Kiefernstraße
Buchenstraße
Buchenstraße
Buchen

A. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gebäude (Bestand)

Gebäude (Baufenster Neuplanung)

GFL / RW — Öffentlicher Geh- und Radweg

Die festgesetzte Lärmschutzwand zur Pödeldorfer Straße (St 2281) ist im Absprache mit Gartenamt und Unterer Naturschutzbehörde dauerhaft zu begrünen.

Fläche für Wald

Wald

Die mit der Zweckbestimmung 'Wald' festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Fußwege als Anbindung und Querung in Form von Trampelpfaden sowie Streiräume - insbesondere für Kinder - allgemein zulässig.

Grünflächen

SP — Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- mit Darstellung des bestehenden Gehweges

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Gebietes wird mit der Zweckbindung Spielplatz festgesetzt.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fußwege und Aufenthaltsbereiche nur in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

V — Verkehrsbegleitgrün

Die als Verkehrsbegleitgrün dargestellten Flächen sind dauerhaft zu begrünen und der Baumbestand zu pflegen.

Hausgärten

Die als Hausgärten festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der privaten Grünflächen sind Wege und Aufenthaltsbereiche nur in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Alle weiteren Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig.

Dachbegrünung / Garagen / Nebengebäude

Dachflächen — Dachflächen von Garagen, Anbauten und sonstigen Nebenanlagen mit einer Dachneigung ≤ 10° sind bei Neubau oder Sanierung dauerhaft extensiv zu begrünen.

Oberflächenversiegelung — Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig.

Niederschlagswasser — Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksfreiflächen zu versickern bzw. zurückzuhalten. Sofern aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung (Zisternen, Teiche, Rigolen, etc.) zu ernehmen.

Baumstandorte

Der vorhandene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Biotop-nach Stadtbiotopkartierung

Besonders erhaltungswürdiger Baum gemäß Baumbestandsbeurteilung (mit Nr.)

z.B. 5 — Baum - Nummer

Die in der Baumbestandsbeurteilung erfassten Bäume sind durch einen besonders hohen ökologischen und gestalterischen Wert gekennzeichnet.
Besondere Maßnahmen zum Schutz und zur Verkehrssicherungspflicht sind der Baumbestandsbeurteilung im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Baumbestand zu erhalten

Baumbestand zu erhalten (symbolhafte Darstellung)

Baumpflanzung gemäß Pflanzliste

Pflanzenabstand:

Im Straßenbegleitgrün für Bäume I. und II. Ordnung zwischen 10 m und 15 m.

Bei der Pflanzung von Einzelbäumen sollte darauf geachtet werden, dass der Abstand zu Fassaden mit Fensteröffnungen die 1,5 fache Wuchshöhe beträgt.

Baumgrube — Abmessungen der Baumgrube:

Das Volumen der mit durchwurzelbarem und strukturstabilem Substrat verfüllten Baumgrube darf 12 m³ nicht unterschreiten. Empfehlenswert sind eine Kantenlänge von 3,00 x 3,00 m und eine Mindesttiefe von 1,5 m.
Die Baumscheibe ist mit geeignetem Material abzudecken.
Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2, aktuellste Ausgabe, sind anzuwenden.

Pflanzenschutz — Pflanzenschutz:

Zum Schutz vor thermischen Schäden durch Sonneneinstrahlung an den Stämmen sind frisch gepflanzte Bäume durch Stammschutzmaten oder -anstriche zu schützen. Besonders wichtig ist der Schutz bei dünnrindigen und für Sonnenexkursen anfälligen Baumarten (z.B. Ahorn, Linde, Kastanie).
Um Schäden an unterirdischen Leitungen oder Belagsflächen durch das Wurzelwachstum zu vermeiden sind in den betroffenen Bereichen Wurzelschutzfolien einzubringen.
Bäume im gefährdeten Verkehrsbereich sind wirksam gegen das Anfahren mit Fahrzeugen zu schützen.
Ob ein künstlicher Gießrand oder ein Mäkschutz anzubringen ist, ist im Einzelfall mit dem Garten- und Friedhofsamt abzustimmen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Um den Anwachserfolg nicht zu gefährden ist eine Fertigstellungspflege erforderlich. Anschließend ist eine fachgerechte Entwicklungspflege für mindestens 3 Jahre zu gewährleisten.

Gehölzqualität — **Gehölzqualität**

Bäume I. Ordnung:

Hochstämme 4xv, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm, bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (FLL-Gütebestimmungen).

Bäume II. und III. Ordnung:

Hochstämme 3xv, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm, bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (FLL-Gütebestimmungen), Hochstämme 4xv, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm.

Pflanzliste (Straßenbäume) — **Pflanzliste (Straßenbäume)**

Überblick möglicher Baumarten für die Verwendung als Straßenbegleit- und Gestaltungsgrün. Die genaue Baumart ist im Einzelfall mit dem Garten- und Friedhofsamt abzusprechen.

Bäume I. Ordnung (Baumabstand 20 - 40m):

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Castanea sativa (Ess-Kastanie)
Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Grün-Esche)
Gingko biloba (Fächerblattbaum; wichtig: nur männliche Sorten verwenden)
Gleditsia triacanthos inermis (Dornenlose-Gleditschie)
Populus nigra 'Italica' (Säulen-Pappel)
Quercus cerris (Zerr-Eiche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia Arten (Linden)

Bäume II. Ordnung (Baumabstand 12 - 20 m):

Acer campestr 'Elsrijk' (Kegel-Feldahorn)
Aesculus hippocastanum 'Baumanii' (Gefüllblühende-Rosskastanie)
Alnus spaethii (Purpur-Erle)
Celtis australis (Zürgelbaum)
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Säulen-Gleditschie)
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum, Sorte)
Ostrya carpinifolia (Hopfen-Buche)
Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche)
Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische-Mehlbeere)
Ulmus hollandica 'Lobel' (Schmalkronige Stadt-Ulme)
Zelkova serrata 'Green Vase' (Japanische Zelkove)

Bäume III. Ordnung (Baumabstand 7 - 12 m):

