A. Festsetzungen

Art und Maß der Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen und Betriebe sind ausgeschlossen.

z. B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- Im Bereich des WA 1und des WA 5 sind die festgesetzten Tiefgaragen nicht auf die GRZ anzurechnen.

z. B. (1,2) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- Die Obergrenzen aus § 17 (1) BauNVO werden gemäß Planeintrag in Baugebieten überschritten, in denen die Bedingungen dafür gemäß § 17 (2) Satz 1 bis 3 BauNVO vorliegen.

z. B. II — Zahl der Geschosse als Höchstmaß

z. B. (III) — Zahl der Geschosse zwingend

Wandhöhe — Im WA 2 und WA 3 beträgt die max. Wandhöhe (gemäß Art. 6 (4) BayBO) der III - geschossigen Bauteile 9,0 m.
Im WA 4 beträgt die max. traufseitige Wandhöhe (gemäß Art. 6 (4) BayBO) 6,0 m.

WE — Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind max. zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.
Im WA 1 und WA 5 ist die max. Anzahl der WE durch Planeintrag festgesetzt.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
- Im Plangebiet WA 3 ist zwingend eine Hausgruppe zu errichten.
Bei Hausgruppen muß ein zusammenhängender Bauabschnitt aufeinander abgestimmt und realisiert werden.

a — abweichende Bauweise
- Im Plangebiet WA 4 ist bei den von Norden erschlossenen Baurahmen eine einseitige Grenzbebauung innerhalb des Baurahmens zulässig.
- Im WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser mit einseitiger Grenzbebauung zulässig.

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppe zulässig

Baugrenze

Baulinie
- In WA2 ist die Errichtung von Garagen abweichend von der Baulinie zulässig.
- Das Errichten von Garagen an den Stirnseiten der Baufelder in WA 2 ist nicht zulässig.
- Im Einfahrtsbereich der Stichstraßen sind an der Stirnseite der Baufelder in WA 2 Hauptbaukörper an die Baulinie zu setzen.

Die Stellung der baulichen Anlage ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Ga — Fläche für Garagen, Carports oder Stellplätze

CP / St — Fläche für Carports oder Stellplätze

St — Fläche für Stellplätze
- Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

TGa — Fläche für Tiefgaragen mit Einfahrten

Ne — Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer max. Grundfläche von 6 m² und einer max. Höhe (gemäß Art. 6 (4) BayBO) von 3,0 m zulässig.
Im WA 2 ist die Fläche zur Errichtung von Nebenanlagen durch Planeintrag festgesetzt.

Gestaltung

FD — Flachdach
- In den Plangebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 können die Flachdächer über dem vorletzten Geschoss auch als Terasse ausgebildet werden.

SD — Satteldach

22°-25° — Dachneigung
- Kniestöcke sind nicht zulässig
- Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerghäuser sind unzulässig

EFOK — Die Höhenlage der baulichen Anlagen (EFOK) wird nach landschaftsgestalterischen und erschließungstechnischen Gesichtspunkten im baurechtlichen Verfahren festgelegt.
Die EFOK darf nicht höher als 0,50 m über der öffentlichen Erschließungsfläche liegen.

Abgrabungen/ Aufschüttungen — Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie für die Erschließung notwendig sind. Ihr Umfang wird im Einzelfall festgesetzt.

Gestaltung — Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gliedern und in Gestaltung, Material, Traufhöhe, Dacheindeckung und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Einfriedungen — Im Bereich der Vorgärten und zu offenen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Im Bereich der Grundstücksgrenzen bzw. der rückwärtigen Grundstücksbereiche können Laubhecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände errichtet werden.
Im Terrassenbereich sind 2,0 m hohe und 3,0 m breite Sichtschutzelemente zulässig.

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich

Erweiterung öffentlicher Straßenverkehrsfläche
- Gemäß § 9 (2) BauGB gilt diese Festsetzung erst nach Wegfall der militärischen Nutzung auf den benachbarten Grundstück Flur-Nr. 7449. Bis zu diesen Zeitpunkt ist die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Straßenbegrenzungslinie

öffentlicher Gehweg

P — öffentliche Parkplätze

Böschungen — Sofern Böschungen durch die Erschließungsmaßnahmen entstehen, die auf privaten Grundstücken zu liegen kommen, sind diese zu dulden und zu unterhalten.

GF — Gehrecht zugunsten der Anlieger

BHKW — Flächen für Versorgungsanlagen
- Im Kellergeschoss des südlichen Wohngebäudes in WA1 ist eine 10 m x 12 m große Fläche für ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung des gesamten Quartiers vorgesehen, insofern dies zur Sicherung einer ökologischen Wärme- und Stromversorgung nötig ist.

Grünflächen, Pflanzgebote, Grünordnung

öffentliche Grünfläche

öffentlicher Spielplatz

Ausgleichsfläche — Es werden externe Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 5600 m² festgesetzt.
Lage und Pflegeziel der externen Ausgleichsflächen sind der Begründung zu entnehmen.

Pflanzgebot für standortheimische Laubbäume gemäß § 9 (1) 25a BauGB, 3 x verschult, Stammumfang mind. 16 - 18 cm.

Erhaltungsgebot für Bäume / Gehölzbestände
- Gehölzbestände sind während der Baumaßnahmen in ihrem Traufbereich durch dauerhafte Bauzäune zu sichern. Höhen von Gebäuden und Außenanlagen sind auf die Geländehöhen im Traufbereich abzustellen (keine Abtragungen oder Aufschüttungen im Baumbereich). Die Baumschutzverordnung, sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LG4 sind zu berücksichtigen.

entfallende Bäume

bestehende Hecke

Begrünung der Baugrundstücke — Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (mind. 20 % der Grundstücksfreifläche).
Auf den nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen bei der Errichtung baulicher Anlagen vorhandene Bäume 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 dies wegen besonderer Umstände nicht eingehalten werden kann.

Dachbegrünung — Die Flachdächer baulicher Anlagen sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht darf 5 cm nicht unterschreiten.

Die Dächer der Garagen werden als begrünte Flachdächer festgesetzt. Die max. Wandhöhe (gemäß Art. 6 (3) BayBO) beträgt 3,0 m. Bezugspunkt ist die EFOK.

Freiflächengestaltungsplan — Im WA ist im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der insbesondere den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über die Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt.

Oberflächenversiegelung — Befestigungen von Zufahrten etc. sind im Allgemeinen Wohngebiet nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig. Sonstige Befestigungen, wie Asphaltierungen und Betonierung von Flächen sind nicht zulässig.

