

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan Nr. 228 G
mit integriertem Grünordnungsplan
„Erweiterung Landratsamt Bamberg“**

Stadt Bamberg

Konzept vom 08.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSART	3
3	RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	Planerische Vorgaben – Gesetzliche Grundlagen	4
3.2	Regionalplanerische Vorgaben	4
3.3	Flächennutzungsplan – Teilplan <i>Art der Nutzung</i>	5
3.4	Flächennutzungsplan – Teilplan <i>Landschaftsplan</i>	5
3.5	Kommunale Vorgaben bzw. denkmalpflegerische Belange	6
3.6	Bestehendes Planungsrecht	7
3.7	Angrenzende Bauleitplanung	8
3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
3.9	Eigentumsverhältnisse	9
4	STÄDTEBAU - BESTAND	10
4.1	Lage im Stadtgebiet	10
4.2	Bisherige bauliche Nutzung	10
4.3	Verkehrliche Erschließung	11
4.4	Vorbelastungen	11
5.	PLANUNGSZIELE	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise	13
5.4	Verkehrsflächen	13
5.5	Grünflächen	14
5.6	Bauliche Gestaltung/Dachgestaltung	14
5.7	Ver- und Entsorgung	14
5.8	Immissionsschutz	15
5.9	Umweltbelange	18
6.	MOBILITÄT	20
7.	VERFAHRENSSCHRITTE	21

Anhang

1 ANLASS DER PLANUNG

Das bestehende Quartier auf dem ehemaligen Postgelände an der Ecke Ludwigsstraße/Luitpoldstraße ist mittlerweile fast vollständig in die Liegenschaften des Landratsamtes Bamberg übergegangen und wird von der Gebäudemanagementgesellschaft des Landkreises Bamberg mbh verwaltet. Dabei beherbergen die bestehenden Gebäude derzeit verschiedenste Nutzungen von Büro- und Verwaltungsräumen, Fitness-Stätten bis hin zu Nahversorgungseinrichtungen in Form eines Supermarktes und gastronomische Angebote. Die Nähe zum Bahnhof und zu den verschiedenen Stadtbuslinien garantieren eine schnelle Anbindung an die Bamberger Innenstadt, welche auch fußläufig innerhalb von zehn Minuten zu erreichen ist. Unter anderem deshalb handelt es sich hierbei um ein hochfrequentiertes Quartier, welches auch künftig seine wichtige Funktion als Arbeits- und Vernetzungsstandort beibehalten soll.

Zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung gibt es Planungen des Landkreises Bamberg, im Geltungsbereich der aufliegenden Planung einen Erweiterungsbau für das bestehende Landratsamt auf einem Teilbereich des bestehenden Parkplatzes der Hausnummer 25 zu errichten. Da die Büroplatzkapazitäten des Bestandsgebäudes durch die gestiegene Anzahl an Mitarbeitenden über die letzten Jahre ausgeschöpft wurde, hat der Erweiterungsbau zum Ziel, neue Arbeitsflächen für die bereits am Standort arbeitenden Mitarbeiter zu schaffen und das Bestandsgebäude zu entlasten. So ist derzeit geplant, unter anderem die Pkw- und die Führerscheinzulassungsstelle im Erweiterungsbau unterzubringen.

Die Fläche für den Erweiterungsbau liegt auf einem Teil der Flurnummer 1392, Gmkg. Bamberg, welcher derzeit als Parkfläche für den ansässigen Supermarkt und weitere Nutzungen im Gebiet dient. Zum Zweck der Neubebauung wird die bestehende Gebäudestruktur in Form von überdachten Stellplätzen abgetragen und ein neuer Gebäudekomplex mit insgesamt drei Vollgeschossen entstehen. Hierbei wird ein Teil der ebenerdigen, aber auch in der Tiefgarage liegenden Stellplätze entfallen. Die durch den Neubau nicht in Anspruch genommenen Stellplätze bleiben auch weiterhin erhalten, jedoch ergibt sich das Erfordernis, die Stellplatzsituation im gesamten Quartier neu zu betrachten und Regelungen abweichend von den bisher genehmigten Stellplatznachweisen planungsrechtlich zu sichern.

2 VERFAHRENSART

Da mit dem Vorhaben die Nachverdichtung eines bereits planungsrechtlich überplanten Bereichs verbunden ist und der Geltungsbereich hinsichtlich seiner innerstädtischen Lage und seiner geringen Fläche von ca. 1,3 ha die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt, wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB, von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann. Abweichend hiervon wird eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerschaft und der betroffenen Behörden durchgeführt.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Planerische Vorgaben – Gesetzliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190).

3.2 Regionalplanerische Vorgaben

Gemäß Regionalplan Oberfranken-West erfüllt die Stadt Bamberg die Funktion eines Oberzentrums für die Region.

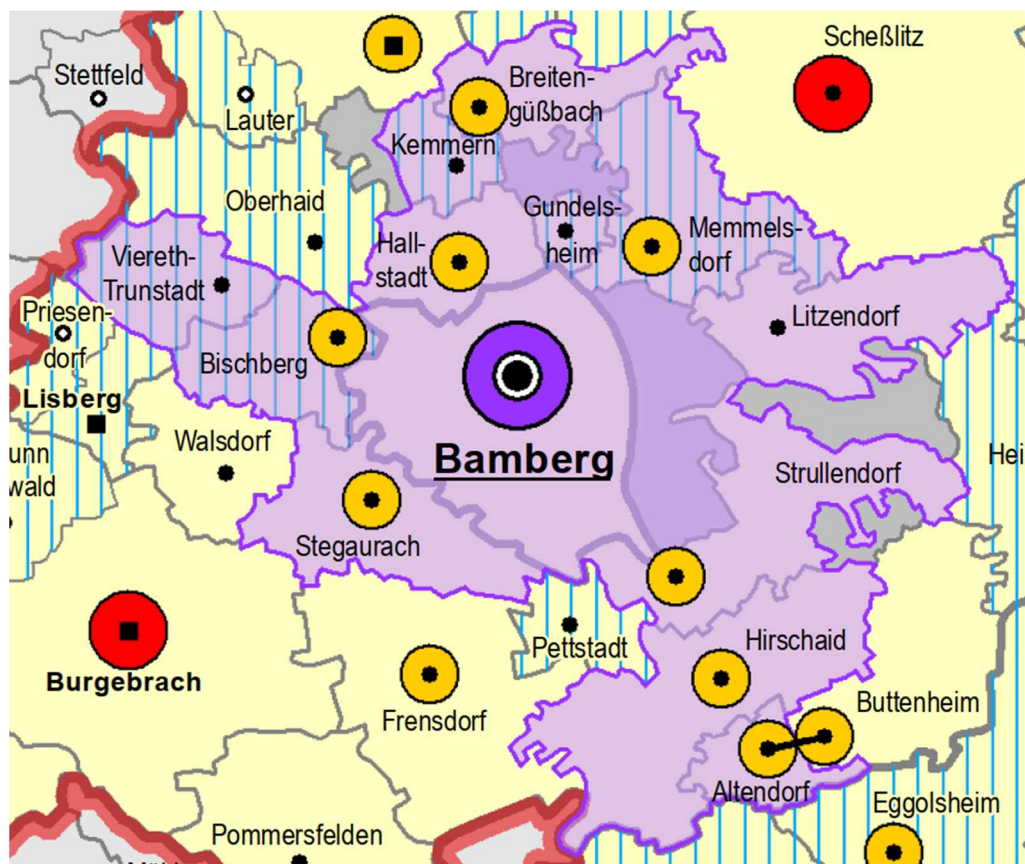


Abb. 1: Ausschnitt Raumstrukturkarte Regionalplan Oberfranken-West

Als Ziel für das Oberzentrum Bamberg bestimmt der Regionalplan die Stärkung und Weiterentwicklung seiner oberzentralen Versorgungsaufgaben für die Mittelbereiche Bamberg und

