



Die Stadt Bamberg erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den nachfolgenden Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text als

Satzung

I Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 NauNVO)

- SO Stud**: Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung STUDENTENWOHNEN. Im Sondergebiet "SO Stud" sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 8 Vorhaben mit der Zweckbestimmung Studentenwohnen zulässig. Ergänzend sind bis zu 4 dem Studentenwohnen zugeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.
- WR**: Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- GRZ**: Im Sondergebiet "SO Stud" beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,5. Im Reinen Wohngebiet "WR" beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4.
- GFZ**: Im Sondergebiet "SO Stud" beträgt die maximal zulässige Geschossflächenzahl 1,9. Im Reinen Wohngebiet "WR" beträgt die maximal zulässige Geschossflächenzahl 1,2.
- VI**: Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Die zulässige Zahl der Geschosse ist den zeichnerischen Festsetzungen in den Baufeldern zu entnehmen.
- GH +270,5 ü.NN**: zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über NN. Über die Gebäudehöhe herausragende untergeordnete Bauteile, wie z.B. notwendige Treppenhäuser, Aufzugüberfahrten, offen gestaltete Absturzsicherungen, Abgas- bzw. Abluftrohre, sind ausnahmsweise zulässig bis zu einer Gesamthöhe der überhöhten Bauteile von maximal 20 % der Dachfläche und einer maximalen Bauteilhöhe von 2,50 m. Für Gebäude und Bauteile mit einer Höhe über 267,1 m NN OK Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung des Luftamts Nordbayern einzuholen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- abweichende Bauweise**: Im Sondergebiet "SO Stud" ist eine abweichende Bauweise zulässig mit Seitenlängen von maximal 80 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.
- offene Bauweise**: Im Reinen Wohngebiet "WR" ist eine offene Bauweise zulässig.
- A/B**: Baugrenzen mit differenzierter Höhenentwicklung und Abstufung in der Geschossigkeit. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenanlagen mit Vordach, Balkone) ist in den als Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig (BauNVO §23 Abs. 3).

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**

5. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation**

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) / Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und 14 BauGB) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6)

- NA ST**: Fläche für Nebenanlagen (NA), offene Stellplätze (ST). Nebenanlagen, wie z.B. Einhausungen für Müllcontainer, sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den mit "NA" gekennzeichneten Flächen zulässig. Fahrradbügel, auch überdacht, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Stellplätze sind ausschließlich in der Garagenanlage "GA" und in den mit "ST" gekennzeichneten Bereichen für offene Stellplätze zulässig.
- GA**: Fläche für Garagenanlagen mit mehreren Geschossen, Parkdeck

I Zeichnerische und textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Freiflächen-gestaltungsplan**: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bamberg und dem Studentenwerk Würzburg zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6)
- 7. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**:
 - Begrünungsgebot und Vollzugsfristen**: Den Bauanträgen ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der grünordnerischen Festsetzungen prüfbar hervorgehen. Der Plan ist mit den Fachdienststellen der Stadt Bamberg abzustimmen.
 - Pflanzbindung, am Standort zu erhaltender Baum**: Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei allen Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind fachlich mit dem Umweltamt der Stadt Bamberg abzustimmen. Die Rodung von Bäumen ist grundsätzlich vor dem Entfernen beim Umweltamt der Stadt Bamberg anzuzeigen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung nach Anordnung des Umweltamtes zu ersetzen.
 - Pflanzgebot, ohne Standortbindung**: Die nicht überbauten privaten Freiflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Weitere Regelungen hierzu trifft der Freiflächengestaltungsplan. Die umzusetzenden Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein.
 - Pflanzsymbol**: Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei allen Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind fachlich mit dem Umweltamt der Stadt Bamberg abzustimmen. Die Rodung von Bäumen ist grundsätzlich vor dem Entfernen beim Umweltamt der Stadt Bamberg anzuzeigen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung nach Anordnung des Umweltamtes zu ersetzen.
 - Pflanzqualität / Pflanzgröße**: Die Qualität richtet sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916: Bäume sind als Hochstämmen mit der Mindestgröße 4xv StU 20 - 25 zu pflanzen. Sträucher für freiwachsende Hecken sind mit der Mindestqualität 2xv, 125 - 150, auszuwählen.
 - Pflanzstandorte**: Für die Pflanzung von Bäumen gelten die Mindestanforderungen für Baumpflanzungen der Stadt Bamberg. Die Pflanzung der Bäume hat in mindestens 12,5 m großen und 1,5 m tiefen, unverriegelten bzw. vor Verdichtung geschützten Baumschleiben gemäß DIN 18916 erfolgen. Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen zu sichern. Die Bäume sind mit einem geeigneten Stammschutz zu versehen.
 - Baumschutz / Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg**: Bei Umsetzung des Bebauungsplans müssen insgesamt 39 Bäume gerodet werden, die mit Stand August 2018 der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg unterliegen. Im Bebauungsplan ist die Ersatzpflanzung von mindestens 29 Bäumen festgesetzt. Die genaue Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Für jeden, nicht pflanzbaren Baum, ist eine Ersatzzahlung gemäß 1a Abs. 3 BauGB in Verb. mit Art 6a Abs. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz zu leisten. Die Zahlung ist zur Herstellung eines gleichartigen und gleichwertigen Lebensraums im Stadtgebiet Bamberg zu verwenden. Die Kostenermittlung sowie die Herstellungs- und Entwicklungsziele sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
 - Pflege / Unterhalt**: Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Herstellung der Nutzbarkeit der Verkehrsflächen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen, soweit nicht anders festgesetzt. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
 - Artenschutz**: Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Um einen Verbotstatbestand nach BNatSchG zu vermeiden und die Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes einzuhalten ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Plangebiet durchzuführen. Aufgrund der zeitlichen Bauabfolgen sind entsprechende spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen für die jeweiligen Bauabschnitte im Jahr vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.
 - Artenschutz ergänzt zum 23.08.2019**: Als Kompensationsmaßnahmen (CEF) für Quartiersverluste von Vögeln und Feldermäusen mit Abbruch des 1. Bauabschnitts sind folgende Nistkästen im Bereich der Fassaden vorzusehen: 10 Sperlingskästen, 10 Mauerseglerkästen, 10 Spaltenquartiere Fledermäuse unter Putz. Die CEF-Maßnahmen sind in Abstimmung mit der UNB Stadt Bamberg durchzuführen. (Details siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP vom 25.07.2019)
 - 8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionschutz) (§ 9 Abs. 24 BauGB)**: Fassaden mit Festsetzung von passivem Schallschutz, z.B. Schallschutzfenster, verbunden mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen. Im Plangebiet sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen bzw. Fassadenabschnitten bei Neuplanungen oder der wesentlichen baulichen Änderung von Bestandsgebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der erforderliche Schutz gegen Außenlärm ist für Räume, die zum Wohnen und Schlafen genutzt werden, unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 für den Nachtzeitraum zu messen. Sämtliche Wohnräume in den gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Energie Fernwärme, Gas, Telekommunikation und Wasser**: Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten. Zwischen geplanten Gebäuden oder Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW Arbeitsblätter DVGW GW125, G462 und W403 einzuhalten.
- Wasserrrecht**: Es sind die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) und der dazu erlassenen Verordnungen zu beachten. Sofern durch die geplante Bebauung Eingriffe in das Grundwasser erfolgen, sind wasserrechtliche Erlaubnisse frühzeitig im Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz einzuholen.
- Abwasser- und Niederschlagswasser-beseitigung**: Für Bauvorhaben ist ein eigenständiges EWS-Verfahren gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg (EWS) erforderlich. Alles anfallende Schmutzwasser ist nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg (EWS) sowie nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechende Leitungen, Kanäle, Bauwerke zum Sammelklärwerk der Stadt Bamberg abzuleiten. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach der EWS auf den anzuschließenden Grundstücken zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Entsprechend DIN 1986-100 ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer, zu führen.
- Abfallbeseitigung**: Bei Baumaßnahmen ist die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zu beachten. Dabei ist die Erfüllung oder das Entfallen von Pflichten nach Gewerbeabfallverordnung zu dokumentieren. Entsprechend der Abfallwirtschaftsatzung (AWSt) der Stadt Bamberg ist für ausreichend befestigte und geeignete Standorte der Abfallbehälter zu sorgen. Die Standorte müssen die getrennte Erfassung von Papier, Bioabfällen, Verpackungen und Restmüll erlauben. Die Standorte dürfen nicht mehr als 15 m von der Straße entfernt sein, die von der Müllabfuhr angefahren wird. Der Zugang am Standort muss frei zugänglich, ohne Stufen und ohne größeres Gefälle sowie ausreichend breit sein (im Einzelnen siehe § 15 der Abfallwirtschaftsatzung der Stadt Bamberg sowie Merkblatt zu den Anforderungen an private Standplätze und Abfallbehälter gemäß § 15 Abfallwirtschaftsatzung der Stadt Bamberg).
- Brandschutz**: Die Löschwasserversorgung ist nach den Technischen Regeln der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400-1 sicherzustellen. Diese Arbeitsblätter geben insbesondere Auskunft über die erforderliche Löschwassermenge und die Standorte der Entnahmestellen. Die Mindest- Löschwassermenge muss 96 m³/h über eine Zeitdauer von mind. 2 Stunden betragen. Darüber hinaus sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und Realisierung des Planungsbereiches oder bei Anordnungsplanung seitens des Versorgungsantragstellers das Amt für Zivil- und Brandschutz der Stadt Bamberg an der Planung zu beteiligen - insbesondere im Hinblick auf die Erfüllung der Anforderungen für den Grundschutz und auch der Standorte von Hydranten. Es sind die Anforderungen für Flächen für die Feuerwehr aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 einzuhalten. Die Feuerwehrzufahrten, Traglasten, Feuerwehraufstellflächen und Bepflanzungen sind so vorzusehen, dass jederzeit die vorgesehene Nutzung möglich wäre.
- Schallimmissionschutz**: Die Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie gegebenenfalls zu berücksichtigender Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke. Hierfür sind die im Bericht 14552-1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 15. März 2019 in Anlage 4 bis 17 dargestellten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 ist wie folgt vorzugehen:
 - für ausschließlich tagsüber genutzte Wohnräume: Beurteilungspegel tags gemäß Bericht 14552-1, Anlage 4 bis 10 plus 3 dB
 - für tags und nachts genutzte Wohn- und Schlafräume: Beurteilungspegel nachts gemäß Bericht 14552-1, Anlage 11 bis 17 plus 13 dB
 Abweichungen von den im Bericht 14552-1 genannten Beurteilungspegeln sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel auftreten. Die Bauaufsichtsbehörde kann einen qualifizierten Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verlangen.
- Energie, Klimaschutz**: Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind Bauvorhaben so zu planen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Es wird auf die Nutzung von Fern- Nahwärme hingewiesen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EE WärmeG) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

