



- ### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MI** Mischgebiet
In den im Plangebiet mit Mischgebiet (MI) bezeichneten Bereichen ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" und die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzung "Tankstellen" nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Baulinie**
Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.
 - Baugrenze**
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die vortretenden Gebäudeteile dürfen die Tiefe von 0,5 m nicht überschreiten.
- FESTSETZUNGEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus in den Flächen für Stellplätze zulässig.
 - Flächen für Stellplätze**
Stellplätze und Garagen sind nur in dem Umfang zulässig, wie es sich aus dem Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung für die jeweilige Nutzung auf dem Grundstück ergibt. Die Anlage von darüber hinausgehenden Stellplätzen und Garagen ist nicht zulässig.
- VERKEHRSLÄRM**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 - Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
z.B.: Pflanzgebot für mindestens einen großkronigen Laubbaum
- IMMISSIONSSCHUTZ**
- Alle vom Verkehrslärm betroffenen Wohn- und Schlafräume sind mit Lärmschutzfenstern auszustatten. Die erforderliche Schallschutzklasse ist unter Berücksichtigung der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - und der VDI-Richtlinie 2719 festzulegen. Bei den vorhandenen Gebäuden ist diese Festsetzung im Rahmen von baulichen Sanierungsmaßnahmen, oder bei Abriss und Neubau, zu vollziehen.
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

- ### B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- D** Einzeldenkmäler
Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Stadtdenkmals Bamberg
Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Weltkulturerbes Bamberg
- ### C. HINWEISE
- Angrenzende Bebauungspläne
 - Bestehende Gebäude
 - Durchgänge bzw. Durchfahrten
 - Abriss von Gebäuden
 - Flurstücksnummern
 - Bestehende Traufhöhen
TH = 8,3 m
* + 239,01 m ü.NN
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
- 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).
- Innerhalb des Geltungsbereiches treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes teilweise die Festsetzungen des Bebauungsplanes 223D1, sowie die Festsetzungen der Bebauungspläne "Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Spielhallen)" und "Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Vergnügungsstätten)" außer Kraft.

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.

Bamberg,

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

Bamberg,

223D4 Bebauungsplan

- Bamberg Mitte -
im Bereich: Ecke Letzengasse / Obere Königstraße



Bamberg, 16. Februar 2005

Bamberg,

Bauferrat Stadtplanungsamt

O. Strauss Baureferent
Dr. D. Hohmuth Baudirektor
Bearb.: T. Beese
Gez.: G. Hamatschek

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 223 D 4

Bamberg – Mitte im Bereich Ecke Letzengasse / Obere Königstraße

Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss / stadtplanerische und stadtgestalterische Gründe

Der Stadtrat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) am 17.11.1999 die Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne im Sanierungsgebiet „Bamberg-Mitte“ gefasst. Die Bekanntmachung im Amtsblatt (RathausJournal) erfolgte am 14.02.2000.

Nachdem die Bebauungspläne Nrn. 223 D 1 bis 223 D 3 Rechtskraft erlangt haben, soll nun im nächsten Planungsabschnitt für den Bereich Ecke Letzengasse / Obere Königstraße das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 223 D 4 fortgeführt werden.

1.2 Städtebauliche Gründe

Zu den städtebaulichen Missständen im Sanierungsgebiet Bamberg-Mitte gehört insbesondere die dichte Überbauung, teilweise auch Verbauung der Hofsituationen der historischen Anwesen sowie der Mangel an Grünausstattung sehr vieler Anwesen. Als Sanierungsziel wurde 1997/98 unter anderem formuliert, keine weitere Verdichtung zuzulassen, städtebaulich und denkmalpflegerisch unverträgliche Einbauten und Überdachungen rückzubauen sowie die Anwesen verbessert zu durchgrünen.

Zur Sicherstellung dieser Ziele wurden unter anderem bereits die Bebauungspläne Nrn. 223 D 1, 223 D 2 und 223 D 3 aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 223 D 4 umfasst einen relativ kleinen Bereich, dessen historische Bausubstanz ausnahmslos als Einzelbaudenkmäler unter Denkmalschutz steht. Den Möglichkeiten baulicher Veränderungen in der historischen Bausubstanz sind daher bereits enge Grenzen gesetzt.