Niederschlagswasser — Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksfreiflächen zu versickern bzw. zurückzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20).
Sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung (Zisternen, Teiche, etc.) zu errichten.
Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mindestens 0,03 m³ je m² überbaute bzw. versiegelte Grundstücksfläche betragen. Die Flächen von Gebäuden und Garagen mit begrünten Dächern mit einer Substratdicke von mind. 5 cm sind nicht einzurechnen.
Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) wird empfohlen.

Immissionsschutz

Immissionsschutz — Alle vom Verkehrslärm der Berliner Rings betroffenen Wohn- und Schlafräume sind mit entsprechend dimensionierten Schallschutzfenstern auszustatten, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- überschritten werden.
Die Festlegung der Schallschutzklassen ist nach DIN 4109, unter Berücksichtigung der VDI-Richtlinie 2719 -Schalldämmung von Fenstern - vorzunehmen.
Auf der Ost- und Nordseite der nördlichen Gebäude sind Lärmbeeinträchtigungen durch die US-Army nicht auszuschließen. Wohn- und Schlafräume sollten daher möglichst zur anderen Gebäudeseite hin orientiert oder mit entsprechenden Lärmschutzfenstern versehen werden.

Lichtemissionen — Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit energiesparendem Lichtspektrum (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zu verwenden.

Im Zuge der Bebauung des nordöstlichen Baurahmens in WA 1 ist in Höhe der angrenzenden Tennisplätze auf der Fl. Nr. 5262/2 entlang der westlichen Seite des Tennisplatzes eine 5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten, welche die bereits vorhandene Lärmschutzwand ergänzt.

Passive Lärmschutzmaßnahmen — Bei den zum US Gelände/Sportgelände hin ausgerichteten Gebäuden sind bei Aufenthalts- und Schlafräumen passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, von mindestens 35 dB). Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmanforderungen (nach VDI 2719) ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren, vom beauftragten Architekten, nachzuweisen.

Freileitungen — Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Nachrichtliche Übernahmen

143 — Biotop Nr. 143 nach Stadtbiotopkartierung

C. Hinweise

Bestehendes Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

z.B. 5262/2 — Flurnummern

Nutzungsschablone — Erklärung der Nutzungsschablone

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

Klimaschutz — Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten die Vorhaben so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung ist dabei zu beachten.

Fernwärme — Im Sinne des Klima und Ressourcenschutzes wird zur Deckung des Heizenergiebedarfs und der Warmwasserbereitung das neue Wohngebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen bzw. ein Nahwärmenetz errichtet. Nach §16 EEWärmeG ist der Anschluss der Grundstücke an das Fernwärme-/ Nahwärmenetz zwingend vorzusehen.

Photovoltaik — Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen wird empfohlen.

Pflanzliste — Eine Artenliste mit Pflanzempfehlungen liegt im Anhang der Begründung bei.

Baumschutz — Durch die Baumschutzverordnung geschützte Bäume, die im Zuge der geplanten Bebauung entfernt werden müssen, sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Anträge sind an das Umweltamt zu stellen.

Denkmalschutz — Aufgefundene 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)

Gestaltungsplan — Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Gestaltungsplan erstellt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Senates für Stadtentwicklung, Verkehr und Klimaschutz 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 Senates für Stadtentwicklung, Verkehr und Klimaschutz 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: 421
Blatt: 85-20.16/21 u. 85-21.20/25

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

421C Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan für das Vereinsgelände des TV 1860

Bamberg, 12.05.2010

Baureferat
Stadtplanungsamt

H. Zistl-Schlingmann
Baureferent

H. Lang
Baudirektor

Bearb.: K. Dietz
Gez.: S. Knöppel

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

421 C

Bebauungsplanverfahren
mit integriertem Grünordnungsplan

für das Vereinsgelände des TV 1860

Begründung

Teil I. Planungsbericht
Teil II. Umweltbericht

zum Plan vom 12.05.2010

I. Planungsbericht

1. Anlass der Planung

Nach der Fusion des Turnverein 1860 Bamberg e.V. mit dem VfL Turnerbund Jahn 1888 e.V. sind die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Aufgabe des bisherigen Standortes an der Eichendorffstraße gegeben, sodass das ehemalige Vereinsgelände des TV 1860 umgenutzt werden kann.

Der TV 1860 Bamberg e.V. unterstützte die Aufplanung der bisherigen Grün- und Sportplatzfläche zu einem Wohngebiet nach den Kriterien des Bamberger Wohnbaulandmodells vom 24.04.1996. Das Plangebiet ist für die Realisierung des 4. Bamberger Baulandmodells vorgesehen und eignet sich aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet in besonderer Weise für eine Wohnbebauung mit verdichteten Einfamilienhäusern, Geschoßwohnungsbau und Reihenhäusern.

Im Sinne einer ökologischen und ressourcenschonenden Planung werden mit dem Bebauungsplan Nr. 421 C verschiedene ökologische Maßnahmen festgesetzt.

In der nicht-öffentlichen Sitzung des Bausenates vom 07.11.2001 wurden erste grundsätzliche Überlegungen des Stadtplanungsamtes für das „Gelände des TV 1860" zusammen mit den Überlegungen für das „Gebiet südöstlich St. Urban" und für das „Gebiet südlich des Babenberger Viertels" als mögliche Wohnbaulandmodelle vorgestellt.

Der Senat für Bauwesen und Stadtentwicklung fasste in seiner Sitzung am 21.07.2004 parallel zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 421C, den Beschluss zur Genehmigung des Grunderwerbs durch die Stadt Bamberg von 1/3 des künftigen Baulandes und der öffentlichen Flächen.

Am 06.07.2005 wurde die Verwaltung durch den Senat für Bauwesen und Stadtentwicklung in einer nicht-öffentlichen Sitzung beauftragt, nach Wegen für einen vollständigen Abverkauf des Geländes zu suchen.

In der Sitzung des Senates für Bauwesen und Stadtentwicklung am 18.06.2006 stellte das Wirtschafts- und Finanzreferat im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung dar, dass eine Übernahme der Gesamtfläche durch die Stadt Bamberg mit sehr großen Risiken und Problemen verbunden sei, lies sich aber - um dem neuen Verein dennoch weiterzuhelfen - zu weiteren Verhandlungen ermächtigen. Am notariellen Vertrag vom 14.12.2004, der auch die Regelung des Baulandmodells beinhaltet, wurde dabei festgehalten.

2. Städtebauliche Situation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Vereinsgelände des TV 1860 (Flurstücke 5262, 5262/2, 5246/25) in der Eichendorffstraße.

