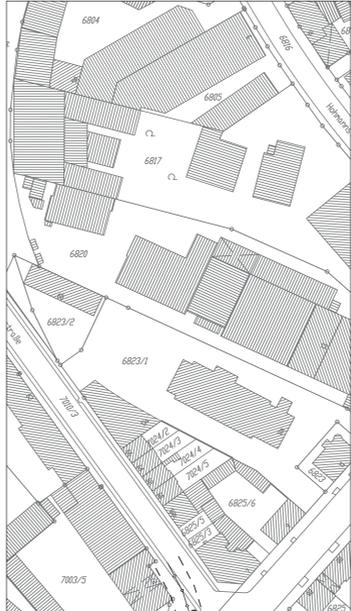
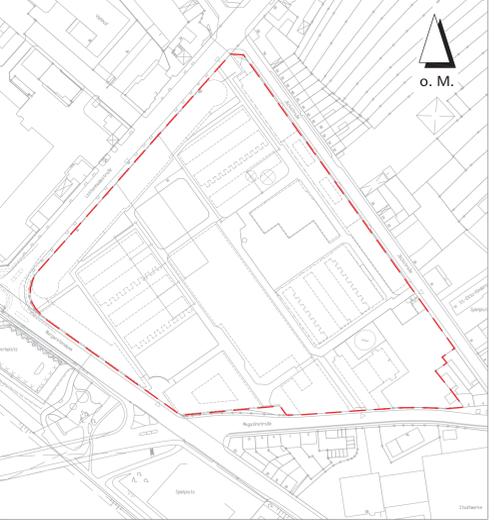
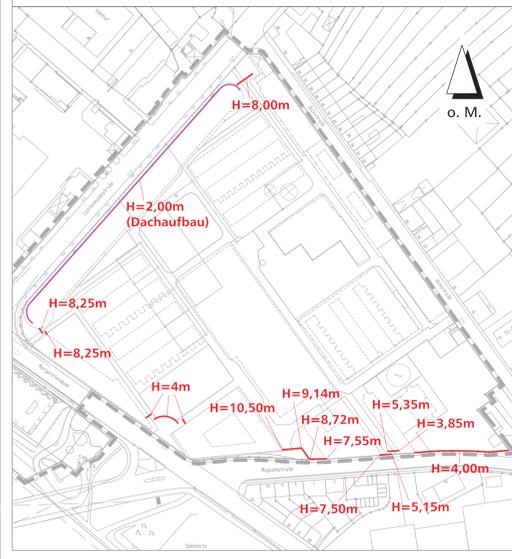


Planeinschnitt
Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B215A



**Planeinschnitt Aktiver Schallschutz
Wandhöhen**



A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauVG und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - Allgemeine Wohngebiete / Wohnen im WAW ist nur eine Wohnnutzung des Gebäudes zulässig.

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete / Wohnen im WAW ist nur eine Wohnnutzung des Gebäudes zulässig.
 - Allgemeine Wohngebiete / Studentisches Wohnen im WA/S ist die Nutzung des Gebäudes nur als Studentisches Wohnen zulässig.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete / Studentisches Wohnen im WA/S ist die Nutzung des Gebäudes nur als Studentisches Wohnen zulässig.
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - Mischgebiet 1

1.2.1 Mischgebiet 1 Im MI ist nur eine Büro- und/oder eine Wohnnutzung des Gebäudes im Kreuzungsbereich Magazinstraße / Margaretenndamm zulässig.
 - Mischgebiet 2

1.2.2 Mischgebiet 2 Im MI ist die Nutzung des Gebäudes entlang des Margaretenndammes nur als Studentisches Wohnen zulässig.
 - Mischgebiet 3

1.2.3 Mischgebiet 3 Im MI ist die Nutzung des Gebäudes entlang der Lichtenhaidstraße nur als Parkgarage zulässig.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Maximal I Vollgeschosse zulässig.

2.1.1 Maximal I Vollgeschosse zulässig.
 - Maximal I + D Vollgeschosse zulässig.

2.1.2 Maximal I + D Vollgeschosse zulässig.
 - Maximal II Vollgeschosse zulässig.

2.1.3 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 - Maximal II + D Vollgeschosse zulässig.

2.1.4 Maximal II + D Vollgeschosse zulässig.
 - Maximal III Vollgeschosse zulässig.

2.1.5 Maximal III Vollgeschosse zulässig.
 - Maximal III Vollgeschosse zulässig.

2.1.6 Maximal III Vollgeschosse zulässig; zwingend III Vollgeschosse.
 - Maximal III + U Vollgeschosse zulässig.

2.1.7 Maximal III + U Vollgeschosse zulässig.
 - Maximal IV Vollgeschosse zulässig.

2.1.8 Maximal IV Vollgeschosse zulässig.
 - Maximal IV Vollgeschosse zulässig.

2.1.9 Maximal IV Vollgeschosse zulässig; Für das Mischgebiet gilt; zwingend IV Vollgeschosse.
 - Maximal IV + U Vollgeschosse zulässig.

2.1.10 Maximal IV + U Vollgeschosse zulässig.
 - Maximal VI Vollgeschosse zulässig.

2.1.11 Maximal VI Vollgeschosse zulässig.
 - Maximal VI + U Vollgeschosse zulässig.

2.1.12 Maximal VI + U Vollgeschosse zulässig.
 - Zulässige Grundfläche

2.2 Zulässige Grundfläche Die maximal zulässige Grundfläche (z. B. GR 1260 m²) ist als Einschrieb in die jeweils geplanten Gebäude festgesetzt.
 - Zulässige Geschosshöhe

2.3 Zulässige Geschosshöhe Die maximal zulässige Geschosshöhe (z. B. GF 2520 m²) ist als Einschrieb in die jeweils geplanten Gebäude festgesetzt.
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
 - Offene Bauweise

3.1 Offene Bauweise Einzelgebäude als auch Doppelgebäude sowie Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.
 - Abweichende Bauweise

3.2 Abweichende Bauweise Einzelgebäude, Doppelgebäude als auch Hausgruppen sowie Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
 - Baulinie

3.3 Baulinie
 - Baugrenze

3.4 Baugrenze Die städtebauliche begründete Sanierung und Neumutzung des Bestandes inklusive bestehender Baudenkmäler erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Hierarchien an die Baugrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports**
 - Stellplätze

4.1 Stellplätze Parkhaus, Parkgarage, Tiefgarage und Fahrradstellplätze Auf die Satzung der Stadt Bamberg über die Herstellung und Beschränkung von Carports und Stellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 03.12.2001 wird explizit hingewiesen. Stellplatzzulasse: Wohnungen < 100 m²: 1 Stellplatz; Wohnungen > 100 m²: 2 Stellplätze; Studentisches Wohnen: je 5 Studenten(wohnung) 1 Stellplatz
- Verkehrsfächen**
 - Straßenbegrenzungslinie

5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich

5.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Öffentliche Parkfläche / Busparkplatz

5.4 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Öffentliche Parkfläche / Busparkplatz
 - Öffentlicher Fuß- und Radweg

5.5 Öffentlicher Fuß- und Radweg
 - Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

5.6 Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Geh- und Radverkehrsrecht zugunsten der Öffentlichkeit, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und für das Rettungsweesen
 - Überbaut

5.6.1 Überbaut In diesem Bereich darf die öffentliche Verkehrsfläche ab dem 1. Obergeschoss überbaut werden. Die lichte Durchfahrhöhe muss mindestens 3,65 m betragen.
 - Ein- bzw. Ausfahrten bzw. Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen

5.7 Ein- bzw. Ausfahrten bzw. Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen Ein- und Ausfahrtsbereich Fußgängerzugang
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz Die öffentlichen Grünflächen sind im Jahr nach Bezug der Gebäude herzustellen. Im Rahmen der Begrünung ist bei öffentlichen Grünflächen ein Anteil von 100% heimischer Arten gem. Liste in der Begründung vorzusehen.
 - Private Grünflächen

6.2 Private Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz Die privaten Grünflächen sind im Jahr nach Bezug der Gebäude herzustellen. Im Rahmen der Begrünung ist bei öffentlichen Grünflächen ein Anteil von mindestens 80% heimischer Arten gem. Liste in der Begründung vorzusehen.
 - Öffentlich zugängliche private Grünfläche

6.3 Öffentlich zugängliche private Grünfläche Gehecht zugunsten der Öffentlichkeit.
 - Freiflächengestaltung

6.4 Freiflächengestaltung Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der insbesondere die Baumschutzvorkehrungen in der Begründung wird hingewiesen. Die Berechnungen sind in einer gekürzten Fassung Bestandteil der Begründung.
 - Private Freiflächen

6.5 Private Freiflächen Private Freiflächen sind nach gärtnerischen Gesichtspunkten innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Gebäude zu gestalten.
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallschutz**
 - Aktiver Schallschutz

7. Aktiver Schallschutz Auszubehende Höhen gemäß Schallschutzberechnungen vom 04.07.2012 wie folgt: - Nordseite / Lichtenhaidstraße, im Bereich zwischen Studentenwohnheim I 1.1 und Parkgarage 15: 1 Wandscheibe, konstant H = 8 m



