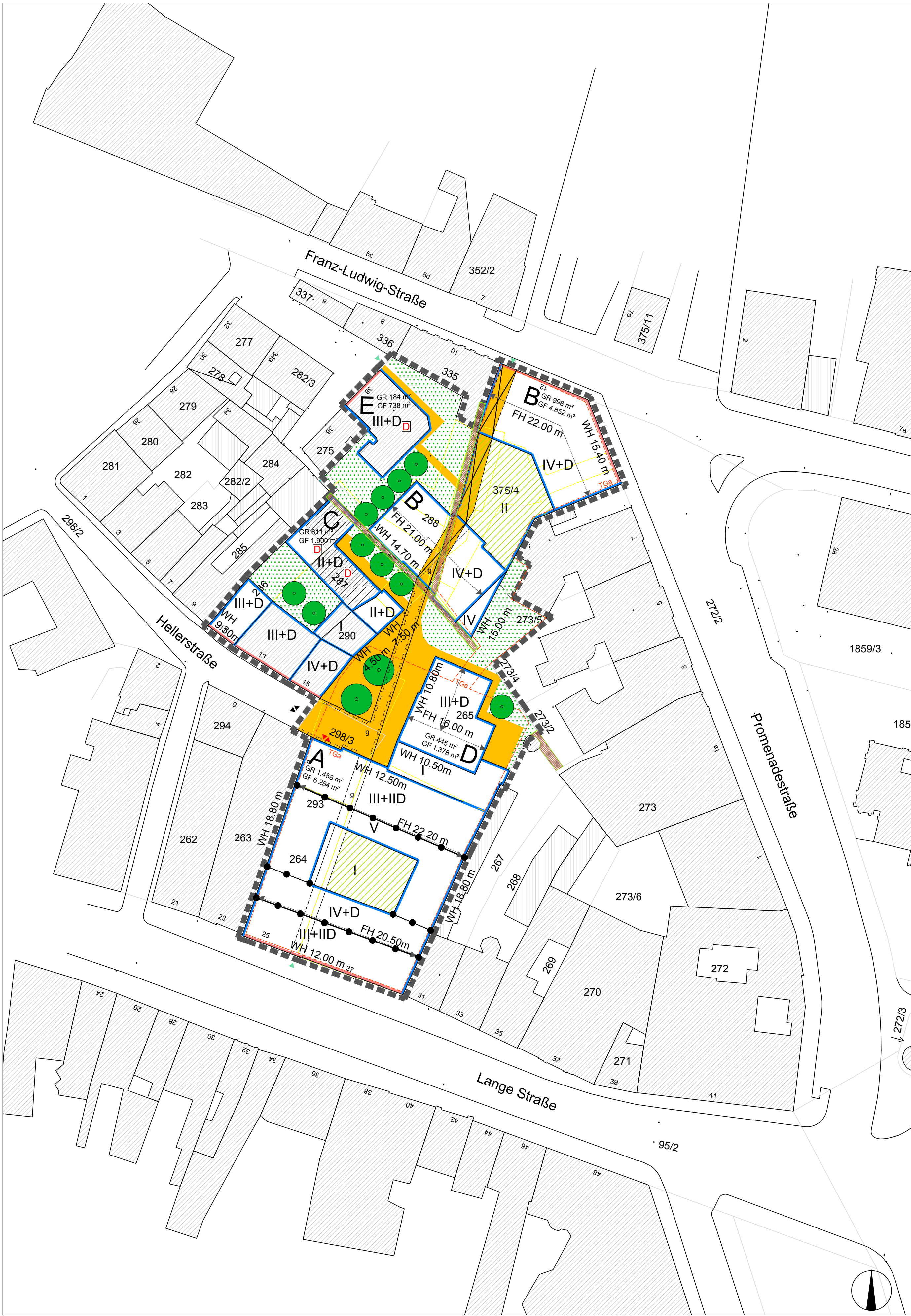




Planzeichnung M 1/500

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Zulässig sind

- Baugebiet A
Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen, Beherbergungsbetriebe, kleinflächiger Einzelhandel, Kleingewerbe, Gastronomie großflächiger Einzelhandel nur im EG
- Baugebiet B
Wohnen (ausgenommen im EG), Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen, kleinflächiger Einzelhandel, Kleingewerbe, Gastronomie Verkaufsflächen großflächiger Einzelhandel nur im EG und 1.OG
- Baugebiet C
Wohnen, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen, kleinflächiger Einzelhandel, Kleingewerbe, Gastronomie
- Baugebiet D
Wohnen, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen, kleinflächiger Einzelhandel, Kleingewerbe, Gastronomie großflächiger Einzelhandel nur im EG (in Verbindung mit A)
- Baugebiet E
Wohnen, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen, kleinflächiger Einzelhandel, Kleingewerbe, Gastronomie

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maß der Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.b III 2.1. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- +D 2.2. Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- WH 2.3. max. zulässige Wandhöhe
Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche (OK Gehweg) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- FH 2.4. max. zulässige Firsthöhe
- GR 2.5. max. zulässige Grundfläche des geplanten Gebäudes
- GF 2.6. max. zulässige Geschossfläche des geplanten Gebäudes

3. Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- 3.1. Baulinie
- 3.2. Baugrenze
Die städtebauliche begründete Innenentwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Heranrücken an die Nachbargrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.
- 3.3. Balkone und Loggien
Durch Balkone und Loggien ist eine Überschreitung der Baugrenzen entsprechend der Darstellung im Vorhabenplan zulässig.
- 3.4. Hauptfirstrichtung

4. Stellplätze

- 4.1. Umgrenzung von Tiefgaragenflächen
Die Tiefgarage ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des umgrenzten Bereiches zulässig.
- 4.2. Tiefgaragen Ein-/Ausfahrt
- 5. Verkehrsflächen
- 5.1. private Verkehrsflächen
- 5.2. Durchgang / Durchfahrt / Überbaurecht
In diesem Bereich darf die private Verkehrsfläche ab dem 1. Obergeschoss überbaut werden.
- 5.3. Ein- und Ausfahrsbereich
- 5.4. Fußgängerzugang

6. Dienstbarkeiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Geh-Recht zu Gunsten der Allgemeinheit
Durch Baugebiet A während der Geschäftszeiten.

Von der festgesetzten Lage und Größe der dinglich zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichernden Gehrechtsfläche kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

7. Grünordnung

- 7.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nicht zur Verkehrserschließung erforderliche Flächen sind zu begrünen.
- 7.2. Dachbegrünung
Flachdächer über EG und über OG 1-2 sind als Dachgärten mit min. 40 % Flächenanteil extensiver Begrünung herzustellen.
- 7.3. Pflanzgebote für Bäume
Bäume 1. oder 2. Ordnung
Mindestpflanzqualität Hochstamm, STU 30-35 mDb ewS
Pflanzquartier:
mindestens 60 cm dicke durchwurzelbare Vegetationsschicht (nach Abzug der Belagsschicht) auf 25 qm Fläche, oder mindestens 75 cm dicke durchwurzelbare Vegetationsschicht (nach Abzug der Belagsschicht) auf 20 qm Fläche.
Mögliche Belagsflächen im Pflanzquartier sind mit sickerfähigen Fugen und min. 6,0 qm auf Punktfundamenten gelagerten Metallbaumrosten herzustellen, Tragschichten aus unterbaufähigem Baumsustrat.
Die Bäume 1. oder 2. Ordnung in der zentralen Platzfläche sind dauerhaft automatisch zu bewässern.
Baumarten: siehe Hinweise
Die Baumart für die drei Bäume im zentralen Platz soll einheitlich gewählt werden.

