

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2021/4029-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 04.03.2021 Referent: Thomas Beese</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 305 I für den Bereich Schwarzenbergstraße von der Pfisterbrücke bis zur Moos- straße Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan der Innenentwicklung</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 55%;">Gremium</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>10.03.2021</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td></td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	10.03.2021	Bau- und Werksenat	
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
10.03.2021	Bau- und Werksenat						

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes**
- **Auftrag zu frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- **Auftrag zu Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Zuge der Realisierung der Hochgeschwindigkeitsstrecke zwischen Berlin und München sind in Bamberg entlang der Bahnstrecke umfassende Bau- und Neuordnungsmaßnahmen erforderlich. Im Bereich südwestlich der Pfisterbrücke bis zur Moosstraße ist seitens der Bahn der Rückbau des Logistikzentrums der Fa. Bosch und von Gleisanlagen vorgesehen. Auf den freiwerdenden Flächen will die Bahn grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Gesamtmaßnahme vornehmen.

Für diesen Bereich verfolgt die Stadt allerdings andere planerische Ziele. Zum einen will sie eine attraktive Radwegeverbindung vom Kreuzungsbereich Nürnberger Straße/Moosstraße entlang der neuen Bahntrasse bis zum Bahnhof schaffen. Zum anderen will sie die an der Schwarzenbergstraße zentral gelegenen und bereits erschlossenen Flächen auch zukünftig für eine gewerbliche Nutzung heranziehen.

Hinsichtlich der Radwegeverbindung hat der Stadtrat der Stadt Bamberg bereits in seiner Sitzung am 26.06.2019 (VO/2019/2486-R6) die Weiterführung dieser Verbindung als Zweirichtungsradweg unterhalb des westlichen Widerlagers der Pfisterbrücke als Verlangen an die Bahn beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die nach ihrer Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt freiwerdenden Flächen für diese städtischen Vorhaben bauleitplanerisch vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Pfisterbrücke zwischen Schwarzenbergstraße und zukünftigem Bahngelände und reicht ab der Strickerstraße bis in den Rückbereich der Anwesen Nürnberger Straße 89-145 weiter bis zur Moosstraße und bindet dort direkt zwischen den Hausnummern 143 und 145 an die Nürnberger Straße an.

Das Gebiet erfasst einen ca. 50 m tiefen Streifen, der derzeit durch das Logistikzentrum der Firma Bosch mit einem ca. 165 m langen Gebäudekörper und versiegelten Verkehrs- und Rangierflächen geprägt ist. Weiter südlich ab der Strickerstraße verjüngt sich das Plangebiet auf ca. 15 m Tiefe und weist dort derzeit Gleisanlagen sowie Betriebs- und Lagergebäude eines Mineralölhandels als Nutzung auf.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,7 ha und befindet sich mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche der Fl.Nr. 5132 vollständig im Eigentum der DB Netz AG.

3. Art des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren soll aufgrund der Größe des Planbereiches und der vorgefundenen Situation gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden, da es die Wiedernutzbarmachung von Flächen vorbereitet. Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Von der Möglichkeit der Beschleunigung wird aufgrund der Komplexität allerdings kein Gebrauch gemacht, das Verfahren wird mit zwei Beteiligungsschritten durchgeführt.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im FNP

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan - Teilplan Art der Nutzung vollständig als Verkehrsfläche – Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Lediglich der Straßenstutzen von der Nürnberger Straße zum Bahngelände ist als sonstige Verkehrsstraße und –fläche dargestellt.

Entlang der Schwarzenbergstraße und entlang des Rückbereiches der Anwesen Nürnberger Straße 89-145 verläuft die Signatur für „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“. Ab der Schwarzenbergstraße 56 bis zur Moosstraße grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Denkmalschutzbereich „Altstadt Bamberg“ an.

Im Teilplan Landschaftsplan ist das Plangebiet ebenfalls als Fläche für Bahnanlagen dargestellt, die in diesem Bereich von der Signatur Grünverbindung überlagert wird, die sich vom Volkspark-Gelände im Osten bis zum Main-Donau-Kanal im Westen erstreckt. Entlang des nördlichen Teils der Schwarzenbergstraße sind als Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen Gehölzpflanzungen dargestellt.

4.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Aufgrund der bisherigen Nutzung für Bahnzwecke existiert kein Bebauungsplan.

Nach Rückbau der Gleisanlagen und Rücknahme der bahnbetrieblichen Nutzung fällt das Plangebiet nach der förmlichen Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt unter die Planungshoheit der Stadt.

4.3 Planfeststellung für das Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8 – Planfeststellungsabschnitt 22 - Bamberg

In den ausgelegten Planfeststellungsunterlagen der Bahn ist das Plangebiet im Zuge von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollumfänglich und ausschließlich als Grünfläche mit Baum- und Gehölzpflanzungen dargestellt.

4.4 Vorkaufsrechtssatzung

Da die Stadt Bamberg bereits mit Bekanntwerden der voraussichtlichen planerischen Inhalte des Planfeststellungsverfahrens der Bahn städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen hat um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat sie mit Beschluss des Bau- und Werkssenates vom 15.07.2020 eine

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Schwarzenbergstraße“ erlassen (VO/2020/3196-61).