- Kurvenbereich Lichtenhaidstraße / Margaretenndamm: 2 Wandscheiben, jeweils konstant H = 8,25 m**
 - Westseite / Margaretenndamm, im Bereich zwischen Studentenwohnheim III und Baugebiet 6: 2 Wandscheiben (z. B. gestrichelt), jeweils konstant H = 4 m
 - Südseite / Magazinstraße, im Bereich zwischen Bürogebäude (6) und Gebäude Studentisches Wohnen II (4): 1 Wandscheibe, 2 x abtänkelnd, Höhe Wandscheibe gleichmäßig fallend; Bürogebäude: H = 10,50 m; Knick 1: H = 9,14 m; Knick 2: H = 8,72 m; Gebäude Stud. Wohnen II: H = 7,55 m
 - Südseite / Magazinstraße, im Bereich zwischen und Gebäude Studentisches Wohnen II und Mensa 3: 2 Wandscheiben, Höhe Wandscheiben jeweils gleichmäßig fallend; Wandscheibe 1: Höhe 7,50 m (am Gebäude Student. Wohnen II 4) bis 5,15 m; Wandscheibe 2: Höhe 5,35 m bis 3,85 m (am Gebäude Kantine 3)
 - Südseite / Magazinstraße, restliche Abschnitte: konstant H = 4 m
- Passiver Schallschutz**

7.2 Passiver Schallschutz Für das Plangebiet werden aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schallschutzrechtlichen Orientierungswerte im punkto Verkehrslärm und Schienenlärm passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung betrifft ausschließlich die in den Berechnungen ermittelten Immissionsorte, an denen Überschreitungen der schallschutzrechtlichen Orientierungswerte festgestellt werden sind. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Plan "Immissionsschutz / Passive Schallschutzmaßnahmen" zum Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Bei der Überschreitung der zulässigen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ist der Nachweis der notwendigen schallschutzrechtlichen Dimensionierung von relevanten Außenbauteilen (Wände, Fenster, Dachhaut) im Rahmen des Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens durch einen sachkundigen zu erbringen. Die Bereiche mit Überschreitungen sind im Plan "Immissionsschutz / Passive Schallschutzmaßnahmen" zum Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
 - Zu erhaltende Bäume

8.1 Zu erhaltende Bäume Im Rahmen der Baumaßnahme sind ggf. entsprechende Sicherungsmaßnahmen und ggf. baupflichtige Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
 - Zu entfernende Bäume

8.2 Zu entfernende Bäume
 - Pflanzgebiete für Bäume

8.3 Pflanzgebiete für Bäume Zu versetzen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm. Die Pflanzstellung ist lagemäßig nicht bindend (geringe Verschiebungen sind möglich). Die Pflanzung muss in mind. 12 cm Vegetationsstärke bzw. durchwurzelbare Vegetationsstärken erfolgen. Ausnahmen hiervon sind lediglich bei Baumpflanzungen kleinerer Arten oder Tiefgaragen zulässig.
 - Bei Dachflächen unter einer Dachneigung von 10° ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen, sofern keine Photovoltaik-Nutzung erfolgt.

8.4 Bei Dachflächen unter einer Dachneigung von 10° ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen, sofern keine Photovoltaik-Nutzung erfolgt.
 - Größere ungeladene Fassaden sind punktuell mit Kletterpflanzen zu beranken.

8.5 Größere ungeladene Fassaden sind punktuell mit Kletterpflanzen zu beranken.
 - Die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg ist zu beachten.

8.6 Die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg ist zu beachten.
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

9.1 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Gestaltung**
 - Gebäude

10.1 Gebäude
 - Dachform

10.1.1 Dachform Zulässig wie im Nutzungstempel festgesetzt: Flachdach, Pultdach, Zeltdach, Sheddach, Walmdach.
 - Dachneigung

10.1.2 Dachneigung Zulässig wie im Nutzungstempel festgesetzt
 - Gestaltung

10.1.3 Gestaltung Weitere Details zur Fassadengestaltung und zur Ausformung der Dächer werden im Durchführungsvertrag in Abstimmung mit der Denkmalpflege geregelt.
 - Geländeanpassung

10.1.4 Geländeanpassung Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abtragung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Ortsbild beeinträchtigt wird.
 - Einfriedigungen

10.1.5 Einfriedigungen Grundstückseinfriedigungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedigung einschließlich Sockel wird auf max. 1,80 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Als Einfriedigung zu den privaten Nachbargrundstücken sind neben Mauern auch hinterfahnde Mauerwerkstrukturen zugelassen. Die Einfriedigungen sind vor den Stützen vorzubefestigen.
 - Freileitungen

10.1.6 Freileitungen Telekommunikationsleitungen sind aus stadterhaltungsmäßigen Gründen unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes**

11. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkseates vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 215A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauVG 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. 2 BauVG 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 BauVG in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkseates vom den Bebauungsplan Nr. in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauVG als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg,

Stadt Bamberg

Bamberg,

Stadtkarte mit dem roten Bereich des Baugebietes und umliegenden Straßen (Main-Donau-Kanal, Regensburger Ring, Margaretenndamm, Magazinstraße).

Bamberg, 04.12.2012

VORHABENSTRÄGER:
Schaeffler Areal
1. und 2. Liegenschaften GMBH
Parkweg 6
83670 Bad Heilbrunn

ENTWURFSVERFASSER:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN:
BÜRO FÜR STÄDTBAU UND BAULEITUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GbR
Postfach 12, 90409 Bamberg, Tel. 09314099-0, Fax. 09314099-30
E-Mail: wv@wv-stadtplanung.de, www.wv-stadtplanung.de

GRÜNDUNGSPLAN:
TEAM 4 Landschafts + ortsprüfung
BÜRO FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG UND URBANISME
Postfach 10, 90409 Bamberg, Tel. 09314099-0, Fax. 09314099-30
E-Mail: team4@team4-stadtplanung.de, www.team4-stadtplanung.de

BAUREFERAT
STADTPLANUNGSAMT

M. Bk. Baureferent H. Lang Baudirektor



- Legende**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche mit öffentlicher Nutzung
 - Private Grünfläche
 - Private überwiegend unversiegelte Freifläche
 - Spielanlagen / Sportanlagen
 - Erhaltungsgebiet Bäume
 - Pflanzgebiet Laubbaum (nicht standortgebunden)
 - Baum entfällt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Biotop nach Stadtbiotopkartierung Bamberg / Bayern
 - vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
 - vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - geplante Gebäude / integrierter Gebäudebestand
- Textliche Festsetzung zur Grünordnung siehe Bebauungsplan

N
M 1 : 1.000

Gmkg: Bamberg
Gebiet: B215
Blatt: 83-22.24/25



215A Grünordnungsplan

für das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Main-Donau-Kanal - ehemaliges Schaeffler-Gelände
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Grünordnungsplan



Bamberg, 04.12.2012

ENTWURFSVERFASSER:

VORHABENSTRÄGER:
Schaeffler Areal
1. und 2. Liegenschaften GMBH
Parkweg 6
83670 Bad Heilbrunn

GRÜNORDNUNGSPLAN:
TEAM 4 landschafts + ortsplanning
93150 Bamberg
93041 Nürnberg

M. Ilk
Baureferent

H. Lang
Baudirektor

BAUREFERAT
STADTPLANUNGSAMT

215A

Bebauungsplanverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mit Grünordnungsplan

Für das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße,
Magazinstraße und Main-Donau-Kanal – ehemaliges Schaeffler
Gelände
Änderung des Baulinienplans 94B

Begründung

Planungsbericht Bebauungs- und Grünordnungsplan

zum Plan vom 04.12.2012

I. Planungsbericht

1. Anlass der Planung

Der Vorhabensträger Schaeffler Areal, 1. und 2. Liegenschaften GmbH (vormals JA Consulting 3. und 4. Liegenschaften GmbH), Parkweg 6, 83670 Bad Heilbrunn beabsichtigt auf Grundstücken des ehemaligen Schaeffler Geländes Studentenwohnungen, Wohnungen und gemischte Nutzungen (Dienstleistungen und Büro) mit den dazugehörigen Stellplätzen zu entwickeln. Die bestehenden, z. T. denkmalgeschützten Gebäude werden dazu saniert; wo erforderlich werden bauliche Ergänzungen vorgenommen. Antragsteller – im Folgenden auch Vorhabensträger genannt - für das Vorhaben ist die Schaeffler Areal, 1. und 2. Liegenschaften GmbH (vormals s. o.) aus Bad Heilbrunn.

Der bestehende Busparkplatz mit begleitenden Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen der Stadt Bamberg werden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um eine bauplanungsrechtliche Sicherung vorzunehmen.

Der Vorhabensträger hat die Grundstücke Fl.-Nr. 6855, 6855/1, 6855/2, 6875/1, 6875/2, 6875/3 und 6875/4 in der Gemarkung Bamberg gekauft und beabsichtigt auf den Grundstücken das o. a. Vorhaben zu realisieren. Der Eintrag in das Grundbuch wird vollzogen.

Die Grundstücke Fl. – Nr. 6885/3, 6890/1, 1064, 1064/4 und 1064/6 in der Gemarkung Bamberg werden aus den o. a. bauplanungsrechtlichen Gründen teilweise oder ganz mit in den Geltungsbereich einbezogen, sind aber nicht im Besitz des Vorhabensträgers.

Durch die Aufplanung wird im Rahmen einer Umnutzung einer nur noch minder genutzten gewerblichen Fläche den Zielen der Innenentwicklung bzw. innerörtlichen Nachverdichtung entsprochen. Die Planung ist mit der städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt zu vereinbaren und unterstützt das Ziel der weiteren wohnbaulichen Entwicklung im Bamberger Norden.

