

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2021/4151-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 18.03.2021 Referent: Thomas Beese</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 305 K für den Bereich nördlich der Zollnerstraße, zwischen Bahntrasse Erfurt- Nürnberg und Brennerstraße Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan der Innenentwicklung</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>31.03.2021</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	31.03.2021	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
31.03.2021	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes
- Auftrag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Auftrag zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 östlich der Bahntrasse, zwischen Brennerstraße und Zollnerstraße sieht die Planung der Bahn auf Teilbereichen der aktuell bestehenden Bahnbetriebsflächen sowie zukünftig nicht mehr genutzten Gleisanlagen eine Ausweisung grünordnerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor.

Für diesen Bereich der an der Brennerstraße innerstädtisch, zentral gelegenen und bereits erschlossenen Flächen verfolgt die Stadt andere planerische Ziele in Form einer gewerblichen Nutzung.

Ziel der Planung ist es, die nach dem Bahnausbau freiwerdenden Flächen für diese städtischen Vorhaben bauleitplanerisch vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Bamberger Innenstadt und grenzt direkt an die Bahntrasse Erfurt-Nürnberg an. Es befindet sich in fußläufiger Entfernung circa 5 Minuten vom Bamberger Bahnhof entfernt. Die Brennerstraße im Osten und die Zollnerstraße im Süden fassen neben der westlich angrenzenden Bahntrasse das Plangebiet ein, im Norden grenzt das Gelände der Mälzerei Weyermann an.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die geplanten Darstellungen des Bebauungsplanes weichen in Teilen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Teilplan Art der Nutzung zum Großteil als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich der Bestandsgebäude der deutschen Bahn grenzen Flächen für Bahnanlagen an. Entlang dieser Grenze der Flächendarstellungen verläuft die Signatur für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs an der Zollnerstraße ist der Randbereich des Sanierungsgebietes „Aktive Kettenbrücke-Königsstraße-Bahnhof“ dargestellt.

Der Teilplan Landschaftsplan weist das Gebiet zum Großteil als Wohnsiedlungsbereich und darüber hinaus als Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung aus. Die südliche Hälfte des Geltungsbereichs ist Teil der Grünverbindung „Giechburgblick“, welche die Bereiche der Unteren Gärtnerei mit der Gartenstadt verbindet. Jenseits des Geltungsbereichs verläuft im Süden entlang der Zollnerstraße eine Hauptwegebeziehung, welche die Innenstadt unter anderem mit der Gartenstadt verbindet. Westlich der Bestandsgebäude der deutschen Bahn grenzen Flächen für Bahnanlagen an, analog zum Teilplan Art der Nutzung.

4.2 Planungsrechtliche Grundlage

Innerhalb des Geltungsbereichs existiert kein Bebauungsplan. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die bisherige Nutzung auf dem Areal größtenteils Bahnzwecken diene. Nach Rückbau der Gleisanlagen und Rücknahme der bahnbetrieblichen Nutzungen steht das Plangebiet für planerische Entwicklungen der Stadt zur Verfügung.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der Baulinienplan Nr. 21 B aus dem Jahre 1902. Der Plan sieht für diesen Bereich eine Baulinie entlang der Brennerstraße vor, um eine geordnete, straßenständige Bebauung zu entwickeln.

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

Die Planfeststellungs-Unterlagen der DB Netz AG sehen im Bereich nördlich der Zollnerstraße zwischen Bahnstrecke und Brennerstraße eine Ausweisung von Grünflächen mit Baumneupflanzungen sowie die Errichtung eines Modulgebäudes vor.

4.4 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich des Sanierungsgebietes „Aktive Kettenbrücke-Königsstraße-Bahnhof“. Im Bereich der Zollnerstraße gilt es, den Sanierungszielen zufolge, Fußwege- und Hauptwegeverbindungen zu stärken. Die Böschungsbereiche der Zollnerstraße sind grünplanerisch zu entwickeln und mit Baumneupflanzungen zu versehen.

4.5 Vorkaufsrechtssatzung

In der gleichen Sitzung des Bau- und Werkssenates am 31.03.2021 liegt eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Zollnerstr./Brennerstr.“ zur Beschlussfassung vor (VO/2021/4098-61). Über dieses Instrument soll zusätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung abgesichert werden.

4.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Die vom Bebauungsplanverfahren betroffenen Grundstücke befinden sich zum Großteil im Besitz der Deutschen Bahn (DB Netz AG). Das Grundstück Brennerstraße 15 befindet sich in Privateigentum.

