A. Festsetzungen

Art und Maß der Nutzung

WB — Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO
- Die gemäß § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe sind ausgeschlossen.

Fläche für Gemeinbedarf
- Schule

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

z. B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (Schule)

z. B. (1,4) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (Schule)
- Die Fläche der unterirdischen Sporthallen und ihrer Nebenräume ist nicht auf die zulässige GFZ anzurechnen.

Im Bereich des WB ist das Maß der Nutzung durch Planeintrag der Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

z. B. III — Zahl der Geschosse als Höchstmaß

z. B. + D — Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig

z. B. WH = max. 250,00 m ü. NN — Die zulässige Wandhöhe (gem. Art. 6 (4) BayBO) liegt maximal 250,00 m ü. NN.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Außmaß ist zugelassen. Die vortretenden Gebäudeteile dürfen die Tiefe von 0,5 m nicht überschreiten.

UG — zusätzlich unterbaubare Fläche für Sporthallen

MD — Mansarddach

WD — Walmdach

SD — Satteldach

FD — Flachdach

SHD — Sheddach

Fahrradabstell-platz — Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule sind mindestens 40 Fahrradabstellplätze zu erstellen.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen, Pflanzgebote, Grünordnung

Durchgrünungs-gebot — Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind.
Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (mind. 20 % der Grundstücksfreifläche).
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 sie wegen besonderer Umstände nicht eingehalten werden kann.

Bäume — Pflanzgebot für standortheimische Laubbäume
Es sind hochstämmige Laubbäume (4 x verschult, Stammumfang mind. 18 - 20 cm) zu verwenden.

Heister/ Sträucher — Pflanzgebot für standortheimische Heister und Sträucher
Es sind Heister (mind. 2 x verschult, Mindestgröße 200 -250 cm) und Sträucher (verschult, Mindestgröße 80 - 100 cm) zu verwenden.

Oberflächen-versiegelung — Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkende Befestigungen, wie Asphaltierung und Betonierung, sind nur soweit zulässig, wenn ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.
Versickerungsfähigen Belägen ist grundsätzlich Vorrang zu geben.

Regenwasser-nutzung bzw.-entsorgung — Nach Möglichkeit sind alternative Methoden (z. B. Regenwassernutzungs-anlagen oder Versickerung) vorzusehen.

Baugrund-untersuchung — Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bamberg und der Bodendenkmalpflege verdichtete Baugrunduntersuchungen durchzuführen, um eventuelle Kontaminationsbereiche oder Bodendenkmäler zu lokalisieren. Eventuell erforderliche Beseitigungs- bzw. Sanierungs-maßnahmen sind mit dem Umweltamt der Stadt Bamberg bzw. der Stadtarchäologie abzustimmen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Nachrichtliche Übernahmen

Geltungsbereich
Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Stadtdenkmals Bamberg.
Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Weltkulturerbebereiches der UNESCO.

D — Einzeldenkmal

Bodendenkmal — Der Geltungsbereich ist flächig als Bodendenkmal in die Bayerische Denkmalliste eingetragen (D-4-6131-1035: "Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile der Bamberger Altstadt im Bereich der Vorstädte "Abtswörth" und "Hinter St. Martin" der Inselstadt.")

C. Hinweise

bestehendes Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenzen

z.B. 5262/2 — Flurnummern

Abriss von bestehenden Gebäuden

Freiflächen-gestaltungs-plan — 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-freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan von den Bauherrn 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.

