



FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

SO HOTEL	Sondergebiet HOTEL (§ 11 Abs.2 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 Abs.1 BauNVO) Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden bis zu dem durch die festgesetzte Fläche der Stellplätze bestimmten Maß, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9
GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§20 Abs.2 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§20 Abs.1 BauNVO) Dachaufbauten wie z.B. Kamine, Aufzugstürme, Oberlichter, Solaranlagen oder Klimaanlage sind bis zu einer maximalen Höhe von vier Metern und mit einem Abstand von der Traufe, der mindestens ihrer Höhe entspricht, auf 30% des darunter liegenden Geschosses zulässig.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise.
FD	Flachdach
	Baulinie
	Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 10% jeweils in der Länge und Breite des Baurechts ist zulässig, sofern die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte eingehalten werden.

3. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE (§9 Abs.1, Nr.4 und Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
▼▲	Einfahrt- und Ausfahrtbereich
ST	Stellplätze

4. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

	Private Grünfläche
	Anzupflanzender Baum mit Standortbindung

Grünordnung

Freiflächen-gestaltungsplan

Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der insbesondere der Baumschutzverordnung und den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen der Stellplatzanlage Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über die Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt.

Private Grünflächen

Im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich private Grünflächen. Diese sind an den Außenkanten des Gebiets nach Nordwesten, Nordosten und Südosten hin anzulegen bzw. zu erhalten. Der vorhandene Gehölzbestand ist möglichst weitgehend zu integrieren.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß zeichnerischer Darstellung sind entlang der Böschung an der Zollnerstraße vier kleinkronige, säulenförmige Gehölze der Art Scharlach-Äpfel (Malus tschonoskii) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen, ortsnah verschoben werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass Baumreihen lückenlos erstellt werden, sowie die Gesamtzahl der dargestellten Gehölze nicht reduziert wird. Mindestqualität der Bäume: Hochstämme 4xv, StU 18-20 Als Unterpflanzung der Bäume sind geeignete standortheimische Sträucher, Rasen oder heimische Stauden bzw. Zwergsträucher (Bodendecker) vorzusehen. Im Bereich der Zufahrtsflächen zu den Kanalschächten sind die Grünflächen als befahrbarer Schotterrasen auszuführen

Baumpflanzung auf Stellplätzen

Je acht Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Pflanzung muss in mindestens 12,5 m² großen und 1,5 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben gemäß DIN 18916 erfolgen, diese sind mit niedrigen Bodendeckern oder Rasen zu bepflanzen. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen. Ein Anfahrerschutz ist vorzusehen.

Flächenbefestigungen

Stellplätze und Zufahrten sind aufgrund von Auflasten im Untergrund in undurchlässigem Aufbau herzustellen. (ausgenommen temporäre Zufahrten für Kanalunterhalt)

Aufschüttungen und Abgrabungen

Das natürliche Geländeniveau ist im Geltungsbereich beizubehalten. Wälle an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Pflege/Unterhaltung

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Einfriedungen

Einfriedungen im Geltungsbereich sind nur an den Grenzen zu privaten Nachbargrundstücken zulässig. Sie sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen. Für Hecken gilt keine Höhenbegrenzung. Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben. Werden zu den im Nordosten und Nordwesten angrenzenden Grundstücken Heckenpflanzungen beabsichtigt, so ist als Mindestqualität der Sträucher Containerware 60-100 zu wählen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten und sind nach Möglichkeit in die Fassadengestaltung zu integrieren. Die Werbung darf nur am Ort der Leistung angebracht sein. Funktionsfremde Werbung und Dachwerbung sowie Plakatanschlagtafeln sind unzulässig. Die Werbeanlagen- und Gestaltungsatzung der Stadt Bamberg ist zu berücksichtigen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.

5. IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)



Passiver Schallschutz gegen Verkehrslärm

Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich (Darstellung siehe Begründung 3.8) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie an den betreffenden Fassadenabschnitten: Nordost-Fassade Lärmpegelbereich VI, restliche Fassaden Lärmpegelbereich V, folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliches Schalldämmmaß gemäß DIN 4109:			
maßgeblicher Außenlärm-pegel dB(A)	Lärmpegel-bereich	erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R _{w,red}) des Außenbauteils bei Büroräumen, in dB	erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R _{w,red}) des Außenbauteils bei Übernachtungs-räumen in Beherbergungs-stätten, in dB
71-75 dB(A)	V	40	45
76-80 dB(A)	VI	45	50

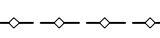
Aufgrund der hohen Schallimmissionen zur Nachtzeit durch den Schienenverkehr wird empfohlen, bei der Dimensionierung der Außenbauteile Lärmpegelbereiche zu Grunde zu legen, die gegenüber den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Fassaden um zwei Lärmpegelbereiche höher bzw. höchstens bei Lärmpegelbereich VII liegen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Einzelfall zugelassen werden, soweit durch einen fachkundigen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

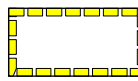
Passiver Erschütterungsschutz

Im Rahmen einer planbegleitenden Untersuchung wurden die durch den Schienenverkehr hervorgerufenen Erschütterungen ermittelt. Aufgrund der komplexen Ausbreitungsverhältnisse von Erschütterungen bzw. Schwingungen kann es bei den gemessenen bzw. abgeschätzten bahnbezogenen Emissionswerten durch Verstärkungserscheinungen (z.B. durch Decken- / Estrichresonanzen) zu Störungen empfindlicher Nutzungen kommen. Dies ist entscheidend von der Gebäudekonstruktion abhängig. Eine elastische Lagerung des Baukörpers (ab dem Kellergeschoss) wird insofern empfohlen. Der erschütterungstechnische Nachweis der Anforderungen nach DIN 4150-2, ggf. unter Berücksichtigung einer elastischen Lagerung des Gebäudes, hat nach Festlegung der Bauausführung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 Abs.1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)



Unterirdische Versorgungsleitung:
Abwasserkanal EBB, Kabel Lichtsignalanlage der Stadt Bamberg



Geh- Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger.
(§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs bestehen auf den unbebauten Flächen Geh- und Fahrrechte für den Entsorgungs- und Baubetrieb (EBB) der Stadt Bamberg zum Unterhalt der vorhandenen Hauptkanäle

HINWEISE

1. DARSTELLUNG DES BESTANDES:

	Vorhandene Grundstücksgrenze
z.B. 351/4	Flurstücknummer
	Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	Abzureissendes Gebäude mit Hausnummer

2. WEITERE PLANZEICHEN:

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform / Dachneigung	Bauweise

Bahnbetrieb

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Kommune oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Denkmalschutz

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 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).

Energie

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Nutzung regenerativer Energien sollte vorrangig sein.

Attilasten

Laut Gutachten des isu Umweltinstitut GmbH vom 20.08.2009 sind im Gebiet belastete Bereiche vorhanden. Die betreffenden Flächen sind bislang größtenteils versiegelt. Weitere Untersuchungen der von Eingriffen in den Untergrund betroffenen Flächen und der Flächen, deren Versiegelung aufgebrochen wird, sind vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Regenwasser

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- und Gartenwasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen. Zur Reinhaltung des Niederschlagswassers sind gem. DWA M 153 kupfer-, zink- und bleigedackte Dachflächen nur mit entsprechender Beschichtung zulässig.

Leitungen

Bei Baumpflanzungen ist das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu beachten.

Regelwerke / Normen

Im Bereich des südlichen EBB-Kanals verlaufen ferner ein Kabel der Lichtsignalanlage der Stadt Bamberg, ein sicherheitsrelevantes Kabel der DB AG (beidseitiger Schutzabstand 1,0m) sowie ein Kabelkanal der Telekom Deutschland AG.

Unmittelbar außerhalb der östlichen Grenze des Geltungsbereichs läuft auf Bahngrund ein weiteres sicherheitsrelevantes DB-Kabel. Rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten für das Gebäude mit Grenzbebauung ist eine örtliche Kabeleinweisung bei DB Netz AG und DB Kommunikationstechnik zu beantragen.

Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg zu den Besuchszeiten eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes 218D von 1991 außer Kraft.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkseates vom 14.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.218E beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 30.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Erörterung zum Bebauungsplan - Konzept in der Fassung vom 14.09.2011 hat in der Zeit vom 10.10.2011 bis 02.11.2011 stattgefunden. Zu dem Konzept des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.10.2011 bis 02.11.2011 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2012 wurde mit Begründung und Umweltbericht und allen wesentlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2012 bis 23.03.2012 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2012 bis 23.03.2012 beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkseates vom 04.07.2012 den Bebauungsplan Nr.218E in der Fassung vom 04.07.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

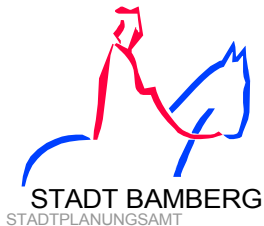
Bamberg,

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

Stadt Bamberg

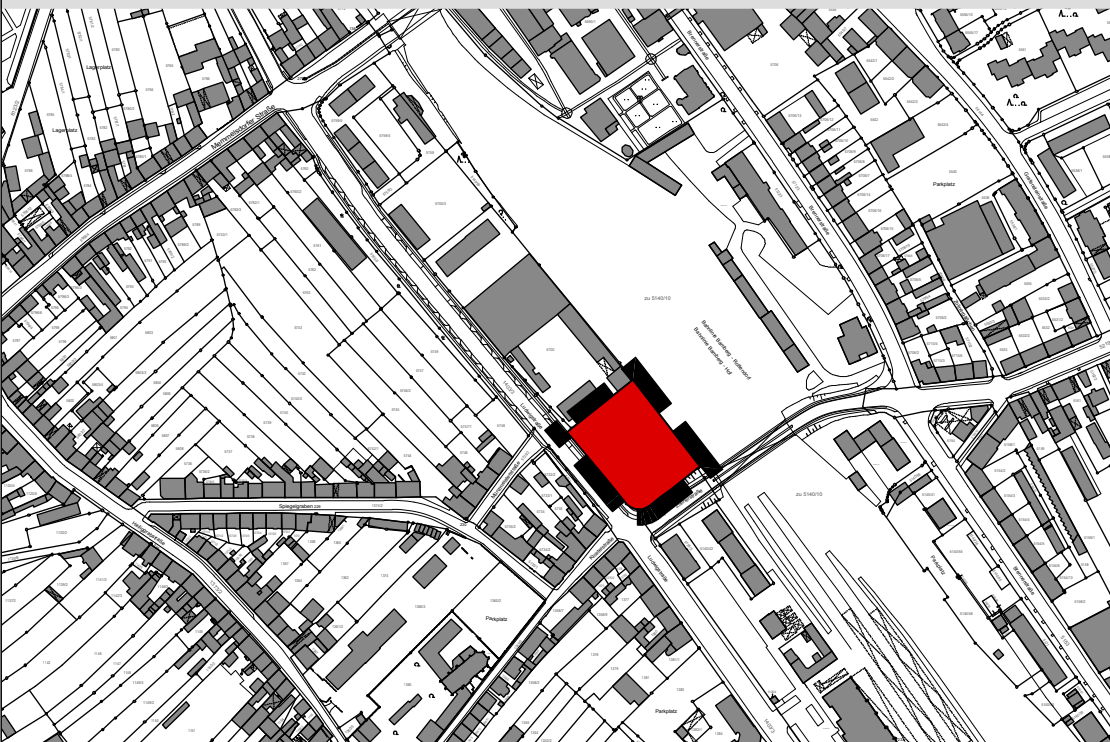
Bamberg,

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 218
Blatt: 85-21-21



218E Bebauungsplan

für das Gebiet zwischen der Ludwigstraße und der Bahnanlage, nördlich der Zollnerunterführung.
Mit Integriertem Grünordnungsplan



M. 1:5000

Bamberg, 04.07.2012 Baureferat
Stadtplanungsamt

M. Ilk Baureferent H. Lang Baudirektor Bearb.: plan&werk Gez.: me

Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan

Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 D

für das Gebiet zwischen der Ludwigstraße und der Bahnanlage,
nördlich der Zollnerunterführung

Begründung

zum Plan vom 04.07.2012

Stadt Bamberg

Bebauungsplan 218 E mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet zwischen der Ludwigstraße und der Bahnanlage, nördlich der Zollnerunterführung

Begründung

1. 1 Anlass der Planung

Die Stadt Bamberg beabsichtigt das Plangebiet zwischen der Ludwigstraße und der Bahnanlage nördlich der Zollnerunterführung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel zu entwickeln. Städtebauliche Grundlage ist der Rahmenplan „Aktive Kettenbrücke - Königstraße - Bahnhof“, der 2009 vom Stadtrat der Stadt Bamberg beschlossen wurde. Der Rahmenplan sieht in diesem Bereich einen Hotelstandort vor; dies entspricht auch den Aussagen der Hotelbedarfsanalyse (2008). Die Stadt Bamberg setzt derzeit die Ziele des Rahmenplans in diesem Bereich um. Für das Gebiet zwischen Zollnerstraße, Ludwigstraße, Memmelsdorfer Straße und Bahnanlagen wird ein Entwicklungsplan erarbeitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans 218 E stellt den ersten Umsetzungsschritt im Entwicklungsplan dar.

