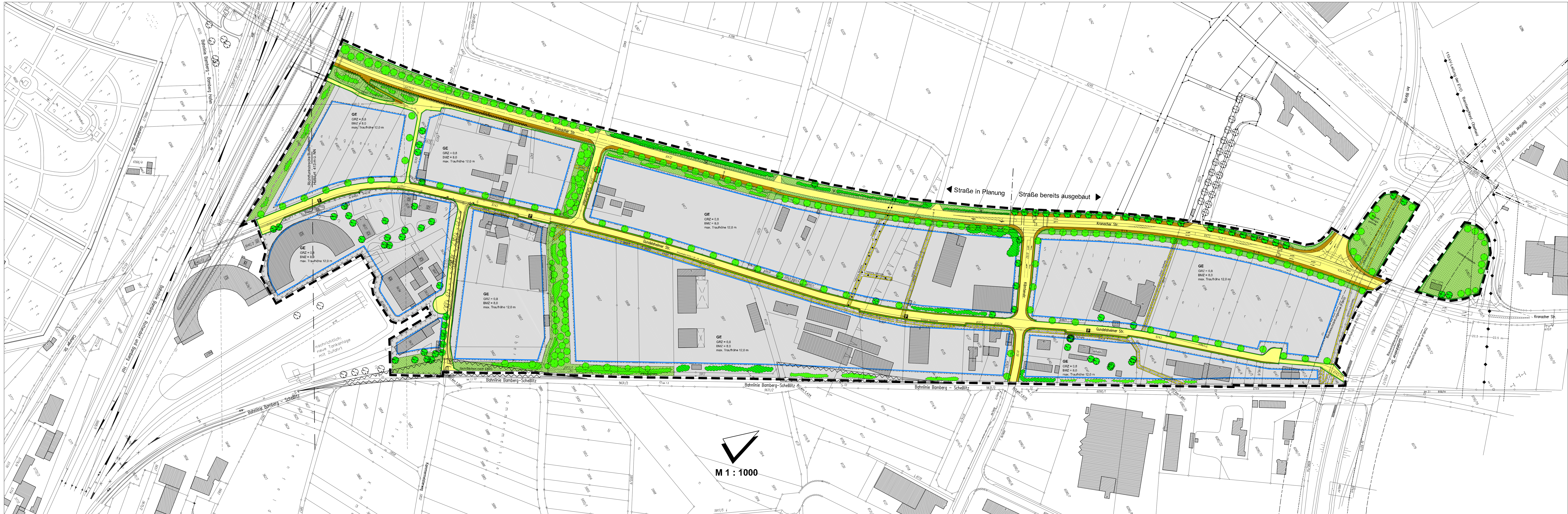




A. Festsetzungen 1. Art der Nutzung GE Gewerbegebiet "Gemäß § 1 Absatz 5 der BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind gemäß § 1 Absatz 9 Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend Produkte aus eigener Erzeugung vertrieben, zulässig." "Gemäß § 8 Absatz 3 Satz 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen für kinetische, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind." 2. Maß der baulichen Nutzung 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) Baumzenszahl (BMZ) BMZ = 0,0 Die max. zulässige Trauthöhe beträgt 12,00 m 3. Bauweise, Baugrenzen und Bauflächen Baugrenze Grenzbebauung ist zulässig, sofern die vorhandene Bebauung dadurch nicht beeinträchtigt wird. 4. Verkehrsfachflächen Straßenverkehrsfläche (Unterhaltung nur als Hinweis) Straßenbegrenzungslinie öffentliche Parkplätze Straßenverkehrsbeeinträchtigung Bauverbots- und Baubeschränkungszonen Sichtflächen an Bahnhöfen Notwendige Böschungen und Stützmauern für den Straßenbau sind - sofern diese auf privaten Grundstücken zu liegen kommen - zu dulden und zu unterhalten. Grundriss für Böschungen und Stützmauern sind neben diesem Bebauungsplan die jeweiligen Projektpläne. Die Kronacher Straße und der Berliner Ring sind anbaufähig (Grundstückseinfahrt und -ausfahrt sind unzulässig). ausnahmsweise ist eine Ein- und Ausfahrt von der Kronacher Straße zum Minicar - Trainingsgelände und Hundesportgelände zulässig. 5. Immissionsschutz Es sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, bei denen sichergestellt ist, daß in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsgrenzwerte (Lärm, Abgas, Gerüche) nicht überschritten werden. Insbesondere dürfen keine Anlagen erstellt werden, die nachteilige Auswirkungen (Immissionen) auf den Flugbetrieb des Flugplatzes Bamberg - Breitenau haben können. Entsprechende Nachweise sind mit dem Bauantrag zu erbringen. Das Minicar - Trainingsgelände ist mit aktiven baulichen Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwand) so abzusichern, daß die zul. Immissionsgrenzwerte in seinem Einwirkungsbereich nicht überschritten werden. Eine entsprechende Abschränkung bzw. die Pufferdämmung ist vor Baubeginn der Maßnahmen rechnerisch nachzuweisen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Außerdem das abgegrenzte Trainingsgelände ist jeglicher Betrieb von Minicars verboten, so z. B. das Verursachen von Motoren, Probelauf, Vergasereinstellung etc. Lärmschutzwand Die Lärmschutzwand ist zu begrünen. Für alle vom Verkehrslärm betroffenen Büro- und Aufenthaltsräume sowie für alle Wohnräume, z. B. für Betriebskassen, Betriebskassen oder Betriebskassen, sind passive Schutzmaßnahmen vorzusehen.	6. Grünordnung Öffentliche Grünfläche private Grünfläche Interne Ausgleichsflächen Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen in einer Gesamtgröße von 12.750 m² durch Festsetzungen nach § 9 (1a) BauGB ("Flächen und Landschaft") herangezogen. Externe Ausgleichsflächen Um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 17.75 m² zu erhalten, wird auf dem städtischen Grundstück Par. Nummer 21, Gemeindegewald, ein ca. 4300 m² großes Areal als externe Ausgleichsfläche herangezogen. Pflanzgebiet für Laubbäume Es sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (3x verschult, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die Baumscheibenmindestgröße beträgt 6 m². Um eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes zu erreichen, sind entlang der öffentlichen Straßen, insbesondere im Bereich der Gärten, Gehwege und Fußwege, Wintergrün (Tilia cordata) als Alleebäume zu pflanzen. Pflanzgebiet für Heister und Stäucher Es sind standortgerechte Heister (mind. 2x verschult, Mindestgröße 100 - 200 cm) und Stäucher (verschult, Mindestgröße 80 - 100 cm) zu pflanzen. Entlang der Bahnlinie können nur Sträucher und Heister gepflanzt werden. Neuanpflanzungen in unmittelbarer Nähe sind unzulässig. Der Abstand von Neupflanzungen zum Bahndamm ist mind. 5 m sein als die Endhöhe der Pflanze. Pflanzgebiet für Dachbegrünung Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 %, sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extern zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht darf 5 cm nicht unterschreiten.	