



**A. Festsetzungen**

- WA** Allgemeines Wohngebiet  
- nicht zugelassen sind: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 1,2 Geschößflächenzahl (GFZ)
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- +D als Vollgeschöß ausbaubares Dachgeschöß
- Auf Grundstücken mit Tiefgaragen darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden bis zu dem durch die festgesetzte Fläche der Tiefgarage bestimmten Maß, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- ▲ nur Hausgruppen zulässig
- ▲ Baulinie  
- Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1 m Tiefe ist zulässig.
- Baugrenze  
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1 m Tiefe ist zulässig.
- ← Stellung der baulichen Anlage - festgesetzt durch die Hauptfzrichtung
- Fläche für Garagen
- Fläche für Stellplätze für den Kindergarten
- Fläche für Tiefgaragen (mit Einfahrt)  
- mindestens 60 cm Erdbüberdeckung
- Ja Wohninheit bzw. Reihenhaus wird 1 Stellplatz auf privatem Grund gefordert. Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Fläche für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte
- Straßenbegrenzungslinie
- gr/grl/r Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- gr Gehrecht zugunsten der Anlieger gegenseitig
- Leitungsrecht für die Versorgungsträger
- öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- Erhaltungsgebot für Gehölze - Einzelbäume
- Erhaltungsgebot für Gehölze - Gehölzgruppen (Sträucher, Hecken)
- Pflanzgebot für standortheimische Laubbäume
- entfallende Bäume
- Grundstücks-freiflächen  
- Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.  
- Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der insbesondere den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt.
- Fassaden Fassaden sind soweit möglich mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Dachflächen Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 % sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht darf 5 cm nicht unterschreiten.
- Gestaltung Die Häuser innerhalb einer Reihe sind einheitlich zu gliedern und in Gestaltung, Material, Traufhöhe, Dacheindeckung und Dachneigung aufeinander abzustimmen.  
Für die Gebäudezeile (Fl.Nrn. 738/1 und 738/2) wird die Erdgeschöß-Fußbodenoberkante (EFOK) mindestens 1,20 m über Straßenniveau festgesetzt.
- FD Flachdach  
SD/WD/MWD Satteldach / Walmdach / Mansardwalmdach zulässig  
- Dachtraufen sind durchgehend auszuführen  
- Dacheinschnitte sind unzulässig  
Für Reihenhäuser sind:  
- Kniestock bis max. 50 cm zulässig  
- Gauben (max. 1,50 m breit) bis 1/3 der Traufhöhe zulässig
- z.B. 38° Dachneigung  
Bei den Reihenhäusern am Nebenhof dürfen die Walme an den Giebelseiten bis 48° geneigt sein.
- Nebenanlagen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.
- Einfriedungen  
- Für die Reihenhäuser: am Nebenhof sind Einfriedungen mit Sockelmauern bis 50 cm Höhe und Holzläden - oder Eisenstabzäunen - zwischen Mauerfeiern bis 1,20 m Höhe zulässig.  
- Für die Gebäudezeile am Geschwister-Scholl-Ring: Eine Abgrenzung durch einen Sockelstein von max. 30 cm Höhe ist zulässig. Nicht zulässig ist die Einfriedung von Vorgärten.  
- Für Hausgärten und hintere Grundstücksbereiche: Es sind Hecken und hinterpflanzte Drahtzäune bis 1,50 m Gesamthöhe zulässig.
- Vorgärten Vorgärten sind mit Sträuchern und Büschen zu bepflanzen.
- Freileitungen Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**B. Nachrichtliche Übernahme**

- Einzeldenkmal

**C. Hinweise**

- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Mauern
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- z.B. 738/4 Flurstücksnummern
- Nutzungs-schablone Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschößflächenzahl (GFZ)
	Dachform / Dachneigung

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 A vom 07.12.1994 haben für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 105 C weiterhin Gültigkeit.

Eine Feuerwehrfahrts ist zu gewährleisten - die DIN 14090 einzuhalten.

