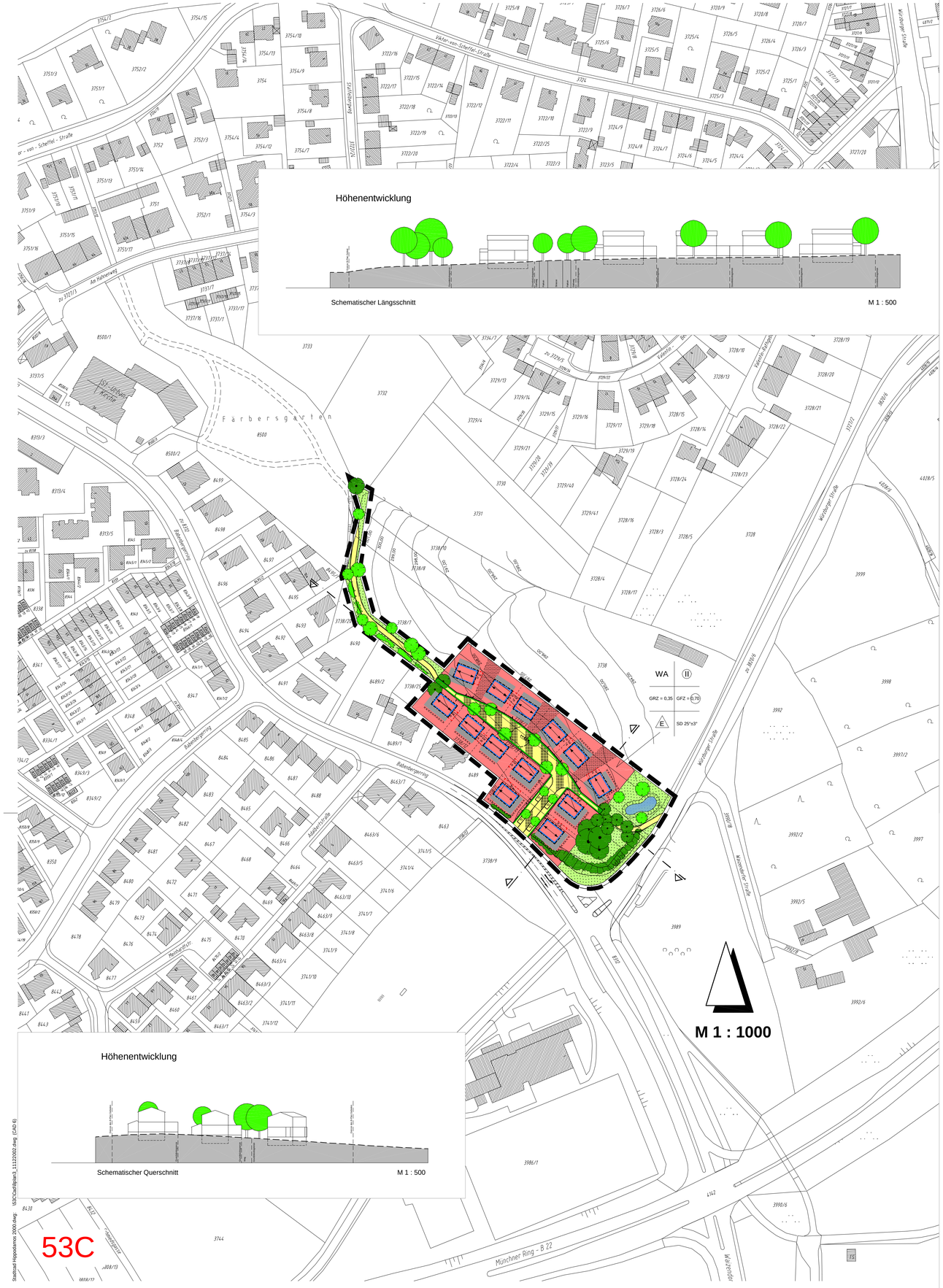
Höhenentwicklung
Schematischer Längsschnitt
M 1 : 500
Höhenentwicklung
Schematischer Querschnitt
M 1 : 500
M 1 : 1000
WA
II
GRZ = 0.35
GFZ = 0,70
E
SD 25°±3°
A
A
Färbersgarten
Erlen-von-Scheffel-Straße
Würzburger Straße
An Hainanger
Babenbergerring
Rabelsbergerring
Bauernfeindstraße
Münchner Ring - B 22
Warteckstraße
Kasendorfer Straße
Zapfendorfer Straße
Tannenbergstraße
Ebrachstraße
Ebrachgrund
Ebrachgrund
Ebrachgrund