Forchheim und für die Region. Dabei erfüllt das Landratsamt Bamberg mit seinen verschiedenen Dienststellen zentrale Aufgabenschwerpunkte für den gesamten Landkreis Bamberg.

3.3 Flächennutzungsplan – Teilplan *Art der Nutzung*

Der Geltungsbereich der Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg bereits als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* und *Büro und Verwaltungsnutzung* dargestellt. Die aufliegende Planung erfüllt damit das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig. Des Weiteren sind bei Vorhaben im Geltungsbereich der Planung mögliche Lärmbelastungen durch Straßen- oder Bahnbetrieb zu berücksichtigen. Das Gesamtkonzept der Sanierungssatzung wird durch die aufliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Gemäß gültigem Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet im Südwesten an eine Gemeinbedarfsfläche an, welche das bestehende Landratsamtsgebäude beinhaltet. Im Südwesten schließt Wohnbaufläche an.

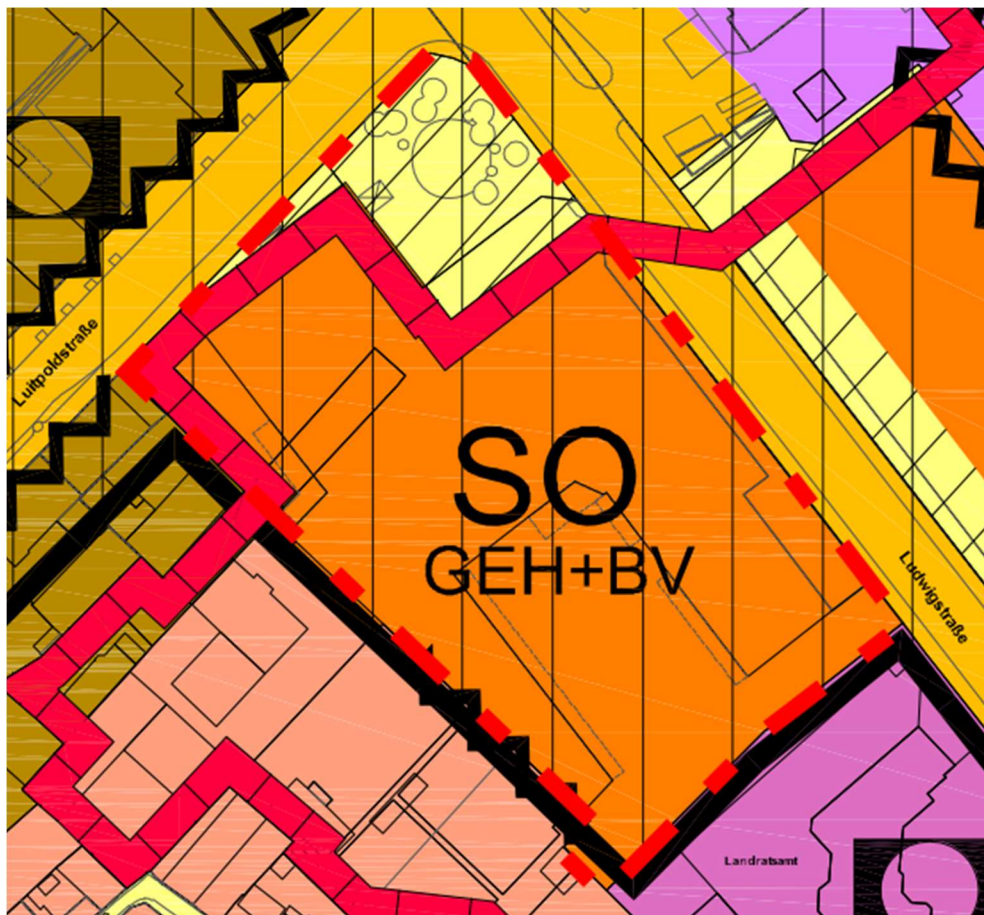


Abb. 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, Teilplan *Art der Nutzung*, mit Geltungsbereich des BBP 228 G (rot gestrichelte Linie)

3.4 Flächennutzungsplan – Teilplan *Landschaftsplan*

Gemäß des Landschaftsplanes liegt die zu überplanende Fläche im Wohnsiedlungsbereich mit der Bezeichnung Sonderbaufläche – Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandelsbetrieb* sowie *Büro- und Verwaltungsnutzung* mit zu erhaltender Grünausstattung. Der Geltungsbereich ist

hauptsächlich von Wohnsiedlungsfläche umgeben, im Nordosten schließt der Bamberger Bahnhof mit seinen dazugehörigen Bahnanlagen an. Der im Norden des Geltungsbereichs befindliche Platz soll als Fußgängerzone mit Aufenthalts- und Platzcharakter erhalten bleiben, da er Teil der Hauptwegebeziehung zwischen dem Bahnhofsareal und der Innenstadt ist. Der Bebauungsplan Nr. 228 G sieht auch weiterhin vor, den Vorplatz an der Ecke Luitpoldstraße/Ludwigstraße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Fußgängerbereich* auszuweisen, sowie die restlichen Vorgaben des gültigen Landschaftsplans zu erfüllen. Eine Anpassung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