Boden-denkmäler Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30 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.  
- Die Nutzung regenerativer Energien sollte vorrangig sein.  
- Zumindest für die Brauchwasserbereitung sollten Sonnenkollektoren installiert werden.  
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird empfohlen, dass weder Festbrennstoffe noch Öl als Brennstoffe verwendet werden.  
- Es sollte geprüft werden, ob die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können.

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

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

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

Stadt Bamberg

Bamberg, .....

Die Regierung von Oberfranken hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom Nr. .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt  
Stadt Bamberg

Bamberg, .....

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

Stadt Bamberg

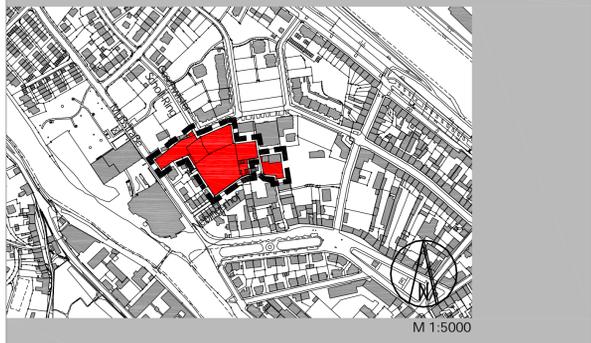
Bamberg, .....

Gmkg: Bamberg  
Gebiet: 105  
Blatt: 84-22.4



# 105C Bebauungsplan

Gebiet zwischen Nebingerhof und Geschwister-Scholl-Ring  
mit integriertem Grünordnungsplan



Bamberg, 08.12.2004 Baureferat  
Stadtplanungsamt

O. Strauss Baureferent Dr. D. Hohmuth Baudirektor Bearb.: M. Krause R. Sauer

StadtCAD Hippodamos 2004 CAD2\105C\CAD\BPlan3\_08\_12\_04.DWG

# **BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 105 C**

## **für das Gebiet zwischen Nebingerhof und Geschwister-Scholl-Ring**

### **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 A**

---

#### **I. Begründung mit Umweltbericht**

##### **1. Planungsanlass**

###### **1.1 Aufstellungsbeschluss / stadtplanerische und stadtgestalterische Gründe**

Es wird vorgeschlagen, das städtische Grundstück am Nebingerhof in Anpassung an die Umgebung mit Wohnungen zu bebauen, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Kindertagesstätte nicht mehr in dieser Größe und somit an diesem Standort benötigt wird.

Auch sollen die beiden nördlich angrenzenden Grundstücke am Geschwister-Scholl-Ring baldmöglichst mit Wohnungen bebaut werden. Deshalb ist die Sicherung einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt mit Überfahrtrecht für die Stadt Bamberg im Bebauungsplanverfahren notwendig.

Dazu fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 28. Juli 2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

##### **2. Städtebauliche Situation und Problemlage**

###### **2.1 Planerische Vorgaben**

###### **2.1.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Das Grundstück am Nebingerhof ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten ausgewiesen, die nördlich angrenzende Fläche am Geschwister-Scholl-Ring ist Wohnbaufläche. Ebenso ist die westliche, südliche und östliche Umgebung Wohnbaufläche.

Da die neue Bebauung am Nebingerhof ebenfalls als Wohnnutzung geplant ist, wird dieser Bereich des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu Wohnbaufläche geändert.

Die bisherige private Grünfläche zwischen Mußstraße und Geschwister-Scholl-Ring wird „öffentliche Grünfläche – Park“, um so die tatsächliche Realisierung zu gewährleisten.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist gemäß Flächennutzungsplan – Teilplan Landschaftsplan eine Teilfläche eines Bereiches mit erforderlichem Grünordnungsplan.

