



A. Festsetzungen

- GE** Gewerbegebiet
- GE(E)** Gewerbegebiet - eingeschränkt
- In den Gewerbegebieten sind Vergnügungstätten ausgeschlossen.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Studentenzentrum im Einwirkungsbereich nicht wesentlich stören.
- 0,8 Grundflächenzahl
- z.B. (2,0) Geschosflächenzahl
- TH 14m Traufhöhe als Höchstmaß
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Baugrenze - Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzlinien ist zulässig
- Stellplätze Stellplätze und Garagen sind im GE(E) nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Stellplatzanlagen sind mit 1 Laubbaum, höchststämmig (3x verschult, Stammumfang 16-18 cm) je 8 Stellplätze angemessen zu durchgrünen und mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Stellplatzanlagen sind zusätzlich einzugrünen.
- öffentliche Straßenfläche
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Geh-, Rad- und Feldweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Immissionschutz Es sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, bei denen sichergestellt ist, dass in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsgrenzwerte (Lärm, Abgase, Gerüche) nicht überschritten werden. Insbesondere dürfen keine Anlagen erstellt werden, die nachteilige Auswirkungen (Immissionen wie Rauch, Abgase) auf den Flugbetrieb Bamberg-Breitenau haben können.
- Für alle vom Verkehrslärm betroffenen Büro- und Aufenthaltsräume sowie für alle Wohnräume, z.B. für Betriebsleiter, Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonen, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
- Gegenüber dem Studentenzentrum dürfen die nach der TA-Lärm höchstzulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden. Im Nahbereich sollen nur Betriebe oder Betriebsstellen angesiedelt werden, die das dortige Wohnen nicht wesentlich stören. Entsprechende Nachweise sind mit dem Bauantrag zu erbringen.
- private Grünfläche - zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern
- öffentliche Grünfläche
- Sichtachse: max. 1,50 m Pflanzenwuchshöhe
- Pflanzgebot für Laubbäume Es sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (3x verschult, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen.
- bestehende Einzelbäume - Erhaltungsgebot außerhalb von Gebäuden - für notwendige Fällungen innerhalb der Baugrenze sind Ersatzpflanzungen auf den Grundstücksflächen vorzunehmen
- bestehende Hecken sind außerhalb von Bebauung zu erhalten
- Pflanzgebot für Heister und Sträucher Es sind standortgerechte Heister (mind. 2x verschult, Mindestgröße 150-250 cm) und Sträucher (verschult, Mindestgröße 80-100 cm) zu pflanzen.
- 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 Teilbereiche der Gebäude sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Bei Gerüstkletterpflanzen sind entsprechende Rankkonstruktionen am Gebäude vorzusehen. Die Mindestgröße der Pflanzkonstruktion für Kletterpflanzen beträgt 0,5 m². Pflanzenqualität: 2x verschult mit Topfballen.
- Durchgrünungsgebot Durchgrünungsgebot / Begrenzung der Bodenversiegelung Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (mind. 10% der Grundstücksfreifläche). Auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sollen bei der Errichtung baulicher Anlagen vorhandene Bäume und Sträucher erhalten bleiben. 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 sie wegen besonderer Umstände nicht eingehalten werden kann. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkende Befestigungen, wie Asphaltierung und Betonierung, sind nur dann zulässig, wenn ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Versickerungsfähigen Belägen ist grundsätzlich Vorrang zu geben.
- Freiflächengestaltungsplan Für dieses Bebauungsplanverfahren wurde kein gesonderter Grünordnungsplan ausgearbeitet, da die Belange der Grünordnung und des Naturschutzes in den Bebauungsplan integriert wurden. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ist jedoch ein Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der insbesondere den geforderten Bie- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über die Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt.
- Ausgleichsfläche Die ausgleichende Eingriffsfläche beträgt insgesamt 3698 m². Im Bebauungsplan Nr. 3071 wird eine entsprechend große Ausgleichsfläche festgesetzt.
- Gestaltung Reflektierende und glänzende Materialien sind für Fassadenoberflächen und Dachhaut nicht zulässig.
- Freileitung Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Nachrichtliche Übernahmen