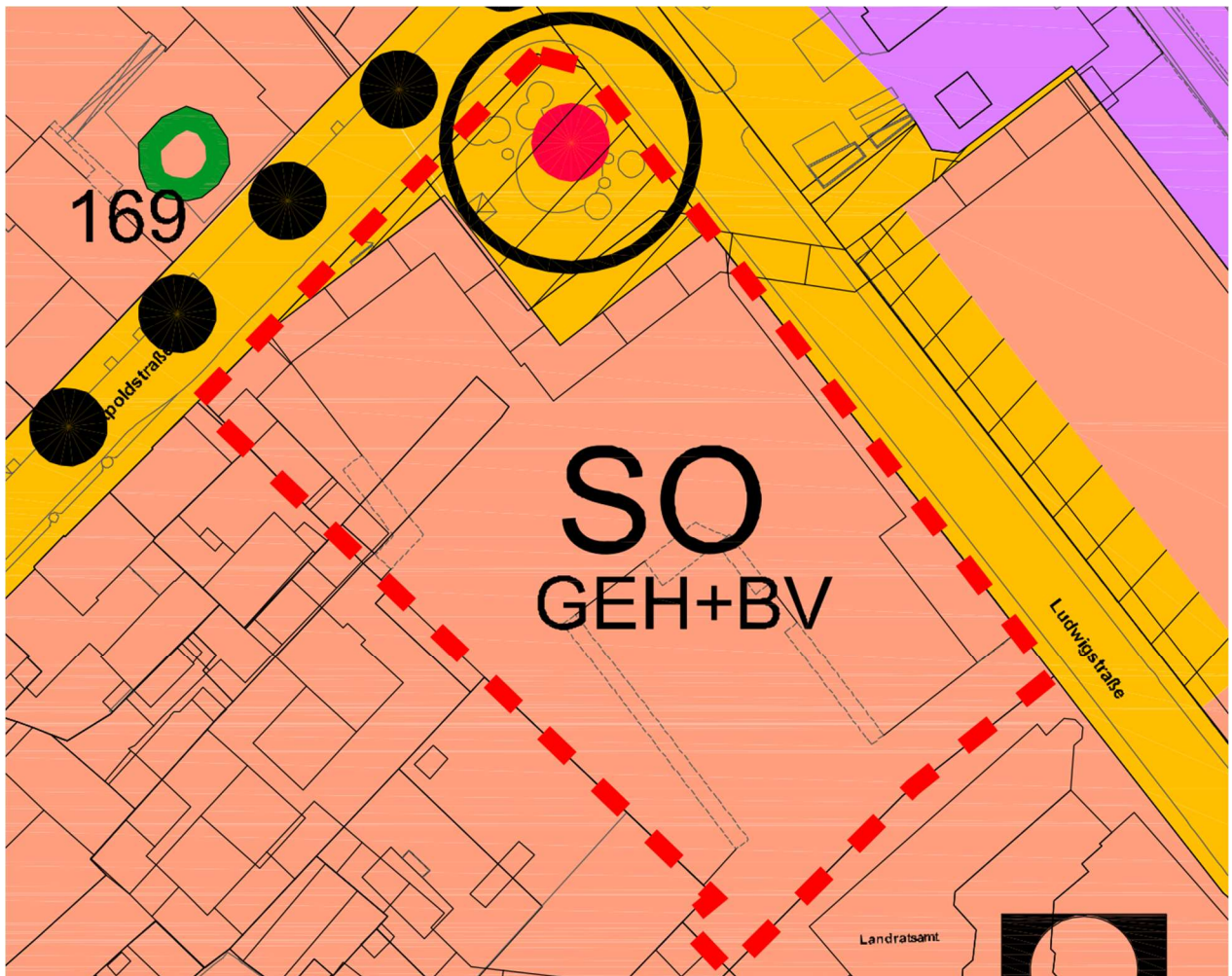


Abb. 3 Ausschnitt wirksamer Landschaftsplan – Teilplan Landschaftsplan mit Geltungsbereich des BBP 228 G (rot gestrichelte Linie)

3.5 Denkmalpflegerische Belange

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des nachqualifizierten Bodendenkmals D-4-6131-1043 – *Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Bamberger Stadtteils „Theuerstadt“/„Gärtnerviertel“*, ist jedoch bereits vollständig über- und unterbaut. Es ist bei Bodenarbeiten daher nicht mit neuen denkmalpflegerischen Funden zu rechnen, das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich der Planung grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Arbeiten entsprechende Funde zu Tage treten, sind die Artikel 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes anzuwenden und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg

sowie die archäologische Außenstelle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zu verständigen.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine verzeichneten Baudenkmäler. Die Planung liegt zwar in der Nähe, aber nicht innerhalb des Ensembles *Altstadt Bamberg*.

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Durch die aufliegende Planung wird der am 28.02.2003 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 228 D der Stadt Bamberg ersetzt. Dieser Plan weist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs bereits ein *Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel und Büro und Verwaltungsnutzung* auf. Der nördliche Platz an der Ecke Luitpoldstraße/Ludwigstraße wurde schon 2003 als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich* festgesetzt. Für die im Süden des Geltungsbereichs liegende Zufahrt zur rückwärtigen Stellplatzfläche wurde bereits in der rechtsgültigen Planung ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt, welches beibehalten und durch die aufliegende Planung noch erweitert wird.



Abb. 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 228 D

3.7 Angrenzende Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 228 F

Südwestlich an den aufliegenden Geltungsbereich angrenzend ist mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 228 F das künftige Quartier *Kaimsgarten* geplant, welches ein Allgemeines Wohngebiet mit Baukörpern für insgesamt 42 Wohneinheiten vorsieht. Das Gebäude im Baukörper WA1 wird als Grenzbebauung errichtet und schließt direkt an den Neubauriegel des Landratsamts an. Die Haupteinschließung des Quartiers erfolgt über die Kaimsgasse, wobei die Abfahrt der künftigen Anwohner über die private Verkehrsfläche im Geltungsbereich der aufliegenden Planung hin zur Ludwigstraße erfolgen wird. Rechtliche Sicherungen hierzu wurden bereits zwischen den entsprechenden Vertragsparteien geschlossen.



Abb. 5: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 228 F, rechtskräftig seit 22.08.2025

Bebauungsplan Nr. 305 L

Für das Gebiet nördlich der aufliegenden Planung zwischen Bahnanlagen und Ludwigstraße besteht der seit 2023 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 305 L „Neues Atrium“. Dieser sieht die Revitalisierung des einstmaligen Einkaufszentrums mit einer neuen Nutzungsdurchmischung von Handel, Gastronomie und Hotellerie sowie verschiedene Freizeiteinrichtungen (Kino, Fitness, Klettern) vor.



Abb. 6: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 305 L, rechtskräftig seit 08.09.2023

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ausgehend von der Flurnummer 1418/2, Gmkg. Bamberg, wird das Plangebiet nach Nordosten hin zur Ludwigstraße von mehreren Leitungen durchzogen. In der Trasse befinden sich Anlagen für die Fernwärme, Stromkabel sowie Kanalanlagen. Künftig wird hier für die Stadt Bamberg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, um einen dauerhaften Zugang zu den Leitungsbeständen zu sichern.

Des Weiteren wird dem südlich entstehenden Wohngebiet *Kaimsgarten* (s. Kapitel *Angrenzende Bauleitplanung*) ein Nutzungsrecht zur Befahrung der privaten Verkehrsfläche hin zur Ludwigstraße eingeräumt. Dieses Nutzungsrecht beschränkt sich auf ein Abfahrtsrecht für die Bewohner des *Kaimsgartens* hin zur Ludwigstraße über die privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich sowie zur Verbringung der Müllsammelbehälter hin zur Ludwigstraße, zur Belieferung und bei Umzügen sowie zur Befahrung durch Rettungsfahrzeuge im Havariefall. Die Zufahrt zum *Kaimsgarten* wird ausschließlich über die Kaimsgasse erfolgen.