### 2.1.2 **Vorausgegangene informelle Planungen**

Nach den Feststellungen der Jugendhilfeplanung ist der Bedarf für die ursprünglich geplante Kindertagesstätte mit 4 Kindergarten- und 2 Krippengruppen nicht mehr gegeben. Gleichwohl ist ein Ersatzstandort für den Container-Kindergarten in der Don-Bosco-Straße vorzuhalten, der derzeit auf einem ausgewiesenen Wohnbaugrundstück untergebracht ist. Für einen Bedarf an einem lediglich zweigruppigen Kindergarten ist der ausgewiesene Standort am Nebingerhof zu groß bemessen.

Nach dem Beschluss des Schul- und Kultursenates vom 28.10.1999 ist am Standort für die Grundschule an der Pfeuferstraße weiterhin festzuhalten.

## 2.2 **Rechtliche Ausgangslage**

### 2.2.1 **Vorhandenes Baurecht**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 105 A weist auf dem Gelände am Nebingerhof (Fl.Nr. 738/4) eine Kindertagesstätte mit viergruppigem Kindergarten und zwei Krippengruppen aus.

Auf den beiden nördlich angrenzenden Grundstücken (Fl.Nr. 738/1 und 738/2) ist viergeschossige Wohnbebauung (mit Tiefgarage) am Geschwister-Scholl-Ring vorgesehen.

Westlich davon ist zwischen Mußstraße und Geschwister-Scholl-Ring eine private Grünfläche (Fl.Nrn. 743/12 und 743/13) mit Fußwegen festgesetzt.

Der östliche Bereich – das gesamte Grundstück Fl.Nr. 760 – ist als Fläche für Gemeinbedarf – Schule ausgewiesen.

### 2.2.2 **Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in städtischem Besitz – nur das Grundstück Fl.Nr. 738/3 ist in Privatbesitz.

### 2.2.3 **Denkmalschutz**

Die vorhandene Scheune im östlichen Bereich (Fl.Nr. 760) ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

## 2.3 **Städtebau / Grünordnung**

### 2.3.1 **Lage im Stadtgebiet**

Das zu bebauende Gebiet liegt westlich des Graf-Stauffenberg-Platzes zwischen Geschwister-Scholl-Ring und Nebingerhof, östlich angrenzend an bestehende Einfamilienhäuser entlang der Mußstraße bzw. Reihenhäuser entlang des Nebingerhofs.

### 2.3.2 **Art und Maß der Nutzung**

Die neu zu bebauende Fläche ist derzeit unbebaute Brachfläche.

Das Gebiet ist umgeben im Norden von viergeschossiger Wohnbebauung entlang des Geschwister-Scholl-Ringes, im Westen von bestehender Einfamilienhausbebauung bis zu II + D-geschossig, im Süden besteht ein III-geschossiges Bürogebäude und im Osten am Graf-Stauffenberg-Platz IV-geschossige Wohnbebauung mit erdgeschossiger Ladenzone und wiederum südlich davon III-geschossige Stadthäuser mit Wohnungen.

### 2.3.3 **Verkehrliche Erschließung**

Das Baugebiet ist im Norden vom Geschwister-Scholl-Ring und im Süden vom Nebingerhof erschlossen. Die Stadtbusanbindung ist in der Mußstraße vorhanden.

### 2.3.4 **Versorgung**

Die Nahversorgung des Gebietes ist durch die Einrichtungen am Graf-Stauffenberg-Platz (Läden, Sparkasse, Apotheke) und weiterhin durch die innenstadtnahe Lage gewährleistet.

### 2.3.5 **Vorbelastungen**

Liegen nicht vor.

## 3. **Planungsziele**

### 3.1 **Nutzung**

Vorgesehen ist die Bebauung des Gebietes mit Wohnungen und Reihenhäusern. Die bisher geplante Kindertagesstätte soll in kleinerem Ausmaß im östlichen Bereich durch Nutzung der denkmalgeschützten Scheune entstehen.

Im Norden des Gebietes soll zwischen Mußstraße und Geschwister-Scholl-Ring eine Grünfläche – Park und somit ein fußläufiger Durchgang entstehen.

