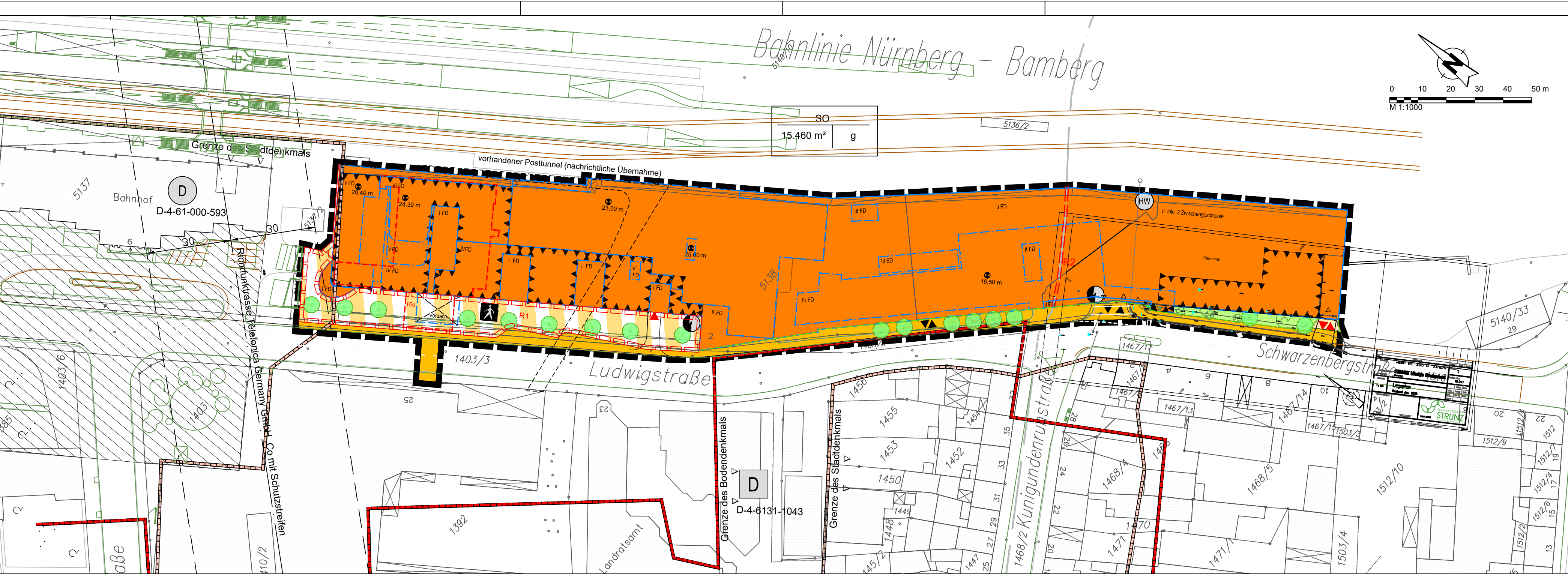




Die Stadt Bamberg erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den nachfolgenden Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text als

Satzung

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung

 - Einkaufen
 - Gastronomie
 - Fitness
 - Beherbergung
 - Kultur/Entertainment-Center und Kino)
 - Gewerbe/Dienstleistungen
 - Parken

Im Rahmen der Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.2 Im Einzelnen sind folgende Nutzungen (zzgl. Nebenfläche) mit folgenden Größenordnungen zulässig:

• Gesamtverkaufsfäche Einzelhandel	max. 5.000 m²
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten	max. 3.500 m²
- Verkaufsfäche der einzelnen Läden	max. 2.000 m²
• Gastronomie	max. 1.500 m²
• Fitness inkl. Wellness und Spa	max. 3.600 m²
• Hotel (max. 165 Zimmer) / Kongress	max. 12.000 m²
- Boardinghouse / Aparthotel	max. 2.500 m²
• Büronutzflächen	max. 3.500 m²
• Kino / Entertainment-Center inkl. Gastronomie	max. 10.100 m²
- Bowling	max. 600 m²
- Klettern	max. 1.000 m²
• Parken	mind. 700 Stpl.
- 1.3 Sortimentsliste:

Sortimente des Innenstadtbefarfs (zentrenrelevant)

 - Antiquitäten, Kunstgegenstände
 - Baby- und Kinderartikel (kleinteilig, z. B. Bekleidung)
 - Bekleidung (gemischte Sortimente), Wäsche
 - Brillen und -zubehör / optische Erzeugnisse, Hörgeräte / akustische Erzeugnisse, Feinmechanik
 - Bücher
 - Foto und -zubehör
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
 - Haus- und Heimtextilien (inkl. Bettwaren, Gardinen, Stoffe, Kurzwaren / Handarbeitsbedarf)
 - Musikinstrumente, Musikalien
 - Schuhe, Lederwaren
 - Spielwaren
 - Sportartikel inkl. Sportbekleidung und Sportschuhe, Campingartikel (kleinteilig)
 - Uhren und Schmuck

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (nahversorgungsrelevant)

 - Arzneimittel / pharmazeutische Produkte (Apothekenwaren)
 - Blumen / Floristik
 - Drogeriewaren (inkl. Kosmetik, Parfümerie, wasch- und Putzmittel)
 - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittel, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren)
 - Papier-, Bastel- und Schreibwaren, Schulbedarf
 - Tiernahrung
 - Zeitungen, Zeitschriften

Sortimente des sonstigen Bedarfs (nicht zentrenrelevant)

 - Autoteile und -zubehör (inkl. Reifen)
 - Baby- und Kinderartikel (großteilig, z. B. Kinderwagen, Autositz, Wickelkommode)
 - Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Installationsmaterial, sanitärerzeugnisse inkl. Badeinrichtung
 - Boote und -zubehör
 - Campingartikel (großteilig, z. B. Zelte, Campingmöbel)
 - Elektrogeräte, Haushaltsgeräte (z. B. Zelte, Campingmöbel)
 - Fahrräder (inkl. E-Antrieb, Lastenräder) sowie -zubehör
 - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
 - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Gartenmaschinen (inkl. Zubehör)
 - Informations- und Telekommunikationstechnologie (inkl. Zubehör; braune Ware)
 - Lampen / Leuchten (inkl. Zubehör)
 - Möbel (inkl. Bad-, Büro- und Küchenmöbel, Matratzen)
 - Sanitätswaren / medizinisch-orthopädische Produkte
 - Sportgrüßgeräte, Reissportartikel, Jagd- und Angelbedarf
 - Unterhaltungselektronik (braune Ware)
 - Zoologische Artikel (Tiere, Tierbedarf, Tierpflegemittel, ohne Tierfutter)
 - Sonstige Sortimente (z. B. Erotik, Waffen)

SD, FD 2.4 Dachform: Flachdach, Satteldach

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 (1) 2 BauGB)

- g 3.1 Es gilt die geschlossene Bauweise gemäß §22 Abs. 3 BauNVO.
- 3.2 Baugrenzen - Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche

Ausnahmsweise zulässig sind Ausragungen von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer lichten Höhe von mind. 2,5 m, die in ihrer Baumasse nachweislich untergeordnet zur Gesamtbaumasse sind.
- 3.3 Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzenrahmen ist zulässig, sofern die vorhandene Bebauung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 Straßenverkehrsfläche

 - öffentlich
 - privat
- 4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.3 Fußgängerbereich
- 4.4 Straßenbegrenzung
- 4.5 Zufahrt Parken
- 4.6 Zufahrt Anlieferung

5. GRÜNFLÄCHE

- Private Grünfläche: gärtnerisch zu gestalten

6. ANLAGEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- 6.1 Trafostation
- 6.2 Heizwerk (Spitzenheizwerk STWB)

7. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

- 7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit
- 7.3 Leitungsrecht zugunsten Entsorgungsbetrieb (Kanal)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Nebenanlagen in Form von Tiefgaragen sind in den dafür gekennzeichneten Bereichen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

- 9.1 Verkehrsgeräusche

a) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

b) Gebäudeselten mit Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Beurteilungspegeln von 70/60 dB(A) Tag/Nacht sind durch nicht vom Nutzer offenbare Fenster bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzkerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengangschließungen, Kastenfenster o. Ä.) so zu schützen, dass vor deren luftungstechnisch notwendigen Fenstern die eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen von 70/60 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden.

c) Gebäudeselten mit Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) nachts sind durch fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten zu schützen. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels (> 49 dB(A)) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeselle (≤ 49 dB(A) Nacht) belüftet werden können.

d) Abweichend zu c) sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (L_{eq,m}) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

e) Bei Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von gewerblichen Nutzungen (Büros o. Ä.) ist in den von b) betroffenen Bereichen eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung oder eine andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese nicht über ein weiteres Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeselle belüftet werden können.