I Zeichnerische und textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**: Die Gebäude und baulichen Nebenanlagen innerhalb der einzelnen Baufelder müssen in Bezug auf Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.
- Dachformen, Dachaufbauten und Dachgestaltung**: Im Sondergebiet "SO Stud" und im Reinen Wohngebiet "WR" sind nur Flachdächer mit einer Attika und einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 10° sind zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm herzustellen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung aus Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen regionaler Herkunft zu bepflanzen. In Kombination mit Dachbegrünung sind auch Aufbauten zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung zulässig.
- Anlagen für die Abfallbeseitigung**: Abfallsammelanlagen sind in Gebäude zu integrieren oder auf privaten Grundstücken in den in der Planzeichnung mit NA gekennzeichneten Flächen anzuordnen und so einzuhausen, dass die Behälter vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
- Tiefe der Abstandsflächen**: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Mindestabstand zwischen den Außenwänden von Gebäuden unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert, auch wenn dadurch die Tiefe der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO unterschritten wird.
- Stellplätze, Garagen und Carports**: Im Sondergebiet "SO Stud" sind je neu gebautem Wohnplatz 0,2 PKW-Stellplätze vorzuhalten. Bei anderen Nutzungen als Wohnungen für Studenten gilt für PKW-Stellplätze sowie allgemein bei Stellplätzen für Motorräder und Fahrräder die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg. Im Reinen Wohngebiet "WR" gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg. PKW-, Motorrad- u. Fahrradstellplätze sind in das Gesamtkonzept zu integrieren und einheitlich zu gestalten. Die Oberflächen offener Stellplätze sind offenporig zu gestalten.
- : Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Aufhebung und Ersetzung des Bebauungsplans Nr. 316D**: Die Bebauungsplanänderung „316H - Studentenwohnheim Pestalozzistrasse“ befindet sich innerhalb des rechtsveränderlichen Bebauungsplans „316D - An der Wassermannstrasse zwischen Pestalozzistrasse + Weissenburgstrasse“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 316D werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Inkrafttreten aufgehoben. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist in der Planzeichnung dargestellt.

II Zeichnerische und textliche Hinweise

- 1234**: Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 123**: Höhenlinien mit Höhenangaben in Meter
- 123.45**: Natürliches Gelände im Bestand in Meter ü. NN
- 1**: Bestehende Bebauung mit Hausnummer
- 1**: Abzubrechende Bebauung mit Hausnummer
- Geplante Bebauung**
- Geplante Bauabschnitte: BA1 / BA2 / BA3**
- Maße in Meter**
- : Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 316D
- Bodensicherung und Abtragelagen im Boden und in Gebäuden**: Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und BBodSchG zu schützen und nach DIN 18915 fachgerecht für die Wiederverwertung zu lagern.
- Denkmalschutz**: Gem. Art. 8 (1) Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Gem. Art. 8 (2) Bayer. Denkmalschutzgesetz sind aufgefunden Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Energie Fernwärme, Gas, Telekommunikation und Wasser**: Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten. Zwischen geplanten Gebäuden oder Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW Arbeitsblätter DVGW GW125, G462 und W403 einzuhalten.
- Wasserrrecht**: Es sind die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) und der dazu erlassenen Verordnungen zu beachten. Sofern durch die geplante Bebauung Eingriffe in das Grundwasser erfolgen, sind wasserrechtliche Erlaubnisse frühzeitig im Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz einzuholen.
- Abwasser- und Niederschlagswasser-beseitigung**: Für Bauvorhaben ist ein eigenständiges EWS-Verfahren gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg (EWS) erforderlich. Alles anfallende Schmutzwasser ist nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg (EWS) sowie nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechende Leitungen, Kanäle, Bauwerke zum Sammelklärwerk der Stadt Bamberg abzuleiten. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach der EWS auf den anzuschließenden Grundstücken zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Entsprechend DIN 1986-100 ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer, zu führen.
- Abfallbeseitigung**: Bei Baumaßnahmen ist die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zu beachten. Dabei ist die Erfüllung oder das Entfallen von Pflichten nach Gewerbeabfallverordnung zu dokumentieren. Entsprechend der Abfallwirtschaftsatzung (AWSt) der Stadt Bamberg ist für ausreichend befestigte und geeignete Standorte der Abfallbehälter zu sorgen. Die Standorte müssen die getrennte Erfassung von Papier, Bioabfällen, Verpackungen und Restmüll erlauben. Die Standorte dürfen nicht mehr als 15 m von der Straße entfernt sein, die von der Müllabfuhr angefahren wird. Der Zugang am Standort muss frei zugänglich, ohne Stufen und ohne größeres Gefälle sowie ausreichend breit sein (im Einzelnen siehe § 15 der Abfallwirtschaftsatzung der Stadt Bamberg sowie Merkblatt zu den Anforderungen an private Standplätze und Abfallbehälter gemäß § 15 Abfallwirtschaftsatzung der Stadt Bamberg).
- Brandschutz**: Die Löschwasserversorgung ist nach den Technischen Regeln der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400-1 sicherzustellen. Diese Arbeitsblätter geben insbesondere Auskunft über die erforderliche Löschwassermenge und die Standorte der Entnahmestellen. Die Mindest- Löschwassermenge muss 96 m³/h über eine Zeitdauer von mind. 2 Stunden betragen. Darüber hinaus sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und Realisierung des Planungsbereiches oder bei Anordnungsplanung seitens des Versorgungsantragstellers das Amt für Zivil- und Brandschutz der Stadt Bamberg an der Planung zu beteiligen - insbesondere im Hinblick auf die Erfüllung der Anforderungen für den Grundschutz und auch der Standorte von Hydranten. Es sind die Anforderungen für Flächen für die Feuerwehr aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 einzuhalten. Die Feuerwehrzufahrten, Traglasten, Feuerwehraufstellflächen und Bepflanzungen sind so vorzusehen, dass jederzeit die vorgesehene Nutzung möglich wäre.
- Schallimmissionschutz**: Die Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie gegebenenfalls zu berücksichtigender Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke. Hierfür sind die im Bericht 14552-1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 15. März 2019 in Anlage 4 bis 17 dargestellten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 ist wie folgt vorzugehen:
 - für ausschließlich tagsüber genutzte Wohnräume: Beurteilungspegel tags gemäß Bericht 14552-1, Anlage 4 bis 10 plus 3 dB
 - für tags und nachts genutzte Wohn- und Schlafräume: Beurteilungspegel nachts gemäß Bericht 14552-1, Anlage 11 bis 17 plus 13 dB
 Abweichungen von den im Bericht 14552-1 genannten Beurteilungspegeln sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel auftreten. Die Bauaufsichtsbehörde kann einen qualifizierten Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verlangen.
- Energie, Klimaschutz**: Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind Bauvorhaben so zu planen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Es wird auf die Nutzung von Fern- Nahwärme hingewiesen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EE WärmeG) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Der Bau- und Werksrat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 16.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2019 hat in der Zeit vom 04.02.2019 bis 22.02.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2019 hat in der Zeit vom 24.01.2019 bis 22.02.2019 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2019, ergänzt zum 23.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2019 bis 11.10.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2019, ergänzt zum 23.08.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 11.10.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksrats vom 03.12.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2019 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 03.12.2019 wird hiermit ausgefertigt.