1.2 Art des Verfahrens

Mit dem Bebauungsplan sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden, der Bebauungsplan kann daher gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. In den Bebauungsplan Nr. 218 E wird ein Grünordnungsplan integriert. Die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Lage im Gemeindegebiet und Stadtgestalt

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Bamberger Innenstadt circa 200m nördlich des Bamberger Bahnhofs an der bahnparallelen Innenstadttangente Ludwigstraße im Sanierungsgebiet „Aktive - Kettenbrücke - Königstraße - Bahnhof“.

Im Osten wird es von den Bahnanlagen, im Süden von der Zollnerstraße (Rampenbereich der Unterführung) und im Norden von einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung begrenzt.

Die städtebauliche Struktur in der direkten Umgebung des Plangebietes ist heterogen.

Die östliche Seite der Ludwigstraße ist mit drei- bis viergeschossiger Blockrandbebauung überwiegend geschlossen bebaut. Diese Baustruktur soll gemäß Rahmenplan nach Norden fortgesetzt werden.

Die südliche Seite der Ludwigstraße ist überwiegend unbebaut, dient heute als Parkplatz und wird durch ein hohes dreigeschossiges Eckgebäude an der Zollnerstraße begrenzt. Wie im Rahmenplan vorgesehen, soll in diesem Bereich der regionale Omnibusbahnhof entstehen. Dafür ist der Abriss des Eckgebäudes an der Ludwigstraße/ Zollnerstraße notwendig und der neue Baukörper des Hotels wird zukünftig den gesamten Bereich räumlich abschließen.

Im Norden ist der Streifen zwischen Ludwigstraße und Bahngelände mit derzeit gewerblich genutzten eingeschossige Hallen bebaut. Dieses Gebiet ist im Rahmenplan für Dienstleistungs-, Büro- und Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen. Die Stadt Bamberg hat einen Entwicklungsplan zur zukünftigen Nutzung vorbereitet.

2.2 Regionalplanung

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken West (Planungsregion 4) ist Bamberg als Oberzentrum Mittelpunkt des Verdichtungsraums Bamberg. Dementsprechend begründen sich weitere Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung Bambergs als attraktiver Standort in Bayern.

Die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets als Hotelstandort trägt zur Verbesserung des Angebots an touristischen Einrichtungen in der UNESCO-Welterbestadt Bamberg bei.

2.3 Planungsrechtlicher Bestand

2.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das Plangebiet und die nördlich angrenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan von 1996 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung dargestellt; es liegt an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße.

Östlich und südlich sind Flächen für Bahnanlagen und westlich gemischte Bauflächen dargestellt. Der Landschaftsplan stellt das Gebiet als Teil einer übergeordneten Grünverbindung in Nordost-Südwest-Richtung dar. Des Weiteren ist es als Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung gekennzeichnet.

2.3.2 Vorhandenes Baurecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 218D aus dem Jahr 1991 ist ein Randbereich des Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

2.3.3 Denkmäler/ nachrichtliche Übernahmen/ Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind keine derartigen Schutzgüter bekannt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 5700/1 und 5700/4. Beide Flurstücke befinden sich derzeit im Besitz der Stadt Bamberg. Beide Flurstücke befinden sich im Besitz der Stadt Bamberg, werden aber gemäß Beschluss des Finanzsenats an einen ausgewählten Bewerber zur Errichtung eines Hotels veräußert.

2.5 Art und Maß der Nutzung

Die neu zu bebauende Fläche ist derzeit mit zwei eingeschossigen Lager- bzw. Betriebsgebäuden aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts bebaut. Die vorhanden Bebauung ist nicht erhaltenswert. Ferner bestehen dort frei vermietete Stellplätze.

Das Gebäude Ludwigstraße 20 steht seit vielen Jahren leer, das Gebäude Ludwigstraße 18a wird vom Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg genutzt.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von Westen über die Ludwigstraße erschlossen.