Mit Bekanntmachung am 31.07.2020 ist die Satzung in Kraft getreten.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche der Fl.Nr. 5132 vollständig im Eigentum der DB Netz AG.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet verfolgt die Stadt nach Entwidmung der nicht mehr für Bahnzwecke erforderlichen Flächen im Wesentlichen zwei Ziele. Zum einen die Schaffung einer durchgehenden, attraktiven Radwegeverbindung entlang der zukünftigen Bahnanlage von der Moosstraße/Nürnberger Straße bis zum Bahnhof. Zum anderen die Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen in innerstädtisch, zentraler Lage entlang der Schwarzenbergstraße.

Analog der bisher schon erfolgten Nutzung durch die Firma Bosch ist für das nördliche Plangebiet die Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehen. Aufgrund der Lage entlang der bereits vorhandenen Schwarzenbergstraße, die das Plangebiet erschließt, ist eine flexible Parzellierung möglich, sodass den unterschiedlichen Bedarfen im gewerblichen Bereich sehr gut entsprochen werden kann.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert.

Durch die Festlegung von mind. III und max. IV Geschossen wird eine, der Lage entsprechend, hohe Ausnutzungsmöglichkeit eröffnet. Mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine max. Geschosßflächenzahl (GFZ) von 2,4 werden die Obergrenzen der BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

Um hier ein geordnetes Straßenbild zu erzeugen, wird auf dem Teilstück parallel zur Schwarzenbergstraße eine Baulinie für eine durchgehende, grenzständig zu errichtende Bebauung festgesetzt, um so eine Geschlossenheit der zukünftigen Bebauungen zu gewährleisten.

Der südliche Planbereich ab der Strickerstraße wird analog der Planungen der Bahn als Grünfläche mit Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt, allerdings überlagert durch einen 3,50 m breiten Geh- und Radweg um den verkehrsplanerischen Zielen zu entsprechen.

Ab der Schwarzenbergstraße wird dieser Fuß- und Radweg innerhalb der über die benachbarten Bebauungspläne Nrn. 305 D und 305 E bereits festgesetzten Verkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereichs) unter der Pfisterbrücke hindurch und dann weiter bis zum Bahnhof geführt.

Ebenso wird im nördlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit Baum und Gehölzpflanzungen ausgewiesen.

5.2 Grünordnung

Entlang der Schwarzenbergstraße wird bis zur Strickerstraße die Planung einer Baumreihe vorgesehen um der Darstellung des Landschaftsplanes zu entsprechen. Die genaue Lage der Baumstandorte wird dabei nicht verbindlich festgelegt, da sie in Abhängigkeit zu den späteren Grundstückszufahrten steht. Diese Baumreihe wird weitgehend deckungsgleich mit den Planungen der Bahn ab der Strickerstraße im Randbereich der Anwesen Nürnberger Straße 89-145 in einer öffentlichen Grünfläche bis zur Moosstraße fortgeführt.

Im Bereich des Gewerbegebietes werden für die nicht bebaubaren Flächen entlang der Schwarzenbergstraße und entlang der zukünftigen Bahnanlage Begrünungsgebote festgesetzt. Zudem werden neben einer zwingenden Dachbegrünung auch Begrünungsgebote für geschlossene, fensterlose Fassaden vorgesehen.

5.3 Umweltprüfung/Umweltbericht

Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – handelt, kann auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden.

5.4 Eingriffs – Ausgleich – Regelung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch Gebäude und verkehrliche Flächen versiegelt, so dass durch die grünordnerischen Maßnahmen eine Verbesserung der ökologischen Situation zu erwarten ist und auch keine Ausgleichsflächen erforderlich werden.

Für die von der Bahn im Rahmen der Planfeststellung im Plangebiet des hier gegenständlichen Bebauungsplans vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen diese Flächen für die Bilanzierung der Bahnausbau-Maßnahmen nicht zur Verfügung und müssen an anderer Stelle nachgewiesen werden. Hingegen könnten Baumersatzpflanzungen, die im Zuge der Planfeststellung im Vollzug der Baumschutzverordnung erforderlich werden hier durchaus erfolgen.

Bezüglich einer anderen Verortung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen des Bahnausbaus gehen erste Überlegungen dahin, entsprechende Ersatzmaßnahmen östlich der Bahn vorzusehen, um die Grünverbindung vom Volkspark über den Raatschkatlweg sowohl zur Pfisterbrücke als auch zur Moosstraßenunterführung zu intensivieren und zu stärken. Entsprechende Überlegungen finden sich in Anlage 03 – landschaftsarchitektonischer Entwurf „Gleispark Bamberg“

Zudem wird zu überprüfen sein, inwieweit eine in den Analyse-Unterlagen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans weiter südlich angedachte, zu verbessernde Grünvernetzung bis zum Hauptmoorwald über grünordnerische Aufwertungen erfolgen kann. Solche Maßnahmen wären langfristig als wichtige Grünverbindungen mit Hauptwegebeziehung vorstellbar.

