ein. Es entstehen also zuvor nicht vorhandene Grünflächenanteile, die das Kleinklima im Geviert positiv beeinflussen. ○ Die städtebauliche Nachverdichtung erhöht das Maß der baulichen Nutzung im Geviert in maßvoller Form unter der Voraussetzung, dass der Versiegelungsgrad sogar um knapp 20% reduziert wird. Im Ergebnis wird

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>sollen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die in unmittelbarer Nähe zu dem Anwesen liegende Baufläche A wird mit einem Baurecht überdeckt, welches Wandhöhen bis 12,50m, Firsthöhen bis 22,20m sowie Geschossflächen von insgesamt 6.254m² und Grundfläche von 1.458m² gestatten soll. ○ Durch diese beabsichtigte massive Nachverdichtung wird eine neue massive Einengung, verbunden mit einer deutlich spürbaren Veränderung der Belichtungs- und Belüftungssituation im Anwesen Lange Straße 31 einhergehen. ○ Dies nicht zuletzt auch dadurch bedingt, dass ein sehr massiver Baukörper, nahe an das Anwesen heranrückend ermöglicht werden soll, der mit einer Firsthöhe von 16m und einer Wandhöhe von 10,50 bis 10,80m geeignet ist, die bestehenden Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse massiv nachteilig zu verändern, zumal das Bauwerk aus Sicht des Anwesens Lange Straße 31 in westlicher Richtung entstehen wird. <p>– Nicht gelöste Stellplatzsituation</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die überbaute Fläche führt zu einer GRZ von 	<p>sich die bauliche Situation somit nicht dichter darstellen als im Istzustand.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das Vorhaben stellt eine angemessene innerstädtische Nachverdichtung dar, die dem vorherrschenden Charakter des Quartiers entspricht. Es handelt sich um ein zentrales, urbanes Quartier, das bereits im Bestand durch deutlich verkürzte Abstandsflächen geprägt ist. Durch das Vorhaben wird die bestehende Grenzbebauung gegenüber dem Anwesen Lange Str. 31 wieder aufgenommen. Die Kommunwand erreicht mit der Neubebauung eine Fläche von ca. 760 m² sie liegt damit ca. 45 m² über der alten Wand. Die Vergrößerung liegt damit bei einem Wert von ca. 5,9%. Eine zusätzliche Verschattungswirkung durch die Vergrößerung gegenüber dem Bestand ist damit nicht zu erwarten. Auch eine Rücksichtslosigkeit der heranrückenden Bebauung ist angesichts der fehlenden Zusatzbeeinträchtigung nicht gegeben. <p>– Zur Stellplatzsituation/Gebietsausweisung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem die Stadt Bamberg nach § 12 Abs.3 S.2

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>0,86 und einer GFZ von 2,86, also einer Zahl, die sowohl bei der GRZ als auch bei der GFZ in dem Bereich der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete liegt. Für alle sonstigen Gebiete der BauNVO überschreiten diese Zahlen (mit Ausnahme von sonstigen Sondergebieten) die zulässigen Obergrenzen weit. Die vorliegend beabsichtigte Nutzung sei nicht mit einer Kerngebietsnutzung des § 7 BauNVO in Einklang zu bringen. Dies auch unter der Beachtung der Regelung zu § 7 Abs.4 BauNVO.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Im Hinblick auf die Schaffung der Nutzungen in den einzelnen Baufeldern bei einer bloßen Schaffung von 101 Tiefgaragenstellplätzen wird schnell erkennbar, dass die Schaffung der Stellplätze weder mit der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg noch im Übrigen vereinbar ist – auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass hier die Zone 1 nach Anlage 2 i.V.m. § 3 Abs.2 der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg anzuwenden ist. ○ Ebenso wenig Stellplätze werden für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der 	<p>BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der BauNVO gebunden ist. Ein Kerngebiet wird nicht festgesetzt, eine etwaige Beschränkung hinsichtlich der Art der Nutzung oder der baulichen Ausnutzungskennziffern liegt nicht vor. Die bauliche Nachverdichtung entspricht auch in Ansehung der GRZ und GFZ der in der Umgebung vorhandenen Baumasse und führt nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen. Selbst wenn man die in § 17 BauNVO festgelegten Werte für ein Kerngebiet zur Orientierung heranziehen würde, wären die genannten Ausnutzungskennziffern (GRZ 1,0, GFZ 3,0) nicht überschritten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg werden hinsichtlich der Wohn- und Hotelnutzung eingehalten. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen sind vorhanden bzw. werden in der Umgebung nachgewiesen. Die Nichtausweisung von Stellplätzen für die Einzelhandelsnutzung beruht auf dem Ziel einer zukunftsgerichteten Verkehrspolitik, die eine Reduzierung des motorisierten

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>eine Verkaufsfläche von mehr als 800m² und eine Geschossfläche von mehr als 1.200m² aufweisen soll, ebenso wenige Stellplätze vorgesehen, wie für die in den verschiedenen Bebauungsbereichen vorgesehenen Gewerbebetrieben, hier mit Ausnahme von 5 Stellplätzen für 5 Betriebsinhaber.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Selbst die Berechnung der Stellplätze für die Wohnungen und der Stellplätze, die für das Hotel vorgesehen sind, sind unabhängig von den weiteren ausdrücklich nicht berücksichtigten Nutzflächen grenzwertig. ○ Die Verkehrstechnische Untersuchung unterstellt auf Seite 35 zudem, dass der Großteil der Gäste zu dem Zeitpunkt abreist, zu dem die Besucher des Einzelhandels in die Räume strömen. Es erscheint aber abwegig anzunehmen, dass von den belegten 50 Stellplätzen ca. 20% zwischen 7 und 8 Uhr verlassen werden und letztlich weitere 50% zwischen 8 und 9 Uhr, so dass ab 9 Uhr nur noch 8 der 52 Plätze belegt sein sollen. Typische Abreisezeit bei Hotels ist zwischen 10 und 11 Uhr und typische Anreisezeit ab 15 Uhr. Zwischen 15 Uhr und 18 Uhr sollen aber maximal 26 der 	<p>Individualverkehrs beabsichtigt. Die geplanten Einzelhandelsflächen dienen der Sicherstellung der Nahversorgung im Quartier. Der vorgesehene Lebensmittelhändler dient der Nahversorgung für die Bewohner der Altstadt. Er plant ein sog. „City-Konzept“ und spricht vor allen Dingen den Kundenkreis der umliegenden Bewohner, Beschäftigten, Studierenden, Besucher der Innenstadt etc. an. Dabei handelt es sich vorrangig um „Tascheneinkäufe“, die zum wesentlichen Teil zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV (Haltestelle ZOB oder Lange Straße) erledigt werden. Diese Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen samt entsprechender Sortimentierung soll die gewünscht geringe PKW-Frequentierung ermöglichen. Hinsichtlich der kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen im Baufeld B sind zudem Konkurrenz- und Verbundeffekte zu berücksichtigen, die den Anfahrtsverkehr zusätzlich abschwächen. Es ist nicht zu erwarten, dass Kunden eigens zum Besuch dieser Geschäfte in die Innenstadt fahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass für diese Flächen keine zusätzlichen, über</p>

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>52 Stellplätze, also lediglich die Hälfte durch das Hotel benötigt werden. Dies sei mit der Realität nicht mehr im Einklang.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Infolge dessen wird es zu massiven beengten Verhältnissen, <i>Stellplatzunterbelegung (Anmerkung: eventuell Stellplatzüberbelegung gemeint)</i> und damit einhergehend umfangreichem und massivem Parksuchverkehr im gesamten Quartier kommen. ○ Der zusätzliche Parksuchverkehr wird insbesondere auch über die Hellerstraße und Lange Straße stattfinden und damit zu umfangreichen zusätzlichen Immissionen führen. Diese Problematik ist auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Berichte der Fa. Basics GmbH vom 12.08.15 nicht berechtigt so zusammengefasst, dass es für den geplanten B-Planbereich immissionstechnisch keine besonderen Probleme gibt. Ganz im Gegenteil. ○ Bereits jetzt ist das Anwesen durch einen massiven und umfangreichen Busverkehr Immissionen und Erschütterungen ausgesetzt, die Grenzwerte