Im Kreuzungsbereich Ludwigstraße / Zollnerstraße verläuft die Hauptradwegeverbindung Cityroute. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich ca. 150m Entfernung in der Ludwigstraße

2.7 Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich verlaufen diagonal und südlich zwei Hauptkanäle des EBB zur Versorgung von Bamberg-Ost (Sammler C) sowie an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ein Kabel für eine Lichtsignalanlage der Stadt Bamberg, ein Kabelkanal der Telekom sowie ein betriebsnotwendiges Fernmeldekabel der DB.

Sonst sind keine übergeordneten Leitungen bekannt.

2.8 Grün- und Freiflächen, Biotopausstattung/Biotopfunktion

Der Flächenanteil an Grünflächen ist innerhalb des Geltungsbereichs sehr gering. Flächen mit einer besonderen Biotopausstattung kommen im Gebiet nicht vor.

Der überwiegende Teil der Freiflächen im Plangebiet wird derzeit als Parkplatz genutzt. Die zwei voneinander getrennten Stellplatzflächen sind vollständig versiegelt (Asphalt, Verbundpflaster). Zwischen den beiden Flächen und in den jeweiligen Randbereichen befinden sich schmale Vegetationsstreifen die z.T. mit schütterer Vegetation (Gras-, Krautflur) oder mit heimischen und nichtheimischen Strauchgehölzen bewachsen sind. Teilweise sind die Sträucher als Hecken geschnitten.

Nur zwei der neunzehn Bäume im Plangebiet weisen eine höhere Biotopfunktion durch ihr Alter auf. Der überwiegende Bestand wird aus mittelalten, mehrstämmigen (vermutlich aus Spontanaufwuchs) aufgewachsenen Laubgehölzen gebildet.

Ein Großteil der Bäume fällt aufgrund des Stammumfangs unter die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg.

Insgesamt erfüllt der Vegetationsbestand im Plangebiet aufgrund seiner durchschnittlichen niedrigen Biotopausstattung keine besondere Funktion für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund des Alters, der Struktur und der Artenzusammensetzung des Vegetationsbestands wird auf der Fläche allein mit einem Vorkommen von weit verbreiteten (Stadt-) Tierarten gerechnet.

2.9 Vorbelastungen

Laut Gutachten der isu Umweltinstitut GmbH vom 20.08.2009 sind im Gebiet zwei belastete Bereiche vorhanden. Die betreffenden Flächen sind bislang größtenteils versiegelt. Es handelt sich um schadstoffhaltige Auffüllungen mit einer abfalltechnischen Einstufung nach Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Z2 (eingeschränkter Einbau mit definierten Sicherungsmaßnahmen) bzw. Z3 (Deponieklasse 1) .

Weitere Untersuchungen der von Eingriffen in den Untergrund betroffenen Flächen und der Flächen, deren Versiegelung aufgebrochen wird, sind vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Es sind Stellungnahmen der Wasserrechtsbehörde einzuholen.

Aufgrund der um das Plangebiet verlaufenden Verkehrswege (Ludwigstraße, Zollnerstraße, Bahnlinie) ist im Geltungsbereich eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärmeinwirkungen gegeben. Gewerbliche Geräusche sind in erster Linie von den nördlich dem Geltungsbereich gelegenen Nutzungen zu erwarten.

2.10 Versorgung und Erholung

In fußläufiger Entfernung befinden sich am ca. 200m entfernten Bahnhofsvorplatz vielfältige Angebote des Einzelhandels und der Gastronomie.

Das Adenauerufer am Main-Donau-Kanal ist in ca. 750m Entfernung die nächstgelegenen öffentliche Grünfläche.

3. Planungsziel und städtebauliches Konzept

3.1 Art und Maß der Nutzung, Stadtgestalt

Der Standort liegt am nordöstlichen Rand der äußeren Innenstadt und grenzt an den Bereich des Stadtdenkmals Bamberg.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für das städtebauliche Sanierungsgebiet „Aktive Kettenbrücke - Königstraße - Bahnhof“ wurde 2008/ 2009 ein Rahmenplan erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen. In diesem Rahmenplan wird die Ecksituation an der Ludwigstraße / Zollnerstraße als geeigneter Standort für die Ansiedlung eines Hotels identifiziert. Die vorhandenen Nutzungen werden aufgegeben. Die vorgesehene Nutzung folgt den Sanierungszielen.