3.9 Eigentumsverhältnisse

Der Landkreis als Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks 1392, Gmkg. Bamberg, sowie der bestehenden Immobilien (Postgebäude und Landratsamt), welche einen baulichen Anschluss an den Neubau erhalten sollen.

4 STÄDTEBAU - BESTAND

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ende des innerstädtischen, gründerzeitlichen Entwicklungsgebietes und westlich der 1853 erbauten Bahnlinie *Nürnberg-Bamberg-Hof*, in Sichtweite des unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofsgebäudes. Das Areal ist Bestandteil des ehemaligen Postgebäudes, welches um 1973/1974 von der Deutschen Bundespost errichtet wurde und bis 2002 ausschließlich der Post zur Verfügung stand. Nach dem Verkauf im Jahr 2002 an den Landkreis Bamberg wurden größere Bereiche des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses als Fachmarktf Flächen genutzt und ein kleinerer Anbau für den Lebensmittler *tegut* erfolgte. Heute nutzt die Post nur noch geringe Flächen des Gebäudekomplexes als Büro- und Lagerfläche, wohingegen die freigewordenen Flächen mehr und mehr vom Landkreis genutzt wurden. Des Weiteren befinden sich im Kreuzungsbereich Ludwigstraße/Luitpoldstraße diverse Restaurants, ein Fitnessstudio und Räumlichkeiten der Euro - Akademie.

Gegenüber des Plangebiets befindet sich der Atriumskomplex, welcher zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung von massiven Umbaumaßnahmen betroffen ist. So sollen nach Jahren des Leerstandes neue Nutzungen für eine Revitalisierung des Areals sorgen und Fußgängern sowie Reisenden einen attraktiven öffentlichen Aufenthaltsraum bieten. Unter anderem werden hier künftig nicht nur Einzelhändler einziehen, sondern auch verschiedene gastronomische Angebote sowie ein Hotel am Standort errichtet werden.

Zusammen mit dem angrenzenden Bahnstandsstandort mit seinen überregionalen Anschlüssen und den verschiedenen Stadt- und Regionalbussen, die die nahegelegenen Bushaltestellen anfahren, befindet sich das Plangebiet somit in einem hochfrequentierten zentralen Raum mit Innenstadtnähe und guter Erreichbarkeit für Besucher, die mit dem öffentlichen Nahverkehr unterwegs sind.

4.2 Bisherige bauliche Nutzung

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans verschiedene Nutzungen ansässig. Durch den Vorplatz an der Ecke Luitpoldstraße/ Ludwigstraße sind neben dem Lebensmittler *tegut* auch ein Tedi-Markt, eine Postfiliale mit Schalterbetrieb, verschiedene gastronomische Einrichtungen mit Freischankfläche sowie eine Fahrschule angesiedelt. Des Weiteren finden sich, übergreifend in das erste Obergeschoss, Klassenräume für die Euro-Akademie sowie Räumlichkeiten der Kfz-Zulassungsstelle des Landratsamtes. Der bestehende Turm mit seinen sieben Vollgeschossen beinhaltet hauptsächlich Büroflächen und zu einem kleineren Teil Einrichtungen für ein Fitnessstudio, welches jedoch derzeit leer steht. Des Weiteren findet sich im Gebäudekomplex auch ein Tanzlokal, welches ausschließlich am Wochenende und zu den Nachtzeiten betrieben wird. Des Weiteren ist nahezu das gesamte Untergeschoss des Gebäudekomplexes als Tiefgarage ausgebaut, welche sowohl von der Luitpoldstraße als auch von der Ludwigstraße her angefahren werden kann.

Für den Bereich des geplanten Erweiterungsbaus des Landratsamtes sieht der bisher rechtskräftige Bebauungsplan hauptsächlich die Anlage von Stellplätzen vor, jedoch keine Baugrenzen oder Baulinien zur Errichtung von Gebäuden. Die Stellplätze werden momentan gemeinschaftlich von *tegut*-Kunden sowie von Besuchern des Landratsamtes genutzt. Des Weiteren befindet sich auf der Fläche ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.

Für die bestehenden Gebäude werden durch entsprechende Baugrenzen und Stockwerke die Gebäudekubaturen festgelegt. So sind um den geplanten Erweiterungsbau herum Gebäudekomplexe mit vorwiegend zwei Vollgeschossen entstanden. Mit sieben zulässigen Vollgeschossen bildet das Gebäude der ehemaligen Bundespost das höchste Gebäude innerhalb des Bebauungsplans Nr. 228 D und wird städtebaulich im gesamten Bahnhofsareal nur vom ehemaligen EON-Tower gegenüber der Luitpoldstraße übertroffen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Gebiet nahezu vollständig versiegelt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird sowohl von der Ludwigstraße als auch von der Luitpoldstraße her erschlossen, wobei der künftige Erweiterungsbau ausschließlich über die bestehende Zu- und Abfahrt von der Ludwigstraße her erfolgen soll. Die ehemalige Beschränkung des Parkplatzes wurde mittlerweile durch eine Videoüberwachung ersetzt. Des Weiteren wird die im Planeinschrieb als private Verkehrsfläche gezeichnete Fläche künftig für die abfahrenden Pkws aus dem *Kaimsgarten* zur Verfügung stehen.

4.4 Vorbelastungen

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

Aufgrund von auf Luftbildern sichtbaren Bombentrichtern im nahen Umfeld des Planumgriffs und der Nähe zu dem stark bombardierten Bereich des Bahndreiecks sind Kampfmittelfunde nicht vollständig auszuschließen. Sollten über die bereits bestehende Tiefgarage hinaus Tiefeneingriffe notwendig werden, ist eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung bzw. eine Freigabe durch einen Feuerwerker (Zulassung § 7 und 20 SprengG) erforderlich. Bei Bedarf kann u.U. der Einsatz eines KMRD (Kampfmittelräumdienst) baubegleitend notwendig werden.

5. PLANUNGSZIELE

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die künftige Nutzung im Plangebiet, einschließlich des geplanten Erweiterungsbaus für das Landratsamt wird auch künftig als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* und *Büro- und Verwaltungsnutzung* planungsrechtlich gesichert.

Dabei gilt für den Einzelhandel eine maximale Geschossfläche von 9.500 m² mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche auf 7.500 m², wobei dieser nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig ist.

Für die zentrenrelevanten Sortimente „Bekleidung/Textil“ gilt auch weiterhin eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m².

Die zentrenrelevanten Sortimente

- Uhren, Schmuck, Lederwaren
- Schuhe
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bücher, Zeitschriften
- Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel, Parfümerien, Optik

sind in Summe insgesamt auf eine Verkaufsfläche von 1.000 m² begrenzt, wobei pro Branche eine Verkaufsfläche von maximal 400 m² festgesetzt ist.