überschreiten. Soweit nun hier weitergehender umfangreicher Fahrverkehr ausgelöst wird, 	<p>die in der Umgebung befindlichen Stellplätze in Parkhäusern hinausgehenden Parkplätze angeboten werden müssen. Die Wohnnutzungen und das Hotel werden voraussichtlich nicht zu höheren Besuchsverkehren führen als in der Situation bis zur Aufgabe der Nutzung durch die Sparkasse im Sommer 2015. Im Gegensatz zum damaligen, im Vergleich zum Planfall erhöhten Besucherverkehr auf dem Parkdeck und in der Tiefgarage werden nur noch Bewohner und Hotelgäste die neue Tiefgarage nutzen. Die Frequenz wird deshalb bei einem Bruchteil der bisherigen Nutzung liegen. Aus diesem Grund ist nicht mit einer Erhöhung der Anzahl der Parkplatzsuchenden sondern mit einer Verbesserung hinsichtlich der Belastungsintensität zu rechnen. Die für die Wohnungen und das Hotel angesetzte Zahl von Stellplätzen wird deshalb als ausreichend erachtet. Grundsätzliche Kritik am in der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg vorgesehenen Schlüssel für Hotelbetten kann im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden.</p>

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>der bei der geplanten Nutzung einerseits nicht zu vermeiden ist, letztlich durch die defizitäre Planung von Stellplätzen bewusst herbeigeführt wird, wird sich eine Immissionssituation ergeben, die auch für den innerstädtischen Kernbereich nicht mehr zumutbar ist. Diese Problematik wird weiterhin nicht ansatzweise gelöst, sie wird durch die defizitäre Stellplatzsituation geradezu hervorgerufen.</p> <p>– Weitergehende Immissionsbelastung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die der Immissionsberechnung zugrunde liegenden Grunddaten mit stündlich 14 Bewegungen bezüglich der Garage zur Tageszeit und 9 Bewegungen zur ungünstigen Nachtstunde, sind im Hinblick auf die Nutzung der Garage als Hotelgarage und für die Wohnungen deutlich zu gering angesetzt. ○ Zudem dokumentiert sich bereits aus der Immissionsdarstellung der Fa. Basic, dass die vorgesehenen Be- und Entladevorgänge gerade auch des großflächigen Einzelhandels letztlich in dieser Form, wie sie planerisch derzeit angedacht sind, nicht abgewickelt werden können. Ganz offensichtlich ist bislang eine Andienung 	<p>– Zur Immissionsschutzberechnung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das Lärmschutzgutachten wurde zum Stand Juni 2016 überarbeitet. Der Bericht wurde um die Anlieferung des Hotels ergänzt. Im Weiteren wurde im Bericht der Fahrverkehr der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage textlich dargestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Anzahl der Stellplätze der Tiefgarage an den aktuellen Stand 2016 angepasst. ○ Die geforderten Richtwerte (Tag- und Nachtzeitraum) im Kerngebiet werden mit Ausnahme vom Immissionspunkt IP 28 durchweg eingehalten. Am Immissionspunkt IP 28 werden die geforderten Grenzwerte im Nachtzeitraum in einem noch tolerablen Rahmen nicht eingehalten. Hier sind bauliche Auflagen erforderlich. ○ An der gutachterlichen Feststellung, dass das Vorhaben als verträglich anzusehen ist, wird festgehalten. <p>– Zur massiven Veränderungen der baulichen Substanz:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zur Kommunwand siehe Anmerkung unter Nachverdichtung ○ Eine das Grundstück übergreifende

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>über die Hellerstr., insbesondere für den Supermarkt, angedacht, der unter Berücksichtigung der vorgefundenen Flächen sowie der Darstellung im B-Plan, welche baulichen Gegebenheiten errichtet werden sollen, so nicht umsetzbar erscheint. Die Zufahrt über die Lange Str. in die Hellerstr. erscheint allein aufgrund der beengten Kurvenbereiche nicht denkbar. Diese Kurvenbereichen weisen nicht die Flächen auf, die für entsprechende Schleppkurven hier eingesetzter Fahrzeuge, die die Belieferung eines großflächigen Einzelhandelsvollsortimenters durchführen, ausreichend sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Verkehrsuntersuchung vom 18.12.2015 zeigt, dass ein Befahren und Rangieren überhaupt nur mit nur ganz besonderen Sondergrößen an LKW möglich ist und dass diese rückwärts rangieren müssen. Hierdurch entsteht erheblicher Lärm durch An- und Abstoppen, Bremsgeräusche, Piepsen von LKW typischen Warneinrichtungen. ○ Hinzu kommt, dass der Bereich unmittelbar am Anwesen offenbar künftig als Flaschenlager dienen soll. 	