



A. Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB)
- WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 2. Immissionschutz**
(§ 9 (1) 24 BauGB)
- 2.1 Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinrichtungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes.
- Aufgrund vorhandener Emissionen von Verkehrs- und Gewerbelärm sind im Plan- gebiet folgende Festsetzungen getroffen worden:
- Passive Lärmschutzmaßnahmen:
Die Bauteile B und C sind im Norden, Süden und Osten mit dem Planzeichen 15.6 - Umgrenzung für Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinrichtungen - versehen.
- Aufgrund der Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafzimmer sowie Räume mit ständigem Aufenthalt) soweit möglich an der schallabgewandten Seite anzuordnen.
- 2.2.2 Bei der Ostfassade und Nordfassade (nicht Innenhof) (siehe Zusatzplanzeichen) sind offene Fenster zu den Aufenthaltsräumen nicht zulässig.
- 2.2.3 Bei Orientierung von Aufenthaltsräumen in Südrichtung (nicht Innenhof) müssen in allen Geschossen am dem östlichen Fassadenenden (siehe Zusatzplanzeichen) Grundrisse gewählt werden, die ein Öffnen der Fenster von Aufenthaltsräumen zu Lüftungszwecken nicht erforderlich machen (Lüftung von anderer Fassadenseite her möglich).
- 2.2.4 Bei verkehrsbelasteten Nachtaufenthaltsräumen (siehe Zusatzplanzeichen) sind Maßnahmen vorzusehen, die es erlauben, bei gekippten Fenster bei Mittelungspegeln von 30dB(A) ungestört zu schlafen.
- 2.2.5 Folgende abgestufte bauliche Maßnahmen sind aufgrund der Verkehrslärmbelastung für die Nachtaufenthaltsräume umzusetzen:
- A Ausschlagbegrenzer bei Kippfenster auf max. 40mm Spaltbreite
Rw >= 16 dB
Einsatz bei Außenpegeln nachts von max. 45 dB(A)
- B Wie bei A aber mit schallabsorbierender Laibung und Sturz
Rw >= 20 dB
Einsatz bei Außenpegeln nachts von max. 49 dB(A)
- C Wie B aber mit vorgelagerter überlappender Glasrippplatte (>=6mm)
Rw >= 25 dB
Einsatz bei Außenpegeln nachts von max. 54 dB(A)
- 2.2.6 Aktive Lärmschutzmaßnahmen:
Die Regenrinne und das Garagenrolltor in der Tiefgaragenausfahrt müssen im Sinne der TA-Lärm dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Dies bedeutet für die Entwässerungsrinnen im Fahrweg, dass hier die Roste fest gelagert und verschraubt sein müssen.
Die Tore dürfen keinen messbaren Beitrag zu den berechneten Immissionspegeln liefern.

- 2.2.7 Die TG-Rampe ist einzuhausen und schallabsorbierend an Wänden und Decken verkleiden.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 17 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse (FOK BT A 241,70müNN) als jeweilige Höchstgrenze
IV Flachdach, OK Attika ca. 10,40m, entspricht 252,10müNN
V Flachdach, OK Attika ca. 13,40m, entspricht 255,10müNN
V Flachdach, OK Attika ca. 16,40m, entspricht 258,10müNN
- 3.2 Die festgelegte Attikahöhe darf ausnahmsweise (z.B. für Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- GR500 3.3 Grundfläche (siehe Planeinschrieb)
- GF2500 3.4 Geschossfläche (siehe Planeinschrieb)
Bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächen werden bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze und Zufahrten zur Tiefgarage nicht mitgerechnet.
- 4. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 (1) 2 BauGB)
- 4.1 Baulinie
- 4.2 Baugrenze
- FD 4.3 Flachdach mit extensiver Begrünung
- a 4.4 abweichende Bauweise
- Gebäude über 50m Länge sind zulässig
- 4.5 Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation finden Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO keine Anwendung. Die Abstandsflächen dürfen sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO überschneiden und geringer sein als die sich ergebenden Außenwandhöhen.
- 4.6 Bei Bauteil A ist entlang der West- und Südfassade ein max. 1m tiefes Vordach die Baulinie und Baugrenze überschreitend zulässig.
- 4.7. An den Bauteilen A und C auskragende Vergrößerungen des Laubengangs bis max. 1,2m Tiefe und 2,2m Breite zulässig.
- 4.8 Haus- und Balkonzonen
H Tiefe des Gebäudes als Höchstmaß
B Tiefe der Balkone als Höchstmaß
- 5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB)
- 5.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig und sind in ihrer Nutzungsart örtlich gebunden als Tiefgarage und ihrer Zufahrt, sowie Stellplätze, Müllsammelstellen und Fahrradstellplätze festgesetzt.
Außenhalb der gekennzeichneten Flächen ist im Innenhof ein eingeschossiger, max. 20qm großer Pavillon zulässig.
- 5.2 Lüftungsschächte der Tiefgarage, mit jeweils maximal 0,75m Tiefe und 3,0m Länge, dürfen auch außerhalb von Nebenanlagen und Baugrenzen errichtet werden.

- 6. Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
- 6.1 Private Erschließungsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Einfahrt- und Ausfahrbereich
- 7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 (1) 21 BauGB)
- 7.1 Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der Versorgungsträger, sowie Geh und Fahrrecht (für nichtmotorisierte Fahrzeuge) zugunsten der Öffentlichkeit.
- 8. Bauliche Gestaltung**
(§ 9 (4) BauGB i.V. m. Art 81 (2) BayBO)
- 8.1 Alle Gebäude innerhalb der Baufelder sind mit einheitlichen Materialien auszuführen. Die Attika- und Geschosshöhen sind pro Gebäude jeweils gleichbleibend auszubilden
- 8.2 Als Dachform ist ausschließlich zulässig:
- Flachdach mit 0,5m hoher Attika
- bei Bauteil A ist im 3. Obergeschoss bei nutzbarer Dachfläche eine Dachfläche mit Terrassennutzung, ansonsten bei nicht nutzbarer Dachfläche ein Gründach auszubilden.
- bei Bauteil B ist beim 4. Obergeschoss bei nutzbarer Dachfläche eine Dachfläche mit Terrassennutzung, ansonsten bei nicht nutzbarer Dachfläche ein Gründach auszubilden.
- Eine zusätzliche Absturzsicherung über die Höhe der Attikaabsicherung hinaus ist mittels Stahlgeländer in dezenter Ausführungsart herzustellen.
- 8.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 8.4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 8.5 Abgrabungen / Auffüllungen im Sinne einer Geländemodulierung sind über das an die angrenzenden Grundstücke angleichende Maß hinaus unzulässig.