Acer ginnala (Feuer-Ahorn)
Acer platanoides 'Globosum' (Kugel-Ahorn)
Aesculus carnea 'Briotii' (Scharlach-Rosskastanie)
Cercis siliquastrum (Judasbaum)
Crataegus laevilis 'Carrierei' (Apfeldorn)
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
Morus alba 'Macrophylla' (Weißer Maulbeerbaum)
Parrotia persica (Eisenholz-Baum)
Prunus serrulata 'Kanzan' (Hohe Nelkenkirsche)
Robinia pseudoacacia 'Casque Rouge' (Rosarote-Akazie)
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' (Kugel-Robinie)

Pflanzliste (Privatflächen) — **Pflanzliste (Privatflächen)**

Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzqualität einzusetzen.
Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die bei der Begrünung der Freiflächen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen:

Großkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia tomentosa (Silberlinde)
Ulmus carpinifolia (Feldulme)
Ulmus glabra (Bergulme)

Klein- bis mittelkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus sp. (Weißdorn / Rotdorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)

Obststräucher
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 8 - 10 cm

Apfel-Sorten:
„Bonnavoisa", „Edelei Rambur", „Harberts Renette", „Linsenhofer Rambur", „Schöner aus Boskoop", „Schöner aus Wiltshire" u.a.

Birnen-Sorten:
„Kaffers Sämling", „Kirschensaller Mostbirne", „Palmischbirne", „Wahliche Schnapsbirne", „Welsche Bratbirne", „Schweizer Wasserbirne" u.a.

Wildobst-Sorten:
Malus sylvestris (Holzapfel)
Pyrus pyraster (Wildbirne)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Elsbeere)

Heister
Pflanzenmindestgröße: 2xv, Höhe 200 - 250 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix sp. (Weiden)

Strucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken
Pflanzmindestgröße: 2xv, Höhe 60 - 100 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna/laevigata (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes spec. (Johannisbeere)
Rosa canina (Hundrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Taxus baccata (Eibe)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Kletterpflanzen / Fassadenbegrünung
Pflanzmindestgröße: 2xv mit Topfballen

Rosa in Sorten
Spalierobst in Sorten
Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein - rankend)
Parthenocissus inserta (Wilder Wein - schlingend)
Pathenocissus tricuspidata (Wilder Wein - selbstklimmend)
Polygonum aubertii (Schlingknöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Wisteria sinensis (Blauregen)

Schutz bestehender Bäume — **Schutz bestehender Bäume**

Bei der Integration bestehender Bäume in baulichen Anlagen sind folgende Grundsätze zu beachten:
Ein wirksamer und fachgerecht angebrachter Baumschutz während der gesamten Bauphase ist notwendig. Zu beachten sind die DIN 18920, die RAS LP 4 und die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg.
Eine dauerhafte Sicherstellung der Versorgung mit Wasser, Luft und Nährstoffe muss gewährleistet sein. Die Baumschutzmaßnahmen sind zu überwachen.

Artenschutz — **Artenschutz**

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände haben Gehölzrodungen und die Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit, also in der Zeit von Oktober bis Februar zu erfolgen.

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Außenanlagen und der Verkehrsflächen insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzten.

Ausgleich — **Kompensationsflächen / Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund der bilanzierten Flächenmalle und den örtlichen Gegebenheiten muss der notwendige Ausgleich extern vorgenommen werden.

Externe naturschutzfachliche Kompensationsflächen:
Extern müssen 1,76 ha ausgeglichen werden. Als potentielle Ausgleichsfläche (Abb. 12) wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich von Wildensorg am südlichen Altenburghang, östlich der Wildensorger Straße und nördlich der Bundesstraße B22 herangezogen. Die Fläche umfasst mehrere Flurstücke der Gemarkung Wildensorg folgender Flurnummern: 294 (9027 m²) und 295 (9054 m²).

Ausgleichsfläche (1,8 ha) (HabiTat, Bamberg)

Maßnahmen

- Entwicklung artenreichen Flachlandmähwiesaauf intensiv genutztem Acker
  - Ansaat mit autochtonem Saatgut von einer benachbarten Wiese (Kein Vorkommen des Großen Wiesenknopfes!);
  - Das Mahdgut wird anschließend direkt auf der Ausgleichsfläche ausgebracht.
  - Gewinnung von Saatgut des Großen Wiesenknopfs (Sanguisorba officinalis) ist ausführen eine Mahd einer geeigneten Spenderfläche (Altenburghang) im Herbst (2 September/halfte) notwendig. Dieses Saatgut ist vor allem in den Niederungen der Ausgleichsfläche auszubringen.

- Am nordöstlichen Rand der Ausgleichsfläche ist zudem eine Pflanzung von Gehölzen (Obstbäume/ Einheimische Gehölze) in Nord-Süd-Richtung durchzuführen.

- Zur Kontrolle der Entwicklung bzw. Koordination der Pflegemaßnahmen ist eine ökologische Erfolgskontrolle (Minimum 5 Jahre) vorzusehen.

- Die Ausführungen des Umweltberichts sind zu beachten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung einschließlich Anwendung der Naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Vermeidungsmaßnahme „V 1": Steuerung der Bauzeiten

- Die Rodungsarbeiten sowie die Gebäudeabbrucharbeiten und die Einrichtung des Baufeldes bzw. der Baubegrin finden außerhalb der Brutzeit und Winterschlafzeit verschiedener Tierarten (z.B. Fledermäuse) und damit ausschließlich in den Monaten September und Oktober statt.
- Die Räumung der Baufelder und der Baubegrin in den Öffentlandbereichen finden außerhalb der Brutzeit und damit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar statt.