Bamberg, Andreas Starke
Oberbürgermeister

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

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bamberg, Stadtplanungsamt

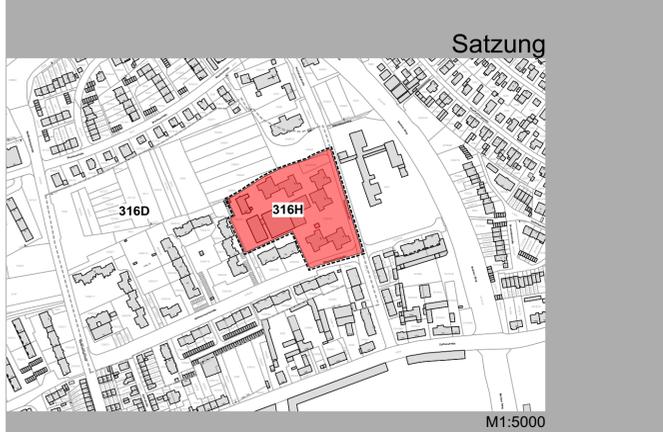
Gmkg: Bamberg
Gebiet: 316
Blatt: 85-21.14/15/19/20



316H Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan
Studentenwohnheim Pestalozzistrasse

Vereinfachtes Änderungsverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



Bamberg, 03.12.2019 **Baureferat**
Stadtplanungsamt

Entwurfsverfasser: Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH
Bebauungsplan: Hüttenstraße 4, 97072 Würzburg

Grünordnungsplan: WGF Landschaft GmbH
Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg

Thomas Beese Baureferent
Achim Welzel Amtsleiter
Bearth: M. Gebhardt
Gez.: M. Gebhardt



**BEBAUUNGSPLAN 316H
„STUDENTENWOHNHEIM PESTALOZZISTRASSE“**

Änderung im Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB für eine Teilfläche des Bebauungsplans
„316D – An der Wassermannstrasse zwischen Pestalozzistraße + Weissenburgstraße“ für die Flurstücke
Nr. 5362/50, 5362/216 und 5362/56 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nr. 5348/2, 5333/2, 5362/4 sowie 5362/6

Begründung nach § 2a BauGB

Stand 03. Dezember 2019

IMPRESSUM

Bauleitplanung

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg
Telefon 0931 . 794 0778-11
www.schirmer-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Marek Stadthaus, Stadtplaner
Martin Gebhardt, M.Sc.

Grünordnung

WGF Landschaft GmbH Nürnberg

Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg
Telefon 0911 . 94 603-0
www.wgf-nuernberg.de

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Hupfer

Würzburg, 03. Dezember 2019

INHALT

1	Planungsanlass und Ziele der Planung	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planänderung	4
1.2	Städtebauliche und grünordnerische Ziele	4
2	Verfahren	5
2.1	Rechtliche Grundlagen	5
2.2	Verfahrensgrundlage	5
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	5
2.4	Verfahrensablauf	6
3	Das Planungsgebiet	7
3.1	Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	7
3.2	Städtebauliche Einbindung	7
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
4	Einordnung in die Gesamtplanung	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm 2018	9
4.2	Flächennutzungsplan	9
4.3	Bebauungsplan 316D - An der Wassermannstrasse zwischen Pestalozzistraße + Weissenburgstraße	9
4.4	Städtebauliches Konzept aus dem Wettbewerb	10
5.	Vorhabenbezogene Gutachten	13
5.1	Abstimmung zu notwendigen Gutachten	13
5.2	Schallemissions- und -immissionsgutachten	13
5.3	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung [ergänzt zum 23.08.2019]	15
6	Begründung der Festsetzungen	17
6.1	Textliche und zeichnerische Festsetzungen	17
6.2	Örtliche Bauvorschriften	19
7	Flächenbilanz	21

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

1.1 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Die Studentenwohnanlage Pestalozzistraße, Bamberg, wurde in 3 Bauabschnitten von 1977 bis 1992 errichtet. Der erste Bauabschnitt von 1977 entspricht nicht mehr den Anforderungen an das gesunde studentische Wohnen, die bauliche energetische und hygienische Situation ist ungenügend, die Anforderungen der Nutzer hinsichtlich Belegung und Größe der Räume und der Ausstattung an Wohnraum haben sich geändert. Deshalb soll das Wohnheim durch Neubauten ersetzt werden.

Das Studentenwerk Würzburg hat einen Architektenwettbewerb durchgeführt, dessen mit dem ersten Preis prämierter Beitrag nun umgesetzt werden soll. Teil des Wettbewerbs war auch die städtebauliche Planung einer langfristigen Erneuerung des zweiten und dritten Bauabschnitts.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, muss der bestehende Bebauungsplan „316D – An der Wassermannstrasse zwischen Pestalozzistraße + Weissenburgstraße“ in der Teilfläche des Studentenwohnheims angepasst werden.

Der Bebauungsplan erhält für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich den neuen Titel „316H Studentenwohnheim Pestalozzistraße“.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Zeitgemäße städtebauliche Neuordnung des Quartiers und Integration in den städtebaulichen Kontext.
- Schaffung von bezahlbarem und modernem Wohnraum für Studierende.
- Herausbildung einer individuellen und identitätsstiftenden Adresse durch zeitgemäße, qualitätsvolle Architektur.
- Aktivierung von Wohnraumpotentialen durch Innenentwicklung mit Nachverdichtung.

Folgende Ziele werden durch die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung verfolgt:

- Schaffung eines qualifizierten Freiraumangebots für die Bewohner.
- Verbesserung bzw. Aufrechterhaltung einer hohen Wohnumfeldqualität.
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch standortgerechte, dem Klimawandel angepasste Bepflanzung.
- Förderung des Miteinanders innerhalb der Wohnanlage durch Errichtung von Treffpunkten durch gemeinsam genutzte Hofbereiche sowie Freizeit- und Gartenflächen.

2. VERFAHREN

2.1 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)".
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.
- Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist.
- Die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.

2.2 Verfahrensgrundlage

Die Änderung des Bebauungsplans in der Teilfläche des Studentenwohnheims hat das Ziel, Innenentwicklung zu fördern und der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Hierzu soll der bestehende Standort des Studentenwohnheims verdichtet und geordnet werden. Die Zielsetzung der Schaffung günstigen studentischen Wohnraums bleibt also gleich, die Rahmenbedingungen ähnlich dem Bestand. Die Grundfläche der geplanten baulichen Anlagen liegt unter 20.000 m².

Es sind keine Vorhaben vorgesehen, welche entsprechend Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura2000-Gebiete).

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Es gelten die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB soll dennoch stattfinden.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Erarbeitung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB abgesehen.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.4 Verfahrensablauf

Vorausgehende Bauleitplanungsverfahren

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19. Juni 1975 den Bebauungsplan „316D – An der Wassermannstrasse zwischen Pestalozzistraße und Weissenburgstraße“ gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 24. Oktober 1975 rechtsverbindlich.

Änderung des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans „316D“ mit dem neuen Titel „316H Studentenwohnheim Pestalozzistraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB und die Auslegung des Konzepts der Bebauungsplanänderung wurde am 16.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Bau- und Werkssenat beschlossen und am 01.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplan-Konzepts mit Stand vom 16.01.2019 wurde am 01.02.2019 bekannt gemacht. Das Konzept mit Begründung wurde vom 04.02.2019 bis zum 22.02.2019 im Stadtplanungsamt der Stadt Bamberg zur öffentlichen Einsicht ausgelegt.