### 3.2 **Erschließung**

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über den Geschwister-Scholl-Ring, die Erschließung der Reihenhäuser über den Nebingerhof. Die Kindertagesstätte wird über den Nebingerhof erschlossen.

### 3.3 **Grünordnung**

Vorhandene Bäume und Sträucher sollen möglichst erhalten werden.

Die Bodenversiegelung soll z.B. durch wasserdurchlässige Beläge möglichst gering gehalten werden.

Grundstücksfreiflächen sollen im Anschluss an die Bebauung mit Grünbepflanzungen gestaltet werden. Fassaden- und Dachbegrünung ist vorgesehen.

### 3.4 **Infrastruktur**

Durch die innenstadtnahe Lage sind die infrastrukturellen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen gegeben.

## 4. **Planungsentwurf**

### 4.1 **Art und Maß der Nutzung**

Im Bebauungsplan-Entwurf ist vorgesehen, das Grundstück (Fl.Nr. 738/4) am Nebingerhof im südlichen Bereich mit 6 Reihenhäusern entlang des Nebingerhofes zu bebauen, die wie die westlich davon bestehenden Reihenhäuser zweigeschossig mit einem als Vollgeschoss ausbaubarem Dachgeschoss errichtet werden sollen.

Im nördlichen Bereich dieses Grundstückes (Fl.Nr. 738/4) sollen dreigeschossige Stadthäuser mit jeweils zweigeschossigen Zwischenbauten entstehen und auf den beiden Grundstücken (Fl.Nrn. 738/1 und /2) am Geschwister-Scholl-Ring ist eine viergeschossige Wohnzeile geplant (wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105 A).

Das auf dem östlichen Grundstück Fl.Nr. 738/2 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105 A ausgewiesene dreigeschossige Baurecht ist durch die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung nicht mehr an vorgesehener Stelle möglich und wurde deshalb in diesem Bebauungsplan-Entwurf (etwas) südlich verschoben.

Für den nun kleineren zweigruppigen Kindergartenstandort wird die Nutzung der denkmalgeschützten Scheune auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 760 vorgesehen, da die restlichen Flächen des Geländes an der Pfeuferstraße ausreichend für eine zwei- bis dreizügige Grundschule sind. Die räumliche Nähe von Kindergarten und Grundschule wird vom Jugendamt aus pädagogischen Gründen uneingeschränkt befürwortet.

### 4.2 **Verkehrliche Erschließung**

Die Stellplätze für die 6 Reihenhäuser am Nebingerhof werden im Westen in 6 Garagen mit Zufahrt vom bestehenden Garagen-/Stellplatzhof untergebracht. Aufgrund der innerstädtischen, zentrumsnahen Lage wird entgegen der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg auf den Nachweis des zweiten Stellplatzes für die Reihenhäuser verzichtet.

Die Stellplätze für die beiden Wohnzeilen können in einer gemeinsamen Tiefgarage oder auch in getrennten Tiefgaragen (mit gemeinsamer oder getrennter Zufahrt vom Geschwister-Scholl-Ring) untergebracht werden.

Der oberirdische Zugang zur mittleren Wohnbebauung erfolgt über einen östlichen Anliegerweg vom Geschwister-Scholl-Ring aus.

Der Kindergarten in der denkmalgeschützten Scheune wird über den Nebingerhof erschlossen. Dabei erscheint die lediglich fußläufige Erschließung der letzten ca. 30 Meter über den öffentlichen Gehweg vertretbar und zumutbar. Als notwendige Stellplätze und Parkierungsmöglichkeiten werden die bereits

vorhandenen Stellplätze neben dem Garagenhof (Fl.Nr. 738/5), die sich in städtischem Besitz befinden, für den Kindergarten ausgewiesen.

#### 4.3 **Stadtgestaltung**

In Anpassung an die umliegende Bebauung am Geschwister-Scholl-Ring / Graf-Stauffenberg-Platz ist das neue Gebäude am Geschwister-Scholl-Ring ebenfalls viergeschossig mit flachem Walmdach zu gestalten.