Problematisch sind jedoch Ergänzungen und Erweiterungen sowie genehmigungsfreie Bauvorhaben. Das Allgemeine Bauplanungsrecht allein bietet keine hinreichende und verlässliche Handhabe, um weitere Verdichtungen in diesem Bereich dauerhaft und rechtsverbindlich einzudämmen und auf diese Weise die städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 223 D 4 als Einfacher Bebauungsplan ausgestaltet werden, um darin die überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen. Ziel ist es, die Innenbereichsregelung des § 34 BauGB mit dem Einfachen Bebauungsplan gemeinsam anzuwenden, um die städtebauliche Ordnung dauerhaft sicherzustellen. Der Einfache Bebauungsplan Nr. 223 D 4 soll die Grenze zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festsetzen. Er soll zudem auch das städtebauliche Ziel der verbesserten Durchgrünung fördern. Detaillierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bedarf der Einfache Bebauungsplan nicht.

2. **Städtebauliche Situation und Problemlage**

2.1 **Planerische Vorgaben**

2.1.1 **Flächennutzungsplan**

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

2.1.2 **Vorausgegangene informelle Planungen**

Im November 1994 hat der Stadtrat die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet zwischen Oberer und Unterer Königstraße, Siechenstraße, Tocklergasse, Färbergasse, Mittelstraße und Letzengasse beschlossen.

Das beauftragte Architekturbüro Resch + Stiefler stellte im Sommer 1997 dem Bausenat und dem Stadtrat das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen in Form eines Abschlussberichtes und Städtebaulichen Neuordnungskonzeptes vor, das die Grundlage für weiterführende Planungen und die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Bamberg-Mitte" bildet.

Das Sanierungsgebiet wurde mit Stadtratsbeschluss vom 25.07.1997 (Rechtskraft 13.03.1998) förmlich festgelegt.

2.2 **Rechtliche Ausgangslage**

2.2.1 **Vorhandenes Baurecht**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen erfolgt nach § 34 BauGB beurteilt.

2.2.2 **Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Privatbesitz.

2.2.3 **Denkmalschutz**

Das Bebauungsplangebiet liegt sowohl vollständig im StadtDenkmal Bamberg als auch vollständig im Bereich des Weltkulturerbes der UNESCO. Im Plangebiet befinden sich sechs Baudenkmäler in den Anwesen Oberer Königstraße 13 – 21 sowie Teile der Mang'schen Wachsbleiche als Bodendenkmäler, die in die Denkmalliste eingetragen sind.

2.3 **Städtebau / Grünordnung**

2.3.1 **Lage im Stadtgebiet**

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Oberen Königstraße an der Ecke zur Letzengasse. westlich angrenzend an bestehende Altbauten. Im Norden schließt sich eine geplante öffentliche Grünfläche an.

2.3.2 **Art und Maß der Nutzung**

Das Gebiet entspricht im Augenblick der Eigenart eines Mischgebiets. Das Maß der vorhandenen Bebauung ist hoch, teilweise sehr hoch.

2.3.3 **Grünflächen**

Die nicht bebaubaren Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind überwiegend versiegelt. Es herrscht ein Defizit an Grünflächen.

2.3.4 **Verkehrliche Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist im Norden von der Letzengasse und im Süden von der Oberen Königstraße erschlossen. Die Stadtbusanbindung ist gegenüber am Deutschen Haus vorhanden.

2.3.5 **Versorgung**

Die Nahversorgung des Gebietes ist durch seine innenstadtnahe Lage gewährleistet.

2.3.6 **Vorbelastungen**

Erkenntnisse über Vorbelastungen liegen nicht vor.

3. **Planungsziele**

3.1 **Nutzung**

Vorgesehen ist eine Weiterführung der bisherigen Nutzung als Mischgebiet.

3.2 **Erschließung**

Die Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen - wie bisher auch - gesichert.

3.3 **Freiflächen**

Die hohe städtebauliche Wertigkeit der privaten Flächen wird bewahrt, indem Festsetzungen zur Anordnung und Begrenzung von Stellplätzen sowie zur verstärkten Begrünung getroffen werden.

3.4 **Grünordnung**

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Für die Hofflächen derjenigen Grundstücke, deren Höfe zur Zeit praktisch keinerlei Begrünung mehr aufweisen, sind Pflanzgebote bzw. Anpflanzungsflächen festgesetzt.