Im Norden grenzt das Gebiet unmittelbar an die Warner Barracks der US-Liegenschaft. Westlich wird das Gebiet durch den Nikolaus-Lenau-Ring, südlich durch die

Eichendorffstraße begrenzt. Im Osten grenzt das Gebiet an vorhandene Wohnbebauung.

2.2. Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan, Teilplan „Art der Nutzung", ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche" ausgewiesen. Der Teilplan „Landschaftsplan" sieht für das Gebiet einen zu erstellenden Grünordnungsplan vor. Der Bebauungsplan Nr. 421 C mit integriertem Grünordnungsplan wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um einen unbeplanten Bereich.

2.3. Erschließung und Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets grenzt im Westen (Nikolaus-Lenau-Ring) und im Süden (Eichendorffstraße) an vorhandenen Erschließungsstraßen an.

Die Nahversorgung des neuen Wohngebietes ist durch das Stadtteilzentrum an der Kreuzung Berliner Ring / Starkenfeldstraße gegeben.

2.4. Stadtgestalt

Der hohe Baumbestand, der den ehemaligen Sportplatz in einem Oval umschließt, wird als wesentliches Merkmal des Gebietes in die Planung mit einbezogen. Am westlichen und südlichen Rand des Sportgeländes sind Flächen als Biotop Nr.143 kartiert (vgl. Stadtbiotopkartierung 1998).

Der Erhalt dieser bereits vorhandenen Grünausstattung des Gebietes bildet eine wesentliche Rahmenbedingung für den städtebaulichen Entwurf.

Die baulichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes sind sehr heterogen und reichen von zweigeschossiger Reihenhausbebauung im Westen über viergeschossigen Mietwohnungsbau im Osten bis zu neungeschossiger Bebauung im Süden.

Auch wegen des heterogenen Umfelds ist es wichtig, für das neue Wohngebiet eine eigenständige Identität und einen räumlichen Zusammenhalt zu entwickeln.

2.5. Biotope

Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichs-Grenze des Planungsgebietes verläuft ein Grüngürtel, der nahezu vollständig erhalten und in den Bebauungsplan-Entwurf integriert worden ist. Dieser Grünbereich ist als Biotop Nr. 143 „Hecke am Sportplatz Eichendorffstraße" mit einer Fläche von 1968 m^2 kartiert (vgl. Stadtbiotopkartierung 1998) und durch die Übernahme der Biotopgrenzen in den Bebauungsplan dokumentiert.

2.6. Vorbelastungen

Altlasten, insbesondere von Altablagerungen sind nicht bekannt. Kriegs- und Rüstungsbedingte Altlasten in Form von Bombeneinschlägen sind nicht feststellbar. Belastungen in Form von lokalen / oberflächigen Verunreinigungen sind auf dem Gelände vorhanden (vgl. Untersuchungsberichte isu, Mai 1999)

3. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, welches den heutigen Wohnansprüchen gerecht wird und der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen im verdichteten Einfamilienhaus- und Geschoßwohnungsbau in zentrumsnaher Lage gerecht wird.

Vor dem Hintergrund knapper werdender Rohstoffe und zum Schutz von Klima und Umwelt, sollen im Sinne einer ökologischen und ressourcenschonenden Planung, ökologische Maßnahmen (Fernwärme/ Nahwärme, Regenwasserversickerung, Photovoltaik) umgesetzt werden.

4. Planungskonzept

4.1. Art und Maß der Nutzung

Der größte Teil der neu zu bebauenden Fläche ist das derzeit ungenutzte Sportgelände des Vereins. Das gesamte Planungsgebiet wird im Osten, Süden und Westen von vorhandener, bis zu 9-geschossiger Wohnbebauung geprägt.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Im östlichen Bereich des Gebietes sollen viergeschossige Wohngebäude entstehen, die die in diesem Bereich vorhandene Bebauung in ihrer Struktur aufnehmen. Im Süden vermitteln zwei ebenfalls viergeschossige Wohngebäude zwischen der neungeschossigen Punktbebauung und den im Zentrum des Plangebietes gelegenen zweigeschossigen Häusern. Diese zentralen Wohnbereiche beziehen sich mit ihren Maßen auf das im Westen gelegene Wohngebiet. Im Bereich der Haupterschließungsstraße können die Ost-West orientierten Einfamilienhäuser durch Staffelgeschosse und Dachterrassen ergänzt werden.

Insgesamt sind ca. 28 Einfamilienhäuser, ca. 6 Reihenhäuser und max. 96 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau geplant.

4.2. Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt im Westen (Nikolaus-Lenau-Ring) und im Süden (Eichendorffstraße) an vorhandenen Erschließungsstraßen an. Die Haupterschließung des Gebietes wird durch eine, von der Eichendorffstraße abgehende, nach Norden verlaufende Stichstraße gewährleistet. Diese Straße, die zwischen bestehender Baumreihe und ehemaligem Sportplatz mündet, wird unter größtmöglicher Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes geplant.

Westlich davon erschließen verkehrsberuhigte Wohnstraßen die übrige Bebauung. Am Ende dieser Straßen befindet sich jeweils eine Aufweitung, die den Anliegern sowohl als Wendemöglichkeit als auch als Quartiersplatz dienen kann. Der Ausbau dieser Stichstraßen erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit den hierfür charakteristischen baulichen Voraussetzungen (z.B. niveaugleicher Ausbau).

Am Ende der westlichen Stichstraßen schließen Fußwege an, die unter größtmöglicher Rücksicht auf das angrenzende Biotop eine fußläufige Verbindung zum Eichendorffplatz und zum Nikolaus-Lenau-Ring ermöglichen.

Entsorgung

Aufgrund des Ziels die Erschließungsflächen und die damit verknüpften Erschließungskosten der westlichen Stichstraßen möglichst gering zu halten, ist vorgesehen, dass die Müllentsorgung im Bereich der Haupterschließungsstraße erfolgt. Die Mülltonnen werden zu den Abholtagen von den Bewohnern an die Haupterschließungsstraße gestellt. Die Entfernung von maximal ca. 50 m wird als zumutbar angesehen. Für die südlichen Gebäude kann die Entsorgung gegebenenfalls über den Fußweg zum Eichendorffplatz erfolgen.

Am nördlichen Ende der Haupterschließungsstraße befindet sich ein Wendehammer, dessen Dimension den Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeugs gerecht wird.

