

## Bebauungsplanverfahren Nr. 114 F

## Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

## Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
1. Bundesnetzagentur	27.10.15	– Die Telefonica Germany GmbH & Co OHG betreibt eine Richtfunkstrecke innerhalb des Planungsumgriffs und sollte im weiteren Verfahren beteiligt werden.	– Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Betreiber wurde beteiligt.
2. Zweckverband f. Rettungsdienst	03.11.15	– Die Anforderungen für Flächen der Feuerwehr gemäß BayBO bzw. Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie DIN 14090 sind einzuhalten. – Zufahrten sind jederzeit freizuhalten und ggf. entsprechend zu beschildern. – Aufgrund der Richtwerte und der Regelungen im DVGW–Arbeitsblatt W 331 über Hydranten kann die öffentliche Löschwasserversorgung geplant und beurteilt werden. – Für besondere Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko kann ein höherer Löschwasserbedarf notwendig sein, dies ist zu berücksichtigen.	– Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Richtlinien werden in der Planung berücksichtigt und im Bauvollzug geprüft. – Sofern Leistungserhöhungen erforderlich sind, werden diese im städtebaulichen Vertrag vereinbart.
3. PLEdoc GmbH	02.11.15	– Es befinden sich keine Versorgungsanlagen in dem angefragten Bereich.	–
4. FB 6A	03.11.15	– Keine Anregungen/Einwände.	–

<b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>Eingang</b>	<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
5. Gewerbeaufsichtsamt, Reg. OF	03.11.15	- Keine Anregungen/Einwände.	-
6. Gemeinde Bischberg	09.11.15	- Keine Anregungen/Einwände. - Keine weitere Beteiligung erforderlich.	-
7. Telekom Deutschland GmbH	05.11.15	- Keine Anregungen/Einwände.	-
8. FFW Bamberg	11.11.15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung des zweiten Rettungswegs über tragbares Rettungsgerät und Hubrettungsgerät.</li> <li>- Flächen für Feuerwehr sind insbesondere zwischen dem Gebäudeblock C und D bis hin zum Gebäude B vorzusehen.</li> <li>- Für Gebäude B und D sind Anleiterstellen mittels Drehleiter vorzusehen.</li> <li>- Einige Wohnungen werden sich nicht wie geplant realisieren lassen.</li> <li>- Eine Zufahrtsmöglichkeit zum Gebiet über öfftl. Verkehrsflächen ist erforderlich.</li> <li>- Es sind Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen oder dem Grundstück selbst erforderlich. Auslegung nach DIN 14090 mit Verweis auf die „Technischen Bedingungen – Feuerwehrflächen“ (TB-FwFI) der Feuerwehr Bamberg.</li> </ul>	- Die Planung ist so gestaltet, dass die bauordnungsrechtlichen und insbesondere die brandschutztechnischen Anforderungen der DIN 14090 eingehalten werden können. Dies umfasst auch die Grünordnung und Wegeplanung. Die Lage und Erreichbarkeit der Wohnungen für einen Angriff durch die Feuerwehr wurde so umgeplant, dass sie sich wie vorgesehen realisieren lassen. Hinsichtlich der brandschutztechnischen Anforderungen wird ein Konzept erstellt, das mit der Freiwilligen Feuerwehr Bamberg abgestimmt werden wird. Es wird auch Zufahrtsmöglichkeiten und die Festlegung der Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen behandeln. Die Löschwasserversorgung ist eine Frage der Ausführungsplanung, ebenso die Entrauchung und Entlüftung der Tiefgarage.

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rahmenanforderungen (gem. DIN 14090):</u></li> <li>- Fahrzeug-Gesamtmasse: 16t, Achslast: 10t; Schotterrasen genügt nicht der geforderten Bauklasse VI der RStO 01 u. daher unzulässig für Aufstellflächen von Drehleitern; Grünordnungs- und Wegeplanung ist entsprechend auszulegen.</li> <li>- Aufstellflächen Drehleiter (6m x 11m) sind bei Gebäuden der GK4 oder GK5 einzuplanen.</li> <li>- Mind. eine Bewegungsfläche (je 7m x 12m) auch auf Privatgrund, sonst öfftl. Fläche vorzusehen; max. Abstand zum entferntest gelegenen Gebäudezugang 50m.</li> <li>- Flächen sind auch im Luftraum freizuhalten, keine Einengung durch Bäume, Balkone, Vorbauten etc.; Grünordnungs- und Wegeplanung ist entsprechend auszulegen.</li> <li>- Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind grafisch nachzuweisen und zu bemaßen, auch Darstellung des Baumbestands; Vorlegung bei der Feuerwehr zur Freigabe.</li> <li>- Ränder der Feuerwehrflächen sind zu kennzeichnen, Abstimmung mit BS-Dst.</li> <li>- Über Löschmittelversorgung keine Bewertung im Zuge BPV/FNP; ausreichende</li> </ul>	

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Löschwasserversorg. gem. DVGW-Merkblatt W405 ist jedoch sicherzustellen; erforderliche Maße einplanen.</p> <p>-Für die Tiefgarage sind Lüftungs- und Entrauchungsschächte einzuplanen; natürliche Rauchableitungsöffnung: 1.000cm<sup>2</sup> je Stellplatz, keiner mehr als 20m von einer Öffnung entfernt oder maschinelle Entrauchung mit mind. 10-fachem Luftwechsel; Öffnungen sind im Vorfeld zu berücksichtigen und Freiflächenordnung entsprechend anzupassen.</p>	
<p>9. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West</p>	<p>11.11.15</p>	<p>- Keine Anregungen/Einwände.</p>	<p>-</p>
<p>10. Wirtschafts- förderung und Amt für Strategische Entwicklung und Konversionsmanage- ment</p>	<p>13.11.15</p>	<p>- Geplante Einzelhandelsfläche wird als zu gering eingeschätzt; die Realisierung von kleineren Verkaufsflächen (weniger als 300qm) im rückwärtigen Bereich des Quartiers wird als kritisch angesehen. Zusätzlich geschaffene kleinteilige Handelsflächen gehen zu Lasten der inhabergeführten Einzelhandelsgeschäfte.</p> <p>- Für ausreichend Frequenz sind mehrere Eingänge zu den Ladenflächen nötig; Durchgängigkeit zw. Handelslagen der Langen Straße und Richtung Franz-Ludwig-Straße muss gewährleistet werden</p> <p>- Folgende Sortimente sind sinnvoll: Lebensmittel,</p>	<p>- Die Planung dient der Behebung des Defizites an großflächigen Einzelhandelsangeboten in der denkmalgeschützten Altstadt Bambergs. Kleinteilige Verkaufsflächenangebote (&lt; 300 m<sup>2</sup> VF), die es aufgrund der denkmalgeschützten Strukturen in der Innenstadt in ausreichendem Umfang gibt, werden bei den Neubauten auf eine Gesamtgröße von max. 300 m<sup>2</sup> VF beschränkt. Näheres dazu regelt der Durchführungsvertrag. Grundsätzlich stellt das Verkaufsflächenangebot keine Abbildung der Innenstadt, sondern eine sinnvolle Ergänzung dar.</p>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Textilien und ggf. Drogeriemarkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Positiv ist die Planung für Bauteil A mit Lebensmitteleinzelhandel über 1.100qm inkl. Bäckerei/Cafe mit Bestuhlung auf Quartiersplatz; gastronomische Nutzung kann das Viertel beleben und die Kundenfrequenz erhöhen.</li> <li>- Geplante Verkaufsfläche mit 1.800qm für den Bauteil B wird positiv bewertet, Belegung idealerweise durch einen Händler.</li> <li>- Begründung für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept maßgebend; Beschluss am 15.12.2015 im Konversionssenat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anregung, dass für eine ausreichende Frequenz mehrere Eingänge zu den Ladenflächen sinnvoll sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Durchgängigkeit zwischen den Handelslagen in der Langen Straße und der Franz-Ludwig-Straße wird durch die Durchwegung in den Bauteilen A und B gewährleistet.</li> </ul> <p>Das aktualisierte Einzelhandelskonzept (Beschluss vom 15.12.2015) wird von der Planung berücksichtigt, da es eine räumlich noch stärkere Konzentration von Einzelhandelsflächen im Innenstadtbereich empfiehlt und die Magnet-, Frequenz- und Impulsfunktion für den Standort betont.</p>
<p><b>11</b> <b>UDSchB</b></p>	<p>11.11.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Areal befindet sich innerhalb des Stadtdenkmals und des UNESCO-Welterbes; ebenfalls ist das Gebiet flächig als Bodendenkmal in der Bayerischen Denkmalliste eingetragen.</li> <li>- Historischer Stadtmauerverlauf ist sowohl untertägig als auch im Aufgehenden teils umfangreich erhalten.</li> <li>- Im Bereich befinden sich Einzelbaudenkmäler Keßlerstraße 38, Rückgebäude Hellerstraße 13 und eine nachgewiesene Mikwe, denkmalwerte Gebäude der Hellerstraße 13 und 15 einschließlich deren mittelalterliche Keller sowie der verfüllte Keller der Hellerstraße 11.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Den denkmalfachlichen Belangen kommt bei der Entwicklung des Quartiers eine sehr hohe Bedeutung zu, die in der Planung berücksichtigt wird. Die Kubatur und Geschossigkeit der vorgesehenen Baukörper dienen der grundlegenden planerischen Intention, ein zentrales urbanes Quartier zu schaffen, das neben den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Stadtgestalt auch den Zielen der Wiederbelebung des inzwischen weitgehend nicht mehr genutzten Quartiers, den Zielen des Einzelhandelskonzepts und einer angemessenen Bebauung der sehr verdichteten Lage mit einer</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Positiv ist die angemessene differenzierte Bauweise unterschiedlicher Baukörper mit z.T. offener Durchwegung, Innenhöfen und Grünflächen; zudem der Erhalt des Denkmal- und denkmalwerten Bestands inkl. deren adäquate Integration in das Quartier.</li> <li>- Zu erwarten sind weitere Bodendenkmäler in den bis dato nicht untersuchten Gebieten, auch in den zum Abbruch vorgesehenen unterkellerten Bestandsbauten.</li> <li>- Sämtliche Bodeneingriffe sind daher nach Art. 7 DSchG erlaubnispflichtig; gem. Art. 1 DSchG genießt der ungestörte Erhalt der Denkmäler oberste Priorität.</li> <li>- Bei baulichen Überplanungen müssen als Ersatzhandlung für die Zerstörung der Bodendenkmäler vom Veranlasser der Baumaßnahme zu finanzierende archäologische Rettungsgrabungen durchgeführt werden.</li> <li>- Punkt 9 (Bodendenkmäler) der Hinweise zum Bebauungsplan ist diesen Ausführungen gemäß zu ändern.</li> <li>- <u>Baufeld A:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baukörper an der Langen Straße fügt sich maßstäblich in die vorhandene Straßenrandbebauung ein; entspricht dem Anforderungsprofil 4-5 Vollgeschosse.</li> </ul> </li> </ul>	<p>guten Anbindung an den ÖPNV gerecht wird. Die zahlreichen Einzelbaudenkmäler werden bei der Planung so berücksichtigt, dass keine Beeinträchtigung des Denkmalwerts zu befürchten ist. Die UDSchB wird dabei im weiteren Planungsverlauf beteiligt, insbesondere auch hinsichtlich der Gestaltung der Mikwe.</p> <p>- Bei baulichen Überplanungen werden archäologische Rettungsgrabungen durchgeführt, näheres regelt der städtebauliche Vertrag.</p>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der zum Hof gerichtete Baukörper kann aus denkmalpflegerischer Sicht hingenommen werden; Kubatur des derzeitigen Bestandsgebäudes der Sparkasse darf in Geschossigkeit nicht überschritten werden.</li> <li>- <u>Baufeld B:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wirkung des Baukörpers Franz-Ludwig-Straße mit 6 Geschossen zu überdimensioniert; es widerspricht auch dem Anforderungsprofil von 4-5 Geschossen. Eine Herabsetzung um ein Geschoss auf IV+D erforderlich.</li> <li>- Der zum Hof gerichtete Baukörper überschreitet ebenfalls mit IV+D die Vorgaben des Anforderungsprofils von max. 3 Geschossen; Herabsetzung wird empfohlen.</li> </ul> </li> <li>- <u>Baufeld C:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimensionen der Erweiterungsbauten am Denkmal- bzw. denkmalwerten Bestand steht grundsätzlich nichts entgegen, der Baukörper Hellerstraße 11 sollte als Lückenschluss zwischen Hellerstraße 9 und Hellerstraße 13 vermittelnd wirken.</li> </ul> </li> <li>- <u>Baufeld D:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baukörper überschreitet mit III+D das Anforderungsprofil mit max. 3 Geschossen; eine Herabsetzung wird empfohlen.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zum Baufeld A:</u> Der Neubau erhält in etwa die gleiche Kubatur wie das Bestandsgebäude. Die Auswirkungen des Gebäudes bleiben also vergleichbar. Dementsprechend ist die gewählte Ausdehnung auch städtebaulich vertretbar.</li> <li>- <u>Zum Bauteil B:</u> Dem Vorschlag den Baukörper an der Franz-Ludwig-Straße um ein Geschoss zu reduzieren wird gefolgt. Es wird eine ausgewogene Abstufung zwischen den hohen Gebäuden in der Promenadestraße und dem viergeschossigen benachbarten Gebäude in der Franz-Ludwig-Straße gesucht. Das Rückgebäude bleibt in der geplanten Geschossigkeit (IV+D) bestehen. Seine Höhe ist vergleichbar mit den Dimensionen der Anbauten der Gebäude in der Promenadestraße und nimmt die 4 Geschosse von Nachbargebäuden in der Hellerstraße auf.</li> <li>- <u>Zum Bauteil C:</u> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- <u>Zum Bauteil D:</u> Die Flächen, die Kubatur und die Dichte des Baukörpers entsprechen der Umgebungsbebauung. Städtebaulich ergeben sich hieraus keine Bedenken. Das Gebäude D fügt sich im Verlauf der Hellerstraße in die bestehende Bebauung mit überwiegend 3-4 geschossigen Gebäuden ein. Auch hier gibt es</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Textl. Festsetzungen Ziff. 3.3 „Balkone und Loggien“</u></li> <li>- Festsetzung sehr allgemein gehalten, zumal Vorhabenplan mit seiner Planungsschärfe in vorliegender Form wenig Aussagekraft besitzt.</li> <li>- Bedenken über verfrühte Festsetzungen in diesem Planungsstadium, da abhängig von noch abzuklärender Gestaltung und der Grundrissituation.</li> <li>- Grundsätzlich sind Loggien unbedenklich und/oder allenfalls Baugrenzen überschreitende Balkone als untergeordnete Vorbauten im Sinne der BayBO.</li> <li>- <u>Begründung Ziff. 2.2.5. „Denkmalschutz in der Umgebung“</u></li> <li>- Zum Denkmal Hellerstraße 9 gehört nicht nur das beschriebene und kartierte straßenseitige Gebäude, sondern auch das Seitengebäude und die rückwärtige Scheune; Ergänzungen sind vorzunehmen.</li> <li>- <u>Stadtmauern</u></li> <li>- Aufweichung des bereits am 05.12.2014 festgehaltenen Anforderungsprofils zum Erhalt der Stadtmauer durch den Zusatz in Begründung Ziff. 4.1 „sofern möglich“; zeigt sich ebenfalls im Vorhabenplan.</li> <li>- Verlauf der historischen Stadtbefestigung im</li> </ul>	<p>die Geschossigkeit III+D und IV+D. Eine Herabsetzung der Geschossigkeit ist deshalb nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zu Balkonen und Loggien: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Ausbildung von Balkonen und Loggien wird im weiteren Planungsverlauf festgelegt.</li> <li>- <u>Zur Stadtmauer:</u> Die genaue Lage und die Ausmaße der vorhandenen Stadtmauer werden im Vorhabenplan auf der Basis der im Rahmen von Voruntersuchungen erarbeiteten Erkenntnisse eingetragen und stellen den tatsächlich vorhandenen Umfang der Stadtmauer in Erd- und Untergeschoss dar.</li> <li>- Ein Türdurchbruch durch die entlang der Westfassade des Gebäudes B führende Stadtmauer des 15. Jahrhunderts im Untergeschoss ist erforderlich um 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.</li> <li>- Im Bereich der bestehenden Tiefgarage fehlt voraussichtlich ein Teil der historischen</li> </ul>