Im mittleren Bereich des Plangebietes sollen drei dreigeschossige Stadthäuser mit jeweils zweigeschossigen Zwischenbauten entstehen. Damit werden die östlich im Rückraum der Bebauung am Graf-Stauffenberg-Platz bereits errichteten bzw. geplanten dreigeschossigen punktierten Wohngebäude fortgeführt.

Entlang des Nebingerhofs wird die bestehende Reihenhausbebauung fortgeführt.

#### 4.4 **Ausgleichsmaßnahmen**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits als Gemeinbedarfsfläche im Süden (Kindergarten) und Osten (Schule) sowie Wohnbauflächen im Norden überplanten Bereich. Die Ausweisung der neuen Wohnbaurechte erstreckt sich auf dieses planungsrechtlich bereits bebaubare Gebiet.

Auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Regelung kann somit verzichtet werden. Für den Ausgleich der geplanten baulichen Vorhaben sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vorhandene Bäume und Sträucher werden außerhalb der Baurechte nach Möglichkeit erhalten.

Entfallende Bäume werden im Gebiet durch Neupflanzungen ersetzt.

Die Freiflächen werden intensiv begrünt und bepflanzt.

#### 4.5 **Grünordnung**

Die grünordnerischen Belange sind im Bebauungsplan Nr. 105 C integriert. Ein gesonderter Grünordnungsplan für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 A (von 1996), indem die Grünordnung im Gesamtbereich geregelt ist, wurde nicht erstellt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105 A als privat ausgewiesene Grünfläche mit Fußwegen zwischen Mußstraße und Geschwister-Scholl-Ring wird in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 105 C einbezogen und zu öffentliche Grünfläche – Parkanlage geändert, um so die tatsächliche Realisierung als öffentliche nutzbare Grünfläche gewährleisten zu können.

#### 4.6 **Energieeinsparung**

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, Ausschluss von Festbrennstoffen und Öl und Anschluss des Gebietes an das Fernwärmenetz sowie Nutzung von Sonnenkollektoren zur Brauchwasserbereitung empfohlen.

## 5. **Auswirkungen**

### 5.1 **Eingriff in Natur und Landschaft**

Da es sich bei dem Baugebiet planungsrechtlich um bereits in ähnlichem Umfang bebaubare Flächen handelt und die im Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung eine intensive Freiflächengestaltung regelt, ist der planungsrechtlich letztlich unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft in diesem Bereich unerheblich.

### 5.2 **Immissionsbelastungen**

Der an Stelle der im Bebauungsplan Nr. 105 A vorgesehenen großen Kindertagesstätte nun geplante Wohnungsbau wird die Immissionsbelastungen (hinsichtlich Verkehr) nur unwesentlich erhöhen; die Bring- und Abholfahrten zum (nun halb so großen) Kindergarten werden halbiert, dafür entsteht zusätzlicher Anliegerverkehr für 6 Reihenhäuser am Nebingerhof und Anliegerverkehr für die im mittleren Bereich gelegenen Stadthäuser am Geschwister-Scholl-Ring.

### 5.3 **Kosten für die Stadt Bamberg**

Da die Erschließung des Gebietes bereits realisiert wurde und es sich bei der Neuplanung lediglich um eine Nutzungsänderung handelt, sind zusätzliche Kosten für die Stadt Bamberg nicht zu erwarten. Der Investitionsbedarf für den Kindergarten wird durch dessen Reduzierung auf zwei Gruppen entsprechend reduziert.

### 5.4 **Umlegung**

Ist nicht notwendig.

### 5.5 **Bodensanierung**

Ist hier nicht erforderlich.

## 6. **Maßnahmen**

### 6.1 **Dienstbarkeitsbestellung**

Für eine evtl. gemeinsame Tiefgarage mit gemeinsamer Zu- und Abfahrt sowie für die oberirdische Zufahrt zur mittleren Bebauung über das nördliche Grundstück (Fl.Nr. 738/2) ist eine Dienstbarkeit (Überfahrrecht) ins Grundbuch einzutragen.