Ruhender Verkehr

Für die IV-geschossige Bebauung wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro WE, für die Einfamilienhäuser von 2 Stellplätzen je Haus angenommen. Die Anzahl der Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern ist auf 2 WE je Haus begrenzt. Die Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Die Stellplätze für den IV-geschossigen Geschoßwohnungsbau werden in Tiefgaragen untergebracht. Zusätzlich werden im öffentlichen Raum weitere Parkmöglichkeiten für Besucher ausgewiesen.

ÖPNV, Fußgänger- und Fahrradverkehr

Das neue Wohngebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit der Bushaltestelle Pödeldorferstraße Ecke Starkenfeldstraße in ca. 300 bis 400 m Entfernung an die Linie 2 angebunden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich werden in den westlichen Stichstraßen gemischte Verkehrsflächen festgesetzt. Im Bereich der Haupterschließungsstraße (Tempo 30 Zone) wird ein Streifen als Gehweg ausgewiesen.

4.3. Stadtgestaltung

Eine verhältnismäßig hohe Dichte ist aufgrund der innenstadtnahen Lage städtebaulich zu befürworten. Um möglichst vielen Bewerbern die Bildung von Eigentum zu relativ günstigen Preisen zu ermöglichen, sieht das Bebauungsplan-Konzept verdichteten Einfamilienhausbau sowie Geschoßwohnungsbau vor.

Um eine größtmögliche Homogenität des neuen Wohngebietes zu erreichen, sollten teilweise auch für die von der Stadt vergünstigt angekauften Flächen Bauträger-Modelle in Betracht gezogen werden. Insbesondere für die IV-geschossige Bebauung und die verdichteten Einfamilienhäuser im Bereich der Haupterschließungsstraße wären solche

Modelle zu befürworten. Allerdings wäre hier vertraglich sicherzustellen, dass der Bauträger nur als Zwischenerwerber auftritt, der die Vergünstigung des Bodenpreises ungeschmälert an die einzelnen Erwerber weitergibt.

4.4. Infrastruktur

Die Nahversorgung des neuen Wohngebietes ist durch das Stadtteilzentrum an der Kreuzung Berliner Ring / Starkenfeldstraße gegeben.

Der nächstgelegene Kindergarten ist der Kindergarten „Am Stadion" in der Pödeldorfer Straße 178, der in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m) liegt.

Der für das neue Wohngebiet nächstgelegene Schulstandort mit Rupprecht- und Erlöserschule befindet sich in der Neuerbstraße, weiterführende Schulen liegen südlich der Starkenfeldstraße. Die Schulstandorte sind entweder fußläufig zu erreichen oder über den ÖPNV an das neue Wohngebiet angeschlossen.

4.5. Immissionen

Durch den geplanten Wohnungsbau entsteht Anliegerverkehr für 28 Einfamilienhäuser, 6 Reihenhäuser und für max. 96 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Im Vergleich zum Besuchsverkehr des Vereins ist eine leichte Erhöhung der Immissionsbelastungen hinsichtlich des Verkehrs zu erwarten.

4.6. Versorgungsleitungen

Alle für die Versorgung des Gebietes neu zu verlegenden Leitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

4.7. Nachhaltige, ressourcenschonende und ökologische Planung

Angeregt durch einen Antrag der SPD-Stadtratsfraktion für eine nachhaltige, ökologische und ressourcenschonende Planung beschloss der Stadtentwicklungssenat in der Sitzung am 12.11.2008 den Anschluss des neuen Wohngebietes an das Fernwärmenetz bzw. alternativ die Errichtung eines Nahwärmenetzes zur zentralen Versorgung des Quartiers.

<u>Fernwärme</u>

Unter dem Aspekt des ressourcenschonenden und nachhaltigen Bauens wird das neue Wohngebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen. Sollte im Zuge der weiteren Projektierung eine Versorgung mit Fernwärme nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen notwendig sein, so sollten alternativ entsprechende Nahwärmenetze zum Einsatz kommen. Im Kellergeschoss des südlichen Geschosswohnungsbaus ist eine 10 m x 12 m große Fläche für ein gegebenenfalls zu errichtendes Blockheizkraftwerk (BHKW) zu Versorgung des Quartiers vorgesehen. Die verbindliche Nutzung der Fernwärme bzw. Nahwärme wird mit den Kaufverträgen festgeschrieben.

<u>Photovoltaik</u>

Der Einsatz von Photovoltaik wird empfohlen. Durch die Nord-Süd geneigten Satteldächer der Einfamilienhäuser sind gute Bedingungen für Photovoltaikanlagen gegeben.

Nutzung von Dachwasser/ Regenrückhaltungsanlagen

Um den Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren sowie einen sinnvollen Umgang mit Regenwasser zu gewährleisten wird für die Bereiche der Einfamilienhausbebauung (WA2, WA3 und W4) die Installation von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen), die aus Dachwasser gespeist werden, vorgeschrieben. Das gespeicherte Wasser ist zur Gartenbewässerung und/oder für Sanitäranlagen zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mindestens 0,03 m^3 je m^2 überbauter bzw. versiegelter Fläche betragen. Alternativ muss das auf Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. Einen finanziellen Vorteil versprechen die gesplitteten Abwassergebühren der Stadt Bamberg, durch welche nur die tatsächlich eingeleitete Wassermenge zu vergüten ist.

Oberflächenbefestigung

Zudem sind entsprechende Oberflächenbefestigungen vorzunehmen, die eine Durchlässigkeit des Bodens für das anfallende Regenwasser gewährleisten. Um eine Versickerung zu ermöglichen sind Zufahrten, Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Bsp. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster).

5. Grünordnung

5.1 Grünordnungsplan

In das Bebauungsplan-Konzept wird ein Grünordnungsplan integriert.

Die Planung nimmt Rücksicht auf die vorhandenen Biotopflächen und den schützenswerten Baumbestand. Hierbei ist insbesondere der fast vollständige Erhalt der Grünstrukturen und der prägenden Großbäume, die den ehemaligen Sportplatz in einem großen Oval umschließen, hervorzuheben.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine eingegrünte Freifläche zur Errichtung eines Kinderspielplatzes (mit einer Größe von ca. 600 m^2) für das neu geplante Wohngebiet vorgesehen.

Wie bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (in 6.1. ff. näher ausgeführt), wurden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

5.2 Freiflächengestaltung

Im Einzelnen wurden im Bereich des Wohngebietes eine vorrangig versickerungsfähige Oberflächengestaltung, die Begrünung von Flachdächern sowie eine entsprechende Eingrünung der Grundstücke im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Übersicht heimischer Gehölzarten findet sich nachfolgend unter 5.3.