§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>B-Plan zwar korrekt dargestellt, die derzeit bekannten und zu erhaltenden Mauerreste sind jedoch im Vorhabenplan falsch verortet bzw. gar nicht dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Offenbar stehen einige aufgehende Mauerabschnitte der Planung im Weg.</li> <li>- Als östliche Begrenzung des zentralen Innenhofs abgebildete Stadtmauerreste finden hingegen keine Entsprechung im überkommenen Bestand; Offen ist Planungenauigkeit oder „rekonstruierender Wiederaufbau“.</li> <li>- Abstimmungsbedarf und Fragen bei der Machbarkeit des in situ-Erhalts der Mauern vor dem Hintergrund der großflächigen Unterkellerung des Areal für eine Tiefgarage.</li> <li>- Vorhabenpläne sind entsprechend zu korrigieren und die Planung dem erhaltenen Baubestand der Stadtmauern anzupassen.</li> </ul> <p>- <u>Mikwe</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Ansatz, die erst teilweise freigelegte Mikwe nach Ziff. 4.1 zu erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wird begrüßt.</li> <li>- Bedarf an einer vorab umfangreichen Abstimmung mit der Denkmalpflege für eine</li> </ul>	<p>Stadtmauer des 13. Jh. In diesem Bereich wird die Durchfahrt vom südlichen Abschnitt der Tiefgarage (Gebäude A) zum nördlichen Abschnitt (Gebäude B) hergestellt. Die Sohle der vorhandenen Tiefgarage reicht bis zu einer Tiefe von 2,50 Meter unter Niveau. Die neue Tiefgarage wird knapp 1,50 Meter tiefer liegen. Falls sich in diesem Horizont noch Stadtmauerreste befinden, kann in diese auf einer Breite von max. 3,00 Metern und einer Tiefe von 1,50 Metern ein Eingriff erforderlich sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In einer Abwägung überwiegen die für die Realisierung der Tiefgarage mit einem Anschluss an das Rückgebäude B sprechenden Argumente an dieser Stelle den Aspekt des Denkmalschutzes, auch angesichts der Geringfügigkeit der Beeinträchtigung. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass keine Rekonstruktion der Stadtmauer vorgesehen ist.</li> <li>- <u>Zu den Bodendenkmälern:</u> Der Umgang mit bisher unbekanntem Bodendenkmälern ist vorrangig Teil der Bauphase. Dort wird eine sachgemäße Ermittlung unter Beachtung der Vorgaben des BayDSchG erfolgen. In den textlichen Hinweisen Punkt 9 (Bodendenkmäler) wird die etwaige Notwendigkeit von</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>architektonisch sowie didaktisch angemessene Präsentation der Befunde.</p> <p>– Unter Berücksichtigung obiger Anregungen und Bedenken stehen aus der Sicht der UDSchB grundsätzliche denkmalpflegerische Belange der Planung nicht entgegen.</p>	<p>archäologischen Rettungsgrabungen entsprechend ergänzt. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.</p> <p>– <u>Zu den Baudenkmalern im Umfeld:</u> Die zum Baudenkmal Hellerstraße 9 zugehörigen Nebengebäude werden in der Begründung ergänzt.</p>
<p><b>12.</b> <b>Amt 38</b></p>	<p>16.11.15</p>	<p>– Im Vorbericht ist zu entnehmen, dass die geltenden Richtwerte des Immissionsschutzes durch Nutzungsbeschränkung, organisatorische und technische Maßnahmen unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorschriften einzuhalten sind. Ausführliche Berechnungen und Nachweise sind im weiteren Verfahren vorzulegen.</p> <p>– Detaillierte Aussagen über die Vorbelastung des Gebietes durch die unmittelbar angrenzenden Straßen(Verkehr) und Gewerbebetriebe, insb. Gaststätten, sind nicht enthalten. Zu prüfen ist, inwieweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den betroffenen Fassaden des Plangebiets vorherrschen.</p> <p>– Aus den Plänen ist nicht ersichtlich, wo die Abfall- und Wertstoffsammelbehälter des gesamten Komplexes aufgestellt werden sollen. Ausreichende und sinnvoll angelegte Stellflächen</p>	<p>– Der Immissionsschutzrechtliche Bericht zum Bebauungsplan, der detailliert zu den erwartbaren Immissionsbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm im Plangebiet Stellung nimmt, wird im weiteren Verfahren weiter ausgearbeitet. Dabei wird der Nachweis geführt, dass die geltenden Richtwerte durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können.</p> <p>– Aussagen zu Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch die unmittelbar angrenzenden Straßen (Verkehr) und Gewerbebetriebe/Gaststätten werden im Immissionsschutzbericht getroffen, ebenso über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.</p> <p>– Der Standort der Abfall- und Wertstoffbehälter wird im weiteren Planungsverlauf dargestellt.</p>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		für die Abfallsammelbehälter sollten bereits in der Planung berücksichtigt werden.	
13. Bürgerverein Bamberg Mitte e.V.	17.11.15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich wird eine stadtverträgliche Weiterentwicklung des Projekts begrüßt.</li> <li>- Seit Jahren wird das Thema „Lärm und Müll in der Bamberger Innenstadt“ behandelt.</li> <li>- Kritik an der öffentlichen Durchwegung zur Nachtzeit. Zwar gibt es eine Schließung zur Langen Straße mit Geschäftsschluss des Lebensmittelmarktes aber offen bleibt die Fußgängerpassage an der Promenade. Die Verbindung zwischen Hellerstraße und ZOB wird aufgrund der nächtlichen Frequentierung von verstärkt jungen Menschen kritisch gesehen, die aus den in der Langen Straße oder im Sandgebiet ansässigen Kneipen unterwegs zum ZOB oder zum Taxistand in der Franz-Ludwig-Straße sind.</li> <li>- Die Nachtruhe der Bewohner wäre in Gefahr.</li> <li>- Die überbaute Einkaufspassage an einer neuralgischen Stelle könnte während der Nacht eine Toilettenfunktion übernehmen.</li> </ul>	- Die Öffnungszeiten der Durchwegung für das gesamte Geviert werden in Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger im Durchführungsvertrag festgelegt. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.
14 EBB	17.11.15	- Die Erschließung für die Entwässerung ist durch die bestehenden Kanäle gesichert. Die Einleitungsmengen sind in der Planung auf die hydraulische Belastbarkeit der öffentlichen Kanäle abzustimmen. Inwieweit gegebenenfalls	- Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der inneren Erschließung zur Entsorgung handelt es sich grundsätzlich um einen Belang, der während der Ausführungsplanung zu berücksichtigen ist. Die

