



A. FESTSETZUNGEN



Sonstiges Sondergebiet
GEH Großflächiger Einzelhandel
BV Büro- und Verwaltungsnutzung
 Für den Einzelhandel wird die Geschöfäche auf max. 9500 m² und die Verkaufsfläche auf max. 7500 m² begrenzt.
 Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig.
 In dem direkt innenstadtorientierten Sortimentsbereich "Bekleidung/Textil" ist im Einkaufszentrum eine Verkaufsfläche von maximal 1000 m² zulässig.

In den direkt innenstadtorientierten Sortimentsbereichen
 - Uhren, Schmuck, Lederwaren
 - Schuhe
 - Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Bücher, Zeitschriften
 - Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel, Parfümerien, Optik
 ist in der Summe eine Verkaufsfläche von maximal 1000 m² zulässig. Pro Branche wird eine Verkaufsfläche von 400 m² als Obergrenze festgesetzt.
 Frei- und Nebenflächen dürfen nicht in zusätzliche Verkaufsflächen umgewandelt werden.



Verkehrsfläche besonder Zweckbestimmung - Fußgängerbereich
 z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten



Flächen für oberirdische Stellplätze



Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger



Vorkehrung zum Schutz gegen Lärmemissionen
 Gegenüber den angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (Rückbereich der Kaimgasse 11 + 19) dürfen die nach der TA Lärm höchstzulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist ein gutachterlicher Nachweis zum Lärmschutz zu erbringen.



Zufahrtbereich (Ein- und Ausfahrten)

Umspannstelle
 Zugang zur Umspannstelle (auch mit LKW) muß Tag und Nacht möglich sein, d.h. die Fläche vor der Umspannstelle im Erdgeschoß darf nicht bebaut werden.



Fußgängerübergang im 1. OG



Arkaden im Erdgeschoss



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

M 1 : 1000

Gestaltung
 Werbeanlagen sind nur auf der Fassade zulässig; d.h. sie dürfen die Traufe nicht überschreiten; im übrigen müssen die Werbeanlagen den gestalterischen Grundsätzen des Art. 13 Bay BO entsprechen.
 Werbeanlagen oberhalb des 1. OG sind unzulässig.

Immissionschutz
 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionssschutzes sind die geltenden Lärmimmissionsrichtwerte einzuhalten und Geruchseinwirkungen, z. B. durch Abluftanlagen, zu vermeiden.

B. HINWEISE



Bestehende Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 1392



Grenze des Weltkulturerbes



Grenze des Stadtdenkmals

Mittels eines Städtebaulichen Vertrages sollen die Regelungen zu Branchengrößen im Einzelhandel sowie zur Umsetzung einer Neugestaltung des öffentlichen Raumes auf dem Gelände, insbesondere im Falle eines Wettbewerbs zum Bahnhofsvorplatz, getroffen werden.

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Stehlfeld, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 C außer Kraft.

Der Plan ist zur Maßnahme nicht geeignet.

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bamberg,
 Stadt Bamberg, i.A.

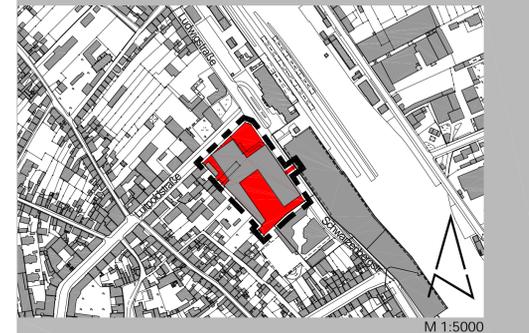
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bamberg,
 Stadt Bamberg, i.A.

Gmkg: Bamberg
 Gebiet: 228
 Blatt: 84-21.1/2 u. 85-21.21/22



228D Bebauungsplan
 Einkaufszentrum Luitpoldstraße/Bahnhof im Bereich Ecke Luitpold-/Ludwigstr. auf dem ehem. Postgelände



Bamberg, 15.01.2003
 Baureferat
 Stadtplanungsamt

O. Strauss Baureferent
 Dr. D. Hohmuth Baudirektor
 Bearb.: S. Klotzek
 Gez.: S. Knoppel

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR: 228 D

Änderung des Bebauungsplans Nr. 228 C für das Einkaufszentrum Luitpoldstraße / Bahnhof im Bereich Ecke Luitpoldstraße / Ludwigstraße auf dem ehemaligen Postgelände

BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Areal des ehemaligen Hauptpostamtes in der Ludwigstraße 25 (Flurnrn. 1392, 1403, 1410/2, 1334/3).

2. Anlass der Planung

Im August 2000 stellte die Baugemeinschaft FORUM einen Antrag zur Umnutzung des ehemaligen Hauptpostamtes in ein Einkaufszentrum mit Büroeinheiten.

Die Klappan Ingenieurbüro GmbH hat im Auftrag des Eigentümers Deutsche Post AG ein Nutzungskonzept für das ehemalige Postgebäude vorgestellt. Hierbei handelt es sich um ein kombiniertes Konzept aus Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Büroflächen. Die Geschosse III bis VII werden weiterhin ausschließlich als Büroflächen genutzt.