4.8 Umwelt- und Naturschutz

Für das Plangebiet gilt die städtische Baumschutzverordnung vom 27.05.1993. Diese ist für den beplanten Bereich zu berücksichtigen und findet in Eingriffsfällen entsprechend Anwendung.

Es sind keine eingetragenen Biotope innerhalb des Areals bekannt. Ebenso ausgeschlossen ist ein Eingriff in Natura 2000 FFH klassifizierte Landschaften, da das innerstädtische Gebiet nicht als solches deklariert ist.

5. Konzept der städtebaulichen Planung

Im Plangebiet verfolgt die Stadt für die nicht mehr für Bahnzwecke erforderlichen Flächen im Wesentlichen zwei Ziele. Zum einen die Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen in innerstädtischer, zentraler Lage entlang der Brennerstraße. Zum anderen die grünordnerischen Ziele des Landschaftsplanes (Grünverbindung) im Bereich der Zollnerstraße durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen zu sichern und mit einer stadtraumorientierten Nutzung zu vereinbaren.

Entlang der Brennerstraße ist für die beplante Fläche eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit zweireihiger Bebauung vorgesehen. Das Gebäude der Mälzerei Weyermann wird in die Planungen integriert, genießt Bestandschutz und findet sich innerhalb der neugefassten Baurahmen für gewerbliche Nutzung wieder.

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

Um ein geordnetes Straßenbild zu erzeugen, wird auf einem Teilstück parallel zur Brennerstraße eine Baulinie für eine durchgehende Bebauung festgesetzt, um so eine Geschlossenheit der zukünftigen Bebauung zu gewährleisten. Diese Festsetzung entspricht zum Teil der vorgegebenen Baulinienführung des Baulinienplanes Nr. 21 B aus dem Jahr 1902. Auf Höhe der Brennerstraße 15 wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 305 K ein Rücksprung der Gebäudeflucht vorgenommen, analog zur Ausführung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Diese neue Festlegung der Baulinie ersetzt somit für diesen Bereich die bisher gültige Darstellung des Baulinienplanes Nr. 21 B.

Die nördlich der Zollnerstraße durch das Plangebiet verlaufenden städtischen Kanalanlagen werden im Bebauungsplan durch Festsetzung von Leitungsrechten mit Schutzstreifen planerisch gesichert und künftig von Bebauung freigehalten. Die Flächen sind, wie bereits beschrieben, als öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen dargestellt und sollen den Verkehrsraum des Kreuzungsbereiches ergänzen und räumlich öffnen.

6. Grünordnung

Integriert in den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt, der den Bebauungsplan ergänzt und hinsichtlich des Baumbestandes, der Freiflächengestaltung und des naturschutzfachlichen Gesamtausgleichs Aussagen treffen wird.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Plangebiet bereits eine starke Versiegelung der Fläche aufweist. Um den Darstellungen des Landschaftsplans nachzukommen, der den Planbereich als „Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung“ darstellt, wird festgesetzt, dass zukünftig bei Neubau-Maßnahmen die Grundstücksfreiflächen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind versickerungsfähig auszubilden und gärtnerisch anzulegen bzw. zu erhalten sind. Zudem werden Gebote zur extensiven Flachdachbegrünung und zur Begrünung geschlossener, fensterloser Fassaden vorgesehen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches werden kleine Teilflächen, analog zu den Planungen der Deutschen Bahn (Landschaftspflegerischer Begleitplan) als Ausgleichsflächen in Form von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SEP-Flächen) dargestellt. Weitere südlich an der Zollnerstraße gelegene Flächen werden, aufgrund der festzusetzenden

Leitungsrechte für die städtischen Kanalanlagen, als öffentliche Grünflächen dargestellt. Die festgesetzten Grünmaßnahmen werden durch Pflanzbote von Laubbäumen ergänzt.

7. Eingriffs – Ausgleichs – Regelung

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

Bezüglich einer anderen Verortung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen 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 wurden bereits durch einen Landschaftsarchitektonischen Entwurf formuliert und finden im Bebauungsplanverfahren Nr. 305 J (VO/2021/4149-61) das in der gleichen Sitzung vom Bau- und Werksrat am 31.03.2021 zum Aufstellungsbeschluss vorliegt ihren planerischen Ausdruck.