5.5 Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren ist durch ein immissionsschutzfachliches Gutachten zu überprüfen, inwieweit immissionsschutztechnische Maßnahmen im Plangebiet erforderlich sind um das jenseits der Schwarzenbergstraße angrenzende Mischgebiet vor Immissionen zu schützen. Grundsätzlich scheint durch eine zukünftig höhere Kubatur auch eine Verbesserung der Bestandssituation hinsichtlich des Eintrags von Immissionen der Bahn erreichbar.

6. Flächennutzungsplan

Wie bereits unter 4.1 beschrieben, stellt der Flächennutzungsplan das gesamte Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen ist eine Änderung der Darstellung hin zu gewerblicher Baufläche erforderlich. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, soll von der Möglichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

7. Beschlussantrag:

Es wird beantragt, die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 305 I zu beschließen, das Plankonzept zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis
2. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 I für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 10.03.2021 abgegrenzte Gebiet.
3. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 305 I vom 10.03.2021 mit Begründung vom 10.03.2021.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

- 01 Bebauungsplan Nr. 305 I – Konzept vom 10.03.2021
- 02 Begründung – Konzept vom 10.03.2021
- 03 Landschaftsarchitektonischer Entwurf „Gleispark Bamberg“

Verteiler:



GE(E)

A. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet - eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen im Einwirkungsbereich nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros etc.)
- Gewerbebetriebe mit sexuellen Charakter, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr (Bordelle) dienen

Sortiments-

Gemäß § 1 Abs. 5 & 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig. (siehe nachstehende Sortimentsliste)

Sortimentsregelung gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Bamberg, GMA, Dezember 2015, GEMA - Empfehlung zum Sortimentskonzept

Zentrenrelevante Sortimente

- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Elektroartikel (Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushalts Elektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Kosmetika und Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. III - IV Zahl der Vollgeschosse, min. III, max. IV Vollgeschosse
- max.TH = 15 m maximale Traufhöhe = 15,0 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie**
Entlang der Baulinie ist eine durchgehende Bebauung ohne Grenzabstände sicherzustellen.
- Baugrenze**
im Gewerbegebiet - eingeschränkt GE(E) gilt
- Stellplätze und Garagen (auch Tiefgaragen) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen.

Gestaltung

- FD** Flachdach
- DN: 0°-10°** Dachneigung
Die Dachneigung darf höchstens 10° betragen.
- Freileitungen** Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.
- Solaranlagen** Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig (Sonnenkollektoren, Photovoltaik, auch an senkrechten Fassaden)
- Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig, das heißt, sie dürfen die Traufe nicht überschreiten.
Im Übrigen müssen Werbeanlagen den gestalterischen Grundsätzen des Art. 13 BayBO entsprechen.
Werbeanlagen und Beleuchtung sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.
Werbeanlagen und Beleuchtung sind so zu gestalten, dass auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt wird.

- Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Geh- und Radweg
Die genaue Lage des Geh- und Radwegs wird im Zuge von erforderlichen Detailplanungen festgelegt.
- Grünordnung**
 - öffentliche Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Pflanzgebot für Laubbäume
- Es sind hochstämmige standortgerechte Laubbäume (3x geschult, Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen.
- Die genaue Lage der Pflanzgebote entlang der Schwarzenbergstraße wird nicht festgesetzt, sie ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den notwendigen Grundstückszufahrten abzustimmen.
- Begründung der Baugrundstücke** Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen muß innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude hergestellt sein; die Frist kann bis zu einem weiteren Jahr verlängert werden, wenn dies wegen besonderer Umstände nicht eingehalten werden kann.
- Dachbegrenzung** Pflanzgebot für Dachbegrenzung
- Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 % sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen.
- Die Stärke der Vegetationsschicht darf 5 cm nicht unterschreiten.
- Fassadenbegrenzung** Pflanzgebot für Kletterpflanzen/Fassadenbegrenzung
- Ungegliederte, fensterlose Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen, je 10 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
- Bei Gerüstkletterpflanzen sind entsprechende Rankkonstruktionen am Gebäude vorzusehen.
- Die Mindestgröße der Pflanznischen für Kletterpflanzen beträgt 0,5 m²
- Minimierung der Versiegelung** Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Freiflächengestaltungsplan** Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der insbesondere den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben den Planungsvorgaben auch über Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Immissionsschutz**
- Gegenüber den Wohngebäuden an der Schwarzenbergstraße dürfen die nach der TA-Lärm höchstzulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden.
Mischgebiet tags - 60 dB(A) und nachts - 45 dB(A)
Gewerbegebiet tags - 65 dB(A) und nachts - 50 dB(A)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

B. Hinweise

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Traufhöhe

- Boden Denkmäler** Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Mommendorf, Tel.: 0951/4095-0 und der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg - Stadtarchäologie (Tel.: 0951/871693) anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG)
- Feuerwehrtzukunft** Feuerwehrtzukunft sind zu gewährleisten. Die DIN 14090 ist einzuhalten.
- Regelwerke und Normen** Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg zu den Besuchszeiten eingesehen werden.