- Bauschutzbereich / Einflugschneide Der Bebauungsplan Nr. 307 I liegt teilweise im Bauschutzbereich (§17 Luftverkehrsregeln) / Einflugschneide des Sonderlandeplatzes Bamberg-Breitenau. Bauvorhaben unterliegen dort einer Höhenbeschränkung. Alle Baummaßnahmen bedürfen nach Auffassung der militärischen Nutzung der Beteiligung des Luftamtes Nordbayern.
- C. Hinweise bestehende Gebäude bestehende Grundstücksgrenzen Flurstücksnummern Erklärung der Nutzungsschablone

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

- Feuerwehr Eine Feuerwehrzufahrt ist zu gewährleisten - die DIN 14090 einzuhalten.
- BayBO Es gilt die Bayerische Bauordnung mit ihren ergänzenden Bestimmungen.
- Baumschutz Im Gebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg. Fällanträge sind ggf. mind. 4 Wochen vorher und aus Artenschutzgründen möglichst für die Zeit vom 01.10.-28.02. beim Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz zu stellen.
- Bodendenkmäler Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0 und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg - Stadtarchäologie (Stefan Pfaffenberger, Tel.: 0951/87-1693) 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).
- Energie Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 307 I treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 307 G von 1998 innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkseates vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Erörterung zum Bebauungsplan - Konzept in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Zu dem Konzept des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht und allen wesentlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

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

Stadt Bamberg

Bamberg,

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bamberg

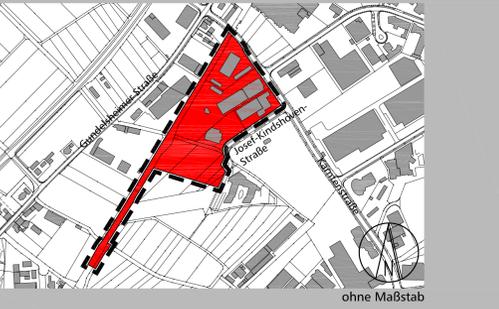
Bamberg,

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 307
Blatt: 85-21.7 / 12



307 | Bebauungsplan

Gebiet zwischen Kärntnerstraße und Josef-Kindshovener-Straße
mit integriertem Grünordnungsplan



Bamberg, 18.09.2013 Baureferat
Stadtplanungsamt

Michael Ilk Baureferent Thomas Beese Bauoberrat Bearb.: Marie-L. Krause Robert Sauer

307 i

Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 307 G

für das Gebiet zwischen Kärntenstraße und Josef-Kindshoven-Straße

Begründung

zum Plan vom 18.09.2013

1. **Anlass der Planung**

Mit Schreiben vom 19.01.2012 teilt die Motor-Nützel GmbH ihre Erweiterungsabsicht des in diesem Gebiet bereits ansässigen Audi-Zentrums und VW-Betriebes um eine Skoda-Niederlassung mit Ausbau der Werkstattkapazitäten mit, wozu Erweiterungsflächen erforderlich sind.

Südwestlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzend ist nach derzeitigem Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 307 G (von 1998) eine Grünfläche für 2 Sportplätze (für die Universität) geplant, deren Realisierung in diesem Umfang nicht mehr vorgesehen ist.

Somit kann eine Teilfläche zur vorgenannten Betriebserweiterung abgeteilt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Erweiterungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. **Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,06 ha, die von Kärntenstraße, Josef-Kindshoven-Straße und ehemaligem Bahndamm umgrenzt ist. Das Gebiet liegt mit dem nordöstlichen Teil innerhalb des Bauschutzbereiches (Einflugschneise) des Flugplatzes Bamberg-Breitenau.

Im Plangebiet befinden sich zur Zeit folgende Nutzungen:

- an der Kärntenstraße Hausnr. 7 Universitätsnutzung, Hausnr. 9 und 11 Autohäuser
- an der Josef-Kindshoven-Straße Hausnr. 2 ein Autohaus
- im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen
- und im Westen Grünfläche auf dem ehem. Bahndamm

An den Geltungsbereich grenzen im Westen und Osten Gewerbegebiete, im Nordosten (nördlich der Kärntenstraße) Industriegebiete, im Südwesten öffentliche Grünfläche – Sportplatz und im Südosten Sondergebiet – Studentenwohnheim an.