Die seit 1993 gültige Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg ist anzuwenden.

Aus Sicherheitsgründen soll die Mindestasthöhe der Bäume entlang der Kasernenumzäunung vier Meter betragen, um ein Klettern über den Zaun zu verhindern. Die betroffenen Bäume liegen zum Großteil innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie zum Teil am nördlichen Rand von WA1. Dem Anliegen der US-Streitkräfte ist nachzukommen. Die entsprechenden Maßnahmen sind von den jeweils Zuständigen (Gartenamt / Privat [für WA1]) durchzuführen.

5.3 Pflanzgebote / Gehölzartenübersicht

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

Arten für Einzelbäume:

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

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

Arten für Heister und Sträucher:

(mind. 2 x 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 lantana	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	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	wilder Wein - rankend
Parthenocissus tricuspidata	wilder Wein - selbstklimmend
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Vitis vinifera	Weinrebe

6. Ausgleichsmaßnahmen
Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das Plangebiet umfasst sportlich genutzte Grünflächen, deren Überbauung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und somit auszugleichen ist.

6.1 Planungsrechtliche Situation der Eingriffsregelung

Gemäß § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Um die Situation des Geländes zum Zeitpunkt vor und nach der Planung zu charakterisieren, wird im folgenden die Bestandslage und die Situation nach der Umsetzung der Planung bewertet. Dadurch kann aufgezeigt werden, in welchem Maß die geplante neue Nutzung in der Bilanz zu einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führt.

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen" vom September 1999 zu Grunde gelegt.

6.2 Bewertung von Bestand und Planung

Eingriffe in Natur und Landschaft bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. in der Bebauung bisher nicht überbauter bzw. nicht überplanter Flächen.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren. Der Boden kann nicht mehr als Filter bzw. Puffer für Schadstoffe dienen; er verliert seine Bedeutung für den Wasserhaushalt, wodurch die Grundwasserneubildungsrate verringert und der Oberflächenabfluss vergrößert wird. Versiegelte oder überbaute Flächen besitzen, wenn überhaupt, eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Die Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte sich deshalb auf das Mindestmaß reduzieren, offenen Bauweisen ist bei der Oberflächenbefestigung grundsätzlich der Vorzug zu geben.

Zustand vor dem Eingriff / Flächendifferenzierung

Das Plangebiet des Vereinsgeländes TV 1860 ist bisher bis auf das Sportvereinsheim nicht bebaut. Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen gehen einzelne Großgehölze sowie Grünflächen verloren.

Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff

Durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen kommt es zu einer grundlegenden Umgestaltung und damit zu einer Veränderung des Wertes des Gebietes für Natur und Landschaft. Eine wesentliche Größe ist der Grad der Versiegelung, der durch den Anteil der überbauten Flächen gekennzeichnet wird. Die Versiegelung vernichtet nicht nur einen Standort für Tiere und Pflanzen, sondern greift auch nachhaltig in die Bodenverhältnisse sowie die Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse ein. Der Versiegelungsgrad bedingt darüber hinaus die lokalklimatischen Eigenschaften des Gebietes und ist eine Messgröße für deren Aufenthaltsqualität.

Das als Wohnbaufläche festgesetzte Gebiet wird der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) und der Eingriffsschwere Typ A (festgesetzte GRZ > 0,35) zugeordnet. Dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>

- Größtmöglicher Erhalt des Gehölzbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

<u>Schutzgut Wasser</u>

- Einsatz von versickerungsfähigen Belägen, Beschränkung versiegelter Flächen auf das unbedingt notwendige Maß

<u>Festzusetzende grünordnerische Maßnahmen</u>

- Erhalt und Stärkung des Biotops Nr. 143
- Schaffung von Ausgleichsflächen, die nach ökologischen Kriterien unterhalten und gepflegt werden.
- Dachbegrünung der Flachdächer von Wohngebäuden und Garagen
- Pflanzgebote heimischer Gehölze auf den privaten Grundstücken
- Begrünung der Verkehrsflächen mit Bäumen
- Die Erschließungs- und Wohnungsbaumaßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit der Vegetation nach den einschlägigen Normen (DIN, RAS, LP)
- Die aufgegebenen Schrebergärten sind von Fundamenten, Einbauten und Schutt zu räumen, vorhandene Schächte werden zurück gebaut. Die Flächen sind als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz umzugestalten.

Ermittelung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ausweisung des Wohngebietes „TV 1860“ wird der Bebauungsplan Nr. 421 C mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Die Planung sieht einen fast vollständigen Erhalt der bestehenden Grünstrukturen vor. Positiv ist auch die Belassung der Ovalform des ehemaligen Sportplatzes zu werten.

Das Planungsgebiet ist von unterschiedlich wertvollen Biotop- und Nutzungstypen geprägt.

Entsprechend der nachfolgenden Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gliedert sich das Planungsgebiet wie folgt :

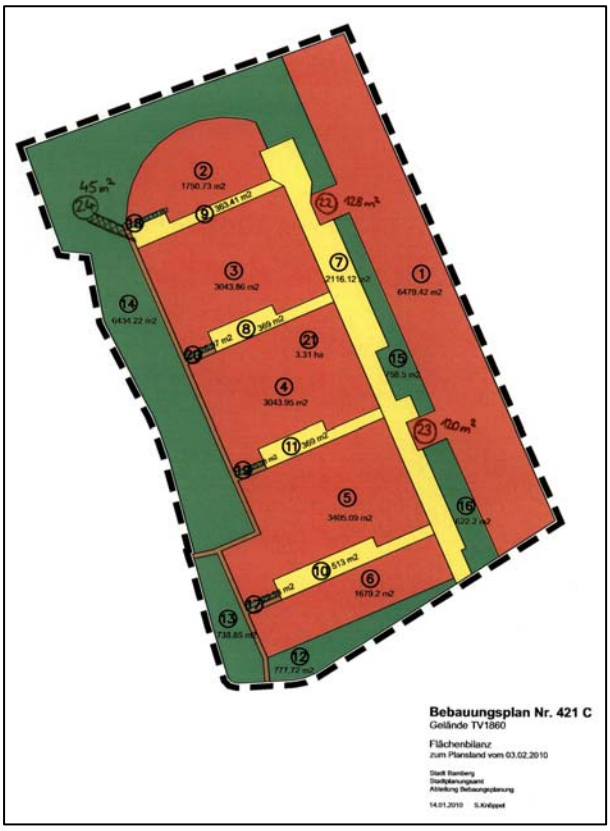
<u>Kategorie II – Gebiete mit mittlerer Bedeutung:</u>