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Rückhaltmessungen erforderlich werden, ist in der Detailplanung nachzuweisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Planunterlagen ist eine innere Erschließung zur Entsorgung nicht vorgesehen; daher vom öfftl. Straßenraum über Franz-Ludwig-Straße, Keßlerstraße, Hellerstraße und Lange Straße. Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des §15 der Bamberger Abfallwirtschaftssatzung vom 11.09.2014 entsprechen. Die max. Entfernung zum Bereitstellungsort an der öffentlichen Straße darf nicht mehr als 15m betragen, sonst selbstständige Bereitstellung der Tonnen unabhängig von Fraktion und Größe. Die Stellplätze müssen für die geplante Nutzung ausreichend dimensioniert sein.</li> <li>- Weiteres regelt die Abfallwirtschaftssatzung.</li> <li>- Die Andienung der Geschäftshäuser (besonders Einzelhandel) und Gastronomie kann nach Auffassung des Straßenbulasträgers nur mit Klein-LKWs erfolgen, bzw. muss im Einzelfall noch gesondert beplant und durch Schleppkurven nachgewiesen werden.</li> <li>- Die innere Erschließung ist ausschließlich über private Verkehrsflächen mit öfftl. Gehrecht (teilw. nur während der Öffnungszeiten) sichergestellt.</li> <li>- Es wird um ein Konzept zur Baustellenlogistik</li> </ul>	<p>Planung berücksichtigt diesen Faktor insoweit, als sie den Anforderungen der Erschließung nach der Bamberger Abfallwirtschaftssatzung grundsätzlich gerecht wird. Hierzu wird es auch Regelungen im städtebaulichen Vertrag geben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Andienung der Einzelhandelsflächen erfolgt für den Vollsortimenter im Baufeld A über eine im Baukörper befindliche eingehauste Be- und Entladefläche im Rückbereich des Gebäudes. Die Anfahrt zu dieser Ladefläche erfolgt von der Lange Straße über die Hellerstraße. Die in der Verkehrsuntersuchung ermittelten Schleppkurven sowie ein erfolgreicher Fahrversuch für eine Anlieferung mit LKW belegen, dass diese Andienung möglich ist. Die Anlieferung für die Einzelhandelsgeschäfte im Baukörper B erfolgt über die Franz-Ludwig-Straße und Promenadestraße. Hier wird die Be- und Entladung ebenerdig mit Rollcontainern vor dem Baukörper B (Nordostfassade) erfolgen. Die Zufahrt zu dieser Stelle ist unproblematisch.</li> <li>- Die innere Erschließung ist durch die Offenhaltung der Durchwegung - im Bereich des Gebäudes A nur während der Ladenöffnungszeiten - für die Allgemeinheit sichergestellt.</li> <li>- Ein Konzept zur Baustellenlogistik wird vor der</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>gebeten, da sowohl die Lange Straße als auch die Promenadestraße nur eingeschränkt für schwere Baustellenfahrzeuge geeignet sind.</p>	<p>Bauphase in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden festgelegt.</p>
<p>15. Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V.</p>	<p>17.11.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich positiv zu bewerten sind die Entwicklung des Gebietes, die Verkleinerung der Dimensionen der Bebauung und der großteilige Erhalt der im Bebauungsplan vorhandenen und gefährdeten Denkmäler inkl. deren Sanierung. Dabei geht es insb. um die Gebäude der Hellerstraße sowie die Bodendenkmäler, z.B. die Mikwe.</li> <li>- Negativ zu bewerten ist die Planung eines meterbreiten Durchbruchs in der Stadtmauer aufgrund des Baus der Tiefgarage. In früheren Planungen war eine Inszenierung der restlichen Stadtmauer vorgesehen. Der Durchbruch und der Abriss von Teilen der Stadtmauer werden in keiner Weise befürwortet.</li> <li>- Der Bebauungsplan selbst zeigt die historische Stadtmauer durchgehend, die Legende stellt es ebenfalls so dar. Die Forderung nach einem „in situ“-Erhalt wird danach erfüllt. Der Tiefgaragenplan widerspricht dem mit einer Abtragung und einem Durchbruch. Ein Erhalt im Ganzen ist zu fordern, zusätzlich ist eine Erlebbarkeit der Stadtmauer anzustreben.</li> <li>- Eine hochwertige und interessante Gestaltung</li> </ul>	<p>- <u>Zur Stadtmauer:</u> Die genaue Lage und die Ausmaße der vorhandenen Stadtmauer werden im Vorhabenplan auf der Basis der im Rahmen von Voruntersuchungen erarbeiteten Erkenntnisse eingetragen und stellen den tatsächlich vorhandenen Umfang der Stadtmauer in Erd- und Untergeschoss dar. Ein geringfügiger Durchbruch der Stadtmauer des 15. Jahrhunderts im Bereich der Westfassade des Gebäudes B (UG) ist erforderlich, um einen Anschluss von der Tiefgarage zum Treppenhaus des Rückgebäudes B zu erhalten. Dieser notwendige Durchbruch der Stadtmauer wird dabei auf das geringstmögliche Maß reduziert. Im Bereich der bestehenden Tiefgarage fehlt voraussichtlich ein Teil der historischen Stadtmauer des 13. Jh. In diesem Bereich wird die Durchfahrt vom südlichen Abschnitt der Tiefgarage (Gebäude A) zum nördlichen Abschnitt (Gebäude B) hergestellt. Die Sohle der vorhandenen Tiefgarage reicht bis zu einer Tiefe von 2,50 Meter unter Niveau. Die neue Tiefgarage wird knapp 1,50 Meter tiefer liegen. Falls sich in diesem Horizont noch Stadtmauerreste befinden, kann in diese auf</p>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>der Fassade an der Langen Straße wird gefordert. Im Bereich der heutigen Sparkassengebäude befanden sich früher drei Häuser; die jetzige Fassadengliederung zeigt zwei Häuser. Eine nach der ursprünglichen Fassadengliederung mit 3 Häusern gestaltete Fassadenstruktur soll wiederhergestellt werden; auch die einstige Zweiteilung der Häuser Lange Straße 27 und 29 soll wieder sichtbar gemacht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abgelehnt wird der Entwurf in seiner jetzigen Fassung im Bereich des Eckgebäudes Promenadestraße und Franz-Ludwig-Straße; kritisiert werden der Abriss des Gebäudes „Da-am-Eck-da“ und der zu hohe Neubau, der sich nicht in die Nachbarbebauung einfügt; Höhe ist auf die des Nachbargebäudes Franz-Ludwig-Straße zurückzuführen.</li> <li>- Es sollte darauf geachtet werden, dass der Neubau sich hinsichtlich Fenstergestaltung und -anordnung in die Nachbarbebauung einfügt; keine Unterbrechung der Einheitlichkeit des Straßenzugs in der Langen Straße.</li> <li>- Auch die Gestaltung der Dachgauben sollte sich an die Umgebung der Langen Straße annähern.</li> <li>- Geprüft werden sollte, ob Dachgauben am Eckneubau Promenadestraße und Franz-Ludwig-Straße überhaupt angebracht werden.</li> </ul>	<p>einer Breite von max. 3,00 Metern und einer Tiefe von 1,50 Metern ein Eingriff erforderlich sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In einer Abwägung überwiegen die für die Realisierung der Tiefgarage mit einem Anschluss an des Rückgebäude B sprechenden Argumente an dieser Stelle den Aspekt des Denkmalschutzes, auch angesichts der Geringfügigkeit der Beeinträchtigung. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass keine Rekonstruktion der Stadtmauer vorgesehen ist.</li> <li>- Eine Inszenierung der Stadtmauer – soweit man davon sprechen kann – kann nur oberirdisch stattfinden. Teile der Stadtmauer im Tiefgaragengeschoss sichtbar werden zu lassen muss unterbleiben, da dies bautechnisch nicht zu realisieren ist.</li> <li>- Im weiteren Verlauf werden die Reste der Stadtmauer sowohl im Bebauungsplan als auch im Vorhabenplan entsprechend der auf der Basis der im Rahmen von Voruntersuchungen erarbeiteten Erkenntnisse dargestellt.</li> <li>- <u>Zur Fassade:</u> Vorschläge zur Gestaltung der Fassaden (d.h. auch der Fassade an der Langen Straße sowie der Fenstergestaltung und -anordnung) werden im Rahmen eines Fassadenwettbewerbs erarbeitet. Sie stellen die</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>gestalterische Qualität des Vorhabens sicher. Die Anregung zur dreiteiligen Fassadengliederung an der Langen Straße wird in der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>– <u>Zur Höhenentwicklung:</u> Dem Vorschlag den Baukörper an der Franz-Ludwig-Straße um ein Geschoss zu reduzieren wird gefolgt. Es wird eine ausgewogene Abstufung zwischen den hohen Gebäuden in der Promenadestraße und dem viergeschossigen benachbarten Gebäude in der Franz-Ludwig-Straße gesucht. Das Rückgebäude bleibt in der geplanten Geschossigkeit (IV+D) bestehen. Seine Höhe ist vergleichbar mit den Dimensionen der Anbauten der Gebäude in der Promenadestraße und nimmt die 4 Geschosse von Nachbargebäuden in der Hellerstraße auf.</p> <p>– <u>Zu Dachgauben:</u> Im Dachgeschoss des Gebäudes B befinden sich zur Franz-Ludwig-Str. notwendig zu belichtende Wohnräume. Inwieweit dort Dachgauben oder Flächenfenster sinnvoll sind, wird im Fassadenwettbewerb entschieden.</p>
<p><b>16. Bauordnungsamt</b></p>	<p>18.11.15</p>	<p>– Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO als eingehalten gelten.</p> <p>– Die Anzahl der Stellplätze bei Neubauten errechnet sich nach Art. 47 BayBO i.V.m. der</p>	<p>– Die Abstandsflächen werden abweichend von der BayBO im Bebauungsplan festgesetzt, gem. § 6 Abs.5 S. 3 BayBO. Die im Bebauungsplan abweichend von der Bauordnung festgelegten Abstandsflächentiefen treten an die Stelle der in</p>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg. Soll von diesen Vorschriften abgewichen werden, ist im Bebauungsplan die Abweichung eindeutig textlich zu regeln.</p>	<p>der Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächentiefen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Abstandsflächen nehmen Bezug auf die vorhandene, dichte innerstädtische Struktur der Umgebungsbebauung und stellen zugleich eine ausreichende Belichtung sicher.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen sind vorhanden bzw. werden in der Umgebung nachgewiesen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</li> </ul>
<p><b>17.</b> <b>Beirat f. Menschen mit Behinderung</b></p>	<p>18.11.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis darauf, dass alle baulichen Maßnahmen unter dem Aspekt der barrierefreien Gestaltung zu planen sind und Barrierefreiheit hergestellt werden muss. Bei Schwierigkeiten zur Lösungsfindung rechtzeitig Kontakt aufnehmen.</li> <li>- Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind mit der UN-Konvention verschärft worden; Abweichungen von Vorschriften sind immer mit der Behindertenbeauftragten abzustimmen um keine Gründe für eine Diskriminierungsklage zu liefern.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Die Bauten im Bestand können an die Vorgaben der Barrierefreiheit nur eingeschränkt angeglichen werden, da denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen sind.</li> </ul>
<p><b>18.</b> <b>IHK Oberfranken</b></p>	<p>19.11.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrüßt wird ein vorgelegtes Nutzungskonzept und die Einleitung einer entsprechenden Bauleitplanung.</li> <li>- Das Konzept einer Mischnutzung von Einzelhandel, Hotel und Wohnen erscheint</li> </ul>	<p>-</p>