Denkmalschutz — Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0 und der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg- Stadtarchäologie (Stefan Pfaffenberger, Tel.: 0951/871693) 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)

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksenates 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 Bau- und Werksenates 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: 110
Blatt: 84-21.1/6/11 u. 84-22.4/5/9/10/14/15

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

110C Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet zwischen Edelstr., Vorderer Graben und Frauenstr.
(Erweiterung der Maria-Ward-Schulen)

Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

M 1:2500

Bamberg, 18.04.2012

Baureferat
Stadtplanungsamt

M. Ilk
Baureferent

H. Lang
Baudirektor

Bearb.: E. Sinnappoo
Gez.: S. Knöppel

Stadtcad /PAutocad 2008 dwg: 110 C/Planung/110C_Bplan3_18_04_2012.dwg (S. Knöppel)

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

110 C

Bebauungsplanverfahren
mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich zwischen Edelstraße, Vorderer Graben und Frauenstraße

Erweiterung der Maria-Ward-Schulen Bamberg

Begründung

zum Plan vom 18.04.2012

1. Anlass der Planung

Die Maria–Ward-Schulen in Bamberg bestehen aus einem Gymnasium und einer Realschule und werden zurzeit von ca. 1450 Schülerinnen besucht. Im Jahr 2002 wurde die Trägerschaft der Schulen vom Orden der Maria-Ward-Schwestern auf das Erzbistum Bamberg übertragen.

Laut Aussage der Regierung von Oberfranken ist der weitere Betrieb der Schulen an ihrem angestammten Standort im Zentrum der Stadt Bamberg nur möglich, wenn zur Behebung der Raumnot eine Sanierung und die bauliche Erweiterung der Schulen erfolgt.

Das Bauamt des Erzbistums Bamberg als Baulastträger hat in Absprache mit dem Baureferat der Stadt Bamberg einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet gestellt. Gleichzeitig wurde durch das Bauamt des Erzbischöflichen Ordinariats in der Zeit vom 07.02.2011 bis zum 06.05.2011 ein eingeladener Architektenwettbewerb durchgeführt, um eine hochwertige Lösung für diese anspruchsvolle Bauaufgabe zu finden und das neue Gebäude verträglich in das innerstädtische Quartier im Bereich des Weltkulturerbes Bamberg einzufügen.

Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Wettbewerbsentwurf von Peck.Daam Architekten, München stellt dabei die Ausgangssituation für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 110 C dar. Gleichzeitig soll die bestehende Blockrandbebauung in diesem hoch verdichteten Bereich des Welterbes planerisch gefasst werden.

Ziel des Verfahrens ist es, die beabsichtigte Neubebauung für die Maria-Ward-Schulen und damit den Schulstandort im Zentrum Bambergs planungsrechtlich zu sichern. Die bereits bestehenden Wohnflächen im Quartier sollen ebenfalls gesichert und eine klare städtebauliche Struktur gewährleistet werden.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Konzepts Nr. 110 C umfasst eine Fläche von ca. 5340 m^2 und liegt im Bereich zwischen Edelstraße, Frauenstraße und Vorderem Graben. Das Plangebiet wird durch eine dichte Bebauungsstruktur, ein enges Wegesystem und Straßen mit geringer Fahrbahnbreite charakterisiert.

Im Norden, Osten und Süden befindet sich größtenteils historisch gewachsener Gebäudebestand, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Im Westen des Gebietes befinden sich an der Edelstraße die bestehenden Gebäude der Maria-Ward-Schulen, die als Fläche für Gemeinbedarf (Schule) dargestellt sind.

Für die Erweiterung der Maria-Ward-Schulen ist der nordwestliche Bereich des Plangebiets (Flur-Nrn. 500, 509/2, 509/3 sowie Teile der Flurstücke 511, 512, 512/2 und 513) vorgesehen, wo mehrere zusammenhängende Grundstücke zur Verfügung stehen, die eine Fläche von ca. 2522 m^2 umfassen. Nach Abbruch eines 6-geschossigen Gebäudes in der Edelstraße 8 (Flur-Nr. 500) und weiterer neuzeitlicher Anbauten in der Frauenstraße 15 (Flur-Nr. 513), die bisher für Internat und Tagesschule genutzt wurden, stehen diese Flächen für den Neubau zur Verfügung.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Planungsrechtlicher Bestand

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im nordwestlichen Bereich als Fläche für Gemeinbedarf (Jugendeinrichtung) dargestellt, die von Wohnbaufläche umgeben wird.
Bebauungspläne oder Baulinienpläne für das Gebiet existieren nicht.