Mit Schreiben vom 24.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Hierbei konnten Stellungnahmen im Zeitraum zwischen dem 24.01.2019 bis zum 22.02.2019 für das Konzept des Bebauungsplans mit Stand vom 16.01.2019 abgegeben werden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2019, ergänzt zum 23.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2019 bis 11.10.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2019, ergänzt zum 23.08.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 11.10.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 03.12.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2019 als Satzung beschlossen.

3 Das Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten Bambergs, etwa 3 km entfernt vom Zentrum, an der Pestalozzistraße / Wassermannstraße. Das Areal umfasst die Flurstücke Nr. 5362/50, 5362/216 und 5362/56 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nr. 5348/2, 5333/2, 5362/4 sowie 5362/6 mit einer Gesamtfläche von ca. 17.707 m².

Die Grundstücke 5362/50 und 5361/216 sind mit drei Studentenwohnheimen bebaut, die sich im Norden, Osten und Süden um eine zentral liegende Parkpalette positionieren. Jedes der Wohnheime setzt sich aus vier aneinandergefügten T-förmigen Bauteilen mit Flachdach zusammen. Dabei gruppieren sich wiederum zwei T-Bauteile um einen Erschließungskern.

» Pestalozzistraße 9 a/b mit VI bis VIII Geschossen aus dem Jahr 1977

» Pestalozzistraße 9 c/d mit V bis VII Geschossen aus dem Jahr 1992

» Pestalozzistraße 9 e/f mit IV bis VII Geschossen aus dem Jahr 1994

Das Parkdeck ist zweigeschossig, wobei die untere Ebene um ein Halbggeschoss abgesenkt, die obere Ebene um ein Halbggeschoss erhöht liegt.

Das Grundstück 5362/56 ist bebaut mit einem 4-geschossigen Gebäude der Lebenshilfe Bamberg e.V.

3.2 Städtebauliche Einbindung

3.2.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur

Die Nachbarschaft ist städtebaulich heterogen. Im Norden der Grundstücke liegt eine Grünanlage, die sich über mehrere Blocks in West-Ost-Richtung erstreckt und als autofreie Fuß- und Radverkehrsverbindung den Nordosten Bambergs an das Zentrum anschließt. Spiel- und Bolzplätze bieten wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten. Jenseits der Parkanlage liegt ein Wohnquartier der 1950er Jahre sowie die Auferstehungskirche, deren Turm als Landmarke das Quartier aus der Ferne verortet und Blicke aus dem Quartier einfängt.

Im Westen des Planungsgebiets liegen benachbart zwei Wohngebäude aus den 1970er Jahren (Wassermannstraße 25 bis 31), daran anschließend gereihter Geschosswohnungsbau als Zeilen in Fertigbauweise der 1970er Jahre. Die Ausstattung und Gestaltung ist als einfach zu beurteilen.

Im Süden, entlang der Wassermannstraße, setzt sich die Mischnutzung mit Wohnzeilen der 1960er / 1970er Jahre und diffusen Gewerbeflächen (z.B. Autowerkstätten, Transportunternehmen) fort.

Im Osten des Wettbewerbsgebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Pestalozzistraße, liegen die private „Fachhochschule des Mittelstands“, ein Verkehrserziehungsgarten sowie mischgenutzte Wohn- und Gewerbeflächen. Daran schließt sich östlich die Haupteerschließungsstraße Berliner Ring an.

3.2.2 Verkehrserschließung

Die Grundstücke des Studentenwohnheims werden für den Fahrverkehr über die Pestalozzistraße mit Zufahrt zum zentral liegenden Parkdeck erschlossen.

Das Flurstück 5362/56 wird über einen Stich der Wassermannstraße von Westen erschlossen.

Ein Fußwegenetz knüpft die Wohngebäude an die Pestalozzi- und Wassermannstraße im Osten und Süden sowie an die Grünanlage im Norden an.

3.2.3 Ver- und Entsorgung

Da es sich um einen bereits in der Vergangenheit baulich genutzten Standort handelt, ist das Areal mit den erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung grundsätzlich erschlossen.

3.2.4 Grün- und Freiflächenstruktur

Die Grundstücke sind weitgehend mit Wiesenflächen und Baumbestand begrünt. Die Mehrzahl der Bäume sind Laubbäume mittleren Alters und grundsätzlich erhaltenswert. An der Pestalozzistraße befinden sich drei große Eichen, die zwingend zu erhalten sind.

3.2.5 Topografie

Das Planungsgebiet ist topografisch eben. Der niedrigste Punkt liegt im Nordwesten im Übergang zur Grünanlage bei 247,1 m, der höchste Punkt im Südosten bei 248,9 m am Kreuzungsbereich Pestalozzistraße / Wassermannstraße. Es ergibt sich also bei ca. 1,8 m Höhendifferenz auf ca. 155 m ein Ost-West-Gefälle von 1 %.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Ausnahme der in kommunalem Eigentum befindlichen Straßenräume sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs Privateigentum.

4. EINORDNUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

4.1 Landesentwicklungsprogramm

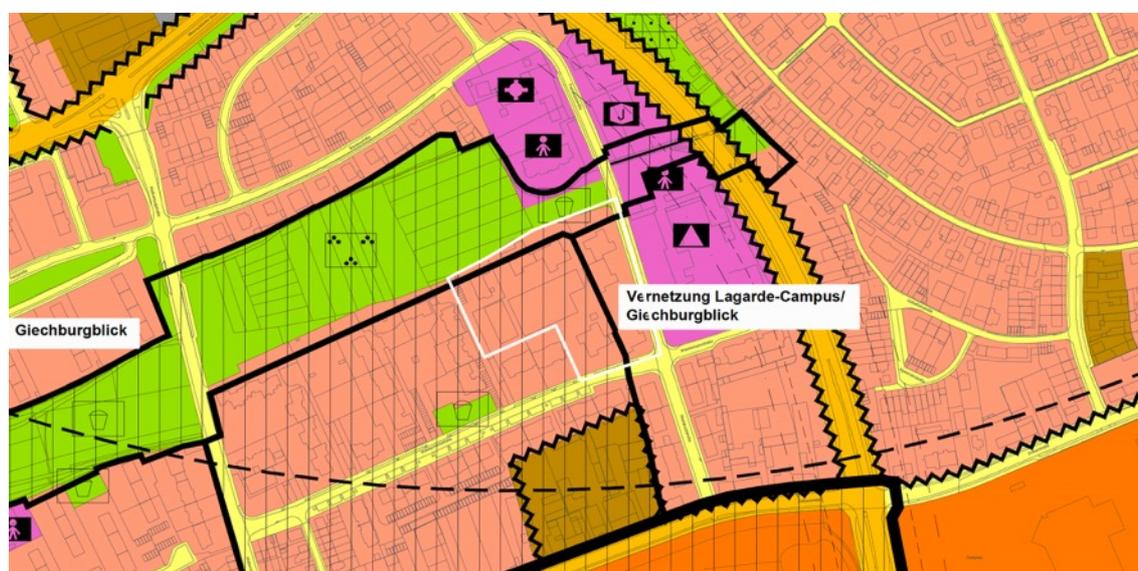
Die kreisfreie Stadt Bamberg als Teil der Metropolregion Nürnberg wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 als Oberzentrum benannt. Für diese gilt der Grundsatz: „Mittel- und Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten.“ Die Stadt übernimmt somit wesentliche Funktionen der Daseinsvorsorge für Nordbayern bzw. Oberfranken. Als Universitätsstadt kommt Bamberg ein wesentlicher Bildungsauftrag zu. Einhergehend sind die Studierenden mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Mit dem Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgt Bayern einen Ansatz des flächensparenden Bauens, u.a. durch Verdichtung bereits entwickelter innerörtlicher Standorte.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg mit Stand von März 2018 als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche setzt sich nach Westen und Süden fort.

Nördlich benachbart liegt eine Grünfläche, östlich benachbart liegen Gemeinbedarfsflächen „Schule“ und „Kindergarten“.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg mit Stand März 2018. Weiß umrandet ist die der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Quelle: Stadt Bamberg, 2018.