Frei- und Nebenflächen dürfen nicht in zusätzliche Verkaufsflächen umgewandelt werden.

Des Weiteren sind gastronomische Einrichtungen mit ihren entsprechenden Freischankflächen zulässig.

Unzulässige Nutzungen

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, sowie Spielhallen und Wettbüros oder Nutzungen mit sexuellem Charakter sind im gesamten Geltungsbereich der Planung nicht zulässig.

Dabei sind Spielhallen Betriebe, die durch Bereitstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit oder durch Veranstaltung von Spielen mit Gewinnmöglichkeit den Spieltrieb der Besucher ansprechen. Hierzu zählen insbesondere Einrichtungen, die durch ihre räumliche Gestaltung, Ausstattung oder ihr Betriebsangebot auf einen längeren Aufenthalt der Besucher ausgerichtet sind. Nicht erfasst sind Gaststätten oder sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordnet aufgestellten Spielgeräten.

Wettbüros sind Betriebe, die den Spieltrieb der Besucher durch Vermittlung und Abschluss von Sport- oder sonstigen Wetten sowie durch die Ausschüttung daraus erzielbarer Gewinne ansprechen. Hierzu zählen insbesondere Einrichtungen, die durch ihre räumliche Gestaltung, Ausstattung oder ihr Betriebsangebot auf einen längeren Aufenthalt der Besucher ausgerichtet sind und das Mitverfolgen von Wettangeboten oder Wettereignissen ermöglichen. Nicht erfasst sind bloße Wettannahmestellen ohne Aufenthaltscharakter.

Nutzungen mit sexuellem Charakter sind sowohl Vergnügungsstätten in Form von Nachtlokalen sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck in Darstellungen mit sexuellem Charakter liegt, als auch Gewerbebetriebe, deren Zweck auf Angebote mit sexuellem Charakter, wie entgeltlichen Geschlechtsverkehr, ausgerichtet ist. Hierzu zählen insbesondere Sexkinos, Tabledance-Bars, Swinger-Clubs, Bordelle, bordellartige Betriebe, Betriebe der Wohnungsprostitution oder vergleichbare Einrichtungen. Nicht erfasst sind Einzelhandelsbetriebe mit untergeordneten sexualbezogenen Sortimenten.

Personalfreie Geschäfte und Automatenläden sind im Geltungsbereich der Planung nicht zulässig.

Automatenläden sind dabei Anlagen, die der Betriebsform eines Handels mit totaler Selbstbedienung dienen, in der sämtliche Waren in Automaten präsentiert werden, der Kunde diese auswählt und nach Eingabe von Zahlungsmitteln die gewünschte Ware entnimmt. Es wird klargestellt, dass Automaten, die von Nutzern gewerblicher Einrichtungen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit lediglich ergänzend zu den zeitgleich mit (kundenbetreuendem) Personal angebotenen Waren und Dienstleistungen eingesetzt werden, nicht dem Anwendungsbereich dieser Festsetzung unterfallen. Das Gleiche gilt für Computer und Automaten, die ausschließlich der Abwicklung von Bankdienstleistungen dienen.

Des Weiteren erstreckt sich der Verzicht nicht auf Ladengeschäfte, die nicht ausschließlich mit Automaten bestückt sind, jedoch ohne Einsatz von Verkaufspersonal seitens des Ladeninhabers betrieben werden können und sich hinsichtlich der Öffnungszeiten an die jeweils gültigen Allgemeinen Ladenschlusszeiten im Sinne des Ladenschlussrechtes halten.

Der Ausschluss der oben genannten Nutzungen soll den Gebietscharakter erhalten und keine unerwünschten Betriebsarten im Quartier ermöglichen.

Erweiterungsbau für das Landratsamt Bamberg

Künftig sollen auf ca. 1.800 m² Gesamtfläche neue Büroräume, Besprechungssäle und offene Arbeitsbereiche für das Landratsamt entstehen und die restlichen, bereits bebauten Flächen innerhalb des Bebauungsplans mit den weiter oben genannten Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Die bereits bestehende, unterirdische Tiefgarage wird saniert und ein Zugang zum neuen Hochbau geschaffen. Für die baulichen Anpassungen werden einige Stellplätze in der Tiefgarage entfallen, jedoch auch neue Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Des Weiteren werden auch weiterhin oberirdische Stellplätze für Besucher des Lebensmittlers, aber auch des Neubaus des Landratsamts zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen.

Details hierzu können dem Mobilitätskonzept als Anhang 1 zum Bebauungsplan entnommen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich der Planung festgesetzten maximalen Vollgeschosse bleiben weitestgehend erhalten. Für den geplanten Erweiterungsbau des Landratsamtes werden innerhalb seiner Baugrenzen bis zu III Vollgeschosse festgesetzt, um das künftige Vorhaben abzubilden. Des Weiteren werden die Baugrenzen dahingehend ergänzt, dass Fußgänger-Übergänge vom Erweiterungsbau zum Bestandsgebäude des Landratsamtes (Hausnummer 23) und zum ehemaligen Postgebäude entstehen können. Die Übergänge haben einen Abstand von mindestens 5 m, gemessen von der künftigen Geländeoberkante, einzuhalten.

Die Gebäudebrücken sollen künftig den Neubau mit dem Bestandsgebäude des Landratsamtes sowie dem ehemaligen Postgebäude verbinden und somit kurze Arbeitswege schaffen. Ein möglicher dritter Übergang vom ehemaligen Postgebäude hin zum Bestandsgebäude des Landratsamtes ist angedacht, endgültige Planungen hierzu sollen jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt finalisiert werden.

5.3 Bauweise

Die zu überbauenden Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan anhand von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen mit Gebäudeteilen wie Dachüberständen oder Attikas sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan sind private Verkehrsflächen festgesetzt, welche von der Ludwigstraße aus die rückwärtige Stellplatzfläche erschließen und bis an die südwestlich des Geltungsbereichs liegende künftige Bebauung der Kaimsgasse führen. Die Erschließung des dort entstehenden Wohnquartiers sieht vor, dass die Bewohner über die Kaimsgasse in das Areal einfahren und über die private Erschließungsstraße des Landratsamtes zu verlassen. Eine Zufahrt von der Ludwigstraße aus hin zum Wohnquartier soll, bis auf Rettungs-, Anliefer- und Umzugsverkehr, nicht erfolgen.

Da unterhalb der privaten Verkehrsflächen diverse Leitungen liegen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorger der jeweiligen Spartenträger in der Planung gesichert.