Der Bau- und Werksekat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

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

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Bamberg,
Andreas Starke
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

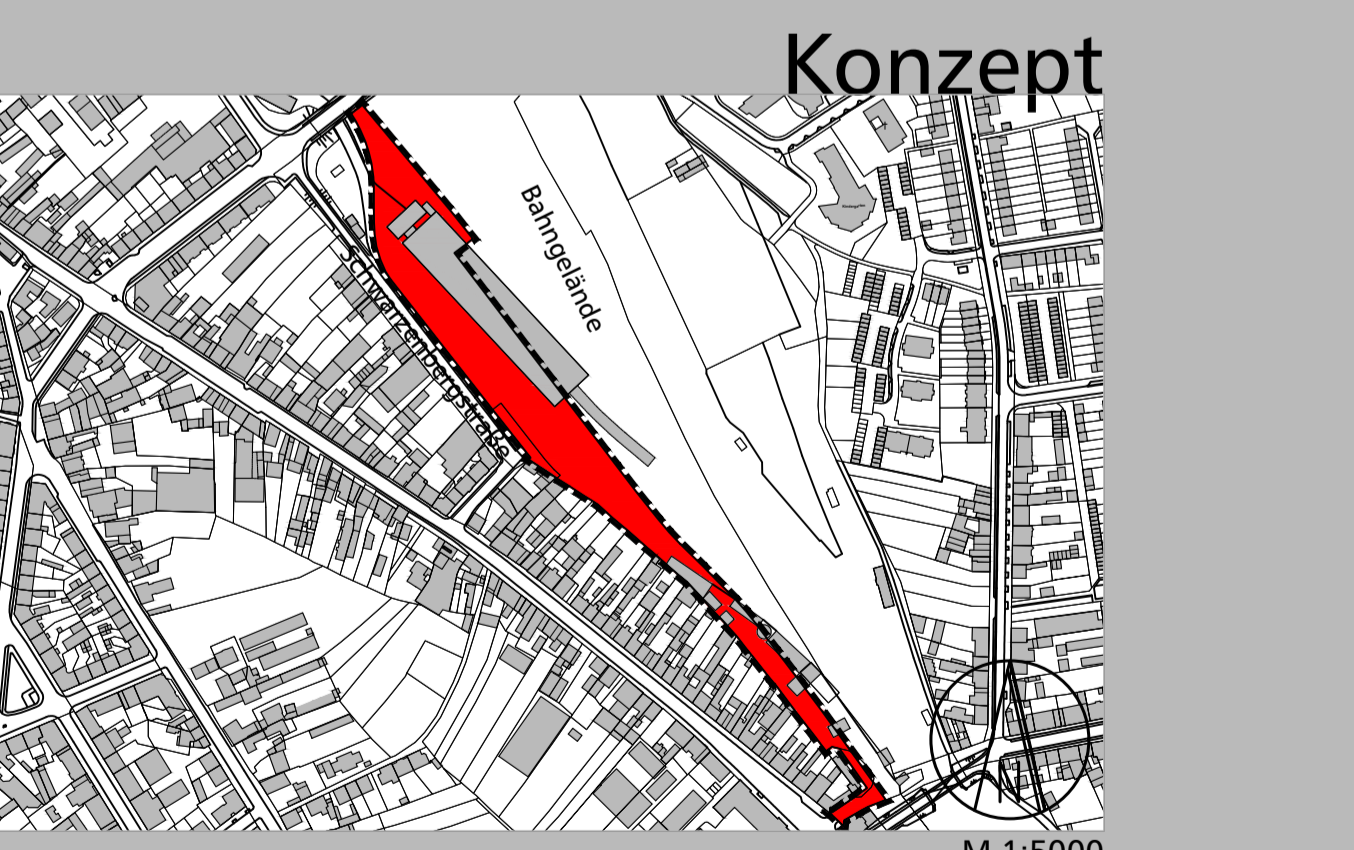
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bamberg,
Stadtplanungsamt

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 305

305 | Bebauungsplan

Bereich Schwarzenbergstraße von der Pflisterbrücke bis zu Moosstraße mit integriertem Grünordnungsplan



Bamberg, 10.03.2021 Baureferat
Stadtplanungsamt

Thomas Beese Baureferent
Achim Welzel Amtsleiter
Bearb.: Stephan Gerhard
Gez.: R. Ott

305 I

Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan

Konzept

für den Bereich Schwarzenbergstraße
von der Pfisterbrücke bis zur Moosstraße

Begründung

zum Plan vom 10.03.2021

I. Planungsbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Zuge der Realisierung der Hochgeschwindigkeitsstrecke zwischen Berlin und München sind in Bamberg entlang der Bahnstrecke umfassende Bau- und Neuordnungsmaßnahmen erforderlich.

Im Bereich südwestlich der Pfisterbrücke bis zur Moosstraße ist seitens der Bahn der Rückbau des Logistikzentrums der Fa. Bosch und von Gleisanlagen vorgesehen. Auf den freiwerdenden Flächen will die Bahn grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Gesamtmaßnahme vornehmen.