3.2 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Weltkulturerbes und im Bereich des Stadtdenkmals. Als Einzeldenkmäler sind die Anwesen Frauenstraße 3, 11, 13, 17, 25, 27, 29 und 31 sowie das Gebäude in der Frauenstraße 6, das vom Gelände der Maria-Ward-Schulen umgeben ist, gelistet.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist flächig als Bodendenkmal in die Bayerische Denkmalliste eingetragen.(D-4-6131-1035: „Untertätige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile der Bamberger Altstadt im Bereich der Vorstädte „Abtswörth" und „Hinter St. Martin" der Inselstadt".)
Gemäß Art. 1 DSCHG genießt der ungestörte Erhalt der Denkmäler oberste Priorität. Bei einer baulichen Überplanung ist ein Erlaubnisantrag nach Art.7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Als Ersatzhandlung für die Zerstörung der Bodendenkmäler sind vom Veranlasser zu finanzierende, bauvorgreifende archäologische Rettungsgrabungen erforderlich.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke, die als Flächen für Gemeinbedarf (Schule) ausgewiesen werden, befinden sich im Besitz des Erzbistums Bamberg bzw. der Congregatio Jesu. Zurzeit werden alle für die Schule benötigten Flächen von der Congregatio Jesu an den neuen Schulträger, das Erzbistum Bamberg, übertragen, so dass sich bei einigen Flurstücken im Laufe des Verfahrens noch Änderungen der Eigentümerdaten ergeben werden.

Im Bereich des Besonderen Wohngebiets an der Edelstraße und der Frauenstraße befinden sich die Flurstücke im Besitz privater Eigentümer, der Sparkasse Bamberg und der Congregatio Jesu.

4. Planungskonzept

Das Konzept des Bebauungsplans Nr. 110 C schreibt im Bereich der Frauenstraße und im südlichen Bereich der Edelstraße im Wesentlichen den Bestand aus gewachsener Wohnbebauung als Besonderes Wohngebiet fest. Dabei orientieren sich die Festsetzungen der Geschossigkeiten und Dachformen der straßenständigen Blockrandbebauung weitgehend am historischen Bestand.

Die Fläche für Gemeinbedarf (Schule) im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets ist für den Erweiterungsbau der Maria-Ward-Schulen vorgesehen. Dieser gliedert sich in einen dreigeschossigen Baukörper am Vorderen Graben, der im Erdgeschoss eine Nutzung als Aula/Pausenhalle und in den darüber liegenden Geschossen Klassenräume sowie Fachräume für Kunsterziehung und Werken vorsieht.

Im Bereich der Edelstraße findet sich ein zweigeschossiger Trakt mit einer Eingangshalle, sowie Treppen und Verbindungsgängen. Ein zweigeschossiger Baukörper, der sich von der Edelstraße aus in den Blockinnenbereich schiebt und weitere Klassen- und Fachräume aufnehmen soll, bildet den südlichen Abschluss. Unter allen Gebäudeteilen sowie dem inneren Hofbereich befinden sich zwei, in das Erdreich eingegrabene Sporthallen.

4.1 Art und Maß der Nutzung

Die Festsetzung der Gebäudehöhen (246.50 bzw. 250.00 ü. NN) und Geschossigkeiten (II bzw. III) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche richtet sich nach dem ausgewählten Wettbewerbsentwurf und den Erfordernissen des Schulbaus. Als Dachformen sind Flachdächer vorgesehen, die in Teilbereichen durch Sheddächer ergänzt werden und eine optimale Belichtung durch Oberlichter für die Kunst- und Werkräume garantieren.

