



A. Festsetzungen

- Gewerbegebiet**
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs.2 Ziff. 1 i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulässigkeit ist, daß von einem oder mehreren Einzelhandelsbetrieben in der Summe eine Bruttogeschosfläche von 1200 m² bzw. eine Verkaufsfläche von 800 m² im Gewerbegebiet (siehe Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 06.07.1992 zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung und Bauleitplanung) nicht überschritten wird und daß Einzelbetriebe keine innenstadtrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste des "Gutachten zur Einzelhandels- und innerstädtischen Wirtschaftsentwicklung in der Stadt Bamberg" von 1996 führen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind grundsätzlich zulässig.

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,4 Geschosflächenzahl (GFZ)
- II - III Zahl der Vollgeschosse mindestens 2, maximal 3 Vollgeschosse
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. 12 m Traufhöhe max. 12 m über vorhandenem Geländeniveau

- Baulinie
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

- Grünordnung**
Grünordnende Festsetzungen
- Zur Durchgrünung des Plangebietes wird auf den Flächen für die Stellplätze festgesetzt, daß mind. je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Es sind hochstämmige, großkronige Laubbäume (3x verschult, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) zu verwenden. Die Mindestgröße der Baumscheiben entspricht einem PKW-Stellplatz (5 x 2,5 m). Gegebenenfalls können Einzelbaumscheiben zu Baumstreifen zusammengefasst werden.
- Die Stellplätze sind mit einem versickerungs- und luftaustauschfähigen Aufbau herzustellen (Rasenfugenpflaster o.ä.).
- Zur Verbesserung der Regenabflusssituation wird festgesetzt, die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 % dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Die Starke der Vegetationsschicht darf 5 cm nicht unterschreiten.
- Ungegliederte, fensterlose Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen, je 10 m Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen. Bei Gerüstkletterpflanzen sind entsprechende Rankkonstruktionen am Gebäude vorzusehen. Die Mindestgröße der Pflanzflächen für Kletterpflanzen beträgt 0,5 m².
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Fläche sonstiger Nutzung erforderlich sind.

- Freiflächengestaltung**
Freiflächengestaltung
- Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der insbesondere den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluß gibt.

- Immissionsschutz**
Immissionsschutz
- Für alle Büro-, Versammlungs- und Aufenthaltsräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen - unter Berücksichtigung der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - und der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen.
- Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ist von lärmrelevanten Betrieben im Plangebiet nachzuweisen.

- Alltlasten**
Da Hinweise auf alltlastenrelevante Nutzungen bestehen, ist das Umweltamt der Stadt Bamberg umgehend zu informieren, falls bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen bzw. Auffüllmaterialien oder Verunreinigungen bei zu entfernter Bausubstanz festgestellt werden.

- Freileitung**
Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- z.B. 6792/5 Flurstücksnummern
- Ein- und Ausfahrten
- Nutzungsschablone**
Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
	Traufhöhe
- Bodendenkmäler**
Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).
- Energie**
Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauverhaben so zu planen und auszuführen, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

Aufgrund der Nähe zur Bahnanlage sind Anträge zur Bebauung im Geltungsbereich im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungs-freistellungsverfahrens der DB Netz AG, Niederlassung Süd N.F.-S-L4 Immobilienmanagement Sandstr. 38-40 90443 Nürnberg zur Stellungnahme vorzulegen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 211 E treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 211 A und Nr. 211 C innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Erörterung zum Bebauungsplan - Konzept in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
Zu dem Konzept des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht und allen wesentlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan Nr. in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg,

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bamberg

Bamberg,

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 211
Blatt: 85-22.19 / .20



211E Bebauungsplan

Für den Bereich zwischen der Halsbräuner Straße, Laubanger und Hohmannstraße



Bamberg, 17.05.2006

Baureferat
Stadtplanungsamt

O. Strauss Baureferent H. Lang Bauoberrat Bearb.: M. Krause
Gez.: R. Sauer

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 211 E

Änderung der Bebauungspläne Nr. 211 A und 211 C

für den Bereich zwischen der Hallstadter Straße, Laubanger und Hohmannstraße

I. Begründung

1. Planungsverlauf

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat am 20.12.1995 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 211 E beschlossen. Das Bebauungsplan-Konzept vom 09.04.1997 sah die Möglichkeit einer Bebauung des ehemaligen Baywa-Geländes mit einem bis zu 5-geschossigen Geschäfts- und Bürohaus mit überwiegender Ausrichtung im medizinischen Bereich vor.

Da der Investor dieses Vorhaben nicht mehr weiterverfolgte, ruhte das Verfahren seither.

Um insbesondere die laufenden Planungen zur Weiterführung der Kronacher Straße abzusichern, trat am 25.01.2002 eine Veränderungssperre in Kraft, in die neben dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 208 D (Verlängerung der Kronacher Straße zum Laubanger) auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 211 E einbezogen wurde. (Für dieses Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 211 E trat am 14.01.2006 erneut eine Veränderungssperre in Kraft, die mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft tritt.)

Aufgrund neuer Überlegungen, auf der östlichen Hälfte des Grundstücks Fl.Nr. 6792/5 ein Gewerbezentrum mit Einzelhandels- und Büroflächen anzusiedeln sowie auf der westlichen Hälfte ein Gemeindezentrum für die Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Bamberg zu errichten, wurde das Bebauungsplanverfahren weitergeführt (mit Beschluss des Senates für Bauwesen und Stadtentwicklung am 12.03.2003).