- Bäume 2. oder 3. Ordnung
Mindestpflanzqualität Hochstamm, STU 20-25 mDb ewS
Pflanzquartier:
mindestens 60 cm dicke durchwurzelbare Vegetationsschicht (nach Abzug einer möglichen Belagsschicht) auf 20 qm Fläche. Mögliche Belagsflächen im Pflanzquartier sind mit sickerfähigen Fugen und min. 4,0 qm auf Punktfundamenten gelagerten Metallbaumrosten herzustellen, Tragschichten aus unterbaufähigem Baumsustrat.
Baumarten: siehe Begründung
Baumstandorte sollen in einem Radius von min. 2,5 m um den Stamm frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben. Wenn Querungen der Baumstandorte erforderlich sind, sind Leitungen mit den entsprechenden Schutzrohren, Kabel mit Leerrohren zu versehen.
- 7.4. Bepflanzung
Zur Herstellung der festgesetzten Pflanzquartiere wird empfohlen, die Tiefgaragen- und Kellerdecken möglichst großflächig abzusenken. Wo dies nicht möglich ist, soll die UK von diesen Decken punktuell auf UK Unterzug abgesenkt werden. Aufhängelungen in Grünflächen sollen nur mit flachen Anböschungen (max 1:4) erfolgen. Hochbeetartige Aufkantungen für Baumquartiere in der zentralen Platzfläche sind nur ausnahmsweise und außerhalb der Bewegungsflächen für Personen und Notfallfahrzeuge und bis maximal 45 cm Höhe in Verbindung mit integrierten Sitzgelegenheiten zulässig
- 7.5. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze.

8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- 8.1. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- 8.2. Reste historische Stadtmauer/-befestigung (zum Großteil untertägig). Die Stadtmauerreste sind in situ zu erhalten. Eingriffe sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Flurstücksnummern
- 3. Bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
- 4. bestehendes Nebengebäude
- 5. Bestehende bauliche Anlagen, die abzurechnen sind
- 6. Baugebietesbezeichnung
- 7. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Eventuelle Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
- 8. Baustoffe
Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
- 9. Bodendenkmäler
Alle Bodeneingriffe im Geltungsbereich erfordern eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG. Bei einer entsprechenden baulichen Überplanung müssen als Ersatzhandlung für die Zerstörung der Bodendenkmäler vom Veranlasser der Baumaßnahme zu finanzierende archäologische Rettungsgrabungen durchgeführt werden.
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 DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 10. Bodenverunreinigungen
Das Umweltamt der Stadt Bamberg ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden.
- 11. Energieeinsparung
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.

C. Verfahrensvermerke

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

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

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

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom den Bebauungsplan Nr. in der Fassung vom 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: 114
Blatt: 84-22.10 u. 84-21.06



114F Bebauungsplan

für das Gebiet zwischen Langer Straße und Franz-Ludwig-Straße - "Quartier an der Stadtmauer"
Vorhabenbezogener Bebauungsplan



M 1:2500

Bamberg, 06.07.2016

Vorhabenträger:
Sparkasse Bamberg
Carl-Meinelt-Straße 10, 96050 Bamberg

Entwurfsverfasser:
DÖRMES ARCHITECTEN AG
Architektur und Stadtplanung
Boelckestraße 38 D-93051 Regensburg
Telefon +49-(0) 941-99 206-0
Telefax +49-(0) 941-99 206-66

Thomas Beese Baureferat
Baureferent
Andreas Burr Bauberrat
Baureferat
Stadtplanungsamt

114 F

Bebauungsplanverfahren

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan**

für das Quartier an der Stadtmauer zwischen
Franz-Ludwig-Straße und Lange Straße

Begründung

Planungsbericht Bebauungs- und Grünordnungsplan

Zum Plan vom 06.07.2016

Inhalt

1. Anlass der Planung	3
2. Städtebauliche Situation	5
2.1. Planerische Vorgaben.....	5
2.1.1. Regionalplan.....	5
2.1.2. Stadtentwicklungskonzept Bamberg (SEK).....	5
2.1.3. Flächennutzungsplan	5
2.1.4. Masterplan Innenstadt	5
2.2. Rechtliche Ausgangslage	6
2.2.1. Bestehendes Baurecht.....	6
2.2.2. Eigentumsverhältnisse.....	6
2.2.3. Dienstbarkeiten	7
2.2.4. Umweltprüfung	7
2.2.5. Denkmalschutz.....	8
2.3. Städtebau / Grünordnung	12
2.3.1. Baulicher Bestand und Nutzung.....	12
2.3.2. Verkehrliche Erschließung	12
2.3.3. Topografie und Boden	14
2.3.4. Vegetation.....	14
2.3.5. Fauna.....	14
2.3.6. Immissionen.....	14
2.3.7. Altlasten.....	15
3. Planungsziele	15
4. Planungskonzept	16
4.1. Städtebauliches Konzept.....	17
4.2. Verkehrliche Erschließung	18
4.3. Art und Maß der Nutzung	20
4.4. Höhenentwicklung	24
4.5. Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen.....	24
4.6. Sicherstellung der Durchwegung / Dienstbarkeiten	25
4.7. Bauliche Gestaltung	25
4.8. Grünordnung	27
4.9. Immissionsschutz	28
5. Wesentliche Auswirkungen der Planungen	30

1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger, die Sparkasse Bamberg, beabsichtigt auf den Sparkassengrundstücken zwischen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße Einzelhandelsflächen, ein Hotel, Kleingewerbe und Wohnungen mit den dazugehörigen Stellplätzen zu entwickeln.

Die denkmalgeschützten und unter Ensembleschutz stehenden Gebäude in der Heller- und der Keßlerstraße werden hierzu saniert.

Antragsteller – im folgenden Vorhabenträger genannt – für das Projekt ist die Sparkasse Bamberg.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, zur Realisierung der o. a. Planung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu erstellen.

Folgende Gutachten wurden durch den Vorhabenträger beauftragt:

- Verkehrsuntersuchung vom 18.12.2015 (PLANWERK)
- Lärm- und Immissionstechnische Betrachtung – Schalltechnischer Bericht vom 02.12.2015 (BASIC GmbH) mit Überarbeitung vom 15.06.2016
- Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur Erfassung der Fledermäuse vom September 2015 (BFÖS)
- Besonnungsberechnungen vom 20.03.2016 (BASIC GmbH)

Am 07.10.2015 fasste der Bau- und Werksenat der Stadt Bamberg den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 12 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114 F.

Die Vorhabenplanung wird gemäß den Bestimmungen des § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt.

Der Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt alle weiteren erforderlichen Details.

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Mitte (Inselstadt) zwischen Lange Straße, Franz-Ludwig-Straße, Promenadestraße und Hellerstraße.

Die Größe des Planungsumgriffes liegt bei 0,53 ha.



Abbildung 1 Umgriff des Planungsgebietes o.M.

2. Städtebauliche Situation

2.1. Planerische Vorgaben

2.1.1. Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken-West ist die Stadt Bamberg als Oberzentrum ausgewiesen.

2.1.2. Stadtentwicklungskonzept Bamberg (SEK)

Das SEK sieht ein wichtiges Handlungsfeld in der Ausschöpfung der Flächenpotentiale im Inneren der Stadt und darin eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung.

Im Stadtentwicklungsplan für die Kernstadt wird in der Untersuchung zur Wohnflächenentwicklung bis zum Jahr 2020 ein Bedarf von 1.770 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau prognostiziert.

2.1.3. Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

2.1.4. Masterplan Innenstadt

Im Rahmen des Mediationsverfahrens 'Zukunft Innenstadt Bamberg' wurden folgende Oberziele vereinbart:

- Das Weltkulturerbe als Qualitätsmaßstab in der Gestaltung begreifen und als Chance zur Wertschöpfung sehen.
- Die Einkaufsqualität der Innenstadt ausbauen und Kaufkraft binden.
- Events und Belastungen der Innenstadt dezentralisieren.
- Königstraße und Lange Straße als Teil der Innenstadt begreifen.
- Die Wohnfunktion der Innenstadt ausbauen.
- Die Erreichbarkeit der Innenstadt sichern.
- Den motorisierten Individualverkehr deutlich beruhigen und reduzieren.

Diese Oberziele und die daraus abgeleiteten Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen sollen bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt werden.