- 9. Grünordnung und Grünflächen**
(§9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)
- 9.1 Pflanzgebot gemäß Artenliste: Begründung, Anhang 5
- 9.2 Freiflächengestaltungsplan
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt, der den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über die Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt.
- 9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß zeichnerischer Darstellung sind im Innenbereich mindestens 6 Mittelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen.
Die zu pflanzenden Bäume können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen, ortsnah verschoben werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass Baumreihen lückenlos erstellt werden, sowie die Gesamtzahl der dargestellten Gehölze nicht reduziert wird.
Bei im Bereich der Tiefgarage befindlichen Bäumen sind Aufschüttungen auf 80cm Überdeckung vorzusehen.
Als Unterpflanzung der Bäume sind geeignete, standortgerechte Sträucher und Stauden vorzusehen.
Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- 9.4 Baumpflanzung auf Stellplätzen
Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
Mindestqualität der Hochstämme: 3xv., STU 12-14.
Die Pflanzung muss in mindestens 12 m² großen und 1,5 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben gemäß DIN18916 erfolgen. Diese sind mit niedrigen Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen.
Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen.
Ein Anfahrtschutz ist vorzusehen.
- 9.5 Pflege/Unterhaltung
Die Erstellung der Freiflächen und der Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen und weiter zu entwickeln.
- 9.6 Flächenbefestigungen
Stellplätze sind als versickerungsfähige Oberfläche herzustellen.

- 10. Sonstiges**
- Freileitung Telekommunikationsleitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind unzulässig.
- Grenze des Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone
- | | |
|---------------------------|------------------------|
| Angabe des Bauteils | |
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundfläche | Geschossfläche |
| Bauweise | Dachform |
- 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.
Die Nutzung regenerativer Energien sollte vorrangig sein.
- Regenwasser
- Durch die Begrünung der Tiefgarage sowie der Flachdächer wird der Wasserrückhalt optimiert und Niederschlagswasser reduziert.
Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- und Gartenwasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen.
- Durchführungsvertrag
- Zum Bebauungsplan 331C besteht ein städtebaulicher Vertrag.
- B. Hinweise**
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Einzeldenkmal
- Zukünftige Bauabschnitte / Trennung Bauteile

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkseates vom die Aufstellung des Bebauungsplan 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.

Bamberg, Stadt Bamberg

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

Bamberg, Stadt Bamberg

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 331
Blatt: 84-21.04

331C Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Service Wohnen an der Kloster-Langheim-Straße
Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

M 1:5000

Bamberg, 06.12.2016 Baureferat
Stadtplanungsamt

Thomas Beese Baureferent Andreas Burr Bauoberrat Bearb.: BÄR KÖHNORN ARCHITEXTEN Gez.:



B Ä R
K Ü H H O R N
A R C H I T E K T E N

Bär Kühorn Architekten GmbH • Ostendstraße 198a • 90482 Nürnberg • Telefon (0911) 954830 • Fax (0911) 9548320 • info@b-k-architekten.de • www.b-k-architekten.de

BEGRÜNDUNG

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 331 C
mit integriertem Grünordnungsplan
Service Wohnen an der Kloster-Langheim-Straße**

Stadt Bamberg

06.12.2016

1.	Anlass der Planung	3
2.	Städtebauliche Situation und Problemlage	3
2.1.	Planerische Vorgaben	3
2.1.1.	Flächennutzungsplan.....	3
2.1.2.	Landschaftsplan.....	4
2.2.	Rechtliche Ausgangslage	4
2.2.1.	Vorhandenes Baurecht	4
2.2.2.	Eigentumsverhältnisse	4
2.2.3.	Denkmalschutz.....	4
2.3.	Städtebau - Bestand.....	4
2.3.1.	Lage im Stadtgebiet	4
2.3.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3.3.	Verkehrliche Erschließung	5
2.3.4.	Vorbelastungen	5
3.	Planungsziele	5
3.1.	Nutzung	5
3.2.	Betroffene andere Planungen.....	9
3.3.	Erschließung	9
3.4.	Grünordnung.....	10
4.	Planungsentwurf	10
4.1.	Maß der Nutzung – Stadtgestaltung.....	10
4.2.	Höhenentwicklung, Traufhöhen, Dachausbildung.....	11
4.3.	Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	12
4.4.	Ausgleichsmaßnahmen (§13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).....	12
4.5.	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.6.	Immissionsschutztechnische Festsetzungen	13
4.7.	Emissionsschutztechnische Festsetzungen	15
5.	Auswirkungen	15
5.1.	Eingriff in Natur und Landschaft	15
5.2.	Grünordnung.....	15
5.3.	Umweltbericht	15

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Bebauung des Grundstücks an der Kloster-Langheim-Straße 3-7, dessen bisher gewerbliche Nutzung durch die Kfz-Werkstatt der Fa. Popp brachgefallen ist.

Der Vorhabenträger, die Fa. Raab Wohnbau GmbH aus Ebensfeld, beabsichtigt hier ein Wohnbauprojekt mit der Ausrichtung Service-Wohnen zu verwirklichen, das sich vorrangig an Senioren als mögliche Nutzer richtet.

Da bisher für diesen Bereich kein qualifizierter Bebauungsplan besteht, der Vorhabenträger willens und in der Lage ist, das Projekt durchzuführen und er auch über die Flächen verfügt, soll das Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB geschaffen werden. Dabei findet §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Anwendung, wobei auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen in einem gewachsenen, gemischt genutzten Quartier. Dabei werden die baulichen Anlagen einer Autowerkstatt komplett abgerissen und durch eine neue innerstädtische Wohnbebauung ersetzt.

Im Vorfeld wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und unter Einbindung des Stadtgestaltungsbeirats ein Rahmenplan für das gesamte Quartier, begrenzt durch Starkenfeldstraße, Kloster-Langenheim-Straße, Pöldorfer Straße und Hartmannstraße, erarbeitet, um perspektivisch mögliche zukünftige Entwicklungen für diesen Bereich aufzuzeigen, in die sich das hier gegenständliche Vorhaben einfügen muss.

Mit dem hier aufliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf Grundlage des Rahmenplans das Vorhaben der Fa. Raab Wohnbau GmbH planungsrechtlich fixiert werden.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1. Planerische Vorgaben

Die Stadt verfolgt mit der Planung des Vorhabenträgers die Umsetzung der Zielsetzungen des Baugesetzbuches (BauGB, zuletzt geändert 20.10.2015) in dem eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung festgeschrieben ist. Durch die Umnutzung einer Gewerbebrache im Innenbereich eines gewachsenen Stadtquartiers mit Gewerbe und Wohnen wird bestehendes, momentan nicht genutztes Bauland wieder einer Nutzung zugeführt, werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlich ausgelastet und wird neuer, dringend benötigter, insbesondere seniorengerechter, Wohnraum geschaffen.

2.1.1. Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereichs sind als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen dem Planungsziel nicht. Der Flächennutzungsplan wird nach §13a Abs. 2 Punkt 2 BauGB im Nachgang für den Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes angepasst.