Für diesen Bereich verfolgt die Stadt allerdings andere planerische Ziele. Zum einen will sie eine attraktive Radwegeverbindung vom Kreuzungsbereich Nürnberger Straße/Moosstraße entlang der neuen Bahntrasse bis zum Bahnhof schaffen. Zum anderen will sie die an der Schwarzenbergstraße zentral gelegenen und bereits erschlossenen Flächen auch zukünftig für eine gewerbliche Nutzung heranziehen.

Ziel der Planung ist es, die nach ihrer Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt freiwerdenden Flächen für diese städtischen Vorhaben bauleitplanerisch vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern.

2. Art des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren soll aufgrund der Größe des Planbereiches und der vorgefundenen Situation gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden, da es die Wiedernutzbarmachung von Flächen vorbereitet. Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Von der Möglichkeit der Beschleunigung wird aufgrund der Komplexität allerdings kein Gebrauch gemacht, das Verfahren wird mit zwei Beteiligungsschritten durchgeführt.

3. Ausgangssituation

3.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Pfisterbrücke zwischen Schwarzenbergstraße und zukünftigem Bahngelände und reicht ab der Strickerstraße bis in den Rückbereich der Anwesen Nürnberger Straße 89-145 weiter bis zur Moosstraße und bindet dort direkt zwischen den Hausnummern 143 und 145 an die Nürnberger Straße an.

Das Gebiet erfasst einen ca. 50 m tiefen Streifen, der derzeit durch das Logistikzentrum der Firma Bosch mit einem ca. 165 m langen Gebäudekörper und versiegelten Verkehrs- und Rangierflächen geprägt ist. Weiter südlich ab der Strickerstraße verjüngt sich das Plangebiet auf ca. 15 m Tiefe und weist dort derzeit Gleisanlagen sowie Betriebs- und Lagergebäude eines Mineralölhandels als Nutzung auf.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,7 ha und befindet sich mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche der Fl.Nr. 5132 vollständig im Eigentum der DB Netz AG.



Abb. 1: Darstellung im Luftbild mit Geltungsbereich

3.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Darstellung im FNP

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan - Teilplan Art der Nutzung vollständig als Verkehrsfläche – Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Lediglich der Straßenstutzen von der Nürnberger Straße zum Bahngelände ist als sonstige Verkehrsstraße und –fläche dargestellt.

Entlang der Schwarzenbergstraße und entlang des Rückbereiches der Anwesen Nürnberger Straße 89-145 verläuft die Signatur für „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“. Ab der Schwarzenbergstraße 56 bis zur Moosstraße grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Denkmalschutzbereich „Altstadt Bamberg“ an.

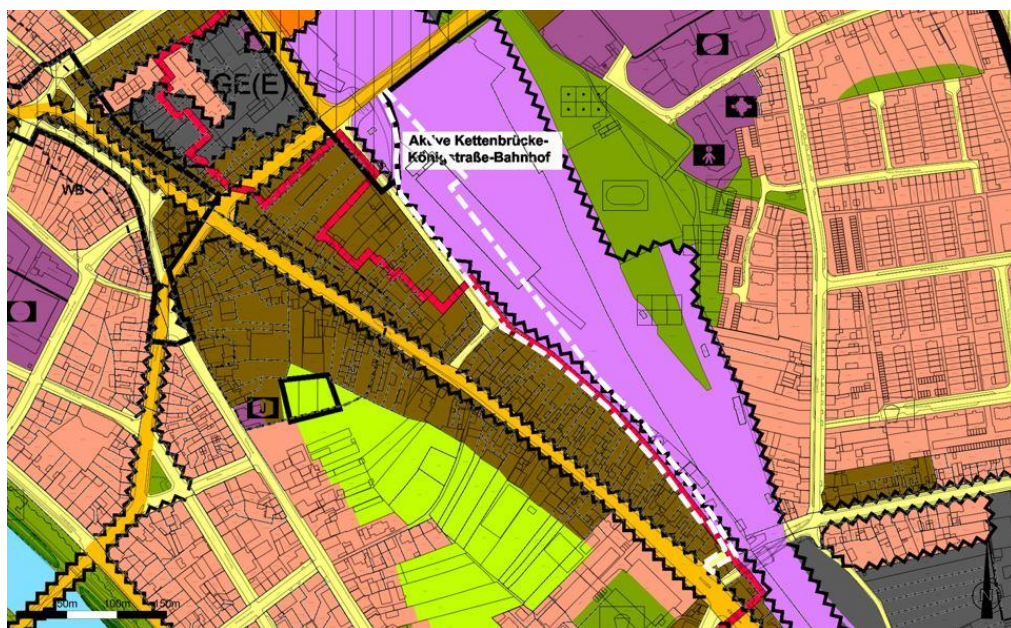


Abb. 2: Darstellung im Flächennutzungsplan – Teilplan Art der Nutzung

Im Teilplan Landschaftsplan ist das Plangebiet ebenfalls als Fläche für Bahnanlagen dargestellt, die in diesem Bereich von der Signatur Grünverbindung überlagert wird, die sich vom Volkspark-Gelände im Osten bis zum Main-Donau-Kanal im Westen erstreckt. Entlang des nördlichen Teils der Schwarzenbergstraße sind als Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen Gehölzpflanzungen dargestellt.