§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>sachgerecht für den Standort und die Innenstadtentwicklung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geplante Flächen für Einzelhandel liegen deutlich unter den zulässigen Obergrenzen.</li> <li>- Keine Anregungen/Einwände.</li> </ul>	
<p><b>19.</b> <b>HBE Bayern</b></p>	<p>19.11.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich wird die Entwicklung des Areals an der Stadtmauer begrüßt.</li> <li>- Hinsichtlich der vorgesehenen Parkplätze für den Einzelhandel kann sich der Verkehrsuntersuchung nicht angeschlossen werden, hier müssen entsprechende Stellflächen vorgehalten werden.</li> <li>- Selbst die Verkehrsuntersuchung spricht von einer PKW Frequentierung in „überschaubaren Maße“ für den Einzelhandel; keine Parkflächen wäre insofern der falsche Ansatz.</li> <li>- Im Bereich der Promenadestraße und der Langen Straße sind Parkplätze jetzt schon überwiegend belegt; zusätzlicher Park-Such-Verkehr belastet die Straßen zusätzlich.</li> <li>- Der Erfolg von Einkaufszentren ist auch auf die Kundenparkplätze in räumlicher Nähe zurückzuführen. Insofern reicht es nicht, auf die Parkhäuser und Tiefgaragen am Maxplatz bzw. Schützenstraße zu verweisen, die diesen Vorteil nicht bieten können.</li> <li>- Da der wirtschaftliche Erfolg der Einzelhändler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die geplanten Einzelhandelsflächen dienen der Sicherstellung der Nahversorgung im Quartier sowie der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Altstadt Bamberg. Es kann davon ausgegangen werden, dass für diese Flächen keine zusätzlichen Parkplätze angeboten werden müssen, die über die in der Umgebung befindlichen Stellplätze in Parkhäusern hinausgehen. In der Umgebung sind ca. 1000 Stellplätze in ca. 300m Laufweite und weitere ca. 500 Stellplätze in rund 600m Laufweite vorhanden. Zusätzlich sind in einem Radius von 300m ca. 120 öffentliche Stellplätze vorhanden (Quelle: Verkehrsuntersuchung). Zudem ist das Areal über den ÖPNV, etwa die Bushaltestellen am ZOB und in der Lange Straße, außerordentlich gut erschlossen. Das Ziel der Planung ist es dabei, keinen zusätzlichen Individualverkehr in die Innenstadt zu führen. Darüber hinaus werden von den Nutzern, die sich im Bereich des neuen Quartiers ansiedeln, keine über die gemäß Stellplatzsatzung notwendigen und im Rahmen</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>auch von ausreichend Parkplätzen abhängig ist, wird um ein Überdenken für entsprechende Flächen in der Planung gebeten.</p> <p>– Möglichkeiten wären Kurzzeitparkplätze in der Langen Straße und Promenadestraße und durch die Ausweisung einer angemessenen Anzahl von Parkplätzen in der geplanten Tiefgarage.</p>	<p>der Planung zur Verfügung gestellten Stellplätze verlangt. Es handelt sich eben nicht um ein Einkaufscenter, das im Wesentlichen von Kunden mit KFZ frequentiert wird. Der vorgesehene Vollsortimenter plant ein sog. „City-Konzept“ und spricht vor allen Dingen den Kundenkreis der umliegenden Bewohner, Beschäftigten, Studierenden und Besucher der Innenstadt an. Dabei handelt es sich vorrangig um „Tascheneinkäufe“, die zum wesentlichen Teil zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV (Haltestelle ZOB oder Lange Straße) erledigt werden. Diese Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen samt entsprechender Sortimentierung soll die gewünscht geringe PKW-Frequentierung ermöglichen. Hinsichtlich der kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen – sie unterschreiten in der Summe 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – sind zudem Konkurrenz- und Verbundeffekte zu berücksichtigen, die den Anfahrtsverkehr zusätzlich abschwächen. Es ist nicht zu erwarten, dass Kunden eigens zum Besuch dieser Geschäfte in die Innenstadt fahren. Der wirtschaftliche Erfolg der Einzelhändler erscheint darum auch nicht gefährdet, da ihre Kunden sie angesichts der zahlreichen Stellplätze in der näheren Umgebung sowohl mit dem Auto als</p>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>auch mit dem ÖPNV erreichen können.</p> <p>– Der Nachweis von Kurzzeitparkplätzen in der Lange Straße und Promenadestraße wäre für die gewünschte Erschließung und das Ziel einer weitgehend autofreien Innenstadt kontraproduktiv, da sie an diesen neuralgischen Stellen Parksuchverkehr erzeugen würden und generell dem Ziel widersprechen würden, keine weiteren Parkplätze für den Einzelhandel zuzulassen. Deshalb wird hiervon abgesehen.</p>
<p>20. Stadtheimatpfleger</p>	<p>20.11.15</p>	<p>– Das Vorhaben wird aufgrund der Bebauung an einer innerstädtischen und prominenten Lage begrüßt; ebenfalls sind der Erhalt und die Sanierung eingetragener Denkmäler und der Stadtmauer positiv zu werten.</p> <p>– <u>Baugebiet A</u></p> <p>– Entspricht in Größe, Proportion und Ausmaß in etwa dem heute dort stehenden Sparkassengebäude.</p> <p>– <u>Baugebiet B</u></p> <p>– Entspricht nicht den Anforderungen</p> <p>– Fehlende Kleinteiligkeit; erst eine Aufgliederung des Baukörpers in Vorder- und Rückgebäude im 3. OG, gem. der Leitlinien der Aufteilung Vorderhaus, Hof u. Rückbau.</p> <p>– Hof besteht aus einer im 2.OG befindlichen Terrasse, ist also kein Hof sondern eine</p>	<p>– <u>Zum Baugebiet B:</u> Dem Vorschlag den Baukörper an der Franz-Ludwig-Straße um ein Geschoss zu reduzieren wird gefolgt. Es wird eine ausgewogene Abstufung zwischen den hohen Gebäuden in der Promenadestraße und dem viergeschossigen benachbarten Gebäude in der Franz-Ludwig-Straße gesucht. Das Rückgebäude bleibt in der geplanten Geschossigkeit (IV+D) bestehen. Seine Höhe ist vergleichbar mit den Dimensionen der Anbauten der Gebäude in der Promenadestraße und nimmt die 4 Geschosse von Nachbargebäuden in der Hellerstraße auf.</p> <p>– <u>Zu Baugebiet C+D / Tiefgarage:</u> Belange des Denkmalschutzes werden im Bebauungsplanverfahren bz. Om Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisanspruchs berücksichtigt.</p>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Vortäuschung; Kleinteiligkeit wird suggeriert aber in Wirklichkeit großer Baukörper.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ablehnung der Tunnellösung für Passanten auf der Bauhälfte zum ZOB; schmaler und überdachter Tunnel keine akzeptable Lösung. Wünschenswert wäre eine großzügigere, einladende Lösung.</li> <li>- Die Höhe des Baukörpers Ecke Franz-Ludwig-Str./Promenadestr. wird mit Geschossigkeit V+D zu hoch angesehen. Im Bausenat vom Herbst 2014 festgehaltene Richtlinien sehen 4+D vor, diese Höhe erscheint als Überleitung der fünfgeschossigen Bauten an der Promenadestr. und der niedrigeren Häuser der Franz-Ludwig-Str. als zwingend.</li> <li>- <u>Baugebiet C+D</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für eine sachliche Beurteilung der Sanierungsmaßnahme müssen im Bauantrag bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisantrag Details genauestens dargelegt werden.</li> <li>- Begrüßt wird der Erhalt und die Sanierung der sich dort befindlichen jüdischen Denkmäler.</li> </ul> </li> <li>- <u>Tiefgarage</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefordert wird ein maßstäblicher Plan mit entsprechenden Eintragungen zu Abriss und Erhalt der Stadtmauerteile, da eine größtmögliche Erhaltung angestrebt werden muss.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zur Kleinteiligkeit:</u> Das Quartier soll u.a. mit größerflächigen Verkaufseinheiten der Aufwertung des Handels in der Altstadt dienen. Dazu kann nur jeweils ein großflächiger Einzelhändler in den beiden Gebäuden an der Langen Straße sowie an der Franz-Ludwig-Str. beitragen. Um eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Handelsfläche für z.B. einen Textiliten an der Franz-Ludwig-Str. zu generieren, ist eine zweigeschossige Ladennutzung erforderlich. Die Kleinteiligkeit im Geviert wird durch die beiden Kopfbauten im Norden und Süden des Gebäudes B mit der ab dem 2. Obergeschoss beginnenden Wohnnutzung erreicht.</li> <li>- <u>Zur Durchwegung:</u> Die Durchwegung erfolgt durch eine gedeckte Passage im Bereich des zur Franz-Ludwig-Str. orientierten Gebäudes, einer seitlich belichteten Arkade im Bereich des zweigeschossigen Zwischenbaus und einer weiteren gedeckten Passage des zum Innenhof hin orientierten Gebäudes.</li> <li>- <u>Zur Stadtmauer / Tiefgarage:</u> Die genaue Lage und die Ausmaße der vorhandenen Stadtmauer werden im Vorhabenplan auf der Basis der im Rahmen von Voruntersuchungen erarbeiteten Erkenntnisse eingetragen und stellen den bisher bekannten Umfang der Stadtmauer in Erd- und</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Dachlandschaft</u></li> <li>- Bei einer Reduzierung der Höhe des Baukörpers B kann eine Anpassung der Dächer als gelungen betrachtet werden.</li> <li>- Die als problematisch angesehenen Aspekte stellen nicht das Gesamtvorhaben in Frage, erfordern jedoch eine Nachbearbeitung; dies fordern der Status als Welterbe und die ausgewiesenen Denkmäler.</li> <li>- Ob sich die bestehende „Passage“/Achse Baugebiet A zu B zu einer „attraktiven Flaniermeile“ entwickelt, wie beschrieben, hänge von der Qualität der Gesamtmaßnahme ab.</li> </ul>	<p>Untergeschoss dar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Türdurchbruch durch die entlang der Westfassade des Gebäudes B führende Stadtmauer des 15. Jahrhunderts im Untergeschoss ist erforderlich um Verbindung zwischen dem Treppenhaus des Rückgebäudes B und der Tiefgarage herzustellen (auch Barrierefreiheit). Dieser notwendige Durchbruch der Stadtmauer wird – mit einer Breite von lediglich 1,50 Meter auf das geringstmögliche Maß reduziert.</li> <li>- Im Bereich der bestehenden Tiefgarage fehlt voraussichtlich ein Teil der historischen Stadtmauer des 13. Jh. In diesem Bereich wird die Durchfahrt vom südlichen Abschnitt der Tiefgarage (Gebäude A) zum nördlichen Abschnitt (Gebäude B) hergestellt. Die Sohle der vorhandenen Tiefgarage reicht bis zu einer Tiefe von 2,50 Meter unter Niveau. Die neue Tiefgarage wird knapp 1,50 Meter tiefer liegen. Falls sich in diesem Horizont noch Stadtmauerreste befinden, kann in diese auf einer Breite von max. 3,00 Metern und einer Tiefe von 1,50 Metern ein Eingriff erforderlich sein.</li> <li>- In einer Abwägung überwiegen die für die Realisierung der Tiefgarage mit einem Anschluss</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>an des Rückgebäude B sprechenden Argumente an dieser Stelle den Aspekt des Denkmalschutzes, auch angesichts der Geringfügigkeit der Beeinträchtigung.</p>
<p>21. Stadtwerke</p>	<p>19.11.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aus Sicht der Wassergewinnung bestehen keine Einwände.</li> <li>- <u>Stromversorgung</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem Flurstück 265 ist die vorhandene Umspannstelle „Hellerstraße“ für die Versorgung des geplanten Neubaus notwendig; diese ist zu sichern und einzuplanen.</li> <li>- Kosten für Versetzung oder ein eventuelles Zwischenprovisorium sind vom Veranlasser zu tragen.</li> <li>- Zugang und Einbringmöglichkeit für die 20kV Schaltanlage und des Transformators müssen Tag und Nacht gewährleistet sein.</li> <li>- Eine Be- und Entlüftung der Umspannstelle muss gewährleistet sein, ebenfalls ist eine Brandabschottung mit Feuerwiderstandsdauer von 90 min. erforderlich und es sind die entsprechenden Kabeleinführungen vorzusehen.</li> <li>- Direkt neben der Umspannstelle ist ein</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zur Stromversorgung:</u> Die vorhandene Umspannstelle Hellerstraße (Trafo-Anlage) mit ungehindertem Zugang kann im Geviert an anderer Stelle wieder realisiert werden. Die technischen Voraussetzungen wie beschrieben können umgesetzt werden. Näheres wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.</li> <li>- Die Anregungen zur <u>Gas- und Wasserversorgung</u>, zu den bestehenden <u>Glasfaserverbindungen</u> und der <u>Straßenbeleuchtung</u> werden zur Kenntnis genommen.</li> <li>- <u>Zur Fernwärme:</u> Der Anschluss an das innerstädtische Fernwärmenetz wird geprüft. Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Die Energieversorgung wird im Rahmen der Ausführungsplanung behandelt.</li> <li>- <u>Zum ÖPNV:</u> Das Vorhaben liegt im innerstädtischen, bebauten Umfeld mit entsprechendem Publikumsverkehr. Die</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Kundenraum einzurichten, in welchem die Niederspannungshauptverteilung und Messungen für die Kundengebäude unterzubringen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Gas- und Wasserversorgung</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gas- und Wasserversorgungsleitungen im Bereich der Neugestaltung müssen im Bestand gesichert werden.</li> <li>- Bei Abriss von Häusern sind die entsprechenden Versorgungsleitungen im Vorfeld zu trennen.</li> <li>- Die Gasregelanlage im Bereich des Sparkassengebäudes muss gesichert und vorerst weiterhin betrieben werden.</li> </ul> </li> <li>- <u>Glasfaserverbindung FTTX</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bereich der Franz-Ludwig-Str. 12 verlaufen HDPE Rohre längs der Fassade, mit einem Abstand von 1m - 1,20m; können nur mit sehr großem Aufwand verlegt werden, da diese mit Hauptdatenverbindungen belegt sind.</li> </ul> </li> <li>- <u>Straßenbeleuchtung</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Anregungen/Einwände.</li> <li>- Für Änderungen bestehender Straßenbeleuchtung ist die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleitung GmbH zuständig; Änderungen werden dem</li> </ul> </li> </ul>	<p>vorgesehenen Nutzungen und damit einhergehenden Quellen und Ziele des Verkehrs entsprechen dem vorhandenen und gewünschten Gebietscharakter. Steuerungen des Fußgängerverkehrs außerhalb des Plangebiets können auf Ebene nicht erfolgen. Die Anregungen zur geeigneten Flächengestaltung vor dem Eingang des Baukörpers B und im Bereich der Haltestelle werden zur Kenntnis genommen, Änderungen an den ÖPNV-Haltestellen sind nicht Bestandteil des B-Plan Verfahrens. Auf die Sensibilität der dort bestehenden, zentralen ÖPNV-Struktur wird grundsätzlich durch die Planung Rücksicht genommen, bspw. durch die vorgesehene Erschließung des Gebiets durch motorisierten Individualverkehr, die im Wesentlichen über die Lange Straße erfolgt. Damit wird eine Erhöhung der Verkehrsbelastung im verkehrsberuhigten Bereich der Franz-Ludwig-Straße sowie auf der Höhe des ZOB verhindert, um Konfliktsituationen und Behinderungen der Busse sowie der Fahrgäste zu vermeiden. Demselben Ziel dient es auch, keine weiteren Stellplätze für den Einzelhandel zu schaffen, so dass sich die mit PKW anreisenden Besucher in den Parkhäusern der Umgebung Parkraum suchen und somit nicht</p>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Erschließungsträger in Rechnung gestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Fernwärme</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es besteht großes Interesse die im Bebauungsplan definierten Liegenschaften an das innerstädtische Fernwärmenetz anzuschließen; Fernwärmeanschlüsse sind vorgesehen.</li> </ul> </li> <li>- <u>ÖPNV</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich wird das Vorhaben begrüßt.</li> <li>- Die betroffenen Flächen sind ideal an den ÖPNV angeschlossen, auch die vorgesehenen Fußgängerwege tragen zu einer verbesserten Verbindung des ZOB und der Haltestelle „Lange Straße“ bei.</li> <li>- Es ist sicherzustellen, dass es in den Eingangsbereichen zum Gelände bzw. zu den Einzelhandelsflächen nicht zu einer Behinderung des ÖPNVs bzw. der wartenden Fahrgäste kommt. Potentielle Konflikte könnten am Eingang Franz-Ludwig-Straße zwischen Bussen, die um die ZOB Insel drehen, Kunden die in Richtung Geschäfte laufen und wartenden Fahrgästen entstehen.</li> <li>- Durch eine geeignete Flächengestaltung vor dem Eingang und im Bereich der Haltestelle ist dem entgegenzuwirken; bei Haltestellenverschiebung sind die Kosten vom</li> </ul> </li> </ul>	<p>zu einer Beeinträchtigung des ZOB führen, bzw. dass sie den ÖPNV selber nutzen. Fahrradabstellanlagen werden im weiteren Verlauf des B-Planverfahrens in den Vorhabenplan eingearbeitet.</p> <p>-<u>Zur Liefersituation Einzelhandel:</u> Die Belieferung der Bauteile A, C und D erfolgt ausschließlich über die Langestraße – Hellerstraße. Eine Ausfahrt dieses Lieferverkehrs über die Keßler-Str. / Franz-Ludwig.-Str. ist aufgrund der Verkehrsregelung nicht zulässig und aufgrund der Ausbildung der Straße für die Lieferfahrzeuge nicht möglich (und wäre auch nicht gewünscht). Die Konflikte an der LSA Franz-Ludwig -Straße werden deshalb durch die Planung nicht verstärkt. Die Belieferung über die Lange Straße/Hellerstraße ist ausweislich der in der Verkehrsuntersuchung angestellten Schlepplkurvenuntersuchung sowie der Dokumentation eines erfolgreichen Fahrversuchs durchführbar.</p> <p>Der Schnittstellenbereich zur Belieferung des Bauteils B wird in der weiteren Planung vertieft. Auch hier wird auf die Anregung Rücksicht genommen, keine zusätzlichen Behinderungen an der Franz-Ludwig-Straße auszulösen.</p> <p>-<u>Zur Tiefgarage:</u> An- und Abfahrt in die und aus</p>