Vermeidungsmaßnahme „V 2": Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Bestände

Vermeidungsmaßnahme „V 3": Dauerhafter Erhalt des vorhandenen Altbaumbestandes, Schutz der für unterschiedliche Tierarten als Lebensraum geeigneten Bäume

Vermeidungsmaßnahme „V 4": Vermeidung der Schädigung von Fledermausarten durch die Rodungs- und Abbrucharbeiten

- Die Fällung von Altbäumen, die Höhlungen und Spalten aufweisen, welche von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten, darf nur in den Monaten September/Oktober durchgeführt werden, damit potentielle Beeinträchtigungen während der Jungenaufzucht (Wochenstuben) und des Winterschlafs vermieden werden.
- Im Vorfeld der Eingriffsmaßnahmen müssen diese potentiellen Quartierbäume von einem kompetenten Fledermausspezialisten durch geeignete Mittel (z.B. Leuchtfernsehung, Ausflugsbeobachtung) auf eine mögliche Frequentierung durch Fledermäuse untersucht werden.
- Gebäude sind unmittelbar vor dem Abriss von einem Fledermausspezialisten auf Nutzungspuren (Kot, Skelettreste) zu untersuchen. Bei entsprechenden Nachweisen dürfen diese Gebäude ausschließlich in den Monaten September und Oktober abgerissen werden.
- Das ehemalige Quartier das Standortkommandeurs ist im Außenbereich verkleidet und dient als Quartier verschiedener Fledermausarten. Diese Verkleidung ist ca. 3 Tage vor Abriss vollständig zu entfernen, damit evt. dort vorkommende Fledermäuse entkommen können.
- An neu entstehenden Gebäuden bzw. Bäumen werden künstliche Fledermausquartiere (Flach- und Rundkästen, je 2 Stück) installiert.
- Für strukturgebundene Arten sollten naturnahe und lineare Strukturen (z. B. Offenland, Hecken, Waldränder, Gebüsche etc.) installiert werden.
- Sämtliche Maßnahmen werden zum Eingriffszeitpunkt mit den Naturschutzbehörden bzw. den örtlichen Koordinationsstellen für Fledermausschutz abgestimmt (Ökologische Baubegleitung).

Vermeidungsmaßnahme „V 5": Vermeidung von Individuenverlusten der Haselmaus

- Steuerung der Rodungsmaßnahmen (s. Vermeidungsmaßnahme „V 1")
- Belassen der gerodeten Gehölze auf der Fläche für 1 - 2 Tage nach der Rodung, damit eine Flucht potentiell vorhandener Haselmäuse in angrenzende Bereiche möglich ist.

Vermeidungsmaßnahme „V 6": Förderung der Reptilienlebensräume (Zauneidechse)

- Potentielle Zauneidechsenvorkommen sind innerhalb des Geltungsbereiches durch naturnahe und lineare Strukturen soweit als möglich zu vernetzen (Grünflächen zwischen den Wohnhäusern, Waldränder oder Gebüsche). Die möglichen Vernetzungskorridore werden durch Mauernete, Steinschüttungen oder Totholz als Sonnplatz, Eiablagemöglichkeit oder Winterquartier aufgewertet bzw. strukturreicher.

Vermeidungsmaßnahme „V 7": Vermeidung einer Schädigung xylobionter Käfer

- Einzelne Bäume in den Baufeldern, die infolge des Eingriffes verloren gehen, aber dennoch als Lebensraum xylobionter Käfer geeignet sind, müssen im Vorfeld der Abholzung durch eine fachkundige Person identifiziert werden.

Vermeidungsmaßnahme „V 8": Beleuchtung

- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind sowohl im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als auch auf den Privatgrundstücken kalt- oder warmweiß leuchtende LED-Lampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum zu verwenden.
- Eine Beleuchtung angrenzender Waldbestände ist so weit als möglich zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme „V 9": Erhaltung Gewässerqualität

- Die Qualität des Grundwassers ist im Zuge der Baumaßnahmen zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme „V 10": Schaffung linearer Verbindungselemente innerhalb der Baufelder/ Dachbegrünung

- Grünfächers/ -streifen sind naturnah zu gestalten und Gehölze soweit als möglich zu erhalten. Anbau- bzw. Garagendächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- Außerdem ist zu gewährleisten, dass innerhalb des Geltungsbereiches Grünanlagen in geeigneter Weise gestaltet werden. Baumpflanzungen, sind ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Arten vorzusehnen, wobei auch Nutzungsaspekte (z.B. Bienenweide) zu berücksichtigen sind.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 BNatSchG)

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist die Durchführung folgender Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

„CEF 1": Schaffung von Fledermausquartieren

- Um dauerhaft Quartierbäume bereit zu halten, wird ein ausreichend großes Waldstück mit alten Laubbäumen im Umfeld (z.B. nördlich der Pödeldorfer Straße und südlich der Offizierssiedlung) komplett aus der Nutzung (Abb. 11) genommen. Der Verzicht auf Einschlag ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Wald ohne Nutzung (grün kariert, 2500m²) (HabiTat, Bamberg)

- Im Geltungsbereich sind unter Aufsicht einer Fachkraft Fledermauskästen anzubringen (je 3 Rund- und Flachkästen).
- Kontrolluntersuchungen sichern den Erfolg dieser CEF-Maßnahmen und in Absprache mit der UNB sind ggf. Alternativen möglich.

Geltungsbereich B-Plan

B. HINWEISE

17 — Bestehendes Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen

z.B. 1/125 — Flurnummern

Böschungen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

OD km 3,650 — Ortsdurchfahrtsgrenze

Sichtflächen

Der Gründrundungsplan, Umweltbericht mit saP und die Begründung sind Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 420 A.

Regelwerke / Normen — Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg zu den Besuchszeiten eingesehen werden.