4. **Planungsentwurf**

4.1 **Art und Maß der Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Wichtige private Freiräume sind als Grünflächen festgesetzt. Vergnügungsstätten und Tank

stellen sind unzulässig. Diese Nutzungsausschlüsse sind erforderlich, um das Gebiet dauerhaft städtebaulich funktionsfähig zu halten.

Alle bebaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gebietes sind derzeit bereits bebaut. Durch den Bebauungsplan Nr. 223 D 4 werden überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dauerhaft festgeschrieben. Weil es sich lediglich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, bedarf es weiterer Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht. Die Angaben der vorhandenen Traufhöhen sind rein nachrichtlicher Natur.

4.2 **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden. Private Stellplätze können weiterhin auf den vorhandenen Freiflächen angelegt werden, doch werden Ausdehnung und Lage in die städtebauliche Ordnung eingefügt.

4.3 **Stadtgestaltung**

Der Bebauungsplan macht keine Vorgaben bezüglich der baulichen Gestaltung von Gebäuden. Bezüglich der Gestaltung der Freiflächen beinhalten die städtebaulichen Festsetzungen auch gestaltbildende Aspekte.

4.4 **Ausgleichsmaßnahmen**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet, in dem eine weitere Verdichtung nicht eintreten wird.

Die Anwendung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung kommt daher nicht zum Tragen. Obschon keine weiteren baulichen Vorhaben vorgesehen sind, so setzt der Bebauungsplan dennoch im Rahmen der Grünordnung Maßnahmen fest, die zugleich naturräumliche Aufwertungen darstellen.

4.5 **Grünordnung**

Die grünordnerischen Belange sind im Bebauungsplan Nr. 223 D 4 integriert. Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Zielsetzung einer verbesserten Durchgrünung des Plangebietes unter gleichzeitiger Wahrung der erforderlichen Stellplatznutzung:

- Bestehende Bäume und Sträucher müssen erhalten werden.
- Pflanzgebote bzw. Anpflanzungsflächen für Bäume sind dort festgesetzt, wo Höfe zur Zeit praktisch keinerlei Begrünung mehr aufweisen.
- Im Bereich des Anwesens Letzengasse 1 müssen mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unversiegelt bleiben oder mit versickerungsfähigen Belägen ausgestaltet werden. Dies stellt einen bereits vom Verwaltungsgericht vorgeprägten Kompromiss dar zwischen dem berechtigten öffentlichen Interesse an einer unversiegelten Freifläche in diesem Bereich und dem berechtigten privaten Interesse an Stellplätzen für den Hotelbetrieb.

5. **Auswirkungen**

5.1 **Eingriff in Natur und Landschaft**

Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um bereits bebaute Flächen handelt, ist kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft diesem Bereich gegeben.

5.2 **Immissionsbelastungen**

Aufgrund der vorgegebenen Verkehrsbelastung in der Oberen Königstraße setzt der Bebauungsplan für alle betroffenen Wohn- und Schlafräume bei Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen die Ausstattung mit Lärmschutzfenstern einer Schallschutzklasse gemäß DIN 4109 und VDI-Richtlinie 2719 fest.

5.3 **Kosten für die Stadt Bamberg**

Die Stadt Bamberg beabsichtigt, sich im Rahmen der Städtebauförderung an den Kosten der Entsiegelung und der verstärkten Durchgrünung zu beteiligen.

5.4 **Umlegung**

ist nicht notwendig.

5.5 **Bodensanierung**

ist nach derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

6. **Maßnahmen**

6.1 **Dienstbarkeitsbestellungen**

sind nicht vorgesehen.

7. **Umweltbericht**

7.1. **Beschreibung der Festsetzungen**

7.1.1 **Angaben zum Standort**

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Oberen Königstraße an der Ecke zur Letzengasse. westlich angrenzend an bestehende Altbauten. Im Norden schließt sich eine geplante öffentliche Grünfläche an.

7.1.2 **Art des Vorhabens**

Im Rahmenplan, der Bestandteil des Berichts über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen war, wurden die Ziele der Planung dargestellt. Es handelt sich im Wesentlichen um die Festschreibung des Bestandes und damit um die Verhinderung von übermäßigen Erweiterungen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die für die Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen gesichert werden.

7.1.3 **Umfang des Vorhabens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,41 ha.