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR: 53 C
mit integriertem Grünordnungsplan
für den Bereich Babenbergerring Ecke Würzburger Straße

Anlage 1: Artenliste
Anlage 2: Ermittlung der Erforderlichen Ausgleichsflächen
Planausschnitt "Externe Ausgleichsflächen"

I. Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich Babenbergerring Ecke Würzburger Straße und umfasst die Flurstücke 3738/21, 3738/4, 3738/12, 3738/13, 3738/3 und 3820/25.

Im Südwesten grenzt das Gebiet an den Babenbergerring bzw. die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Wohnhäuser Babenbergerring 4 und 4a. Im Nordwesten und Nordosten wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Würzburger Straße. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca.1,1 ha.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet ist für die Realisierung des 2. Bamberger Wohnbaulandmodells vorgesehen und bietet nach stadtplanerischen Gesichtspunkten gute Voraussetzungen für eine Siedlungsarrondierung im Bereich des Babenbergerrings. Die geplante Bebauungsstruktur definiert den Ortsrand gegenüber der im Rahmenplan für den Bereich "Alte Würzburger Straße" vorgesehenen Grünfläche.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.
Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB soll nun zum einen der Flächennutzungsplan geändert, zum anderen ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist für den Bereich Babenbergerring Ecke Würzburger Straße die Umwandlung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" vorgesehen.

Um die Grünfläche westlich der Würzburger Straße gemäß den Vorgaben des Landschaftsplanes und des Rahmenplanes der Stadt Bamberg zu sichern, wird auch der Bereich nordwestlich und nordöstlich des neuen Wohngebietes in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen und von "Fläche für die Landwirtschaft" zu "Grünfläche" geändert. Außerdem werden hier die Hauptwegebeziehungen dargestellt. Dies schafft eine wesentliche Voraussetzung für die Vernetzung innerstädtischer Grünzüge und Fußwegeverbindungen.

4. Erläuterung der Planung

5.1 Städtebau

In Anbetracht der Gesamtkonzeption, die neben diesem Plangebiet die Ausweisung von weiteren Wohnbaulandmodellen mit unterschiedlichen Haustypologien vorsieht, wird für das Plangebiet in Anlehnung an die vorhandene Struktur Einzelhausbebauung festgesetzt. Durch die Ausrichtung der Baukörper entlang der Höhenlinien soll eine topographisch ruhige und kompakte Gesamterscheinung dieses städtischen Siedlungsrandes erzeugt werden.

Zwei Torhäuser markieren den Eingang vom Babenbergerring, während sich die übrigen um einen zentralen Anger gruppieren, der sich aus einer Häuserreihe mit eindeutiger Süd-West Orientierung und einem weichen Bogen aus Einzelhäusern am Übergang zur freien Landschaft zusammensetzt. Durch den Bogen wird der Siedlungsrand nach außen verdeutlicht. Um den Bezug vom Anger zur freien Landschaft spürbar halten zu können, wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, wodurch sich Blicke in die freie Landschaft eröffnen können.
Durch die Bebauung können 13 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die geplante Bebauung wird über eine Stichstraße vom Babenbergerring aus erschlossen, die sich zu einem Anger aufweitet, der nicht nur der Erschließung dient, sondern als multifunktionale Fläche auch als Spiel- und Aufenthaltsbereich konzipiert ist.
Über Anger und Stichstraße, die einen verkehrsberuhigten Bereich bilden, werden alle Wohnhäuser erschlossen. Über einen Fußweg ist das neue Wohngebiet mit dem Spielplatz bei St. Urban und der Bushaltestelle am Park & Ride Platz an der Würzburger Straße verbunden. Für den Weg wird eine Ausführung als wassergebundene Decke mit Pflasterbekantung vorgeschlagen.
Im Bereich der Stichstraße sind Stellplätze für Besucher angeordnet. Auf dem Anger sind keine Stellplätze ausgewiesen, um ihn als Spiel- und Aufenthaltsbereich nutzen zu können. Weitere Stellplätze befinden sich auf dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Park & Ride - Platz jenseits der Würzburger Straße.