3. **Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 307 G, in dem der nördliche Bereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist, in das eine öffentliche Stichstraße mit Wendehammer von der Kärntenstraße aus führt. Der südliche Bereich ist öffentliche Grünfläche – Sportfläche.

Im Westen grenzt jeweils die Bahnlinie mit einem vorgelagerten Pflanzstreifen an.

4. **Darstellung im Flächennutzungsplan**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan – Teilplan Art der Nutzung im gesamten nordöstlichen Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet. Der südliche Bereich ist Grünfläche – Sportplatz. Im südöstlichen Teil bestehen zwischen dieser Grünfläche - Sportplatz und dem angrenzenden Sondergebiet Studentenwohnheim Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Im Westen führt an beiden Gebieten entlang die Fläche für Bahnanlagen, für die zur südöstlich angrenzenden Grünfläche – Sportplatz ebenfalls Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorzunehmen sind.

Im Teilplan Landschaftsplan führt entlang der Bahn eine Hauptwegebeziehung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, wobei der südöstliche Bereich ebenfalls eingeschränktes Gewerbegebiet und die westliche Fläche der Bahnanlage Grünfläche wird.

5. Erläuterung der Planung

Der nordöstliche Geltungsbereich bleibt nach wie vor Gewerbegebiet – lediglich wurden für die bestehende Bebauung (2 Autohäuser) auch die Zufahrtsmöglichkeiten geregelt, so dass der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 307 G geplante öffentliche Zufahrtstutzen von der Kärntenstraße nicht mehr benötigt wird und somit entfällt.

Der südöstliche Geltungsbereich – bisher im Bebauungsplan Nr. 307 G vorgesehen für Grünfläche – Sportplatz – wird seitens der Universität nicht mehr (in dieser Größe) benötigt und kann somit im oberen Teil dem bestehenden nördlichen Gewerbegebiet zugeschlagen werden.

Jedoch wird dieser Bereich (südlich der geplanten Straße) eingeschränktes Gewerbegebiet zum Schutz des östlich angrenzenden Studentenwohnheims. Es wird daher festgesetzt, dass nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die das Studentenwohnheim im Einwirkungsbereich nicht wesentlich stören. Die Einschränkung bezieht sich damit ausschließlich auf eine Reduzierung der Emissionspegel.

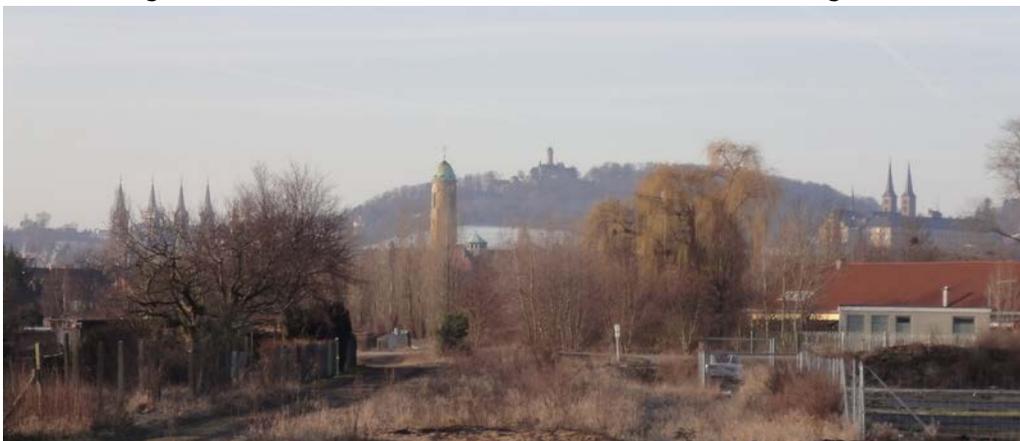
Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 bei maximal II Geschossen festgesetzt.