8. Artenschutz

Zum Stand des Aufstellungsbeschlusses wird angenommen, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die vorliegende Planung nicht zu veranlassen ist.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass vor Abbrucharbeiten bestehender Bebauung diese auf Vogel- und Fledermausvorkommen zu überprüfen sind. Um Tötung von Insekten durch Anlockungseffekte zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass zur Beleuchtung der Außenanlagen/Straßenanlagen insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden sind.

9. Immissionsschutz

Inwieweit sich durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes und die vorhandene verkehrliche Situation (Bahntrasse, Zollner-Unterführung, Brennerstraße) Auswirkungen hinsichtlich einer Lärmbelastung für die geplante Nutzung und davon ausgehend auf das angrenzende Wohngebiet östlich der Brennerstraße ergeben, muss im weiteren Verfahren geklärt werden. Bei Bedarf ist ein Immissionsschutz-Gutachten zu beauftragen. Ergebnisse einer etwaigen Untersuchung sind dann im Text- und Planteil des Bebauungsplanes zu integrieren.

10. Umweltbelange

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung findet die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung keine Anwendung. Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

11. Flächennutzungsplan

Wie bereits unter 4.1 beschrieben, stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet zum einen als gemischte Baufläche, zum anderen als Fläche für Bahnanlagen dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen ist eine Änderung der Darstellung hin zu gewerblicher Baufläche und Grünflächen 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.

12. Beschlussantrag

Es wird beantragt, die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 305 K zu beschließen, das Plankonzept zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 K für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 31.03.2021 abgegrenzte Gebiet.
3. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept 305 K vom 31.03.2021 mit Begründung vom 31.03.2021.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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:

- Anlage 1 – Bebauungsplankonzept vom 31.03.2021
- Anlage 2 – Begründung zum Bebauungsplankonzept vom 31.03.2021

Verteiler:



SHARCAD 19 / AutoCAD 2019 - Y:\EBAU\UNGSPLAN\UNGS05-K - Zollnerstraße, Brennerstraße, Grünengrabenstraße, Mühlengrabenstraße, Luitwigstraße, 31.03.2021.dwg

A. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

GE(E)

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 sexueller Charakter, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr (Bordelle) dienen

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

Genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz

Sortiments-

Sortimentsregelung gemäß Einzelhandlungsentwicklungskonzept 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"), Haushaltselektronik ("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
 - Baumarkartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
 - Boote und Zubehör
 - Fahrräder und Zubehör
 - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
 - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
 - Leuchten und Zubehör
 - Möbel, Küchen
 - Zoortikel, Tiere

Maß der baulichen Nutzung

0,8
2,4
z.B. (IV)

Grundflächenzahl (GRZ)
 Geschossflächenzahl (GFZ)
 Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g
- - -
- - - - -
- - - - -

geschlossene Bauweise
 Baulinie - entlang der Baulinie ist eine durchgehende Bebauung ohne Grenzabstände sicherzustellen
 Baugrenze - im Gewerbegebiet - eingeschränkt GE(E) gilt:
 - Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig
 - die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TGa

Fläche für Tiefgaragen (mit Einfahrten)

Gestaltung

FD
DN 0°-10°
Freileitungen
Solaranlagen

Flachdach
 Dachneigung - die Dachneigung darf höchstens 10° betragen
 Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig
 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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Grünordnung

öffentliche Grünfläche
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Erhaltungsgebot für Bäume

Pflanzgebot für Laubbäume
 - es sind hochstämmige standortgerechte Laubbäume (3x verschult, Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen
 - die genaue Lage der Pflanzgebot wird nicht festgesetzt, sie ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den notwendigen Grundstückszufahrten abzustimmen

Begrünung 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.

Dachbegrünung
 Pflanzgebot für Dachbegrünung
 - 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

Fassadenbegrünung
 Pflanzgebot für Kletterpflanzen / Fassadenbegrünung
 - ungeliederte, 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.

Freiflächen-gestaltungsplan
 Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan 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

Immissions-schutz
 Gegenüber den Wohngebäuden an der Brennerstraße dürfen die nach der TA-Lärm höchstzulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden
 - Gewerbegebiet: tags - 65 dB(A) und nachts - 50 dB(A)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Versorgungsleitung
 Abwasserkanal BSB, Kabel Lichtsignalanlage (LSA) der Stadt Bamberg, Leitung Deutsche Bahn (DB)
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger
 Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

bestehende Gebäude
 Abbruch von bestehenden Gebäude
 bestehende Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 Ein- und Ausfahrten

Nutzungs-schablone
 Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	

Boden-denkmäler
 Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, 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).