Die im Bebauungsplan formulierten Ziele entsprechen den städtebaulichen Zielen und Entwicklungsabsichten der Stadt, die in einem abgestimmten Rahmenplan entwickelt wurden.

Östlich des Geltungsbereichs grenzt gemischte, vorwiegend gewerblich genutzte Baufläche, westlich Wohnbaufläche und in südlicher Richtung eine Baufläche mit Sondernutzung (Schule) an.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Denkmalschutzbereichs und nicht innerhalb des Weltkulturerbes.

2.1.2. Landschaftsplan

Das Gebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit zu verbessernder Grünausstattung, sowie angrenzend im Bereich des Biotops Nr. 136 beim Einzeldenkmal „Ehemalige Gaststätte Tivoli“ (Aktенnummer D-4-61-000-1185).

Das vorliegende Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Biotop Nr. 136.

2.2. Rechtliche Ausgangslage

2.2.1. Vorhandenes Baurecht

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Baulinienplan 336A/334A (von 1958) berührt. Dieser hebt die damals bestehenden Baulinien auf. Es sind keine geltenden Baulinien auf dem Plangebiet vorhanden. Die im Baulinienplan 336A/334A vorgesehenen Straßenbegrenzungslinien werden berücksichtigt.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Plangebiet gemischte Baufläche dargestellt.

2.2.2. Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Plangebiet liegenden Flächen. Er ist willens und in der Lage, das Projekt durchzuführen.

2.2.3. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der Grenze des Weltkulturerbes und außerhalb jedes Ensembles.

Im direkten Umgriff des Plangebietes befinden sich eine begrenzte Anzahl denkmalgeschützter Einzelanwesen.

Im Einzelnen sind dies:

- Ehemalige Gaststätte Tivoli, Pödeldorfer Straße 86a (Aktенnummer D-4-61-000-1185)
- Mietshaus, Pödeldorfer Straße 88 (Aktенnummer D-4-61-000-1186)
- Bronzestatue des Fürstbischofs Franz Ludwig von Erthals, Pödeldorfer Straße 75 (Aktенnummer D-4-61-000-1184)

Bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens sind die Vorgaben des Denkmalschutzes auch im Hinblick auf die Außenwirkung des Vorhabens auf die angrenzenden Denkmale zu berücksichtigen.

2.3. Städtebau - Bestand

2.3.1. Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von 0,6080 ha und ist zum Teil bebaut bzw. vollflächig versiegelt.

Östlich des Plangebietes grenzt ein überwiegend gewerblich genutztes Gebiet an.

2.3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit laut Flächennutzungsplan als Baufläche gemischter Nutzung dargestellt. Festsetzungen über einen Bebauungsplan existieren nicht.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Gebiet voll versiegelt.

2.3.3. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird direkt von der Kloster-Langheim-Straße erschlossen, die Zu- und Abfahrt zum stillgelegten Werkstattgebäude erfolgt über eine Grundstückszufahrt im nordwestlichen Grundstücksbereich.

2.3.4. Vorbelastungen

Für das Plangebiet liegt eine Orientierende Altlastenuntersuchung vom 20.12.2013, erstellt durch die AGROLAB Labor GmbH, vor. In diesem ist das gesamte Areal, welches nahezu vollflächig versiegelt ist, untersucht worden.

Die chemischen Untersuchungen der Bodenproben auf die zu erwartenden nutzungs- und bodenspezifischen Hauptschadstoffe ergaben keine Hinweise auf das Vorliegen „belasteter“ Böden. Alle gemessenen Schadstoff-Gehalte liegen durchweg unterhalb der Z2-Werte der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall. Sämtliche Bodenproben sind als Z1.2 eingestuft¹.

Für eine Deklaration zur Entsorgung eventuell anfallender Bodenaushübe besitzt die Untersuchung nur orientierenden Charakter. Das heißt für den Vorhabenträger, dass bei Verdachtsmomenten im Zuge der Entsorgung von Bodenaushub eine Deklarationsanalyse erforderlich wird.

Das Gutachten in seiner vollen Länge ist beim Vorhabenträger sowie bei der Stadt einsehbar, die wesentlichen Auszüge können dem Anhang 1 (Prüfbericht AGROLAB Labor GmbH, Auftragnr. 1079489/2; Prüfberichte 1079487/2 - 790282/2 und 1090672 - 797859) entnommen werden.

3. Planungsziele

3.1. Nutzung

Die Stadt Bamberg, der Stadtgestaltungsbeirat und der Vorhabenträger haben gemeinsam einen abgestimmten Rahmenplan für die perspektivische Entwicklung des Quartiers zwischen der Starkenfeldstraße, Kloster-Langheim-Straße, Pödeldorfer Straße und Hartmannstraße erarbeitet. Dies erfolgte vor dem Hintergrund der Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation in einem bisher durchmischten, eher gewerblich geprägten Quartier, das zur Entwicklung des Wohn- und Lebensumfelds schrittweise umgestaltet und aufgewertet werden kann. Da dies jedoch wegen der stattfindenden, unterschiedlich ausgeprägten Nutzungen nur in langfristigen Schritten und in unterschiedlichen Ausbaustufen realisiert werden kann, dient der abgestimmte Rahmenplan als Richtschnur für die weitere planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung im Quartier.

Mit dem aufliegenden "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 331 C mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet an der Kloster-Langheim-Straße" wird ein erster Teilbereich in diesem Sinne entwickelt.

¹ Prüfbericht AGROLAB Labor GmbH, Auftragnr. 1079489/2; Prüfberichte 1079487/2 - 790282/2 und 1090672 - 797859