Pflanzgebiet für Kletterpflanzen/Fassadenbegrünung Die Wandflächen der zu errichtenden Gebäude sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu versehen. In 10 m Wandlänge ist hierbei mindestens eine Pflanze zu setzen. Bei Gebäudeteilflächen sind entsprechende Rankkonstruktionen am Gebäude vorzusehen. Die Mindestgröße der Pflanzflächen für Kletterpflanzen beträgt 0,5 m². Erhaltungsbereich für Einzelbäume Erhaltungsbereich für Gehölzbestände Erhaltung von besonders schützenswerten Gehölzbeständen Der vielstehende und ansehnliche Baumbestand im Bereich der Lokschuppen ist besonders schützenswert und teilweise als Biotop 130 kartiert. Um den Fortbestand der Gehölzbestände zu sichern, sind diese während der Baumaßnahmen im Traufbereich durch dauerhafte Baulinien zu schützen. Höhen von Gebäuden und Außenanlagen sind auf die Geländehöhen im Traufbereich abzustimmen (keine Abtragungen oder Aufschüttungen im Baumbereich). Die Baumschutzverordnung, sowie die DIN 18201 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-4/4 sind zu berücksichtigen. Durchgrünungsgebiet für private Freizeitanlagen Begrünung der Bodenversiegelung Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gleichmäßig anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gleichmäßigen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (mind. 10 % der Grundstücksfreifläche). Auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sollen bei der Errichtung baulicher Anlagen vorhandene Bäume erhalten bleiben. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen muß innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Gebäude hergestellt sein. Die Frist kann bis zu einem weiteren Jahr verlängert werden, wenn sie wegen besonderer Umstände nicht eingehalten werden kann. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkende Befestigungen, wie Asphaltierung und Betonierung, sind nur soweit zulässig, soweit ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Versickerungsfähigen Belägen ist grundsätzlich Vorrang zu geben. Freiflächenbegrünungsplan Für dieses Bebauungsplanverfahren wurde kein gesonderter Grünordnungsplan ausgearbeitet, da die Belange der Grünordnung und des Naturschutzes in den Bebauungsplan integriert wurden. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungs - Freistellungsverfahrens ist jedoch ein Freiflächenbegrünungsplan von den Bauherren vorzulegen, der insbesondere den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungsdarstellung auch über die Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluß gibt.	7. Versorgungsfachflächen oberirdische E - Leitungen unterirdische Leitungen 20 kV + Kabel, Stromanleitung, Fernwärmeleitung, Gas- u. Wasserleitungen (gemäß Flächennutzungsplan) 8. Geh-, Fahr- und Leitungsbereich Mit Geh- und Leitungsbereich zugunsten der Versorgungsleiter zu bebauende Flächen. Diese Flächen sind von Bepflanzung und befuhrten Pflanzen freizuhalten. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsbereich zugunsten der Anlagen zu bebauende Flächen. Diese Flächen sind von Bepflanzung und befuhrten Pflanzen freizuhalten. 9. Geltungsbereich Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 10. Sonstiges Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 304 B treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 304 A außer Kraft. B. KENNZEICHNUNGEN Alltagsverträglichkeit In diesen Flächen können nach schädliche Bodenverunreinigungen (s. Br) vorhanden sein. Diese sind in diversen Unterlagen der Fa. IFC dokumentiert worden und können im Umweltamt der Stadt Bamberg eingesehen werden. Die Gleisanlagen und der nördliche Lokschuppen wurden als Trassenfläche mit flächenhaften Zerstörungen kartiert. (22.1.1945 - Luftbild Nr. 3042/1073/1102) C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Einzeldenkmal	D. HINWEISE Bestehende bauliche Anlagen Bestehende Grundstücksgrößen Flurstücksnummer Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen Geh- und Radweg Radweg Bahnübergang vorübergehende Grundrissaufnahme durch die Bahn bis Abschluß des Bahnstreckenausbaus Richtfunktrecke mit Schutzstreifen Durch die Baumschutzverordnung geschützte Bäume sind gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen zu ersetzen. Zur Regenwassernutzung bzw. -entsorgung sind vorrangig alternative Methoden (z.B. Versickerung) vorzusehen Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauherren so zu planen und auszuführen, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Der nördliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 304 B liegt im Bauschutzbereich des US - Flugplatzes Bamberg - Breitenau. Dadurch können evtl. Beeinträchtigungen durch Fluglärm entstehen. Bauvorhaben unterliegen dort einer Bauhöhenbegrenzung. Einzelbauvorhaben innerhalb des Bauschutzbereiches bedürfen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung durch die Wehrbereichsverwaltung VI, wenn sich der Flugbetrieb wesentlich verstärken sollte. Ersatzansprüche und Beschwerden, die sich auf die vom Flugplatz ausgehenden Emissionen beziehen, können nicht anerkannt werden, selbst wenn sich der Flugbetrieb wesentlich verstärken sollte. Das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 304 B liegt mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 6145, 6145/2, 6146, 6146/2, 6146/3, 6146/4, 6146/5, 6146/6, 6147, 6147/2 und 6148 im Flurbereinigungsgebiet Bamberg - Nord. Die für das Minicar - Trainings- und Hundesportgelände bauseitig rechtlich erforderlichen Stellplätze können auf dem jeweiligen Gelände nachgewiesen werden. Für bestehende Bahnanlagen können der Deutschen Bahn AG keine Auflagen hinsichtlich des Lärmschutzes gemacht werden. Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 304 B liegt im Bereich der Not- und Ausfallaburtoolen der Alliierten des 2. Weltkriegs. Es muß deshalb im gesamten Gebiet mit Kriegsverbrechen, z.B. Fliegerbomben, gerechnet werden. Es wird hier auf die Ausgleichsplanung vom 06.12.2000 der Stadt Bamberg hingewiesen, in der die kostenmäßige Bepflanzung der Grundstücke, Eigentümer an den Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt ist. Alle mit der Durchführung von Baumaßnahmen betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und früh geschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.08.1973 (GVBl. 131/73) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Scheit, Scheit, 95117 Memmelsdorf, Tel. 095140950, Fax. 095140950 gemeldet werden müssen. Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat gemäß § 2 (1) BauGB für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom förmlich abgegrenzte Gebiet am die Aufstellung / Änderung / Ergänzung / Aufhebung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgen in der Zeit vom bis Bamberg, den Stadt Bamberg, I. A. Der Bebauungsplan-Entwurf lag gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Bamberg Nr. vom öffentlich bekanntgemacht. Bamberg, den Stadt Bamberg, I. A. Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat gemäß § 10 (1) BauGB am diesen Bebauungsplan, bestehend aus: als Satzung und die dazugehörige Begründung mit beschlossen. Bamberg, den Stadt Bamberg, I. A. Dieser Bebauungsplan wurde der Regierung von Oberfranken gemäß § 10 (2) BauGB mit Schreiben vom angedeutet. Die Regierung von Oberfranken hat mit Schreiben vom eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Bayreuth, den Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bamberg Nr. vom in Kraft getreten. Bamberg, den Stadt Bamberg, I. A.	STADT BAMBERG GMKG: BAMBERG GEBIET: 304 BLATT: 85-21.1/2/6/11/12/16/17 Stadtrat (Regierungsamt 200) UStG (CmB-Plan) 11/12/16/17 u. 85-22.5/10/15/20 BEBAUUNGSPLAN NR. 304 B MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN BEREICH: ZWISCHEN DER KRONACHER STRASSE, GÜNDELSEIMER STRASSE UND DER BAHNLINIE BAMBERG - SCHEIBITZ ÜBERSICHT: N+1:10000 BAMBERG, DEN 10.10.2001 BAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT O. STRAUSS BAUREFERENT DR. D. HOHMUTH BAUDIREKTOR BEARBEITER: J. TROG GEZEICHNET: S. KNOPPEL
--	--	--	---	--	---