Im Bereich des Vorderen Grabens und der Edelstraße wurden die Gebäudehöhe und die Wirkung des Flachdachs exemplarisch untersucht und durch Schnitte belegt. Die Höhe des neuen Schulbaus befindet sich mit ca. 9,50 m über Straßenniveau zwar leicht über der Traufhöhe des zum Abriss vorgesehenen Internatsgebäudes, durch den Wegfall des steilen Satteldachs ergibt sich für die gegenüberliegenden Wohngebäude (dargestellt im Bereich Vorderer Graben 12) eine deutliche Verbesserung der Belichtung und Besonnung, insbesondere in den Wintermonaten.

Die GRZ wird in diesem Bereich mit 0,6 die GFZ mit 1,4 festgesetzt. Durch die Festsetzungen ergeben sich im Vergleich zur bestehenden Bebauung mit Gebäuden von bis zu 6 Vollgeschossen keine Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnverhältnisse sowie ein geringeres Maß an baulicher Nutzung als bisher.

Die verbleibenden Freiflächen des Neubaus sollen als Hof- und Freizeitflächen für die Schülerinnen gestaltet werden.

Im Bereich des Besonderen Wohngebiets werden aufgrund der unterschiedlichen Ausnutzungen und Grundstücksgrößen keine Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, sondern das Maß der baulichen Nutzung über den Planeintrag von Baulinien und Baugrenzen sowie Geschossigkeiten definiert.

4.2 Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Quartier ist durch die bestehenden öffentlichen Straßen (Vorderer Graben, Edelstraße, Frauenstraße, sowie eine weitere schmale Gasse) erschlossen. Die Erschließung des Schulgebäudes erfolgt von der Edelstraße aus, wo sich gegenüberliegend auch die bestehenden Hauptgebäude der Maria-Ward-Schulen befinden. Ein weiterer Zugang zum Schulgelände und den unterirdischen Sporthallen liegt am Vorderen Graben.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der guten fußläufigen Anbindung an den ZOB (Zentraler Omnibus Bahnhof) sind auf dem Schulgelände keine PKW-Stellplätze für Lehrkräfte oder sonstige Nutzer vorgesehen. Nach internen Erhebungen der Schule erreicht die Mehrzahl der Schülerinnen die Schule fußläufig über die Edelstraße. Maximal 10 % kommen mit dem Fahrrad. Zusätzlich zu den bestehenden Fahrradstellplätzen der

Fahrradstellplätzen der Maria-Ward-Schulen sind für den Neubau mindestens 40 Fahrradstellplätze nachzuweisen, die von eventuellen Nutzern der Sporthallen auch außerhalb der Schulzeiten genutzt werden können

5. Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits als Gemeinbedarfsfläche (Jugend) bzw. Wohnbaufläche überplanten Bereich. Die Ausweisung des neuen Baurechts für den Erweiterungsbau befindet sich innerhalb dieses Gebiets im Bereich des für den Abbruch vorgesehenen Internatsgebäudes aus den 1960-er Jahren. Auf den vorhandenen Freibereichen befinden sich keine Bäume und nur wenige unversiegelte Restflächen.

Im Zuge der Neubebauung sollen die verbliebenen Freiflächen aufgewertet, begrünt und bepflanzt werden, so dass sie von den Schülerinnen als Aufenthaltsflächen genutzt werden können. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

6. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Da durch die neue Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind, die über das bisherige Maß hinausgehen, ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

7. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist kein formeller Umweltbericht notwendig. Bei der geplanten Erweiterung der Maria-Ward-Schulen werden zum größten Teil bisher schon bebaute und versiegelte Flächen neu überplant. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann daher verzichtet werden.

8. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit dem Bebauungsplan sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden. Er wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

In den neuen Bebauungsplan Nr. 110 C wird ein Grünordnungsplan integriert

9. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 C gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Bamberg, 18.04.2012
Stadtplanungsamt

(Harald Lang)

(Esther Sinnappoo)