<p>Wärmedämmung ist den Anforderungen an den Wärmeschutz gemäß EnEV geschuldet. Kommunwände werden lediglich mit einer Dehnfuge ausgestattet. Dort, wo die größere Wand die kleinere überragt, muss eine Wärmedämmung ausgeführt werden, die aufgrund der Dämmdicke die Fläche des Nachbaranwesens tangiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Für die statische Sicherung der Außenwände der neuen Tiefgarage ist eine Absicherung über Anker (im Falle des Anwesens Lange Straße 31 sind es 9 Anker mit ca. 8–9 Meter Länge) sowie eine HDI Unterfangung auf einer Länge von ca. 12 Metern notwendig. Diese Absicherung wird nur im Rahmen der Herstellung des Kellergeschosses benötigt und hat nachträglich keine Wirkung mehr.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Aus der Gesamtsicht muss deshalb bezweifelt werden, dass die für ein städtisches Kerngebiet geltenden Werte der TA-Lärm, insbesondere auch im Bereich der Nacht eingehalten werden können. Dies auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Belieferung und Entsorgung ausschließlich in der Tageszeit, also in der Zeit zw. 6 und 22 Uhr stattfindet. Zu berücksichtigen ist auch, dass ein großer Beherbergungsbetrieb geschaffen werden soll, dessen „Besucherverkehr“ nicht auf die Tageszeit beschränkt ist. Die Schlussfolgerung des Immissionsberichtes, dass das vom Straßenverkehr zu erwartende Konfliktpotenzial als gering bis sehr gering einzustufen ist, kann deshalb nicht geteilt werden. - Massive Veränderungen der baulichen Substanz <ul style="list-style-type: none"> ○ Mit der Baumaßnahme sind zudem massive Veränderungen in der baulichen Substanz des denkmalgeschützten Anwesens verbunden. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Front des Sparkassenanwesens zu dem Anwesen Lange Straße 31 wird sich um ca. 45m² vergrößern, 	

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>was die Lichtverhältnisse beeinträchtigt und erdrückend wirkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wird eine Dämmung erforderlich, die offenbar auf das Grundstück des Anwesens herübertagen soll. ▪ Im Bereich des Gartens entsteht eine Grenzbebauung, die auf einer Breite von ca. 3,50m und einer Höhe von 40cm die bestehende Gartenmauer übertagen soll. ▪ Für die statische Sicherung der Außenwände der neuen Tiefgarage wird einer Absicherung benötigt über: <ul style="list-style-type: none"> • 9 Anker im Grundstück des Anwesens mit 8–9m Länge • eine HDI Unterfangung auf einer Länge von ca. 12m. ▪ Teilweise soll die Gartenmauer entfernt werden, an der sich auch der denkmalgeschützte Pavillon befindet. Hier seien Schäden zu erwarten. <p>– Abschließende Betrachtung</p> <p>– Das vorliegend beabsichtigte Umsetzen einer planerischen Lösung des Quartiers an der Stadtmauer wird in der vorgesehenen Form die Belange der von uns vertretenen Mandanten</p>	

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>nicht hinreichend berücksichtigen und somit unter Beachtung des Abwägungsgebotes fehlerhaft sein</p>	
<p>Bürger J (gemäß 10. Schreiben)</p>	<p>06.06.