5.3 Familien- und Kinderfreundlichkeit

Die festgesetzte Einzelhaus-Bebauung richtet sich in ihren Größenordnungen insbesondere an Familien mit Kindern. Durch die räumliche Ausbildung des zentralen Angers und die Festsetzung als verkehrsberuhigten Bereich entsteht neben der Erschließungsfunktion eine vielseitig nutzbare Aktionsfläche für die Anlieger. Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Gebiet wird aus diesem Grund verzichtet, zumal der Spielplatz St. Urban durch die Ausweisung einer fußläufigen Verbindung angebunden wird.

5.4 Bebauung

Um ein homogenes Erscheinungsbild des Siedlungsrandes zu gewährleisten, werden zweigeschossige Einzelhäuser mit einem flachen Satteldach (22°-28°) festgesetzt.
Der Baurahmen für die Einzelhäuser wird mit 9x13 m für das zweigeschossige Kerngebäude festgesetzt. Zusätzlich werden in den als Anbauzonen definierten Bereichen der Häuser eingeschossige Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Zudem sind Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen.

5.5 Lärmschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nähe des Kreuzungsbereiches Würzburger Straße / Babenbergerring. Da beide Straßen eine relativ hohe Verkehrsbelastung und folglich auch relativ hohe Lärmimmissionspegel haben, wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme mit einer Prognoseberechnung durch das Umweltamt der Stadt Bamberg durchgeführt. In einigen Bereichen des Bebauungsplangebietes treten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 5 dB (A) auf. Da für das relativ kleine Baugebiet aus Platz- und Kostengründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen infrage kommen, wird festgesetzt, dass alle vom Verkehrslärm betroffenen Wohn- und Schlafräume mit Lärmschutzfenstern auszustatten sind und auf eine entsprechende Zonierung der Grundrisse zu achten ist.

6. Grünordnung

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert.

6.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die Vorgaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Bamberg und sieht ein durchgrüntes Siedlungsareal vor. Der vorhandene Baumbestand soll so weit wie möglich erhalten werden. Die Grünverbindung zum Spielplatz St. Urban (heute landwirtschaftliche Nutzfläche) wird als öffentlicher Grünraum gestaltet und aufgewertet und die Anbindung der bestehenden Wohnbebauung an die Grünfläche deutlich verbessert.

Im Südosten des Siedlungsgebietes werden als Abschirmung zur Würzburger Straße die teilweise noch vorhandenen Nutzgarten-Strukturen erhalten und die ehemals landwirtschaftlich genutzten Teilflächen durch entsprechende Bepflanzungen ökologisch aufgewertet.

6.2 Private Freiflächen

Pro Wohnhaus ist die Anpflanzung eines Laubbaumes auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Um einen fließenden Übergang von bebautem Raum zur Landschaft zu schaffen, sind Einfriedungen in Form von Hecken vorgesehen. Eine zur Auswahl der Pflanzen erstellte Artenliste ist dieser Begründung im Anhang beigefügt (Anlage 1).

6.3 Regenwasser

Da im Plangebiet lehmige Böden mit geringer Versickerungsfähigkeit anstehen, ist bei Starkregen von hohen Abflüssen aus dem Gebiet auszugehen. Es ist daher vorgesehen, das Regenwasser im Plangebiet in einer Retentionsmulde zurückzuhalten und dann in den Regenwasserkanal im Bereich der Würzburger Straße einzuspeisen.

Um möglichst viel Regenwasser im Gebiet zu halten, wird festgesetzt, dass Flachdächer von Garagen zu begrünen sind. Zur Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten etc. auf den Grundstücken werden versickerungsfähige Beläge festgesetzt.

Auf den privaten Grundstücken wird die Speicherung des Regenwassers in Zisternen sowie dessen Nutzung als Grauwasser empfohlen.