9.2 Anlagengeräusche

- a) In den gekennzeichneten Bereichen (Planzeichen 15.6) der Fassade ist die Errichtung von vom Nutzer offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen von Beherbergungsstätten unzulässig. Aufenthaltsräume von Hotelnutzungen und Boardinghouse sind mit technischen Maßnahmen zur Be- und Entlüftung auszurüsten, so dass die Fenster nur zu Reinigungszwecken offenbar gestaltet werden müssen.
- b) Eine Nutzung der Stellplätze auf dem Dach des Atriums (Parkdeck) ist durch organisatorische Maßnahmen auf den Beurteilungszeiträumen tags (8:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken. Alternativ können Abschirmmaßnahmen vorgesehen werden. In diesem Fall ist der immissionschutzfachliche Nachweis zu führen, dass bei den Immissionsorten im Mischgebiet die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 nicht überschritten werden.
- c) Im Bereich der Stellplätze für die Gewerbeeinheiten bzw. den Gastronomiebetrieb ist eine hochabsorbierende Deckenverkleidung mit einem Absorptionskoeffizienten von α_{avg} ≥ 0,8 bei 500 Hz und einer Reduzierung der Öffnungsfläche zum Ludwigstraße um 50 % (z. B. Lamellenverkleidung) bei Bedarf auszuführen.
- d) Bei der baulich-technischen Ausführung ist der Stand der Lärminderungs-technik (z. B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenninnenabdeckung usw.) zu beachten.

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

11. BAULICHE GESTALTUNG

Es sind nach Planeinschiebe Flachdächer zulässig. Alle neuen Bauteile erhalten eine Dachbegrenzung zum Zweck der Regenrückhaltung und Durchgrünung des Plangebietes mit gleichzeitiger Verbesserung der Kleinklima-Struktur oder Anlagen für Photovoltaik.

Auf der Dachfläche des Kino/Entertainment-Centers sind Photovoltaik-Anlagen auf einer Fläche von mindestens 550 m² zu errichten.

In einem untergeordneten Teilbereich der Rolltreppenüberdachung (mittlerer Teilbereich) ist ein Satteldach mit einer Dachneigung kleiner 45° zulässig.

Grelle Farböne sind unzulässig, vielmehr sind sie dem Farbkanon zu entnehmen, den die umgebene Bebauung (Bahnhof, Landratsamt, ehem. Posthochhaus) vorgibt.

12. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig, das heißt, sie dürfen die Traufe nicht überschreiten.

Im Übrigen müssen Werbeanlagen den gestalterischen Grundsätzen des Art. 13 BayBO entsprechen.

Werbeanlagen und Beleuchtung sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen und Beleuchtung sind so zu gestalten, dass auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt wird.

13. REGENRÜCKHALTEBECKEN

Aufgrund der Vorgabe im B-Plan 305D sind Regenrückhaltungen vorhanden. Diese Regenrückhaltung ist zu erhalten und weiterhin zu nutzen. Die Dimensionierung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

7. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Erhaltungsgebote festgesetzt.
- Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen sind gemäß Artenliste (s. Anlage in der Begründung) vorzunehmen. Ihre Lage ist nicht bindend.
- Die zu pflanzenden Gehölze, Stauden, Gräser sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.
- Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Gehölze (auch Klettergehölze) zu verwenden (Artenliste s. Anlage in der Begründung).
- Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (=größen) auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:
- Hochstamm, H. 3xv. mB., SU 18 - 20 cm
 - Heister, Hei, 2xv., 200 - 250 cm (mit und ohne Ballen)
 - Solitär, 3xv 150 - 200 cm (mit und ohne Ballen)
 - Sträucher, vStr., 3 - 4 Tr., 80 - 100 cm (Wurzelware bzw. ggf. im Container C3)

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Der Mindestabstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG beträgt ebenfalls 2,50 m. Dieser Schutzabstand gilt auch für alle Leitungen und Anlagen sonstiger Versorgungsträger. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

2. DACHBEGRÜNNUNG

Begrünbare Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dabei ist eine Substratüberdeckung von mind. 5 cm als Vegetationsschicht vorzusehen.

3. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Vor Abbrucharbeiten bestehender Bebauung sind diese auf Vogel- und Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Um Tötung von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Außenanlagen/Straßenanlagen insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum (wie z. B. LED-Lampen) zu verwenden.

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern
- Richtfunktrasse
- vorhandener Posttunnel (nachrichtliche Übernahme)
- Baugrund

„Sofern bei der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen wird, sind die das Grundwasser betreffenden Arbeiten einzustellen und umgehend das Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg sowie das Wasserwirtschaftsamt Kronach zu informieren. Sofern Baumaßnahmen vorgesehen sind, für die Erdaufschlüsse erforderlich werden, die bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen, sind ggf. wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Diese sind frühzeitig im Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg zu beantragen.“
- Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel
- Art der baulichen Nutzung

Grundfläche Bauweise
- Stadtdenkmal
- Einzelbaudenkmal
- Bodendenkmal

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- historisch bedeutsamer Straßen- und Platzraum
- Alltlasten

Auf die im Plangebiet befindliche Alltlastenverdachtsfläche wird hingewiesen. Es liegt dazu eine Alltlastenerkundung der Deutschen Bahn vor, auf deren Grundlage die Stadt die ggf. erforderlichen Aufwendungen zur Sanierung der Flächen dem bisherigen Eigentümer übertragen hat. Nähere Aussagen können der Alltlastenerkundung der Deutschen Bahn entnommen werden, die dem Stadtplanungsamt vorliegt.
- Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit derzeitigem Anschluss an das Mischsystem. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden.

Für Zisternen wird pro 100 m² Dachfläche ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Ein Überlauf an den Mischwasserkanal ist herzustellen. Bei der Nutzung von Regenwasser im Gebäude wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Es ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser, das auf private Grundstücke fällt, gemäß DIN 1986-100 nicht auf öffentliche Verkehrs- bzw. Wegflächen abgeleitet werden darf.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass ggf. lieferliegende Gebäudeteile die unterhalb der Rückstauenebene liegen, z.B. Kellerräume, vor Überflutung und Regenrückhaltebecken vor Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation geschützt werden müssen.

Entsprechend DIN1986-100 ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer, zu führen, wenn die Gegebenheiten dies erfordern!

Tieferliegende Gebäudeteile die unterhalb der Rückstauenebene liegen, müssen vor Überflutung und Regenrückhaltebecken vor Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation geschützt werden.

Entsprechend DIN 1986-100 ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer, zu führen, wenn die Gegebenheiten dies erfordern.
- Art der baulichen Nutzung

Grundfläche Bauweise
- Stadtdenkmal
- Einzelbaudenkmal
- Bodendenkmal
- Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- historisch bedeutsamer Straßen- und Platzraum
- Alltlasten
- Auf die im Plangebiet befindliche Alltlastenverdachtsfläche wird hingewiesen. Es liegt dazu eine Alltlastenerkundung der Deutschen Bahn vor, auf deren Grundlage die Stadt die ggf. erforderlichen Aufwendungen zur Sanierung der Flächen dem bisherigen Eigentümer übertragen hat. Nähere Aussagen können der Alltlastenerkundung der Deutschen Bahn entnommen werden, die dem Stadtplanungsamt vorliegt.
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit derzeitigem Anschluss an das Mischsystem. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden.