Abb. 3: Darstellung im Flächennutzungsplan – Teilplan Landschaftsplan

3.2.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Aufgrund der bisherigen Nutzung für Bahnzwecke existiert kein Bebauungsplan. Nach Rückbau der Gleisanlagen und Rücknahme der bahnbetrieblichen Nutzung fällt das Plangebiet nach der förmlichen Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt unter die Planungshoheit der Stadt.

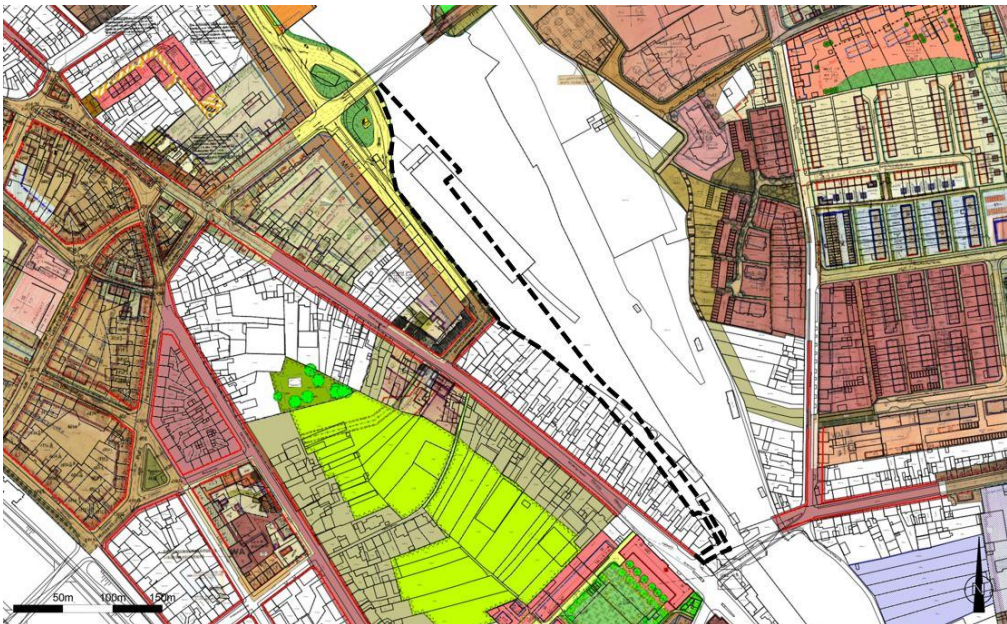


Abb. 4: Darstellung bestehende Bebauungspläne

3.2.3 Planfeststellung für das Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8 – Planfeststellungsabschnitt 22 - Bamberg

In den ausgelegten Planfeststellungsunterlagen der Bahn ist das Plangebiet im Zuge von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollumfänglich und ausschließlich als Grünfläche mit Baum- und Gehölzpflanzungen dargestellt.

3.2.4 Vorkaufsrechtssatzung

Da die Stadt Bamberg bereits mit Bekanntwerden der voraussichtlichen planerischen Inhalte des Planfeststellungsverfahrens der Bahn städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen hat um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat sie mit Beschluss des Bau- und Werkssenates vom 15.07.2020 eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Schwarzenbergstraße“ erlassen. Mit Bekanntmachung am 31.07.2020 ist die Satzung in Kraft getreten.

3.2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche der Fl.Nr. 5132 vollständig im Eigentum der DB Netz AG.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet verfolgt die Stadt nach Entwidmung der nicht mehr für Bahnzwecke erforderlichen Flächen im Wesentlichen zwei Ziele. Zum einen die Schaffung einer durchgehenden, attraktiven Radwegeverbindung entlang der zukünftigen Bahnanlage von der Moosstraße/Nürnberger Straße bis zum Bahnhof. Zum anderen die Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen in innerstädtisch, zentraler Lage entlang der Schwarzenbergstraße.

Analog der bisher schon erfolgten Nutzung durch die Firma Bosch ist für das nördliche Plangebiet die Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehen. Aufgrund der Lage entlang der bereits vorhandenen Schwarzenbergstraße, die das Plangebiet erschließt, ist eine flexible Parzellierung möglich, sodass den unterschiedlichen Bedarfen im gewerblichen Bereich sehr gut entsprochen werden kann.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert.

Durch die Festlegung von mind. III und max. IV Geschossen wird eine, der Lage entsprechend, hohe Ausnutzungsmöglichkeit eröffnet. Mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4 werden die Obergrenzen der BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

Um hier ein geordnetes Straßenbild zu erzeugen, wird auf dem Teilstück parallel zur Schwarzenbergstraße eine Baulinie für eine durchgehende, grenzständig zu errichtende Bebauung festgesetzt, um so eine Geschlossenheit der zukünftigen Bebauungen zu gewährleisten.