Der Konversionsrat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 16.11.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Gründrundungsplans zum Bebauungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Konzept des Gründrundungsplans in der Fassung vom 23.05.2017 hat in der Zeit vom 19.06.2017 bis 10.07.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Konzept des Gründrundungsplans in der Fassung vom 23.05.2017 hat in der Zeit vom 19.06.2017 bis 10.07.2017 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Gründrundungsplans in der Fassung vom 07.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Gründrundungsplans in der Fassung vom 07.02.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Konversionsrats vom 20.11.2018 den Gründrundungsplan zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.11.2018 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplansatzung mit den Teilplänen Bebauungsplan und Gründrundungsplan, jeweils bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 20.11.2018 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 / Hauptsmoor
Gebiet: 420
Blatt: 85-20.18 / .19 / .20 / .22 / .23

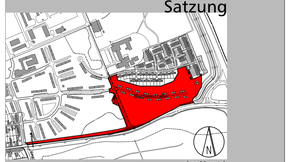
STADT BAMBERG

420A Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Konversion

für das Gebiet an der Buchenstraße
(ehemalige Offiziersseidung)

Satzung



ohne Massstab

Bamberg, 20.11.2018

Baureferat
Stadtplanungsamt

Thomas Beese
Baureferent

Andreas Burr
Baudirektor

Bearb.: Esther Sinnappoo
Gez.: Robert Sauer

STADT BAMBERG

420 A

Bebauungsplan Satzung
mit Grünordnungsplan

Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 420

Ehemalige Offizierssiedlung an der Buchenstraße

Begründung

Teil I. Planung
Teil II. Umweltbericht und saP

zum Bebauungsplan 420 A vom 20.11.2018

I. Planung

1. Anlass und weiterer Verlauf der Planung

Die ehemalige Offizierssiedlung soll unter weitgehendem Erhalt des Gebäudebestandes langfristig für eine zivile Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Gleichzeitig soll durch eine verträgliche Verdichtung vor allem für Familien neuer Wohnraum planungsrechtlich gesichert werden.
In der Sitzung des Konversionssenates vom 16.11.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 420 A gefasst. Die ursprünglich abgegrenzte Fläche wurde im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges an der Pödeldorfer Straße erweitert, um einen Geh- und Radweg parallel zur Pödeldorfer Straße integrieren zu können.

Die privaten Spielplatzflächen der ehemaligen NATO-Siedlung (Wohnpark am Rothseelein) im Bereich der Flurnummern 1/135 und 1/124 wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Geltungsbereich herausgenommen und bleiben ebenso wie die Grünfläche östlich des Walnusswegs (Flurnummern 1/487 und 1/482) unverändert Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 420 (ehemalige NATO-Siedlung).

Neben dem Bebauungsplan 420 A wurde ein eigenständiger Grünordnungsplan erstellt, der ergänzende Aussagen zu Freiräumen, Ausgleichsflächen etc. trifft. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Die ehemalige Offizierssiedlung liegt südlich der bereits zivil genutzten, ehemaligen Nato-Siedlung am östlichen Stadtrand von Bamberg in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Bamberg Ost und zum Hauptsmoorwald. Westlich befindet sich derzeit das Ankerzentrum (ehemals Aufnahmeeinrichtung Oberfranken AEO). Das künftige Wohngebiet ist über die Kastanienstraße und die Pödeldorfer Straße an Bamberg Ost und die Innenstadt angebunden.

Schrägluftbild Stadt Bamberg

Das Plangebiet umfasst das im Flächennutzungsplan größtenteils als „Sonderbaufläche Bund“ gekennzeichnete und bisher von den US-Streitkräften genutzte Areal der ehemaligen Offizierssiedlung, sowie im nördlichen und östlichen Bereich, Teile des geltenden Bebauungsplans Nr. 420 für das Gebiet an der Kastanienstraße (ehemalige Nato-Siedlung). Ein Streifen nördlich der Pödeldorfer Straße (Staatsstraße 2281), südlich des Ankerzentrums (ehemals AEO, Aufnahmeeinrichtung Oberfranken) wird zum Geh-

und Radweg ausgebaut. Die Anbindung der Nato-Siedlung und der ehemaligen Offizierssiedlung an Bamberg Ost für Fußgänger und Radfahrende wird so entscheidend verbessert.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 7,66 ha und schließt die Flurnummern 1/481, 1/164, 1/84, 1/165, 1/166, 1, 167, 1/168 und in Teilbereichen die Flurnummern 744/16, 7449/31, 1/48 und 7449/16 mit ein.

2.2 Regionalplanung

Die Stadt Bamberg liegt in der Metropolregion Nürnberg an der Entwicklungsachse Nürnberg - Bamberg - Coburg. Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken West (Planungsregion 4) ist Bamberg als Oberzentrum eingestuft.
Das geplante Vorhaben folgt dem übergeordneten Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung bereits erschlossener Flächen.
Die vorliegende Planung folgt somit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

2.3 Natur- und Landschaftsschutz

Die Siedlung war im geltenden Flächennutzungsplan (Teilplan Landschaftsplan) ursprünglich als Waldfläche ausgewiesen. Das Plangebiet befand sich zu überwiegenden Teilen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Hauptsmoorwald. Um die Siedlung in geltendes Planungsrecht überführen zu können, musste die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit Verordnung zur Änderung vom 14.04.18 zurückgenommen werden.

Das Änderungsverfahren zur Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes erfolgte in Abstimmung mit dem Naturschutzbeirat der Stadt Bamberg.

Darstellung des Landschaftsschutzgebietes (dunkelgrün) vor Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes
GIS (Auszug), Stadtplanungsamt Bamberg

2.4 Planerische Vorgaben

Der Bebauungsplan 420 A entspricht den Leitbildern und Vorgaben des Regionalplanes bzw. der Raumordnung, auf die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts (Begründung, Teil II) detailliert eingegangen wird.

FNP mit Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan stellt der Teilplan „Art der Nutzung“ den gesamten Bereich sowie das westlich angrenzende Gebiet als Sonderbaufläche für militärische Anlagen dar. In diesem Bereich besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Davon ausgenommen ist lediglich die Kastanienstaße, die bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen und als Erschließungsstraße Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 420 ist. Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen zur Pödeldorfer Straße (Staatsstraße 2281) sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich, die den bestehenden, als Schutzgrün ausgewiesenen Lärmschutzwall zur A 73 ergänzen werden.

Der Teilplan „Landschaftsplan“ des Flächennutzungsplanes weist für den Geltungsbereich innerhalb des Sondergebietes Bund den bebauten Bereich entsprechend der damaligen Nutzung bereits als Wohnsiedlungsbereich aus. An diesen Wohnsiedlungsbereich grenzen südlich unmittelbar Waldflächen an, die gemäß Regionalplan ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet darstellen. Wohnsiedlungsbereich und Waldfläche des Landschaftsschutzgebiets Hauptsmoorwald, das sich über die Pödeldorfer Straße hinweg nach Süden erstreckt.