Für Zisternen wird pro 100 m² Dachfläche ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Ein Überlauf an den Mischwasserkanal ist herzustellen. Bei der Nutzung von Regenwasser im Gebäude wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Es ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser, das auf private Grundstücke fällt, gemäß DIN 1986-100 nicht auf öffentliche Verkehrs- bzw. Wegflächen abgeleitet werden darf.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass ggf. lieferliegende Gebäudeteile die unterhalb der Rückstauenebene liegen, z.B. Kellerräume, vor Überflutung und Regenrückhaltebecken vor Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation geschützt werden müssen.
- Entsprechend DIN1986-100 ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer, zu führen, wenn die Gegebenheiten dies erfordern!

Tieferliegende Gebäudeteile die unterhalb der Rückstauenebene liegen, müssen vor Überflutung und Regenrückhaltebecken vor Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation geschützt werden.

Entsprechend DIN 1986-100 ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer, zu führen, wenn die Gegebenheiten dies erfordern.
- Sollten Bodeneingriffe stattfinden, so sind die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden in § 6 BBodSchG in Verbindung mit § 12 der BBodSchV zu berücksichtigen.
- Bezüglich des Betriebs von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Wassergesetze, insbesondere die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Es wird auf die ggf. einschlägigen Prüfpflichten für Anlagen, die unter den Geltungsbereich der AwSV fallen, hingewiesen (z. B. einmalige Prüfung bei Inbetriebnahme oder Stilllegung, regelmäßig wiederkehrende Prüfpflicht, Anzeigepflicht bei Änderungen). Für den Vollzug der AwSV ist das Umweltamt der Stadt Bamberg zuständig.
- Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig (Sonnenkollektoren, Photovoltaik, auch an senkrechten Fassaden).
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 104a in Verbindung mit § 306 BGB sowie dem BImSchG, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Zur Beleuchtung der Straßenanlagen wird empfohlen, insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).
- Bauausführende Firmen müssen vor Arbeitsbeginn Einsicht in alle betroffenen Kabelbestandspläne nehmen.
- Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 305 L treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 305 G außer Kraft.
- Regelwerk/Normen

Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Der Bau- und Werkssenat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 10.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305L beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2023 bis 30.06.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2023 bis 30.06.2023 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2023 als Satzung beschlossen.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 26.07.2023, wird hiermit ausgeteilt.
- Bamberg,
- Andreas Starke
Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Bamberg,
- Stadtplanungsamt
- Gmk: Bamberg
Gebiet: 305
Blatt: 84-21
-
- 305 L vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Neues Atrium"

mit integriertem Grünordnungsplan
- Satzung
-
- Bamberg, 26.07.2023
- Baureferat
Stadtplanungsamt
-
- Thomas Beese
Baureferent
- Achim Welzel
Amtsleiter
- Bearb.: M. Reichelt
Gez.: C. Backhaus
- V:\2024 Bamberg\BGP Nr. 305 L_Aktuelle Planung\BGP-NR-305-L.dwg

BEGRÜNDUNG

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 305 L
mit integriertem Grünordnungsplan
„Neues Atrium“**

in Verbindung mit

Vorhaben- und Erschließungsplan „Neues Atrium“

Stadt Bamberg

Satzung vom 26.07.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Verfahrensart	3
3.	Rahmenbedingungen	4
3.1	Planerische Vorgaben – Gesetzliche Grundlagen	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	4
3.4	Kommunale Vorgaben bzw. vorhandene Bauleitplanung	4
3.5	Eigentumsverhältnisse	5
4	Städtebau - Bestand	5
4.1	Lage im Stadtgebiet	5
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Verkehrliche Erschließung	6
4.4	Vorbelastungen	7
5.	Planungsziele	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise	12
5.4	Verkehrsflächen	13
5.5	Ver- und Entsorgung	13
5.6	Immissionsschutz	14
5.7	Grünordnung	17
5.8	Artenschutz	18
6.	Verfahrensschritte	18

Anlagen

1. Anlass der Planung

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 L „Neues Atrium“ ist die geplante Revitalisierung des ehemaligen Atrium-Komplex südöstlich des Bamberger Bahnhofs. Das im Zentrum von Bamberg liegende ehemalige Einkaufszentrum steht seit fast einem Jahrzehnt leer, nachdem im Jahr 2013 der letzte Mieter das Atrium verlassen hat und damit nur noch die Parkdecks und der Kinokomplex auf dem Dach genutzt wurden.

Nach der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 G „Neues Atrium“, mit teilweiser Änderung der Bebauungspläne Nr. 305 D, 305 E und 228 D im Jahr 2020 konnte keine Neubelebung des Standortes herbeigeführt werden. Gründe hierfür waren ein mangelndes Interesse potentieller Mieter, auch aufgrund der geänderten Einkaufsstrategien der Kunden und des Einbruchs des Gastgewerbes bedingt durch die Corona-Pandemie. Des Weiteren ergaben sich Schwierigkeiten auf Investoren-Seite, was die Finanzierung des Projekts anging. So kam es, nachdem der Abbruch des westlichen Gebäudeteils abgeschlossen war, zu einem Stillstand der Baustelle. Auch der Betrieb des Kinos wurde im Zuge der Baumaßnahmen eingestellt und konnte bis heute nicht wieder aufgenommen werden.

Geplant ist nun nach dem bereits erfolgten, teilweisen Abbruch des Bestandsgebäudes einen neuen, modernen Mix verschiedener Nutzungseinheiten zu schaffen und nach umfangreichen Neu- und Umbauarbeiten dadurch den aktuellen Leerstand zu beheben. Unter anderem ist die Unterbringung von Gastronomie, Hotellerie, Fitnessstudio und Einzelhändlern geplant, welche wieder Gäste und Besucher anziehen sollen.

Als Vorhabenträger und Investor tritt auf:

SWT Immo 34 GmbH
Oberes Eck 2
86641 Rain am Lech

Die SWT Immo 34 GmbH mit Sitz in Rain am Lech ist ein mittelständisches Familienunternehmen, welches bereits seit zehn Jahren gemischt genutzte Liegenschaften erwirbt, verwaltet und entwickelt. Als Bestandshalter hat der Investor ein großes Interesse daran, die Gebäudequalitäten seiner Objekte durch Modernisierung der Kernsubstanzen zu verbessern und durch die Realisierung neuer Flächenkonzepte, Nutzungsänderungen und Veränderung des Mieter-Mixes einen Abbau von Leerständen zu erwirken.

Der Vorhabenträger ist willens und in der Lage, das Projekt gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen umzusetzen und verfügt über die dafür notwendigen Flächen (Flr.-Nr.5138, Gmkg. Bamberg).

2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 305 L wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein solcher Bebauungsplan der Innenentwicklung kann auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sowie eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB verzichten. Zu erwartende Eingriffe gelten bereits als abgegolten und erfordern keine Ausgleichsmaßnahmen mehr. Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann erfolgen, wenn

- das Plangebiet im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils liegt,
- eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet festgesetzt wird und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben beabsichtigt wird, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG oder entsprechenden Landesvorschriften unterliegt.

Die aufgezählten Kriterien sind in der aufliegenden Planung erfüllt.

Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeichnet die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, und für den Vorhaben- und Erschließungsplan die Baugenossenschaft Franken e.g., Verantwortung.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Planerische Vorgaben – Gesetzliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Planung ist mit der Berichtigung Nr. 77 von 2020, im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 G, bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *großflächiger Einzelhandel* im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Zusätzlich wurde eine Nutzung für Büro-, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe zugelassen. Die aktuelle Planung erfüllt damit das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3.3 Landschaftsplan

Das Gebiet liegt außerhalb eines Bereichs mit zu verbessernder Grünausstattung. Die Planung erfüllt die Vorgaben des Landschaftsplans, eine Anpassung im Zuge der Berichtigung ist nicht erforderlich.

3.4 Kommunale Vorgaben bzw. vorhandene Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Denkmalschutzbereichs, welcher an die südwestliche Flurstücksgrenze anstößt, oder im Bereich des Bamberger Weltkulturerbes. Ebenfalls bestehen keine Ausweisungen zum Stadtdenkmal oder zum Ensembleschutz im Geltungsbereich der Planung. Die Belange des Denkmalschutzes werden demnach durch das Vorhaben nicht berührt. Das Gebiet befindet sich jedoch innerhalb des Sanierungsgebiets *Aktive Kettenbrücke-Königsstraße-Bahnhof* und widerspricht mit der durch die Planung vorgesehenen Nutzung nicht dem Gesamtkonzept des Sanierungsgebietes.