Feuerwehr-zufahrt
 Regelwerke und Normen
 Feuerwehrzufahrten sind zu gewährleisten. Die DIN 14090 ist einzuhalten.
 Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg zu den Besuchszeiten eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 305 K tritt innerhalb des Geltungsbereiches die Baulinie Nr. 21 B außer Kraft.

Der Bau- und Werkssenat 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 ausgestellt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkssenats 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 dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über diesen 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

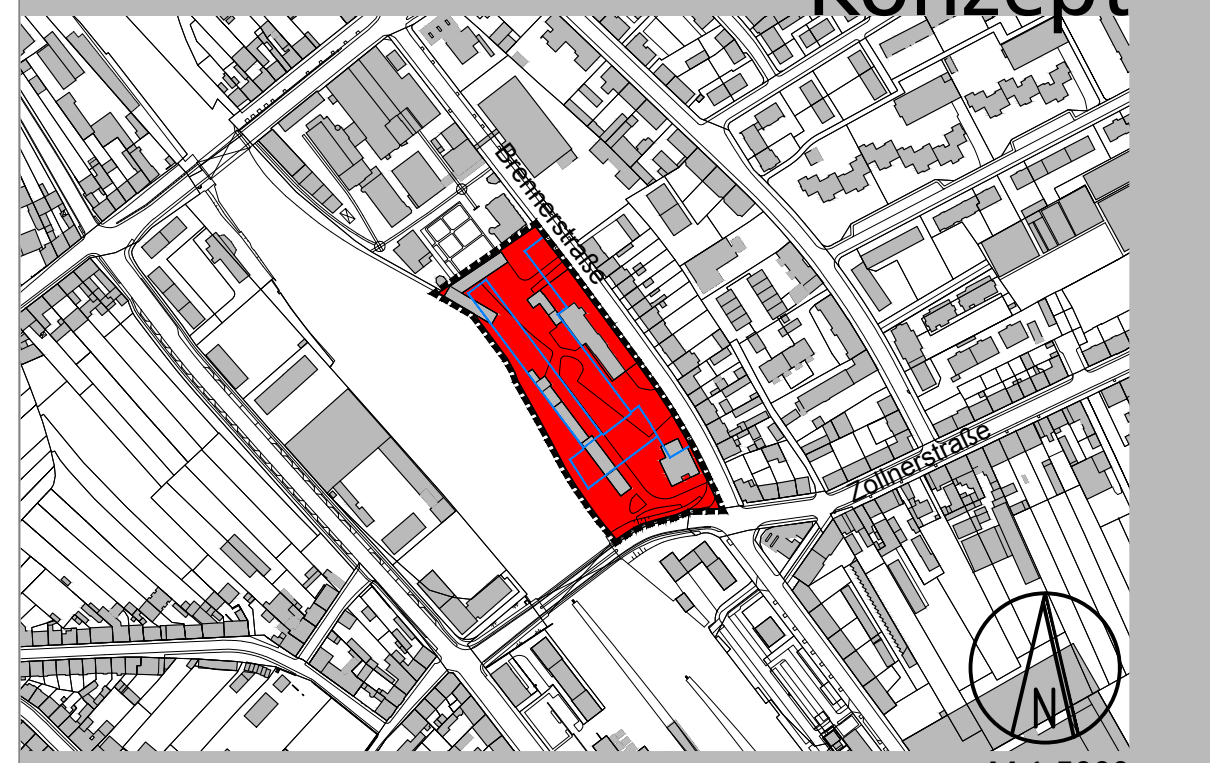
Gmkz: Bamberg
 Gebiet: 305



305K Bebauungsplan

Bereich nördlich der Zollnerstraße, zwischen Bahntrasse Erfurt-Nürnberg und Brennerstraße
 mit integriertem Grünordnungsplan

Konzept



Bamberg, 31.03.2021
 Baureferat
 Stadtplanungsamt

Thomas Beese
 Baureferent

Achim Welzel
 Amtsleiter

Barb.: Christoph Schön
 Gez.: Robert Sauer

305 K

**Bebauungsplanverfahren
mit integriertem Grünordnungsplan**

Konzept

für den Bereich nördlich der Zollnerstraße, zwischen Bahntrasse Erfurt-
Nürnberg und Brennerstraße

Begründung

zum Plan vom 31.03.2021

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 östlich der Bahntrasse, zwischen Brennerstraße und Zollnerstraße sieht die Planung der Bahn auf Teilbereichen der aktuell bestehenden Bahnbetriebsflächen sowie zukünftig nicht mehr genutzten Gleisanlagen eine Ausweisung grünordnerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor.