## 7. **Umweltbericht**

### 7.1 **Beschreibung der Festsetzungen**

#### 7.1.1 **Angaben zum Standort**

Da der im Bebauungsplan Nr. 105 A von 1996 geplante Kindergarten bis jetzt nicht realisiert wurde und derzeit auch nicht mehr in dieser Größe benötigt wird, wird die dafür vorgesehene Fläche (Fl.Nr. 738/4) für eine andere Nutzung verfügbar. In Anpassung an die umliegende Wohnbebauung sollen nun auch hier

Wohnungen entstehen. Der kleinere Kindergarten kann in die benachbarte (östliche) Schulbaufläche integriert werden, wozu die denkmalgeschützte Scheune umfunktioniert und saniert werden soll. Dazu ist der Bebauungsplan Nr. 105 A nur für diesen Teilbereich zu ändern.

#### 7.1.2 **Art des Vorhabens**

Die nördliche Bebauung am Geschwister-Scholl-Ring war bereits im Bebauungsplan von 1996 ausgewiesen – verändert wird lediglich dahingehend, dass eine gemeinsam nutzbare Tiefgarage mit möglicher gemeinsamer Zufahrt für die neue mittlere Wohnbebauung (im Norden des Flurstücks Nr. 738/4) vorgesehen wird.

Entlang des Nebingerhofes (im Süden des Flurstückes Nr. 738/4) soll die bereits bestehende Reihenhausbebauung fortgeführt werden.

Detaillierte Angaben dazu und zu Art und Maß der Nutzung siehe Punkte 4.1 und 4.3.

#### 7.1.3 **Umfang des Vorhabens**

Die gesamte Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 C beträgt 9.346 m<sup>2</sup>, wovon das neu geplante Grundstück Fl.Nr. 738/4 eine Fläche von 3.512 m<sup>2</sup> hat.

Die bisher für den Kindergarten vorgesehene überbaubare und somit mögliche versiegelte Fläche betrug ca. 2.145 m<sup>2</sup>, die nun für Wohnungsbau überbaubare Fläche auf diesem Grundstück beträgt ca. 1.365 m<sup>2</sup>, was eine Minderung gegenüber der bisherigen Planung um ca. 780 m<sup>2</sup> bedeutet.

#### 7.1.4 **Festsetzungen**

Die städtebauliche und grünordnerische Struktur des Planungsgebietes wird im Wesentlichen durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen geregelt:

- Nutzungsgliederung in WA (allgemeines Wohngebiet), Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte und öffentliche Grünfläche – Park.
- Maß der baulichen Nutzung: Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und –grenzen), die Höhenentwicklung (Zahl der Vollgeschosse), die zulässige Geschossfläche sowie die Grundflächenzahl als Festsetzungen aufgenommen.
- Baugestalterische Festsetzungen: Baugestalterisch werden Festsetzungen zur Höhenlage der Wohngebäude (Erdgeschoss), zu Dachformen, Vorgärten und Einfriedungen aufgenommen.
- Stellplätze und Garagen: Die notwendigen Stellplätze für die beiden Gebäudezeilen sind in einer Tiefgarage auf den Baugrundstücken nachzuweisen (möglichst in einer Gemeinschaftstiefgarage mit gemeinsamer Zu- und Abfahrt), für die Reihenhäuser am Nebingerhof sind Garagen und für den Kindergarten oberirdische Stellplätze geplant.
- Grünordnungsfestsetzungen: Wesentliche Baumpflanzungen, Erhaltungsgebote für Gehölze und Gehölzgruppen, Versickerung, Begrünung

und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen, Fassaden- und Dachbegrünung (vgl. dazu im Plan: A. Festsetzungen).