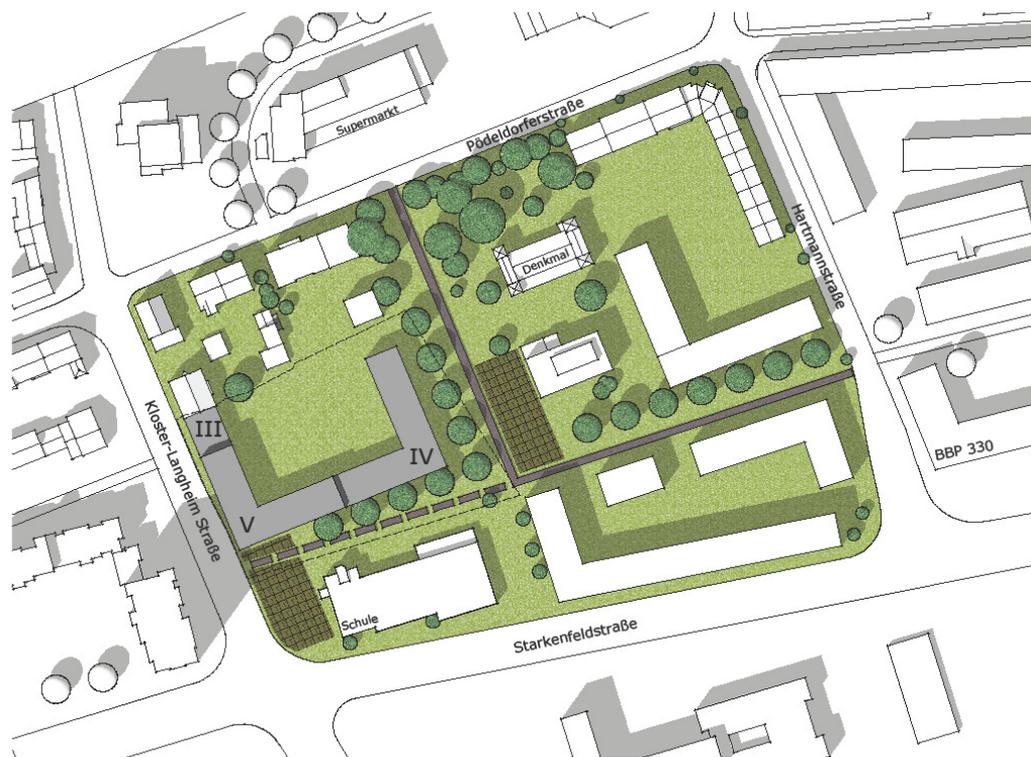


Abb. Rahmenplan; Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Strichlinie abgegrenzt = BA I, die weitere Aufplanung bleiben BA II und BA III vorbehalten.

Vorgesehen ist die Nutzung des Plangebietes überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO).

Die Einfahrt in das Plangebiet erfolgt über eine neu zu erstellende Zufahrt an der südwestlichen Gebietsgrenze. Die Zufahrt zur im Innenbereich des Plangebiets gelegenen Tiefgarage erfolgt an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets.

Die beabsichtigte Nutzung als Service Wohnen findet in der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg keine Entsprechung. Erfahrungen aus bereits genehmigten und fertig gestellten Bauvorhaben zeigen, dass nicht jede Wohnung einen Stellplatz benötigt. Vielmehr zeigt sich bei entsprechender öffentlicher Anbindung ein nutzungsgemäßer Stellplatzbedarf von 0,5 Stellplätzen pro Wohnung². Dementsprechend wird der Stellplatzbedarf für das vorliegende Plangebiet entsprechend den geltenden Empfehlungen und den Erfahrungswerten des Vorhabenträgers festgesetzt. Der Stellplatznachweis für das gesamte Gebiet erfolgt über 16 oberirdische Stellplätze und über 41 in der Tiefgarage vorgesehene Stellplätze.

Im Freien wird für ein Stellplatz für ein Carsharingangebot zur Verfügung gestellt. Es bleibt freigestellt, ob dieser Stellplatz von Ökobil genutzt werden kann oder die Käufer der Wohnungen sich ein Nachbarschaftsauto kaufen.

Die beabsichtigte Bebauung ist als mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus konzipiert, welches in drei Bauabschnitten realisiert wird. An die nördlich bestehende Bebauung an der Kloster-Langheim-Straße schließen 3 Geschosse an, die sich im weiteren Verlauf auf 5 Geschosse erhöhen (Bauteil A). Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets fallen die 5 Geschosse auf 4 Geschosse ab (Bauteil B), die sich an der östlichen Grenze fortsetzen (Bauteil C).

² Betreutes Wohnen im Alter - Standards, Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen BSQBW e.V., München, Juni 2007

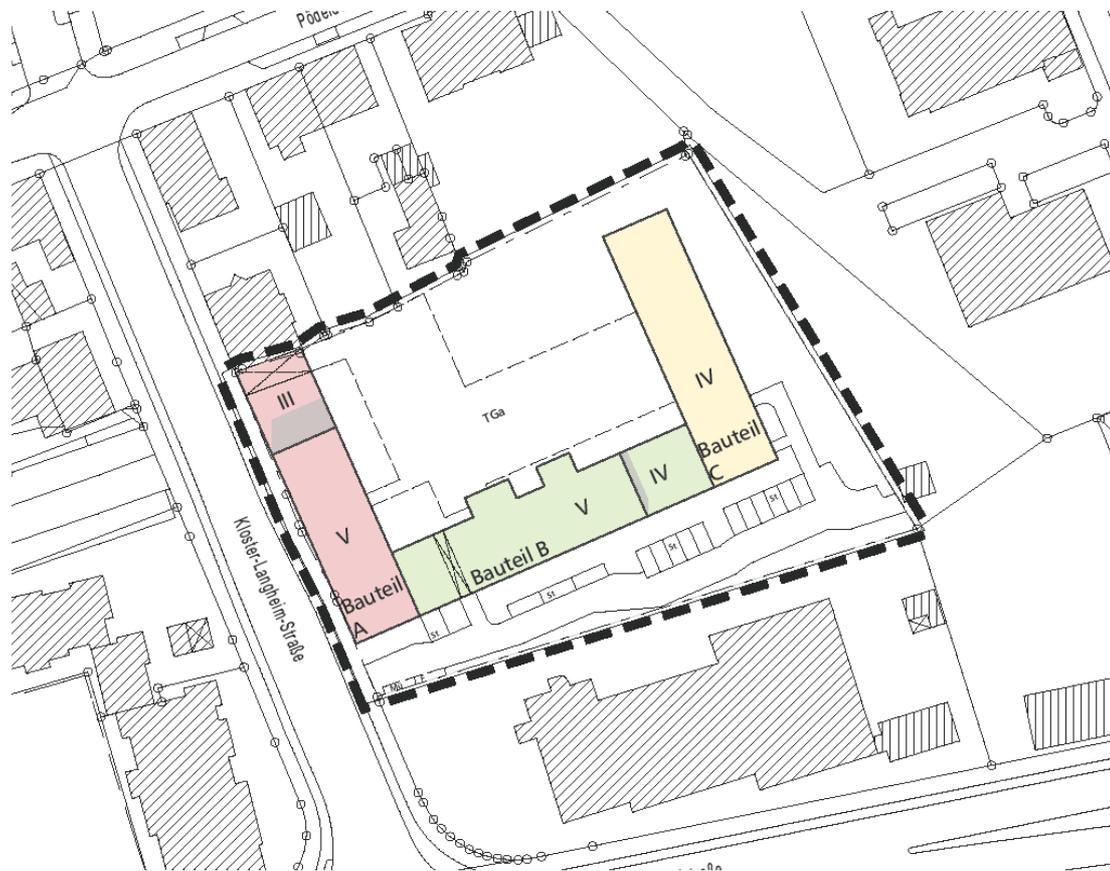


Abb. Darstellung der Bauteile A mit C.

Die erforderlichen Stellplätze für Pkw, Fahrräder und Müllabstellflächen sind z.T. als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, aber vor allem innerhalb der Gebäude im Plan ausgewiesen. Der Nachweis und die Aufteilung der einzelnen Nachweisflächen sind den Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen.