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtung <ul style="list-style-type: none"> o Durch die beabsichtigte massive Nachverdichtung wird eine neue massive Einengung, verbunden mit einer deutlich spürbaren Veränderung der Belichtungs- und Belüftungssituation im Anwesen Lange Straße 21 einhergehen. - Fassadengestaltung <ul style="list-style-type: none"> o Die Fassadengestaltung findet keine Zustimmung der Eigentümer. Nach Ihrer Auffassung fügt sich die bisherige Fassade sehr gut in das Gesamtbild der Langen Straße ein. - Nicht gelöste Stellplatzsituation <ul style="list-style-type: none"> o Die überbaute Fläche führt zu einer GRZ von 0,86 und einer GFZ von 2,86, also einer Zahl, die sowohl bei der GRZ als auch bei der GFZ in dem Bereich der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete liegt. Für alle sonstigen Gebiete der BauNVO überschreiten diese Zahlen (mit Ausnahme von sonstigen Sondergebieten) die zulässigen Obergrenzen weit. Die vorliegend beabsichtigte Nutzung sei nicht 	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Nachverdichtung <ul style="list-style-type: none"> o Das Vorhaben stellt eine angemessene innerstädtische Nachverdichtung dar, die dem vorherrschenden Charakter des Quartiers entspricht. Es handelt sich um ein zentrales, urbanes Quartier, das bereits im Bestand durch deutlich verkürzte Abstandsflächen geprägt ist. Eine zusätzliche Verschattungswirkung gegenüber dem Bestand ist nicht zu erwarten. Auch eine Rücksichtslosigkeit der heranrückenden Bebauung ist angesichts der fehlenden Zusatzbeeinträchtigung nicht gegeben. Etwaige Beeinträchtigungen der baulichen Substanz sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu behandeln. - Zur Fassadengestaltung <ul style="list-style-type: none"> o Die Fassadengestaltung des Vorhabens wurde im Rahmen des Fassadenwettbewerbs ermittelt und wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. - Zur Stellplatzsituation/Gebietsausweisung <ul style="list-style-type: none"> o Es handelt sich vorliegend um einen

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>mit einer Kerngebietsnutzung des § 7 BauNVO in Einklang zu bringen. Dies auch unter der Beachtung der Regelung zu § 7 Abs.4 BauNVO.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Im Hinblick auf die Schaffung der Nutzungen in den einzelnen Baufeldern bei einer bloßen Schaffung von 101 Tiefgaragenstellplätzen wird schnell erkennbar, dass die Schaffung der Stellplätze weder mit der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg noch im Übrigen vereinbar ist – auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass hier die Zone 1 nach Anlage 2 i.V.m. § 3 Abs.2 der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg anzuwenden ist. ○ Ebenso wenig Stellplätze werden für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der eine Verkaufsfläche von mehr als 800m² und eine Geschossfläche von mehr als 1.200m² aufweisen soll vorgesehen, wie für die in den verschiedenen Bebauungsbereichen vorgesehenen Gewerbebetrieben, hier mit Ausnahme von 5 Stellplätzen für 5 Betriebsinhaber. ○ Selbst die Berechnung der Stellplätze für die Wohnungen und der Stellplätze, die für das 	<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem die Stadt Bamberg nach § 12 Abs.3 S.2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der BauNVO gebunden ist. Ein Kerngebiet wird nicht festgesetzt, eine etwaige Beschränkung hinsichtlich der Art der Nutzung oder der baulichen Ausnutzungskennziffern liegt nicht vor. Die bauliche Nachverdichtung entspricht auch in Ansehung der GRZ und GFZ der in der Umgebung vorhandenen Baumasse und führt nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen. Selbst wenn man die in § 17 BauNVO festgelegten Werte für ein Kerngebiet zur Orientierung heranziehen würde, wären die genannten Ausnutzungskennziffern (GRZ 1,0, GFZ 3,0) nicht überschritten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg werden hinsichtlich der Wohn- und Hotelnutzung eingehalten. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen sind vorhanden bzw. werden in der Umgebung nachgewiesen. Die Nichtausweisung von Stellplätzen für die Einzelhandelsnutzung beruht auf dem Ziel