Der Vorhabensträger erklärt sich bereit, zur Realisierung der o. a. Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu erstellen. Da die Größe der festgesetzten Grundfläche über 20.000 m² liegt, wurde durch eine überschlägige Prüfung nachgewiesen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und somit der Bebauungsplan nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Die Prüfung ist Bestandteil dieses Verfahrens.

Eventuell erforderliche Sondergutachten wurden durch den Vorhabensträger beauftragt. Beauftragt und bearbeitet wurden Gutachten zum Geruch, Lärm (Verkehrs-, Schienen-, Anlagen- und Gewerbelärm) und Altlasten.

Durch die Wahl des Verfahrens - Vorhabenbezogener Bebauungsplan - hat die Stadt Bamberg stadtplanerisch und gestalterisch die Planungshoheit über das genannte Vorhaben. Der Durchführungsvertrag zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt alle weiteren erforderlichen Details.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1 Planerische Vorgaben und Absichten

Vorgaben aus Regional- oder Landesplanung sowie kommunale Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan (Teilplan Art der Nutzung) sieht bisher ein Industriegebiet "mit eingeschränkter Nutzung" vor. Der Teilplan Landschaftsplan enthält die Darstellung: Eingeschränktes Industriegebiet mit zu entwickelnder Grünausstattung und den Eintrag des Biotops Nr. 136.

Der Flächennutzungsplan wird im so genannten Parallelverfahren geändert. Zukünftig werden hier eine Gemischte Baufläche, eine Wohnbaufläche und Grünflächen sowie der Busparkplatz mit Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Der Teilplan Landschaftsplan ist entsprechend der geänderten Nutzungsart anzupassen. Im Landschaftsplan wird das ehemalige Schaeffler-Gelände analog zur Jäckstraße als Wohnsiedlungsbereich mit erforderlichem Grünordnungsplan dargestellt.

Auf Grundlage Vorbereitender Untersuchungen liegt das Plangebiet inklusive Busparkplatz mit einer Größe von ca. 6,8 ha innerhalb des am 26.10.2011 beschlossenen Sanierungsgebietes "MA" – "Margaretendamm". Das Sanierungsgebiet und die Sanierungssatzung sind im November 2011 rechtskräftig geworden.

Ein Altlastengutachten ist erstellt. Durch immissionsschutzrechtliche Gutachten ist nachzuweisen, dass das geplante Vorhaben im Rahmen der umgrenzenden und bestehenden Nutzungen möglich ist. Die Ergebnisse der Gutachten sind im Kapitel Immissionsschutz bzw. Altlasten zusammengefasst dargestellt. Die Altlastverdachtsflächen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und liegen teilweise auch unter den Flächen der Allgemeinen Wohngebiete.

2.2 Rechtliche Ausgangslage

Für das Plangebiet besteht der Baulinienplan 94B, der mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 215A innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben wird.

Die vom nun vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren betroffenen Grundstücke sind – mit der vorstehend beschriebenen Einschränkung - zukünftig im Eigentum des Vorhabensträgers.

Baudenkmäler sind vom geplanten Vorhaben betroffen; die entsprechende Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ist im Vorfeld vorgenommen und wird im Rahmen der Bauantragsverfahren letztendlich abgestimmt. Die Baudenkmäler sind dem Planeintrag zu entnehmen.

Teile des ehem. "Schaefflergeländes" sind als Einzelbaudenkmalbestand mit folgendem Text in die Bayerische Denkmalliste eingetragen:

"Ehern. Mechanische Seilerwarenfabrik Bamberg, Bauten von 1885 bis 1914, Verwaltungs- und Direktionsgebäude (Bau IX), Ziegel mit Sandsteingliederungen, 1885; Flachbau (Bau II), Sägeshed-Ziegelbau; Gebäudezeile (Bau I), mehrteiliger Ziegelbau unterschiedlicher Zeitstellung; Pforte, Kantine (Bau VIII), Wasserturm und Langfront (Bau IV)."

Die Langfront der Seilerei wird im Bebauungsplan nicht in voller Länge als Einzeldenkmalbestand dargestellt, da nördliche Bereiche der Seilerei abgebrochen werden. Im Anhang ist die komplette Langfront sowie alle anderen Einzelbaudenkmäler abgebildet (Auszug der Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege "BayernViewerDenkmal").

Das Plangebiet liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Stadt Bamberg.

2.3 Städtebau

Die Grundstücke sind von der Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und dem Margaretendamm umschlossen und von bestehender Bebauung mit gemischter Nutzung umgeben. Westlich grenzt der städtische Schlachthof an. Der bestehende Busparkplatz mit begleitenden Grünflächen am Margaretendamm ist Bestandteil des Verfahrens. Die daraus resultierenden Vorbelastungen sind durch Gutachten berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Bamberg Mitte bzw. nördlich angrenzend an den Main-Donau-Kanal.

Die erforderlichen sozialen Einrichtungen – Kindergarten und Grund- und Teilhauptschule – liegen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Das nun vorliegende Planvorhaben ist nachhaltig: Es führt eine vormals gewerblich genutzte bzw. jetzt mindergenutzte / leerstehende Fläche einer neuen Nutzung zu und entspricht somit den Zielen der innerörtlichen Nachverdichtung bzw. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In weiten Teilen werden bestehende Gebäude saniert und umgenutzt, was wiederum dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung trägt.

Auch die "Vorbereitenden Untersuchungen" kommen zu dem Schluss, dass schon alleine die Kubatur der leer stehenden Gebäude einen städtebaulichen Misstand darstellen, den es zu beheben gilt. Darüber hinaus stellt die fast vollständige Versiegelung ein weiteres Defizit dar. Die Untersuchungen kommen zu dem Schluss, dass für eine städtebauliche Reaktivierung ein neues Nutzungskonzept erforderlich ist, das die Mängel behebt. Dies geschieht durch die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum und Büroarbeitsplätzen für die Konzernzentrale von "Ideale Automotive" auf dem Gelände.

Mit dem Vorhaben wird dem Bamberger Wohnungsmarkt erforderlicher neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt. Für den stark nachgefragten Teilmarkt Studentenwohnungen entstehen ebenso neue Wohneinheiten.

3. Planungsziele

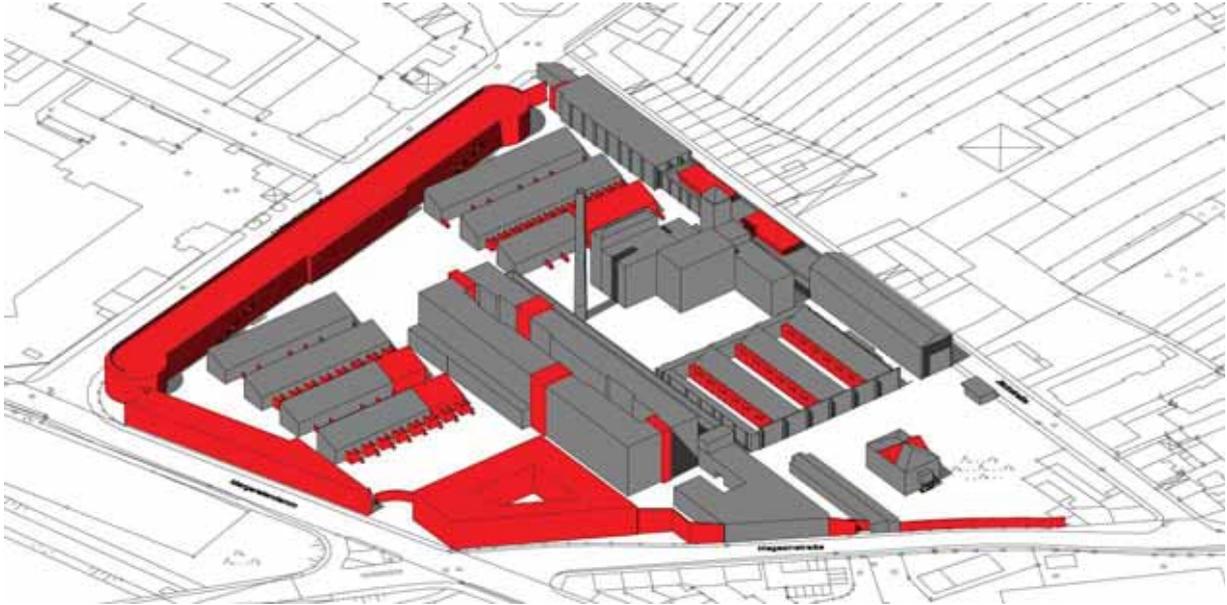
Der gesamte Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die konkreten Nutzungsabsichten entsprechend dem Vorhabensplan sind mit Planeinschrieb und in den "Textlichen Festsetzungen" definiert. Die Baustruktur ist aus dem Bestand entwickelt.

Zur Realisierung des Vorhabens werden einzelne Gebäude bzw. Gebäudeteile abgerissen. Baudenkmäler sind davon nicht betroffen. Die Abbrüche umfassen eine Grundfläche von ca. 1,95 ha. Weiterhin sind Neubauten bzw. bauliche Ergänzungen vorgesehen, die eine Grundfläche von ca. 0,69 ha. umfassen.