Für diesen Bereich der an der Brennerstraße innerstädtisch, zentral gelegenen und bereits erschlossenen Flächen verfolgt die Stadt andere planerische Ziele in Form einer gewerblichen Nutzung.

Ziel der Planung ist es, die nach dem Bahnausbau freiwerdenden Flächen für diese städtischen Vorhaben bauleitplanerisch vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern.

2. **Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen handelt.

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

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die geplanten Darstellungen des Bebauungsplanes weichen in Teilen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

3. **Ausgangssituation**

3.1. **Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ende des innerstädtischen, gründerzeitlichen Entwicklungsgebietes westlich der Bahntrasse Bamberg – Nürnberg. Es grenzt nordwestlich an das Bahnhofsgelände und den Bahnhofsvorplatz an und befindet sich somit in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung zum Bamberger Bahnhof. Neben der Bahntrasse wird das Gebiet nordwestlich von der Bebauung entlang der Zollnerstraße und südwestlich von der Bebauung entlang der Ludwigstraße begrenzt. Die Zollnerstraße verläuft zur Bahnunterführung abfallend in Richtung nordosten und wird durch eine straßenbegleitende Böschung vom übrigen Plangebiet räumlich getrennt.

An dieser Stelle sehen die im Rahmen der Planfeststellung der Deutschen Bahn zur Auslegung bereitgestellten Planunterlagen (Landschaftspflegerischer Begleitplan) Baumpflanzungen zur Sicherung des Lokalklimas und zum Ausgleich entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg vor.

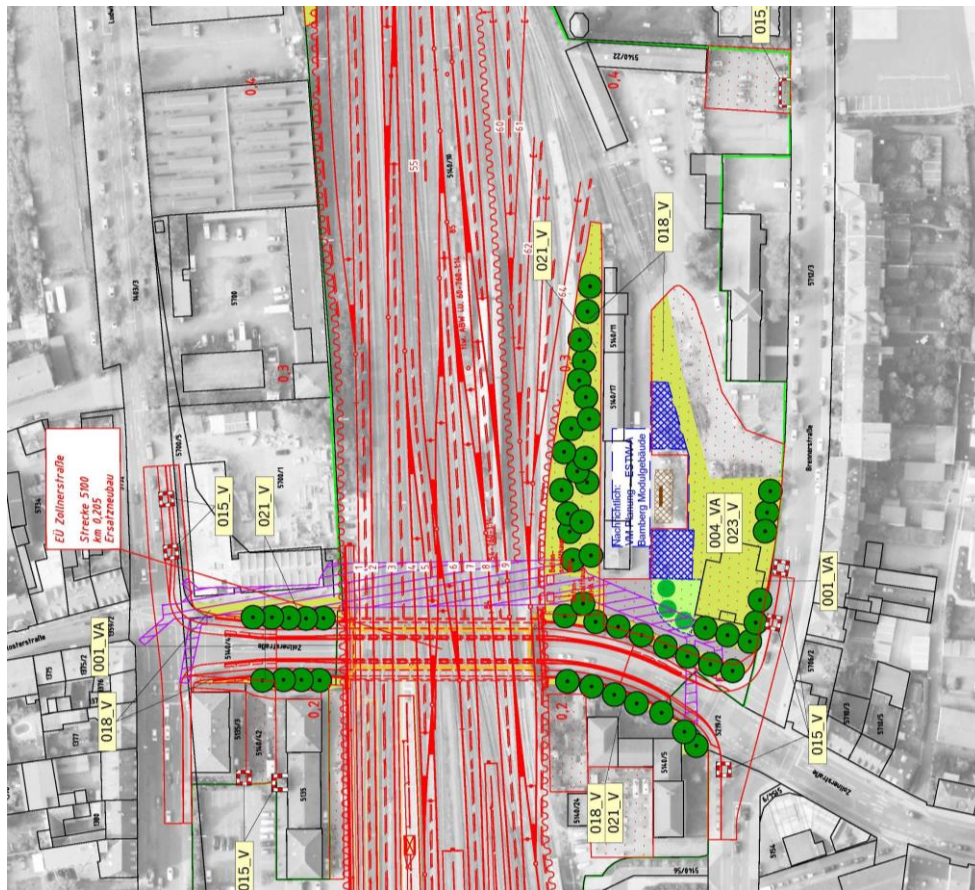


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landschaftspflegerischer Begleitplan – Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bahn