Im Bereich der südlichen Grundstückszufahrt sind 5 Besucherstellplätze vorgesehen (siehe Abbildung), womit der Vereinbarung mit der Stadt, ca. 10 % der erforderlichen Stellplätze als zusätzliche Besucherstellplätze vorzusehen, Rechnung getragen wird.

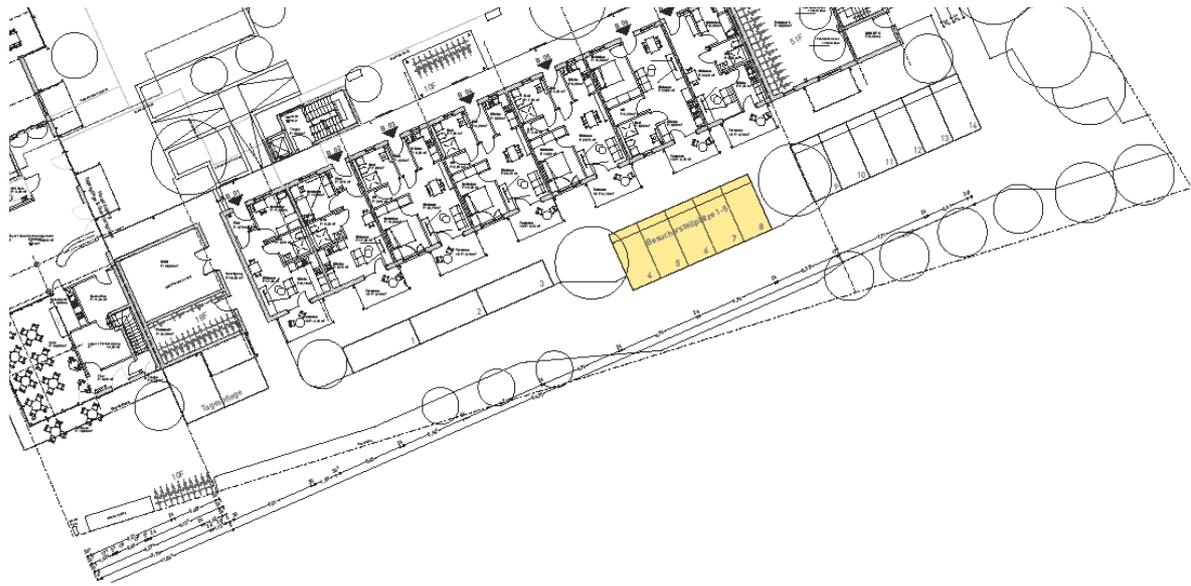


Abb. Darstellung der Besucherstellplätze.

Für das Bauteil A erfolgt der Nachweis der Flächen für Pkw zum Teil in der Tiefgarage zum Teil durch oberirdische Stellplätze, Fahrradabstellbereiche im Fahrradraum Bauteil B, sowie der südlichen Grundstücksgrenze, der Müllsammelstellen im Müllraum im Bauteil B.

Das Bauteil B weist seinen Pkw-Stellplatzbedarf in der Tiefgarage nach. Für die Fahrräder werden die in den Fahrradräumen 1 und 2 erstellten Plätze mit benutzt, die dafür entsprechend ausgelegt sind. Der Müllraum befindet sich am Beginn des Bauteils B.

Für das Bauteil C ist eine Fläche für die Müllbehälter in der Südostecke des Bauteils B vorgesehen (siehe Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes). Die Fahrradabstellflächen werden im Fahrradraum im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss ausgewiesen.

Fahrradstellplätze für Besuchende und Nutzer des Bäcker-Cafés sind an der südwestlichen Ecke des Plangebietes sowie am Laubengang im Bauteil B angeordnet.

Zu den Zeitpunkten der Entleerung der Müllbehälter werden die jeweiligen Behälter durch den Hausmeister von den einzelnen Sammelstellen der Bauteile (im Wesentlichen die des Bauteils C) zu der gemeinsamen temporären Aufstellfläche an der Südwestecke des Plangebietes gebracht. Von dort kann die Müllabfuhr die Behälter abholen. Anschließend werden die Behälter an ihre ständigen Plätze zurückgebracht.

Zentrales Gestaltungselement der Freiraumplanung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine mittig im zukünftigen Innenquartier geplante Grünfläche, die nach den Kriterien der Gartentherapie konzipiert wird. Diese überdeckt etwa zur Hälfte über die Tiefgarage und kann somit im zeitlichen Bauablauf früh in ihrer Grundstruktur hergestellt werden. Im Innenbereich soll eine quartiersbezogene Aufenthaltsfunktion ermöglicht werden, mit Sitzgelegenheiten (offen und überdacht in einem Pavillon als Nebengebäude), einem Sinnespfad an der Tagespflege, Spielbereichen (z.B. Boulebahn, Bodenschach, Tischtennisplatte, Mehrgenerationengeräte) und zum Durchwandern der Anlage anregenden Wegesystem.

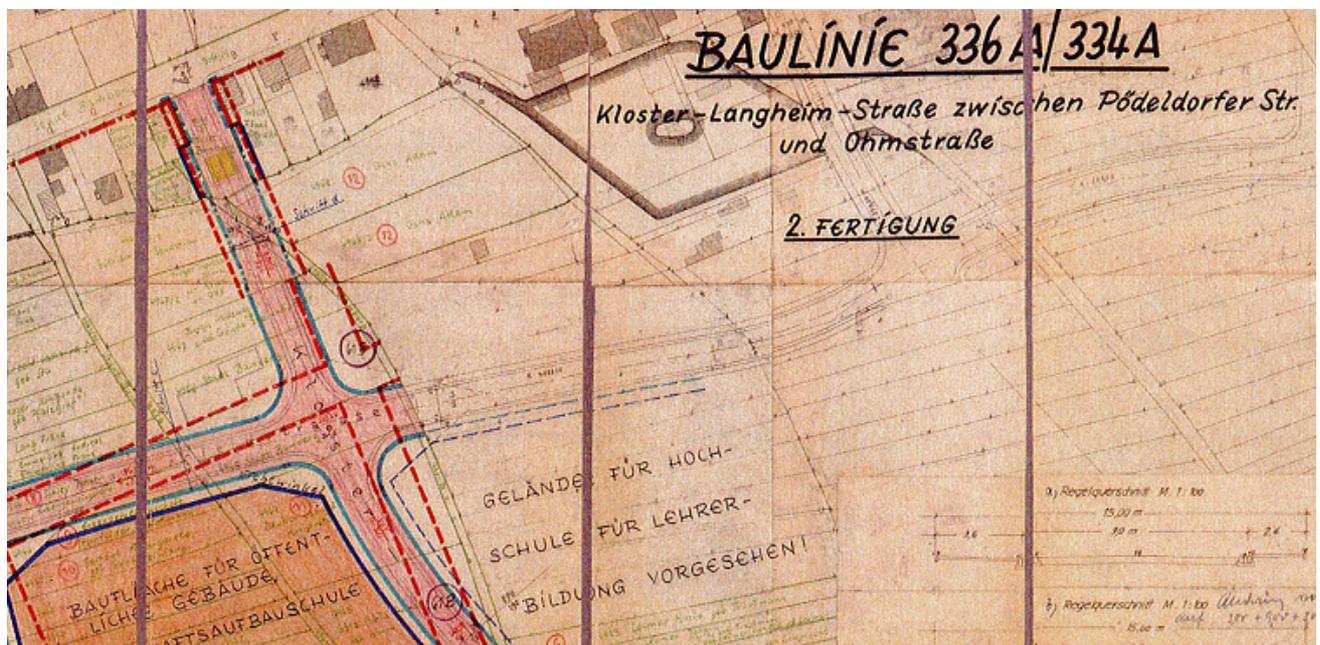
Gemäß Abstimmung mit dem Garten- und Friedhofsamt wurde festgelegt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans kein expliziter Spielplatz ausgewiesen wird, sondern