Der südliche Planbereich ab der Strickerstraße wird analog der Planungen der Bahn als Grünfläche mit Baum- und Gehölzpflanzungen sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, allerdings überlagert durch einen 3,50 m breiten Geh- und Radweg um den verkehrsplanerischen Zielen zu entsprechen.

Ab der Schwarzenbergstraße wird dieser Fuß- und Radweg innerhalb der über die benachbarten Bebauungspläne Nrn. 305 D und 305 E bereits festgesetzten Verkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereichs) unter der Pfisterbrücke hindurch und dann weiter bis zum Bahnhof geführt.

Ebenso wird im nördlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit Baum- und Gehölzpflanzungen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

4.2 Grünordnung

Entlang der Schwarzenbergstraße wird bis zur Strickerstraße die Planung einer Baumreihe vorgesehen um der Darstellung des Landschaftsplanes zu entsprechen. Die genaue Lage der Baumstandorte wird dabei nicht verbindlich festgelegt, da sie in Abhängigkeit zu den späteren Grundstückszufahrten steht. Diese Baumreihe wird weitgehend deckungsgleich mit den Planungen der Bahn ab der Strickerstraße im Randbereich der Anwesen Nürnberger Straße 89-145 in einer öffentlichen Grünfläche bis zur Moosstraße fortgeführt.

Im Bereich des Gewerbegebietes werden für die nicht bebaubaren Flächen entlang der Schwarzenbergstraße und entlang der zukünftigen Bahnanlage Begrünungsgebote festgesetzt. Zudem werden neben einer zwingenden Dachbegrünung auch Begrünungsgebote für geschlossene, fensterlose Fassaden vorgesehen.

5. Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren ist durch ein immissionsschutzfachliches Gutachten zu überprüfen, inwieweit immissionsschutztechnische Maßnahmen im Plangebiet erforderlich sind um das jenseits der Schwarzenbergstraße angrenzende Mischgebiet vor Immissionen zu schützen. Grundsätzlich scheint durch eine zukünftig höhere Kubatur auch eine Verbesserung der Bestandssituation hinsichtlich des Eintrags von Immissionen der Bahn erreichbar.

6. Flächennutzungsplan

Wie bereits unter 3.2.1 beschrieben, stellt der Flächennutzungsplan das gesamte Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen ist eine Änderung der Darstellung hin zu gewerblicher Baufläche erforderlich. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, soll von der Möglichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

II. Umweltbericht

1. Umweltprüfung

Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – handelt, kann auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden.

2. Eingriffs – Ausgleich – Regelung

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung findet die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung keine Anwendung. Gemäß den Bestimmungen des § 13 a BauGB gelten Eingriffe im Sinne

der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch Gebäude und verkehrliche Flächen versiegelt, so dass durch die grünordnerischen Maßnahmen eine Verbesserung der ökologischen Situation zu erwarten ist.

Für die von der Bahn im Rahmen der Planfeststellung im Plangebiet des hier gegenständlichen Bebauungsplans vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen diese Flächen für die Bilanzierung der Bahnausbau-Maßnahmen nicht zur Verfügung und müssen an anderer Stelle nachgewiesen werden. Hingegen könnten Baumsatzpflanzungen, die im Zuge der Planfeststellung im Vollzug der Baumschutzverordnung erforderlich werden hier durchaus erfolgen.

Bezüglich einer anderen Verortung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen des Bahnausbau gehen erste Überlegungen dahin, entsprechende Ersatzmaßnahmen östlich der Bahn vorzusehen, um die Grünverbindung vom Volkspark über den Raatschkatweg sowohl zur Pfisterbrücke als auch zur Moosstraßenunterführung zu intensivieren und zu stärken. Entsprechende Überlegungen finden sich in Anlage 01 – Landschaftsarchitektonischer Entwurf „Gleispark Bamberg“.

Zudem wird zu überprüfen sein, inwieweit eine in den Analyse-Unterlagen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans weiter südlich angedachte, zu verbessernde Grünvernetzung bis zum Hauptmoorwald über grünordnerische Aufwertungen erfolgen kann. Solche Maßnahmen wären langfristig als wichtige Grünverbindungen mit Hauptwegebeziehung vorstellbar.

Stadtplanungsamt Bamberg
10.03.2021

Anlagen:

01 Landschaftsarchitektonischer Entwurf „Gleispark Bamberg“
mit Erläuterung

GLEISPARK BAMBERG

ECO SQUARE / BAHNHOF

Wichtiger Hinweis: Auszug aus dem GIS der Stadt Bamberg. Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!