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 304 B
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 304 A
für den Bereich zwischen der Kronacher Straße, Gundelsheimer Straße
und der Bahnlinie Bamberg – Scheßlitz;

I. BEGRÜNDUNG (Entwurf)

1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 304 A ist zum einen die Anpassung an den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg, und zum anderen die Ausweisung weiterer verkehrsgünstig gelegener Gewerbeflächen in attraktiver Lage. Zudem werden die von der Bahn bereits als Bahnanlagen entwidmeten Flächen im Bereich des Bahnbetriebswerkes in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als zukünftige Gewerbeflächen mit einbezogen. Außerdem werden die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits fertiggestellten Straßen entsprechend ihrer tatsächlich ausgebauten Lage und ihres Ausbaustandards in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 304 A in der Fassung vom 16.01.1985 sowie Flächen im Bereich des Bahnbetriebswerkes zwischen der Gundelsheimerstrasse dem Kammermeisterweg und der Bahnlinie Bamberg - Scheßlitz. Es liegt zwischen der Kronacher Straße, den Auf- bzw. Abfahrtsästen zum Berliner Ring, der früheren Bahnstrecke Bamberg – Scheßlitz, dem Kammermeisterweg, Teilen des alten Bahnbetriebswerkes und der Bahnlinie Bamberg – Rottendorf bzw. Lichtenfels.

Das Bebauungsplangebiet liegt – mit Ausnahme des nordöstlich des Tierheimes zwischen Gundelsheimer Straße und früherer Bahnstrecke Bamberg - Scheßlitz gelegenen Geländestreifens und Teilen des Bahnbetriebswerkes – vollständig im Flurbereinigungsgebiet Bamberg–Nord. Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt im Bauschutzbereich des US-Flugplatzes Bamberg – Breitenau und der südwestliche Teil wird von der Richtfunkstrecke Buttenheim – Haßfurt mit einem 200 m breiten Schutzstreifen durchzogen. Entlang des Berliner Ringes besteht eine Bauverbots- und Baubeschränkungszone von 20 m bzw. 40 m.

3. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 304 B werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Ausweisung von zusätzlichen großflächigen, zusammenhängenden und verkehrsmäßig gut erschlossenen Gewerbegebieten gemäß Flächennutzungsplan.
- Einbeziehung der bereits entwidmeten Flächen des Bahnbetriebswerkes in die Gewerbeflächen gemäß Planfeststellungsverfahren für die ICE-Strecke.
- Anpassung der bestehenden bisher eingeschränkten Gewerbegebiete an die neue Bedarfssituation (Weiterentwicklung des eingeschränkt ausgewiesenen gärtnerisch orientierten Gewerbes hin zu allgemeinem Gewerbe)
- Ausweisung eines Grünzuges von der Kärntenstraße entlang des Schubertshofes bis zur früheren Bahnstrecke Bamberg – Scheßlitz gemäß Flächennutzungsplan.
- Teilausbau des Kammermeisterweges mit Wendeplatte.
- Abstimmung der Planung mit den Planabsichten bzw. dem Planfeststellungsverfahren der ICE-Trasse der PB DE.
- Anpassung des Ausbaues der Gundelsheimer Straße an das Planfeststellungsverfahren der Bahn durch Verkürzung der Gundelsheimer Straße und Verlegung der Wendeplatte.
- Anpassung der bereits ausgebauten Teile der Kärntenstraße und der Kronacher Straße an den tatsächlich verwirklichten Ausbauzustand.

4. Erläuterung der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Die Flächen beiderseits der Gundelsheimer Straße werden jetzt größtenteils als Gewerbegebiete ausgewiesen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 304 A wurden bisher nur die Flächen im nordöstlichen Teil beiderseits der Gundelsheimer Straße als Gewerbegebiete (teilweise nur für gärtnerisch orientiertes Gewerbe) festgesetzt.

Innerhalb der großzügig ausgewiesenen Baugrenzenrahmen können Gebäude mit einer maximalem Traufhöhe von 12,00m errichtet werden. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 8,0 ist eine größtmögliche gewerbliche Ausnutzung möglich.

Um die vorhandene Struktur des Gebietes an der Gundelsheimer Straße mit Gartenbaubetrieben, Großhändlern und sonstigen Gewerbebetrieben zu erhalten und um sicherzustellen, dass hier keine für den Einzelhandel der Innenstadt

unverträglichen Nutzungen entstehen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass „gemäß § 1 Abs. 5 der BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 9 Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend Produkte aus eigener Erzeugung vertreiben, zulässig.

Für die Bereiche der Gewerbeflächen wird die Nutzung gemäß § 8 Absatz 3 Satz 2 und 3 BauNVO zusätzlich dahingehend eingeschränkt, dass in Anbetracht der hier bereits vorhandenen Lärmimmissionen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

4.2 **Verkehrerschließung**

Die Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt hauptsächlich durch die bereits zum großen Teil ausgebaute Gundelsheimer Straße. Diese muss bedingt durch den geplanten Ausbau der ICE-Trasse, um ca. 50 m verkürzt werden, d.h. die Wendeplatte vor dem Bahnbetriebswerk wird ebenfalls um ca. 50 m von den Bahngleisen abgerückt und neu ausgewiesen.

Die Gundelsheimer Straße ist über die Kärntenstraße und über den Schubertshof an die Kronacher Straße angebunden. Die Kronacher Straße ist im Nordosten vom Berliner Ring bis zur Kärntenstraße bereits ausgebaut. Der weitere Ausbau der Kronacher Straße in Richtung Südwesten bis zur Hallstadter Straße bzw. zum Laubanger mit Überführung über die vorhandenen und geplanten Bahnlinien hängt vom Abschluss des jetzt noch laufenden Planfeststellungsverfahrens für die ICE-Strecke ab.

Die Kronacher Straße hat die Funktion einer anbaufreien Verbindungsstraße zwischen Berliner Ring und Coburger Straße.

Alle im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 304 B bereits ausgebauten Straßen wurden entsprechend ihres tatsächlichen Ausbaues in den Bebauungsplan übernommen.

4.3 **Bahnübergänge**

Im Bereich der Kärntenstraße wurde bei Bahnkilometer 1,673 ein höhengleicher Bahnübergang mit entsprechenden technischen Sicherungen ausgebaut. Somit können dort die bisher geplanten Sichtdreiecke entfallen. Für die noch bestehenden beiden Bahnübergänge wurden die Sichtdreiecke entsprechend den Angaben der Bahn in den Bebauungsplan übernommen.