Durch die aufliegende Planung wird der 2020 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 305 G der Stadt Bamberg ersetzt.



Abb. 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 305 G

Die Telefongesellschaft Telefonica Germany GmbH & CO. OHG betreibt planrelevante Richtfunktrassen, die das Plangebiet tangieren. Der Antennenstandort befindet sich auf dem Hochhaus am Bahnhofsvorplatz, die Richtfunktrassen, die im Weiteren zu berücksichtigen sind, verlaufen in nordöstliche Richtung über das Bahnhofsgebäude hinweg, vorstellbar als horizontaler Zylinder mit einem Durchmesser von ca. 30-60 m. In diesem liegt der eigentliche Schutzbereich (Fresnel-Zone) in einem vertikalen Korridor zwischen ca. 22 und 32 m.

Eine Überprüfung der Vorgaben des Unternehmens auf die Planungsziele hat ergeben, dass das neue Gebäude Hotel den freizuhaltenden Korridor der Fresnel-Zone nicht beeinträchtigt. Die Richtfunktrassen wurde nachrichtlich in die aufliegende Planung übernommen.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks 5138, Gmkg. Bamberg, sowie der Bestandsimmobilie. Ein Teilstück der Flurnummer 5138/1, Gmkg. Bamberg, wird vom Vorhabenträger erworben, um eine ansprechende Grünfläche zwischen dem hinteren Bürokomplex und der Schwarzenbergstraße zu kreieren.

4 Städtebau - Bestand

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ende des innerstädtischen, gründerzeitlichen Entwicklungsgebietes und westlich der 1853 erbauten Bahnlinie Nürnberg-Bamberg-Hof, unmittelbar südlich des unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofsgebäudes. Die Nähe zum denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude spiegelt sich auch in der Gestaltung des neuen Atriums wider. So wurde in Anlehnung an die Sandsteinfassade des Bahnhofsgebäudes eine farbliche Angleichung der Fassadengestaltung am neuen Atriumgebäude bezüglich der Farbgebung gewählt. Des Weiteren wird die künftige Höhe des neuen Atriums die Höhe des Dachfirsts des Bahnhofsgebäudes nur geringfügig überschreiten.

Süd- bis südwestlich grenzt öffentliche Verkehrsfläche (Ludwigstraße, in Verlängerung Schwarzenbergstraße mit Kunigundenruhstraße) an, nordöstlich des Plangebietes befinden sich die Flächen der Deutschen Bahn AG.

Die Fläche bildet mit dem Bahnhof und den Bahnflächen den nordöstlichen Abschluss der historischen Stadtentwicklung bis zum 19. Jahrhundert. Die Fläche selbst diente vor Errichtung des Atriums als Güterbahnhof und war somit der Bahn zugeordnet, bis 1988-1990 das Atrium als erstes innerstädtisches großflächiges Einkaufszentrum errichtet wurde.

Durch eine Vielzahl an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Stadt- wie Regionalbusse) sowie durch die direkte Nachbarschaft zum Bahnhof mit ICE-Systemhalt besitzt das Atrium eine sehr gute ÖPNV-Verkehrsanbindung, die vorhandenen Parkierungsflächen bieten auch für den Individualverkehr sehr gute Voraussetzungen. Die fußläufige Erreichbarkeit ist ebenfalls als gut einzuschätzen. Nicht zuletzt durch den mittlerweile realisierten großflächigen Tunnel zur Brennerstraße verfügt auch das Gebiet östlich der Bahn über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung an die bestehenden Einrichtungen westlich der Bahntrasse.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 305 G sieht ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel, Gastronomie, Fitness, Beherbergung, Kultur, Gewerbe, Dienstleistungen* und *Parken* vor. Die Ergänzungen zur Zweckbestimmung Einzelhandel wurden gegenüber dem 1987 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 305 D aufgenommen, um einen neuen Mieter- und Nutzermix für das Atrium planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gebäudekubatur war durch Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie mit Begrenzungen der Grund- und Geschossflächen festgesetzt.

Gemäß den Planungen von 2020 sollte durch einen Teilabbruch des Bestandsgebäudes ein öffentlicher Vorplatz entstehen, welcher durch entsprechendes Stadtmobiliar und Pflanzbeete entsiegelt und verglichen mit dem Ursprungszustand aufgewertet werden sollte. Dieser Platz sollte, nach erfolgten Baumaßnahmen, in die Liegenschaften der Stadt Bamberg überführt werden. Entlang der Ludwig-Straße sollten auf der Freifläche 5 Bushaltestellen in Sägezaufstellung geschaffen werden.

Ein Großteil der Abbruch-Arbeiten fand in den Jahren 2021 und 2022 statt, jedoch wurde mit den Sanierungs- und Anbauarbeiten noch nicht begonnen. Dies führt dazu, dass das ca. 1,96 ha große Areal momentan eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich ist.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Gebiet voll versiegelt. Mit der aufliegenden Planung findet eine Verbesserung der Situation statt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird direkt von der Ludwigstraße/Schwarzenbergstraße erschlossen. Die bestehende Zu- und Abfahrt zum Parkhaus erfolgt dabei im südöstlichen Teilgebiet auf Höhe der Einmündung der Kunigundenruhstraße in die Ludwigstraße/Schwarzenbergstraße. Die Zu- und Abfahrt bleibt durch die Planung unbenommen.

Am südlichen Ende des Gebäudes befindet sich eine ehemalige Lkw-Zufahrt zu den heute nicht mehr benutzten Laderampen im häftigen Untergeschoss. Die Zu- und Abfahrt wird für diese Nutzung aufgelassen.

4.4 Vorbelastungen

Für das Plangebiet liegen keine Altlastenverdachtsmomente vor, das Grundstück ist vollständig überbaut.

Im Untergeschoss im nördlichen Teil des Gebäudes befindet sich ein alter Bahnpost-Tunnel vom ehemaligen Hauptpostamt westlich der Ludwigstraße zu den Bahnanlagen, dessen Ausgang nach Norden verlaufend im Bereich des nach Süden verlängerten Bahnsteiges 1 lag. Dieser Tunnel wurde im Zuge der Abbruch-Arbeiten verfüllt und ist nicht mehr zugänglich.

Des Weiteren befindet sich im Bereich der zentralen Rolltreppenanlage ein unterirdischer Regenwasserbehälter, der der Regenrückhaltung dient und weiterhin funktionsfähig gehalten wird.

Sonstige Belastungen sind, auch im Rahmen der Abbrucharbeiten, nicht zu Tage getreten.

5. Planungsziele

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das „Neue Atrium“ wird auch weiterhin Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten beherbergen, jedoch in reduzierterer Form gegenüber dem ehemaligen Einkaufszentrum. Die gesamte Grundfläche wurde im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 305 G mit 15.300 m² festgesetzt und soll nun leicht erhöht werden auf 15.460 m². Hinzu kommt zur Art der baulichen Nutzung, welche weiterhin als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt wird, die Ergänzung der Zweckbestimmungen um die Nutzungen Kongressräumlichkeiten, Boardinghouse, Entertainment-Center und Wellness/Spa-Bereich. Die jeweiligen Zweckbestimmungen sind, wie weiter unten aufgeführt, in ihrer Fläche begrenzt.

Demnach wird die Nutzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Einkaufen
- Gastronomie
- Fitness
- Beherbergung
- Kultur
- Gewerbe/Dienstleistungen
- Parken

Die genannten Zweckbestimmungen werden, zuzüglich der noch dazu nötigen Nebenflächen (Küche, Lager, etc.) welche für den Betriebsablauf nötig sind, auf folgende maximale Größen beschränkt:

- | | |
|--|---------------------------|
| • Gesamtverkaufsfläche Einzelhandel | max. 5.000 m ² |
| ○ je Ladengeschäft | max. 2.000 m ² |
| ○ mit zentrenrelevanten Sortimenten | max. 3.500 m ² |
| ○ mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten | max. 3.000 m ² |

• Gastronomie	max. 1.500 m ²
• Fitness inkl. Wellness und Spa	max. 3.600 m ²
• Hotel/Kongressfläche	max. 12.000 m ² max. 165 Zimmer
○ Boardinghouse/Aparthotel	max. 2.500 m ²
• Bürofläche	max. 3.500 m ²
• Kino/Entertainment-Center inkl. Gastronomie	max. 10.100 m ²
○ Bowling	max. 600 m ²
○ Klettern	max. 1.000 m ²
• Parken	mind. 700 Stpl.