5.5 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden private Grünflächen vorgesehen, welche gärtnerisch zu gestalten sind. Dabei ist die flächenhafte Aufschüttung von Stein-, Kies- oder Splittschüttungen (sog. Steingärten) nicht zulässig. Somit soll auch im dicht besiedelten und hoch versiegelten innerstädtischen Bereich ein Platz für Flora und Fauna geschaffen werden. Die gemäß Planeinschrieb zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 sowie gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg und hinsichtlich der Abstände von Baustelleneinrichtungen vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Nach Durchführung der Baumaßnahme ist diese Absperrung wieder zu entfernen.

Pflanzungen sind gemäß der Mindestpflanzqualität der textlichen Festsetzungen auszuführen. Des Weiteren sind entsprechende Arten aus der Pflanzliste in Anlage 2 zu dieser Begründung zu verwenden.

5.6 Bauliche Gestaltung/Dachgestaltung

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind als Flachdächer auszubilden und mit einem Solargründach (Photovoltaik mit Dachbegrünung) zu versehen. Es ist dauerhaft eine extensive Dachbegrünung mit geeigneten Wildpflanzen vorzusehen, wobei die Stärke der Substratschicht 10 cm nicht unterschreiten darf.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die künftige Versorgung des Gebiets mit den Sparten Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc. wird auch weiterhin über die bereits vorhandenen Leitungsanlagen im Plangebiet erfolgen.

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

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

Das bisher auf der vollständig versiegelten Fläche anfallende Regenwasser wird künftig zumindest teilweise auf dem neu entstehenden Gründach gesammelt, gespeichert und somit auch nur gepuffert dem Mischwasserkanal zugeführt, was zu einer Verbesserung der momentanen Entwässerungssituation führen wird, da derzeit alle anfallenden Regenwässer ungepuffert dem bestehenden Kanal in der Ludwigstraße zugeführt werden. Die tatsächlichen Einleitmengen werden sich demnach verringern.

Eine Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück ist nicht möglich, da das Gebiet vollständig mit einer Tiefgarage unterkellert ist.

ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV ist über regionale und überregionale Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet sowie über den Bahnhof, welcher etwa 150 m weiter nördlich liegt, gegeben. Durch das weitreichende Angebot von Buslinien und Zugverbindungen ist es damit möglich, dass Besucher des Landratsamtes auch aus weiter entfernten Orten des Landkreises problemlos anreisen können.

5.8 Immissionsschutz

Einwirkungen auf die Planung

Der Erweiterungsbau des Landratsamtes liegt unmittelbar am bestehenden Parkplatz für den Einkaufsmarkt tegut. Dieser steht den Kunden von 7.00 Uhr früh bis 20.00 Uhr abends zur Verfügung. Die künftigen Arbeitszimmer im Neubau weisen im Minimalfall einen Abstand von 1,50 m zum nächsten Stellplatz auf. Aufgrund der bisherigen Lage im Sondergebiet wird zur Beurteilung die Gebietskategorie Gewerbegebiet angesetzt, in dem auch Verwaltungsgebäude zulässig sind, was der Nutzung für das Landratsamt entspricht. Angesetzt werden die Richtwerte gemäß TA-Lärm.

Für eine Berechnung des Parkplatzlärms nach der Bayerischen Parkplatz-Lärmstudie (im Folgenden abgekürzt BayPLS) von 2007 wird von 1.750 m² Netto-Verkaufsfläche für den Einkaufsmarkt ausgegangen¹. Mit den gemäß BayPLS anzusetzenden 0,10 Bewegungen pro m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Beurteilungsspiegel.

Immissionsort	Nutzung	SW	RW _T	RW _N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB
I-Ort 1	GE	EG	65	50	63,0		---	
		1.OG	65	50	61,8		---	
		2.OG	65	50	59,4		---	
I-Ort 2	GE	EG	65	50	63,6		---	
		1.OG	65	50	62,6		---	
		2.OG	65	50	60,0		---	
I-Ort 3	GE	EG	65	50	62,7		---	
		1.OG	65	50	62,0		---	
		2.OG	65	50	59,7		---	

SW = Stockwerk; RW_T bzw. RW_N = Richtwert tags bzw. nachts; LrT bzw. LrN = Beurteilungsspiegel tags bzw. nachts; LrT,diff bzw. LrN,diff = Überschreitung tags bzw. nachts

Das Ergebnis zeigt, dass in allen drei Geschossen des Erweiterungsbaus der relevante Richtwert tags (der Richtwert nachts ist irrelevant) deutlich eingehalten wird. Mit zunehmender Geschosshöhe wird die Belastung geringer, für das dritte Geschoss wirkt sich auch der überkragende Balkon zusätzlich abschirmend aus.

Da es sich um Büroräume handelt, für die ein gewisses Schutzbedürfnis besteht, ist durch entsprechende Dämmwerte $R'_{w,res}$ ein entsprechender Innenraumpegel gemäß DIN 4109-1 : 2018 „Schallschutz im Hochbau“ sicherzustellen. Der Dämmwert richtet sich nach dem Lärmpegelbereich, der durch den maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt wird (s. nachfolgende Tabelle). Eine entsprechende Festsetzung zur Außendämmung der Bauteile der geplanten Erweiterung ist im Textteil enthalten. Sie gilt analog auch für die anderen den Parkplatz umgrenzenden Gebäudeseiten, für den Fall dort vorgesehener Umbauten, die schutzbedürftige Raumnutzungen zum Ziel haben.

¹ Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung von Möhler und Partner zum Bebauungsplanverfahren „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 228 F für einen Bereich zwischen Kaimsgasse, Luitpoldstraße, Ludwigstraße und Kunigundenruhstraße - "Kaimsgasse" vom Oktober 2024

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50
¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt					
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen					

Gemäß den ermittelten Beurteilungspegeln liegen die Geschossbelastungen in den Lärmpegelbereichen II bzw. III (s. Spalten 1 und 2). Für Büroräume ergibt sich daraus für die Außenbauteile ein $R'_{w,res}$ von 30 dB (s. Spalte 5).

Gemäß Parkplatzerfassung der Hausnummer 25 werden nur etwa 50-60 % des Parkplatzes genutzt, in Spitzenzeiten 70 %. Mit dem Umzug der Kfz-Zulassungsstelle vom Altbau in den neuen Erweiterungsbereich des Landratsamtes wird es keine Verkehrserhöhung geben, da diese Stelle Termine nur nach digitaler Voranmeldung unter Berücksichtigung der pro Zeiteinheit bearbeitbaren Zulassungsanträge vergibt. Im Rahmen dieser Voranmeldung kann auf die vorrangige Nutzung des bisherigen Parkplatzes westlich vom bestehenden Landratsamtgebäude verwiesen werden, falls sich abzeichnet, dass die oben erwähnten 30 % Puffer bei der Parkplatznutzung künftig durch das veränderte Besucherverhalten nicht mehr ausreichen.

Zudem gilt seit geraumer Zeit eine Benutzungsgebühr, die verhindern wird, dass die Parkplätze nicht für zweckgebundene Besuche unmittelbar vor Ort, sondern längerfristig und für andere Zwecke (z. B. als Ersatz für kostenpflichtige Parkplätze am Bahnhof) genutzt werden. Das wird bedeuten, dass künftig mehr Stellplätze zur Verfügung stehen und so zur Entzerrung der bisherigen Nutzung / Frequentierung der Stellplätze beitragen. Das wird die Lärmbelastung an den oben genannten Immissionsorten verringern.