In städtebaulicher Hinsicht ergänzt das Hotel das lebendige Quartier um den Bamberger Bahnhof um ein zusätzliches attraktives Angebot. Außerdem schließt es eine in der Hotelbedarfsanalyse der Stadt Bamberg (2008) identifizierte Versorgungslücke im Beherbergungsangebot der Stadt Bamberg.

Das Plangebiet wird straßenseitig mit einem dreigeschossigen Baukörper bebaut. Der neue Baukörper nimmt die Höhenentwicklung und die Blockrandstruktur der prägenden Bebauung auf der westlichen Seite der Ludwigstraße auf. Technische Aufbauten sind auf der Dachfläche in begrenztem Umfang möglich.

Durch seine L-förmige Grundfläche schließt er den stadträumlich wichtigen Kreuzungsbereich. Nach Süden wirkt er über den zukünftigen regionalen Omnibusbahnhof (ROB) bis zum Bahnhofsvorplatz. Die Fassade des neuen Gebäudes ist dadurch für diesen Bereich räumlich prägend.

Der städtebaulichen Begründung folgend wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel mit einem L-förmigen dreigeschossigen Baukörper festgesetzt. Die dahinter liegenden Freiflächen dienen überwiegend als Parkplatz. Die Grünflächen werden an den nördlichen, östlichen und südlichen Rändern konzentriert.

Dieses Bebauungs- und Nutzungskonzept wird dementsprechend mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt, wobei die zulässige Grundfläche durch die Fläche der Stellplätze mit Zufahrten bis zu einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden darf.

Das Grundstück erhält zu drei Seiten rahmende Grünflächen. Die südöstliche Grünfläche ist mit einer Baumreihe überstellt, welche als Teil der im Landschaftsplan dargestellten übergeordneten Grünverbindung fungiert. An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen befinden sich Grünflächen als Puffer zu den Nachbargrundstücken. Der vorhandene Gehölzbestand wird möglichst weitgehend integriert und wo möglich ergänzt.

3.3 Versorgungsleitungen

Alle für die Versorgung des Gebietes neu zu verlegenden Leitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Der nördliche Hauptkanal des EBB kann unter Berücksichtigung entsprechender technischer Vorkehrungen überbaut werden. Zur Gewährleistung der Zugangsmöglichkeit zum Kanalbauwerk ist für den EBB ein Geh- und Fahrrecht im B-Plan festgesetzt sowie im Grundbuch verankert. Der Verlauf der Kanäle ist in den B-Plan aufgenommen.

3.4 Erschließung, ruhender Verkehr und Wegeverbindungen für den Langsamverkehr

Das Plangebiet ist mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

Es liegt in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof, zum geplanten Regionalen Omnibusbahnhof (ROB), zu einem Taxistand und zur Hauptradwegeverbindung Cityroute. Die historische Altstadt ist zu Fuß in ca. zehn Minuten erreichbar.

Für den motorisierten Individualverkehr wird das Plangebiet über eine Zufahrt von der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Ludwigstraße aus erschlossen. Aufgrund des dreistreifigen Ausbaus der Ludwigstraße kann es für Rechts- und Linksabbieger aus beiden Fahrtrichtungen gut erreicht werden.

Die Anlieferung und der ruhende Verkehr sind im Hofbereich angeordnet. Hier besteht ausreichend Raum, um die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg erforderlichen Stellplätze und ihre Erschließung auf dem Grundstück ebenerdig unterzubringen.

Innerhalb der gekennzeichneten Grünflächen ist die Anlage von Stellplätzen nicht zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind aufgrund von Altlasten im Untergrund mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Eine temporäre Halte- und Wendemöglichkeit für Reisebusse im Bereich der Flächen für Stellplätze wird gewährleistet. Soweit keine Behälter zur Entsorgung von Müll an der Grundstücksgrenze bereitgestellt werden, können die Verkehrsflächen der Stellplätze zur Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ausgelegt werden.

Der straßen- und hofseitige Zugang wird mit dem bestehenden Wegenetz für den Langsamverkehr verbunden.

3.5 Einfriedungen

Um den gewünschten offenen Charakter zu gewährleisten, sind nur an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen (Nordwest und Nordost) Einfriedungen zulässig mit einer maximalen Höhe von 1,20 m. Für Hecken gilt keine Höhenbegrenzung.

Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

3.6 Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes so gering wie möglich zu halten, dürfen Werbeanlagen die Traufhöhe nicht überschreiten und sind nach Möglichkeit in die Fassadengestaltung zu integrieren. Die Werbung darf nur am Ort der Leistung angebracht sein. Funktionsfremde Werbung und Dachwerbung sowie Plakatanschlagtafeln sind unzulässig.