Die beiden folgenden, schematischen Plandarstellungen zeigen auf, an welchen Stellen im Plangebiet Abbruch und an welchen Stellen bauliche Ergänzungen vorgesehen sind.



Grundfläche Abbruch: ca. 19.500 m²



Grundfläche Neubauten: ca. 6.900 m²

Innerhalb des Planungsgebietes wird durch Entsiegelungen der Grünflächenanteil gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöht. In zentralen Bereichen wird das Quartier durch neue Grün- und Freiflächen aufgewertet. In der Mitte des Plangebietes entsteht durch Gebäudeabbruch der zentrale Platz rund um den bestehenden Schornstein. Die parkähnliche Freifläche mit dem historischen Baumbestand rund um die Villa wird erhalten; Teilflächen sind als Biotop ausgewiesen. Im Südwesten entsteht durch Entsiegelung eine weitere große private Grünfläche mit Neupflanzungen, die als stadtzugewandter Haupteingang in das neue Quartier dient. Im Norden des Plangebietes zwischen Loft und Parkgarage ist eine neue große private Grünfläche ausgewiesen, die einen Spielplatz integriert. Die weiteren erforderlichen wohnungsnahen Spielplätze ergänzen die Grünflächenausstattung. Die Spielplätze innerhalb privater Grünflächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit ausgewiesen. Eine ergänzende Sport- und Spielanlage liegt in fußläufiger Entfernung am Main Donau Kanal.

Die zurückhaltende öffentliche Erschließung (I-förmige Stichstraße mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage) schafft ein nahezu autofreies Quartier mit hohen inneren Wohnwerten, zumal diese öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich gewidmet werden soll. Die weiterhin erforderlichen Erschließungs- und Verkehrsflächen sind als private Verkehrsflächen ausgewiesen und mit einem Geh- und Radverkehrsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit und einem Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgung gewidmet. Gleichzeitig wird durch stadträumlich günstig platzierte Eingangsbereiche für Fußgänger und Durchlässigkeit gewährt bzw. erstmals hergestellt.

Das Planungsgebiet ist mit zwei ÖPNV Haltestellen (jeweils beide Fahrtrichtungen) an der Ottokirche und am alten Hallenbad erschlossen. Mit den Stadtwerken wird ein Gespräch über eine mögliche neue Haltestelle unmittelbar am Plangebiet geführt.

Das Planvorhaben berücksichtigt die Belange des Stadtbildes. Durch eine klare architektonische Formsprache wird die bebaute Struktur aufgegriffen und in einem orthogonalen Raster weiter entwickelt und höhenmäßig nicht überschritten. Das Stadtbild störende Industriebauten (z. B. blechverkleidete Gewerbehalle) werden abgerissen bzw. saniert.

4. Planungskonzept

Das gesamte Plangebiet ist ca. 6,805 ha groß. Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

	ha	%
FLÄCHEN ALLGEMEINES WOHN GEBIET (WA)	ca. 2,674	39,3
FLÄCHEN MISCH GEBIET (MI)	ca. 0,797	11,7
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (inkl. öffentliche Fuss- und Radwege)	ca. 0,878	12,9
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	ca. 0,143	2,1
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PARKFLÄCHE / BUSPARKPLATZ	ca. 0,318	4,7
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 0,804	11,8
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (inkl. Flächen mit Zweckbest. Sport- und Spielplatz)	ca. 0,685	10,1
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	ca. 0,506	7,4
FLÄCHE GESAMTER GELTUNGSBEREICH	ca. 6,805	100,00

Die Fläche des ehemaligen Schaeffler-Areals beläuft sich dabei auf ca. 5,227 ha (entspricht etwa 76,8 % der Fläche des Geltungsbereiches), die Summe aus Wohn- und Mischgebietsflächen beträgt ca. 3,471 ha (51,0 %).

Die Verkehrsflächen beinhalten neben der vorgesehenen Erweiterung des Busparkplatzes gemäß Planunterlagen der Stadt Bamberg auch die Flächen für den geplanten Kreisverkehr / Kreuzung Margaretendamm/Lichtenhaidestraße. Der dazu erforderliche geringfügige Flächenerwerb ist im Plan festgesetzt.

Insgesamt ist auf dem Grundstück die Errichtung von ca. 780 PKW-Stellplätzen vorgesehen, davon ca. 490 in der neu entstehenden vierstöckigen Garage an der Lichtenhaidestraße und ca. 110 in der Tiefgarage (bestehende Unterkellerung) unter den Gebäuden mit der Nummer 12 sowie ca. 180 Stellplätze im doppelstöckigen Erdgeschoss im Gebäude Nr. 9. Die ausgewiesene Zahl der Stellplätze hält die Vorgaben aus den entsprechenden Verordnungen und gemeindlichen Satzungen (Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg) ein und bietet ausreichend Besucherstellplätze. Ca. 100 der 490 Stellplätze der vierstöckigen Parkgarage sind für öffentliches Parken und Besucherparken vorgesehen (in der untersten Ebene / Erdgeschoss).

Die zu bebauenden Grundstücke sind in einem städtebaulich definierten Quartier von der Jäckstraße, der Magazinstraße, dem Margaretendamm und der Lichtenhaidestraße umgeben. Die Grundstücke sind somit von bestehender Bebauung und öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen. Innerhalb des Quartiers ist eine öffentliche Verkehrsfläche als Stichstraße mit Wendeanlage ausgewiesen. Die weitere innere Erschließung findet über private Verkehrsflächen statt, die die notwendigen Wegebeziehungen für Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgung sicherstellen sowie der Öffentlichkeit ein Gehrecht einräumen. Intern entsteht ein fußläufig erschlossenes Quartier, das nahezu frei von Pkw-Verkehr ist. Die äußere Erschließung für alle oben genannten Fahrbeziehungen erfolgt über die historische Werkszufahrt in der Jäckstraße. Die Parkieranlagen und Stellplätze sind durch zwei Zufahrten in der Lichtenhaidestraße an die öffentlichen Verkehrsanlagen angebunden. Für beide Zufahrten ist auf Grund des Verkehrsaufkommens und der Breite des bestehenden Straßenraums keine Linksabbiegespur erforderlich.

Über die nördliche Zufahrt wird das vierstöckige Parkhaus bedient. Die südliche Erschließung dient der Tiefgarage bzw. ist die Ausfahrt für die Tiefgarage und das Parkhaus.

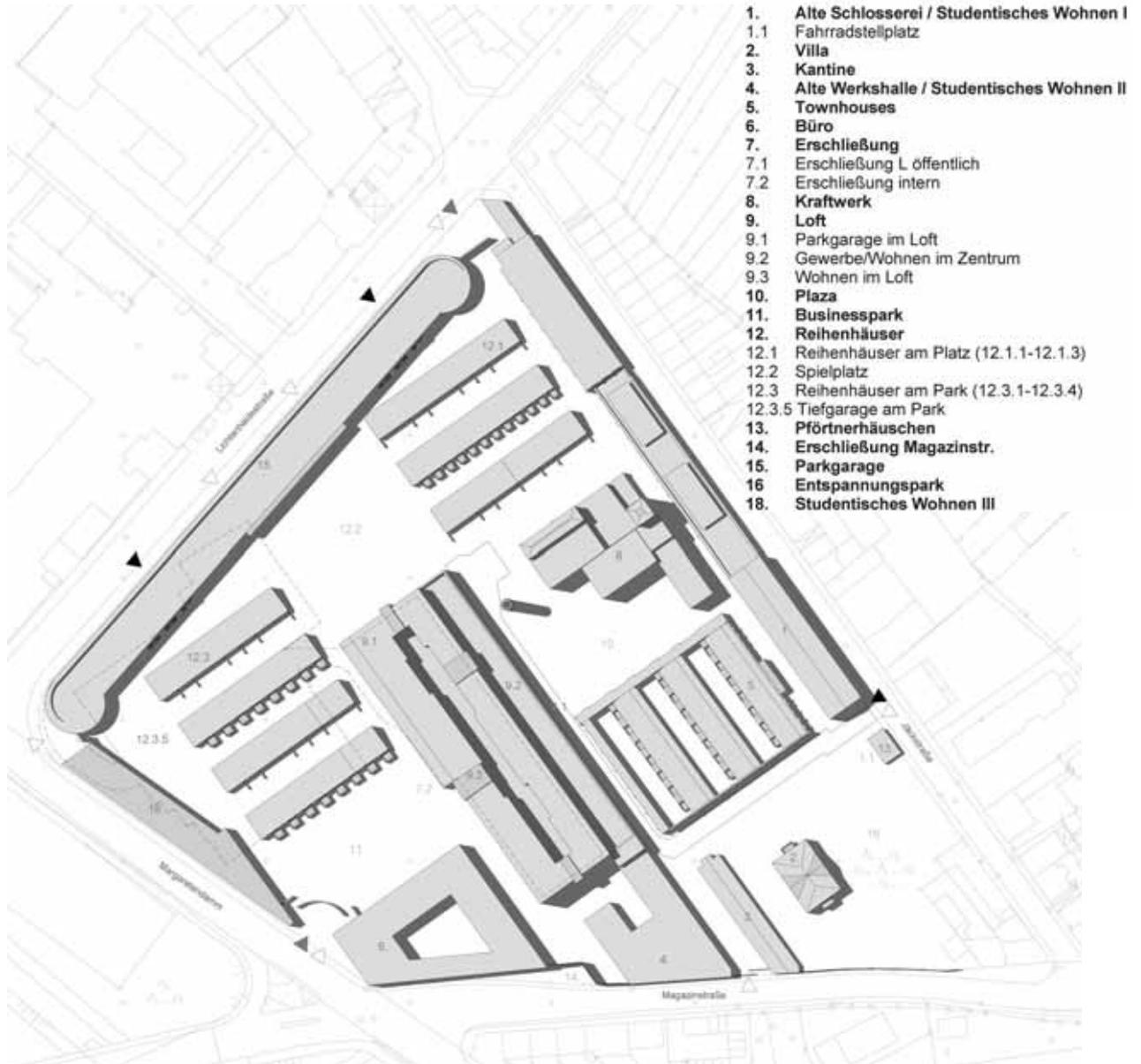
Im Südwesten des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der städtische Busparkplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Busparkplatz) mit begleitenden Grünflächen (z. T. mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz). Im Kreuzungsbereich Margaretendamm / Lichtenhaidestraße ist ein möglicher Kreisverkehrsplatz in die Planunterlagen eingetragen.