§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Vorhabenträger zu übernehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird aufgrund der Planunterlagen davon ausgegangen, dass der Eingang von Haus B gegenüber dem Fußgängerbereich an der St.-Hedwig-Apotheke liegen soll, hier sind keine Konflikte zu erwarten. Eine spätere Verschiebung des Eingangs sollte aber-falls möglich-bereits im B-Plan ausgeschlossen werden.</li> <li>- An beiden genannten Eingängen sind auch Konflikte mit „wild“ abgestellten Fahrrädern durch den Vorhabenträger zu verhindern; Verhinderung durch geeignete Fahrradabstellanlagen in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen, ggf. deutlichere Abgrenzung von Fahrspur und Gehweg vor Haus B.</li> <li>- <u>Liefersituation Einzelhandel</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezüglich der geplanten Abfahrtsroute über den verkehrsberuhigten Bereich Hellerstraße-Keßlerstraße und Franz-Ludwig-Str. gibt es massive Bedenken.</li> <li>- Bereits heute nutzt eine nicht unerhebliche Anzahl von Fahrzeugen die Route von der Langen Straße über Hellerstraße und Keßlerstraße zur Franz-Ludwig-Straße und</li> </ul> </li> </ul>	<p>der Tiefgarage erfolgen ausschließlich über die Lange Straße und die Hellerstraße.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zum MIV:</u> Die Anregung zur Änderung der Kurzzeitparkplätze wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- <u>Zur Haltestellensituation Haltestelle „Lange Str.“ und Hoteleingang:</u> Änderungen an der Gestaltung der beiden ÖPNV-Haltestellen und des Straßenraumes sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die befürchteten Auswirkungen auf den ÖPNV müssen deshalb vorrangig auf dem Wege des Vollzugs des Straßenverkehrsrechts gelöst werden, durch eine stetige Kontrolle des Parkverbots an der Bushaltestelle sowie einer zügigen Sanktionierung von Falschparkern durch Abschleppen. Für das Hotel wird im Bereich neben der ÖPNV-Haltestelle ein weitere Haltestelle Reisebusse, gekoppelt mit einer Hotelanfahrt, benötigt. Näheres hierzu regelt der städtebauliche Vertrag.</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>dann weiter Richtung LSA Franz-Ludwig-Str./Willy-Lessing-Str., obwohl die Durchfahrt in der Keßlerstraße durch das Zeichen 267 StVO untersagt ist. Hierdurch kommt es zunehmend zu Konflikten zw. Fahrzeugen, die aus dem verkehrsberuhigten Bereich Franz-Ludwig-Str. in Richtung der ZOB-Insel ausfahren, und den Bussen oder Fahrgästen, da die Busse beim Drehen um die ZOB-Insel die gesamte Fahrbahnbreite benötigen und häufig auch Pkw und Lkw über den ZOB ausfahren, obwohl dies durch Zeichen 245 StVO untersagt ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die steigende Verkehrsbelastung in der Ausfahrt Franz-Ludwig-Str. führt dazu, dass die zunehmend überlastet ist und die Freigabedauer der LSA nicht mehr für die Ausfahrt aller abfahrbereiten Busse ausreicht.</li> <li>- Beides stellt eine massive Behinderung des ÖPNV dar, eine weitere Zunahme der Verkehrsbelastung in diesem Bereich ist daher auf jeden Fall zu vermeiden.</li> <li>- Dem Vorhabenträger wird daher auferlegt, dass die Belieferung für die Häuser A, C und D ausschließlich aus und in der Richtung Lange Str. erfolgt. Sollte dies eine Beschränkung der Fahrzeuggröße für den Lieferverkehr</li> </ul>	

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>bedeuten, ist dies vertretbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsprechend ist die vom Büro PLANWERK für die Keßlerstraße vorgeschlagene Anpassung der Verkehrsregelung vollkommen inakzeptabel. Die bestehende Verkehrsregelung in der Keßlerstraße ist beizubehalten und wirksam durchzusetzen.</li> <li>- Für die Belieferung der kleineren Geschäfte wird von der Tiefgarage ausgegangen bzw. über den Innenbereich; Belastung durch Verkehre in der Franz-Ludwig-Str. ist zu verhindern.</li> <li>- Die Ladesituation ist im Haus B so zu gestalten, dass eine Behinderung des ÖPNV durch rangierende oder haltende Lkw sicher ausgeschlossen ist. Die Fläche für anliefernde Lkw muss so gestaltet werden, dass der durchgehende Verkehr nicht behindert wird; entsprechende Fahrbahngestaltung und wirksame Maßnahmen gegen Falschparker.</li> <li>- Es ist zu prüfen, ob eine Laderampe im Bereich des jetzigen Tabakwarengeschäftes in das Haus B integriert werden sollte.</li> </ul> <p>- <u>Tiefgarage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf die Sicherstellung, dass ausfahrende Fahrzeuge nur in Richtung Lange</li> </ul>	

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Str. abbiegen können; Beibehaltung und Überwachung der Verkehrsregelung in der Keßlerstraße.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Erschließung sonstiger Motorisierter Individualverkehr (MIV)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da in der Langen Str. aber auch in der südl. Promenadestr. einige Kurzzeitparkplätze existieren, wird es aufgrund der nahen geplanten Einzelhandelsgeschäfte zu einem erhöhten Parksuchverkehr kommen; ein Teil dieses Verkehrs wird – wie heute schon – verbotswidrig den „Schleichweg“ durch die Keßlerstraße wählen.</li> <li>- Dies bedingt eine zusätzliche Behinderung des ÖPNV.</li> <li>- Vorschlag die Kurzzeitparkplätze in der Langen Str. vor der Einmündung der Hellerstr. und in der südl. Promenadestr. aufzuheben bzw. ausschließlich beschränkten Nutzergruppen zugänglich zu machen.</li> <li>- Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen ist im Parkhaus Zentrum Süd in unmittelbarer Nähe vorhanden.</li> </ul> </li> <li>- <u>Haltestellensituation Haltestelle „Lange Str.“ und Hoteleingang</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Am Hoteleingang und der Haltestelle wird es aus Erfahrung an anderen Stellen zu</li> </ul> </li> </ul>	

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Behinderungen des ÖPNV kommen; anreisende Gäste halten „kurz“ zum Einchecken an der Haltestelle, das gleiche gilt für gästabefördernde Taxifahrer. Schon heute wird die Haltestelle von Lieferverkehr, Taxen und Pkw (die nur „kurz“ etwas besorgen wollen) zugeparkt; schon heute teilweise kein korrektes Anfahren möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da Fahrgäste in den Fällen auf der Fahrbahn ein- und aussteigen müssen, erhöht sich die Unfallgefahr massiv.</li> <li>- Ein barrierefreier Ein- und Ausstieg ist sowohl für mobilitätseingeschränkte Personen als auch für Sehbehinderte, die sich an den Haltestellenschildern orientieren, nicht mehr möglich; das ist absolut inakzeptabel.</li> <li>- Die Haltestelle gehört mit der Bedienung von 5 Linien und in der Regel 15 Fahrten pro Stunde zu den wichtigsten Haltestellen überhaupt.</li> <li>- Vor diesem Hintergrund ist die Anordnung des Hoteleingangs direkt auf Höhe der Halteposition der Busse in Kombination mit Beibehaltung der Haltestellenbucht inakzeptabel. Es gibt massive Bedenken, dass sich die derzeit bestehende Situation mit bereits signifikanter Behinderung des ÖPNV</li> </ul>	

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>bei Umsetzung dieser Planung noch weiter verschlechtern wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Planung kann nur umgesetzt werden, wenn entweder der Hoteleingang von der Langen Straße in den Innenbereich verlegt wird oder die Haltestelle auf Kosten des Vorhabenträgers so gestaltet wird, dass Falschparken an dieser Stelle verhindert wird.</li> <li>- Aus Erfahrung sollte auf die Haltestellenbucht komplett verzichtet werden um Falschparken zu verhindern und das die Vorbeifahrt von Fahrzeugen nicht mehr möglich ist.</li> <li>- Bei Verlegung der Haltestelle kommt nur der Bereich von der jetzigen Position bis zu LSA am Obstmarkt in Frage; Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.</li> </ul>	
<p><b>22. Bay. Landesamt für Denkmalpflege</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege begrüßt die Fortschritte im Hinblick auf die Bewahrung der Authentizität und der Integrität des Welterbes Bamberg, die der vorliegende Bebauungsplan Nr. 144 F im Gegensatz zu den Vorgängerüberlegungen macht. Die Neufassung dieses Quartiers fügt sich in stadtstruktureller Hinsicht wesentlich besser in dieses Areal am Rand der mittelalterlichen Altstadt mit der anschließenden gründerzeitlichen Erweiterung ein als in früheren Planungen. Dies gilt auch für</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zu den Einzeldenkmälern:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</li> <li>- <u>Zum Bauteil A:</u> Die Traufhöhen des Vorder- und Rückgebäudes des Baukörpers A sind identisch, die Firsthöhe des Rückgebäudes ist lediglich um ca. 1,30 Meter höher. Dieser Unterschied ist vom Straßenraum aus nicht wahrnehmbar. Des Weiteren wird Bezug auf die umliegenden, teilweise höheren Rückgebäude genommen. Die Architektursprache des Vorder- und Rückgebäudes ergibt sich aus dem</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>die vorgesehene Neubebauung in die gegebene Parzellenstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Einzeldenkmäler und die Gebäude im Ensemble muss im Rahmen der konkreten Planung jeweils ein Antrag nach Art. 6 DSchG gestellt und eine Stellungnahme des Landes für Denkmalpflege eingeholt werden.</li> <li>- Aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht erscheint es problematisch, dass der hofseitige Bau des neuen Gebäudes an der Langen Straße in seiner Kubatur etwas höher als die straßenseitige Bebauung ist. Dies kann akzeptiert werden, wenn eine Sichtbarkeit aus dem Straßenraum oder von höher gelegenen Standorten nicht gegeben ist. Zudem könnte auch in der zukünftigen Architektursprache ein entsprechendes Verhältnis von Vordergebäude und Rückgebäude zum Ausdruck kommen.</li> <li>- Der Baukörper an der Franz-Ludwig-Straße erscheint mit sechs Geschossen (V+D) deutlich zu hoch. Er sollte an der Struktur der Franz-Ludwig-Str. und nicht an der Promenadestraße ausgerichtet werden.</li> <li>- Über die Fassadengliederung der Neubauten sowie Innenhöfe wird im weiteren Fortschritt der Planung ein intensiver Austausch mit den Denkmalbehörden erfolgen müssen.</li> </ul>	<p>Fassadenwettbewerb.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zum Bauteil B:</u> Dem Vorschlag, den Baukörper an der Franz-Ludwig-Straße um ein Geschoss zu reduzieren, wird gefolgt. Es wird eine ausgewogene Abstufung zwischen den hohen Gebäuden in der Promenadestraße und dem viergeschossigen benachbarten Gebäude in der Franz-Ludwig-Straße gesucht.</li> <li>- <u>Zur Fassadengliederung:</u> Die Fassadengestaltung wird im Fassadenwettbewerb bestimmt. Die konkrete Gestaltung wird in Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgen.</li> <li>- <u>Zu den Bodendenkmälern:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden die Baudenkmäler und Bodendenkmäler jeweils anhand des archäologischen Teilkatasters eindeutig dargestellt. Des Weiteren wird der Hinweis auf Art. 7 DSchG aufgenommen.</li> <li>- <u>Zur Mikwe:</u> Die Mikwe soll erhalten und zugänglich gemacht werden.</li> <li>- <u>Zur Stadtmauer:</u> Die genaue Lage und die Ausmaße der vorhandenen Stadtmauer werden im Vorhabenplan auf der Basis der im Rahmen von Voruntersuchungen erarbeiteten Erkenntnisse eingetragen und stellen den bisher bekannten Umfang der Stadtmauer in Erd- und</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Vorhabenbereich umfasst mehrere bekannte Bodendenkmäler: D-4-6131-1034, D4-6-6131-1026, D-4-6131-1027, D-4-6131-1035, D-4-6131-1022; die Darstellung der Bodendenkmäler im Bebauungsplan ist somit missverständlich gewählt, werden doch lediglich bauliche und bereits teilweise freigelegte Strukturen wie Mikwe und Stadtmauerverlauf dargestellt. Die bodendenkmalpflegerische Relevanz einzelner Flächen ist dem eigens von der Fachbehörde für diese Planung erstellten archäologischen Teilkataster (Stand 12.05.2011) zu entnehmen.</li> <li>- Alle Bodeneingriffe im Geltungsbereich erfordern eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG. Unter den textlichen Hinweisen findet sich lediglich ein Hinweis auf Art.8 DSchG, ebenso in der Begründung - die ansonsten die nachgewiesene und zu erwartende archäologische Situation im Areal gut wiedergibt.</li> <li>- Für die vor Ort erhaltenen Bodendenkmäler wird aus denkmalfachlichen Gründen weiterhin der „in situ“ Erhalt der Stadtmauer und der gesamten Mikweanlage gefordert.</li> <li>- Für Teilbereiche der älteren Stadtmauer - die nur noch als Ausbruchgruben erhalten sind - wurde seitens der Fachbehörde in Aussicht gestellt, diese nach fachgerechter Dokumentation für eine</li> </ul>	<p>Untergeschoss dar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Türdurchbruch durch die entlang der Westfassade des Gebäudes B führenden Stadtmauer des 15. Jahrhunderts im Untergeschoss ist erforderlich, um eine Verbindung zwischen dem Treppenhaus des Rückgebäudes B und der Tiefgarage herzustellen (auch Barrierefreiheit). Dieser notwendige Durchbruch der Stadtmauer wird - mit einer Breite von lediglich 1,50 Meter- auf das geringstmögliche Maß reduziert. Die Stadtmauer auf Höhe der Franz-Ludwig-Str. 10 bleibt erhalten.</li> <li>- Im Bereich der bestehenden Tiefgarage fehlt voraussichtlich ein Teil der historischen Stadtmauer des 13. Jh. In diesem Bereich wird die Durchfahrt vom südlichen Abschnitt der Tiefgarage (Gebäude A) zum nördlichen Abschnitt (Gebäude B) hergestellt. Die Sohle der vorhandenen Tiefgarage reicht bis zu einer Tiefe von 2,50 Meter unter Niveau. Die neue Tiefgarage wird knapp 1,50 Meter tiefer liegen. Falls sich in diesem Horizont noch Stadtmauerreste befinden, kann in diese auf einer Breite von max. 3,00 Metern und einer Tiefe von 1,50 Metern ein Eingriff erforderlich sein.</li> </ul>