In dieser Waldfläche befinden sich gemäß Biotopkartierung auch die bestehenden Biotope Nr. BA-0031-001, BA-0031-003 und BA-0031-005. Da diese Bereiche sich gleichzeitig nach dem Fernstraßengesetz bzw. dem Bay. Straßen- und Wegegesetz in der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone befinden, sind keine Auswirkungen auf die Biotopstrukturen zu erwarten.

2.5 Rechtliche Ausgangslage

Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der überplanten Grundstücke, befand sich zu Beginn des Verfahrens noch im Eigentum der BImA. Am 28.03.2012 wurde durch den Stadtrat der Stadt Bamberg der Beschluss zum Erwerb aller Konversionsliegenschaften gefasst. Die Verhandlungen mit der BImA zum Kauf der Offizierssiedlung konnten abgeschlossen und die Siedlung inzwischen von der Stadt Bamberg erworben werden.
Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich das Grundstück eines privaten Eigentümers, das im Rahmen einer Siedlungsarrondierung mit einbezogen wurde.

Vorhandenes Baurecht

Die Gebäude der ehemaligen Offizierssiedlung wurden in den Jahren 1956/1957 (Offiziershäuser) bzw. 1980/1981 (Villa Eugenia des Generals, Colonel House) als Wohngebäude für die US-Streitkräfte errichtet. Ein Bebauungsplan als verbindliches Planungsrecht existiert für die Offizierssiedlung nicht. Für die unmittelbar benachbarte Nato-Siedlung gilt der seit 25.02.2000 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 420.
Im Bereich der Kastanienstraße werden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 420 im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 420 A im Bereich der Wald- und Grünflächen teilweise überlagert.

Denkmalschutz

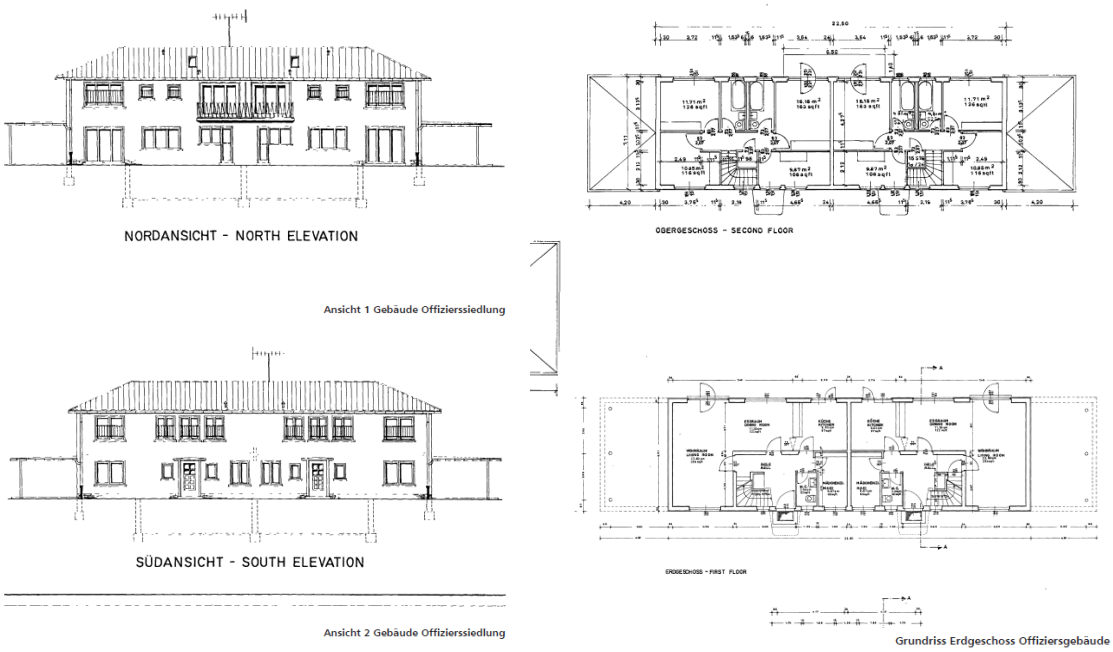
Das Plangebiet liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Stadt Bamberg. Baudenkmäler sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Lärmschutz

Aufgrund der Nähe zu Autobahn und entlang der südlichen Grundstücksgrenzen zur Pödeldorfer Straße (Staatsstraße 2281) sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich, die den bestehenden, als Schutzgrün ausgewiesenen, Lärmschutzwall zur A 73 ergänzen werden.
Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die zukünftige zivile Wohnsiedlung und die geplante Nachverdichtung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorschlägt (vgl. Ausführungen zum Plankonzept 4.5 Immissionsschutz).

2.5 Stadtgestalt

Das Plangebiet der ehemaligen Offizierssiedlung wurde in den Jahren 1956/1957 als Wohnsiedlung für Offiziere der US-Streitkräfte angelegt.
Die Bebauung besteht aus Typenhäusern, die für die US-amerikanischen Streitkräfte entwickelt wurden und in den 1950er Jahren an unterschiedlichen Standorten in der Bundesrepublik Deutschland errichtet wurden.



Ansichten und Grundrisse der Typenhäuser (Abbildung ohne Maßstab) Stadt Bamberg

Die Wohnsiedlung besteht aus 30 Doppelhaushälften, 2 Einzelhäusern und der „Villa Eugenia“ für den Kommandanten des Standortes, die im Jahre 1980 errichtet wurde. Bis auf die „Villa Eugenia“ bilden die Häuser eine homogene Anlage, die von der Kastanienstraße als Stichstraße erschlossen wird. Im Bereich des Wendekreises sind die Einzelhäuser für die ranghöheren Offiziere und die Villa des Kommandanten angeordnet.