- Biotopfläche (Fläche A, Eingriff durch Weg zum Spielplatz)
- Flächen mit erhaltenswertem Baumbestand (Flächen 22 und 23)

<u>Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung:</u>

- Wiesenflächen (Fläche B, Randstreifen des Sportplatzes)
- Ehemalige Schrebergärten nordwestlich des Sportgeländes (Fläche C)
- Sportflächen / Rasenspielfeld (Fläche D)

Bestandsskizze mit Flächenzuordnung



Flächenbilanz zum Planstand 03.02.2010

Entsprechend der Matrix zur Festsetzung der Kompensationsfaktoren (KF) ergibt sich folgende Einstufung der voran bezeichneten Flächen:

GRZ > 0,35 = hoher Nutzungsgrad = Typ A

Kategorie A II Flächen (Feld A II) = Kompensationsfaktor (KF) 1,0

Kategorie A I Flächen (Feld A I) = KF 0,3 (Sportflächen) bzw. KF 0,4 (Wiesen)

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
	Typ A	Typ B
GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	**(hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)** Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechene Eingriffsschwere	**(niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad)** Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete *geringer* Bedeutung: Ackerflächen intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen Verrohrte Gewässer Ausgeräumte, strukturarme 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 erstaufforstungen 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

Eingriffe in die bestehende Vegetation:

Die aktuelle Planung geht schonender als frühere Planungen mit der bestehenden Vegetation um und sieht einen fast vollständigen Erhalt der bestehenden Grünstrukturen vor.

Im Biotop ist ein schmaler Anbindungsweg vorgesehen, der jedoch auf 3 m Breite ausgebaut werden muss, da er dem Gartenamt als Wirtschaftszufahrt zum Spielplatz (KSP) dient (siehe Flächenbilanz 2010, Fläche 24).

Die Schrebergärten auf Fläche C (1300 m^2) wurden aufgelöst, sind aber noch nicht vollständig abgeräumt. Da hier ein Kinderspielplatz mit 600 m^2 entstehen soll, ist es zwingend erforderlich, das Gebiet von Fundamenten, Einbauten und Schutt zu räumen sowie die vorhandenen Schächte zurückzubauen.

Der Rest der Fläche (700 m^2) kann in Folge des Umbaus zu einer öffentlichen Grünfläche als anrechenbare Ersatzfläche gewertet werden.

Am östlichen Gehölzstreifen sind zwei Einschnitte von insgesamt 248 m^2 vorgesehen (siehe Flächenbilanz 2010, Flächen 22 und 23).

Dem stehen neu anzulegende öffentliche Grünflächen von rund 115 m^2 gegenüber (siehe Flächenbilanz 2010, Flächen 17, 18, 19 und 20).

Insgesamt werden 15 bestehende Gehölze gefällt und 8 neu gepflanzt.

Ausgleichsflächenberechnung (Stand 03.02.2010):

Überbaute Sportflächen (Fläche D):	20.400 m^2 x KF 0,3	=	6.120 m^2
Reduzierter Gehölzbestand (Fl. 22+23)	248 m^2 x KF 1,0	=	248 m^2
Geh- und Wirtschaftsweg zum KSP (Fl. 24)	45 m^2 x KF 1,0	=	45 m^2
Gesamtfläche:		=	6.413 m^2

abzüglich anrechenbarer Ersatzflächen:

./. Straßenbegleitgrün (Fl. 17, 18, 19, 20):	- 115 m^2		- 115 m^2
./. Restfläche der ehemaligen Schrebergärten (1300 m^2 ./. Spielplatz)	- 700 m^2		- 700 m^2
Gesamtausgleichsfläche:		=	5.598 m^2

Ausgleichsflächenanteil für die öffentliche Erschließung:

Geh- und Wirtschaftsweg zum KSP (Fl. 24)	45 m^2 x KF 1,0	=	45 m^2
Straßen, Parkplätze, Gehwege	4.525 m^2 x KF 0,3	=	1.357 m^2
Kinderspielplatz (KSP)	600 m^2 x KF 1,0	=	600 m^2
Ausgleichsflächenanteil Erschließung		=	2.002 m^2

Fazit:

Die aktuelle Planung schont die bestehende Vegetation stärker als vorherige Planungen und sieht einen fast vollständigen Erhalt der bestehenden Grünstrukturen vor.

Der noch erforderliche externe Ausgleichsbedarf liegt bei 5.598 m^2.

Wichtig ist ein schonender Umgang mit der Vegetation während der Erschließungs- und Wohnungsbaumaßnahmen. Hierbei sei auf die einschlägigen Normen (DIN, RAS, LP) verwiesen. Weiterhin sind die beschriebenen erforderlichen Aus- und Rückbaumaßnahmen vorzunehmen.

Für Baum-Neupflanzungen im öffentlichen Raum gelten die Richtlinien des Garten- und Friedhofsamtes der Stadt Bamberg.

Externer Ausgleichsflächenbedarf für das geplante Wohngebiet

Nach Aussage des Garten- und Friedhofsamtes besteht für das Gebiet ein Ausgleichsbedarf von ca. 6.400 m², wovon ca. 5.600 m² extern erbracht werden müssen.

Der externe Ausgleichsflächenbedarf für das geplante Wohngebiet beträgt ca. **5.600 m²**

Die externen Ausgleichsflächen werden auf sieben Grundstücken mit den Fl. Nr. 815, 815/2, 815/11, 815/25, 815/12, 815/8 der Gemarkung Hallstadt mit einer Größe von 5.598 m² festgesetzt.

Bei diesen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Altgrasbestände mit Magerrasen-Arten und kleinen Gehölzgruppen. Teile sind als Biotop kartiert, für die allerdings im Rahmen der letzten Stadtbiotopkartierung (1998) ein Pflegeplan gefordert wird, da sie zunehmend eutrophieren und von Gräsern und Gehölzen überwachsen werden.

Da die vorgeschlagenen Flächen ökologisch aufwertbar sind (gemäß Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung um eine Stufe, von Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie II, zum Gebiet mit hoher Bedeutung, Kategorie III), sind sie unter folgender Bedingung als Ausgleichsfläche geeignet.

- Der Oberboden ist bis auf den anstehenden Terrassensand abzuschieben.
- Vorhandene Bäume sind, sofern standortheimisch, zu erhalten. Sträucher und Büsche sind zu roden.
- Die Pflege (Herbstmahd oder zweimalige Beweidung) ist auf 20 Jahre sicherzustellen.
- Die hergestellte Ausgleichsfläche muss zum Zeitpunkt der "Bebauungsreife", also spätestens nach erfolgter Erschließung, zur Verfügung stehen.