Die beplante Fläche dient zum einen als Standort für einen sogenannten Craft Beer Fan Shop des ansässigen Mälzereibetriebes Michael Weyermann GmbH & Co. KG. Weitere Flächen im rückwärtigen Bereich des Areals dienen bahnbetriebsbezogenen Nutzungen in Form von baulichen Anlagen und Gleisanlagen. Des Weiteren befindet sich eine ehemalige, bereits brachgefallene Gewerbeanlage (ehemaliger Motorradhandel) am südlichen Rand des Geltungsbereichs an der Brennerstraße.

Durch die direkt anliegende Bushaltestelle Brennerstraße, welche von mehreren Stadtbuslinien regelmäßig angefahren wird sowie durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Bahnhof mit ICE-Systemhalt besitzt die Fläche eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Die fußläufige Erreichbarkeit ist ebenfalls als gut einzuschätzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 305 K umfasst insgesamt circa 1,5 ha und schließt die Flurnummern 5140/22, 5722/5, 5722/3, 5140/11, 5140/17, 5720, 5719 und in Teilbereichen die Flurnummern 5219/2 und 5140/10 mit ein.



Abb. 2: Darstellung im Luftbild mit Geltungsbereich

3.2 Planerische Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Teilplan Art der Nutzung zum Großteil als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich der Bestandsgebäude der deutschen Bahn grenzen Flächen für Bahnanlagen an. Entlang dieser Grenze der Flächendarstellungen verläuft die Signatur für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs an der Zollnerstraße ist der Randbereich des Sanierungsgebietes „Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof“ dargestellt.