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Hotel vorgesehen sind, sind unabhängig von den weiteren ausdrücklich nicht berücksichtigten Nutzflächen grenzwertig.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Verkehrstechnische Untersuchung unterstellt auf Seite 35 zudem, dass der Großteil der Gäste zu dem Zeitpunkt abreist, zu dem die Besucher des Einzelhandels in die Räume strömen. Es erscheint aber abwegig anzunehmen, dass von den belegten 50 Stellplätzen ca. 20% zwischen 7 und 8 Uhr verlassen werden und letztlich weitere 50% zwischen 8 und 9 Uhr, so dass ab 9 Uhr nur noch 8 der 52 Plätze belegt sein sollen. Typische Abreisezeit bei Hotels ist zwischen 10 und 11 Uhr und typische Anreisezeit ab 15 Uhr. Zwischen 15 Uhr und 18 Uhr sollen aber maximal 26 der 52 Stellplätze, also lediglich die Hälfte durch das Hotel benötigt werden. Dies sei mit der Realität nicht mehr im Einklang. ○ Infolge dessen wird es zu massiven beengten Verhältnissen, <i>Stellplatzunterbelegung (Anmerkung: eventuell Stellplatzüberbelegung gemeint)</i> und damit einhergehend umfangreichem und massivem Parksuchverkehr im gesamten Quartier kommen. 	<p>einer zukunftsgerichteten Verkehrspolitik, die eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beabsichtigt. Die geplanten Einzelhandelsflächen dienen der Sicherstellung der Nahversorgung im Quartier. Der vorgesehene Lebensmittelhändler dient der Nahversorgung für die Bewohner der Altstadt. Er plant ein sog. „City-Konzept“ und spricht vor allen Dingen den Kundenkreis der umliegenden Bewohner, Beschäftigten, Studierenden, Besucher der Innenstadt etc. an. Dabei handelt es sich vorrangig um „Tascheneinkäufe“, die zum wesentlichen Teil zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV (Haltestelle ZOB oder Lange Straße) erledigt werden. Diese Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen samt entsprechender Sortimentierung soll die gewünscht geringe PKW-Frequentierung ermöglichen. Hinsichtlich der kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen im Baufeld B sind zudem Konkurrenz- und Verbundeffekte zu berücksichtigen, die den Anfahrtsverkehr zusätzlich abschwächen. Es ist nicht zu erwarten, dass Kunden eigens zum Besuch dieser Geschäfte in die Innenstadt fahren.</p>

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Der zusätzliche Parksuchverkehr wird insbesondere auch über die Hellerstraße und Lange Straße stattfinden und damit zu umfangreichen zusätzlichen Immissionen führen. Diese Problematik ist auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Berichte und Untersuchungen nicht berechtigt so zusammengefasst, dass es für den geplanten B-Planbereich immissionstechnisch keine besonderen Probleme gibt. Ganz im Gegenteil. ○ Bereits jetzt ist das Anwesen durch einen massiven und umfangreichen Busverkehr Immissionen und Erschütterungen ausgesetzt, die Grenzwerte überschreiten. Soweit nun hier weitergehender umfangreicher Fahrverkehr ausgelöst wird, der bei der geplanten Nutzung einerseits nicht zu vermeiden ist, letztlich durch die defizitäre Planung von Stellplätzen bewusst herbeigeführt wird, wird sich eine Immissionssituation ergeben, die auch für den innerstädtischen Kernbereich nicht mehr zumutbar ist. Diese Problematik wird weiterhin nicht ansatzweise gelöst, sie wird durch die defizitäre Stellplatzsituation geradezu hervorgerufen. 	<p>Es kann davon ausgegangen werden, dass für diese Flächen keine zusätzlichen, über die in der Umgebung befindlichen Stellplätze in Parkhäusern hinausgehenden Parkplätze angeboten werden müssen. Die Wohnnutzungen und das Hotel werden voraussichtlich nicht zu höheren Besuchsverkehren führen als in der Situation bis zur Aufgabe der Nutzung durch die Sparkasse im Sommer 2015. Im Gegensatz zum damaligen, im Vergleich zum Planfall erhöhten Besucherverkehr auf dem Parkdeck und in der Tiefgarage werden nur noch Bewohner und Hotelgäste die neue Tiefgarage nutzen. Die Frequenz wird deshalb bei einem Bruchteil der bisherigen Nutzung liegen. Aus diesem Grund ist nicht mit einer Erhöhung der Anzahl der Parkplatzsuchenden sondern mit einer Verbesserung hinsichtlich der Belastungsintensität zu rechnen. Die für die Wohnungen und das Hotel angesetzte Zahl von Stellplätzen wird deshalb als ausreichend erachtet. Grundsätzliche Kritik am in der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg vorgesehenen Schlüssel für Hotelbetten kann im vorliegenden</p>