Der dargestellte Busparkplatz berücksichtigt die Erweiterung von jetzt 31 Stellplätzen auf künftig 42 Stellplätze gemäß den Planunterlagen der Stadt Bamberg (Ausbaustufe 2).

Da nach den Angaben des Umweltamtes der Stadt Bamberg der Boden unter dem derzeitigen Busparkplatz mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, wird die entsprechende Fläche als Altlastverdachtsfläche ausgewiesen.

Der folgende Übersichtsplan stellt die neue städtebauliche Grundstruktur dar.

Mit der vorliegenden Nummerierung der einzelnen Gebäude kann die Nutzungen im Detail beschrieben werden. Dazu ist im Folgenden der Übersichtsplan mit der Nummerierung abgebildet.



Folgende neue Nutzungen sind geplant:

1. Alte Schlosserei

Studentisches Wohnen I
 max. 3 Geschosse + teilweise Keller
 ca. 2.950 m² Grundfläche
 ca. 5.910 m² Geschossfläche
 ca. 121 WE
 Bewohner: Studenten
 unter Denkmalschutz
 genehmigter Bauantrag
 ca. 26 Stellplätze notwendig

2. Villa

Wohnen
3 Geschosse + Keller
ca. 310 m² Grundfläche
ca. 930 m² Geschossfläche
ca. 7 WE
Bewohner: Familien (gehobene Ansprüche)
unter Denkmalschutz
ca. 10 Stellplätze notwendig

3. Kantine

Wohnen
1 Geschoss
ca. 440 m² Grundfläche
ca. 440m² Geschossfläche
ca. 6 WE
Bewohner: Singles / Familien (mittlere Ansprüche)
unter Denkmalschutz
ca. 7 Stellplätze notwendig

4. Alte Werkshalle

Studentisches Wohnen II
2 Geschosse + teilweise Keller
ca. 1.300 m² Grundfläche
ca. 2.450 m² Geschossfläche
ca. 41 WE
Bewohner: Studenten
Teilfassade unter Denkmalschutz
ca. 9 Stellplätze notwendig

5. Townhouses

Wohnen
max. 2 Geschosse + Dachgeschoss
ca. 2.450 m² Grundfläche
ca. 5.650 m² Geschossfläche
ca. 67 WE
unter Denkmalschutz
Bewohner: Singles / junge Pärchen / Familien (mittlere Ansprüche)
ca. 67 Stellplätze notwendig

6. Büros Magazinstraße

Neubau
max. 3 Geschosse
ca. 2.000 m² Grundfläche
ca. 5.200 m² Geschossfläche
ca. 100 Stellplätze notwendig

8.1 – 8.8 Kraftwerk / Verwaltung

Wohnen
max. 6 Geschosse + teilweise Kellergeschoss
ca. 1.540 m² Grundfläche

ca. 6.670 m² Geschossfläche
ca. 60 WE
Bewohner durchmisches Wohnen: Singles / Familien / betreutes Wohnen (alle Ansprüche)
8.5 unter Denkmalschutz
ca. 60 Stellplätze notwendig

9.1 Parkgarage im Loft

Parken
im EG auf zwei Geschossen
3.700 m² Grundfläche
7.400 m² Geschossfläche
max. 180 Stellplätze

9.2 Wohnen im Zentrum

Wohnen / Gewerbe
max. 2 Geschosse
ca. 1.350 m² GF
ca. 2.400 m² BGF
ca. 20 Einheiten
Bewohner: Singles / Familien (mittlere Ansprüche)
Teilfassade unter Denkmalschutz
ca. 20 Stellplätze notwendig

9.3 Wohnen im Loft

Wohnen
2 Geschosse sowie 2 Galeriegeschosse
ca. 3.410 m² Grundfläche
ca. 13.600 m² Geschossfläche
ca. 80 WE
Bewohner: Singles / Familien (gehobene Ansprüche)
ca. 100 Stellplätze notwendig

12.1. Reihenhäuser am Platz

Wohnen
max. 2 Geschosse + Dachgeschoss + teilweise Keller
ca. 2.250 m² Grundfläche
ca. 5.700 m² Geschossfläche
ca. 36 WE
Bewohner: Singles / Familien (alle Ansprüche)
ca. 72 Stellplätze notwendig

12.3 Reihenhäuser am Park

Wohnen
max. 2 Geschosse + Dachgeschoss + teilweise Keller
ca. 2.700 m² Grundfläche
ca. 6.600 m² Geschossfläche
ca. 32 WE
Bewohner: Singles / Familien (alle Ansprüche)
ca. 64 Stellplätze notwendig

12.5 Tiefgarage am Park

Parken
ca. 6.000 m² Grundfläche
max. 110 Stellplätze
Zufahrt von Lichtenhaidestraße
Durchfahrt zum Parken im Loft

13. Pförtnerhaus

Wohnen / Gewerbe
max. 1 Geschoss + Dachgeschoss
ca. 70 m² Grundfläche
ca. 130 m² Geschossfläche
unter Denkmalschutz
ca. 2 Stellplätze notwendig

15. Parkgarage Lichtenhaidestraße

Parken
max. 4 Geschosse
ca. 3.700 m² Grundfläche
ca. 14.800 m² Geschossfläche
max. 490 Stellplätze, davon max. 100 öffentlich / für Besucher
Abfahrt zur Tiefgarage am Park (12.5)

18. Studentenwohnheim III

Neubau
max. 3 Geschosse
ca. 1.100 m² Grundfläche
ca. 3.300 m² Geschossfläche
ca. 60 WE
Bewohner: Studenten
ca. 12 Stellplätze notwendig

Details zur baulichen Gestaltung können im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche (GR und GF) in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse definiert. Dies dient zusammen mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes: Es führt eine vormals gewerblich genutzte und seit langem bebaute bzw. jetzt mindergenutzte / leerstehende Fläche einer neuen Nutzung zu und entspricht somit dem besonderen städtebaulichen Grundsatz der innerörtlichen Nachverdichtung bzw. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In weiten Teilen werden bestehende, in Teilen denkmalgeschützte Gebäude saniert und umgenutzt, was wiederum dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung trägt. Zudem findet im Plangebiet eine deutliche Entsiegelung statt bzw. der Grünflächenanteil wird deutlich vergrößert.

Die Fahrspuren der notwendigen Rettungswege halten die Vorgaben gem. DIN 14090 ein. Den Anforderungen des Brandschutzes wird Rechnung getragen. Der Vorhabenträger plant die Löschwasserversorger selbst und führt sie selbst aus.

Das Fahrwegekonzept zur Müllentsorgung wurde im Vorfeld mit dem Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg abgestimmt. Ein Rückwärtsfahren wird durch eine Kreiserschließung vermieden. Im Rahmen der Altbausanierung und –erweiterung wurden die Laufwege zur Mülltonnenabholung minimiert.

Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist in Absprache mit den Stadtwerken vorgesehen; Anlagen zur solarthermischen und solarenergetischen Nutzungen sind auf den Dachflächen möglich und ebenfalls vorgesehen. Passive Maßnahmen wie Bauteilaktivierung, intelligente Haussteuerungssysteme, hochwertige Fassadendämmung, kontrollierte Be- und Entlüftungssysteme und sommerlicher Wärmeschutz werden in den jeweiligen Gebäuden umgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist mit dem Entsorgungs- und Baubetrieb bzw. zuständigen Ämtern der Stadt Bamberg abgestimmt. Die Erschließung des Areals mit Kanälen zur Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung ist gegeben. Der Vorhabenträger hat die in seinem Eigentum verbleibenden Alt-Netze, soweit sie an die öffentlichen Netze angebunden werden sollen, auf Kompatibilität zu prüfen und die entsprechenden Nachweise dem EBB vorzulegen. Die Erschließung mit den Sparten Wärme, Elektrizität, Frischwasser und Datenaustausch ist auf öffentlichen Flächen sichergestellt. Im übrigen Gelände auf Privatgrund wird die Erschließung durch eigene Nachunternehmer gewährleistet. Die Beleuchtung wird mit den Stadtwerken abgestimmt und durch den Vorhabenträger hergestellt. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Die Hauptleitungsführung erfolgt soweit möglich im Bereich der öffentlichen Wege. Für die Anschlüsse der jeweiligen Gebäude bzw. der einzelnen Wohneinheiten wird dem Leitungsbetreiber ein Leitungsrecht auf dem jeweiligen Grundstück zu gestanden.