Der derzeit zwischen Gewerbegebiet und landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehende Weg von der Josef-Kindshoven-Straße bis zur Gundelsheimer Straße im Eigentum der Stadt Bamberg (FlurNr. 6131) soll bis an den ehem. Bahndamm als öffentliche Zufahrt ausgebaut werden.

Der Baurechtsrahmen für den nordöstlichen Bereich wird vom bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 307 G im wesentlichen übernommen – lediglich nach Süden wird er mit ca. 9 m Abstand zur geplanten Straße unter Aussparung der westlichen Grünfläche verlängert, was dem Abstand der bestehenden Bauung (VW- Autohaus) an der Josef-Kindshoven-Straße entspricht. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 und einer maximalen Traufhöhe von 14 m bei maximal bis IV Geschossen ebenfalls übernommen. Die ehemalige Bahnanlage im Westen besteht nicht mehr – das Grundstück ist zwischenzeitlich in das Eigentum der Stadt Bamberg übergegangen.

Der Bereich des ehemaligen Bahndammes nördlich des bestehenden Querweges (zwischen Josef-Kindshoven-Straße und Gundelsheimer Straße) bis zur Kärntenstraße ist derzeit als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Diese bestehende Grünfläche wird in der Planung dauerhaft als private Grünfläche gesichert.

Südlich des bestehenden Querweges ist die Fläche der ehemaligen Bahnanlage als Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher und eine Geh- und Radwegeverbindung von der Josef-Kindshoven-Straße und Gundelsheimer Straße nach Süden geplant. Auf dem südlichen Teil dieser Grünfläche besteht eine wichtige Blickbeziehung zur historischen Altstadt. Diese ist als Sichtachse dargestellt.



6. Grünordnung

6.1 Grünordnungsplan

In den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert.

Entlang des westlichen Geltungsbereiches wird die ehemalige Bahnanlage zur Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher (außerhalb der Sichtachse zur historischen Altstadt) ausgewiesen. Der bestehende Baumbestand ist außerhalb der Bebauung und der Sichtachse zu erhalten. Für notwendige Baumfällungen innerhalb der Baugrenze sind Ersatzpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen vorzunehmen.

Ebenfalls sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher entlang der geplanten Zufahrtsstraße, entlang der Grenze zur verbleibenden Grünfläche – Sportfläche im Süden sowie zum Sondergebiet – Studentenwohnheim vorgesehen.

Die Fläche der bestehenden Versickerungsmulde nordwestlich der geplanten Straße wird als (private) Grünfläche gesichert.

Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Desweiteren werden für neue Gebäude Dachbegrünungen (bei einer Dachneigung bis 10%) sowie Fassadenbegrünungen für Teilflächen an Gebäuden gefordert.

Stellplätze und Stellplatzanlagen sind mit einem hochstämmigen Laubbaum je 8 Stellplätze zu durchgrünen und mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, - Stellplatzanlagen sind zusätzlich einzugrünen - um so dem Durchgrünungsgebot gerecht zu werden.

6.2 Pflanzgebote / Gehölzartenübersicht

Bei der geforderten Pflanzung von Gehölzen sind u.a. folgende Arten möglich:

Arten für Einzelbäume:

(hochstämmige Laubbäume 3 , verschult, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betuluts	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

Arten für Heister und Sträucher:

(mind. 2 m verschult, Mindestgröße 200 – 250 cm bzw. verschult, Mindestgröße 80 – 100 cm)

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum latana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

Neben den o.a. Arten sind alternativ insbesondere heimische Laub- und Obstgehölze gestattet.