Durch diese Neugliederung der Nutzungsaufteilung soll ein moderner Mietermix entstehen, der auch zukünftig auf die individuellen Ansprüche der Mieter reagieren kann und somit einen Leerstand aufgrund von fehlender Konformität zum Bebauungsplan verhindern soll.

Zugelassen sind für den Einzelhandel nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente, wobei die Fläche für nahversorgungsrelevante Sortimente auf 3.000 m² und die Fläche für zentrenrelevante Sortimente auf 3.500 m² begrenzt ist. Die Fläche für einen einzelnen Händler darf dabei 2.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Einer der maßgeblichen Unterschiede zum Bebauungsplan Nr. 305 G, den die aufliegende Planung ersetzt, ist die Bereitstellung einer größeren Fläche für das Hotelgewerbe, um die Nutzung des 4. Geschosses zum Bahnhofsvorplatz hin als Kongressfläche zu ermöglichen. Damit wird eine größere Anzahl an Gästen angesprochen, da nicht nur Touristen, sondern auch Veranstalter von Tagungen die Räumlichkeiten nutzen können.

Des Weiteren wird das Angebot an Gastronomie erheblich verbessert werden. In der Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 G war ein einzelnes Restaurant an der zum Bahnhofsvorplatz gewandten Gebäudeseite vorgesehen. Die Neuplanung sieht vor, durch ein Öffnen der Architektur hin zum Bahnhofsvorplatz und zur Ludwigstraße zwei neue Gastronomieflächen zu schaffen (siehe Abbildung 2 und 3). In der nordwestlichen Ecke des Gebäudes soll demnach ein Bäcker oder ein Metzger angesiedelt werden, welcher auch die Reisenden des Bahnhofs mitversorgen soll. Dahinterliegend war im Bebauungsplan Nr. 305 G ab dem 1. Obergeschoss ein begrünter Innenhof geplant, welcher sich zur Ludwigstraße hin öffnen sollte. In der aufliegenden Planung wird dieser Innenhof in die Erdgeschoss-Lage transferiert und schafft einen vom Gebäude umgebenen, bepflanzten Innenhof (Abbildung 4).



Abb. 2: Ansicht Hotel mit Kongress Bereich (3. & 4. OG) und neuer Gastronomie im Erdgeschoss



Abb. 3: Südwest-Ansicht Atrium

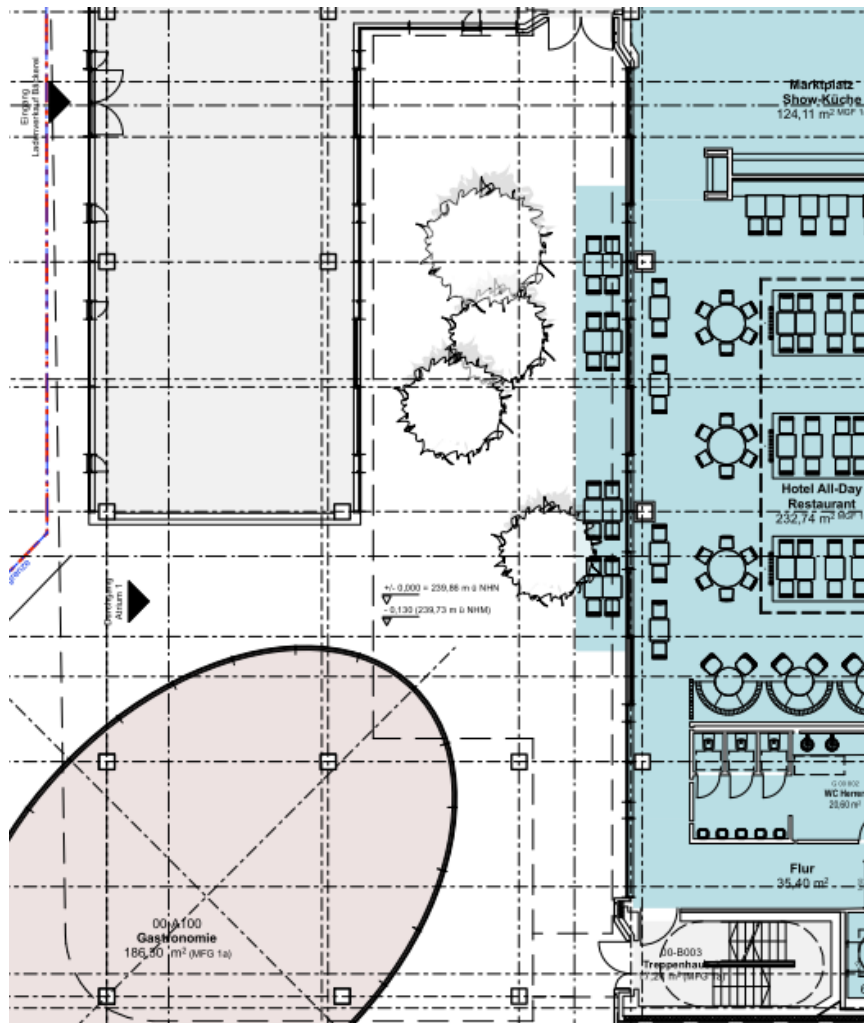


Abb. 4: Innenhof im Erdgeschoss

Zwei weitere Gastronomieangebote sollen im 4. und 5. Obergeschoss, auf der gleichen Höhe wie der Kinokomplex, angesiedelt werden. Dabei soll im 4. Obergeschoss ein Panorama-Restaurant mit Außenterrasse zur Ludwigstraße und Blick auf die Altstadt von Bamberg errichtet werden. Das 5. Stockwerk soll zurückgesetzt werden und Platz für eine Panorama-Bar mit Außenterrasse bieten.

Im mittleren Teil des künftigen Gebäudekomplexes soll auf Ebene des dritten Geschosses eine Roof-Top-Bar entstehen, welche nicht nur den Kinobesuchern offensteht, sondern auch durch ein separates Treppenhaus für Gäste zugänglich ist. Ein Terrassenbereich ermöglicht den Ausblick Richtung Altstadt.

Im Bereich des ehemaligen Kinokomplex soll nun ein Entertainment-Center entstehen. Hier finden Kino-Anlagen der neusten Generation ihren Platz, es wird aber auch ein diverses Angebot weiterer Unterhaltungsmöglichkeiten geboten werden. So soll ein Bowling-Center mit drei Bahnen und einem abgetrennten Bereich für Kinder- und Jugendveranstaltungen entstehen. Des Weiteren soll durch eine Kletter- und Boulderwand auch Freizeitsport angeboten werden. Im Entertainment-Center selbst wird ein kleineres Gastronomieangebot für die Versorgung der Besucher sorgen.

Ein Bereich von ca. 2.500 m² soll im Bedarfsfall auch als Boarding-House oder Aparthotel genutzt und entsprechend vermietet werden können. Dieses Konzept soll greifen, wenn eine längerfristige Büronutzung im westlichen Teil des Gebäudes, unterhalb des Parkhauses, nicht zustande kommt. Bei einem Boarding-House/ bzw. beim Aparthotel handelt es sich um eine spezielle Form des Beherbergungsgewerbes, welches nicht die dauerhafte Nutzung als Wohnfläche vorsieht. Vielmehr soll hier für einen längeren Aufenthalt eine günstige Unterkunft geschaffen werden, welche von ihrer Ausstattung her an privaten Wohnungen ausgerichtet ist, jedoch auch die Vorteile von Service-Leistungen durch einen Hotelbetrieb beinhalten.

Das nun vorgesehene Model soll mit mindestens 4 Sternen die gehobenen Ansprüche von Gästen bedienen. Neben voll ausgestatteten Zimmern, einem Frühstücksraum sowie Panorama-Suiten im Obersten Stockwerk wird auch ein Wellness- und Spa-Angebot in die Hotelanlage integriert.