Die Werbeanlagen und Gestaltungssatzung der Stadt Bamberg ist zu berücksichtigen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.

3.7 Grünordnung

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung innerhalb des Plangebiets beinhaltet ausschließlich private Grünflächen. Ziel ist eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Standortentwicklung durch die Anlage rahmender Grünflächen.

Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der insbesondere der Baumschutzverordnung und den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen für die Stellplatzanlage Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über die Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt.

3.7.1. Nicht überbaute private Flächen

Die nicht durch Gebäude oder Stellplätze überbauten Bereiche außerhalb der festgesetzten Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen oder anzusäen und auf Dauer zu unterhalten. Falls im Rahmen der Freiflächengestaltung eine Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen vorgesehen ist, sind Laubgehölze zu verwenden.

3.7.2. Private Grünflächen

Als private Grünflächen werden die an den Rändern des Areals unmittelbar an das Sondergebiet angrenzenden Flächen festgesetzt. Die Fläche an der Böschung zur Zollnerstraße wird mit kleinkronigen Gehölzen der Art Scharlach-Äpfel bepflanzt, die den Kreuzungsbereich optisch auflockern und die künftige Sichtachse vom Bahnhof her beleben. Als Unterwuchs ist Rasen oder ein niedriger Bodendecker zu verwenden.

An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen befinden sich Grünflächen als Puffer zu den Nachbargrundstücken. Der vorhandene Gehölzbestand wird möglichst weitgehend integriert und wo möglich ergänzt.

Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist das DB-Handbuch 882 zu beachten. Insbesondere dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden.

3.7.3. Anpflanzung von Bäumen

Entlang der Böschung zur Zollnerstraße werden an den gekennzeichneten Stellen in regelmäßigen Abständen standortheimische kleinkronige Laubbäume festgesetzt.

Aus Gründen der Leitungsführung können die Bäume ortsnahe verschoben werden. Die Gesamtzahl und das Bild einer Baumreihe sind jedoch einzuhalten.

Für die Stellplätze wird festgesetzt, dass je acht Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen ist, jedoch nicht auf Flächen, die mit Altlasten belastet sind. Aufgrund der großflächig auftretenden Einschränkung durch Altlasten wird eine stärkere Durchgrünung für nicht zumutbar erachtet.

Die Baumscheiben sind mit niedrigen Bodendeckern oder Rasen zu bepflanzen. Die Pflanzung muss in mindestens 12,5 m² großen und 1,5 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben gemäß DIN 18916 erfolgen. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheiben zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen, um eine ungehinderte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Um den Baum vor dem Anfahren zu schützen, sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Mindestqualität der Bäume bei Pflanzung: Hochstamm 4 x v, StU 18-20

3.7.4. Pflege, Unterhaltung

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

3.7.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Maß der baulichen Nutzung und damit der Versiegelungsgrad wird sich in der Planung unwesentlich vom derzeitigen Bestand unterscheiden. Wertgebende Vegetationsbestände sind nur in geringem Maß betroffen und können durch die Anlage neuer Grünelemente ersetzt werden. Demnach sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen erforderlich.