7. Eingriffs -/ Ausgleichsregelung

Nach der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung ("Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999) besteht für das Gebiet ein Ausgleichsbedarf von ca. 4503 m², von denen ca. 1174 m² als interne Ausgleichsflächen erbracht werden können. Diese internen Flächen setzen sich zu ca. 850 m² aus öffentlicher Grünfläche (mit Pflegeziel Gehölzanpflanzung u. a. mit Obstbäumen, sowie Regenrückhaltemulde) und ca. 324 m² der öffentlichen Zuwegung zusammen.
Die übrige Ausgleichsfläche von ca. 3329 m² wird extern als Teilbereich der Flurnummer 331 der Gemarkung Wildensorg erbracht.
Die Berechnung der Ausgleichsflächen sowie die genaue Lage der externen Ausgleichsfläche ist den beiliegenden Anlagen (Anlage 2) zu entnehmen.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedarf es weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch einer überschlägigen Vorprüfung.

9. Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umlegung erforderlich.

Bamberg, 11.12.2002

Stadtplanungsamt
I.A.

(Dr. Hohmuth) (E. Sinnappoo)

Anlage 1:

Artenliste zum Bebauungsplan 53 C

Die Begrünung im Geltungsbereich ist u. a. mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Laubbäume
Es sind u. a. folgende Arten hochstämmiger Laubbäume (3 x verschult, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu verwenden:

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

Obstbäume
Es sind u. a. folgende Arten hochstämmiger Obstbäume (3 x verschult, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu verwenden:

Juglans regia	Walnuß
Malus spec.	heimischer Apfelbaum
Prunus spec.	heimisches Steinobst
Pyrus spec.	heimischer Birnbaum

Heister und Sträucher
Heister
(mind. 2 x verschult, Mindestgröße 200 - 250 cm)
Sträucher)
(verschult, Mindestgröße 80 - 100 cm)

Es sind u. a. folgende Arten zu verwenden:

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
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

Neben den vg. Arten sind alternativ insbesondere heimische Laubgehölze gestattet.

Schnitthecken
(Heckenpflanze mind. 2 x verschult,
Mindestgröße 100 - 125 cm)

Es sind u. a. folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Kletterpflanzen/Fassadenbegrünung
(Kletterpflanzen 2 x verschult mit Topfballen)

Es sind u. a. folgende Arten empfohlen:

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

Anlage 2

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß Eingriffsregelung

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen wurde nach der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung ("Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999) durchgeführt.

Das Gesamtgrundstück hat eine Größe von ca. 1,1 ha.
Das Planungsgebiet ist von unterschiedlich wertvollen Biotop- und Nutzungstypen geprägt.

Die Einstufung des Planungsgebietes gliedert sich wie folgt:
Gebiet mit hoher Bedeutung:
alter Streuobstwiesenbestand mit Unterwuchs (Fläche C)
Gebiet mit mittlerer Bedeutung:
Altheckenbestand entlang des Babenbergerrings (Fläche E)
gepflegte Obstgartenflächen (Fläche B)
Wiesenfläche / Sukzessionsfläche (Fläche D)
Gebiet mit geringer Bedeutung:
Ackerland (Fläche A)

Aufgrund der festgesetzten GRZ < 0,35 (niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad) sind bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren die Felder BI, BII und BII relevant (vgl. Bewertungsmatrix im Leitfaden für die Eingriffsregelung).

Konkrete Ausgleichsflächenberechnung:

Fläche A 3906 x 0,35 = 1367,10 m²
Fläche B 750 x 0,60 = 450,00 m²
Fläche C 1757 x 1,20 = 2108,40 m²
Fläche D 546 x 0,60 = 327,60 m²
Fläche E 312 x 0,80 = 249,60 m²
Gesamtfläche 4502,80 m²

- Fläche G - 850,00 m² (im Geltungsbereich anrechenbare Ersatzfläche/Grünfläche)
- 324,00 m²(im Geltungsbereich anrechenbare Ersatzfläche/Fussweg)

Gesamtausgleichsfläche 4503 m²

Davon :
Interne Ausgleichsflächen 850 m² +324 m² (für Zuwegung) = 1174 m²
Externe Ausgleichsflächen 3653 m² - 324 m² = 3329 m²

Der Ausgleichsflächenanteil für die öffentliche Erschließung

Anger 816 x 0,35 = 285,60 m²
Straße Parkplätze, Gehweg 349,80 m²
Ausgleichsflächenanteil / Erschließung 635 m²