Die vorgeschlagenen Flächen erweitern auf diese Weise das jenseits der A70 liegende Naturschutzgebiet "Am Börstig", was naturschutzfachlich betrachtet sehr sinnvoll ist.

Die langfristige Sicherung der Ausgleichsflächen als Grünfläche/Biotope ohne landwirtschaftliche Nutzung (Magerrasen) und ihre erhaltende Pflege ist entweder durch eine dingliche Sicherung bzw. Reallast (Grundbucheintrag) als "Biotop ohne landwirtschaftliche Nutzung - Magerrasen" zu gewährleisten.

Im Bereich der Ausgleichsflächen verläuft eine Trasse der Ferngasleitung FGN L. Nr. 1/161 mit einem 8 Meter breiten Schutzstreifen (siehe Anlage). Die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen (Herstellungs- und Entwicklungspflege) sind deshalb vor Beginn mit der E.ON Ruhrgas AG, Betriebsstelle Bamberg, abzustimmen. Die Auflagen und Hinweise des Merkblattes „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der E.ON Ruhrgas AG sind zu beachten.

Die dargelegten Ausgleichsflächen müssen zum Zeitpunkt der Rechtskraft für den festgesetzten Zweck zur Verfügung stehen (spätestens aber nach erfolgter Erschließung), sonst sind die Baurechte nicht vollziehbar. Die nötigen Mittel für Erwerb,

Herstellung (Räumung, Abschieben des Oberbodens) und Pflege (auf 20 Jahre) der Ausgleichsflächen sind getrennt nach Eingriff durch Erschließung (Erschließungssatzung) und Eingriff durch Schaffung von Baugrundstücken (Kostenerstattungssatzung) abzurechnen.

Zu erwartende Kosten für Bereitstellung, Herstellung und Pflege sind zu monetarisieren und auf den Eingriffsbebauungsplan umzulegen (Kostenerstattungssatzung der Stadt Bamberg).

II. Umweltbericht

1. Beschreibung der Festsetzungen

1.1 Angabe zum Standort

siehe I.2.1.

1.2 Art des Vorhabens

Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Ergänzung von in der Umgebung vorhandenen Wohnbauflächen auf dem ehemaligen Sportgelände des TV 1860 vor. Nähere Angaben zu Art und Maß der Nutzung siehe I. 3.1.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Bebauungsplangebietes Nr. 421 C beträgt ca. 33.102 m².

Darstellung der Festsetzungen

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

- Nutzungsgliederung in WA (Allgemeines Wohngebiet).
- Maß der baulichen Nutzung: Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen), die Höhenentwicklung (max. Geschossanzahl), die zulässige Geschossfläche sowie die Grundflächenzahl als Festsetzungen aufgenommen.
- Grünordnungsfestsetzungen: Wesentliche Baumpflanzungen, Pflanzbindungen, Versickerung, Dachbegrünung etc. werden im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Bestandsbeschreibung (siehe nachfolgende Tabelle)

(Eine Darstellung der planungsrechtlichen Bestandssituation des Plangebietes kann dem Punkt I. 2.2 entnommen werden.)

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1. Mensch			
- Erholungsraum	<u>Erholungswirksame Strukturen:</u> - Rasenfläche für Sportzwecke - Umgebendes Biotop Nr. 143 - Hauptsmoorwald (außerhalb des Plangebietes) <u>Tätigkeitseignung:</u> Aufgrund der vorhandenen Sportfläche und des Biotops weist das Gelände keine weiteren infrastrukturellen Einrichtungen auf.	mittel	mittlere Bedeutung aufgrund der Erholungs-funktion durch sportliche Aktivitäten und Spiel-möglichkeiten für Kinder im Biotop
- Lärmschutz	Das geplante Wohngebiet liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Warner Barracks. Daher kann es zu Beeinträchtigungen kommen, denen durch lärmschutztechnische Festsetzungen begegnet wird.	gering/mittel	Im Normalfall kann bei Wohngebieten auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, müssen auf der lärmabgewandten Seite untergebracht werden und/oder Schallschutzfenster erhalten. (DIN 4109 sowie die VDI-Richtline 2719)
- Luftreinhaltung	Das Wohngebiet ist eher von Schadstoffemissionen der Warner Barracks betroffen, als dass davon auf die nähere Umgebung erhebliche Immissionen ausgehen.	gering	Die lufthygienische Situation im Bereich des geplanten WA ist hoch einzuschätzen. (siehe Kartierung der epiphytischen Flechten-vegetation in Bamberg, Fraxinus, 1999)

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
- Schutz vor elektrischen Feldern	-	-	-
2. Pflanzen und Tiere			
- Lebens raum (Biotop)	Flächennutzung Vorhanden sind im Geltungsbereich: - asphaltierte Verkehrs-flächen mit Begleitgrün - Brachen und Ruderal-fluren	gering	Bereiche mit geringer Bedeutung für den Artenschutz
	<u>Biotope nach der Biotopkartierung</u> Vorhanden ist im Untersuchungsraum Biotop Nr. 143 SBK 1998	hoch	Flächen mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz innerhalb des Geltungsbereichs
- Biotopver-netzung	Der Geltungsbereich unterliegt der extensiven Nutzung. Vernetzungselemente für Biotope innerhalb des Geltungsbereichs bestehen in Form einer umlaufenden Gehölzpflanzung.	gering bis mittel	geringe bis mittlere Funktion für die Biotopvernetzung
3. Boden			
- Filter-funktion	-	-	-
- Biotopfunktion	Die Bedeutung für Pflanzen und Tiere wird neben dem Versiegelungsgrad und der Vorbelastung durch die Seltenheit der Bodenart bestimmt. Es wird von einem geringen bis mittleren Lebensraumpotential ausgegangen.	mittel	mittlere Bedeutung für den Artenschutz

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
- Nutzungs-funktion	-	-	-
4. Wasser			
- Oberflächen gewässer	Oberflächenversiegelung durch asphaltierte Verkehrsflächen im Südosten des Gebietes, Bebauung durch Vereinsheim	mittel	mittlere Bedeutung
- Grund wasser Nutzungs funktion	-	-	-
- Grund wasser, ökologische Funktionen	-	-	-
5. Luft und Klima			
- Luft	Der Verkehr auf dem Berliner Ring trägt zur Grundbelastung der Luft im Bereich des Plangebietes bei.	gering	gering
- Klima	Die Niederschläge liegen im Jahresmittel bei ca. 600 mm. Die Jahresdurchschnitts-temperatur beträgt ca. 8°C. Die Vegetationsperiode dauert ca. 220 Tage an. Es spricht nichts gegen eine Bebauung (Fläche 25 im Klimagutachten, Deutscher Wetterdienst, Wetteramt Nürnberg, 1985)	keine	-
7. Landschafts- und Siedlungsbild			