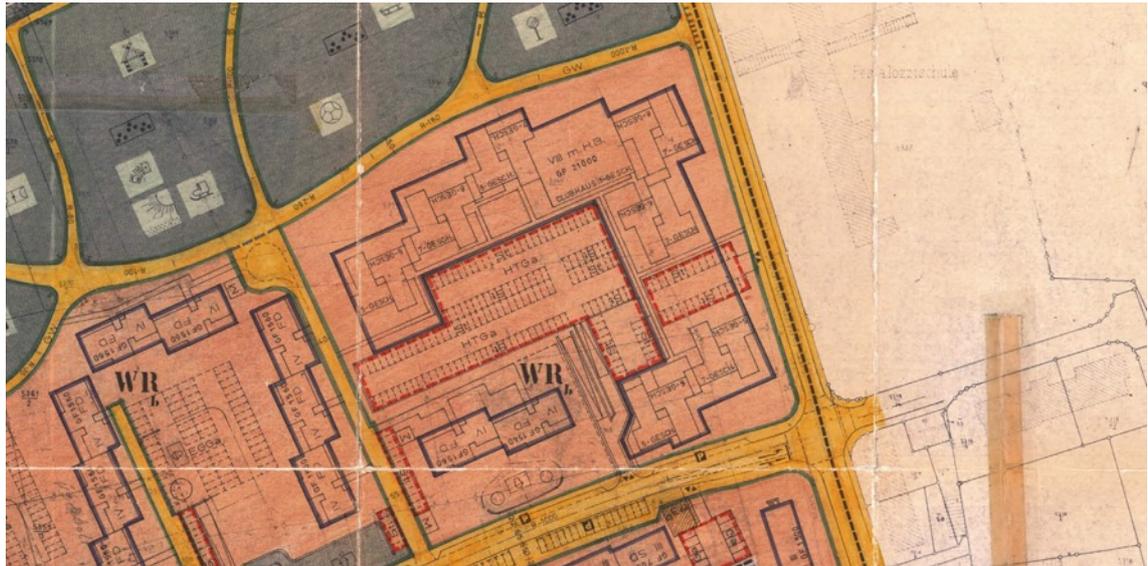
In dieser Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung wird beabsichtigt, die Art der baulichen Nutzung von „Reines Wohngebiet“ zu „Sondergebiet Studentenwohnen“ zu ändern. Der Charakter als Wohnort bleibt erhalten, jedoch mit einer Spezialisierung in der Nutzergruppe. Somit ist der Flächennutzungsplan für diese Fläche zu berichtigen.

4.3 **Bebauungsplan 316D - An der Wassermannstraße zwischen Pestalozzistraße + Weissenburgstraße**

Im Bebauungsplan 316 D wird für die Fläche an der Wassermannstraße zwischen Pestalozzistraße und Weissenburgstraße ein Reines Wohngebiet mit besonderer Bauweise (offen mit Gebäudelängen bis 80 m) (WR b) festgesetzt.

Im Geltungsbereich der jetzigen Planänderung 316H ist ein C-förmiges Baufeld durch Baugrenzen entlang der Pestalozzistraße im Osten und dem Park im Norden definiert. Insgesamt ist eine Geschossfläche von 21.000 m² in fünf- bis achtgeschossigen aneinandergereihten Gebäuden zulässig.

Im Zentrum liegt eine „Halbtiefgarage“ (Parkdeck) mit Zufahrt von der Wassermannstraße entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 5362/49 (Wassermannstraße 31).



Auszug aus dem Bebauungsplan 316 D mit Rechtskraft vom 24. Oktober 1975. Quelle: Stadt Bamberg, 2018.

Im Wesentlichen wurde das Konzept des Bebauungsplans mit der Errichtung von drei Studentenwohnheimen in den Jahren 1977, 1992 und 1994 umgesetzt.

Abweichend wurde die Zufahrt zum Parkdeck des Studentenwohnheims von Osten aus der Pestalozzistraße gebaut sowie im Westen am Stich der Wassermannstraße ein viergeschossiges Gebäude in offener Bauweise für betreutes Wohnen des Vereins Lebenshilfe e.V. errichtet. Da die Fläche dieses Gebäudes im Baufeld des Bebauungsplans eingeschlossen ist, muss das Grundstück in der Bebauungsplanänderung mit betrachtet werden.

4.4 **Städtebauliches Konzept aus dem Wettbewerb**

Das Studentenwerk Würzburg, Eigentümer des Studentenwohnheims Pestalozzistraße 9 a-f plant die Erneuerung der in die Jahre gekommenen Gebäude aus funktionalen und hygienischen Gründen. Es wird beabsichtigt, das älteste Gebäude Pestalozzistraße 9 a-b von 1977 abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die weiteren Gebäude von 1992 und 1994 sollen mittel- bis langfristig erneuert werden.

Für die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts zum Umbau des Standorts wurde im Frühjahr 2018 ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Dabei sollten drei Bauabschnitte entsprechend der Baujahre der bestehenden Gebäude gebildet werden.

Die Wettbewerbsentwürfe sollten sich städtebaulich in das Gefüge integrieren. Da heutige Studentenapartments überwiegend in Einzelzimmern, deutlich weniger in kleinen Wohngruppen mit 2 bis 4 Zimmern nachgefragt werden, ist ein Mehrbedarf an Fläche je Wohnheimplatz notwendig. Darüber hinaus soll auch wegen stetig steigender Studentenzahlen einerseits und einer allgemeinen Miet- und Wohnkostensteigerung andererseits die Anzahl der im Wohnheim kostengünstig angebotenen Wohnplätze erhöht werden. Aus diesem Grunde sollten im Wettbewerb je Bauabschnitt mindestens 250 Wohneinheiten bei orientierungsweise 8.000 m² Geschossfläche bzw. insgesamt ca. 25.000 m² angeboten werden.

Das Studentenwerk beabsichtigt die Umsetzung ersten Bauabschnitts aus dem Wettbewerbsbeitrag des ersten Preisträgers umarchitekt, Bamberg, und möchte das städtebauliche Konzept für den zweiten und dritten Bauabschnitt mittel- bis langfristig realisieren.

Das Konzept sieht eine geschlossene Kante zur Wassermannstraße und Pestalozzistraße vor und öffnet sich fächerartig und durchgrünt zum Landschaftspark nach Norden. Im Zentrum liegt ein umschlossener Gemeinschaftshof. Das Parkdeck wird bedarfsgerecht um ca. 30 % zurückgebaut.



Städtebauliches Konzept aus dem Wettbewerbsentwurf des ersten Preisträgers umarchitekt, Bamberg, Quelle: umarchitekt, 2018.

Beurteilung des Preisgerichts:

„Die städtebauliche Entwicklung wurde vom Verfasser mit verschiedenen Baukörpern, die aufeinander abgestimmt sind, gut gelöst. Der städtebauliche Entwurf wird auf das bestehende Parkdeck konsequent erweitert. Die bestehende Zufahrt zur Wohnanlage wird beibehalten. Dynamisch reihen sich die geplanten Gebäude des dritten Bauabschnittes an die bestehende Gebäudestruktur.“

Beide 6-geschossigen Bauwerke des ersten Bauabschnittes funktionieren für sich sehr gut. Die beiden L-förmigen Gebäude rahmen einen gut funktionierenden Quartiersplatz ein. Dieser Quartiersplatz hat eine hervorragende Aufenthaltsqualität. Durch die Staffelgeschosse wirken die Baukörper strukturiert aufgelockert mit Blick in die Natur.

Die Eingangssituation des Gebäudekomplexes liegt an der Gebäudeecke Pestalozzistraße richtig.

Im Haupteingang liegen Treppenhaus und Aufzug sehr zentral. Die Grundrisse werden zweihüftig erschlossen. Besonders ist hervorzuheben, dass sich der Flur durch die zurückgesetzten Eingangsbereiche der Zimmer spannend gestaltet. Durch diese Anordnung ist eine wirtschaftliche Lösung zu erwarten.

An den Stirnseiten der Flure platziert der Verfasser die Wohngruppen bzw. die barrierefreien, rollstuhlgerechten Apartments. Die Grundrisse der Zimmer sind flexibel und funktional dargestellt. Die kleine Loggia an den Appartements bedeutet für den Bewohner zusätzlich Aufenthaltsqualität.

Die 2-er Wohngruppen sind mit Nasszellen in den Appartements und gemeinsamen Essbereich ausgestattet. Die Familienapartments sind mit nur einer Nasszelle für die drei Zimmer ausgerüstet. Die Gemeinschaftsräume sind um den Quartiersplatz gruppiert im Zentrum vom Wohnheim fern von den Wohnungen. Bei der Errichtung des 1. BAs entsteht eine große Freifläche, die von den Bewohnern genutzt werden kann.