## 7.2 **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich der Planung**

### 7.2.1 **Bestandsbeschreibung**

Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation des Plangebietes kann dem Punkt 2.3 entnommen werden.

### 7.2.2 **Schutzgut Mensch – Wohnen und Wohnumfeld, Erholung**

Bedeutend für den Menschen ist das Wohnumfeld, wozu neben dem Wohnen (Lärmschutz) auch Freizeit und Erholung wichtige Faktoren sind.

Das geplante Wohngebiet liegt inmitten bereits bestehender Wohnbebauung mit einem Wohngebietszentrum am Graf-Stauffenberg-Platz, Fuß- und Radwegen zum nahen Erholungsgebiet entlang von Regnitz und Main-Donau-Kanal und zur Innenstadt sowie guter Stadtbusanbindung.

Die Konzert- und Kongresshalle liegt in unmittelbarer Nähe des Gebietes.

Gebietsnah sind Schule und Kindergarten geplant.

Lärmemissionen sind für das Gebiet nicht zu erwarten und gehen auch nicht vom Gebiet aus.

Umweltauswirkungen auf den Menschen haben klimatische, lufthygienische Belastungen als auch Lärmbelastungen, die lediglich vom zusätzlichen Verkehr (Pkw's) der neuen Wohnungen und während der Bauphase – also temporär – entstehen, für das Gesamtgebiet jedoch als unerheblich einzuschätzen sind.

### 7.2.3 **Schutzgut Pflanze und Tier**

Der Vegetationsbestand ist als geringwertig einzustufen (Untersuchungen liegen nicht vor).

Tierarten kommen im Gebiet kaum vor (faunistische Untersuchungen liegen nicht vor).

### 7.2.4 **Schutzgut Boden**

Der nördliche Bereich war mit zwei auffälligen Gebäuderiegeln (Schwesternheime) bebaut, die erst kürzlich (ca. vor 1 Jahr) abgebrochen worden sind. Das übrige Grundstück am Nebingerhof ist Brachfläche, die seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 105 A im Jahr 1996 für eine Bebauung bereitsteht und innerhalb des gesamten Bauquartiers eine noch unbebaute Restfläche darstellt. Mit der Bebauung werden ca. 40 % der Flächen versiegelt (Bodenuntersuchungen liegen nicht vor).

### 7.2.5 **Schutzgut Wasser**

Untersuchungen liegen nicht vor. Mögliche Beeinträchtigungen sind nicht bekannt.

### 7.2.6 Schutzgut Luft / Klima

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft / Klima sind durch die Bebauung des relativ kleinen Teilbereiches aus dem Gesamtgebiet nicht zu erwarten.

### 7.2.7 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Es handelt sich um eine kleine noch unbebaute, aber auch ungenutzte freie Restfläche innerhalb eines in den letzten Jahren neu bebauten Gesamtgebietes; somit wird hier eine Bebauung erwartet, um das Gebiet städtebaulich abzurunden, ohne das Stadtbild zu beeinträchtigen.

### 7.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine denkmalgeschützte Scheune, die sich in stark renovierungsbedürftigem Zustand befindet. Im Bebauungsplan ist die Umnutzung zu einem Kindergarten und somit die Erhaltung dieses Gebäudes vorgesehen.

### 7.2.9. Sonstige Sachgüter

Als sonstige Sachgüter sind lediglich die im Plangebiet befindlichen Garagen und angelegten Stellplätze zu erwähnen, deren Bestand durch die Planung nicht angetastet wird.