Arten für Kletterpflanzen/Fassadenbegrünung:
(Kletterpflanzen 2 x verschult mit Topfballen)

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Parthenocissus qunquefolia	wilder Wein – rankend
Parthenocissus tricuspidata	wilder wein – selbstklimmend
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Vitis vinifera	Weinrebe

7. **Einzugsbereich Flugplatz**

Der im Plangebiet liegende Bauschutzbereich des Flugplatzes Bamberg-Breitenau bringt aufgrund der höchstzulässigen Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 12,00 m keine nennenswerten Beschränkungen für das Plangebiet mit sich. In diesem Bereich dürfen keine Betriebs- und Heizungsanlagen erstellt werden, die nachhaltige Auswirkungen (Immissionen wie Rauch oder Abgase) auf den Flugbetrieb des Flugplatzes Bamberg – Breitenau haben können.

8. **Eingriffs-Ausgleichsregelung**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten Bambergs nordwestlich des Internationalen Studentenwohnheims und wird von dem ehemaligen Bahndamm im Nordwesten, der Kärntenstraße im Nordosten und der Josef-Kindshoven-Straße im Südosten umgrenzt. Durch das Gebiet führt ein Feldweg von der Kindshoven-Straße zur Gundelsheimer Straße. Über diesen Weg, der das Gebiet teilt und der die Grenze der derzeitigen Bebauung widerspiegelt, soll die zukünftige Erschließung des noch nicht bebauten Areals erfolgen.

Das Gebiet wurde planerisch bereits 1997 erschlossen.

Der noch gültige Bebauungsplan 307 G sieht eine funktionale Zweiteilung des Planungsbereiches vor. Von der Kärntenstraße bis zum Verbindungsweg war eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, südlich des Verbindungsweges sah der Bebauungsplan einen Sportplatz vor.

Im aktuellen Planstand, den der Bebauungsplan 307 I von 2013 widerspiegelt, ist der Sportplatz nicht mehr vorgesehen. Stattdessen soll das gesamte Gebiet gewerblich erschlossen werden.

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes zwischen der Kärntenstraße und dem Verbindungsweg ist bereits zum überwiegenden Teil gewerblich bebaut. Größere unversiegelte Flächen finden sich noch im Westen entlang der ehemaligen Bahntrasse. Darüber hinaus wurde im Zuge der Baugenehmigung für das VW-Autohaus eine mit Entwässerungsgräben durchzogene und mittlerweile eingewachsene Grünfläche auf dem Flurstück 6116/2 – nordwestlich der geplanten Straße angelegt.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes ist bislang unbebaut und besteht aus grasartigen Brachflächen mit vereinzelt Feldgehölzgruppen.

Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplanes 307 I

Für die Ausgleichsflächenbedarfsermittlung ist der Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes 307 I ausschlaggebend.

Das Planungsgebiet beinhaltet verschiedene Natur- und Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Grundlage für die Ermittlung der Höhe der Ausgleichsflächen im B-Plan 307 I ist der Planstand, wie ihn der noch gültige B-Plan 307 G von 1997 vorsieht.

Dies betrifft insbesondere die Tatsache, dass der Bereich südlich des Verbindungsweges ursprünglich als Sportplatz vorgesehen war.

Entsprechend der nachstehenden Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren werden die zu überbauenden wiesenartigen Brachflächen südlich des Verbindungsweges der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet. Aufgrund der Tatsache, dass sie planerisch bereits als Sportflächen festgesetzt wurden, erscheint ein Kompensationsfaktor von 0,4 als angemessen.

Die Gehölzgruppen entlang der ehemaligen Bahnflächen und entlang der Josef-Kindshoven-Straße sind aufgrund ihrer raumprägenden und abschirmenden Wirkung und ihrer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild der Kategorie III zuzuordnen (Gebiete hoher Bedeutung).

Gleiches gilt für die mit Entwässerungsgräben durchzogene Grünfläche auf dem Flurstück 6116/2 am nördlichen Rand des geschotterten Verbindungsweges.

Diese schützenswerten Bereiche sind mit einem Kompensationsfaktor (KF) von 1,0 anzusetzen.

Als Eingriffsschwere ist in beiden Fällen der Typ A / Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad anzusetzen, da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 deutlich über 0,35 liegt.