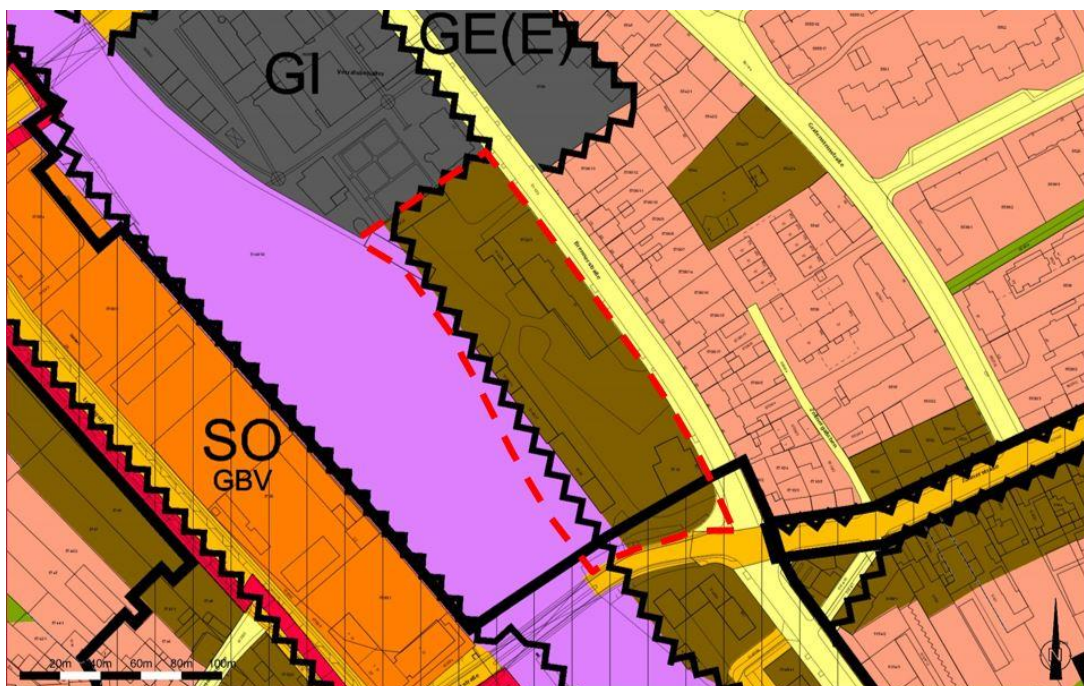


Abb. 3: Darstellung im Flächennutzungsplan – Teilplan Art der Nutzung

Der Teilplan Landschaftsplan weist das Gebiet zum Großteil als Wohnsiedlungsbereich und darüber hinaus als Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung aus. Die südliche Hälfte des Geltungsbereichs ist Teil der Grünverbindung „Giechburgblick“, welche die Bereiche der Unteren Gärtnerei mit der Gartenstadt verbindet. Jenseits des Geltungsbereichs verläuft im Süden entlang der Zollnerstraße eine Hauptwegebeziehung, welche die Innenstadt unter anderem mit der Gartenstadt verbindet. Westlich der Bestandsgebäude der deutschen Bahn grenzen Flächen für Bahnanlagen an, analog zum Teilplan Art der Nutzung.



Abb. 4: Darstellung im Flächennutzungsplan – Teilplan Landschaftsplan

3.3 Rechtliche Ausgangslage

Innerhalb des Geltungsbereichs existiert kein Bebauungsplan. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die bisherige Nutzung auf dem Areal größtenteils Bahnzwecken diente. Nach Rückbau der Gleisanlagen und Rücknahme der bahnbetrieblichen Nutzungen steht das Plangebiet für planerische Entwicklungen der Stadt zur Verfügung.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der Baulinienplan Nr. 21 B aus dem Jahre 1902. Der Plan sieht für diesen Bereich eine Baulinie entlang der Brennerstraße vor, um eine geordnete, straßenständige Bebauung zu entwickeln.

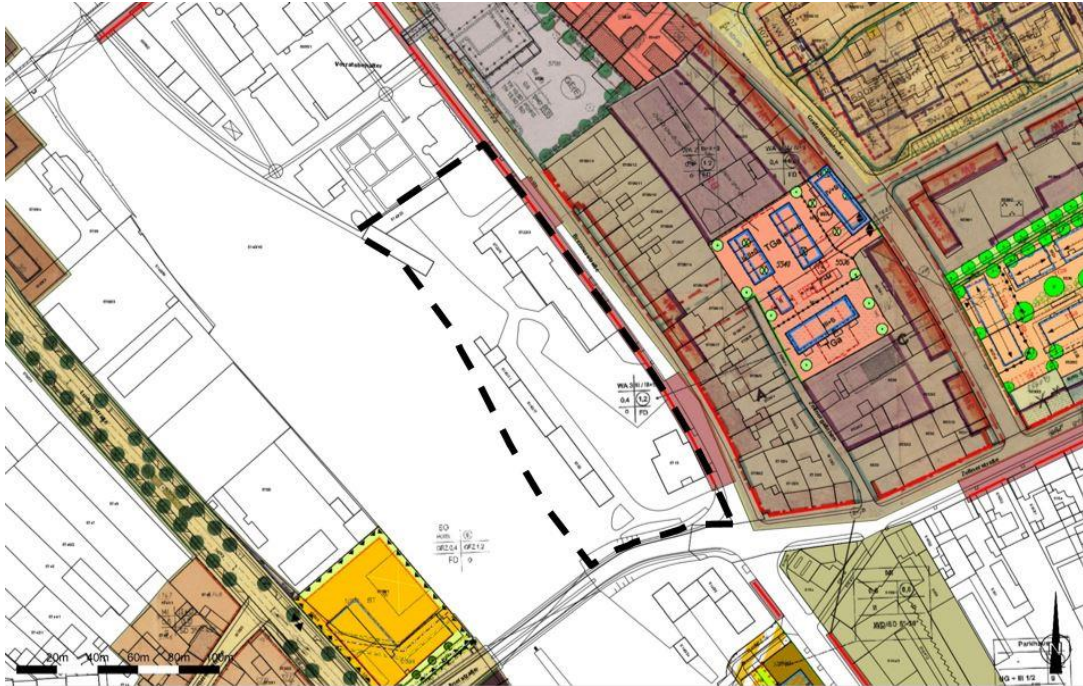


Abb. 5: Darstellung bestehende Bebauungspläne

3.4 Planfestsetzung für das Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8 „Planfeststellungsabschnitt 22 -Bamberg“

Die Planfeststellungs-Unterlagen der DB Netz AG sehen im Bereich nördlich der Zollnerstraße zwischen Bahnstrecke und Brennerstraße eine Ausweisung von Grünflächen mit Baumneupflanzungen sowie die Errichtung eines Modulgebäudes vor.