2.2. Rechtliche Ausgangslage

2.2.1. Bestehendes Baurecht

Für das Areal ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Baurecht richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB – Innenbereich.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und der stadtplanerisch verfolgten Ziele für das Vorhabengebiet ist die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Auf Grund der bereits langjährigen Versuche, das Areal nachhaltig zu entwickeln, gibt es bereits den Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (114 E). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB zu dieser Planung fand im Zeitraum vom 26.04.2011 bis 24.05.2011 statt.

Da sich sowohl der Vorhabenträger als auch die Planungsziele geändert haben, wird dieses Verfahren eingestellt und das neue Bebauungsplanverfahren 114 F durchgeführt.

Satzungen und Verordnungen der Stadt Bamberg

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen und Verordnungen der Stadt Bamberg:

- Einfacher Bebauungsplan: Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Spielhallen) RK: 02.09.1994
- Einfacher Bebauungsplan: Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Vergnügungsstätten) RK: 11.02.2000
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen der Stadt Bamberg vom 11.08.2014
- Satzung über die Herstellung, Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen der Stadt Bamberg vom 24.10.2011
- Satzung über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, Änderung und Betrieb von Werbeanlagen und die Gestaltung von baulichen Anlagen vom 08.11.1999

2.2.2. Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Planungsumgriff besteht aus den Grundstücken des Vorhabengebiets mit den Flurnummern 264, 265, 293, 298/3, 286, 287, 288, 290, 274, 375/4 und Teilen des Flurstücks 273/5.

Die Grundstücke sind im Eigentum der Sparkasse Bamberg.

2.2.3. Dienstbarkeiten

Gemäß Grundbuchauszug sind folgende Lasten in Abteilung II eingetragen:

- Bauverbot zugunsten der Stadt Bamberg auf Flurstück 298/3
- Versorgungsleitungsrecht für die Stadt Bamberg auf Flurstück 298/3
- Fensterrecht für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 263 gegenüber Flurstück 298/3

2.2.4. Umweltprüfung

Das Bauleitplanverfahren dient der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von ca. 4.647 m² wird die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 geltende Obergrenze von 20.000 m² nicht annähernd erreicht.

Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ergab die folgenden Ergebnisse:

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, die nach § 2 Abs.4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut und zu einem Großteil versiegelt.
- Zur Erfassung der Fledermäuse liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (siehe 2.3.5 Fauna)

Hieraus ergibt sich die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die in § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind damit erfüllt, die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird allerdings mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB aufgestellt.

2.2.5. Denkmalschutz

Die Altstadt von Bamberg wurde 1993 von der UNESCO wegen ihrer Modellhaftigkeit in die Welterbeliste aufgenommen.

Der gesamte Bereich liegt gemäß Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter der Aktennummer E-4-61-000-1 im geschützten Ensemble „Altstadt Bamberg“ und innerhalb der mit den Aktennummern D-4-6131-1026 /-1027 /-1034 /-1035 geführten Bodendenkmäler.

Sämtliche Denkmalsubstanz ist Kulturgut.

Sie ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend zu berücksichtigen. Dies betrifft neben eingetragenen Einzeldenkmälern auch das Ensemble „Altstadt Bamberg.“ Der Satzungsplan stellt den Umfang der betroffenen Denkmäler dar.

Alle Bodeneingriffe im Geltungsbereich erfordern eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG. Bei einer entsprechenden baulichen Überplanung müssen als Ersatzhandlung für die Zerstörung der Bodendenkmäler vom Veranlasser der Baumaßnahme zu finanzierende archäologische Rettungsgrabungen durchgeführt werden.

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 DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Stadtmauer

Die Inselstadt Bamberg wurde in ihrem älteren Kernbereich von einer hochmittelalterlichen, seit 1265 erwähnten Stadtbefestigung eingefriedet. Seit 1431 wurden die in der Zwischenzeit der Altstadt vorgelagerten Vorstädte als Stadterweiterungen ebenfalls von einer Befestigung umschlossen.

Im Planungsgebiet sind Reste der hochmittelalterlichen Stadtbefestigung sowie der spätmittelalterlichen Stadtmauer und des Stadtgrabens vorhanden.

Im Jahr 2010 haben Ausgrabungen zwischen der Promenadestraße und der Keßlerstraße bis zu 2,70 m hohe Reste der Stadtmauern aus dem 13. und 15. Jahrhundert freigelegt. Das Aufeinandertreffen der beiden Stadtmauern liegt im Planungsumgriff.

In einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 114 E gab das Landesamt für Denkmalpflege an, dass der „in situ“-Erhalt der Mauer des 15. Jahrhunderts gefordert wird. Im Einzelfall wären Öffnungen der Mauer jedoch zulässig. Die ältere Mauer konnte teils nur als Ausbruchgrube festgestellt werden. Sollte sich dieser Status bei weiteren Grabungen so bestätigen, fordert dieses Amt keinen „in situ“-Erhalt der Mauer des 13. Jahrhunderts (aus: Informationsmemorandum der Sparkasse

Bamberg im Zusammenhang mit der Suche nach einem Investor vom 20.03.2013: Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 114 E).

Im Bebauungsplan sind die nachgewiesenen und vermuteten Reste des Stadtmauerverlaufes dargestellt und die in-situ-Erhaltung festgesetzt.

Hellerstraße

Die Hellerstraße ist eine mittelalterliche Gasse, deren Verlauf über Jahrhunderte weitgehend stabil geblieben ist und höchstens durch Wiederaufbaumaßnahmen nach Bränden oder anlässlich von Neubauten geringfügig reguliert wurde. Maßgeblich für den Verlauf der Hellerstraße sind die Lange Straße und die ältere hochmittelalterliche Stadtbefestigung. Sie entspricht in ihrem Verlauf der ehemaligen Umlaufgasse, die hinter den Anwesen der Langen Straße die innere Stadtmauer begleitete und bis zum östlichen Stadttor führte.

Bedeutung erlangte das Areal um die bestehenden Häuser in der Hellerstraße mit der Umsiedlung der Juden in diesem Bereich nach 1422. In den Folgejahren konnte sich nochmals ein reiches Gemeindeleben entwickeln. Es entstanden eine neue Synagoge, eine Schule, eine Mikwe, das Rabinerhaus. Eine größere Anzahl jüdischer Mitbürger ließ sich in der Umgebung des neuen Gemeindezentrums nieder. Gegen 1480 wurde die jüdische Gemeinde – nach einem Aufenthalt von rund 50 Jahren – wiederholt vertrieben.

Hellerstraße 13 Rückgebäude mit Mikwe

Das Anwesen Hellerstraße 13 gliedert sich heute in fünf Teile: das Hauptgebäude zur Straße, das Rückgebäude, der Seitenflügel, der überbaute Hof. Das Rückgebäude erstreckt sich über das Gebäude 13 hinaus, anschließend an das Gebäude der Hellerstraße 11.

Der Gebäudegruppe wird besondere Beachtung geschenkt, weil es über ca. 50 Jahre jüdisches Gemeindezentrum im 15. Jahrhundert war.

Den Rückgebäuden kommt dabei eine Bedeutung hinsichtlich der Dokumentation des jüdischen Lebens in Bamberg zu. Im Rückgebäude der Hellerstraße 13 ist 2003 eine Zugangstreppe zu einer Mikwe, einem jüdischen Ritualbad, unter dem Betonboden gefunden und offengelegt worden. Dieser Befund beweist das Vorhandensein des mittelalterlichen Judenhofes in diesem Bereich. Archivalisch wird die zweite Bamberger Synagoge östlich neben der Mikwe vermutet.

Der Gebäudeteil hinter der Hausnummer 13 ist als Einzeldenkmal unter der Aktennummer D-4-61-000-865 in die Denkmalliste aufgenommen. Es wird als zweigeschossiger Fachwerkbau mit Bandwerkstukkaturen im Obergeschoss, um 1730, beschrieben.