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
	Typ A	Typ B
	(hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)	(niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad)
	Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: Ackerflächen intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen Verrohrte Gewässer Ausgeräumte, strukturarame Agrarlandschaften (vgl. Liste 1 a)	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: Nicht standortgemäße erstauforstungen und Wälder Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfaßt Auenstandorte Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen (vgl. Liste 1 b)	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: Naturnahe aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder Natürliche und naturnahe Fluß- und Bachabschnitte Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen (vgl. Liste 1 c)	Feld A III (1,0) - 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 - (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

Quelle: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen" vom September 1999

Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	Bestand gemäß B-Plan 307 G*	Planung gemäß B-Plan 307 I*	Bilanz
Gewerbeflächen	19.688 m ² *	29.876,08 m ² *	+ 10.188,08 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.328 m ² *	2.268,00 m ² *	+ 940,00 m ²
Bahnflächen**	6.309 m ² *	-*	- 6.309 m ² **
Grünflächen	13.344 m ² *	8.525,00 m ² ***	+ 4.819,00 m ² **
Bilanzsumme**	zusätzliche Versiegelung:		+ 9.638,08 m ²

*) = Quelle der Flächenangaben: Stadt Bamberg, Stadtplanungsamt, Stand: September 2012

**) = Die Bahnflächen wurden mittlerweile aufgelassen und sind im B-Plan 307 I als Grünfläche ausgewiesen. Sie wurden daher den geplanten Grünflächen zugeordnet.

Eingriffe in die bestehende Vegetation:

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes zwischen der Kärntenstraße und dem Verbindungsweg ist bereits zum überwiegenden Teil gewerblich bebaut. Größere unversiegelte Flächen finden sich noch im Westen entlang der ehemaligen Bahntrasse. Darüber hinaus wurde im Zuge der Baugenehmigung für das VW-Autohaus eine mit Entwässerungsgräben durchzogene und mittlerweile eingewachsene Grünfläche auf dem Flurstück 6116/2 angelegt. Diese soll laut Bebauungsplan teilweise zurückgebaut werden.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes ist bislang unbebaut und besteht aus grasartigen Brachflächen mit vereinzelt Feldgehölzgruppen.

Die Brachflächen werden zum Großteil bebaut und in Gewerbeflächen umgewandelt. Trotz der Größe (ca. 6.410 m²) ist dieser Eingriff aus ökologischer Sicht vertretbar und mit einem KF von 0,4 (K I) auszugleichen.

Die Gehölzgruppen entlang der ehemaligen Bahnflächen und entlang der Josef-Kindshoven-Straße sind aufgrund ihrer raumprägenden und abschirmenden Wirkung von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Gebiete hoher Bedeutung, Kategorie II, KF 1,0). Sie sind im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen und als solche zu erhalten.

Insgesamt ist aufgrund des bereits bebauten und durch den B-Plan 307 G von 1997 bereits ausgeglichenen Planungsbereich nördlich des Verbindungswegs nur der noch unbebaute und als Gewerbegebiet ausgewiesene Planungsbereich südlich des Verbindungsweges auszugleichen. Hinzu kommt der zur Bebauung vorgesehene Anteil (1.134 m²) an der 2.058 m² großen Grünfläche im nördlichen Bereich des Verbindungsweges.

Als interne Ausgleichsflächen können anerkannt werden:

- der Mehrwert der Eingrünung des Gewerbegebietes südlich des Verbindungsweges laut B-Plan 307 I im Vergleich zu den Festsetzungen des B-Planes 307 G, in den nachfolgenden Planausschnitten violett bzw. rot dargestellt.

Dieser Mehrwert, von Sportflächen (Stand gemäß B-Plan 307G, KF 0,4) in hochwertige Gehölzflächen (Planung gemäß B-Plan 307I, KF 1,0) kann mit einem Kompensationsfaktor von 0,6 angerechnet werden (1,0 - 0,4 = 0,6).