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
	Das Plangebiet liegt innerhalb eines schon vorhandenen Siedlungsgebietes und ist durch das Biotop Nr.143 nach Westen und Süden und durch sonstige Grünbereiche nach Norden und Osten eingegrünt.	gering	gering
8. Kulturgüter			
	Es gibt keine Hinweise auf Kulturgüter im Planungsgebiet	gering	gering

Zusammenfassende Bewertung:

Die Wertigkeit der meisten Schutzgüter ist mit gering bis mittel anzusetzen.

Die Biotopfunktion hat allerdings eine hohe Bedeutung. In das kartierte Biotop Nr. 143 wird nicht eingegriffen. Es soll über zusätzliche Pflanzungen in seiner Funktion gestärkt werden. Die Vernetzungsfunktion wird über weitere grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet erhalten (z.B. Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen).
Das Gebiet ist durch die Nähe zum Berliner Ring und zu militärisch genutzten Flächen in Bezug auf einige Schutzgüter (Lärmschutz, Luft) bereits vorbelastet.

1. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut	mögliche Wirkfaktoren	Bewertung
1. Mensch		
- Erholungsraum	- Inanspruchnahme erholungswirksamer Strukturen (Biotop und Hauptsmoorwald)	geringe Beeinträchtigung, da das Biotop und der Hauptsmoorwald bereits intensiv genutzt werden
- Lärmschutz	- Lärmbelästigung durch Kfz Verkehr	geringe zusätzliche Beeinträchtigung der Aufenthaltsräume durch Verkehrs-lärm, da bereits eine mittlere Vorbelastung besteht.

Schutzgut	mögliche Wirkfaktoren	Bewertung
- Luftreinhaltung	Durch die neue Erschließungs-straße wird sich die Emission von Luftschadstoffen erhöhen.	geringe zusätzliche Beeinträchtigung durch Emissionen, Vorbelastung besteht bereits aus dem vorhandenen Wohngebiet und vom Berliner Ring
- Schutz vor elektrischen Feldern	-	-
2. Pflanzen und Tiere		
- Lebensraum	- Flächenverlust, - Inanspruchnahme von umgebenden Vernetzungs - elementen und Biotopen	geringe Beeinträchtigung: Wertvolle Bestände oder Vernetzungselemente werden erhalten und durch interne sowie externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
3. Boden		
- ökologische Funktion - Nutzungs funktion	- Versiegelung, - Verdichtung, - Flächenentzug	mittlere Beeinträchtigung: Teilweiser Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit einhergehendem Flächenentzug, daher geringerer Eintrag von Oberflächen-wasser (Niederschläge), die Filterfunktion bleibt jedoch erhalten
4. Wasser		
- Oberflächenwasser	- Ablenkung des Oberflächenwassers - Abflußbeschleunigung	Durch die Anlage der neuen Stichstraße / Versiegelungen werden die Kanäle mit Oberflächenwässer zusätzlich belastet und die Abflußspitzen erhöht.
- Grundwasser	- Versiegelung	gering
- Nutzungsfunktion	-	-
5. Luft		

Schutzgut	mögliche Wirkfaktoren	Bewertung
	Das geplante Wohngebiet erhöht die Belastung kaum.	Grenzwerte werden voraussichtlich nicht überschritten.
6. Klima		
	Flächenversiegelung (möglichst gering), daher geringere Luftfeuchte, erhöhte Staubbildung und Aufheizung der Luft im Plangebiet	Mittlere Beeinträchtigung: Durch Dachbegrünung und andere grünordnerische Maßnahmen sollen die voraussichtlichen Veränderungen minimiert werden.
7. Landschafts- und Siedlungsbild	Das Plangebiet stellt eine noch nicht bebaute Fläche inmitten eines Siedlungsgebietes dar, daher wird eine Bebauung erwartet. Das umgebende Biotop und die Gehölze schirmen das Wohngebiet weiterhin von außen ab.	geringe Beeinträchtigung (geringer Konflikt), da sich das Wohngebiet an das Maß der Umgebung anpasst
8. Kulturgüter	Denkmäler oder Archäologische Funde	Es gibt keine Hinweise auf Kulturgüter im Planungsgebiet

Zusammenfassende Bewertung:

Die Neuversiegelung von Flächen und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima stellen den Hauptanteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Die Auswirkungen auf die restlichen Schutzgüter sind im Gesamten als gering eingestuft.

3. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden im Hinblick auf das Landschaftsbild eine umfangreiche Eingrünung des Wohngebietes sowie Maßnahmen zur Erhaltung von Gehölzbeständen bzw. Neupflanzungen festgesetzt. (Vgl. Grünordnung I. 5)

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser wird festgelegt, dass Oberflächen vorrangig mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind, zudem werden Dachbegrünungen festgesetzt.

4. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Ermittelung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen für die geplanten Wohnflächen siehe I.6

5. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Ziel der Planung ist die Schaffung eines neuen Wohngebietes mit hohem Ausnutzungsgrad. Das bestehende Siedlungsgebiet soll durch Wohnformen, die heutigen Ansprüchen genügen, ergänzt werden. In Anbetracht der umgebenden Siedlungsbereiche handelt es sich bei der Aufplanung des Geländes um eine städtebauliche Nachverdichtung.

Verfügbare Alternativen für eine städtebauliche Verdichtung sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden, so dass das Vereinsgelände TV 1860 die gewünschten Vorraussetzungen am besten erfüllt.

6. Zusammenfassung

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei Realisierung des Vorhabens bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser sowie auf das Klima verbleiben werden.

Der Eingriff ist im Wesentlichen durch den Verlust von unversiegelten Flächen und durch Zunahme des Verkehrs bestimmt. Die Auswirkungen des Vorhabens sind lokal begrenzt.

Berücksichtigt man die über den Bebauungsplan mit Grünordnung gesicherten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Plangebiet sowie die externen Ausgleichsflächen, so sind die Auswirkungen als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.

Bamberg, den 12.05.2010
Stadtplanungsamt

(Stephan Gerhard) (Kristina Dietz)