Sollte sich der unwahrscheinliche worst case einstellen, dass es doch zu einer Zunahme der Parkplatznutzung käme, so wird sich diese Zunahme immer noch im Lärmpegelbereich III befinden. Denn eine Verdoppelung des Parkverkehrs, was schallphysikalisch eine Erhöhung des Beurteilungspegels um drei dB bewirken würde, ist unwahrscheinlich. Eine geringere Zunahme zwischen ein und zwei dB würde bei den höchsten ermittelten Beurteilungspegeln immer noch in der Außenlärmpegelklasse III von 61–65 dB(A) liegen. Der $R'_{w,res}$ von 30 dB wäre damit immer noch ausreichend.

Sonstiger Verkehrslärm von der Luitpoldstraße im Norden oder der Ludwigstraße im Osten ist durch den Gebäudebestand weitestgehend abgeschirmt, so dass nicht von relevanten Lärmbelastungen auszugehen ist. Die Traverse vom bestehenden Landratsamt zum neuen Erweiterungsbau, die in einem 17 m breiten Korridor zwischen Haus Nr. 25 und Haus-Nr. 23 von der 70 m entfernten Ludwigstraße nicht abgeschirmt ist, weist keine schutzbedürftige Nutzung auf.

Auswirkungen der Planung auf die Umgebung

Parkplatzlärm

Der oben beschriebene Parkplatzlärm wird, schon allein durch die künftig dreigeschossige - und damit besser als zuvor abschirmende - Bebauung am Westrand des Geltungsbereichs, keine verschlechternden Auswirkungen auf das Wohnquartier Kaimsgasse haben.

Raumluftechnische Anlagen (RLT-Anlagen)

Im Rahmen der Erweiterung des Landratsamtes werden Belüftungs-/Klimaanlagen erforderlich. Diese raumluftechnischen Geräte, kurz RLT-Anlagen, weisen mit Ansaug- und Ausblas-Öffnungen sowie den Ventilator-Bereichen entsprechende Emissionsquellen auf, die auf schutzwürdige Immissionsorte einwirken können. Nach aktuellem Kenntnisstand werden diese RLT-Anlagen auf dem Dach des derzeitigen tegut-Marktes installiert.

In der Anlage 3 zu dieser Begründung befinden sich die entsprechenden Datenblätter der RLT-Anlagen sowie eine theoretische Berechnung für eine Mindestentfernung der RLT-Anlagen zur Einhaltung der für Wohngebiet geltenden Richtwerte. Diese Richtwerte liegen bei tags 55 und nachts 40 dB(A).

Da im Hinblick auf die additive Wirkung mehrerer RLT-Anlagen im Verbund mit der zu erwartenden Zunahme von haustechnischen Anlagen (z. B. Wärmepumpen) sicherzustellen ist, dass in Summe die an schützenswerten Immissionsorten geltenden Richtwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden, ist festgesetzt, dass die im Gebiet vorzusehenden RLT-Anlagen erforderlichenfalls technisch so einzurichten bzw. abzuschirmen sind, dass sie den zu berücksichtigenden Richtwert am jeweiligen Immissionsort um 10 dB(A) unterschreiten.

Diese Unterschreitung wäre nachts ohne diese technischen oder abschirmenden Maßnahmen erst in einem Abstand von 37 m gegeben, tags in einem Abstand von 7 m.

Die größere Entfernung müsste vor allem nachts für die als nächstliegend erkannte schutzwürdige Wohnnutzung des Bebauungsplanes Nr. 228 F und 228 C für einen Bereich zwischen Kaimsgasse, Luitpoldstraße, Ludwigstraße und Künigundenruhstraße - "Kaimsgasse" mindestens berücksichtigt werden. Für lediglich tags genutzte Büroräume – z. B. im Posttower – würde der geringere Abstand genügen.

Diese Berechnung kann nur als grober Anhaltspunkt dienen. Sollten die ermittelten Abstände im Hinblick auf schützenswerte Nutzungen unterschritten werden, sind ggf. Abschirmungen, z. B. durch Einhausung der Anlagen oder andere schalltechnische Maßnahmen (z. B. Schalldämpfer), möglich.

Photovoltaik

Bezüglich auf den Dachflächen zu errichtender Photovoltaik-Module ist anzumerken, dass diese zur Erreichung des höchsten Wirkungsgrades nach Süden ausgerichtet sein werden. Nach dem Stand der Technik sind blendfreie Module möglich. Eine Blendwirkung nach Norden ist bei der i. d. R. üblichen Ausrichtung der Module nach Süden nicht möglich. Sollten andere Modulausrichtungen vorgesehen werden, wird empfohlen, deren Blendauswirkungen gutachterlich ermitteln und ggf. notwendige Abhilfemaßnahmen festlegen zu lassen.

5.9 Umweltbelange

Rechtliche Grundlagen:

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da außerdem kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sind die Kriterien des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit einer Umweltprüfung) erfüllt.

Bestandsbeurteilung:

Zur Prüfung ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben könnten, wurden durch die Planungsgruppe Strunz Bestandsbegehungen im April und Juni 2026 durchgeführt sowie das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Gemäß Stadt-Biotopkartierung der Stadt Bamberg befinden sich keine Biotopflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Stand Juni 2026). Eine Überprüfung der Vorhabenflächen bestätigte, dass dort keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Bay-NatSchG existieren.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Ein Natura 2000-Gebiet ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes oder einer Hochwassergefahrenfläche.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand Juni 2026) Teilflächen des Bodendenkmals D-4-6131-1043 (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert). Hierbei handelt es sich um Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Bamberger Stadtteils "Theuerstadt" / "Gärtner Viertel" mit archäologischen Befunden verschiedener Gewerbebezüge. Das Bodendenkmal ist im betroffenen Bereich bereits vollständig überbaut bzw. durch die Tiefgarage auch „unterbaut“ (vgl. Kapitel 3.6).

Baudenkmäler oder markante Sichtbeziehungen sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

Bei den südlichen Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um eine durch Parkplätze und Gebäude bereits nahezu vollständig versiegelte Fläche. Größere Grünbereiche bestehen nicht. Die wenigen vorhandenen Pflanzbeete sind im Unterwuchs gestaltet mit Zierarten wie Felsenmispel und Schneebeere, vereinzelt wachsen dort auch eine Mahonie, ein Gemeiner Flieder und eine Forsythie. Teilweise werden die Beete überwuchert von Efeuflanzen und sind stellenweise stark verunreinigt.