die notwendigen Flächen in den Außenbereich integriert werden. Die Spielgeräte sind als Mehrgenerationengeräte vorgesehen.

3.2. Betroffene andere Planungen

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Neuordnung der durch den Geltungsbereich definierten Fläche.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Baulinienplan 336A/334A (vom 5.11.1958) berührt. Dieser hebt die damals bestehenden Baulinien auf. Es sind keine geltenden Baulinien auf dem Plangebiet vorhanden. Negative Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da in keine bestehenden fremden Strukturen eingegriffen wird. Die bestehende Straßenbegrenzungslinie wird übernommen.



Baulinienplan 336A/334A Stadt Bamberg, 1958

3.3. Erschließung

Das aufliegende Plangebiet wird von Westen über die Kloster-Langheim-Straße erschlossen. Die Zu- und Ausfahrt in den Innenbereich erfolgt dabei über die neu zu erstellende Einfahrt an der südlichen Grundstücksgrenze.

Über diese innergebietliche Erschließung erfolgt die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen sowie der Zugang zu den südlichen und östlichen Gebäudeteilen B und C.

Die innergebietliche Erschließung ist ausschließlich privat und wird durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt Bamberg hergestellt und unterhalten.

Um, wie im Rahmenplan vorgesehen, einen für Fußgänger und Fahrradfahrer geeignete Wegeverbindung zu gewährleisten, wird die innergebietliche Erschließung an der südlichen Grenze entlang und an die östliche Grenze herangeführt. Zur Sicherung der später benötigten Durchgangsmöglichkeiten wird ein Geh- und

Fahrtrecht für die Stadt Bamberg, ein Gehrecht und ein Fahrtrecht für Fahrräder für die Öffentlichkeit, sowie ein Fahrtrecht für die Versorgungsträger eingetragen.

Aufstellflächen für die Feuerwehr zum Anleitern der oberen Geschosse sind durch die Ausbildung des zweiten Flucht- und Rettungsweges als baulicher Flucht- und Rettungsweg im Vorhabensgebiet nicht notwendig.

Die Tiefgarage wird nördlich an der westlichen Seite des Plangebiets angefahren und verfügt über eine überdeckte Abfahrtsrampe im Bereich der Gebäudedurchfahrt (teilunterirdisch und somit schallabgeschirmt). Der Stellplatznachweis gemäß der Vereinbarung mit der Stadt Bamberg ist den Berechnungen zum Vorhaben, Anhang 3, zu entnehmen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt mit Anschluss an den Bestand in der Kloster-Langheim-Straße (MWKanal Ei 1000/1500) im Mischsystem.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt quantitativ und qualitativ ausreichend über einen Anschluss an die bestehende Leitung in der Kloster-Langheim-Straße.

Für die Deckung des Wärmebedarfs ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen, im Keller des Bauteils A sind entsprechende Flächen vorgesehen.

Eine Anbindung an den ÖPNV in unmittelbarer Quartiersnähe ist über die nächstgelegenen Bushaltestellen in der Starkenfeldstraße und Pödeldorfer Straße gegeben.

3.4. Grünordnung

Laut Landschaftsplan handelt es sich um einen "Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung". Nordöstlich angrenzend befindet sich im Bereich des Einzeldenkmals Ehemalige Gaststätte Tivoli (Aktenummer D-4-61-000-1185) das Biotop Nr. 136. Es sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten.

Mit den neuen Grünflächen zur Gestaltung des Wohnumfeldes erfolgt eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf die bisherige Vollversiegelung.

Ergänzend wirken grünordnerische Hinweise und Festsetzungen, die den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans entnommen werden können.

Mit der Entsiegelung bisher gewerblich genutzter, fast vollflächig versiegelter Flächen und der Schaffung von Grünflächen im Umfeld der geplanten Wohnbebauung als private Anlagen einschließlich der Festsetzungen zur Dachbegrünung erfolgt eine deutliche Verbesserung der bisherigen Grünausstattung des Quartiers.

Auf den Freiflächengestaltungsplan wird hingewiesen.

4. Planungsentwurf

4.1. Maß der Nutzung – Stadtgestaltung

Die auf dem Grundstück vorhandene Bausubstanz im Geltungsbereich wird im Vorfeld abgebrochen. Die bestehende Grundstückseinfriedung im Norden, die als Mauerscheibe ausgebildet ist, bleibt als Abgrenzung zum nördlich gelegenen nachbarlichen Bestand erhalten.

Die Neuplanung sieht hier einen Gebäudekomplex aus drei aneinander gereihten Wohngebäuden mit Geschosswohnungen sowie Tiefgarage im Innenbereich, Parkplatz- und Grünflächen vor.

Im Plangebiet erfolgt eine verdichtete Bebauung mit Geschossflächenanteilen, die über den Höchstgrenzen der Festlegungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Allgemeines Wohngebiet liegen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der beabsichtigten städtebaulichen Situation und dem Bestreben der Stadt im Benehmen mit dem Vorhabenträger, im Sinne des 2014 fortgeschriebenen Baugesetzbuches die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu präferieren. Die Grundflächen der Tiefgarage und der innergebietslichen Erschließungen bleiben in der Berechnung der gesamten Grundfläche in Absprache mit der Stadt Bamberg unberücksichtigt.

Das Ziel, die Wohn- und Lebensverhältnisse in städtischen Quartieren nahe des Stadtzentrums zu verbessern und neue Entwicklungsflächen vor dem Hintergrund einer steten Nachfrage nach bezahlbarem, städtisch gelegenen Wohnraum der noch dazu eine bisher nicht angesprochene Nutzergruppe (Senioren im Übergang von selbstständigen zu betreutem Wohnen) erschließt zu schaffen, stuft die Stadt höher ein als die Vorgaben der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), die vorrangig für das Bauen auf der „grünen Wiese“ statt für ein innerstädtisch verdichtetes Bauen gedacht sind. Begründet wird dies unter anderem auch mit dem Bestreben einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung bereits erschlossener, innerstädtischer Bauflächen.