Die offene Ausrichtung der Gemeinschaftsräume ist konsequenterweise zum Parkdeck orientiert, um die Emissionen gering zu halten. Die Mehrzweckräume sind auch für die bestehenden Bauabschnitte sehr gut nutzbar. Über zwei Rampen werden zwei getrennte Fahrradabstellräume erschlossen.

Die Fassade ist durch die Loggien stark gegliedert. Dies verleiht der Fassadengestaltung eine gewisse Spannung."

Um Potenziale einer möglichen Verdichtung zu nutzen, im ersten Bauabschnitt die Anzahl der Wohneinheiten etwas zu steigern, die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu erhöhen und somit im Sinne des sozialen Auftrags die Wohnkosten zu senken, sollen das nordwestliche L-förmige und das zentrale L-förmige Gebäude um ein weiteres auf sechs zzgl. Staffelgeschoss (VI+S) erhöht werden. Die Geschossigkeit orientiert sich also weiterhin am Bestand mit fünf bis acht Geschossen und unterschreitet dabei das Höchstmaß.

Für die weiteren Bauabschnitte ist eine Erhöhung nicht vorgesehen.

Die fortgeschriebene Konzeption sieht im ersten Bauabschnitt bei IV bis VI+S Geschossen unter Beibehalt der bestehenden Gebäude von 1992 und 1994 eine Grundfläche von insgesamt ca. 4.000 m² und eine Geschossfläche von ca. 23.500 m² vor. Dies entspricht einer Grundflächenzahl GRZ von 0,27 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,6.

Bei Umsetzung des zweiten und dritten Bauabschnitts steigt die Grundfläche auf ca. 5.000 m² und die Geschossfläche auf ca. 27.600 m² bzw. die GRZ auf 0,34 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,88.

5. VORHABENBEZOGENE GUTACHTEN

5.1 Abstimmung zu notwendigen Gutachten

Am 14. November 2018 hat ein Scoping-Termin mit zuständigen Behörden der Stadt Bamberg stattgefunden, um das Vorhaben und die Bebauungsplanänderung vorzustellen und Hinweise über notwendige Gutachten zu erhalten. Generell wurde mit der Planung Einverständnis signalisiert.

Es wurde geäußert, dass die Erstellung eines Verkehrsgutachten nicht notwendig erscheint, da vorgesehen ist, dass die Anzahl der Stellplätze des Parkdecks künftig um ca. 30% verkleinert werden soll und somit mit weniger Quell- und Zielverkehr zu rechnen ist. Die Erfahrungen zeigen bereits jetzt, dass das Parkdeck nicht ausgelastet ist und die Nutzungsfrequenz als rückläufig eingeschätzt wird.

Aufgrund der seit der Aufstellung des Plans 316D gestiegenen Anforderungen an den Immissions- und Emissionsschutz sei ein Gutachten notwendig, das einerseits die Schallemissionen bei der Nutzung der Zufahrt zum Grundstück und der etwas nach Westen verlagerten Rampe zum Parkdeck, andererseits auch die Schalleinwirkungen ausgehend vom Verkehr auf der Hauptverkehrsstraße Berliner Ring untersucht.

Da das Quartier annähernd vollständig seit Ende der 1970er Jahre überbaut wurde und die Neuplanung keine wesentlichen Baumaßnahmen unter der Fundamentunterkante des Bestands vorsieht, sei von Bodenverunreinigungen und Altlasten nicht auszugehen. Ein Bodengutachten ist somit für die Bauleitplanung entbehrlich.

Für das Bauvorhaben wird aufgrund des vorhandenen Baubestands und der Lage am Park eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

5.2 Schallemissions- und -immissionsgutachten

Ein Gutachten „Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung – Bebauungsplan Nr. 316 H ‚Studentenwohnheim Pestalozzistraße‘ “ wurde durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co.KG, Nürnberg, Bericht Nr. 14552.1-Wb mit Stand vom 15. März 2019 erstellt.

Ziel der Untersuchung war es,

- Die Straßenverkehrsgeräusche, die insbesondere vom stark befahrenen Berliner Ring einwirken, zu untersuchen und gemäß den anzuwendenden Regelwerken zu beurteilen.
- Vom Plangebiet auf die umgebende Wohnbebauung einwirkende Anlagengeräusche, verursacht durch das bestehende, künftig teilweise zurückgebaute Parkdeck zu untersuchen und zu beurteilen.

Folgende Zusammenfassung des Gutachtens stellt auf Seite 25 / 26 die Resultate der Untersuchung dar:

„[...] Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche ein. Die Immissionssituation für Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes wurde untersucht und gemäß den anzuwendenden Regelwerken beurteilt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Anforderungen der DIN 18005 an einem Großteil der Fassaden der geplanten Bebauung eingehalten werden können. Überschreitungen der Orientierungswerte treten an Fassadenabschnitten im Norden und Osten des Plangebietes auf. An einigen Fassadenabschnitten werden auch die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Ursächlich sind insbesondere die Geräusche des Berliner Rings.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht erkennbar. An Fassadenabschnitten, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, wird die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Vorschläge für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind in Abschnitt 11 zusammengefasst. [Siehe auch Abbildung auf der folgenden Seite]



Vorschlag für die planerischen Festsetzungen, Quelle: Schallimmissionsgutachten, Wolfgang Sorge IfB, Nürnberg, 2019.

Durch die vom Plangebiet ausgehenden Anlagengeräusche des Parkdecks kommt es an der umliegenden Wohnbebauung rechnerisch zu Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm für „Reine Wohngebiete“. Ursächlich hierfür ist die Nähe der Wohnbebauung zu den Parkdecks und die besonders hohen Anforderungen der TA Lärm für „Reine Wohngebiete“.

[Es] wird empfohlen, die genannten, rechnerischen Überschreitungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne eine Festsetzung von Lärminderungsmaßnahmen abzuwägen, da die Parkdecks in unveränderter Form seit Jahrzehnten bestehen, verkleinert werden sollen und nur extensiv genutzt werden.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt von Wohnbebauung, sozialen Einrichtungen und Grünflächen. Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort wirken auf das Plangebiet von außen keine immissionsrelevanten Geräusche von Anlagen oder Betrieben ein. Es ist daher davon auszugehen, dass die Anforderungen der DIN 18005 für Anlagengeräusche innerhalb des Plangebietes eingehalten werden.“

In Kapitel 10.2 „Abwägung von Überschreitungen bei Anlagengeräuschen“, Seite 22 / 23, wird ausgehend vom baulich verkleinerten Parkdeck, genauer erläutert:

„[...] Für die Abwägung wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die untersuchten Parkdecks bestehen an dieser Stelle in baulich unveränderter Form seit mehreren Jahrzehnten.
- Aufgrund der Verringerung der Stellplätze von derzeit 239 Stellplätzen auf 150 Stellplätze, dies entspricht einer Minderung um 37 %, ist von einer Minderung der von den Parkdecks ausgehenden Geräuschimmissionen im Umfeld auszugehen.
- Als bauliche Maßnahme, die eine vollständige Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm für „Reine Wohngebiete“ bewirken könnte, kämen nur eine vollständige Überdachung und

gegebenenfalls seitliche Schließung der oberen Parkdecks in Frage. Es ist von einem hohen baulichen und finanziellen Aufwand auszugehen, der einer vergleichsweise extensiven Nutzung der Parkdecks gegenübersteht.

- Die berechneten Beurteilungspegel nachts überschreiten die Anforderungen der TA Lärm für „Reine Wohngebiete“, der Immissionsrichtwert nachts für „Allgemeine Wohngebiete“ wird jedoch eingehalten. Insofern sind durch die Geräusche der Parkdecks keine erheblichen Belästigungen oder gesundheitliche Gefährdungen der Anwohner zu erwarten.
- Rechnerisch wird auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschritten. Zu Parkplatzgeräuschen liegen jedoch Gerichtsurteile vor (Einzelfallentscheidungen), welche das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm im Beurteilungszeitraum nachts im Falle von Parkplätzen von Wohnanlagen als nicht anwendbar eingestuft haben. So heißt es beispielsweise im Urteil des VGH Baden-Württemberg (Az. 3 S 3538/94 vom 20. Juli 1995):

(Zitat)

„Die Frage der allgemeinen Anwendbarkeit des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm und der VDI Richtlinie 2058 auf Parklärm bedarf jedoch keiner weiteren Vertiefung. Jedenfalls hinsichtlich der aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze muss das Spitzenpegelkriterium außer Betracht bleiben. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.“

(Zitat Ende)“

5.3 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (ergänzt zum 23.08.2019)

Für den Geltungsbereich wurde nach Abstimmung mit der Stadt Bamberg (Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit besonderem Schwerpunkt auf den Bauabschnitt 1 und hier wiederum auf das Vorkommen von Fledermäusen erstellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt als Anlage dem Bericht bei.