Die Typenhäuser sind durchgehend zweigeschossig und mit flachgeneigten Walmdächern versehen. An den Schmalseiten der Doppelhäuser befinden sich Garagen, die ursprünglich als Carports konzipiert waren. Durch diese Maßnahme und die zwischenzeitliche Modernisierung der Fenster etc. wurde das ursprüngliche Erscheinungsbild verändert. Gebäudeform und Freiraumbezug der Siedlung entsprechen aber noch immer dem ursprünglichen Charakter einer großzügigen Waldsiedlung nach US-amerikanischem Vorbild. Insbesondere die baumbestandenen Grundstücksflächen,

die in offener Gestaltung angelegt wurden und die großzügigen, nicht durch Einfriedungen eingegrenzten Vorgärten verstärken diesen Eindruck.

Seit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte im Herbst 2014 stehen die Gebäude leer, die Nutzung als Wohnsiedlung wurde aufgegeben.

3 Städtebauliches Konzept

Das Ziel der Planung ist es, die bisher militärisch genutzte Wohnbebauung unter Einhaltung geltender Standards in eine zivile Wohnnutzung zu überführen und das Wohngebiet in verträglicher Weise nachzuverdichten. Gleichzeitig muss die Erschließung innerhalb des Gebietes angepasst und an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Das Plangebiet wird künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Die ehemalige Offizierssiedlung soll unter weitgehendem Erhalt des Gebäudebestandes langfristig für eine zivile Wohnnutzung zur Verfügung stehen und neuer Wohnraum für Familien planungsrechtlich gesichert werden. Dabei soll der offene Charakter einer Waldsiedlung nach amerikanischem Vorbild erhalten bleiben.

3.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung korrespondiert mit den Festsetzungen und der tatsächlichen Nutzung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 420 (der ehemaligen Natosiedlung, heute Wohnpark am Rothseelein). Um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu verhindern, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO wie beispielsweise Beherbergungsbetriebe, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe etc. ebenso wie Ferienwohnungen ausgeschlossen. Der Charakter eines Einfamilienhausgebietes soll beibehalten werden.

Die in § 17 BauNVO ausgeführten Obergrenzen werden eingehalten bzw. werden im Bereich der Bestandsgebäude (WA 1 und WA 2) deutlich unterschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt, die sich in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 3 an der vorhandenen Bestandsbebauung der Offizierssiedlung sowie der benachbarten Natosiedlung orientiert. Im Bereich des WA 4 ist eine moderate Nachverdichtung in Form von Reihenhäusern angedacht, die sich an der bestehenden, östlich angrenzenden Reihenhauszeile der Natosiedlung orientiert.

Um die einheitliche Gestaltung der ehemaligen Offizierssiedlung zu sichern, wird die Zahl der Vollgeschosse der Hauptgebäude zwingend auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Schaffung einer maximal 4 m tiefen Anbauzone in den rückwärtigen Grundstücksbereichen des WA1 werden verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, die eine Nachverdichtung in Form eines eingeschossigen Wintergartens, Anbaus oder Nebengebäudes bis zu einer Größe von 20 m^2 ermöglichen.

Ergänzend zur Festlegung der Zahl der Vollgeschosse wird die vorhandene Gebäudestruktur durch die Festsetzung der Dachformen gesichert. Für die neu bebaubaren Teilbereiche WA 3 und WA 4 werden Festsetzungen getroffen, die eine an den Bestand angepasste Kubatur ermöglichen.

3.2. Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Baugebiete WA1, WA2, WA3 und WA 4 über die Buchenstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich von der Kastanienstraße abzweigt. Abweichend von der ursprünglichen Konzeption der „Offizierssiedlung“ endet die Buchenstraße nun nicht mehr als Stichstraße in einem Wendekreis, sondern wird in nördlicher Richtung verlängert und an die Kiefernstraße, die Haupterschließungsstraße der „Natosiedlung“ angebunden.

Entsprechend dem Bestand wird die Buchenstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit niveaugleichem Ausbau und ohne Gehwege ausgewiesen. Die bestehenden Straßenbäume strukturieren durch die Baumbeete im Straßenquerschnitt den Straßenraum und verstärken das Erscheinungsbild einer ruhigen Wohnstraße.

Buchenstraße Foto: Stadt Bamberg

Ruhender Verkehr

Für das gesamte Einfamilienhausgebiet wird ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Haus festgesetzt, die auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet werden müssen. Im Bereich der bestehenden Offiziershäuser sind jedem Haus drei befestigte Stellplätze für PKW zugeordnet.
Zusätzliche Stellplätze für Besucher befinden sich im Bereich der verlängerten Buchenstraße gegenüber der Reihenhausbebauung (WA 4) und im Bereich der Bushaltestelle an der Kastanienstraße.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV an die Kernstadt, zentrale Versorgungsbereiche und die Sport- und Freizeiteinrichtungen in Bamberg-Ost angebunden. Eine Haltestelle der Buslinie 902 befindet sich in der Kastanienstraße.

Fuß- und Fahrradverkehr

Innerhalb des Plangebietes ist die Buchenstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, den alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nutzen können. Zusätzlich werden kleinere Fußwege ausgewiesen, die die öffentlichen Grünflächen, den Spielplatz

und die Waldflächen als Streifräume miteinander verbinden und insbesondere für Kinder und Jugendliche der Offiziers- und Natosiedlung attraktive Wegebeziehungen schaffen.

Die Anbindung des Fuß- und Fahrradverkehrs an Bamberg-Ost und die Innenstadt wird durch die Ausweisung eines Fuß- und Radweges entlang der Pödeldorfer Straße gesichert.

3.3 Stadtgestaltung

Der oben beschriebene Charakter einer ruhigen Wohnsiedlung soll beibehalten werden. Eine sensible Nachverdichtung soll einerseits das Bild der großzügig angelegten Waldsiedlung nicht zu stark verändern, andererseits aber eine erhöhte Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur in verträglicher Weise ermöglichen.

3.4 Infrastruktur

Die ehemalige Offizierssiedlung gehört ebenso wie die benachbarte, ehemalige Natosiedlung „Wohnpark am Rothseelein" zum Schulsprengel der Rupprechtschule, die ca. 3,0 km entfernt ist. Die nächstgelegene Kinderbetreuungseinrichtung befindet sich in der Pödeldorfer Straße („Haus für Kinder" der Arbeiterwohlfahrt (AWO)) in ca. 1,5 km Entfernung.