Die Stellplätze für die Gäste des Hotels sollen in einer eigens dafür, neu geschaffenen Tiefgarage unterhalb des Hotels nachgewiesen werden. Ziel ist es, dass die Hotelgäste ihre PKWs auf speziellen Rampen entlang der Ludwigstraße abstellen, welche automatisch ein Stockwerk tiefer fahren und dort die Autos dann zu verstauen. Die Lage dieser 4 Stellplätze kann den Vorhabenplänen entnommen werden. Die Tiefgarage beherbergt 78 Stellplätze, welche durch einen Mitarbeiter per Computer angesteuert werden. Dieser Service ist vorab von den jeweiligen Hotelgästen zu buchen, weshalb die Leitung des Hotels dazu in der Lage ist, die Anzahl der ankommenden und abreisenden Gäste zu koordinieren und damit Anstausituationen zu vermeiden. Die Tiefgarage selbst soll für Gäste und Mitarbeiter, abgesehen zu Wartungszwecken, nicht begehbar sein.

Eine Absicherung der Absenkanlage wird dafür sorgen, dass kein versehentlicher Zugang zur Tiefgarage stattfinden kann. Dies kann durch herausfahr- bzw. absenkbare Abschirmwände sichergestellt werden, Details dazu werden jedoch im Zuge der Ausführungsplanung geklärt.

Das jetzige Parkhaus bleibt in seiner Kubatur unverändert, wird jedoch im Lauf der Bauarbeiten saniert. Die Zufahrt bleibt am selben Ort bestehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der künftige Gebäudekomplex, bestehend aus dem sanierten Bestand des alten Atriums und dem neu hinzukommenden Anbau, wird durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen sowie die Festlegung maximaler Höhen und der Anzahl von Vollgeschossen definiert. Um eine Grenzbebauung ohne seitlichen Abstand in dem dicht bebauten Bereich zu ermöglichen, wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Auskragungen bis zu 2,50 m² über die Baugrenzen hinaus werden zugelassen, solange diese eine lichte Höhe von 2,50 m² nicht unterschreiten und erkennbar der Gesamtbaumasse untergeordnet sind. Dies soll die Errichtung von Balkonen und Loggien ermöglichen. Dabei soll sich die künftige Nutzung wie folgt auf die Geschosse verteilen:

•	Untergeschoss	UG	Tiefgarage für Hotelgäste
• (I)	Erdgeschoss	EG	Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Hotel, Büro, Parken, Boardinghouse
• (II)	1. Obergeschoss	1. OG	Hotel, Büro, Parken, Wellness, Fitness

-
- | | | | |
|---------|-----------------|-------|--|
| • (III) | 2. Obergeschoss | 2. OG | Hotel, Büro, Parken,
Fitness |
| • (IV) | 3. Obergeschoss | 3. OG | Hotel, Gastronomie, Büro,
Parken |
| • (V) | 4. Obergeschoss | 4. OG | Büro, Gastronomie, Kongress,
Parken, Entertainment-Center |
| • (VI) | 5. Obergeschoss | 5. OG | Gastronomie, Hotel
(Panoramasuiten) |

Im östlichen Teil des Gebäudes ist auch weiterhin ein Parkhaus mit mehreren Parkdecks und der Möglichkeit zum Abstellen von Fahrrädern vorgesehen. Derzeit sind, laut Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg (rechtskräftig seit 29.08.2014, geänd. am 26.02.2021) 718 Kfz-Stellplätze und 513 Fahrradstellplätze am Atrium nachzuweisen. Die Planung sieht vor, 846 Kfz-Stellplätze und 513 Fahrradstellplätze im und am Gebäude zur Verfügung zu stellen. Somit ist der Bedarf gesichert. Eine genaue Aufstellung der Stellplätze sowie deren Verteilung kann dem beigelegten Stellplatznachweis (Anlagen 1 & 2) entnommen werden.

5.3 Bauweise

Die Bauweise wird in der Planung über Baugrenzen, maximale Höhen im Planeinschrieb sowie maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. So ist, im Unterschied zum Bebauungsplan Nr. 305 G, die Zahl der Vollgeschosse im Bereich zum Bahnhofsplatz mit 5 Vollgeschossen (EG – 4. OG) festgesetzt, statt vormals nur 3 Vollgeschosse. Diese Fläche ermöglicht Kongress- oder Büronutzung. Östlich hiervon ist eine begrenzte, von der Außenwand zurückgesetzte Bebauung mit 6 Vollgeschossen zulässig, wobei das oberste Geschoss die Panorama-Bar sowie die Panorama-Suiten beherbergen soll. Der höchste Punkt der Planung liegt bei 25 m im Bereich des Kinogebäudes, wie dies auch schon durch die vorhergehende Planung und auch durch den Bestand vorgegeben war.

Die Baugrenze wurde in der dem Bahnhofsvorplatz zugewandten Fassadenseite erweitert, um Platz für eine elliptische, eingeschossige Kubatur zu schaffen, welches nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ein Café beherbergen soll. Im Eingangsbereich zum Hotel wird ein, bis zum Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche auskragendes, Vordach errichtet werden.

Der ehemalige Kinobereich, in welchem künftig das Entertainment-Center untergebracht wird, soll in seinem Bestand erhalten bleiben und nur die Fassadengestaltung saniert werden. Die Bausubstanz bleibt bestehen.

Im Plangebiet sind, gemäß Planeinschrieb, Flach- und Satteldächer zulässig.

Grelle Farbtöne sind unzulässig, die Gestaltung des neuen Gebäudes soll sich an der umliegenden Bebauung, vor allem aber dem angrenzenden Bahnhofsgebäude, orientieren. Aus diesem Grund wurden für die Gestaltung der Umbandungen im Bereich des Kongresszentrums eine Gestaltung angelehnt an die Sandsteinfassade des Bahnhofsgebäudes gewählt.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Fassade zulässig und dürfen die Traufenoberkante nicht übersteigen. Dies soll sicherstellen, dass der optische Eindruck der Baumasse nicht unnötig vergrößert wird. Die Werbeanlagen und die Beleuchtung dürfen den Eisenbahnverkehr und den motorisierten Verkehr nicht beeinträchtigen.

5.4 Verkehrsflächen

Durch den bereits erfolgten Teilabbruch des Bestands wird im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs eine Freifläche entstehen, welche, anders als im Bebauungsplan Nr. 305 vorgesehen, als private Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt wird. Die so entstehende Fläche wird somit in den Verkehrsbereich der Ludwigstraße für die Fußgänger mit eingebunden und eine Aufenthaltsfläche für Gäste und Besucher des Atriums, aber auch für Ankommende und Wartende des nahegelegenen Bahnhofs, entstehen. Der Vorplatz dient jedoch nicht nur dem Durchgangsverkehr von Reisenden des Bahnhofs. Hauptsächlich wird der Vorplatz für die Erschließung der künftigen Gastronomien, des Hotels, der Ladengeschäfte sowie die in den oberen Geschossen gelegenen Gewerben genutzt werden.

Aus diesem Grund soll hier dauerhaft eine hohe Aufenthaltsqualität durch Sitzgelegenheiten und Pflanzbeete geschaffen werden. Dadurch soll das ehemals vollständig versiegelte Areal für Gäste und Durchreisende geöffnet werden und zum Verweilen einladen, sowie auch das Kleinklima vor Ort verbessert werden. Die Teile der Ludwigstraße, welche mit im Geltungsbereich der aufliegenden Planung liegen, werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich der neuen Vorplatzfläche hin zur Ludwigstraße sollen zwei Bushaltestellen für den regionalen ÖPNV zur Verfügung stehen. Die Sägezahn-Aufstellflächen werden im Bebauungsplan bis zur Außenkante des Kasseler Bords als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Mit Ausbildung des Kasseler Bords beginnt die private Verkehrsfläche. Das ehemalige Konzept, wonach fünf Bushaltestellen entlang des Vorplatzes entstehen sollten, ließ sich in der Praxis nicht verwirklichen, da die Attraktivität der Vorplatzfläche und damit auch die Wirtschaftlichkeit der neuen Unternehmen zu stark eingeschränkt würde.