GRÜNVERBINDUNG BAMBERG SÜD

GRÜNVERBINDUNG VOLKSPARK

Landschaftsarchitektonischer Entwurf
Stadtplanungsamt
10.03.2021

ck aus dem G
atenbestand

GLEISPARK BAMBERG

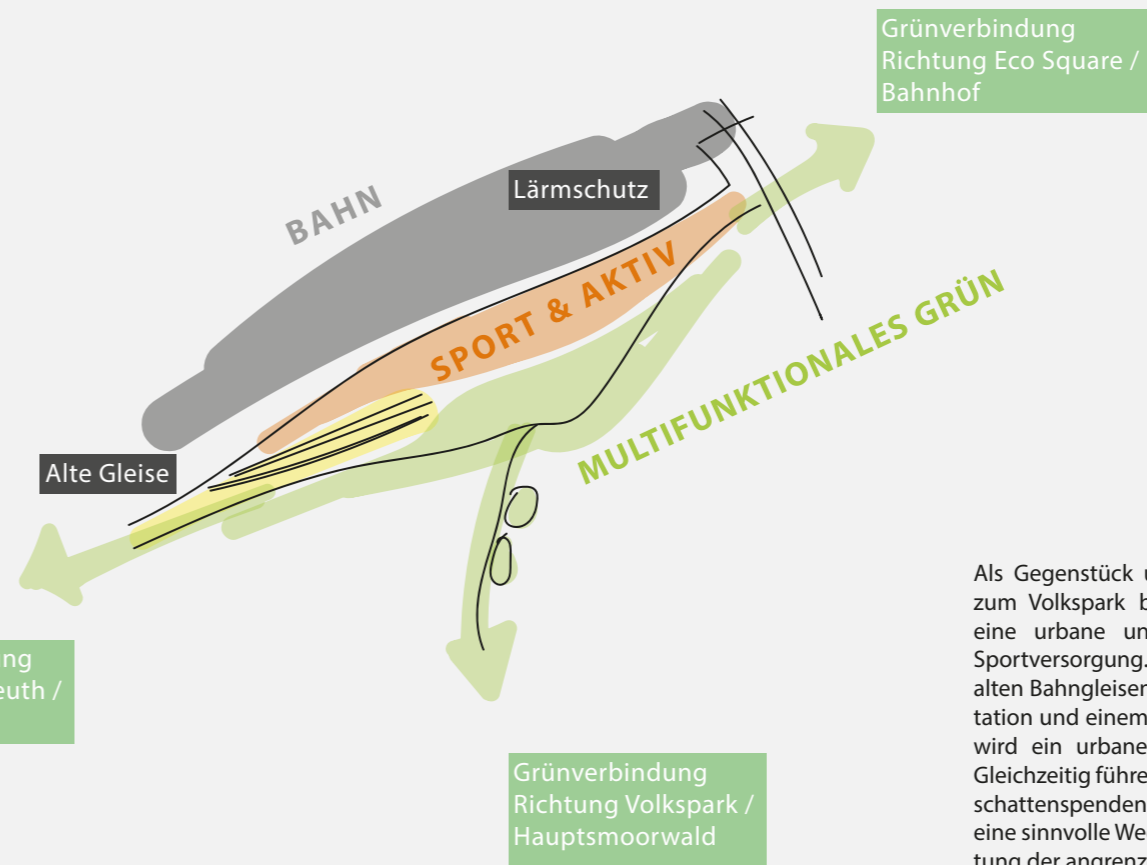


GRÜN- UND AKTIVACHSE



Grünverbindung nach geltendem Landschaftsplan vom Volkspark und Hauptsmoorwald in die Innenstadt Bambergs

Der Volkspark Bamberg bietet eine große Bandbreite an Sportangeboten: über Fußball, Leichtathletik und Tennis bis hin zum Schwimmsport kann Bamberg sich hier seit Jahrzehnten aktiv betätigen. Über eine Fuß- und Radbrücke am Berliner Ring und durch diverse Grünräume ist der Volkspark und der dahinterliegende Hauptsmoorwald mit der Innenstadt verbunden. Diese Grünverbindung gilt es zu erhalten und zu verbessern, sowie die Identität einer Sport- und Aktivachse hervorzuheben.



Als Gegenstück und gleichzeitig als Mitspieler zum Volkspark bietet der Gleispark Bamberg eine urbane und zentrumsnahe Grün- und Sportversorgung. Durch die Integration von alten Bahngleisen mit naturnaher Schottervegetation und einem multifunktionalen Lärmschutz wird ein urbanes Landschaftsbild geschaffen. Gleichzeitig führen großzügige Rasenflächen mit schattenspendenden Baumpflanzungen sowie eine sinnvolle Wegeverbindung zu einer Aufwertung der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete von Bamberg Ost.



Möglichkeit einer „Aktivachse“: Von Sportflächen und Bambados im Volkspark über Fuß- und Fahrradbrücke durch verschiedene Grünräume zu einem urbanen Sport- und Aktivpark an den Gleisen.



Reptilienhügel als Naturpark
Wildes Moor, Osterrönfeld



Streetball und Sport an Bahntrasse
KICKZ Never Not Ballin, Berlin



Grünstrukturen mit altem Gleisbett
Nordbahnhof Berlin, Fugmann Janotta Partner



Lärmschutz mit integrierter Freizeitnutzung
BUGA Heilbronn



DAV Kletterwand an Lärmschutz
BUGA Heilbronn