3.8 Immissionen

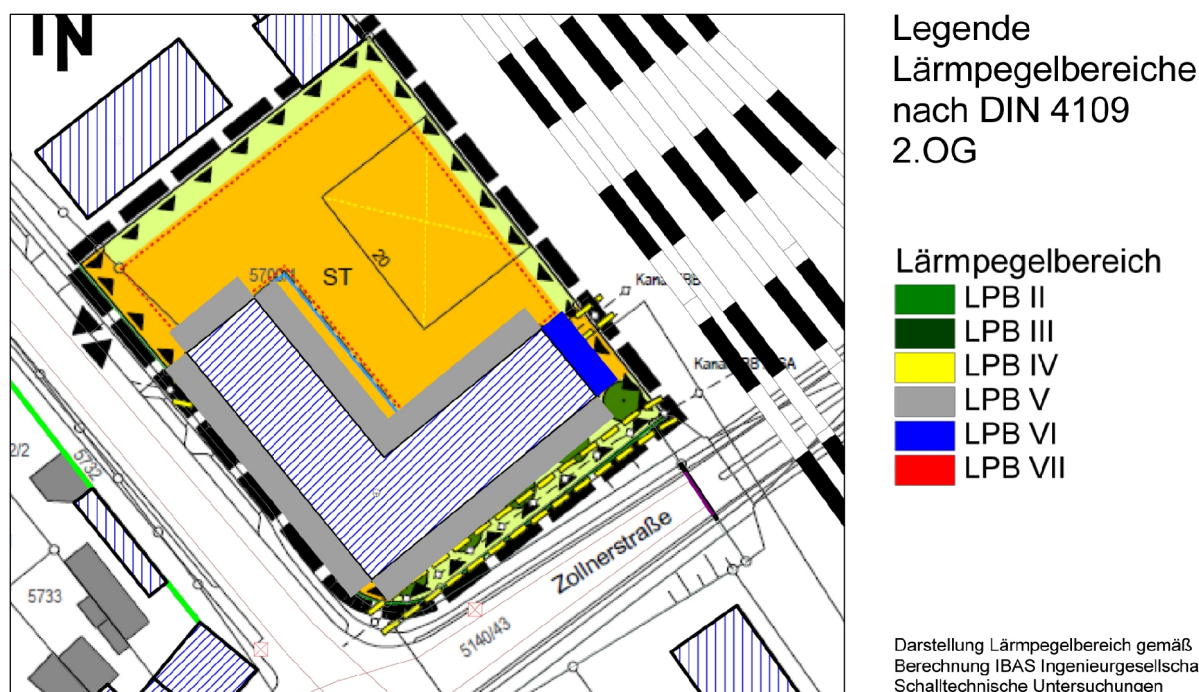
In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm, die auf das Plangebiet einwirken, prognostiziert und bewertet. Demnach sind durch den Straßenverkehr auf den unmittelbar angrenzenden Straßen sowie - insbesondere zur Nachtzeit - durch den Schienenverkehrslärm Beurteilungspegel für den Verkehrslärm zu erwarten, die die Orientierungswerte nach DIN 18005 und selbst die höher liegenden Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) teils deutlich überschreiten. Es wurden daher

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ausgewiesen. An dem geplanten Gebäudekörper des Hotels sind die Lärmpegelbereiche V und VI zu erwarten.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände, ...) im Innenstadtbereich nicht realisiert werden können, ist der erforderliche Lärmschutz folglich durch passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen. Aufgrund der festgestellten Lärmpegelbereiche sind hierzu sehr hohe Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu stellen.

Die exemplarischen Berechnungen zum Gewerbelärm haben gezeigt, dass die Stellplätze im Geltungsbereich sowie vorsorglich betrachtete Schallquellen auf dem Dach des geplanten Gebäudes zu Schallimmissionen führen, die sich – auch unter Berücksichtigung gewerblicher Vorbelastungen – verträglich in die schalltechnische Gesamtsituation einfügen.

Eine Erfüllung der schalltechnischen Anforderungen muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.



Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung verursacht zusätzlichen Besucherverkehr, der jedoch angesichts der Verkehrsbelastungen auf den angrenzenden Straßen zu keinen relevanten Erhöhungen des Verkehrsaufkommens bzw. der Verkehrslärmimmissionen führen wird.

3.9 Bahnanlagen und Erschütterungen

In einer erschütterungstechnischen Untersuchung wurden die Erschütterungseinwirkungen durch die am Plangebiet vorbeiführenden Schienenwege messtechnisch erfasst, für das geplante Gebäude prognostiziert und bewertet. Es hat sich gezeigt, dass zur Einhaltung der einschlägigen Anhaltswerte Maßnahmen am zu errichtenden Gebäude erforderlich werden.

Der Geltungsbereich hält einen ausreichenden räumlichen Abstand zum geplanten Ausbaukorridor der Bahnanlagen; die mit dem Ausbau verbundenen Lärmschutzwänden werden außerhalb des Plangebietes errichtet.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß §8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Bamberg, 04. Juli 2012

A handwritten signature in black ink that reads "Franz Ullrich".

Dipl.-Ing. Franz Ullrich
Architekt und Stadtplaner

Auftragnehmer

plan&werk Büro für Städtebau und Architektur, Schillerplatz 10, 96047 Bamberg
WGF Landschaft, Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg

Anhang

1. Erschütterungstechnische Untersuchung IBAS vom 15.08.2011
2. Schalltechnische Untersuchung IBAS vom 15.08.2011