Das Gebäudeteil hinter der Hausnummer 11 ist unter der Aktennummer: D-4-61-000-864 in die Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Fachwerkbau aus dem 18. Jahrhundert.

Der Bebauungsplan setzt den Erhalt der beiden Einzeldenkmäler mit der Mikwe fest.

Eine Sondagebohrung 2011 im Gebäude Hellerstraße 11 sollte Klarheit über die Existenz eines Kellers unter dem ehemaligen Hofgebäude bringen. Dieser Keller ist auf einem Entwässerungsplan von 1909 verzeichnet. Das Ergebnis der vorgenommenen Kernbohrung zeigt, dass es diesen Keller zumindest das zugehörige Kellergewölbe aus Ziegel gibt, der Kellerraum jedoch verfüllt ist, weshalb auch die Untersuchung mit einem Endoskop ohne ein brauchbares Ergebnis war. Eine Einschätzung des Alters dieses Kellers kann derzeit nicht gemacht werden. (vgl.: Vorbericht zur ergänzenden Bauforschung 2011 im Hafen-Kessler-Viertel in Bamberg "Quartier an der Stadtmauer", Dr. Tillman Kohnert, Büro für Bauforschung, Bamberg)

Mikwe

Bei weiteren archäologischen Grabungen 2010 wurde der nördlich an den offen gelegten Treppenzugang zur Mikwe angrenzende Bereich untersucht. Aufgabe der Grabungsmaßnahme 2010 war, die Ausdehnung des bereits offen gelegten Untersuchungsbereiches nach Norden hin zu klären und das rückwärtige Areal zu sondieren.

Festgestellt wurde eine starke Störung durch jüngere Fundamente und spätere Einbauten wie einem geziegelten Tonnengewölbe, das als Latrine gedeutet werden kann. Bei der stark in Mitleidenschaft gezogenen Ziegelsteinsetzung könnte es sich um einen Rest der Rückwand der Mikwe handeln. Zwar finden sich Kulturhorizonte, die die Nutzung dieses Areals im 15. Jh. belegen. Dennoch lassen sich keine Befunde wie auch Funde eindeutig mit der jüdischen Siedlungsperiode vor Ort in Verbindung bringen.

(zit. aus: Grabungsbericht Maßnahme-Nr.: M-2010-882-1_0 Gemeinde: Stadt Bamberg; 17.11. bis 16.12.2010)

Keßlerstraße 38

Das Gebäude ist unter der Aktennummer D-4-61-000-873 in der Denkmalliste geführt.

Es handelt sich um ein ehemaliges Atelier- und Wohnhaus der Dekorationsmaler Hans und Paul Müller, ein dreigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach. Die historistische Fassade enthält eine Sandsteingliederung. Das Erdgeschoss ist durch einen Garageneinbau von 1954 gestalterisch stark gestört.

Das Gebäude wird denkmalgerecht saniert. Es ist eine Wohnnutzung vorgesehen, die die vorhandene Raumanordnung weitgehend aufnimmt. Damit können wesentliche Ausbauteile, wie z.B. Stuckdecken erhalten werden.

Denkmalschutz in der Umgebung

- Promenadestraße 7 als Teil des Denkmals Promenadestraße 3,5,7
- Lange Straße 23, dreigeschossiges Bürgerhaus mit traufständigem Satteldach und Fassade in Form des Plattenstils
- Lange Straße 31, ehemaliges Bürgerhaus als dreigeschossiger Traufseitbau
- Hellerstraße 9, ehemaliges Bürgeranwesen eines Schutzjuden, zweigeschossiges traufständiges Wohnhaus mit Satteldach
- Keßlerstraße 36, ehemaliges Marktdienerwohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach



Abbildung 2 Übersichtsplan der Einzeldenkmäler im Plangebiet und unmittelbar angrenzend

2.3. Städtebau / Grünordnung

2.3.1. Baulicher Bestand und Nutzung

Das Planungsgebiet ist Teil einer überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung zwischen Keßlerstraße, Hellerstraße, Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße, die geprägt ist durch eine sehr dichte und eher kleinteilige Bebauung im Innenbereich.

Das Planungsgebiet ist vollständig versiegelt und überwiegend bebaut.

Das Areal grenzt im Norden auf Höhe des Zentralen Omnibus-Bahnhofs an die Franz-Ludwig-Straße. Im Süden wird es von der Lange Straße begrenzt.

Die direkte Umgebung wird bestimmt von z.T. historischen drei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern.

Die Gebäude Lange Straße 25 und 27 wurden bis 2014 als Service- und Verwaltungsgebäude der Bamberger Sparkasse genutzt. Der drei- bis viergeschossige Gebäudekomplex erstreckt sich von der Lange Straße bis zur Hellerstraße, die mit einem Torgebäude begrenzt wird. Über die Torzufahrt werden eine Tiefgarage und ein offenes Parkdeck erschlossen.

Die straßenseitigen Gebäude innerhalb des Planungsgebiets an der Hellerstraße weisen bis auf den eingeschossigen Behelfsbau Hellerstraße Nr. 11 ebenso eine Höhenentwicklung bis vier Geschosse auf und entsprechen in ihrer Parzellierung im Wesentlichen noch der Altstadtstruktur.

2.3.2. Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet wird von den Linien des ÖPNV sehr gut erschlossen.

Die beiden Haltestellen an der Lange Straße befinden sich unmittelbar südlich des Gehweges vor dem Gebäude. Nördlich des Planungsgebietes liegt der ZOB, der von über 20 Linien bedient wird.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines Radius von 250 m zum ZOB. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten (zwei Haltestellen) vom ZOB zu erreichen.

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet liegt zentral in der Bamberger Inselstadt, südöstlich angrenzend an den Hauptgeschäftsbereich der Fußgängerzonen.

Die wesentliche Erschließung des Areals durch den Motorisierten Individual Verkehr (MIV) erfolgt über die südlich gelegene Lange Straße. Sie soll künftig im Rahmen einer Umgestaltung neu zониert und gestalterisch aufgewertet werden. Für den Ruhenden Verkehr steht in einem Teilabschnitt der Langen Straße ein Längsparkstreifen zur Verfügung.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich zusätzlich einige Straßen, die als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind, darunter die Franz-Ludwig-Straße, die

Hellerstraße und die Keßlerstraße. Sie dienen als Zufahrtsmöglichkeiten für die privaten Grundstücke.

Das Planungsgebiet ist über die Lange Straße und die Franz-Ludwig-Straße gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Ruhender Verkehr

Entlang der Langer Straße befindet sich teilweise ein Längsparkstreifen mit einer maximalen Parkdauer von 20 Minuten. Auch entlang der Promenadestraße kann an einem Längsparkstreifen geparkt werden (z.T. Taxi). Darüber hinaus stehen in der näheren Umgebung des Areals weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung, v.a. in den Parkhäusern und Tiefgaragen (z.B. Maxplatz, Schützenstraße).

Das Sparkassengelände verfügt im Bestand über ein Parkdeck und Tiefgarage.

Güterverkehr

Lieferverkehr spielt bisher für das Areal kaum eine Rolle. Die wenigen Fahrten von Lieferverkehr, Müllabfuhr usw. erfolgen über den öffentlichen Straßenraum der Langer Straße sowie Promenadestraße bzw. Franz-Ludwig-Straße.

Fuß- und Radwege

In der Langer Straße sind durchgängige Radverkehrsanlagen im Sinne von Radwegen und Radfahrstreifen vorhanden, die an das übergeordnete Radverkehrsnetz der Stadt angebunden sind.

Die Franz-Ludwig-Straße ist im östlichen Teil zwischen ZOB und Keßlerstraße als Mischverkehrsfläche ausgebildet und als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Von der Keßlerstraße Richtung Westen stellt sie als Fußgängerzone die Verbindung zum Hauptfußgängerbereich Grüner Markt und Hauptwachstraße her.