Die Erschließung des neuen Atriums erfolgt über die Ludwigstraße, bzw. in Verlängerung dieser von der Schwarzenbergstraße aus. Die Anlieferung für die neuen Gewerbetreibenden kann von der Ludwigstraße her über die Vorplatzfläche erfolgen. Eine Änderung der Erschließung des Gebäudes wird somit nicht vorgenommen.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 305 G wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches die Auswirkungen der damaligen Planung aufzeigt und Konsequenzen vorgibt. Wesentliches Ergebnis war hier, dass durch die Planungen keine signifikanten Verschlechterungen aller verkehrstechnischen Anlagen im Umfeld des Objektes eintreten würden und auch der zusätzlich noch entstehende Verkehr weiterhin ordnungsgemäß abgewickelt werden kann. Da sich durch die aufliegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 L lediglich bauliche Änderungen am Gebäude ergeben, kann davon ausgegangen werden, dass, obwohl die Nutzung im Atrium geringfügig verändert wird, nicht mit höheren Anreisezahlen als vorhergehend prognostiziert gerechnet werden muss und die ordnungsgemäße Abwicklung des Verkehrs auch weiterhin gesichert ist. Dies wird in einer Fortschreibung zum Gutachten von 2020 noch einmal dargelegt. Des Weiteren beschäftigt sich die Unterlage mit den Auswirkungen der neu geplanten Absenkanlage im Bereich des Vorplatzes, welcher zur Tiefgarage unter dem Neuen Atrium führt. Im Ergebnis werden hier keine Beeinträchtigung für die Verkehrsabwicklung auf der Ludwigstraße gesehen. Das Verkehrsgutachten von 2020 sowie die Fortschreibung dazu werden dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt auch weiterhin über die bestehenden Leitungen im Umgriff zur Planung gilt damit als gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an den Bestand, der im Umgriff im Mischsystem betrieben wird, kann sichergestellt werden.

Die Schmutzwässer werden dabei dem bestehenden Mischwasserkanal im öffentlichen Raum zugeführt.

Das Regenwasser wird auf den dachbegrüntem Flachdächern gefangen, gepuffert und einem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken im Keller des Gebäudes zugeführt. Von dort aus wird es ebenfalls gedrosselt an den Mischwasserkanal weitergegeben.

Die neu entstehende Vorplatzfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ wird über eine quer zur Fahrbahn der Ludwigstraße geneigte Oberfläche, deren Gefälle vom Gebäude weg orientiert ist, entwässert.

Der Anschluss der Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Ludwigstraße.

Am südwestlichen Ende des Plangebiets befindet sich eine derzeit als Grünfläche angelegte Teilfläche am Gebäuderand, die tiefer als die umgebende Straßenfläche liegt und über einen Einlauf entwässert wird. Diese Teilfläche wird im Zuge der Umnutzung eines Teilgebäudeabschnittes zu Büronutzung als neu gestaltete Gartenfläche umgenutzt und bautechnisch hergestellt. Sie liegt weiterhin tiefer als das Straßenniveau und auf Höhe des Erdgeschossniveaus und wird in gleicher Form wie im Bestand auch zukünftig entwässert.

Das Plangebiet wird im südlichen Teilbereich durch eine bestehende Kanaltrasse des Entsorgungs- und Baubetriebes Bamberg gekreuzt. Eine dingliche Sicherung ist im Plan aufgenommen (R2).

ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV ist über regionale und überregionale Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung zum Atrium sowie über den nordwestlich angrenzenden Bahnhof sichergestellt.

5.6 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz, die im Bebauungsplan Nr. 305 G festgesetzt wurden, werden auch weiterhin beibehalten und auf die neu geplanten Stockwerke ausgeweitet. Diese Festsetzungen wurden aufgrund einer schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler+Partner aus dem Jahr 2020 entwickelt und sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen. Diese Unterlage wurde vom Büro Dr. Krah & Partner – Partnerschaft von Sachverständigen und beratendem Ingenieur mbB - aus Gundelsheim fortgeschrieben und gemäß der neuen Nutzungsaufteilung auf weiterhin bestehende Gültigkeit untersucht. Da sich die Nutzerzusammensetzung nur geringfügig verändert, können die Ergebnisse und Festsetzungen des alten Gutachtens von 2020 in die aufliegende Planung übernommen werden und sind auch weiterhin Bestandteil der Planung. Die Festsetzungen zu schutzbedürftigen Räumen wurden auf die dazukommenden Bereiche der Panorama-Suiten und der möglicherweise Nutzfläche von Apart-Hotel ausgeweitet. Die Untersuchung von 2020 sowie die Fortschreibung dazu werden dieser Begründung als Anlage 4 beigelegt.

Verkehrsräusche

Relevante Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet gehen sowohl vom Schienenverkehr der östlich gelegenen Bahnlinien als auch von den westlich gelegenen umliegenden innerstädtischen Straßen aus.

Im Bereich der geplanten Büronutzungen ergeben sich an den straßenzugewandten Gebäude-seiten Beurteilungspegel bis zu 71 dB(A) am Tag. Insofern werden sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete (MK) von 64 dB(A) am Tag als auch der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) am Tag überschritten.

Im Bereich der geplanten Hotelnutzungen ergeben sich vor Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel bis zu 63/54 dB(A) Tag/Nacht, so dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete an den relevanten Fassadenbereichen am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Maßnahmen gegen Verkehrsgeräusche:

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (64/54 dB(A) Tag/Nacht für Kerngebiete) als Abwägungsspielraum herangezogen wird, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Bei der Anordnung schutzbedürftiger Räume an Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom Juli 2016, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht neben dem Tagespegel insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes auch der Nachtpegel mit ein, wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, bzw. es wird ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Im Bauvollzug sind die (Mindest-) Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

Jedoch sind in den Bereichen des Plangebiets mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sind ein Abrücken der schutzbedürftigen Nutzungen von den maßgebenden Geräuschquellen sowie etwaige aktive Schallschutzmaßnahmen im Straßenraum nicht möglich.

Mit dem Gebot einer gerechten Abwägung kann es im Rahmen der Bauleitplanung auch vereinbar sein, schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Plangebiet Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Inneren der Gebäude angemessener Schallschutz gewährleistet ist.

Während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht.

Für verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden folgende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

Gebäudeseiten mit Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) in der Nacht sind durch fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten zu schützen. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels (>49 dB(A)) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (≤ 49 dB(A) in der Nacht) belüftet werden können.

Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüf-

tungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz innerhalb des Gebäudes und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 70 dB(A) am Tag müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Ein Verzicht auf Büronutzungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 70 dB(A) am Tag ist nicht erforderlich.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft:

Das Planvorhaben führt in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu keiner Erhöhung der Verkehrslärmbelastung infolge des Ziel-/Quellverkehrs, da sich die Verkehrsmengen durch die künftige Nutzung nicht erhöhen werden. Demzufolge ergeben sich an der bestehenden schutzwürdigen Nachbarschaft keine weitergehenden Pegelerhöhungen, die einen Anspruch auf Schallschutz im Sinne der 16. BImSchV nach sich ziehen würden.

Anlagengeräusche:

Anlagen außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung)

Für den Bereich der geplanten Büronutzungen im südlichen Bereich des Plangebiets werden die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrer zulässigen Emissionsentwicklung bereits durch die bestehende und somit näher zu den gewerblichen Anlagen situierten Nachbarschaft soweit eingeschränkt, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

Auf die Vorbelastung für den Bereich des geplanten Hotels im nördlichen Bereich des Plangebiets wird durch den Ausschluss von maßgeblichen Immissionsorten nach Nr. A.1.3 der TA Lärm wie folgt reagiert:

Die TA Lärm enthält in Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden. Der für die Einhaltung der TA Lärm maßgebliche Immissionsort liegt gemäß A 1.3 des Anhangs zur TA Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters. Daraus folgt: Durch Festsetzungen des Bebauungsplans kann der maßgebende Immissionsort zwar „gesteuert“ werden, zum Beispiel durch nicht offenbare Fenster, eine Grundrissgestaltung oder nicht schutzbedürftige Vorbauten. Das übliche Mittel des passiven Schallschutzes (Schallschutzfenster mit Schalldämmlüfter) ist jedoch bei Richtwertüberschreitungen nicht möglich. Hotelzimmer sind nach DIN 4109 als „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm. Die Fenster der betroffenen Hotelnutzungen sind jedoch lüftungstechnisch nicht notwendig, da die Hotelnutzung über zentral technische Gebäudeausrüstung (HVAC-Anlagen in den Hotelzimmern) verfügt. Da die Fenster nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden müssen, stellen sie in diesem Einzelfall keinen Immissionsort dar, so dass die benachbarten Betriebe und Anlagen nicht durch ein Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen eingeschränkt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, sehr detailliert auf die konkreten Situationen der Bebauung einzugehen. Somit können schon im Rahmen der Bauleitplanung (Vorhabenpläne) Einzelaspekte des Schallschutzes bewertet und präzise auf die spätere Bebauung bezogen festgesetzt werden. Deshalb wird festgesetzt, dass in dem Bereich der Hotelnutzung keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen dürfen.