§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Überplanung beseitigen zu lassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung basiert offenbar zum Teil auf falschen Lageangaben bzgl. der Stadtmauer</li> <li>- In Pos. 2.2.5 sind die formulierten Ausführungen zum fachlichen Umgang mit den Stadtmauern zu korrigieren. Grundsätzlich gefordert war in der Stellungnahme vom 20.01.2011 der Erhalt aller Mauern. Eingriffe in die Substanz der älteren Stadtmauer werden vom Ergebnis der flächigen Rettungsgrabungen und deren Ergebnis zum Erhaltungszustand (Ausbruchgruben) abhängig gemacht. Nach dem aktuellen Entwurf (Erdgeschoss) scheint die jüngere Stadtmauer jedoch bis auf einen kleinen Abschnitt entfernt zu werden. Die Entfernung der Stadtmauer im dargestellten Umfang wird abgelehnt.</li> </ul>	
<p><b>23. Regierung von Oberfranken</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegen die Bauleitplanung werden keine Bedenken erhoben.</li> </ul>	<p>-</p>
<p><b>24. Zentrum Welterbe Bamberg</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Anforderungsprofil, das am 10.12.2014 vom Stadtrat beschlossen wurde, sollte bei der Planung Berücksichtigung finden.</li> <li>- Die aktuellen Planungen sehen die geforderte Kleinteiligkeit (Innenbereich) nur in der Dachlandschaft vor.</li> <li>- Die Höhe des Hausblocks B sollte dem Anforderungsprofil entsprechend vor allem zur Franz-Ludwig-Str. aber auch zum Innenhof hin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das am 10.12.2014 vom Stadtrat beschlossene Anforderungsprofil wird bei der Planung insoweit berücksichtigt, als es den geänderten Anforderungen der vom jetzigen Vorhabenträger erstellten Planung entspricht. Abweichungen sind nur in äußerst geringem Umfang erforderlich, können aber als Folge des geänderten Nutzungszuschnitts und der beabsichtigten Tiefgaragengestaltung erfolgen.</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>niedriger sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erhaltung der sich im Planungsgebiet befindlichen Baudenkmäler wird begrüßt. Die Forderung des Landesamt für Denkmalpflege, die Stadtmauerteile aus dem 15. Jahrhundert „in situ“ zu erhalten, wird sich angeschlossen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die geografische Verortung der Stadtmaurereste in den vorgelegten Plänen fehlerhaft ist und einer Korrektur bedarf.</li> <li>- Der angestrebte Fassadenwettbewerb wird begrüßt.</li> </ul>	<p>Die enge Abstimmung mit den Denkmalbehörden gewährleistet, dass die Ziele des Anforderungsprofils erreicht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zur Kleinteiligkeit:</u> Das Quartier soll u.a. mit größerflächigen Verkaufseinheiten der Aufwertung des Handels in der Altstadt dienen. Dazu kann nur jeweils ein großflächiger Einzelhändler in den Gebäuden an der Langen Straße und an der Franz-Ludwig-Str. beitragen. Um eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> Handelsfläche für z.B. ein Textilgeschäft an der Franz-Ludwig-Str. zu generieren, ist eine zweigeschossige Ladennutzung erforderlich. Die Kleinteiligkeit im Geviert wird durch die beiden Kopfbauten im Norden und Süden des Gebäudes B mit der ab dem 2. Obergeschoss beginnenden Wohnnutzung erreicht.</li> <li>- <u>Zum Baukörper B:</u> Dem Vorschlag, den Baukörper an der Franz-Ludwig-Straße um ein Geschoss zu reduzieren, wird gefolgt. Es wird eine ausgewogene Abstufung zwischen den hohen Gebäuden in der Promenadestraße und dem viergeschossigen benachbarten Gebäude in der Franz-Ludwig-Straße gesucht. Das Rückgebäude bleibt in seiner geplanten Geschossigkeit (IV+D) bestehen. Seine Höhe ist vergleichbar mit den Dimensionen der Anbauten der Gebäude in der</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>Promenadestraße und nimmt die 4 Geschosse von Nachbargebäuden in der Hellerstraße auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zur Stadtmauer</u>: Die genaue Lage und die Ausmaße der vorhandenen Stadtmauer werden im Vorhabenplan auf der Basis der im Rahmen von Voruntersuchungen erarbeiteten Erkenntnisse eingetragen und stellen den tatsächlich vorhandenen Umfang der Stadtmauer in Erd- und Untergeschoss dar.</li> <li>- Ein Türdurchbruch durch die entlang der Westfassade des Gebäudes B führenden Stadtmauer des 15. Jahrhunderts im Untergeschoss ist erforderlich um eine Verbindung zwischen dem Treppenhaus des Rückgebäudes B und der Tiefgarage herzustellen (auch Barrierefreiheit). Dieser notwendige Durchbruch der Stadtmauer wird – mit einer Breite von lediglich 1,50 Meter – auf das geringstmögliche Maß reduziert. Die Stadtmauer auf Höhe der Franz-Ludwig-Str. 10 bleibt erhalten.</li> <li>- Im Bereich der bestehenden Tiefgarage fehlt voraussichtlich ein Teil der historischen Stadtmauer des 13. Jh. In diesem Bereich wird die Durchfahrt vom südlichen Abschnitt der Tiefgarage (Gebäude A) zum nördlichen Abschnitt (Gebäude B) hergestellt. Die Sohle der</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>vorhandenen Tiefgarage reicht bis zu einer Tiefe von 2,50 Meter unter Niveau. Die neue Tiefgarage wird knapp 1,50 Meter tiefer liegen. Falls sich in diesem Horizont noch Stadtmauerreste befinden, kann in diese auf einer Breite von max. 3,00 Metern und einer Tiefe von 1,50 Metern ein Eingriff erforderlich sein.</p>
<p><b>25. Immobilienmanagement Stadt Bamberg</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine Einwände, die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte für die Allgemeinheit können per Dienstbarkeit gesichert werden.</li> <li>- Im städtebaulichen Vertrag sollte eine Unterhaltspflicht der Privateigentümer auch für die mit Dienstbarkeiten für die Allgemeinheit belasteten Flächen festgelegt werden.</li> <li>- Die Flächen für sog. Kleingewerbe sollten möglichst detailliert (v.a. größenmäßig beziffert) definiert werden.</li> <li>- Redaktioneller Hinweis: Im Planteil des Bebauungsplanentwurfes sind Bäume 1. und 2. Ordnung, im Textteil 1. bis 3. Ordnung vorgesehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Unterhaltspflicht: Die Unterhaltspflicht wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.</li> <li>- <u>Zum Kleingewerbe:</u> Die Flächen für das Kleingewerbe werden in Summe unter 300 m<sup>2</sup> VF liegen.</li> <li>- <u>Zum redaktionellen Hinweis:</u> Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Standorten von Bäumen 1. oder 2. Ordnung sowie 2. oder 3. Ordnung.</li> </ul>
<p><b>26. Stadtgestaltungsbeirat</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung erfüllt weitgehend die Vorstellungen der Stadt und vermeidet die früher zu Tage getretenen Problempunkte.</li> <li>- Bezüglich des Fassadenwettbewerbs wird</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anregung zum Fassadenwettbewerb wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Dem Vorschlag, den Baukörper an der Franz-Ludwig-Straße um ein Geschoss zu reduzieren,</li> </ul>

§ 4 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>angeregt, auch verschiedene Preisträger für einzelne Fassaden zuzulassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zahl von sechs Geschossen an der Franz-Ludwig-Str. stößt auf Bedenken. Es wird für notwendig erachtet, hier ein Geschoss weniger zu bauen und das Gebäude an der Franz-Ludwig-Str. zur anschließenden Bebauung herab zu zonen.</li> <li>- Die Anlage eines kleinen Platzes im Blockinneren überzeugt; er könnte gewinnen, wenn für den nördlichen Anbau an das Hotel eine andere Lösung gefunden würde. Für die Platzgestaltung sollte ein wertiges Material verwendet werden.</li> </ul>	<p>wird gefolgt. Es wird eine ausgewogene Abstufung zwischen den hohen Gebäuden in der Promenadestraße und dem viergeschossigen benachbarten Gebäude in der Franz-Ludwig-Straße gesucht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Situierung des Anbaus im Baufeld A wurden in der Planung unterschiedliche Varianten geprüft. Eine Verschiebung Richtung Osten ist aufgrund des dann zu geringen Abstands zum Nachbarn nicht möglich. Auf eine hochwertige Gestaltung des Platzes wird Wert gelegt.</li> </ul>