Im folgend werden die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zusammenfassend wiedergegeben.

Bauabschnitt 1 (Abbruch und Neubau der Gebäude Nr. 9A und 9B an der Pestalozzistraße

Alle innerhalb der Umgrenzung „BA 1“ stockenden Bäume wurden hinsichtlich Specht-, Faulhöhlen, Rindenspalten, Anrissen, abplatzender Rinde im Zeitraum August 2018 bis Februar 2019 untersucht. Es wurden keine für Fledermäuse nutzbare Quartiere, Versteck- oder Ruheplätze vorgefunden. Alte Nester von Brutvögeln waren vorhanden. Die Rodung der Bäume und Sträucher in den gesetzlich zugelassenen Zeiträumen war somit möglich und artenschutzrechtlich zulässig.

In den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden 9A und 9B wurden im Spätsommer und Herbst 2018, im Winter 2018/2019 sowie im Frühjahr und Frühsommer 2019 mittels Batcorder und Horschboxen an den betroffenen Gebäuden im Umfeld jagende und ggf. das Gebäude oder auch den vorhandenen Baumbestand) anliegenden Fledermausarten erfasst, bestimmt und Rückschlüsse auf mögliche Quartierstandorte gezogen. Weiterhin wurden im Herbst 2018, Frühjahr und Frühsommer 2019 mittels mobiler Geräte Fledermausrufe aufgezeichnet. Somit konnte auch das Umfeld der vom Abriss betroffenen Gebäude untersucht werden. Hinweise auf eine erhöhte Fledermausaktivität innerhalb des Eingriffsgebietes BA 1 lagen nach Auswertung der umfangreichen Daten nicht vor. Gebäudeanflüge und Nahortung am Gebäude wurden weder beobachtet (IR-Nachtsichtgerät) noch im Detektor vernommen.

Fassaden, Fensterbretter sowie der Boden unter den Fassaden wurden hinsichtlich Kotpellets, Fledermaus-Mumien etc. abgesucht. An den Gebäuden konnten keine Beobachtungen gemacht werden.

Fazit zur Kartierung von Fledermäusen:

Eine Nutzung der Gebäude im Bauabschnitt 1 durch Fledermäuse kann mit hoher Wahrscheinlichkeit für den Beobachtungszeitraum 2018/2019 ausgeschlossen werden. Aktuell war aber keine Quartiernutzung nachweisbar.

Hinweis: Die Erhebungen zum Vorkommen von Fledermäusen wurde auf den aktuellen Bauabschnitt 1 beschränkt, da in der fachlichen Gültigkeit der Erhebungsergebnisse von 5 Jahren in den Bauabschnitten 2 und 3 keine Bautätigkeiten zu erwarten sind. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten im Bauabschnitt 2 bzw. 3 (wird nicht vor 2030 veranschlagt) sind die Gebäude und der umgebende Baumbestand auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. In einer der Alteichen südlich des Bauabschnittes 1 im Bereich der Häuser 9C und 9D besteht ein Fledermausquartier der Mückenfledermaus. Der Erhalt der Eiche; ggf. als Torso nach Rückschnitt, sollte Vorrang haben.

Sonstige saP-relevante Arten

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden im gesamten Geltungsbereich relevante Tier- und Pflanzenarten geprüft.

Säugetiere: Keine Nachweise aus der Gruppe der Bilche (Siebenschläfer, Haselmaus), Biber, Wildkatze, Fischotter kommen wegen nicht geeigneter Habitatbedingungen nicht vor.

Reptilien: Hinweise auf Vorkommen der Zauneidechse lagen im engeren Eingriffsgebiet an der Pestalozzistraße nicht vor. Die nächsten Vorkommen am Berliner Ring (Starkenfeldstraße, Flugplatz Breitenau) oder am Bahnhofgelände entlang der Bahnlinie sind ausreichend entfernt. Die in Oberfranken seltene Schling- oder Glattnatter kommt nur am Siedlungsrand von Bamberg.

Käfer: Bei den Käfern kommen im Geltungsbereich die Alteichen südlich des Bauabschnittes 1 im Bereich der Häuser 9C und 9D als mögliche Trägerbäume für den Eremiten in Betracht. Diese Bäume waren nicht zur Rodung vorgesehen und sind gemäß Freiflächengestaltungsplan zum Bauvorhaben Bauabschnitt 1 mit einem ortsfesten Baumschutzzaun vor Beeinträchtigungen geschützt. Die Bäume sind bis auf Weiteres zwingend zu erhalten.

Falter: Futterpflanzen von relevanten Faltern kommen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld vor. Tiere konnten jedoch nicht festgestellt werden.

Artenschutzrechtlich geschützte Amphibien, Fische, Libellen, Weichtiere und Gefäßpflanzen kommen wegen nicht geeigneter oder nicht vorhandener Habitatbedingungen nicht vor.

Eine Nutzung der Abrissgebäude durch Nischenbrüter (Vögel) und Fledermäuse ist prinzipiell möglich. Es sollten als Ausgleich an den neuen Gebäuden folgende Nistkästen im Bereich der Fassaden vorgesehen werden: 10 Sperlingskästen, 10 Mauerseglerkästen, 10 Spaltenquartiere Fledermäuse unter Putz.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Für das Areal des Studentenwohnheims wird die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von bisher Reines Wohngebiet in Sondergebiet Studentenwohnen geändert, um tatsächlich eine Bindung von Studentenwohnen langfristig am Standort zu sichern. Hierbei wird das Ziel verfolgt, speziell auf bedürftige Studenten ausgerichtete Angebote kostengünstigen Wohnraums mit entsprechender Infrastruktur zu entwickeln. Um den Betrieb der Wohnanlage zu gewährleisten, sollen bis zu vier Wohnungen für Personal zulässig sein. Die Nutzungsänderung trägt zur Stärkung Bambergs als attraktiver Universitätsstandort bei.

Die Art der baulichen Nutzung für das Flurstück 5362/56 wird entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ mit 0,5 und der Geschossflächenzahl GFZ mit 1,9 für die Studentenwohnanlage sowie der zulässigen Anzahl von bis zu sieben Geschossen entspricht im Wesentlichen dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und dessen Fortschreibung. Zu berücksichtigen ist, dass das Parkdeck bisher nicht bei der Ermittlung der GRZ und GFZ hinzugezogen wurde, jedoch eine bauliche Masse darstellt. Durch den Teilabbruch des Parkdecks und die Überbauung mit studentischem Wohnen steigt die tatsächliche Ausnutzung des Grundstücks (GRZ / GFZ) stärker, als dies tatsächlich räumlich wirksam ist.

Die Festsetzung der Geschossigkeit unterschreitet die Hochpunkte der bestehenden Gebäude (V – VIII Geschosse), um eine homogenere und ruhigere städtebauliche Wirkung zu entfalten. Gleiches gilt für die baufeldifferenzierte Festsetzung der Gebäudehöhe. Zur Sicherung der Flugsicherheit muss für Gebäude, die die Höhe von 267,1 m üNN überschreiten, im Rahmen des Bauantrags auch die Zustimmung des Luftamts Nordbayerns eingeholt werden.

Für das Reine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO mit GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt. Die Beschränkung auf IV Geschosse zzgl. Staffelgeschoss orientiert sich am Bestand mit IV + Dachgeschoss. Bei Neuentwicklung der Fläche soll das Dachgeschoss in ein Staffelgeschoss umgewandelt werden, um Dachform und Kubatur besser in den städtebaulichen Kontext zu integrieren.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Im Sondergebiet Studentenwohnen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die zulässige Länge der Hausformen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen beträgt max. 80 m. Dies entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan (bis 80 m) sowie dem Vorschlag des siegreichen Wettbewerbsbeitrags.

6.1.4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen mit der Straßenbegrenzungslinie sichert die Erschließung des Baugebiets.