Für die Gärtnerfluren besteht also weiterhin die Verbindung über den Kammermeisterweg mit einem einfach ausgebauten und gesicherten Flurweg zwischen den Feldern bei Bahnkilometer 1,065. Die Nutzung dieses Bahnüberganges ist auch weiterhin nur für landwirtschaftlichen Verkehr und Radfahrer gedacht und durch entsprechende Verkehrszeichen auf solche Fahrzeuge beschränkt. Die bisher ausgewiesenen Sichtdreiecke werden hier weiterhin festgesetzt.

4.4 Geh- und Leitungsrechte

Die Kabel und Leitungen der EVO, der Stadtwerke und der Bundespost mit den erforderlichen Geh- und Leitungsrechten sowie die oberirdischen 20 kV-Doppelleitungen mit einem 18 m breiten Schutzstreifen wurden übernommen.

Durch die das Plangebiet im Südwesten querende Richtfunkstrecke Buttenheim – Haßfurt ergeben sich für die vorliegende Planung keine besonderen Beschränkungen.

4.5 Immissionsschutz - Altlasten

Die vom Flugplatz ausgehenden Lärmemissionen haben für das geplante Gewerbegebiet wenig Bedeutung. Zur Vermeidung von Emissionen aus dem Plangebiet wird festgesetzt, daß keine Anlagen erstellt werden dürfen, die nachhaltige Auswirkungen auf den Flugbetrieb haben können.

Außerdem wird festgesetzt, dass generell nur solche Anlagen und Betriebe zulässig sind, bei denen sichergestellt ist, dass in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsgrenzwerte (Lärm, Abgase, Gerüche) nicht überschritten werden.

Entlang der künftigen Kronacher Straße wird ab dem lärmabschirmenden Brückengeländer eine Lärmschutzwand auf einer Länge von 220m errichtet. Im Bereich des Geh- und Radweges ist eine beidseitige Überlappung an der Abfahrtsrampe zur optimalen Lärmabschirmwirkung vorgesehen.

Die Immissionsberechnung und die dazugehörigen Pläne sowie die Darstellung der Immissionsraster ist als Anhang Teil dieser Begründung zum Bebauungsplan 304 B in der Fassung vom 10.10.2001.

Die in den Bebauungsplan übernommenen Flächen des ehemaligen Bahnbetriebswerkes werden als Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet. In diesen Flächen können noch Bodenverunreinigungen vorhanden sein. Diese sind in diversen Gutachten der Fa. HPC dokumentiert worden und können im Umweltamt der Stadt Bamberg eingesehen werden.

Außerdem liegt das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes im Bereich der Not- und Ausfallabwurfzonen der Alliierten des 2. Weltkrieges. Es muss deshalb im gesamten Gebiet mit kriegsbedingten Altlasten wie z.B. mit Fliegerbomben gerechnet werden.

4.6 Sonstiges

Der im Plangebiet liegende Bauschutzbereich des US-Flugplatzes Bamberg – Breitenau bringt aufgrund der höchstzulässigen Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 12,00m keine nennenswerten Beschränkungen für das Plangebiet mit sich. Einzelbauvorhaben innerhalb des Bauschutzbereiches bedürfen jedoch der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung durch die Wehrbereichsverwaltung VI.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die in diesem Bebauungsplan-Konzept Nr. 304 B ausgewiesenen Nutzungen sind aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bamberg, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

6. Grünordnung

6.1 Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

6.1.1 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 zugrundegelegt.

6.1.2 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 des geplanten Gewerbegebietes sollte sich deshalb auf das Mindestmaß reduzieren, offenen Bauweisen ist bei der Oberflächenbefestigung grundsätzlich der Vorzug zu geben.

Weiterhin wird durch die geplante Bebauung die, im Zuge der Flächenkartierung (1999) belegte, Frischluftschneise für Winde aus nordöstlicher Richtung negativ beeinflusst.

Um die Auswirkungen für die klimatisch wirksame Belüftungsschneise möglichst gering zu halten, sollte bei der Entwicklung des Gewerbegebietes auf eine lockere Bebauung, niedrige Baukörper und eine gute Durchgrünung geachtet werden.