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
<p><b>Bürger A (gemäß 1. Schreiben)</b></p>	<p>11.11.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aus der Veröffentlichung im Rathausjournal Nr. 22 sowie dem an die Mitglieder der WEG gerichteten Schreiben geht das Verfahren nach § 13a BauGB nicht hervor.</li> <li>- Im Anschreiben wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB angekündigt.</li> <li>- Die Nachverdichtung geht mit einer deutlich spürbaren Veränderung der Belichtung- und Belüftungsverhältnisse der Promenadestr. 1a einher.</li> <li>- Die GRZ und GFZ liegen in dem Bereich der Obergrenzen nach §17 Abs.1 BauNVO für Kerngebiete, die vorgesehene Nutzung ist mit einer Kerngebietsnutzung nicht vereinbar.</li> <li>- Die Schaffung der Stellplätze ist nicht mit der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg vereinbar.</li> <li>- Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Immissionen durch Parkplatzsuchende.</li> <li>- Zu geringe Ansetzung der Fahrzeugbewegungen für die Nutzung der Garage für Hotel und Wohnungen.</li> <li>- Be- und Entladevorgänge über die Hellerstraße für den großflächigen Einzelhandel scheinen nicht umsetzbar (zu geringe Flächen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zur Veröffentlichung / zum Anschreiben:</u> Das Fehlen eines Hinweises in der Veröffentlichungsbekanntmachung darauf, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist unschädlich. Es handelt sich hierbei nur um ein redaktionelles Versehen. Es handelt sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20 000 Quadratmetern Grundfläche gem. § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB. Das beschleunigte Verfahren bedeutet im Wesentlichen einen Verzicht auf die Umweltprüfung, was nach § 13 Abs. 3 BauGB auch öffentlich bekannt zu machen ist. Das Fehlen eines entsprechenden Hinweises ist jedoch gem. § 214 Abs. 2a Nr. 2 BauGB unbeachtlich für die Wirksamkeit des Plans. Dies gilt umso mehr, als die Bezugnahme auf § 13a BauGB im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nachgeholt werden wird. Das Anschreiben bezog sich auf § 3 Abs. 1 BauGB und wies lediglich darauf hin, dass ein Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB noch folgen wird.</li> <li>- <u>Zur Nachverdichtung und Belichtungsverhältnis:</u> Das Vorhaben stellt eine angemessene innerstädtische Nachverdichtung dar, die dem</li> </ul>

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zufahrt über die Lange Straße für die Belieferung eingesetzten Fahrzeuge, wegen deren Schleppkurve, nicht möglich.</li> <li>- Zweifel ob Werte für TA-Lärm, insbesondere in der Nacht, eingehalten werden können; der Besucherverkehr nicht auf Tageszeit beschränkt.</li> <li>- Im Immissionsbericht von Fa. Basics kann der als geringes Konfliktpotenzial eingestufte Verkehr nicht geteilt werden.</li> <li>- Übermäßige Nachverdichtung u. Nutzung mit großflächigem Einzelhandel ohne Ausweisung von Stellplätzen setzt Konflikte mit Umgebung.</li> <li>- Geschosswohnungsbau rückt rücksichtslos an die bestehende Bebauung heran.</li> </ul>	<p>vorherrschenden Charakter des Quartiers entspricht. Es handelt sich um ein zentrales, urbanes Quartier, das bereits im Bestand durch deutlich verkürzte Abstandsflächen geprägt ist. Durch das Vorhaben fallen keine Abstandsflächen auf die Flurnummer 273, Promenadestraße 1a. Der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung gemäß BauGB ist damit Sorge getragen. Auch eine Rücksichtslosigkeit der heranrückenden Bebauung ist angesichts der fehlenden Zusatzbeeinträchtigung nicht gegeben.</p> <p>- <u>Zu Maß und Art der baulichen Nutzung:</u> Eine Bindung an §9 BauGB oder die BauNVO ist im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BauGB nicht gegeben. Stattdessen erfolgt eine auf die gewünschten Nutzungen zugeschnittene Zweckbestimmung unter Angabe der Hauptnutzungsarten. Die Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO für Kerngebiete finden entsprechend ebenfalls keine Anwendung. Dies gilt auch für den Nutzungskatalog des § 7 BauNVO. Die vorgesehene Dichte liegt zwar an der Obergrenze eines Kerngebiets nach BauNVO erreicht jedoch nicht die Dichte der benachbarten Grundstücke an der</p>

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>Promenadestraße und weiterer Gebäude im Bereich der Langen Straße / Hellerstraße. Das Quartier an der Stadtmauer fügt sich somit hinsichtlich der Dichte in die vorhandene Stadtstruktur ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zur Stellplatzsatzung:</u> Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg werden eingehalten, auch hinsichtlich der Wohn- und Hotelnutzung. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen können nachgewiesen werden.</li> <li>- <u>Zum erhöhten Verkehrsaufkommen:</u> Der vorgesehene Lebensmittelhändler dient der Nahversorgung für die Bewohner der Altstadt. Er verfolgt ein sog. „City-Konzept“ und spricht vor allen Dingen den Kundenkreis der umliegenden Bewohner, Beschäftigten, Studierenden und Besucher der Innenstadt an. Dabei handelt es sich vorrangig um „Tascheneinkäufe“, die zum wesentlichen Teil zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV (Haltestelle ZOB oder Lange Straße) erledigt werden. Diese Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen samt entsprechender Sortimentierung soll die gewünscht geringe PKW-Frequentierung ermöglichen. Die Wohnnutzungen und das Hotel werden voraussichtlich nicht zu höheren</li> </ul>



§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>Besuchsverkehren führen als in der Situation bis zur Aufgabe der Nutzung durch die Sparkasse im Sommer 2015. Im Gegensatz zum damaligen, im Vergleich zum Planfall erhöhten Besucherverkehr auf dem Parkdeck und in der Tiefgarage werden nur noch Bewohner und Hotelgäste die neue Tiefgarage nutzen. Die Frequenz wird deshalb bei einem Bruchteil der bisherigen Nutzung liegen. Aus diesem Grund ist nicht mit einer Erhöhung der Anzahl der Parkplatzsuchenden sondern mit einer Verbesserung hinsichtlich der Belastungsintensität zu rechnen. Der Schlussfolgerung der lärm- und immissionstechnischen Betrachtung, dass nur ein geringes Konfliktpotential entsteht, wird also entsprochen.</p> <p>- <u>Zum Emissionsbericht (Fahrzeugbewegungen, TA-Lärm)</u>: Der Immissionsbericht wird im Laufe der Planung vertieft. Es werden Maßnahmen zur Einhaltung der gelten Richtwerte getroffen. Es ist bereits jetzt festzuhalten, dass die Erschließung des Gebiets im Wesentlichen über die Lange Straße/Hellerstraße erfolgt, nur der Bauteil B wird zur Belieferung über die Franz-Ludwig-Straße/Promenadestraße erschlossen. Es ist sehr fraglich, ob der sich hieraus ergebende Verkehr zu einer spürbaren Verschlechterung der</p>

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>Immissionssituation im Anwesen Promenadestraße 1a führen kann.</p> <p>- <u>Zur Be- und Entladung über die Hellerstraße und Lange Straße:</u>  Der Be- und Entladevorgang für den großflächigen Einzelhandel Bauteil A und C erfolgt auf Privatgelände und in einer geschlossenen Anliefergarage (Rolltor). Bei der Befahrung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Möglichkeit der Zu- und Abfahrt über die Lange Straße und Hellerstraße mittels Fahrversuch nachgewiesen.</p>
<p><b>Bürger B</b> (gemäß 2. Schreiben)</p>	<p>12.11.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlicher Schwerlastverkehr für Anlieferung des Einzelhandels, erhöhter Busverkehr für das Hotel und Belastungen durch deren Ver- und Entsorgung sind zu befürchten.</li> <li>- Gebäudeschädigungen durch Schwerlastfahrzeuge sind in angrenzenden Straßen zu erwarten; wie schon jetzt in der Promenade aufgrund erhöhten Busverkehrs.</li> <li>- Frage zu Risikoeinschätzung durch die Stadt?</li> <li>- Parkplatzproblematik wegen nicht geplanter Stellplätze für den Einzelhandel.</li> <li>- Geplante Stellplätze für Hotel und Wohnungen sind nicht ausreichend, weiteres „Wildparken“ in der Langen Straße und Hellerstr. sei zu erwarten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zur Anlieferung des Einzelhandels:</u>  Für die Anlieferung der Bauteile A, B und D über die Lange Straße und Hellerstraße werden den technischen Gegebenheiten der Straßen entsprechende Fahrzeuge vorgesehen. Das für den Gebietscharakter typische Verkehrsaufkommen wird durch das Vorhaben nicht erhöht. Gebäudeschädigungen sind durch die Einhaltung der Schleppkurven durch die Lieferfahrzeuge nicht zu erwarten.</li> <li>- <u>Zur Parkplatzproblematik/Mehrverkehr:</u>  Die geplanten Einzelhandelsflächen dienen der Ergänzung an größerflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Altstadt. Eine</li> </ul>

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Befürchtet werden weitere Verkehrstaus in betroffenen Straßen; sicherheitsrelevante Bereiche für Fußgänger und Radfahrer würden tangiert.</li> <li>- Bei einer Blockierung der Hellerstraße durch ein Fahrzeug, werden Schwerlasttransporte keine Möglichkeit für ein Vorbeifahren haben, dies hätte eine Blockierung der Langen Str. zur Folge.</li> <li>- Dieses Problem würde stärker, wenn die Hellerstraße nicht zur Einbahnstraße wird.</li> <li>- Die Hellerstr. ist eh nicht für den Schwerlasttransport gemacht; für das hohe Verkehrsaufkommen zeichnen sich alleine für d. Straßenbau Folgekosten ab.</li> <li>- Bestehende Hausschäden werden durch Vibrationen des Schwerverkehrs verstärkt und wegen zusätzlicher Lärmbelästigung die wirtschaftliche Lage im Altbestand verschlimmert.</li> <li>- Ein Wertverlust ist für alle umliegenden Objekte gegeben.</li> <li>- Jede Zufahrt muss über den Schönleinsplatz gehen, hier bestehen ohnehin große Stauprobleme; kann der Mehrverkehr aufgenommen werden?</li> <li>- Der Schwerlastverkehr belastet über Emissionen Anwohner und Besucher der Stadt, insb. der</li> </ul>	<p>nennenswerte Erhöhung des Besucherverkehrs durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten. Der vorgesehene Lebensmittelhändler dient vorwiegend der Nahversorgung für die Bewohner der Altstadt. Er plant ein sog. „City-Konzept“ und spricht vor allen Dingen den Kundenkreis der umliegenden Bewohner, Beschäftigten, Studierenden der Innenstadt etc. an. Dabei handelt es sich vorrangig um „Tascheneinkäufe“, die zum wesentlichen Teil zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV (Haltestelle ZOB oder Lange Straße) erledigt werden. Diese Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen samt entsprechender Sortimentierung soll die gewünschte geringe PKW-Frequentierung ermöglichen. Es ist nicht zu erwarten, dass Kunden eigens zum Besuch dieser Geschäfte in die Innenstadt fahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass für diese Flächen keine zusätzlichen, über die in der Umgebung befindlichen Stellplätze in Parkhäusern hinausgehenden Parkplätze angeboten werden müssen. Die Wohnnutzungen und das Hotel werden voraussichtlich nicht zu höheren Besuchsverkehren führen als in der Situation bis zur Aufgabe der Nutzung durch die Sparkasse im Sommer 2015. Im Gegensatz zum damaligen, im Vergleich zum Planfall erhöhten</p>

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Innenstadt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch Emissionen an der Versorgungsabladestelle des Supermarktes aus Fahrzeugen und deren Kühlanlagen, wie Entlüftungs- und Klimaanlage aus dem Projekt werden bei Niederdruck im Häuserkessel zum Nachteil der Bewohner. Die wirtsch. Schädigung und gesundheitliche Gefahr für Anwohner wären die Folge.</li> <li>- Die Ver- und Entsorgung ist mit erheblichen Geräuschen verbunden. Generell sollen die Emissionen durch eine mögliche Mehrbelastung in Gutachten festgestellt werden und wie Schutzmaßnahmen umzusetzen sind.</li> <li>- Die am Bedarf vorbei geplante Nutzung des Areals ist durch das aufgeblähte Volumen ein Sicherheitsrisiko für alle Nutzer und Bewohner.</li> <li>- Bei einem Brand ist es unmöglich alle Nutzer des Komplexes zu retten, da nicht genügend Rettungsfahrzeuge durch das Nadelöhr der Langen Str. passen würden und der Neubau ein zu großes Volumen hätte.</li> <li>- Zu allen Punkten finden sich keine Gutachten, die nicht vom Vorhabenträger beauftragt und bezahlt sind.</li> <li>- Es sollte allein schon aus Sicherheitsgründen auf zwei Stockwerke an dem Bau zur Langen Str. verzichtet werden.</li> </ul>	<p>Besucherverkehr auf dem Parkdeck und in der Tiefgarage werden nur noch Bewohner und Hotelgäste die neue Tiefgarage nutzen. Die Frequenz wird deshalb bei einem Bruchteil der bisherigen Nutzung liegen. Aus diesem Grund ist nicht mit einer Erhöhung der Anzahl der Parkplatzsuchenden sondern mit einer Verbesserung hinsichtlich der Belastungsintensität zu rechnen. Ein erweitertes „Wildparken“ ist deshalb nicht zu erwarten. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg werden durch das Vorhaben eingehalten. Darüber hinaus werden von den Nutzern des Vorhabens keine über das vorgegebene Maß hinausgehenden Stellplätze gefordert. Weitergehende Stauprobleme am Schönleinsplatz sind nicht zu erwarten, eben da das Verkehrskonzept des Vorhabens davon ausgeht, dass die Nutzer die umliegenden Parkhäuser bzw. den ÖPNV nutzen.</p> <p>- <u>Zur Hellerstraße</u>: Eine Blockierung der Hellerstraße ist keine planerisch zu bewältigende Situation. Hier ist durch die Durchsetzung des Straßenverkehrsrechts mittels regelmäßiger Kontrollen und Abschleppen Vorsorge zu treffen. Temporäre, erlaubte Beeinträchtigungen (durch Müllabfuhr etc.) sind hinzunehmen. Im Übrigen</p>