Die Grund- und Geschossflächen sind für jeden der drei Bauteile dem Plan zu entnehmen. Sie spiegeln den höheren Verdichtungsgrad wider.

4.2. Höhenentwicklung, Traufhöhen, Dachausbildung

Im Anschluss an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches besteht an der Kloster-Langheim-Straße ein traufständiges Mehrfamilienhaus, dreigeschossig mit Dachgeschoss und Satteldach. Die an dieses Gebäude anschließende Bebauung im Geltungsbereich nimmt mit der Attika des Flachdaches die Traufhöhe der Nachbarbebauung auf und setzt sie fort um dann zur städtebaulichen Betonung der im Rahmenplan beabsichtigten Platzsituation im Südwesten des Geltungsbereiches hin mit einer höheren Bebauung zu begegnen und die freie Ecksituation zu akzentuieren. Im weiteren Verlauf des Gebäudes entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches fällt die Höhe des Gebäudes wieder auf vier Geschosse ab und setzt sich so fort.

Die Höhe des Fußbodens von Bauteil A wird auf 241,70müNN festgelegt. Hiervon ausgehend sind die Attikahöhen der einzelnen Gebäudeabschnitte abhängig von ihrer Geschossigkeit festgelegt:

- dreigeschossig: ca. 10,40m, entspricht 252,10müNN
- viergeschossig: ca. 13,40m, entspricht 255,10müNN
- fünfgeschossig: ca. 16,40m, entspricht 258,10müNN

Die festgelegte Attikahöhe darf ausnahmsweise (z.B. für Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,0m überschritten werden.

Als Dachform der neuen Bebauung sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer vorgesehen.

Mit den Flachdächern wird neben der besseren Nutzung der obersten Geschossebenen mit senkrechten Wänden auch die Möglichkeit eröffnet, durch die Ausbildung einer Flachdachbegrünung eine bessere Wärmedämmung, aber vor allem neue Pufferflächen zu schaffen, um Regenwasser vor Ort zurück zu halten.

Details können auch dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Planung aufgrund der Entsiegelung, die sich durch die Anlage der Grünflächen ergeben wird, eine erhebliche Verbesserung für Natur und Landschaft im Vergleich zur vorherigen Vollversiegelung darstellt. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.5. Grünordnerische Festsetzungen

Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 wird verwiesen. Im Grünordnungsplan sind Festsetzungen aufgenommen worden, die zur Verbesserung der Gesamtsituation aus grünplanerischer Sicht führen werden. Neben einer Liste standortangepasster Gehölzarten, die Verwendung finden sollten, sind folgende Festsetzungen zum Thema Flachdachbegrünung getroffen worden:

Dachflächen baulicher Anlagen sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen extensiv zu begrünen, dafür ist eine Substratschicht von mindestens 0,10 m vorzusehen.

Die Oberflächen über den Tiefgaragen sind mit Substrat von 0,30m bis 0,90m Überdeckung als Vegetationsschicht zu gestalten und mit dauerhaft geeigneten Pflanzen intensiv zu begrünen.

Mit der Festsetzung von begrünerten Flachdächern können folgende positive Wirkungen für Planer, Bauherr und Nutzer belegt werden:

- Längere Lebensdauer der Dachabdichtung
- Schutz vor UV-Strahlung
- Regenwasserrückhaltung
- Reduzierung der Abwassergebühren als anerkannte „Entsiegelungsmaßnahme“ (in Abhängigkeit der jeweils geltenden Satzungen der Stadt Bamberg)
- Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen
- Verbesserung des Kälte- und Wärmeschutzes
- Ökologische Ausgleichsfläche, Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Verbesserung des Kleinklimas durch Evaporations- und Transpirationsleistungen
- Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen u. v. m.

Diese Maßnahmen sowie die Festsetzungen von Baumpflanzungen und Durchgrünungsgeboten dienen der fachgerechten Ausstattung des Quartiers.

Besondere Bedeutung kommt dabei dem zentralen Platz im Inneren des Plangebiets zu. Er soll bei Realisierung die Funktion der zentralen Platzgestaltung im Plangebiet übernehmen und Möglichkeiten der innergebietslichen Erholung und Begegnung bieten. Wegführungen und Plätze zum Verweilen binden den Pavillon (ca. 4x4m) als Nebengebäude als ein zentrales Element mit ein. Die Lage des im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Pavillons ist exemplarisch.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan erstellt worden. In ihm und in den Erläuterungen zum Freiflächengestaltungsplan (siehe Anhang 4) sind die Angaben zu Art und Umfang der grünplanerischen Ausstattung dargestellt.

4.6. Immissionsschutztechnische Festsetzungen

Auf den Planungsbereich wirkt Lärm durch Straßenverkehr und Gewerbebetriebe ein.

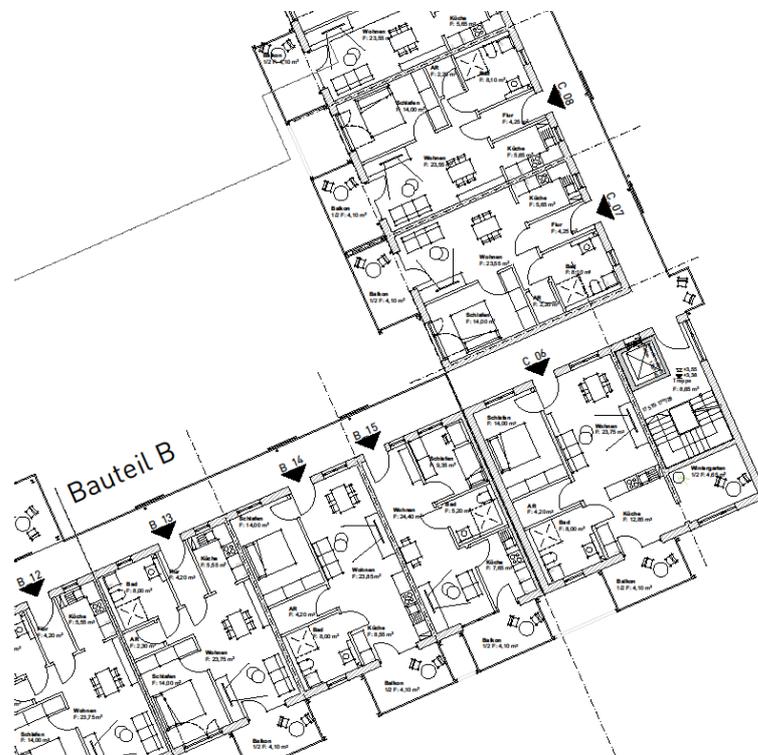
Die durchschnittlichen Belastungen liegen tags bei maximal 61 dB(A) und nachts bei maximal 40 dB(A) und werden tagsüber hauptsächlich durch den Gewerbelärm und nachts hauptsächlich durch den Straßenlärm verursacht.