7.1.4 **Festsetzungen**

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

- Festsetzung der bestehenden Bebauung durch Baugrenzen in Verbindung mit Traufhöhen
- Grünordnungsfestsetzungen: Baumbepflanzungen, Begrünung und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen, Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen, Versickerung des Oberflächenwassers durch Reduzieren der Bodenversiegelung.

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

7.2.1 **Bestandsbeschreibung**

Die derzeitige Bestandssituation ist im Punkt 2.3 beschrieben.

7.2.2 **Schutzgut Mensch**

Für den Menschen ist das Wohnumfeld bedeutend, also Wohnen, Freizeit und Erholung.

In den unmittelbar angrenzenden Bereichen an das Plangebiet ist Wohnbebauung sowie eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Somit sind Beeinträchtigungen für den Menschen durch die Planung nicht zu erwarten.

7.2.3 **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Vgl. Punkt 2.3.3 in Verbindung Punkt 4.5

7.2.4 **Schutzgut Boden**

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine weitere Versiegelung des Bodens verhindert werden. Bereits durchgeführte Versiegelungen sollen möglichst zurückgeführt werden.

Bodenuntersuchungen liegen nicht vor.

7.2.5 **Schutzgut Wasser**

Untersuchungen liegen nicht vor – mögliche Beeinträchtigungen sind nicht bekannt.

7.2.6 Schutzgut Luft / Klima

Da durch die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Verkehrsemissionen (Abgase, Lärm) entstehen, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima nicht zu erwarten.

7.2.7 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Das Stadt- und Landschaftsbild bleibt weitestgehend wie bisher erhalten.

7.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Mang'sche Wachsbleiche wird von Bebauung freigehalten. Kultur- und Sachgüter, soweit vorhanden, sind zu erhalten.

7.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

7.3.1 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose zur Entwicklung der Umwelt	
Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung
<ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches wird verringert • Minimierung der Flächenversiegelung durch intensive Begrünung und Bepflanzung der Stellplätze sowie gärtnerische Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Sträuchern • Neupflanzungen / Ersatzpflanzungen und mgl. Erhalt von Gehölzen – positiv f. Schutzgut Flora 	<ul style="list-style-type: none"> • Die derzeitige Flächenversiegelung bleibt bestehen, so dass das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches nahezu vollständig versiegelt wäre • Keine Veränderung des aktuellen Zustandes

7.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung sind grünordnerische und bauliche Maßnahmen zur Grundstücksgestaltung im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu erwartende negative Umweltauswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von vorhandenen negativen Umwelteinwirkungen
Schutzgut Mensch (Klima, Lufthygiene, Lärm) <ul style="list-style-type: none"> Keine Umwelteinwirkungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Intensives Begrünen der Grundstücksfreiflächen und Stellplätze durch Baum- und Strauchbepflanzungen
Schutzgut Fauna und Flora sowie Boden <ul style="list-style-type: none"> Keine Umwelteinwirkungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Entstehen von neuen Grünflächen und der Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Stellplätze (Pflanzen von Bäumen und Sträuchern) Versickerung von Oberflächenwasser durch versickerungsfähige Beläge für Wege und Stellplatzanlagen
Schutzgut Wasser <ul style="list-style-type: none"> Keine Umwelteinwirkungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (Versickerung des Oberflächenwassers)
Schutzgut Klima / Luft <ul style="list-style-type: none"> Keine Umwelteinwirkungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Extensive Nutzung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume / Gehölze
Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild <ul style="list-style-type: none"> Keine Umwelteinwirkungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Nichts zu veranlassen
Schutzgut Kulturgüter und sonstiger Sachgüter <ul style="list-style-type: none"> Keine Umwelteinwirkungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> Nichts zu veranlassen

7.4 Zusammenfassung

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung der Vorhaben des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Pflanzen eintreten werden. Berücksichtigt man zum einen das bisher bereits vorhandene Planungsrecht und zum anderen die jetzt zu treffenden Festsetzungen, so wird ein positiver Aspekt geschaffen.

Eine gute Durchgrünung des Baugebietes ist Voraussetzung für die Umweltverträglichkeit der Gesamtmaßnahme. Diese wird im Planungsgebiet durch die Festsetzungen auf jeden Fall verbessert.

Bamberg, 16. Februar 2005
Stadtplanungsamt

(Dr. Detlev Hohmuth)

(Jürgen Altberg)