Nach den Kriterien des CIMA-Einzelhandelsgutachtens der Stadt Bamberg von 1996 gilt der Bahnhofsbereich als ein geeigneter Standort für ein Einkaufszentrum mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die aufgrund ihres Flächenbedarfs in der City nicht unterzubringen sind und von denen positive Effekte für den Innenstadt-Einzelhandel zu erwarten sind.

3. Planungsgrundlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Gemeinbedarfsfläche „Post“ dargestellt. Auch der vorhandene Bebauungsplan Nr. 228 C weist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche „Post“ aus.

4. Ziele der Planung

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll nun zum einen der Flächennutzungsplan und zum anderen der Bebauungsplan geändert werden. Hierbei ist die Umwandlung von „Gemeinbedarfsfläche-Post“ in „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und „Geschäfts, Büro- und Verwaltungsnutzung“ vorgesehen.

5. Erläuterung der Planung

5.1 Erschließung

Die Erschließung der vorhandenen Tiefgarage und der ebenerdigen Stellplatzflächen erfolgt über die bestehenden Zufahrten.

Es sind ca. 300 Stellplätze vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in der vorhandenen Tiefgarage und auf ebenerdigen Parkierungsflächen nachgewiesen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherren ein ausreichender Stellplatznachweis, sowie ein Nachweis zum Verkehrsablauf (Zu- und Abfahrten zu den Parkplätzen, Anlieferung etc.) einzubringen.

Grundsätzliche verkehrliche Probleme sind durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

5.2 Nutzungskonzept

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Geschossfläche von maximal 9.500 m² und eine Verkaufsfläche von maximal 7.500 m² für den Einzelhandel fest.

Die Handelsnutzung soll sich auf das Erdgeschoss und das 1.Obergeschoss beschränken. Die Geschosse III bis VII des ehemaligen Postgebäudes sollen weiterhin für Büro- und Verwaltungszwecke dienen.

Die Post wird weiterhin Flächen im Erd- und 1. Obergeschoss des Gebäudes nutzen.

Der Bauherr beabsichtigt nach dem am 12.06.02 vorgelegten Nutzungskonzept folgende Nutzungen im ehemaligen Postgebäude unterzubringen:

- ca. 2600 m² Einzelhandelsflächen (Lebensmittelmarkt „tegut“, Bäckerei, 4 Läden) im EG
- ca. 400 m² Fläche für Gastronomie im EG
- ca. 3300 m² Flächen für die Post AG (Verkaufs- / Nebenflächen) im EG und 1. OG
- ca. 2100 m² Büroflächen im 1. OG
- ca. 750 m² Fläche für ein Tanzcenter im 1. OG

Im rückwärtigen Bereich wird das Erdgeschoss durch einen Anbau um ca. 840 m² für Verkaufsflächen erweitert. Gleichzeitig wird ein Teil des südwestlichen Gebäudeflügels abgebrochen, um Flächen für weitere ebenerdige Stellplätze zu schaffen.

Zum Schutz des anliegenden Wohngebietes ist vom Bauherren ein Gutachten zu den durch die Nutzung der Stellplätze im Hofraum zu erwartenden Lärmemissionen zu erbringen. Die Höhe und Beschaffenheit einer möglichen Lärmschutzwand ist im Gutachten zu bestimmen.

Um eine spätere Anbindung an das Atrium zu ermöglichen, ist ein Verbindungssteg im 1.Obergeschoss vorgesehen. Eine solche Verbindung zwischen Atrium und dem neuen Einkaufszentrum ist nutzungsmäßig erwünscht (enge Verflechtung der Einkaufsbereiche und Parkierung).

Der Bereich vor der Umspannstelle im Erdgeschoss entlang der Ludwigstraße muss von jeder Bebauung freigehalten werden, da die Anfahrbarkheit auch mit LKW Tag und Nacht gewährleistet sein muss.

5.3 Einschränkung der Sortimentsbereiche

Im CIMA-Einzelhandelsgutachten werden für den Bahnhofsbereich Fachmarktangebote insbesondere in den Branchen „Sport, Spiel, Elektronik, Computer“ empfohlen.

Um den Bedeutungsverlust der Kernstadt als Einkaufszentrum zu vermeiden bzw. Attraktivitätssteigerungen in der City nicht zu behindern, werden bezüglich der Sortimentsbereiche folgende Festsetzungen getroffen:

- In dem direkt innenstadtorientierten Sortimentsbereich „Bekleidung/ Textil“ ist im Einkaufszentrum eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig.
- In den direkt innenstadtorientierten Sortimentsbereichen
 - Uhren, Schmuck, Lederwaren
 - Schuhe
 - Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Bücher, Zeitschriften
 - Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel, Parfümerien, Optik

ist in der Summe eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig. Pro Branche wird eine Verkaufsfläche von 400 m² als Obergrenze festgesetzt.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren bedarf es weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch einer überschlägigen Vorprüfung, da es sich bei dem geplanten Vorhaben lediglich um eine Umnutzung handelt und zudem der Standort als integriert anzusehen ist.

7. Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bamberg und dem Eigentümer bzw. Bauherren wurden Vereinbarungen zur Flächen- und Sortimentsbegrenzung und zur Kostenbeteiligung im Falle eines Städtebaulichen Wettbewerbs und dessen gestalterischer Umsetzung getroffen.

Bamberg, 15.01.2003
Stadtplanungsamt
I.A.

(Dr. Hohmuth)

(Klotzek)