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Das Plangebiet südlich des Laubangers, zwischen Hohmannstraße und Hallstadter Straße liegt im Geltungsbereich des alten Baulinienplanes Nr. 211 A aus dem Jahre 1956 und des Bebauungsplanes Nr. 211 C aus dem Jahre 1966, die hier Gewerbegebiet (60% der Fläche gewerblich bebaubar bis zu 1 Geschoss) und im Bereich an der Hallstadter Straße eine zweigeschossige Gewerbe- und eine 3-4-geschossige Wohnbebauung vorsehen.

Da aufgrund dieser älteren Bebauungspläne großflächige Einzelhandelsbetriebe in nahezu jeder Größenordnung und Branche zugelassen werden müssten und die Stadt kaum Einflussmöglichkeiten auf die insbesondere für die Innenstadt wichtige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hätte, wurden auch aus diesem Grund mit Wirkung vom 25.01.2002 und erneut mit Wirkung vom 14.01.2006 Veränderungssperren sowohl für den Planbereich als auch für den Bereich der geplanten Trasse der Weiterführung der Kronacher Straße erlassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg stellt in diesem Bereich Gewerbegebiet dar. Lediglich ein ca. 20 m tiefer Streifen entlang der Hallstadter

Straße ist aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne als gemischte Baufläche mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Dieser Streifen soll im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan nun ebenfalls in Gewerbegebiet umgeändert werden.

3. **Bestand**

Die Flächen im Plangebiet werden ausschließlich gewerblich genutzt. Neben den leerstehenden Gebäuden der Baywa befinden sich dort Kfz-Betriebe und ein Autohandel.

Die Freiflächen im Gebiet sind nahezu zu 100% versiegelt.

4. **Verkehrerschließung**

Das im Plangebiet liegende Grundstück wird durch die Hallstadter Straße und die Hohmannstraße ausreichend erschlossen.

5. **Erläuterung der Planung**

Im Planbereich bestehen lediglich auf dem ehemaligen Baywa-Gelände (Fl.Nr. 6792/5) Umnutzungsabsichten, während auf den angrenzenden Grundstücken keine derartigen Absichten bestehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211 E wird daher enger gefasst und auf das Grundstück Fl.Nr. 6792/5 beschränkt.

Ziel der Planung ist, die nach Ausbau der Kronacher Straße entstehende Kreuzungssituation städtebaulich so zu gestalten, dass sowohl eine Eckbetonung als auch eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Hallstadter Straße und des Laubangers entstehen.

Beabsichtigt ist ein Erschließungsbereich an der südlichen Grundstücksgrenze entlang, der sowohl von der Hohmannstraße als auch der Hallstadter Straße erschlossen wird. Die Bebauung wird im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich entlang des Laubangers und der Hallstadter Straße konzentriert, weshalb hier auch eine Baulinie festgesetzt wird. Entlang der Hallstadter Straße wird eine mindestens 2-geschossige, max. 3-geschossige Bebauung gefordert, um hier die Hallstadter Straße im unmittelbaren Kreuzungsbereich räumlich fassen zu können. Entlang des Laubangers bzw. Hafengleises wird eine bis zu dreigeschossige Bebauung mit max. 12 m Traufhöhe festgesetzt.

Bei der Art der Nutzung wird nun einheitlich im Plangebiet Gewerbegebiet festgesetzt, allerdings mit der Maßgabe, dass die Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet 1.200 m² Bruttogeschossfläche nicht überschreiten und innenstadtrelevante Sortimente nicht angeboten werden dürfen. Die nach BauNVO lediglich ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden als grundsätzlich zulässig festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Obergrenzen der BauNVO für Gewerbegebiete festgesetzt (0,8 GRZ/ 2,4 GFZ).

Die Parkierung wird oberirdisch als Stellplatzflächen auf dem Grundstück untergebracht.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist entlang der Grundstücksgrenze ein Streifen für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Dies ist notwendig, um den zukünftigen Kreuzungsausbaue im Zuge der Verlängerung der Kronacher Straße zu ermöglichen.

6. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung / Grünordnende Maßnahmen

Da es sich beim Bebauungsplanverfahren Nr. 211 E um die Überplanung und Neuregelung bestehenden Planungsrechts handelt, ist die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht anzuwenden.

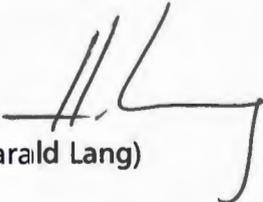
Um der nahezu 100%-igen Versiegelung im Gebiet entgegenzuwirken, werden Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze festgeschrieben. Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind versickerungs- und luftaustauschfähig herzustellen. Die Grundstücks-Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Gründächern auf flachen bzw. flachgeneigten Dächern wird zur Verzögerung der Regen-Abflusssituation und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse gefordert. Großflächige, ungegliederte und fensterlose Fassaden sind zu begrünen.

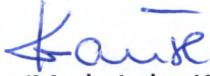
Zur Gewährleistung der grünordnenden Maßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Um- und Neubaumaßnahmen ein Freiflächengestaltungsplan von entsprechend geeigneten Fachplanern im Rahmen des Bauantrages vorzulegen und mit dem Gartenamt der Stadt Bamberg abzustimmen ist.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die beabsichtigte Bebauungsplan-Änderung bedarf es weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch einer überschlägigen Vorprüfung.

Bamberg, 17.05.2006
Stadtplanungsamt


(Harald Lang)


(Marie-Luise Krause)