Die Versorgung der zukünftigen Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das Nahversorgungszentrum Ecke Pödeldorfer Straße/Berliner Ring in ca. 2 km Entfernung gewährleistet.

Die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind durch die benachbarten Sportstätten am Volkspark, das Freizeitbad Bambados sowie durch die unmittelbare Nachbarschaft des Naherholungsgebietes Hauptsmoorwald als sehr gut zu bezeichnen.

Die technische Infrastruktur der Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung, der Abwasserbeseitigung sowie der Telekommunikation ist grundsätzlich über die Kastanienstraße gewährleistet.

Im Zuge einer ressourcenschonenden Planung ist die Versorgung mit Fernwärme bzw. die Schaffung eines Nahwärmenetzes angedacht. Eine Fläche zur Schaffung einer Energiezentrale ist im südwestlichen Teil des Plangebietes an der Kastanienstraße vorgesehen. Die Wärmeerzeugung soll zentral über eine neue Energiezentrale mittels Erdgaskessel oder Erdgas-BHKW sichergestellt werden.

Der Standort der Energiezentrale befindet sich in Nähe der bestehenden Erdgas- und Fernwärmeleitungen. Die Energiezentrale hat ungefähr die Größe einer Doppelgarage und wird entsprechend dem Wärmebedarf der Buchenstraße ausgelegt. Gemäß Kleinfeuerungsverordnung unterliegt sie den normalen Anforderungen der TA Lärm und wird eine Schornsteinhöhe mit ca. 1 Meter über Dach aufweisen. Um die Energiezentrale in die nähere Umgebung einzufügen, werden Begrünungsmaßnahmen für das Gebäude festgesetzt.

Vergleichbare Energiezentrale am Föhrenhain, Bamberg Foto: Stadtwerke Bamberg

3.5 Immissionsschutz

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler+Partner Ingenieure AG, Bamberg vom Mai 2017 (vgl. Anlage 1) wurden die Einwirkungen durch Verkehrsgeräusche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 420 A prognostiziert und beurteilt. Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen, die hier zusammengefasst werden:

„Im Plangebiet werden insbesondere durch die Bundesautobahn A73 und die Pödeldorfer Straße Beurteilungspegel verursacht, die insbesondere an den schallquellenzugewandten Gebäudeseiten sowohl oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegen.
Im Rahmen der Abwägung von Schallschutzmaßnahmen wird eine Schallschutzwand mit einer Höhe von h ≥ 4,0 m über Fahrbahnoberkante (FOK) und einer Abwicklungslänge von ca. 220 m im Anschluss an den bestehenden Wall vorgeschlagen, mit welcher an allen Gebäuden im Plangebiet zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag eingehalten werden.

Zudem ist der erforderliche Schallschutz durch Grundrissorientierung, Schallschutzkonstruktionen und durch baulichen Schallschutz, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (z. B. Fenster, Wände, Dächer) in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen, sicherzustellen.

In der Nachbarschaft der Planung ergeben sich durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr auf den bestehenden Verkehrswegen zwar Pegelerhöhungen, wobei jedoch auf Grundlage der (hilfsweise) verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) keine weitergehende Anspruchsberechtigung hieraus entsteht.“
(Möhler+Partner Ingenieure AG, Schalltechnische Untersuchung, April 2017, Anlage 1, S.7)

Detailliertere Aussagen und Prognosen sind der Schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage 1) und den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

3.6 Grünordnung

Grünordnungsplan

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 420 A wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Bebauungsplan ergänzt und Aussagen zu vorhandenen Biotopstrukturen, besonders schützenswerten Bäumen und zur Freiflächengestaltung trifft.

Eine Pflanzliste findet sich im Anhang der Begründung und in den Festsetzungen des Grünordnungsplans.

Fläche für Wald, öffentliche Grünflächen, Spielplätze

Die Fläche zwischen den Siedlungsbereichen der Offizierssiedlung und der Nato-Siedlung sowie die Flächen südlich der Offizierssiedlung bis zur Pödeldorfer Straße werden zu großen Teilen als Waldflächen ausgewiesen und sollen insbesondere Kindern und Jugendlichen als Streifräume zur Verfügung stehen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes existiert ein großer Spielplatz, der als öffentliche Grünfläche erhalten und ertüchtigt werden soll und den Kindern der ehemaligen Offizierssiedlung ebenso als Spielbereich dienen soll wie den Kindern der ehemaligen Natosiedlung „Wohnpark am Rothseelein".

Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Um die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen zu begrenzen und den Abfluss von Niederschlagswasser zu mindern, wird festgesetzt, dass Wege und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Die Breite der Zufahrten sollte das notwendige Maß nicht überschreiten.

Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, bestimmte Anforderungen für die Pflege und den Erhalt der Anpflanzungen sowie zur Qualität von Ersatzpflanzungen im Falle des Abgangs der festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken sind den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Der offene Charakter der Vorgartenzone ist ebenso wie die orthogonale Zuwegung zu den Bestandsgebäuden zu erhalten. Die Errichtung von Einfriedungen (Zäunen, Hecken, Mauern etc.) sowie Nebenanlagen (Carports, Fahrradschuppen etc.) ist in den Vorgartenzonen der Bestandsgebäude ausgeschlossen, um den besonderen Charakter der Siedlung zu bewahren.
In den Bereichen der Reihenhäuser im WA4 sind analog zum Bestand und der benachbarten ehemaligen NATO-Siedlung ebenfalls nur Stellplätze und keine Carports oder Garagen zugelassen.