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>- Weitergehende Immissionsbelastung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die der Immissionsberechnung zugrunde liegenden Grunddaten mit stündlich 14 Bewegungen bezüglich der Garage zur Tageszeit und 9 Bewegungen zur ungünstigen Nachtstunde, sind im Hinblick auf die Nutzung der Garage als Hotelgarage und für die Wohnungen deutlich zu gering angesetzt. ○ Zudem dokumentiert sich bereits aus der Immissionsdarstellung der Fa. Basic, dass die vorgesehenen Be- und Entladevorgänge gerade auch des großflächigen Einzelhandels letztlich in dieser Form, wie sie planerisch derzeit angedacht sind, nicht abgewickelt werden können. Ganz offensichtlich ist bislang eine Andienung über die Hellerstr., insbesondere für den Supermarkt, angedacht, der unter Berücksichtigung der vorgefundenen Flächen sowie der Darstellung im B-Plan, welche baulichen Gegebenheiten errichtet werden sollen, so nicht umsetzbar erscheint. Die Zufahrt über die Lange Str. in die Hellerstr. erscheint allein aufgrund der beengten Kurvenbereiche nicht denkbar. Diese Kurvenbereiche weisen nicht die 	<p>Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden.</p> <p>- Zur Immissionsschutzberechnung</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das Lärmschutzgutachten wurde zum Stand Juni 2016 überarbeitet. Der Bericht wurde um die Anlieferung des Hotels ergänzt. Im Weiteren wurde im Bericht der Fahrverkehr der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage textlich dargestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Anzahl der Stellplätze der Tiefgarage an den aktuellen Stand 2016 angepasst. ○ Die geforderten Richtwerte (Tag- und Nachtzeitraum) im Kerngebiet werden mit Ausnahme vom Immissionspunkt IP 28 durchweg eingehalten. Am Immissionspunkt IP 28 werden die geforderten Grenzwerte im Nachtzeitraum in einem noch tolerablen Rahmen nicht eingehalten. Hier sind bauliche Auflagen erforderlich. ○ An der gutachterlichen Feststellung, dass das Vorhaben als verträglich anzusehen ist, wird festgehalten.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Flächen auf, die für entsprechende Schleppkurven hier eingesetzter Fahrzeuge, die die Belieferung eines großflächigen Einzelhandelsvollsortimenters durchführen, ausreichend sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Verkehrsuntersuchung vom 18.12.2015 zeigt, dass ein Befahren und Rangieren überhaupt nur mit nur ganz besonderen Sondergrößen an LKW möglich ist und dass diese rückwärts rangieren müssen. Hierdurch entsteht erheblicher Lärm durch An- und Abstoppen, Bremsgeräusche, Piepsen von LKW typischen Warneinrichtungen. ○ Aus der Gesamtsicht muss deshalb bezweifelt werden, dass die für ein städtisches Kerngebiet geltenden Werte der TA-Lärm, insbesondere auch im Bereich der Nacht eingehalten werden können. Dies auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Belieferung und Entsorgung ausschließlich in der Tageszeit, also in der Zeit zw. 6 und 22 Uhr stattfindet. Zu berücksichtigen ist auch, dass ein großer Beherbergungsbetrieb geschaffen werden soll, dessen „Besucherverkehr“ nicht auf die Tageszeit 	

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>beschränkt ist. Die Schlussfolgerung des Immissionsberichtes, dass das vom Straßenverkehr zu erwartende Konfliktpotenzial als gering bis sehr gering einzustufen ist, kann deshalb nicht geteilt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Massive Veränderungen der baulichen Substanz <ul style="list-style-type: none"> o Mit der Baumaßnahme sind zudem massive Veränderungen in der baulichen Substanz des denkmalgeschützten Anwesens verbunden. - Abschließende Betrachtung - Das vorliegend beabsichtigte Umsetzen einer planerischen Lösung des Quartiers an der Stadtmauer wird in der vorgesehenen Form die Belange der von uns vertretenen Mandanten nicht hinreichend berücksichtigen und somit unter Beachtung des Abwägungsgebotes fehlerhaft sein. 	