5. Immissionsschutz

Die **schalltechnischen Untersuchungen** mit Datum vom 04.07.2012 gliedern sich in 3 Teile (**Teil1 Verkehrslärm, Teil 2 Schienenlärm, Teil 3 Gewerbe-, Parkplatz- und Anlagenlärm**), die als Anlage der Begründung beiliegen.

Die Nummerierung der Gebäude der Reihenhäuser (7.1 bis 7.3 bzw. 12.1 bis 12.4) hat sich mittlerweile aufgrund von Änderungen im Durchführungsvertrag geändert (nun 12.1 bzw. 12.3). Da sich jedoch die Stellung der Gebäude nicht geändert hat gelten die Schallschutzberechnungen vom 04.07.2012 weiterhin. Diese haben Folgendes ergeben:

Verkehrslärm

Die Berechnungen zeigen auf, dass in weiten Teilen des Plangebietes aufgrund der bereits vorab beabsichtigten aktiven Schallschutzmaßnahmen (vorgelagerte 4-geschossige Parkgarage im Norden inkl. zusätzlicher 2 m hoher Wand, Lärmschutzwände an den

übrigen Bereichen am Rande des Plangebietes) die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Nachts werden die Orientierungswerte bei insgesamt 22 von 399 Immissionspunkten überschritten, **tags** werden die Orientierungswerte bei insgesamt 8 Immissionspunkten überschritten.

Für das Plangebiet werden aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in punkto Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung betrifft ausschließlich die in den Berechnungen ermittelten Immissionsorte, an denen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte festgestellt worden sind.

Bei Überschreitung der zulässigen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ist der Nachweis der notwendigen schalltechnischen Dimensionierung von relevanten Außenbauteilen (Wände, Fenster, Dachhaut) im Rahmen des Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens durch einen Sachkundigen zu erbringen. Die Bereiche mit Überschreitungen und passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Plan "Immissionsschutz / Passive Schallschutzmaßnahmen" des Vorhaben- und Erschließungsplans gekennzeichnet.

Abschließend kann festgestellt werden, dass in den Außenbereichen (auf Erdgeschossniveau) die schalltechnischen Orientierungswerte zu jeder Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Schienenlärm

Die Berechnungen zeigen auf, dass tags überall, nachts in weiten Teilen des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Nachts werden die Orientierungswerte bei insgesamt 22 von 399 Immissionspunkten überschritten.

Für das Plangebiet werden aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in punkto Verkehrslärm und Schienenlärm passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung betrifft ausschließlich die in den Berechnungen ermittelten Immissionsorte, an denen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte festgestellt worden sind.

Bei Überschreitung der zulässigen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ist der Nachweis der notwendigen schalltechnischen Dimensionierung von relevanten Außenbauteilen (Wände, Fenster, Dachhaut) im Rahmen des Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens durch einen Sachkundigen zu erbringen. Die Bereiche mit Überschreitungen und passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Plan "Immissionsschutz / Passive Schallschutzmaßnahmen" des Vorhaben- und Erschließungsplans gekennzeichnet.

Gewerbe-, Parkplatz- und Anlagenlärm

Die Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass tagsüber (Werktag und Sonntag) und nachts die Immissionsrichtwerte bei allen Immissionspunkten eingehalten werden.

Eine Untersuchung möglicher Einzelereignisse ergab ebenfalls keine unzulässige Richtwertüberschreitung.

Die Einhaltung der Richtwerte gilt auch für alle Außenbereiche auf Erdgeschossniveau.

Hinweis Umfeld Schlachthof

Im Umfeld des Schlachthofes befinden sich bereits bestehende zum Wohnen genutzte Bereiche: in ca. 110 m Entfernung östlich des Schlachthofes liegen die gemischten Bauflächen sowie Wohnbauflächen der Jäckstraße, in ca. 160 m Entfernung südwestlich des Schlachthofes befindet sich die erste Bauzeile der Wohnbausiedlung "Mayersche Gärtnerei".

Eine zusätzliche Berechnung hat gezeigt, dass diese Bereiche z. T. stärker von den Geräuschimmissionen des Schlachthofes betroffen sind als das Plangebiet, da sie nicht durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes vor den Geräuscheinwirkungen geschützt sind.

Unter Anwendung derselben Berechnungsparameter wie für die vorangegangenen Berechnungen des Plangebietes werden die Richtwerte in der Jäckstraße (südlich der Lichtenhaidestraße, Wohnbaufläche) nachts um bis zu 3,0 dB(A) überschritten, die komplette erste Bauzeile der "Mayerschen Gärtnerei" erfährt bereits jetzt eine Überschreitung um bis zu 1,6 dB(A) nachts.

Damit führt die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu keiner über die heute schon bestehenden Einschränkungen einer weiteren Entwicklung der Betriebe des Schlachthofes hinaus.

Geruchsimmissionsprognose

Die Ergebnisse der erforderlichen "Geruchsimmissionsprognose" für den Schlachthof Bamberg lassen sich wie folgt zusammenfassen (Zusammenfassung durch den beauftragten Gutachter):

Die im Nordwesten des zu sanierenden Geländes geplanten Büro- und Wohnnutzungen befinden sich in der Nachbarschaft des Schlachthofes Bamberg von dem naturgemäß Geruchsemissionen ausgehen und Geruchsimmissionen auf das Sanierungsgelände einwirken können.

Das Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH wurde daher beauftragt, die Geruchsfreisetzungen des Schlachthofes zu ermitteln und die Geruchseinwirkungen in der Umgebung zu berechnen. Da keine gesetzlichen Grenzwerte existieren, wurden die Geruchsimmissionen im Müller-BBM Gutachten M95398/1 vom 01.05.2012 anhand der Geruchsimmissions-

Richtlinie (GIRL) beurteilt. Die Ergebnisse des Gutachtens, die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt überprüft und bestätigt wurden, können wie folgt zusammengefasst werden:

"Die anlagenbedingte maximale Zusatzbelastung innerhalb des Sanierungsgebietes liegt bei 13 % der Jahresstunden im Bereich der geplanten Parkplätze an der Westseite des Gebietes. Im Bereich von Flächen, die für Gewerbebebauungen vorgesehen sind, treten Geruchswahrnehmungen an maximal 11 % der Jahresstunden auf. Der Immissionswert der GIRL von 0,15 für Gewerbebebauung wird somit an allen geplanten Gewerbebebauungen eingehalten.

Im Bereich der geplanten Wohnnutzungen treten Geruchswahrnehmungen an bis zu 8 % der Jahresstunden auf. Der Immissionswert der GIRL von 0,10 für Wohnbebauung wird auf allen Flächen des Sanierungsgebietes, für die Wohnbebauungen vorgesehen sind, eingehalten. Damit kann der geplanten Wohnbebauung an den vorgesehenen Gebäuden auf dem Sanierungsgelände uneingeschränkt zugestimmt werden.

Der Ausweisung von Gewerbe kann auf dem gesamten Sanierungsgebiet "Margaretendamm" hinsichtlich der Geruchssituation uneingeschränkt zugestimmt werden.

Das vorliegende Gutachten wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt überprüft. Das Bayerische Landesamt für Umwelt geht von etwas höheren Geruchsemissionen im Bereich des Wartestalles für Schweine aus, bestätigt aber die dargestellten Ergebnisse: Die Immissionswerte der GIRL für Wohn- und Gewerbegebiete werden eingehalten."

Die Sachverständigen und die Fachbehörde stellen zudem fest, dass eine aktuelle, nach den derzeit gültigen VDI-Richtlinien durchgeführte Probenahme voraussichtlich keine höheren Emissionen erwarten lassen, als an der Begehung von 2001 festgestellt. Daher sind die besonderen Belange des Schlachthofes beachtet. Die Werte des Geruchsimmissionsschutzes sind im Schaeffler-Areal eingehalten. Den Anforderungen des technischen Geruchsschutzes kann genügt werden; die Planung des Vorhabenträgers lässt dies zu.

6. Altlasten

Die Ergebnisse des **Altlastengutachtens** lassen sich wie folgt zusammenfassen (Zusammenfassung durch den beauftragten Gutachter):

Aus früheren Altlastenerkundungen (Dr. Rietzler & Heidrich 1997, 1998, 1999, 2004a, 2004b) sind im Areal Grundwasserbelastungen mit PAK, Bodenluftbelastungen mit LHKW / FCKW und Bodenbelastungen mit PAK und KW sowie untergeordnet Schwermetallen und

LHKW bekannt. Die Grundwasserbelastungen wurden in nachfolgenden Amtsermittlungen des Umweltamtes der Stadt Bamberg (Gartiser & Piewak 2008) und des WWA Kronach (Gartiser & Piewak 2010) erkundet. Zur Absicherung der Ergebnisse und zur Klärung von Detailfragen wurden 2011 ergänzende Geländeuntersuchungen durchgeführt (Gartiser, Germann & Piewak: Ehem. Teppichwerke Schaeffler Bamberg [TSB] - Orientierende Altlastenerkundung. 22.11.2011, Bamberg). Hierzu wurden 37 Bodenaufschlüsse mittels Rammkernsondierungen angelegt, davon wurden 16 zu Bodenluftmessstellen, und zwei zu temporären Grundwassermessstellen ausgebaut. Auch die aktuellen Untersuchungen 2011 ergaben, dass trotz der industriellen Vornutzung nur in wenigen Einzelbereichen relevante Bodenverunreinigungen vorliegen.