## 7.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

### 7.3.1 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes

<b>Prognose zur Entwicklung der Umwelt</b>	
bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenversiegelung zu ca. 40 %</li> <li>• Kleinklimatische Belastung durch Erhöhen des Verkehrsaufkommens und dadurch Erhöhen der Schadstoff-Emissionen mit Auswirkungen auf Schutzfaktor Luft und Lufthygiene</li> <li>• Verminderung der Auswirkungen auf Schutzfaktor Luft und Lufthygiene durch vorgeschlagenen Fernwärmeanschluss, Vermeiden von Festbrennstoffen und Öl als Heizstoff und Solarkollektoren zur Brauchwasserbereitung</li> <li>• Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch unterirdische Baukörper (Tiefgarage) möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Überbauung und Versiegelung</li> <li>• Kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes: Verbleib einer innerstädtischen Brachfläche</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust an unversiegelten Flächen und somit Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Durch Maßnahmen zur Versickerung zu minimieren (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze)</li> </ul>	
---	--

### 7.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung sind grünordnerische und bauliche Maßnahmen zur Gestaltung des Grundstückes im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
<p><b>Schutzgut Mensch (Klima, Lufthygiene, Lärm)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine dauerhafte Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität</li> <li>- erhöhtes Verkehrsaufkommen, besonders während der Bauzeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung der öffentlichen Grünfläche – Park zur Verbesserung des Lebensraumes</li> <li>- Vermeidung von Durchgangsverkehr</li> <li>- Verkehrsreduzierung durch Fuß- und Radwegenetz und gute Stadtbusanbindung</li> <li>- gute Erholungsangebote im Wohnumfeld (Grünzüge, Spielplätze, Parks)</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Fauna und Flora</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenversiegelung und erschwerte Durchlässigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Durchgrünung der Baugebiete durch Festsetzung von Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung, Tiefgaragenüberdeckung</li> <li>- Reduzieren der Versiegelung</li> <li>- Extensive Nutzung der Grundstücksfreiflächen</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenversiegelung (ca. 40 %)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkungsmaßnahmen der Versiegelung</li> <li>- Anordnung Tiefgarage unter Gebäuden (teilweise)</li> <li>- Intensive Begrünung und gärtnerische Gestaltung von Grundstücksfreiflächen</li> </ul>

<p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenversiegelung</li> <li>- Überbauung und damit kein flächendeckender Niederschlag</li> <li>- unterirdische Baukörper (Tiefgarage)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß</li> <li>- Extensive Nutzung auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen</li> <li>- Anordnung der Tiefgarage unter den Gebäuden (teilweise)</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Klima / Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenversiegelung und damit Aufheizungsflächen</li> <li>- mikroklimatische Veränderungen der Standortverhältnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensive Nutzung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen</li> <li>- Schnelle Wiederbegrünung</li> <li>- Fassaden- und Dachbegrünung</li> <li>- Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume / Gehölze / Gehölzgruppen</li> <li>- Bodenüberdeckung für Tiefgarage (60 cm)</li> <li>- Wärmeversorgung über Fernwärmenetz, Vermeidung von festen Brennstoffen und Öl, Sonnenkollektoren zur Brauchwasserbereitung vorgeschlagen</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Stadt-/Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Umweltauswirkungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht veranlasst</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Kulturgüter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umnutzung der denkmalgeschützten Scheune zu Kindergarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht veranlasst, da dies zum Erhalt des Kulturguts beiträgt</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Sonstige Sachgüter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Umweltauswirkungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht veranlasst</li> </ul>

#### 7.4 **Zusammenfassung**

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Pflanzen verbleiben werden. Berücksichtigt man zum einen das bisher bereits vorhandene Planungsrecht und zum anderen die über den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gesicherten Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen im Planungsgebiet, so sind diese als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.

In der Abwägung des Gesamtkonzeptes wurde grundsätzlich davon ausgegangen, dass Belastungen im Baugebiet durch die Freihaltung und hochwertige Entwicklung von Grünflächen kompensiert werden. Der vorliegende Bebauungsplan fügt sich in diesbezügliche Vorgaben.

Eine gute Durchgrünung des Baugebietes ist Voraussetzung für die Umweltverträglichkeit der Gesamtmaßnahme, dies wird im Planungsgebiet erfüllt.

Bamberg, 22.09.2004  
Stadtplanungsamt

(Dr. Detlev Hohmuth)

(Marie-Luise Krause)