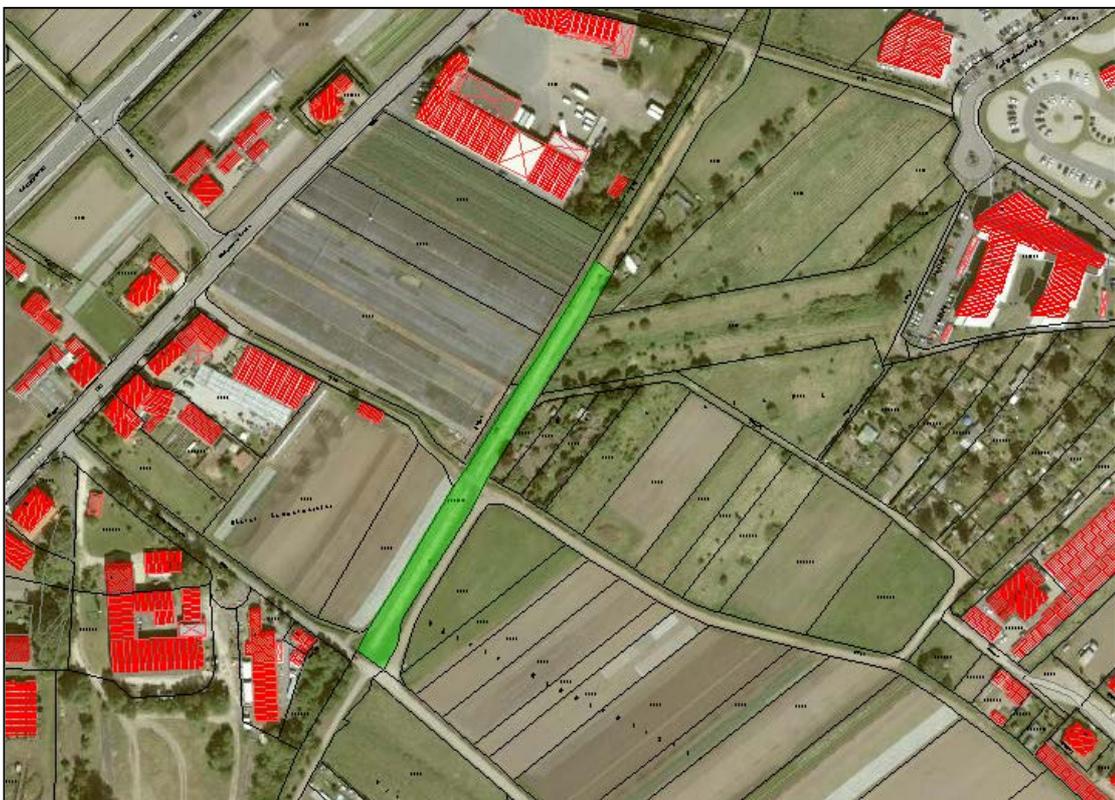
Fazit:

Der Flächenausgleich ist auf dem südwestlich des Gewerbegebietes gelegenen, in städtischem Besitz und teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstück Nr. 5631/10 zu erbringen. Dabei handelt es sich um eine wiesenartige Brachfläche des ehemaligen Bahndammes. Bis zum Ende des Gewerbegebietes ist sie im Zuge des Ausgleiches mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Südlich hiervon sollte der Sandmagerrasen-Charakter erhalten bleiben.

Der Gesamtbedarf an Ausgleichsflächen beträgt 3.698 m². Sie sind wie folgt aufgeteilt:

Ausgleich auf dem Flurstück Nr. 5631/10 innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans: 2.689,40 m²

Ausgleich auf den Flurstücken Nr. 5913, 5914, 5915, 5916 und 5917 innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans: 1.008,60 m²



Lage der externen Ausgleichsfläche am ehemaligen Bahndamm (Flurstück Nr. 5631/2)

Die zu erhaltenden öffentlichen und privaten Grünflächen sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schonen und zu schützen. Hierbei wird auf die einschlägigen Normen (DIN, RAS LP) verwiesen.

Die Ausgleichsfläche südlich des Gewerbegebietes ist dauerhaft als Sandmagerrasen zu entwickeln und zu pflegen (Herbstmahd, mindestens alle 2 Jahre, mit Entfernung des Mähgutes).

Bamberg, 18.09.2013
Stadtplanungsamt