6.1.5 Versorgungsanlagen: Trafo (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Festsetzung der Versorgungsanlagen (Trafo) sichert die Quartiersversorgung mit Energie.

6.1.6 Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 14 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, wie z.B. Einhausungen für Fahrräder und Müllcontainer, sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den mit "NA" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Fahrradbügel, auch überdacht, sind außerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen zulässig, um bedarfsgerecht und flexibel Fahrradstellplätze für Gäste zu ermöglichen.

PKW-Stellplätze sind ausschließlich in der Garagenanlage "GA" (Parkdeck) und in den mit "ST" gekennzeichneten Bereichen zulässig, um das Abstellen von PKWs auf dem Grundstück zu ordnen und Freiflächen möglichst für die Erholung und Durchgrünung des Grundstücks freizuhalten.

6.1.7 Grünordnung

Das Konzept der Grünordnung berücksichtigt das städtebauliche Gefüge des neu entstehenden Studierendwohnheims und unterstreicht durch regelmäßige Baumpflanzungen in Form von Linien und Rastern die klaren Kanten der Bebauungsstruktur. Zur ökologischen Aufwertung wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Ziel ist es, eine ansprechende Gestaltung der Grünflächen zu erreichen und vor allem den Wegfall des vorhandenen Baumbestands soweit als möglich innerhalb des Geltungsbereiches durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Freiflächengestaltung zu. Es sind daher Freiflächengestaltungspläne verbindlich festgesetzt.

Soweit als möglich sollen Bäume auf dem Gelände erhalten und bei Bauarbeiten entsprechend geschützt werden.

6.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen

Die Pflanzenauswahl soll sich an den Anforderungen der sich ändernden Klimaverhältnisse orientieren. Es wird daher die GALK Liste als Auswahlliste empfohlen. Bei den Pflanzqualitäten und den Anforderungen an die Baumstandorte sind zwingend die Vorschriften und Regelungen der Stadt Bamberg einzuhalten.

Potenzialräume für das Anpflanzen von Gehölzen (Ersatzpflanzungen) befinden sich hauptsächlich in den Flächen zwischen den Baukörpern sowie westlich des zu erhaltenden Parkdecks.

Bei allen Baumpflanzungen sind die im Bebauungsplan festgelegten Mindestanforderungen an die Pflanzqualität einzuhalten. Die Artenauswahl und Zuordnung der Bäume wird im Freiflächengestaltungsplan geregelt.

Vom Abbruch und dem Neubau von Gebäuden sind insgesamt 39 Bäume betroffen die mit Stand August 2018 der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg unterliegen und müssen gerodet werden. Nachdem das Gesamtvorhaben in drei Bauabschnitten umgesetzt werden soll, ist besonders darauf zu achten, dass Bäume erst bei Bedarf gefällt werden. Es ist auch in erforderliche Rodungen zum Abbruch und in solche zum Neubau zu unterscheiden. Alle Maßnahmen sind intensiv mit dem Umweltamt der Stadt Bamberg abzustimmen. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen zustellen. Um Bäume möglichst lange zu erhalten, kann auf Antrag beim Umweltamt auch evtl. eine Ausnahme von den Regelungen des §39 BNatSchG bezüglich Rodungszeiten gewährt werden. Sollten auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation nicht alle Bäume ausgeglichen werden können, ist ein monetärer Ausgleich nach Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg zu leisten. Die Zahlung ist zur Herstellung eines gleichartigen und gleichwertigen Lebensraums im Stadtgebiet Bamberg zu verwenden. Die Kostenermittlung sowie die Herstellungs- und Entwicklungsziele sind im Freiflächengestaltungsplan zu beschreiben.

Im Bauabschnitt I (Realisierung 2019) werden insgesamt 29 Gehölze entfernt. In den späteren Bauabschnitten weitere 10 Bäume. Insgesamt sind somit 39 Ersatzpflanzungen erforderlich. Im Bebauungsplan sind 30 Bäume ohne Standortbindung festgesetzt. Im Rahmen der Freiflächenplanung sollen nach Möglichkeit alle erforderlichen Ersatzpflanzungen nachgewiesen werden.



Abbildung: Bäume nach Baumschutzverordnung Bamberg mit Zuordnung der Bauabschnitte und Abbruch bzw. Neubau in den Bauabschnitten

6.1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Aus Richtung Norden und Osten wirken vom Berliner Ring ausgehende Schallimmissionen des Verkehrs ein, die an Abschnitten der Fassaden zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV von $L_{IGW} = 49 \text{ dB(A)}$ führen. Da keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorhanden sind und da bedingt durch die Nutzung als Studentenwohnheim Einschränkungen hinsichtlich der Grundrissorientierung von Schlafräumen zur schallabgewandten Seite nicht in Frage kommen, muss über passiven Schallschutz durch Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für gesunde Wohnverhältnisse in den betroffenen Räumen gesorgt werden. Hierzu werden an entsprechenden Fassadenabschnitten gemäß Schallgutachten Festsetzungen getroffen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachformen, Dachaufbauten und Dachgestaltung

Zur Schaffung eines geschlossenen Quartiersbildes sollen die Gebäude und Nebenanlagen in einer gestalterischen Einheit entwickelt werden. Vorschriften werden zur Dachform Flachdach getroffen, da durch die Lage am Park das Quartier eine gewisse Fernwirkung ausstrahlt, bei der eine heterogene Dachlandschaft störend wirken würde. Die Begrünung der Dachflächen ist förderlich für das Mikroklima und die Feuchtigkeitsaufnahme.

6.2.2 Anlagen für die Abfallbeseitigung

Für eine geordnete Entsorgungsabwicklung, die sich städtebaulich-gestalterisch unaufdringlich in das Quartier einfügt, werden Regelungen zur Lage und Gestaltung der Abfallbeseitigungsanlagen getroffen.

6.2.3 Tiefe der Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Mindestabstand zwischen den Außenwänden von Gebäuden unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert, auch wenn dadurch die Tiefe der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO unterschritten wird.

Dies ermöglicht eine bessere Ausnutzung des Quartiers, um einerseits möglichst gut ausgenutzten Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen, andererseits auch günstige Preise für die studentisch genutzten Wohnplätze zu sichern. Bauliche Engstellen ergeben sich an wenigen Punkten im ersten geplanten Bauabschnitt mit der Überlagerung des Bestands. Hierbei wurde jedoch bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts darauf geachtet, dass dies nicht einzelne Wohnräume betrifft, bzw. die betroffenen Wohnräume auch von anderer Seite ausreichend belichtet werden können.

6.2.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Für die Errichtung von Stellplätzen gilt grundsätzlich die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg.

Für das Studentenwohnheim wird jedoch der Schlüssel auf 1 Stellplatz je 5 Wohnplätze gesenkt. Laut Satzungsauftrag des Studentenwerks Würzburg, Eigentümerin und Betreiberin des Studentenwohnheims, werden die Wohnplätze finanziell schlechter gestellten Studenten (Bafög-Kriterien) und ausländischen (Austausch-) Studenten angeboten. In dieser Nutzergruppe ist die Nutzung von eigenen PKWs deutlich unterdurchschnittlich, es werden wenige Stellplätze nachgefragt. Die bisherige Praxis am Standort bestätigt, dass das Parkdeck nicht ausgelastet ist. Ergänzend ist auch ein gesellschaftliches Umdenken hinsichtlich der Mobilität, insbesondere bei Studenten, festzustellen, dass von der Nutzung eigener PKW deutlich abrückt und andere Mobilitätsformen bevorzugt in Betracht zieht.

7. FLÄCHENBILANZ

		Fläche	Anteil in %
	Gesamtfläche des Geltungsbereichs	17.707 m²	100 %
davon	<i>Sondergebiet Studentenwohnen</i>	<i>14.723 m²</i>	<i>83,1 %</i>
	<i>Reines Wohngebiet</i>	<i>1.516 m²</i>	<i>8,6 %</i>
	<i>Straßenverkehrsfläche</i>	<i>1.468 m²</i>	<i>8,3 %</i>
	<i>Versorgungsfläche: Trafo</i>	<i>29 m²</i>	<i>0,1 %</i>

Aufgestellt am 03.12.2019 durch:

Bauleitplanung

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg
Telefon 0931 . 794 0778-11

www.schirmer-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Marek Stadthaus, Stadtplaner
Martin Gebhardt, M.Sc.

Grünordnung

WGF Landschaft GmbH Nürnberg

Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg
Telefon 0911 . 94 603-0

www.wgf-nuernberg.de

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Hupfer