Der Masterplan „Zukunft Innenstadt Bamberg“, der 2009 verabschiedet wurde, enthält die Ziele, eine Verkehrsberuhigung in der Lange Straße herbeizuführen, für mehr Aufenthaltsqualität zu sorgen und die Lange Straße zur „Flaniermeile“ zu entwickeln.

Eine Querung des Planungsgebiets von der Franz-Ludwig-Straße zur Lange Straße ist derzeit nicht möglich.

2.3.3. Topografie und Boden

Das Planungsgebiet ist nahezu eben. Die Höhenlage des natürlichen Geländes liegt im Mittel bei ca. 238,30 m über NN.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf ein Areal, das schon jetzt vollständig versiegelt ist. Neuversiegelungen finden nicht statt. Für Fundamente und andere Baugründungen muss Boden ausgekoffert werden. Der ausgekofferte Boden ist durch die jahrhundertelange menschliche Nutzung massiv anthropologisch beeinflusst und aus ökologischer Sicht geringwertig.

Der Grundwasserflurabstand wird aufgrund der im Rahmen des Erweiterungsbaus der Sparkasse erlangten Kenntnisse bei ca. 4,5 m unterhalb der Geländeoberkante angenommen.

2.3.4. Vegetation

Das Planungsgebiet ist vollständig versiegelt. Nennenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

2.3.5. Fauna

Aufgrund fehlender Gehölze und Grünstrukturen bietet das Planungsgebiet kaum Biotopstrukturen für „wertgebende“ Tierarten.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde durch das BFÖS - Büro für ökologische Studien GdbR - eine Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages – Erfassung der Fledermäuse – für den Planungsbereich „Quartier an der Stadtmauer“ (Stand: September 2015) vorgenommen.

Gemäß Gutachter werden durch das Vorhaben keine bekannten Fledermaus-Quartiere wie Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Anspruch genommen. Das Schädigungsverbot ist somit nicht erfüllt. Der Erhalt potenzieller Quartiere an Gebäuden kann durch die Planung und den Bau von Ersatzquartieren an Gebäudefassaden oder in Dachräumen erreicht werden.

2.3.6. Immissionen

Die derzeitige Lärmbelastung im Vorhabengebiet ist vor allem durch den vorhandenen Verkehrslärm geprägt, wie er für die Altstadtlage üblich ist. Das Immissionstechnische Gutachten des Ingenieurbüros BASIC vom 02.12.2015 (Überarbeitung 15.06.2016) ergab, dass unter Berücksichtigung der dort vorgeschlagenen Maßnahmen sämtliche Werte eingehalten werden.

2.3.7. Altlasten

Zum Planungsumgriff liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster der Stadt Bamberg vor.

3. Planungsziele

Das Sparkassengelände bietet mit seiner Größe von über 5.000 qm die Entwicklungsmöglichkeit, die innerstädtischen Einzelhandelsfunktionen für das Oberzentrum Bamberg zu stärken.

Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Sparkassenareals orientiert sich an folgenden Zielen:

- Stärkung und Reaktivierung des zum Teil brachliegenden Quartiers
- Schaffung von differenzierten identitätsstiftenden städtebaulichen Strukturen
- Verträgliche Einfügung der Neubebauung durch Anpassung an die Baustruktur des benachbarten Umfelds
- Stärkung der Innenstadt als Wohn-und Geschäftsstandort durch großflächigen Einzelhandel, Erweiterung des Hotelangebotes und attraktives innerstädtisches Wohnen
- Attraktive Nutzung entlang der künftig als „Flaniermeile“ an Bedeutung gewinnenden Lange Straße
- Angemessener Umgang mit den vorhandenen Baudenkmälern und Einbindung historischer Bausubstanz in das Gesamtkonzept.
- Schaffung einer Wegeverbindung zwischen dem Omnibusbahnhof (ZOB) und der Einzelhandelslage an der Lange Straße.
- Sicherstellung der architektonischen Qualität durch Fassadengutachten (Wettbewerb)

4. Planungskonzept



Abbildung 3 Übersichtsplan mit Baugebiet- / Bauteilbezeichnung

4.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Grundkonzept basiert auf folgenden Leitideen:

- Aufgreifen der für die Bamberger Altstadt typischen Blockrandbebauung, bestehend aus Vorderhaus, Hof und Hinterhaus.
- Entwicklung einer innenstadtverträglichen Mischnutzung
- Fußläufig erschlossene Einzelhandelslagen.
Daher sieht das städtebauliche Konzept eine Durchwegung (Ladenpassage und Arkade) des Planungsgebiets für Fußgänger zur Langen Straße, zum ZOB / Promenadestraße und zur Hellerstraße und damit auch eine Anbindung an die bestehenden Einkaufslagen vor.
- Die verbliebenen Relikte der Stadtmauern werden in das architektonische und freiräumliche Konzept „in situ“ integriert werden.
- Das Quartier war für die jüdische Kultur in Bamberg von großer Bedeutung. Die Mikwe soll in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege erhalten und konserviert sowie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.



Abbildung 4 Skizze der Neubauten (schwarz schraffiert), Sanierungen (rot schraffiert), frei werdenden Grundstücksflächen (gelb schraffiert) sowie der Durchwegungsmöglichkeit (orange gestrichelt)

An der Langen Straße wird die geschlossene Baustruktur beibehalten, der Neubau (Bauteil A) übernimmt zur Straße hin die Gebäudehöhen des Altbaus. Zum Innenbereich des Gevierts hin zont er das 5-geschossige Gebäude auf 3 Ebenen ab. Im Innenhof erhält das Gebäude an den Nord-, Ost- und Westfassaden 5 Geschosse, an der Südfassade 4 Geschosse mit zusätzlichem Dachgeschoss (+D).

Das Gebäude der Franz-Ludwig-Straße (Bauteil B) ist im Nordteil 4-geschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss und vermittelt zwischen den Gebäudehöhen der Häuser in der Franz-Ludwig-Straße und Promenadestraße.

Sein Südteil verfügt über eine Geschossigkeit von ebenfalls IV+D und nimmt die Gebäudehöhen der Rückgebäude in der Promenadestraße auf.

Der Zwischenbau zont auf 2 Ebenen ab und hat ein Flachdach.

Er ermöglicht eine Einzelhandelsfläche im Gebäude über 2 Ebenen mit ca. 2.000 qm.

Das neue Gebäude zwischen den beiden Bauten an Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße (Bauteil D) verfügt über drei Geschosse und Dachgeschoss. Es nimmt im EG das Lager für die Einzelhandelsnutzung im EG Lange Straße auf.

Das neue Gebäude Hellerstraße 11 (Bauteil C) verfügt über 3 Ebenen mit zusätzlichem Dachgeschoss (III+D).

Die denkmalgeschützten bzw. denkmalwerten Gebäude an der Hellerstraße und Keßlerstraße (Bauteil C + E) werden saniert.

Die Dachstruktur der Gebäude besteht lediglich im Bereich des Zwischenbaus des Gebäudes Franz-Ludwig-Straße und der erdgeschossigen Überbauung des Innenhofes Lange Straße aus Flachdächern.

Alle anderen Dächer passen sich in Form (Satteldächer, Pultdächer) und Ausrichtung der kleinteiligen Struktur des umgebenden Bestandes an.

Eine öffentliche Passage / Durchwegung zwischen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße (mit Anbindung an den ZOB Promenadestraße) verbindet diese Bereiche sowie die Hellerstraße miteinander.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Gebäude A ist über die Lange Straße, der Nordteil des Gebäudes B über die Franz-Ludwig-Straße und das Gebäude E über die Keßlerstraße öffentlich erschlossen. Das Gleiche gilt für die drei Gebäude 11, 13 und 15 in der Hellerstraße. Über private Verkehrsflächen innerhalb des Quartiers werden das Rückgebäude B, die Rückgebäude der Hellerstraße (C) und das Gebäude D erschlossen.

Die Andienung der Handelsflächen im Gebäude Franz-Ludwig-Straße erfolgt an der Einmündung in die Promenadestraße.