Vorrangig ist der Lärmbelastung zunächst durch entsprechende Schallschutzgrundrisse zu begegnen, also durch Anordnung der ruhebedürftigen Räume auf der vom Schall abgewandten westlichen Gebäudeseite. Bei den Nord-, Ost und Südfassaden die nicht zum Innenhof hin orientiert liegen, sind öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen soweit als möglich zu vermeiden.

Im Weiteren ist dem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durch entsprechende Dämmwerte der Außenbauteile ruhebedürftiger Aufenthaltsräume Rechnung zu tragen. Die vom Vorhabenträger beabsichtigten Wand- und Fensterdämmwerte von mindestens 52 bzw. 37 dB sind diesbezüglich als ausreichend zu bezeichnen.

Da bei Gewerbelärm gemäß TA-Lärm der Beurteilungspegel (Tagpegel 55 dB(A), Nachtpegel 40 dB(A)) 50 cm vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden muss, sind in Teilbereichen gesonderte Maßnahmen zu ergreifen. Umgesetzt werden diese in der Südostecke des Bauteils C durch entweder Wintergärten als vorgelagerte Zone der Fenster oder durch Umorganisation der Grundrisse. Bei den kritischen Wohnungen (im Bauteil B die Wohnungen B_06, B_07, B_14, B_15, B_22, B_23, B_30 und B_31, sowie in Bauteil C die Wohnungen C_06, C_12 und C_18) wurden die Schlafräume zum Laubengang hin orientiert und die Lage der anderen Aufenthaltsräume (auch die Wintergärten) so gewählt, dass deren Belüftung auch von der dem Lärm abgewandten Seite her möglich ist. Nach Art. 45 und 46 BayBO sind Aufenthaltsräume auch ohne öffentbare Fenster möglich.

Das nachfolgende Bild zeigt die Grundrisse zum Schutz gegen Gewerbelärm am Beispiel von den Wohnungen B_13 - B_15 und C_06, hier 1. Obergeschoss), sowie die Innenbereich-Orientierung der Grundrisse in Bauteil C und die Erschließung über den durchgehenden Laubengang.



*Abb. Laubengangerschließung, Orientierung zum Innenhof
(1. Obergeschoss beispielhaft)*

Folgende abgestufte bauliche Maßnahmen sind aufgrund der Verkehrslärmbelastung für die Nachaufenthaltsräume umzusetzen:

- A Ausschlagbegrenzer bei Kippfenster auf max. 40mm Spaltbreite
R'w \geq 16 dB
Einsatz bei Außenpegeln nachts von max. 45 dB(A)

- B Wie bei A aber mit schallabsorbierender Laibung und Sturz
R'w \geq 20 dB
Einsatz bei Außenpegeln nachts von max. 49 dB(A)

- C Wie B aber mit vorgelagerter überlappender Glasprallplatte (\geq 6mm)
R'w \geq 25 dB
Einsatz bei Außenpegeln nachts von max. 54 dB(A)

Der entsprechende Nachweis, welche der beschriebenen Stufen (A-C) zur Ausführung jeweils zur Ausführung kommen muss, ist im Zuge des Bauantrags zu liefern.

Die ausführlichen Untersuchungen zu den Schallimmissionen sind im Anhang 2 einsehbar.

4.7. Emissionsschutztechnische Festsetzungen

In der im Anhang 2 beigefügten Untersuchung zu den Schallemissionen von dem Plangebiet auf die angrenzenden Grundstücke und Bebauungen wurden die Auswirkungen des Kfz-Verkehrs der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze untersucht.

Aus den Betrachtungen wird ersichtlich, dass die zulässigen Grenzwerte in Teilbereichen nur geringfügig überschritten werden.

Die Regenrinne und das Garagenrolltor in der Tiefgaragenausfahrt müssen im Sinne der TA-Lärm dem Stand der Lärmreduzierungs- und Schallschutztechnik entsprechen. Das bedeutet für die Entwässerungsrinnen im Fahrweg, dass hier die Roste fest gelagert und verschraubt sein müssen. Die Tore dürfen keinen messbaren Beitrag zu den berechneten Immissionspegeln liefern. Die TG-Rampe ist einzuhausen und schallabsorbierend an Wänden und Decken zu verkleiden.

5. Auswirkungen

5.1. Eingriff in Natur und Landschaft

Der planerische Eingriff in den bisher voll versiegelten Bereich bewirkt eine Entsiegelung und somit eine Verbesserung des bisherigen Zustandes für Natur und Landschaft. Die kleinklimatische Situation wird durch die Planung verbessert (s. a. die Aussagen in Kapitel 4.4 und 4.5).

5.2. Grünordnung

Auf die vorhergehenden Ausführungen zur Grünordnung wird verwiesen.

5.3. Umweltbericht

Gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen.

Der Eingriff ist im Wesentlichen als Verbesserung der bisherigen Vollversiegelung durch die entsprechende Entsiegelung und Schaffung neuer Grünflächen zu sehen. Die Auswirkungen auf das Landschafts-/ Siedlungsbild sowie alle weiteren Schutzgüter sind somit grundsätzlich positiv zu beurteilen. Die kleinklimatische Situation wird durch die Planung erheblich verbessert.

Dem Anhang 2 zufolge sind die von dem Plangebiet ausgehenden Schallemissionen nur unerheblich und mit den vor beschriebenen Maßnahmen an der TG-Ausfahrt berücksichtigt.

In Bezug auf die Schallimmissionen kann den lärmtechnischen Untersuchungen im Anhang 2 im Ergebnis entnommen werden, dass aufgrund der Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster (ggf. mit Zwangsbelüftung), Raumanordnung (Grundrisse zum Innenhof hin orientiert, Laubengangerschließung) und auch aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Einhausung von Fenstern mittels Wintergärten zu ruhebedürftigen Räumen festgesetzt werden müssen. Die betreffenden Stellen sind entsprechend mit dem Planzeichen 15.6 der PlanzV markiert; in den textlichen Festsetzungen sind diese Maßnahmen enthalten.

Aufgestellt: Bamberg, den 06.12.2016

Bär Kühhorn Architekten GmbH
Andreas Bär
Architekt

Anhang

- Anhang 1 Prüfbericht AGROLAB Labor GmbH, Auftragnr. 1079489/2; Prüfberichte 1079487/2 - 790282/2 und 1090672 - 797859
- Anhang 2 BASIC GmbH, Lärmmessungen und Lärmtechnische Beratung, 03.03.2016
- Anhang 3 Allgemeine Erläuterungen und Berechnungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 331 C
- Anhang 4 KAISER + KAISER - Visionen für Freiräume GbR, Erläuterungen zum Freiflächengestaltungsplan