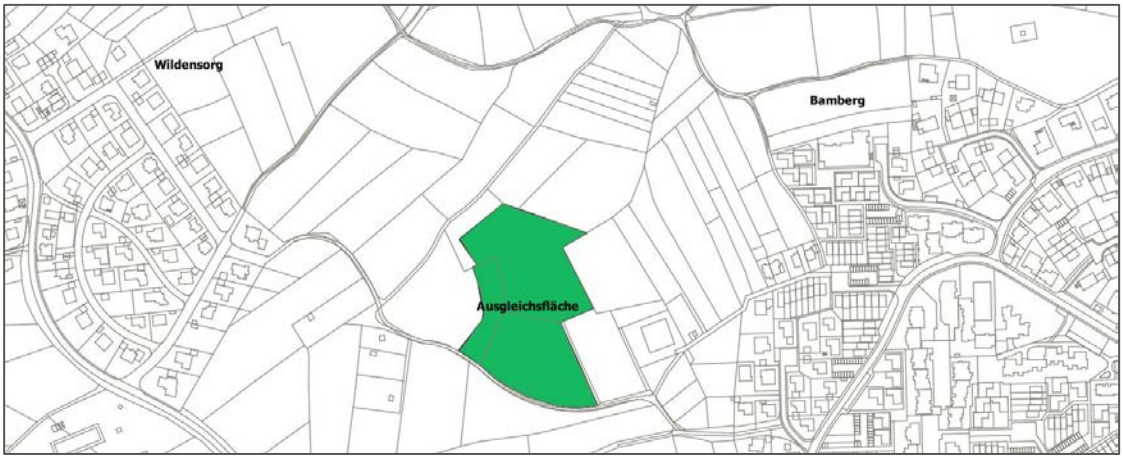
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, wobei der Charakter einer offenen Waldsiedlung immer erhalten bleiben soll. Auch Bäume, die in der Baumbestandsbeurteilung (s. Anlage 2) nicht als besonders schützenwert erfasst sind, unterliegen grundsätzlich der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg und sind zu erhalten bzw. durch geeignete Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Durch die Lage der Waldsiedlung können die üblichen Baumfallgrenzen von 25 m zu Wohngebäuden nicht an allen Stellen eingehalten werden. Bestehende Bäume in Gebäudenähe sind zu tolerieren; ggfs. sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

4 Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens sind ebenso wie die Naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen dem Umweltbericht zu entnehmen, der im Auftrag der Stadt Bamberg durch das Büro HabiTat Landschaftsplanung, Bamberg erarbeitet und durch eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ergänzt wurde.

Der naturschutzfachliche Gesamtausgleichsbedarf für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 420 A beträgt 1,76 ha und muss aufgrund der örtlichen Gegebenheiten extern erfolgen. Interne Ausgleichsflächen stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung.
Als Ausgleichsfläche (s. Abb.) wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich von Wildensorg am südlichen Altenburghang, östlich der Wildensorger Straße und nördlich der Bundesstraße B22 herangezogen.

Die Fläche umfasst mehrere Flurstücke Nr. 294 (9027m²) und Nr. 295 (9054m²) der Gemarkung Wildensorg.



Ausgleichsfläche (1,8 ha) zwischen Wildensorg und Bamberg Umweltbericht, HabiTat Januar 2018

Alternative Planungsmöglichkeiten können bei diesem Projekt der Wiedernutzbarmachung von bestehenden, ehemals militärisch genutzten Wohngebäuden nicht benannt werden.

„Da es sich um eine Nachverdichtung einer bereits bestehenden Wohnsiedlung sowie deren Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz für Fußgänger und Radfahrer handelt, bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten gleicher Zweckbestimmung."
(HabiTat Landschaftsplanung, Umweltbericht Januar 2018, Begründung Teil II, S. 47)

Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden dort und im Grünordnungsplan festgesetzt.

5 Rücknahme der Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Das Plangebiet befand sich zu überwiegenden Teilen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Hauptsmoorwald. Um die Siedlung in geltendes Planungsrecht überführen zu können, musste die Grenze des Landschaftsschutzgebietes zurückgenommen werden.

Die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes erfolgte in Abstimmung mit dem Naturschutzbeirat der Stadt Bamberg durch ein Änderungsverfahren und wurde im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan angepasst.

6. Grunderwerb

Die Stadt Bamberg hat die Fläche der ehemaligen Offizierssiedlung von der BImA zu erworben. Für den Bereich des WA 3, in dem eine Nachverdichtung auf bereits in Privatbesitz befindlichen Flächen angedacht ist, wird eine individuelle, privatrechtliche Lösung vereinbart.

Nach dem Erwerb der gesamten Fläche durch die Stadt Bamberg ist eine anschließende Sanierung durch die Stadtbau geplant. Ob die Häuser und Baurechte danach vermietet oder veräußert werden, ist durch die Stadt Bamberg noch festzulegen.

7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Im Flächennutzungsplan stellt der Teilplan „Art der Nutzung" den gesamten Bereich sowie das westlich angrenzende Gebiet als Sonderbaufläche für militärische Anlagen dar.

Der Teilplan „Landschaftsplan" des Flächennutzungsplanes weist für den Geltungsbereich innerhalb des Sondergebietes Bund, für den bebauten Bereich entsprechend der damaligen Nutzung bereits einen Wohnsiedlungsbereich aus.

An den Wohnsiedlungsbereich grenzen in südlicher Richtung Waldflächen an, in der sich gemäß Biotopkartierung auch die bestehenden Biotope Nr. BA-0031-001, BA-0031-003 und BA-0031-005 befinden. Wohnsiedlungsbereich und Waldfläche, die zusätzlich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan gekennzeichnet ist, sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Hauptsmoorwald, das sich über die Pödeldorfer Straße hinweg, in südlicher Richtung fortsetzt.

Um die bisher militärisch genutzte Wohnbebauung in geltendes Planungsrecht für eine zivile Nutzung zu überführen, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan 420 A geändert werden. Das Plangebiet soll künftig als Wohnbaufläche sowie als Wald und Grünfläche (Spielplatz) ausgewiesen werden. Die Rücknahme des Landschaftsschutzgebiets ist bereits erfolgt..

Anlagen zur Begründung

zum Bebauungsplan 420 A vom 20.11.2018

Anlage 1	**Schalltechnische Untersuchung** Möhler+Partner Ingenieure AG, Bamberg Mai 2017
Anlage 2	**Baumbestandsbeurteilung mit Plan** Garten- und Friedhofsamt der Stadt Bamberg Abt. Baumpflege (Michael Weber) 10.04.2017
Anlage 3	**Pflanzliste**