Die Anlieferung für den Einzelhandelsbetrieb im Gebäude Lange Straße geschieht über die Hellerstraße.

Das Hotel (A) erhält durch die im Rahmen des Vorhabens durchzuführende Umgestaltung des öffentlichen Straßenbereichs eine eigene Anfahrtsmöglichkeit an der Langen Straße für Besucher. Über diese Anfahrt erfolgt auch die Belieferung des Hotels.

Den wesentlichen Anteil der inneren Erschließung im Quartier übernimmt die Durchgangspassage, die – beginnend im Gebäude B an der Franz-Ludwig-Straße – in einer Abfolge von seitlich geschlossenen und offenen Bereichen das Gebäude durchquert (Arkade), über den zentralen Platz im Inneren des Quartiers führt und sowohl über die Hellerstraße als auch durch das Gebäude A – über nach oben geschlossene und belichtete Bereiche (Ladenpassage) – in die Lange Straße mündet. Die öffentliche Durchwegung durch die Ladenpassage (im Bauteil A) wird auf die Geschäftszeit des ansässigen Einzelhandels beschränkt. Die Arkade im Bauteil B wird zur Nachtzeit (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) geschlossen.

Eine Querspange, die die Keßlerstraße mit der Durchgangspassage verbindet, erweitert die Möglichkeit der Durchquerung des Quartiers.

Die inneren Erschließungswege stellen auch die notwendigen Wegebeziehungen für die Ver- und Entsorgung sowie für die Rettungsfahrzeuge sicher. Es entsteht im Inneren des Quartiers eine fußläufige Erschließung und Durchquerung, die nahezu frei von PKW-Verkehr ist und über ein Gehrecht für die Öffentlichkeit gesichert wird.

Zur Prüfung der verkehrlichen Verträglichkeit des Planungsvorhabens wurde vom Büro Planwerk ein Verkehrsgutachten auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs erstellt.

Gemäß Gutachten trägt der geplante Nutzungs-Mix zur Attraktivierung des Quartiers bei und kann von seiner ihm zugeordneten Verkehrsverursachung als verträglich und durch die bestehende Infrastruktur bewältigbar bezeichnet werden.

4.3. Art und Maß der Nutzung

Nutzungskonzept

Die Nutzungskonzepte in den Erd- und teilweise den ersten Obergeschossen entlang der Ladenpassage (Bauteil A) und Arkade (Bauteil B) sehen großflächige Einzelhandelsbetriebe vor.

Für die Obergeschosse des Gebäudes Lange Straße (Bauteil A) ist ein Hotel, für die der übrigen Gebäude Wohnnutzung vorgesehen.

Die Erdgeschossflächen der Bestandsgebäude in der Hellerstraße werden mit Kleingewerbe oder Wohnungen belegt.

Der Denkmalbestand in der Heller- und Keßlerstraße wird saniert. Es erfolgen Ergänzungen durch die Neubauten

- des Vorderhauses Hellerstraße 11, das auf dem vorhandenen historischen Keller aufsetzt
- im Bereich des Rückgebäudes Hellerstraße 13 (Ergänzungsbau)
- des rückwärtigen Bereiches der Hellerstraße 15

Die Mikwe, die sich im Rückgebäude Hellerstraße 13 befindet, wird in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege erhalten und konserviert sowie für Stadtführungen zugänglich gemacht werden.

Außer dem Denkmalbestand (Hellerstraße 11 und 13 mit Rückgebäuden und Keßlerstraße 38 sowie Hellerstraße 15 Vordergebäude) werden alle bestehenden Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt.

Insgesamt sieht das Nutzungskonzept ca. 4.000 m² BGF für Einzelhandel, Kleingewerbe und Dienstleistungen sowie 6.700 m² BGF für Wohnnutzungen und 5.000 m² BGF für Hotelnutzung vor (exklusive Technikflächen, Keller und Tiefgarage/Fahrradabstellplätze im UG).

Es entstehen ca. 50 Wohnungen und ein Hotel mit ca. 130 Zimmern.

Die zusammenhängende Tiefgarage und die Keller haben eine Fläche von ca. 4.000 m².

Art der baulichen Nutzung

Die ausschließliche Zulässigkeit von Nutzungen entsprechend des Nutzungskonzeptes wird im Bebauungsplan für die einzelnen Baugebiete A-D (Bauteile) durch Nennung festgesetzt. Eine Bindung an § 9 BauGB oder die BauNVO ist hier gemäß § 12 Abs.3 S.2 Hs.1 BauGB nicht gegeben.

Stellplätze/Tiefgarage

Die notwendigen Stellplätze für die Wohn- und Hotelnutzung werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die für die Einzelhandelsnutzungen nachzuweisenden Stellplätze werden im Vorhabengebiet nicht erstellt, sondern abgelöst.

Unter den Gebäuden Franz-Ludwig-Straße, Lange Straße und dem neuen Haus dazwischen entsteht eine zusammenhängende Tiefgarage mit 91 Stellplätzen. Die Garage wird über die Hellerstraße erschlossen. Die gemeinsame Ein- und Ausfahrt (Ampelschaltung) befindet sich an der Nord-West-Ecke des Gebäudes Lange Straße (Bauteil A).

Des Weiteren befinden sich drei Stellplätze in einer Garage im Erdgeschoss des Anwesens Keßlerstraße 38 sowie zwei weitere im EG des Anwesens Hellerstraße 11 (Vordergebäude).

Die Stellplätze dienen ausschließlich der Eigennutzung für die Bereiche Wohnen und Hotel. Für die Einzelhandelsflächen werden keine Stellplätze baulich hergestellt, da im Innenstadt-Bereich ausreichend Stellplätze insbesondere in den im Umfeld gelegenen öffentlichen Garagen und Parkhäusern (Maxplatz, Schützenstraße, Geyerswörth etc.) zur Verfügung stehen.

Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel

Die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel (> 1.200 m² Geschossfläche bzw. > 800 m² Verkaufsfläche) begründet sich auf die besondere Rolle als zentraler Versorgungsbereich im Oberzentrum Bamberg.

Die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ist auf das EG von Bauteil A und D (Lagerfläche für A) sowie das EG und 1.OG von Bauteil B beschränkt.

Die Entwicklung entspricht den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes, welches eine stärkere Positionierung des Einzelhandels in der Innenstadt gegenüber den nicht integrierten großflächigen Einzelhandelslagen empfiehlt.

„Die Innenstadt muss auch in ihrer Funktion als Standort für Handel und Dienstleistungen gestärkt werden. [...] Oberste Stabilisierungs- und Entwicklungspriorität genießt (aber) die Innenstadt.“ (Zitat aus dem SEK, S. 42)

Die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel entspricht des Weiteren den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für das Oberzentrum Bamberg (12/2015) sowie des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes der ARGE Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid (Acocella 2011).

Um die Versorgungsfunktion der Innenstadt aufrecht zu erhalten, ist neben den kleinteiligen und inhabergeführten Geschäften auch die Etablierung von großflächigem Einzelhandel in einem verträglichen Maß notwendig. Mit Blick auf die umliegenden Geschäftslagen in den Fußgängerbereichen stellt der geplante Einzelhandel eine sinnvolle Ergänzung dar.

Wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die gesamtstädtische Entwicklung und Ordnung, insbesondere schädliche Umweltauswirkungen, die eine Ausweisung als Kerngebiet oder Sonstiges Sondergebiet notwendig machen würden, sind bei dem in der Planung vorgesehenen Umfang nicht zu erwarten.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Der historische Stadtkern von Bamberg dient neben der Einzelhandelsnutzung, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor allem auch dem Wohnen. Diese Gemengelage stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf. Daher sind Vergnügungsstätten im Planungsbereich nicht zulässig. Zu Vergnügungsstätten zählen insbesondere: Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, bordellartige Nutzungen, Swinger-Clubs. Von diesen Nutzungen würden Konflikte mit der Wohnbevölkerung besonders hinsichtlich der damit verbundenen Lärmimmissionen (Soziallärm) ausgehen.