Anlagen innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung):

Durch die geplanten Nutzungen können sich relevante Geräusche in der Nachbarschaft ergeben. Insbesondere die Geräusche durch den Parkverkehr auf dem bestehenden Parkdeck des Parkhauses sowie Schallemissionen durch die zusätzlich geplanten Stellplätze im Erdgeschoss

für die Gewerbeeinheiten bzw. den Gastronomiebetrieb führen zu Beurteilungspegeln, die die definierten Immissionsrichtwertanteile und somit die Anforderungen der TA Lärm nicht einhalten. Durch nachfolgende organisatorische und konstruktive Maßnahmen für die Bereiche des ruhenden Verkehrs wird dem Schallimmissionsschutz ausreichend Genüge geleistet:

Ausschließliche Nutzung der Stellplätze auf dem Parkdeck während des Beurteilungszeitraums tags (6:00 bis 22:00 Uhr). Alternativ können Abschirmmaßnahmen vorgesehen werden. In diesem Fall ist der immissionstechnische Nachweis zu führen, dass bei den Immissionsorten im Mischgebiet die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 nicht überschritten werden.

Bei Bedarf konstruktive Maßnahmen im Bereich der Stellplätze im Erdgeschoss durch eine hochabsorbierende Deckenverkleidung mit einem Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,8$ bei 500 Hz und Reduzierung der Öffnungsfläche zur Ludwigstraße um 50 % (z. B. Lamellenverkleidung).

Bei der baulich-technischen Ausführung ist zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z. B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) zu beachten, so dass der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) die Geräuschabstrahlung an den Stellplatzzufahrten durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ($< 1 \text{ dB(A)}$) erhöht.

Als Konsequenz der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung wurden die Festsetzungen zu Fenstern im Bereich schutzbedürftiger Aufenthaltsräume dahin konkretisiert, dass diese vom Nutzer nicht offenbar sein dürfen und eine Öffnung nur durch das Betriebspersonal im Zuge von Reinigungszwecken erfolgen darf.

5.7 Grünordnung

Das Plangebiet ist derzeit noch vollständig versiegelt. Bereits im 2020 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 305 G wurden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen in die Planung aufgenommen, um das Kleinklima vor Ort zu verbessern und das Stadtbild aufzuwerten.

Diese Festsetzungen werden dahingehend erweitert, dass die südliche, bzw. südwestliche Ecke des Gebäudes in einem höheren Umfang mit Fassadenbegrünung ausgestattet werden soll, als dies durch die Planungen des Bebauungsplans Nr. 305 G vorgesehen war. Die Zahl wurde von 230 m² auf 250 m² erhöht.

Im südwestlichen Bereich des Gebäudes wird, vorgelagert zu den künftigen Büroflächen, eine gärtnerisch hochwertige Grünfläche für die späteren Angestellten geschaffen. In der aufliegenden Planung ist diese Fläche deshalb auch weiterhin als private Grünfläche festgesetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 305 G festgesetzte Dachbegrünung wird im ehemaligen Kinobereich zurückgenommen. Dafür soll hier eine 550 bis 600 m² große Fläche für Photovoltaik-Anlagen entstehen. Eine Kombination der Photovoltaik-Anlagen mit Dachbegrünung ist an dieser Stelle aufgrund der Statik des Bestandes planungsrechtlich nicht zwingend vorgesehen, jedoch wird im Zuge der Bauausführung geprüft, ob dies nachträglich noch möglich ist. Die Photovoltaik-Anlagen sollen der Selbstversorgung des Gebäudes dienen und können somit einen Beitrag zum Kampf gegen den Klimawandel leisten sowie eine nachhaltige Energieversorgung vor Ort sicherstellen. Ein Dachaufsichtsplan mit den vorgesehenen Flächen für Photovoltaik und Dachbegrünung, sowie auch der Gestaltung der Innenhöfe ist als Anlage 5 der Begründung beigelegt.

Die seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 305 G festgesetzten Pflanzgebote wurden mit in die aufliegende Planung übernommen. So ist auch weiterhin vorgesehen, neue Baumpflanzungen gemäß Artenliste (s. Anlage 6) am Standort vorzunehmen, um schattige Ruhemöglichkeiten für die Besucher aber auch innerstädtische Kleinstlebensräume für Organismen zu schaffen.

Im Bebauungskonzept des Bebauungsplan Nr. 305 G war vorgesehen, entlang der neuen Gebäudekante auf Höhe des 1. Stockwerks 5 begrünte Innenhöfe zu schaffen, welche sich zur Ludwigstraße hin öffnen und somit das Stadtbild aufwerten und weitere Grünzonen zu schaffen. Dieses Konzept wird auch in der aufliegenden Planung beibehalten, jedoch wird der westliche Innenhof, nahe dem Bahnhof, vom 1. Stock in das Erdgeschoss transferiert. Somit kann dieser Bereich von allen Besuchern begangen werden.

5.8 Artenschutz

Um dem fortschreitenden Insektensterben entgegenzuwirken, wird im Bebauungsplan festgesetzt, die Beleuchtung der Außen- und Straßenanlagen, wenn möglich mit insektenschonenden Beleuchtungsmitteln auszugestalten.

Der Artenschutz ist bei sämtlichen Abbruch- und Baumaßnahmen zwingend zu beachten. Es wird auf die Zugriffs- und Tötungsverbote des § 44 BNatSchG verwiesen. In diesem Sinn ist besonders auf Vogel- und Fledermausvorkommen im Bestandsgebäude zu achten.

6. Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt und enthält folgende Verfahrensschritte, deren Auflistung im Zuge des Verfahrens ergänzt werden:

10.05.2023	Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs durch den Stadtrat von Bamberg
19.05.2023	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
30.05. – 30.06.2023	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
26.07.2023	Auswertung im Bau- und Werksenat mit Satzungsbeschluss Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Bei der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ihrer Begründung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und Verordnungen herangezogen sowie berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerische Bauordnung (BayBO) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG), Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Fassung.

Aufgestellt: Bamberg, den 10.05.2023, ergänzt am 26.07.2023

Re-23.024.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:
i. A.



Bubholz

Für den Fachbereich
Bauleitplanung
i. A.



Reichelt

Planungsgruppe S t r u n z
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
Ingenieurgesellschaft mbH
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Stellplatznachweis (vom 24.04.2023, Baugenossenschaft Franken eG) |
| Anlage 2 | Stellplatzanlagen Fahrräder (vom 26.07.2023, Baugenossenschaft Franken eG) |
| Anlage 3 | Verkehrsgutachten (vom 17.01.2020, Planungsgruppe Strunz)
& Fortschreibung zum Verkehrsgutachten (vom 25.04.2023, Planungsgruppe Strunz) |
| Anlage 4 | Schalltechnische Untersuchung (Februar 2020, Büro Möhler+Partner)
& Fortschreibung zur Schalltechnischen Untersuchung (vom 24.04.2023, Dr. Krah & Partner – Partnerschaft von Sachverständigen und beratendem Ingenieur mbB) |
| Anlage 5 | Dachaufsichtsplan (vom 10.05.2023, Planungsgruppe Strunz) |
| Anlage 6 | Pflanzliste (vom 10.05.2023, Planungsgruppe Strunz) |