Für folgende Bereiche wurden Belastungen festgestellt, die Sanierungen, Sicherungen oder zumindest besondere Maßnahmen zur Aushubtrennung erfordern (die Nummerierung der Bereiche und Gebäude der hat sich mittlerweile aufgrund von Änderungen im Durchführungsvertrag geändert):

Südwesthof (später Park 11 / 16.3 alt mit Gebäude 6)

Aufgrund der Flächenentsiegelung zur Umgestaltung als Park werden ab 0,25 m unter heutiger GOK Böden freigelegt, die Fremdbestandteile wie Schlacken enthalten. Im Bereich der Oberbodenzone bis 0,35 m unter GOK sollten diese aus Vorsorgegründen ausgebaut und durch sauberen Mutterboden ersetzt werden.

Rundbau (zukünftige Westeinfahrt Tiefgarage Gebäude 12.3.5 / 12.5 alt)

Nach Abbruch des Rundbaus sind für die Westzufahrt der Tiefgarage Gebäude 12.3.5 Aushubarbeiten bis etwa 5 m unter GOK vorgesehen. Im Aushub werden Böden der Einstufungen > Z 2 nach LAGA Boden ausgebaut, die vor Ort nicht wiederverwendet werden können (überschlägig geschätzt 4 000 t).

Südlich Brunnenhaus (zukünftige Zentralzufahrt Garagen Gebäude 9.1 und 12.3.5 / 12.5 alt)

In diesem Bereich sind für die Zufahrt der Tiefgarage 12.3.5 Aushubarbeiten bis etwa 5 m unter GOK vorgesehen. Im Aushub werden Auffüllungen der Einstufung Z 1.2 ausgebaut. In Randbereichen können Einzelschichten der Zuordnung Z 2 entsprechen.

Nordteil mittlere Straße (südwestlich Gebäude 12.1.3 / alt zwischen 7.3 und 10)

In diesem Bereich liegen Auffüllungen mit einer Belastung im Bereich Z 2. Sofern der Bereich südwestlich des Gebäudes 12.1.3 oberflächenversiegelt wird, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Andernfalls wird ein Teilaushub (z. B. bis 2,2 m) und das Einbringen einer mineralischen Sperrschicht empfohlen.

Im Bereich südwestlich des Gebäudes 12.1.3 (alt: südlich des Gebäudes 10) sind bei einer dauerhaften Flächenentsiegelung Aushubarbeiten erforderlich. Einzelschichten können hierbei Belastungen bis > Z 2 (voraussichtlich maximal DK I) aufweisen.

Umfeld Kraftwerk mit Öltank (Gebäudegruppe 8 und 1.2)

Unter dem Tank sind Ölverschmutzungen möglich, die erst nach dem Abbruch zu Tage kommen. Für diesen Standort ist eine Sohlabnahme der Baugrube mit Aushub evtl. Ölverschmutzungen vorgesehen.

Produktion Spinnen/Zwirnen/Nadelfilz (Gebäudegruppe 5)

Unter der früheren Kohlehalle wurden Punktbelastungen mit Schwermetallen gefunden. Nach der Flächenentsiegelung durch Abbruch sind hier Kontrollschürfe vorgesehen.

Im Zuge der Flächenumnutzung wird im Bereich der zukünftigen Gebäudegruppe 5 etwa die Hälfte der bestehenden Hallen abgebrochen und unter Belassung der vorhandenen Bodenplatten zu Freiflächen umgestaltet. Hier sind Punktbelastungen durch Ölverluste an Maschinenstandorten bekannt, die nach Belastungsstärke sanierungspflichtig sind und bis zu 3,0 m unter FOK nachgewiesen wurden. Aus statischen Gründen sind in diesem Bereich nur begrenzt Öffnungen der Bodenplatte zu Sanierungszwecken möglich. Unter Umständen müssen hier aus bautechnischen Zwängen und in Abstimmung den Fachbehörden Belastungen im Untergrund verbleiben.

Die Altlastverdachtsflächen sind in den Planunterlagen eingetragen.

7. Grünordnung / Eingriffsregelung Artenschutz

7.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Die Ziele der Grünordnung sind in einem eigenständigen Planteil, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, dargestellt.

Ziel der Grünordnung ist die gestalterische Aufwertung des Quartiers unter Betonung des urbanen Charakters sowie die Erhaltung des wertvollen Baumbestands im Bereich der Villa im Südosten.

Derzeit ist mit Ausnahme des südöstlichen Bereichs praktisch der gesamte Geltungsbereich östlich des Margaretendamms bebaut und versiegelt.

Im Bereich der Grünflächen am Margaretendamm sind keine erheblichen Änderungen vorgesehen, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen auf das ehem. Schaeffler-Areal konzentrieren.

Schützenswerte Vegetationsbestände

Im Bereich der Villa im Südosten sind zahlreiche wertvolle Altbäume vorhanden. Hier ist auch das Biotop 136 mit den Teilflächen 01 und 02 im Rahmen der Stadtbiotopkartierung Bamberg erfasst: Eine Kastanie mit Stammdurchmesser von 1 m, und ein Spitzahorn mit 80

cm. Schützens- und erhaltenswert sind aber auch weitere Bäume zusätzlich zu den kartierten Biotopbäumen.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind alle wertvolle Altbäume diesem Bereich ebenso wie fast alle Bäume in den Lichtenhaidestraße zum Erhalt festgesetzt. Verträgliche Umgestaltungen der Grünfläche z.B. durch schmale Wege, Sitzgelegenheiten etc. sind unproblematisch und unter Berücksichtigung des Baumbestands zulässig. Ggf. sind baumpflegerische Maßnahmen erforderlich.

Gestaltungskonzept

Das Grünkonzept sieht öffentliche und private Grünflächen vor. Als öffentliche Grünfläche wird der parkartige Bestand um die Villa im Südosten ausgewiesen. Damit werden die Erhaltungsziele am besten gesichert (ca. 3.030 qm).

Teile der privaten Grünflächen sollen der Öffentlichkeit zugänglich sein. Sie sind im Grünordnungsplan als private Grünflächen mit öffentlicher Nutzung und im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Die öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Grünflächen verteilen sich über das gesamte Areal, womit eine gleichmäßige Aufwertung der Grünausstattung erreicht wird und die Vorgabe des Landschaftsplans der Stadt optimal erfüllt wird. Drei der öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Grünflächen sind deutlich über 1.000 qm groß und ermöglichen so die Erfüllung zahlreicher Funktionen und eine attraktive Freiraumgestaltung.

Wesentliches Gestaltungselement im Quartier sind Einzelbaumpflanzungen. Diese sind erforderlich, um eine den Baukörpern gegenüber angemessene Grünmasse zu entwickeln (Höhe, Volumen) und einen wirksamen stadtklimatischen Ausgleichseffekt zu erzielen. Die Beschattung durch die Bäume erhöht die Aufenthaltsqualität und verbessert das örtliche Kleinklima. Aufgrund der klar geometrischen und achsialen Anordnung der Baukörper wird dieses Gestaltelement auch bei den Baumpflanzungen aufgegriffen.

An der Süd- und Westflanke im Bereich des zentralen Platzes ist ein Baumraster vorgesehen, um den Charakter eines urbanen Baumplatzes zu schaffen. Zugleich können oben genannte Effekte auf Kleinklima und Aufenthaltsqualität erzielt werden. Geeignet wären hier kleinkronige Gehölze oder streng geschnittene Bäume wie z.B. Platanen. Durch die Verwendung hochstämmiger Gehölze bleibt ein offener und transparenter Charakter der Platzsituationen erhalten. Standortverschiebungen sind in Abhängigkeit späterer Nutzungen möglich.

Die Baumreihen entlang der westlichen und nördlichen Grünflächen fassen die Grünflächen ein. Hier wären heimische Baumarten wie Feldahorn, Hainbuche oder Spitzahorn geeignet. Bei den vorgesehenen Pflanzabständen bleibt auch hier ein offener Charakter der Flächen

erhalten. Weitere Details zur Gestaltung der Grünfläche sind der späteren Freiflächengestaltung vorbehalten.

Die Festsetzungen zu den Anteilen heimischer Arten sind erforderlich, um auch im bebauten Raum eine ökologische Mindestqualität der Grünflächen zu sichern. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung bzw. Dachbegrünung.

Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Spielplätze

Gemäß Spielplatzsatzung wären im Baugebiet bei einer voraussichtlichen Wohnfläche von ca. 31.300 qm ca. 1.880 qm Spielplatzfläche nachzuweisen.

Im ehem. Schaeffler-Areal sind 2 Teilflächen mit insgesamt ca. 2.400 qm festgesetzt. Damit werden die Anforderungen der Spielplatzsatzung deutlich erfüllt. Die Verteilung auf 2 Teilflächen ermöglicht eine räumliche Trennung für die unterschiedlichen Altersgruppen. Innerhalb des ehemaligen Schaeffler-Areals wären bei der konkreten Spielplatzgestaltung v.a. jüngere Altersgruppen zu berücksichtigen.

Ergänzend ist auf die insgesamt ca. 4.600 öffentlicher und öffentlich nutzbarer Parkflächen hinzuweisen, die ebenfalls teilweise als Spielfläche genutzt werden können.