6.1.3 Zustand vor dem Eingriff / Flächendifferenzierung

Die bestehende Situation wird dadurch charakterisiert, dass im Bebauungsplan neben den schon als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen beiderseits der Gundelsheimer Straße, weitere Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

- Dies sind: 1. derzeit gärtnerisch genutzte Flächen sowie
2. Flächen der DB

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein zusammenhängendes, attraktives und durchgrüntes Gewerbegebiet zu schaffen und die Wohnqualität der Gärtnersiedlerstellen zu erhalten.

Bei der Beurteilung des Bestandes werden alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bewertet. Für die quantitative Abschätzung des Eingriffs und die Ermittlung der Ausgleichsflächengröße werden jedoch nur die in Gewerbeflächen umgewidmeten Produktionsflächen des Erwerbsgartenbaues herangezogen.

6.1.4 Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff

Durch die Veränderung der Bebauung des Gebietes 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 überbaubaren 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.

Für die geplante Bebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen.

Mit der Bebauung geht eine Nutzungsänderung einher; die gärtnerisch genutzten Flächen werden zukünftigen Gewerbeansiedlungen weichen.

Das als Gewerbegebiet einschließlich Verkehrsflächen 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:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Größtmöglicher Erhalt des Gehölzbestandes im Bereich des DB-Geländes sowie der schützenswerten Einzelbäume im Bereich der derzeitigen Gärten
- Erhalt des straßenbegleitenden Gehölzstreifens entlang der Kronacherstraße

Schutzgut Wasser

- Regenwasserrückhaltung und –versickerung auf den Grundstücken
- Offene Bauweisen bei der Oberflächengestaltung

Grünordnerische Maßnahmen

- Schaffung einer strukturierenden und einbindenden öffentlichen Grünfläche im Bereich Schubertshof, die neben ökologischen Kriterien auch den Belangen der Wohnumfeldgestaltung Rechnung trägt und gleichzeitig als Ausgleichsflächen angerechnet wird.
- Ein- und Durchgrünung des Baugebietes mit überwiegend heimischen Gehölzen

sowie Fassaden und Dachbegrünung

- Begrünung der Straßen durch die Pflanzung von Alleebäumen (Pflanzgebote / private Grünflächen)

6.1.5 Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen

Entsprechend der beiliegenden Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird die neu geplante Gewerbefläche in Feld A I eingestuft. Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Faktorenspanse A II (0,3 – 0,6) der niedrigste Faktor 0,3 gewählt.

Folgende Flächen bzw. Maßnahmen werden zum Ausgleich festgesetzt:

Anlage von Ausgleichsflächen durch die Überlagerung von öffentlichen Grünflächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Fläche von 12.753 m².

Neugeschaffene Gewerbefläche:	59.083,50 m ²
Ausgleichsbedarf 59.083,50 x 0,3 =	17.725,00 m ²
Minus anrechenbare, interne Ausgleichsflächen	<u>-12.753,00 m²</u>
Benötigte, externe Ausgleichsflächen	4.972,00 m²

Die Einzelflächen und deren Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind dem beigelegten Eingriffs- bzw. Ausgleichsplan zu entnehmen.

6.2 Grünordnungsplan-Konzept

Das Planungsgebiet umfasst landwirtschaftlich/gartenbaulich genutzte Flächen, deren Überbauung einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, und somit auszugleichen ist.

Wie bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pkt. 6.1) näher ausgeführt, wurden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um die notwendigen Ausgleichsflächen zu reduzieren.

6.2.1 Freiflächengestaltung

Im Einzelnen wurde eine Fassaden- und Dachbegrünung sowie die Begrünung entlang der Kronacher Straße und die Bepflanzung der öffentlichen Grünanlage festgesetzt.

Mit dem Durchgrünungsgebot ist die gärtnerische Gestaltung und die Bepflanzung der Freiflächen mit heimischen Gehölzen festgelegt und der Integration von bestehenden Gehölzen Rechnung getragen. Im gesamten Gewerbegebiet wird somit durch Pflanzgebote eine räumliche Trennung der Baukörper sichergestellt. Darüber hinaus wird eine verstärkte Eingrünung der Straßenräume sowie eine naturnahe Gestaltung der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Belägen vorgeschrieben.