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>- Es besteht auch überhaupt kein Bedarf für ein Hotel oder Supermarkt, alles zielt auf die Verdrängung eingesessener Betreiber hin.</p>	<p>zeigen die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erstellten Schlepplinien, dass LKW die Hellerstraße problemlos zur Anlieferung nutzen können. Die Beeinträchtigung der Straße und der Gebäude ist nicht in der dargestellten Schwere zu erwarten, da die Intensität des neu ausgelösten Schwerlastverkehrs dafür nicht hoch genug ist.</p> <p>- <u>Zu Beeinträchtigungen während der Bautätigkeit:</u> Die Belieferung während der Baumaßnahme mit Material ist unabdingbar. Der Lieferverkehr beeinflusst die Substanz der Gebäude und Langer und Hellerstraße nicht mehr als der bereits vorhandene tägliche Schwerverkehr. Ein Konzept zur Baustellenlogistik wird vor der Bauphase in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden festgelegt.</p> <p>- <u>Zum Wertverlust:</u> Durch die Baumaßnahmen im Quartier an der Stadtmauer entstehen attraktive Wohn- und Gewerbeflächen mit positiv ausstrahlender Wirkung für die benachbarte Bebauung.</p> <p>- <u>Zur Emission:</u> Im Verlauf der weiteren Planungen wird der Immissionsbericht vertieft und die Einhaltung geltender Grenzwerte sichergestellt. Der Schlussfolgerung der lärm- und immissionstechnischen Betrachtung, dass nur ein</p>

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>geringes Konfliktpotential entsteht, wird entsprochen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zum Brandschutz:</u> Die Anforderungen an den Brandschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Ausreichende Zugangsmöglichkeiten für die Feuerwehr werden im Rahmen der Planaufstellung beachtet. Diese beinhalten auch ausreichende Rettungsmöglichkeiten für das Gebäude an der Langen Straße, deshalb müssen an dessen Kubatur und Geschossigkeit keine Anpassungen vorgenommen werden.</li> <li>- <u>Zu den Gutachten:</u> Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erbringende Gutachten sind vom Vorhabenträger zu beauftragen. Die Gutachten finden erst Eingang in die Abwägung, wenn sie durch die Gemeinde und die Fachbehörde geprüft und gewürdigt worden sind.</li> <li>- <u>Zum Bedarf:</u> Der entstehende großflächige Einzelhandel steht nicht in Konkurrenz zu vorhandenen inhabergeführten Geschäften, sondern ergänzt das Einzelhandelsangebot mit innenstadtrelevanten Nutzungen und stärkt somit die bereits in der Altstadt ansässigen Geschäfte. Sowohl die IHK Oberfranken als auch der Handelsverband Bayern begrüßen die</li> </ul>

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<p>Ansiedlung der geplanten Nutzungen. Das Einzelhandelsvolumen entspricht vollumfänglich dem Bamberger Einzelhandelskonzept. Die Ansiedlung von ergänzenden Wohnnutzungen und dem Hotel führen zu einer der Umgebung entsprechenden, gemischten Nutzungsstruktur. Im Übrigen wäre der Schutz eingesessener Betriebe auch kein abwägungserheblicher Punkt. Die Bauleitplanung erfolgt allein unter städtebaulichen Gesichtspunkten und ist wettbewerbsneutral.</p>
<p><b>Bürger C (gemäß 3. Schreiben)</b></p>	<p>13.11.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hausecke wird regelmäßig durch Lastkraftwagen beschädigt, durch den zu erwartenden Anstieg des Lieferverkehrs werden weitere Beschädigungen befürchtet.</li> <li>- Wunsch nach Schutzmaßnahmen durch Poller o.ä. oder nur kleinere Anlieferungsfahrzeuge zulassen.</li> </ul>	<p>Die in der Verkehrsuntersuchung angestellten Untersuchungen zu den Schleppkurven sowie ein erfolgreicher Fahrversuch mit einem LKW über die Lange Straße und Hellerstraße haben gezeigt, dass die Abbiegevorgänge problemlos erledigt werden können. Eine Schutzmaßnahme wird vorgesehen.</p>
<p><b>Bürger D (gemäß 4. Schreiben)</b></p>	<p>12.11.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhebliche Beschädigungen schon beim Bau der Kreissparkasse 1970, massives Abstützen von Wänden erforderlich gewesen um Einsturz zu verhindern.</li> <li>- Haus steht unter Denkmalschutz Klasse 2 in der für die Denkmalpflege 1962 erstellten Liste für schutzwürdige Profanbauten.</li> <li>- Befürchtet werden große Schäden beim Abbruch und Neubau mit tiefliegenden Geschossen inkl.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vor der Durchführung der Baumaßnahme wird der Vorhabenträger in allen benachbarten Gebäuden eine Beweissicherung für den vorhandenen Bauzustand beauftragen. Der Denkmaleigenschaft umliegender Gebäude wird im Rahmen der Abwägung und auch im Rahmen der Bauausführung Rechnung getragen.</li> <li>- Die Denkmaleigenschaft gründet sich auf die aktuell nachqualifizierte Denkmalliste des BLFD.</li> </ul>

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>einer Grundwasserabsenkung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebeten wird um ein Gutachten vor Beginn der Bauarbeiten durch ein neutrales Institut (LGA) zum Zustand des Gebäudes.</li> </ul>	
<p><b>Bürger E (gemäß 5. Schreiben)</b></p>	<p>12.11.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forderung nach Erhalt der jetzigen Fassade und der Hellerstraße als Fußgängerzone.</li> <li>- Ablehnung des Baustellenverkehrs über die Hellerstraße, geforderte Tests ob und wie Baufahrzeuge und Kräne Engstellen passieren können.</li> <li>- Ablehnung die Hellerstraße als Zufahrt zur Tiefgarage und als Anlieferung des großflächigen Einzelhandels zu nutzen.</li> <li>- Forderung nach dem konsequenten Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes.</li> <li>- Befürchtungen über Beschädigungen am Haus bei Bauarbeiten, wie beim vorherigen Abriss und Umbau der Sparkasse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorschläge zur Gestaltung der Fassaden werden im Rahmen eines Fassadenwettbewerbs erarbeitet. Sie stellen die gestalterische Qualität des Vorhabens sicher.</li> <li>- Eine Einschränkung der Eigenschaft der Hellerstraße als verkehrsberuhigter Bereich ist nicht beabsichtigt und auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gar nicht möglich, da diese nur in sehr geringem Umfang überplant wird.</li> <li>- Der Denkmaleigenschaft umliegender Gebäude wird im Rahmen der Abwägung und auch im Rahmen der Bauausführung Rechnung getragen. Die Ausführung der Baumaßnahme im Quartier an der Stadtmauer erfolgt in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.</li> <li>- Der Verkehr zur Baustelle muss sichergestellt werden und wird u.a. auch über die Hellerstraße erfolgen. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das normale, bei Bauarbeiten zu erwartende Maß hinausgehen.</li> </ul>



§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wie für jedes andere Grundstück in der Stadt geltend müssen eine Anlieferung für den Einzelhandel und Parken im Gebäude möglich sein. Die Zufahrt über die Lange Straße / Hellerstraße ist dabei angesichts der bestehenden Verkehrssituation einer anderen Erschließungsvariante vorzugswürdig. Eine Erschließung über die Franz-Ludwig-Straße/ Promenadestraße würde mit dem dortigen ZOB kollidieren und zu Beeinträchtigungen des ÖPNV führen. Dasselbe gilt für eine Erschließung ausschließlich über die Lange Straße, da hier ebenfalls eine Bushaltestelle besteht und die Verkehrslage nicht weiter verschärft werden soll.</li> <li>- Vor der Durchführung der Baumaßnahme wird der Vorhabenträger in allen benachbarten Gebäuden, auch für dieses nicht direkt benachbarte Anwesen, eine Beweissicherung für den vorhandenen Bauzustand beauftragen.</li> </ul>
<b>Bürger F</b> (gemäß 6. Schreiben)	17.11.15	- Berufte sich auf das Schreiben von Bürger B.	- Siehe Bürger B
<b>Bürger G</b> (gemäß 7. Schreiben)	17.11.15	- Kritik an der nächtlichen Durchwegung Befürchtung einer gewissen Aufenthaltsqualität für Personen in der Nacht, da schwer einzusehender Bereich. Nächtliche Ruhestörungen, „Wildpinkler“ und „Nicht-	- Die Durchwegung für das gesamte Geviert wird in Abstimmung mit der Stadt im Laufe des Verfahrens endgültig festgelegt. Eine eigene Bedarfsanalyse für Hotelnutzungen ist nicht erforderlich. Der einzelne Gewerbetreibende hat

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
		<p>Bewohner der Quartiers“ seien bei einer Durchwegung bei Nacht zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frage nach der Notwendigkeit eines neuen Hotels und der Forderung nach Rücksichtnahme bestehender Betriebe.</li> <li>- Angenommene Stellplatzversorgung wird bezweifelt, wünschenswert wäre die Klärung des erhöhten Stellplatzbedarfs der Innenstadt vor der Umsetzung.</li> </ul>	<p>keinen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird. Das Interesse eines Gewerbetreibenden, vor Konkurrenz bewahrt zu bleiben, ist grundsätzlich auch dann nicht schutzwürdig, wenn der Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, ggf. sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft, bildet. Die Bauleitplanung erfolgt allein unter städtebaulichen Gesichtspunkten und ist wettbewerbsneutral.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg werden durch das Vorhaben eingehalten, die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen sind vorhanden bzw. werden in der Umgebung nachgewiesen. Die angeregte Nutzung der umliegenden Parkhäuser auch durch Besucher des Hotels wird ebenfalls als entscheidender Faktor gesehen, den Individualverkehr in der Innerstadt zu reduzieren. Die Einführung neuer Kurzzeitparkplätze ist deshalb nicht vorgesehen.</li> </ul>
<p><b>Bürger H</b> (gemäß 8.</p>	<p>17.11.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Widerspruch zwischen den Aussagen einer Attraktivierung der Langen Straße durch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Lange Straße ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</li> </ul>

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
Schreiben)		verkehrsberuhigende Maßnahmen und der, die Straße sei eine wichtige Erschließungsstraße für den motorisierten Verkehr.	
Bürger I (gemäß 9. Schreiben)	17.11.15	– Berufte sich auf das Schreiben von Bürger B.	– Siehe Bürger B
Bürger J (gemäß 10. Schreiben)	16.11.11 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überschreitung der Abstandsflächen für Gebäudeteil D.</li> <li>– Bitte um die Durchführung einer Beschattungsstudie.</li> <li>– Bedroht sind die an der Grundstücksgrenze stehenden Bäume. Da die Tiefgarage unter den Garten des Hauses mit Flurnr. 273/5 bis an die Grundstücksgrenze reicht.</li> <li>– Ebenfalls werden Gebäudeschäden wegen des geringen Abstands des zuvor erwähnten unterirdischen Gebäudeteils zum Wohnhaus befürchtet.</li> <li>– Bitte nach einer verträglichen Regelung für die Be- und Entlüftung der Tiefgarage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die im Bebauungsplan festgesetzten Abstandsflächen nehmen Bezug auf die vorhandene, dichte innerstädtische Struktur der Umgebungsbebauung und stellen zugleich eine ausreichende Belichtung sicher. Von unzumutbaren Auswirkungen für die Bewohner wird nicht ausgegangen. Um detaillierte Aussagen zu erhalten, wird eine Verschattungsstudie nach DIN 5034-1 erstellt werden.</li> <li>– Bäume auf dem benachbarten Grundstück werden im Rahmen der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.</li> <li>– Vor der Durchführung der Baumaßnahme wird der Vorhabenträger in allen benachbarten Gebäuden eine Beweissicherung für den vorhandenen Bauzustand beauftragen.</li> <li>– Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgen über Dach. Dies ist grundsätzlich eine Frage der Ausführungsplanung.</li> </ul>

§ 3 Abs. 1 BauGB	Eingang	Anregung	Stellungnahme
Bürger K (gemäß 11. Schreiben)	17.11.15	– Bedenken über die Notwendigkeit eines neuen Hotels, auf Grundlage einer Studie aus dem Jahr 2008.	– Der einzelne Gewerbetreibende hat keinen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird. Das Interesse eines Gewerbetreibenden, vor Konkurrenz bewahrt zu bleiben, ist grundsätzlich auch dann nicht schutzwürdig, wenn der Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, ggf. sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft, bildet. Die Bauleitplanung erfolgt allein unter städtebaulichen Gesichtspunkten und ist wettbewerbsneutral.

Regensburg, 20.01.2016

Dömges Architekten AG