Die Spielplatzfläche neben dem Busparkplatz am Margaretendamm (Skater-Anlage) dient v.a. älteren Kindern und Jugendlichen und ist deshalb außerhalb des Wohngebiets sinnvoll angeordnet.

7.2 Umweltschützende Belange / Eingriffsregelung / Baumschutzverordnung/ Artenschutz

Die Planung dient der Innenentwicklung der Stadt Bamberg. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB liegt vor und bestätigt die Anwendbarkeit des § 13a, vorbehaltlich eines vom Vorhabensträger vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Sanierungskonzeptes bzgl. der Altlasten.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des

Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Durch das Erhaltungsgebot für Altbäume werden Eingriffe vermieden. Die Entsiegelung weiter Teile des Geltungsbereichs wirkt sich positiv auf den Naturhaushalt aus.

Die wesentlichen umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes sind

- Umnutzung ehemals industriell genutzter Flächen für Wohnen, Büros und Garagen, damit Reduktion der Immissionsbelastung gegenüber der früheren industriellen Nutzung
- Entsiegelung in der Größenordnung von etwa 12.700 qm, damit Schaffung von Flächen für die Regeneration von Bodenfunktionen und Verbesserung des Wasserhaushaltes
- Sanierung vorhandener Altlasten aufgrund der Anforderungen der festgesetzten künftigen Nutzungen, damit dauerhafte Beseitigung potenzieller Gefährdungen von Boden- und Grundwasser
- erhebliche Erhöhung des Grünflächenanteils und damit verbunden positive stadtklimatische Auswirkungen (Luftreinhaltung, Kaltluftentstehung, Frischluftentstehung)
- vollständiger Wegfall von Störfallrisiken aus der industriellen Nutzung
- Öffnung des Gebietes für die Bevölkerung und Ermöglichung von Fuß- und Radwegeverbindungen
- Erhalt der denkmalgeschützten Teilbereiche und sinnvolle Folgenutzung

Eingriffsregelung

Aus der obigen Aufzählung wird deutlich, dass mit dem Bebauungsplan ausschließlich positive Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesundheit erzielt werden und vorhandene Umweltrisiken saniert bzw. vermieden werden. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung finden nicht statt, somit wäre auch unabhängig von den Regelungen des § 13 a BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Der Bebauungsplan trägt damit Umwelt schützenden Belangen umfassend Rechnung und dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Baumschutzverordnung

Unabhängig von der Eingriffsregelung ist die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg zu beachten. Der Großteil der unter die Verordnung fallenden Bäume ist mit dem

festgesetzten Erhaltungsgebot nicht von Eingriffen betroffen. Zum Freiflächengestaltungsplan ist ein Baumbestandsplan mit Angaben zur Baumart und Stammdurchmesser in 1 m Höhe erforderlich, um die evtl. betroffenen geschützten Bäume exakt zu ermitteln. Mit den umfangreichen festgesetzten Neupflanzungen sind evtl. Verluste problemlos auszugleichen.

Für 2 zu entfernende Bäume an der Lichtenhaidestraße wird durch Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs Ersatz geschaffen.

Artenschutz

Für das Vorhaben und den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro für ökologische Studien Bayreuth, vom 1.6.2012, erarbeitet. Der Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

"Fortpflanzungsstätten von Vogel- und Fledermausarten im Gebäudebestand sowie potenzielle Quartiere in den Parkbäumen sind durch das Vorhaben nur in geringem Umfang betroffen. Bei den Fledermäusen sind nur Jagdhabitats betroffen. Es wurden keine artenschutzrechtlich besonders relevanten (streng geschützte, seltene, anspruchsvolle) Arten nachgewiesen. Weit verbreitete Arten, sogenannte Allerweltsarten, welche häufig und ungefährdet sind, sind im Gebiet vorhanden.

Die o.g. vorkommenden Vogelarten sind in Oberfranken häufig und sehr weit verbreitet. Einige Arten können als typische Kulturfolger bezeichnet werden, die besonders häufig in Siedlungsbereichen brüten. In der saP-Prüfliste für Oberfranken, die durch die Höhere Naturschutzbehörde der Regierung von Oberfranken erstellt wurde, sind diese häufigen Arten, deren Population in Oberfranken nicht gefährdet sind (sog. Allerweltsarten wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise etc.), nicht enthalten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde für das Bebauungsplanprojekt im Siedlungsbereich von Bamberg nicht als notwendig erachtet."

8. Auswirkungen

Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Stadt Bamberg sind derzeit nicht absehbar.

9. Maßnahmen

Derzeit nicht absehbar.

10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Zukünftig wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt.

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan 215A vom 04.07.2012, das Altlastengutachten vom 21.11.2011 und die Geruchimmissionsprognose vom 01.05.2012 sind Anlage zur Begründung.

Bamberg, den 04.12.2012

VORHABENSTRÄGER:

Schaeffler Areal
1. und 2. Liegenschaften GmbH
Parkweg 6
83670 Bad Heilbrunn

ENTWURFSVERFASSER

Bebauungsplan:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Grünordnungsplan:

TEAM 4 landschafts+ortsplanung
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger Str. 65 tel 0911/393570 fax 3935799

Anhang Pflanzliste

Artenauswahl heimische Wildgehölze (i.w.S.), Anteil ca. 80 % der Gehölzpflanzungen bei privaten öffentlich gewidmeten Grünflächen und 100 % der Gehölzpflanzungen bei der öffentlichen Grünfläche

Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde

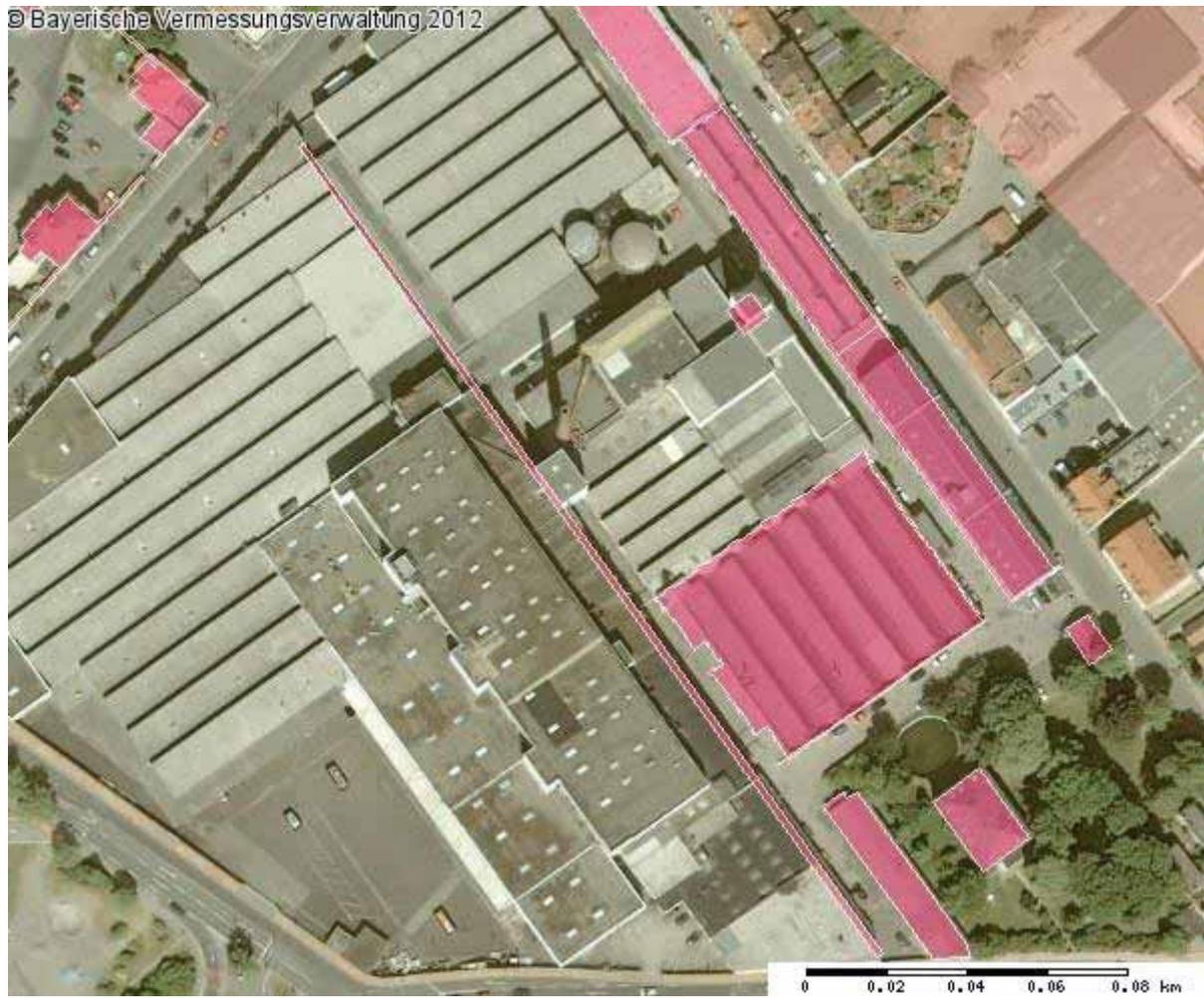
Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose (u.a. Wildrosen)
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder

Anhang Einzelbaudenkmäler



Quelle: www.geodaten.bayern.de