Die in den Pflanzflächen vorhandenen Bäume (zwei Kiefern, ansonsten Spitz-Ahorne) können im Zuge der Planung größtenteils zum Erhalt festgesetzt werden. Lediglich bei einem Spitz-Ahorn ist ein Erhalt voraussichtlich nicht möglich. Der Stammumfang des Gehölzes (in 1,0 m über dem Boden gemessen) beträgt nur ca. 44 cm, so dass er nicht unter die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg fällt.

Ein weiterer Spitz-Ahorn im Bereich der Personenbrücke an der Ludwigstraße ist stark von Efeu umrankt, so dass der Stammumfang schwer ermittelbar war. Er umfasst jedoch ca. 120 cm und fällt somit unter die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg. Sobald hier ein konkreter Eingriff geplant wird, ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzusehen.

Im Nordosten des Geltungsbereiches befinden sich im Bereich eines befestigten, überwiegend gepflasterten Vorplatzes in mehreren Pflanzbeeten vier Winter-Linden und westlich davon entlang der Luitpoldstraße zwei Platanen.

Im Unterwuchs der Pflanzbeete wachsen diverse Stauden (z.B. Fetthenne, Iris, Minze) sowie einige Sträucher wie z.B. Roter Hartriegel, Mahonie, Heckenkirsche überwiegend jedoch unterschiedliche Rosensträucher. Zudem weisen die Beete einen dichten Bewuchs aus Unkräutern und Altgras auf.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die überplanten Flächen bereits überwiegend versiegelt und somit stark anthropogen überprägt sind. Schutzgebiete oder Biotope sind nicht betroffen. In naturschutzfachlich wertvolle Flächen wird insgesamt nicht eingegriffen. Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt daher, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe somit keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verursacht werden.

Artenschutz:

Ein Umweltbericht sowie eine Ausgleichsbilanzierung werden in Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich, alle sonstigen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten.

Die Vorhabenflächen bieten derzeit kaum Habitatmöglichkeiten für Tierarten. Die wenigen vorhandenen Gehölze weisen weder Höhlen, noch Astlöcher, Rindenspalten oder relevante Totholzbereiche auf. Es waren bei den Bestandsbegehungen im April und Juli 2026 weder aktuelle, noch Nester der Vorjahre in den Bäumen vorhanden.

Auf der Rückseite des abzureißenden Gebäudeteiles wurden einige Mauersegler- und Fledermauskästen angebracht. Sie dienen als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 228 F „Kaimsgasse“. Der genaue Standort der Kästen wurde im vBBP 228 F nicht festgelegt, die Kästen wurden jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des vBBP „Kaimsgasse“ an Gebäuden befestigt, über die der Vorhabenträger des vBBP 228 F „Kaimsgasse“ nicht verfügen kann. Die Kästen müssen daher vom zuständigen Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Umweltamt an einen alternativen Standort verbracht werden.

Am Gebäudebereich, welcher abgerissen werden soll, waren ebenfalls keine Spuren von Nestern oder Kotansammlungen am Boden festzustellen, welche auf eine Funktion als Brutplatz hinweisen würden. Im inneren Bereich der Überdachung waren die Decken durch Netze verhängt, so dass auch hier keine Brutmöglichkeiten bestehen. Lampen und Plakatileisten sind teilweise mit Stachelblech versehen, so dass auch hier die Anlage von Nestern und selbst das Landen für Vögel nicht möglich sind.

Es wurden im Zuge der Bestandsbegehungen lediglich einige Straßentauben auf den Parkplatzebenen festgestellt, auf einer Kiefer im Südwesten des Geltungsbereiches saß ein rufender Girlitz.

Aufgrund der vorhandenen Störwirkungen (angrenzende Baustelle, benachbartes Rauchereck, Parkplatzverkehr etc.) ist nicht mit einer Brut in dem gemäß der derzeitigen Planung vom Eingriff betroffenen Laubbaum zu rechnen. Vorsichtshalber wird dennoch eine Zeitbeschränkung für die

Rodungsarbeiten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Sie dürfen demnach nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also nur von Oktober bis Februar) erfolgen.

Um unnötige Lichtverschmutzung und die Tötung von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, werden zur Beleuchtung der Außenanlagen insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum eingesetzt (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

Aufgrund der mangelnden Habitatausstattung der Eingriffsflächen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die notwendig werdenden Baumaßnahmen ausgeschlossen werden.

6. MOBILITÄT

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 G wurde ein Mobilitätskonzept entwickelt, welches dieser Begründung als Anhang 1 beigelegt ist. Dort wird eine Reduzierung der bisher genehmigten Pkw-Stellplätze anhand verschiedener Faktoren aufgezeigt und mit einem seit Februar 2026 laufenden Monitoring auch die derzeitigen Auslastungen der Stellplätze untermauert.

Das vorliegende Mobilitätskonzept zeigt auf, dass der Stellplatzbedarf, bestehend aus dem Bestand und der geplanten Erweiterung des Landratsamtes, durch alternative Angebote gedeckt werden kann. Hierbei spielen insbesondere die Lage in Innenstadt Nähe und die gute Anbindung an den ÖPNV bzw. SPNV eine übergeordnete Rolle. Gleichmaßen kann der MIV-Anteil durch alternative Verkehrsmittelangebote effektiv reduziert werden, was den Stellplatzbedarf weiter verringert. Dabei ist unter anderem das Fahrradparkplatz- sowie Carsharing-Angebot zu berücksichtigen. Mit der Fortschreibung der Stellplatzsatzung zeigt sich zudem, dass die Anzahl der im Bestand nachgewiesenen Pkw-Stellplätze derzeit sehr großzügig dimensioniert ist und mitunter erheblich reduziert werden kann.

Grundsätzlich gilt zum Zeitpunkt der Bauantragstellung die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg. Die dortigen Werte für nachzuweisende Pkw-Stellplätze können anhand von lagebedingten Faktoren sowie für bestimmte Nutzungen zur Verfügung stehenden Mobilitätsangeboten um den Faktor 0,85 bzw. 0,75 reduziert werden.

Details hierzu können dem Anhang 1 zur Begründung entnommen werden.

7. VERFAHRENSSCHRITTE

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

05.02.2025	Aufstellungsbeschluss des Bau-, Konversions- und Werksenat der Stadt Bamberg
21.02.2025	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss
08.07.2026	Beschluss des Vorentwurfs
	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
	Auswertung und Billigung des Entwurfs
	Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung/ öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Veröffentlichung/ Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Auswertung im Bau-, Konversions- und Werksenat mit Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

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

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

Aufgestellt: Bamberg, den 02.12.2025,
Re-25.033.7

Für den Fachbereich
Bauleitplanung



Reichelt

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

Anhang

- | | |
|----------|---|
| Anhang 1 | Mobilitätskonzept (<i>Planungsgruppe Strunz vom 08.07.2026</i>) |
| Anhang 2 | Pflanzliste (<i>Planungsgruppe Strunz vom 08.07.2026</i>) |
| Anhang 3 | Lärmtechnische Untersuchung (<i>Planungsgruppe Strunz vom Mai 2026</i>) |