Flächen

Das Planungsgebiet umfasst 5.372 qm. Seine Fläche teilt sich wie folgt auf:

	qm	%
überbaute Fläche	ca. 3.697	ca. 68
Private Verkehrsflächen	ca. 775	ca. 14
nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 927	ca. 18
Fläche gesamter Geltungsbereich	5.399	ca. 100

Maß der baulichen Nutzung

	A	B	C	D	E
GR	1.458 m ²	998 m ²	611 m ²	445 m ²	184 m ²
GF	6.254 m ²	4.852 m ²	1.900 m ²	1.378 m ²	738 m ²

Die Grundfläche vergrößert sich um den Anteil der nicht überbauten Tiefgaragenfläche von ca. 920 m² um etwa 25%.

Bei einer Grundstücksfläche von 5.372 qm ergeben sich folgende Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen:

$$\text{GRZ: } \frac{4.617 \text{ qm}}{5.399 \text{ qm}} = 0,86$$

$$\text{GFZ: } \frac{15.122 \text{ qm}}{5.399 \text{ qm}} = 2,80$$

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der umliegenden Bebauung vergleichbar, die sich ebenfalls in einem gemischten Baugebiet gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg befindet.

4.4. Höhenentwicklung

Die vertragliche Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude (Firsthöhe /FH) in Metern sichergestellt.

Die Gebäudehöhen orientieren sich an den vorhandenen Bestandsgebäuden sowie der Umgebung mit einer bis zu 5-geschossigen Bebauung.

Die max. Wandhöhe (Traufe) entlang der Lange Straße wird mit 12,00 Meter ab Oberkante Gehweg festgesetzt. Die Firsthöhe des südlichen Giebels beträgt max. 20,50 Meter, die des nördlichen Giebels max. 22,20 Meter.

Die Wandhöhe entlang der Promenadestraße wird mit 15,40 Meter ab OK Gehweg festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt 22,00 Meter.

Die Wandhöhe des Gebäudes Hellerstraße 11 orientiert sich am zu erhaltenden Gebäudebestand. Hier ist eine Geschossigkeit von III+D vorgesehen, die Wandhöhe wird mit 9,30 Metern festgesetzt.

Im Vorhabenplan werden zu besseren Nachvollziehbarkeit zusätzlich Höhenangaben üNN ausgewiesen.

4.5. Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen und, soweit städtebaulich erforderlich, durch Baulinien.

Durch Balkone und Loggien ist eine Überschreitung der Baugrenzen entsprechend der Darstellungen im Vorhabenplan zulässig.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation - mit bereits im Umfeld bestehender verdichteter Bebauung - findet im Plangebiet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung. Die Abstandsflächen der neuen, als verdichtet anzusehenden Planung dürfen sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO überschneiden und geringer sein als die sich ergebenden Außenwandhöhen.

Dort, wo sich Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebietes überschneiden, werden Aufenthaltsräume vorwiegend aus anderen Himmelsrichtungen belichtet. Im Bereich des geplanten Hotels kann eine Abweichung von der BayBO erteilt werden, da die Zimmer überwiegend zu Nachtzeiten genutzt werden und keine dauerhafte Wohnnutzung stattfindet.

Folgende Nachbargrundstücke sind von der Abstandsflächen-Regelung betroffen:

- Für Flurstück 273/5 Promenadestraße 7 werden Abweichungen festgelegt. Eigentümer des Flurstücks ist der Vorhabenträger.
- Bei Flurstück 273/4 Promenadestraße 5 kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung der Abstandsfläche, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Entlang der Flurstücke 263 - Lange Straße 23 - und 267 – Lange Straße 31- wird die bestehende Kommunwand in Teilen erweitert. Dies ist städtebaulich durch die Fortführung der vorhandenen Baufluchten begründet. Durch den Abriss und Neubau des Gebäudes A vergrößert sich die Kommunwand gegenüber dem Bestand um weniger als 10 %.

Die Besonnungsberechnungen (BASIC) kommen zu dem Schluss, dass eine für einen verdichteten städtischen Zentrumsbereich ausreichende Belichtung für die Nachbarschaft vorliegt.

4.6. Sicherstellung der Durchwegung / Dienstbarkeiten

Um das Planungsgebiet für Fußgänger durchlässig zu gestalten und eine Verbindung zwischen Lange Straße und ZOB sicherzustellen, wird eine Gehrechtsfläche zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Um für die Realisierung Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, kann von der festgesetzten Lage der dinglich zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichernden Gehrechtsfläche abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die öffentliche Durchwegung des Bauteils A (an der Lange Straße) wird auf die Geschäftszeit des ansässigen Einzelhandels beschränkt. Die Durchwegung des Bauteils B an der Franz-Ludwig-Straße über die Arkade wird zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) geschlossen.

4.7. Bauliche Gestaltung

Für die Fassaden (der Neubauten) der Bauteile A und B zum öffentlichen Raum und der Fassaden zum zentralen Platzbereich wurde ein eingeschränkter Fassadenwettbewerb mit sechs Architekturbüros ausgeschrieben und durchgeführt. Dadurch wird die architektonische Qualität in der Fassadengestaltung sichergestellt. Die über den Wettbewerb zur Realisierung empfohlene Fassadengestaltung ist Bestandteil des Vorhabenplans.

Die geplanten Baukörper fügen sich hinsichtlich ihrer Dimension in die bestehende Bebauung (Trauf-, Firsthöhen) ein, übernehmen die Maßstäblichkeiten in Anlehnung an historische Parzellierung (Dreiteilung des Gebäudes in der Langen Straße) und fügen sich in der Ausgestaltung und Gliederung von Öffnungen (Fenster, Türen, Durchgänge) in das Ensemble ein. Die Geschossigkeit – insbesondere der beiden Fassaden Lange Straße und Franz-Ludwig Straße orientiert sich ebenfalls an der Struktur der Nachbarfassaden. Dies gilt 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.

Durch das Ergebnis des Fassadenwettbewerbs wird einem denkmalgerechten Umgang mit der Bausubstanz im Ensemble Rechnung getragen.

4.8. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist die gestalterische Aufwertung des Quartiers unter Betonung des urbanen Charakters.

Derzeit ist fast der gesamte Geltungsbereich bebaut oder versiegelt.

Künftig entstehen im Bereich der Wohnbebauung gärtnerisch angelegte Hofbereiche. Die öffentliche Durchwegung zwischen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße erhält mit einzelnen in der befestigten Fläche stehenden Bäumen einen eher städtischen Charakter.

Baumartenvorschläge:

Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (einheitlich):

- *Acer campestre*, Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Platanus acerifolia*, Ahornblättrige Platane
- *Quercus coccinea*, Scharlach-Eiche
- *Tilia europaea* „Pallida“, Kaiser-Linde

Laubbäume 2. oder 3. Ordnung:

- *Malus tschonoskii*, Zierapfel
- *Prunus avium*, Vogelkirsche
- *Pyrus calleryana*, Stadtbirne
- *Sorbus domestica*, Speierling

Es wird festgesetzt, die Flachdächer über Erdgeschoss und 1. sowie 2.

Obergeschoss als Dachgärten mit mind. 40 % extensiver Begrünung herzustellen.

4.9. Immissionsschutz

Der Schalltechnische Bericht vom 02.12.2015 (Überarbeitung 15.06.2016) der Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consulting mbH (BASIC) trifft folgende Aussagen:

Lärmemissionen aus Verkehrslärm

Die Lärmemission aus Verkehrslärm ist bei der geplanten Nutzung die dominante Lärmart. Die Erschließung der Tiefgarage sowie die Anlieferung der Nutzungen im Bauteil A (mit Ausnahme des Hotels) erfolgen über den von der Hellerstraße erschlossenen Platzbereich. Das Hotel erhält eine eigene Anfahrtsmöglichkeit an der Langen Straße. Die Belieferung soll ausschließlich zur Tageszeit (d.h. zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr) stattfinden. Die Be- und Entladung ist innerhalb des Gebäudes vorgesehen, wobei ein Rolltor die Situation nach vorne hin abschließt, sodass die Emissionen der Be- und Entladevorgänge am Fahrzeug nicht auf die Nachbarschaft einwirken.