<p>Bürger K (gemäß 11. Schreiben)</p>	<p>06.06.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> - MIV <ul style="list-style-type: none"> o Die wesentliche Erschließung des Areals durch den MIV erfolgt durch die Lange Straße. Diese ist jedoch bereits jetzt überlastet. Die Funktion der Straße als Aufenthaltsbereich und Einkaufzone ist dadurch geschmälert. o Ohne verkehrspolitische Neuausrichtung, 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzliche Kritik am in der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg vorgesehenen Schlüssel für Fahrradstellplätze und von PKW-Stellplätzen für Wohnungen und Hotelbetten kann im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden. - Ökologische Anforderungen an den Bau und Betrieb der Gebäude sind zu behandeln.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>welche auf eine starke Verminderung des Kfz-verkehrs hinausläuft, wird keine Umgestaltung das Problem lösen können.</p> <p>– Radverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ In der Begründung heißt es, dass in der Lange Straße durchgängige Radverkehrsanlagen im Sinne von Radwegen und Radfahrstreifen vorhanden sind, die an das übergeordnete Radverkehrsnetz der Stadt angebunden sind. Diese Aussage ist aus mehreren Gründen falsch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Radverkehrsanlagen sind nicht durchgehend vorhanden (Schutzstreifen teilweise durch Piktogrammmarkierung ersetzt, die rechtlich bedeutungslos sind, teilweise gemeinsame Nutzung einer Spur mit dem Kfz-Verkehr) ▪ Es gibt in der Langen Straße keinen „Radfahrstreifen“ (Benutzungspflicht auf Fahrbahnniveau) ▪ Sämtliche Radverkehrsanlagen in der Lange Straße zeichnen sich durch erheblich zu geringe Querschnitte und unzureichende Sicherheitsräume aus 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Trotz der lagebedingten hohen baulichen Dichte, wird der Versiegelungsgrad um knapp 20 % gegenüber dem Bestand reduziert ○ Flachdächer über EG und OG 1–2 sind als Dachgärten mit mind. 40% Flächenanteil extensiver Begrünung herzustellen.

§ 3 Abs. 2 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Verkehrsuntersuchung schreibt von „Radwegenetz“ nicht „Radverkehrsnetz“. Straßenbegleitende „Radwege“ sind jedoch nicht mehr die Regel ▪ Die Absicht zur Umgestaltung der Lange-Straße erfolgte bisher ohne Beteiligung der Fachverbände <p>- Fahrradstellplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Anforderungen der Bamberger Stellplatzsatzung entsprechen allenfalls dem Minimum dessen, das sie genehmigungsfähig macht. An der Realität des Bedarfs geht sie weit vorbei. <p>- Autostellplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Angesichts der zentralen Lage wäre es durchaus realitätsgerecht, dem Stellplatzschlüssel unter 1 je Wohneinheit zu senken (Stellplätze nicht mit Miete gekoppelt, sondern gesondert zu erwerben) <p>- Ökologische Anforderungen an Bau und Betrieb der Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zu Energie, Wasser, Grün nahezu keine Unterlagen; Nachverbesserung unabdingbar 	