3.5 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich des Sanierungsgebietes „Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof“. Im Bereich der Zollnerstraße gilt es, den Sanierungszielen zufolge, Fußwege- und Hauptradwegeverbindungen zu stärken. Die Böschungsbereiche der Zollnerstraße sind grünplanerisch zu entwickeln und mit Baumneupflanzungen zu versehen.

3.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die vom Bebauungsplanverfahren betroffenen Grundstücke befinden sich zum Großteil im Besitz der Deutschen Bahn (DB Netz AG). Das Grundstück Brennerstraße 15 befindet sich in Privateigentum.

4. Planungskonzept

Im Plangebiet verfolgt die Stadt für die nicht mehr für Bahnzwecke erforderlichen Flächen im Wesentlichen zwei Ziele. Zum einen die Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen in innerstädtischer, zentraler Lage entlang der Brennerstraße. Zum anderen die grünordnerischen Ziele des Landschaftsplanes (Grünverbindung) im Bereich der Zollnerstraße durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen zu sichern und mit einer stadtraumorientierten Nutzung zu vereinbaren.

Entlang der Brennerstraße ist für die beplante Fläche eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit zweireihiger Bebauung vorgesehen. Das Gebäude der Mälzerei Weyermann wird in die Planungen integriert, genießt Bestandschutz und findet sich innerhalb der neugefassten Baurahmen für gewerbliche Nutzung wieder.

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

Um ein geordnetes Straßenbild zu erzeugen, wird auf einem Teilstück parallel zur Brennerstraße eine Baulinie für eine durchgehende Bebauung festgesetzt, um so eine Geschlossenheit der zukünftigen Bebauung zu gewährleisten. Diese Festsetzung entspricht zum Teil der vorgegebenen Baulinienführung des Baulinienplanes Nr. 21 B aus dem Jahr 1902. Auf Höhe der Brennerstraße 15 wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 305 K ein Rücksprung der Gebäudeflucht vorgenommen, analog zur Ausführung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Diese neue Festlegung der Baulinie ersetzt somit für diesen Bereich die bisher gültige Darstellung des Baulinienplanes Nr. 21 B.

5. Grünordnung

Integriert in den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt, der den Bebauungsplan ergänzt und hinsichtlich des Baumbestandes, der Freiflächengestaltung und des naturschutzfachlichen Gesamtausgleichbedarfs Aussagen treffen wird.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Plangebiet bereits eine starke Versiegelung der Fläche aufweist. Um den Darstellungen des Landschaftsplans nachzukommen, der den Planbereich als „Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung darstellt, wird festgesetzt, dass zukünftig bei Neubau-Maßnahmen die Grundstücksfreiflächen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind versickerungsfähig auszubilden und gärtnerisch anzulegen bzw. zu erhalten sind. Zudem werden Gebote zur extensiven Flachdachbegrünung und zur Begrünung geschlossener, fensterloser Fassaden vorgesehen.

6. Artenschutz

Zum Stand des Aufstellungsbeschlusses wird angenommen, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die vorliegende Planung nicht zu veranlassen ist.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass vor Abbrucharbeiten bestehender Bebauung diese auf Vogel- und Fledermausvorkommen zu überprüfen sind. Um Tötung von Insekten durch Anlockungseffekte zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass zur Beleuchtung der Außenanlagen/Straßenanlagen insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden sind.

7. Immissionsschutz

Inwieweit sich durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes und die vorhandene verkehrliche Situation (Bahntrasse, Zollner-Unterführung, Brennerstraße) Auswirkungen hinsichtlich einer Lärmbelastung für die geplante Nutzung und davon ausgehend auf das angrenzende Wohngebiet östlich der Brennerstraße ergeben, muss im weiteren Verfahren geklärt werden. Bei Bedarf ist ein Immissionsschutz-Gutachten zu beauftragen. Ergebnisse einer etwaigen Untersuchung sind dann im Text- und Planteil des Bebauungsplanes zu integrieren.

8. Umweltbelange

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung findet die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung keine Anwendung. Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9. Flächennutzungsplan

Wie bereits unter 4.1 beschrieben, stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet zum einen als gemischte Baufläche, zum anderen als Fläche für Bahnanlagen dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen ist eine Änderung der Darstellung hin zu gewerblicher Baufläche und Grünflächen 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.

Stadtplanungsamt Bamberg
31.03.2021