Die Belieferung der Nutzungen im Bauteil B erfolgt über eine Fläche an der Franz-Ludwig-Straße / Promenadestraße. Hier können die Anlieferungsfrequenzen als eher gering betrachtet werden.

Von der baurechtlichen Seite wird davon ausgegangen, dass entsprechend der TA-Lärm tagsüber Werte von 60 und nachts von 45 dB(A) zulässig sind.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm kann ggf. auch die 16. BImSchV mit einem Grenzwert von 64 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht herangezogen werden. Bezüglich der Garage sind gemäß der Parkplatzstudie in der Tagzeit stündlich 14 Bewegungen und nachts in der ungünstigsten Nachtstunde 9 Bewegungen zu erwarten. Eine überschlägige Berechnung zeigt, dass hiermit die Lärmimmissionen im zulässigen Bereich bleiben werden. Dasselbe gilt für die Liefervorgänge. Insgesamt wird das vom Straßenverkehr zu erwartende Konfliktpotenzial als gering bis sehr gering eingestuft.

Emission gewerblicher Lärm

Als primäre Schallquelle sind hier die Lüftungsanlagen der gewerblichen Nutzer zu nennen. Aufgrund der Gemengelage mit anderen gewerblichen Lärmerzeugern wird darauf abzuheben sein, den Gebietspegel von tags 60 und nachts 45 dB(A) nicht voll ausschöpfen zu können. Hier wird eine Reduzierung des Immissionsrichtwerts auf tags 54 und nachts 39 dB vorgeschlagen, um der Summenwirkung gerecht zu werden. Dies ist technisch problemlos dadurch erreichbar, dass für die Lüftungs- und Klimaanlage entsprechende Schalldämpfer vorgesehen und die Kältekompressoren geschirmt eingebaut werden.

Erschütterungen

Im vorliegenden Fall können Erschütterungen allenfalls vom Verkehr ausgehen. Dieser ist jedoch stadttypisch und nicht als besonders einzustufen. Für erschütterungsintensive Arbeiten während der Bauzeit ist die DIN 4150 für empfindliche, denkmalgeschützte Gebäude einzuhalten.

Abgase

Ein spürbares Ansteigen der innerstädtischen Abgassituation ist aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planungen (Zusammenfassung)

Auswirkungen auf den Städtebau, das Ortsbild sowie die wirtschaftliche Entwicklung

Durch das Vorhaben ist eine positive Auswirkung auf den Städtebau sowie die wirtschaftliche Entwicklung am Mikro- und Makrostandort zu erwarten.

Dies betrifft vor allem die Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Brachfläche und die damit einhergehende Stärkung der Innenstadt, insbesondere bezüglich der Nahversorgung und der Versorgung eines Oberzentrums.

Der entstehende Wohnraum und geplante Wohnungsmix fördert darüber hinaus die funktionale Durchmischung des Quartiers.

Das Orts- und Straßenbild wird durch die Wahl der vorherrschenden Baukörpertypologie (Blockrand mit Vorderhaus, Hof und Hinterhaus) und der Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft stadtbildverträglich weiterentwickelt. Die Auslobung eines Fassadenwettbewerbes stellt dabei eine hohe architektonische Qualität an den prägenden Straßen- und Platzräumen sicher.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen der Abstandsflächenregelung auf Nachbargrundstücke lassen unter der Berücksichtigung der baulichen Dichte des Umfeldes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erwarten.

Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Die Sanierung der Bestandsgebäude, der Erhalt und die künftige Zugänglichkeit der Mikwe sowie die Integration erhaltener Stadtmauerreste in die Planung berücksichtigen die Belange des Denkmalschutzes im hohen Maße und sichern den Erhalt wertvoller Bausubstanz im Welterbe.

Innerhalb des Ensembles „Altstadt Bamberg“ werden Bestandsgebäude durch Neubauten ersetzt. Im Ergebnis des Fassadenwettbewerbes entsteht eine ensemblegerechte Gestaltung dieser Neubauten.

Mit der Sanierung der Bestandsgebäude wird ein langjähriger Leerstand dieser Objekte beendet. Damit werden äußere Einwirkungen durch Klima und mögliche Schädlinge künftig unterbunden.

Statische und bautechnische Mängel werden behoben und in diesem Zusammenhang die schützenswerte Bausubstanz bewahrt.

Durch die entlang der Westfassade des Gebäudes B führende Stadtmauer des 15. Jahrhunderts ist im Untergeschoss ein Türdurchbruch erforderlich, um eine

Verbindung zwischen dem Treppenhaus des Rückgebäudes B und der Tiefgarage herzustellen (auch Barrierefreiheit). Dieser notwendige Durchbruch der Stadtmauer wird dabei mit einer Breite von lediglich 1,50 Meter auf das geringstmögliche Maß reduziert.

Mit der gezielten „Sichtbarmachung“ vorhandener historischer Substanz – insbesondere der Stadtmauerreste des 13. und 15. Jahrhunderts sowie der Mikwe – wird es im Rahmen von Stadtführungen möglich sein, diese Bereiche der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Umweltauswirkungen

Die Planung führt nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter. Durch die Entsiegelung einiger Teilflächen wird eine positive Auswirkung auf den städtischen Naturraum und das Stadtklima erreicht.

Der Erhalt potenzieller Fledermaus-Quartiere kann durch die Planung und den Bau von Ersatzquartieren erreicht werden.

Hinsichtlich der Immissionen sind nur geringfügige Änderungen gegenüber des Bestandes zu erwarten. Das Konfliktpotential des entstehenden Verkehrslärms wird als gering bis sehr gering eingestuft. Die Emission durch gewerblichen Lärm wird durch technische Vorrichtungen unterhalb der Schwellenwerte der TA-Lärm gehalten.

Durch die Sanierung des Denkmalbestands werden Kultur- und Sachgüter nachhaltig gesichert.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Vorherige Nutzungen, v.a. die Hauptstelle der Sparkasse mit hoher Beschäftigtenzahl und hoher Kundenfrequenz, haben bereits hohe Verkehrsmengen verursacht, die bewältigt werden konnten.

Aufgrund der Lage des zu entwickelnden Areals und der sehr guten ÖPNV-Anbindung ist ein relativ geringer Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Der Bedarf an Stellplätzen, der nicht unmittelbar in der geplanten Tiefgarage des zu entwickelnden Areals gedeckt werden kann, nimmt im Tagesverlauf keinen großen Umfang ein und kann gut in den umliegenden Parkhäusern und Tiefgaragen gedeckt werden.

Die Befahrbarkeit der geplanten Anlieferung des Vollsortiment-Marktes über die Lange Straße und Hellerstraße wurde mittels Fahrversuch getestet und ist mit einem Fahrzeug mit den notwendigen Maßen möglich. Zur Sicherstellung der Anlieferungsmöglichkeit sind verkehrsrechtliche Anpassungen im Straßenraum der Hellerstraße notwendig (Halteverbote), dabei werden die Belange der umliegenden Geschäftstreibenden berücksichtigt.

Für die Anlieferung über die Franz-Ludwig-Straße / Promenadestraße wird eine Umgestaltung der Seitenflächen des Straßenraumes im Bereich des Gebäudes B und Anwesens Promenadestraße 7 notwendig werden.

Diese Veränderung hat jedoch keine Auswirkungen auf den Bestand von drei vorhandenen Behinderten-Stellplätzen und die Abstellflächen für Fahr- und Motorräder sowie auf die bestehende Verkehrssituation.

Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Die überplanten Flächen befinden sich im Privateigentum.

Die im Verfahren entstehenden Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

Regensburg, den 06.07.2016

Dömges Architekten AG