6.2.2 Interner Flächenausgleich

Als anrechenbare, ca. 4748 m² große Ausgleichfläche wird die Schaffung der nördlich des Schubertshof festgelegten öffentlichen Grünfläche gewertet.

Mit der Festsetzung deren naturnahen Bepflanzung und Pflege ist eine ökologische Aufwertung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche gesichert.

Weitere, ca. 8005 m² große Ausgleichsflächen entstehen durch die Festsetzung von öffentlichen Freiflächen entlang der Kronacher Straße sowie entlang der Gleisanlagen.

Hier wird mit entsprechenden Pflanzgeboten die Eingrünung der neuen Gewerbeflächen sichergestellt. Durch die Festlegung unterschiedlicher

Pflegeziele können sich differenzierte Ausgleichsstandorte entwickeln, die von Gehölzflächen über Staudensäume bis hin zu Brachen und Trockenstandorten reichen.

Pflegeziele für die internen Ausgleichsflächen

(Lagebezug vgl. Ausgleichsplan)

A1	1911 m ²	Gehölzzug zur Straße hin dichter bepflanzt
A2/A3/A9	4748 m ²	ökologisch gestaltete Grünanlage mit Weg
A4/A5	1150 m ²	Böschung / Trockenstandort mit Gehölzgruppen
A6	1839 m ²	Saumbereiche / Brachflächen
A7	1104 m ²	Gehölzstreifen
A8/A10	<u>2001 m²</u>	Gehölzstreifen / Saumbereiche

Gesamt 12753 m²

6.2.3 Externe Ersatz- und Ausgleichsflächen

Um den Flächenverlust durch die Überbauung mit neuen Gewerbeflächen auszugleichen, wird eine ca. 4317 m² große Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereitgestellt. Die Fläche wird auf dem Grundstück Flurnummer 331, Gemarkung Wildensorg nachgewiesen.

Pflegeziel für die externen Ausgleichsflächen

F1	4317 m ²	Saumbereiche / Brachflächen
----	---------------------	-----------------------------

Ausgleichsflächenbilanz für das Grundstück Fl. Nr. 331 Gem. Wildensorg stellt sich wie folgt dar :

Gesamtgrundstücksgröße :	12288 m ²
Ausgleich Hezilostraße :	- 2000 m ²
Ausgleich B-Plan 304 B :	- 4317 m ²

noch verfügbare Ausgleichsflächen :	5971 m ²

6.2.4 Freiflächengestaltungsplan

Um den grünordnerischen Gestaltungsmerkmalen Rechnung zu tragen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

6.2.5 Stadtökologische Gesichtspunkte

Durch die Erhaltung und das Anpflanzen von Gehölzen wird das lokale Stadtklima verbessert, insbesondere das sommerliche Aufheizen und die damit verbundenen Belastungsfaktoren werden reduziert.

Berankungen von Gebäuden verbessern die Energiebilanz und tragen neben der ökologischen Bedeutung zur Gliederung der Fassade bei. Dachbegrünungen schaffen neuen Lebensraum.

Versickerungsfähige Beläge (z. B. Pflasterrasen oder Fugenpflaster) sorgen für eine stärkere Grundwassererneuerung und führen ähnlich wie Dachbegrünungen zu einer Minderung der Abflussmengen. Diese Maßnahmen tragen somit zu einer Entlastung der örtlichen Kanalisation sowie der Kläranlagen bei.

Mit einer sinnvollen Freiraumdurchgrünung wird die Aufenthaltsqualität des Quartiers erhöht und das Wohnumfeld lebenswerter gestaltet. Pflanzungen können hierbei raumbildend, strukturierend und gliedernd sein, für optische Einbindung sorgen, oder als abschirmende Eingrünung lärmreduzierend wirken.

Nicht zuletzt wird durch die Erhaltung und Schaffung von Vegetationsbeständen und Biotopen die Artenvielfalt und der Lebensraum der städtischen Tier- und Pflanzenwelt und damit auch eine für die Bevölkerung wichtige Erlebnisvielfalt bewahrt.

6.2.6 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	Jelängerjelier
Parthenocissus quinquefolia	wilder Wein - rankend
Parthenocissus tricuspidata	wilder Wein - selbstklimmend
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Vitis vinifera	Weinrebe

Bamberg, den 10. Oktober 2001
Stadtplanungsamt
I.A.

(Gerhard)

(Trog)