



### A. Festsetzungen

- Art und Maß der Nutzung**
  - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
  - Fläche für Gemeinbedarf - Bauhof
  - GRZ = 0,8
  - Grundflächenzahl (GRZ) Die Grundflächen - von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - GFZ = 1,6
  - WH = 7,0 m
  - Die maximale Wandhöhe wird auf 7,0 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fertigfußbodenebene (FOE).
  - Die maximale Wandhöhe darf durch die Salzsäure auf einer Grundfläche von max. 300 m² bis zu einer Höhe von max. 17,0 m überschritten werden.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
    - Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich zur Straße „In der Südlur“ kann die Baugrenze geringfügig durch die Errichtung von Stellplätzen und die Trafostation überschritten werden.
  - Abstandsflächen
    - Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist von einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auszugehen.
  - Gestaltung**
  - FD/PD Flachdach/Pultdach
  - SD Satteldach
  - Verkehrsflächen**
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßenanstellung dient nur als Hinweis und kann innerhalb der Straßenbegrenzungslinie verschoben bzw. angepasst werden.)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Ein- und Ausfahrten
  - Versorgungsanlagen
    - Elektrizität/Trafostation. Der Standort kann geringfügig abweichen.
  - Grünflächen, Pflanzgebot, Grünordnung**
  - private Grünfläche
  - Pflanzgebot für Laubbäume
    - Es sind hochstämmige standortgerechte Laubbäume (3x geschult, Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen.
    - Für jede Baumpflanzung ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 24 m³ vorzusehen. Sollte dies technisch nicht umsetzbar sein (aufgrund z.B. von Leitungen, Kellergräben etc.), sind die Vorgaben der FL-Zeil 2 „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ sowie die Mindestanforderungen der RAST 06 und der DIN 18916 einzuhalten.
    - Die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind exemplarisch und haben demzufolge keine bindende Wirkung.
  - entfallende Bäume
  - Erhaltungsgebot für Sträucher
    - Die bestehende Hecke an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist zu erhalten und in die Neupflanzung einzubinden.
  - Dachbegrünung
    - Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden.
    - Die Stärke der Vegetationsschicht darf 7 cm nicht unterschreiten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
  - Kletterpflanzen/ Fassadenbegrünung
    - Fensterlose und fensterarme Fassadenflächen von Neubauten sind zu begrünen.
    - Bei Gerüstkletterpflanzen sind entsprechende Rankkonstruktionen am Gebäude vorzusehen.
    - Die Mindestgröße der Pflanzrisen für Kletterpflanzen beträgt 0,5 m².
  - Durchgrünungsgebot
    - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiräumen und Grünflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen, als Zufahrten, als Rangierflächen oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung zählt die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern sowie Rasenflächen. Auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sollen bei der Errichtung baulicher Anlagen vorhandene Bäume erhalten bleiben. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiräume muss innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahme hergestellt sein.
  - Oberflächenversiegelung
    - Die Versiegelung der Bodenflächen ist möglichst gering zu halten. Mind. 20% der Grundstücksfläche (inkl. der privaten Grünfläche) dürfen nicht versiegelt werden. Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkende Befestigungen wie Asphaltierung und Betonierung sind nur soweit zulässig, soweit ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Versickerungsfähigen Belägen (Rasensteine, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil) etc.) ist grundsätzlich Vorzug zu geben. Teilverseigte Flächen können mit 30% auf die nicht versiegelte Fläche angerechnet werden. Oberflächenwasser von den Stellplätzen soll in die Grünflächen abgeleitet und dort versickert werden.
  - Beleuchtung/ Insektenfreundlich
    - Für die Außenbeleuchtung sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte durch Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Außenanlagen und der Verkehrsflächen insektenchonende Beleuchtungsmittel zu verwenden, wie z.B. Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur im Bereich von 1.700 bis max. 3000 Kelvin (warmweißes, bernsteinfarbenes Licht) ohne UV-Anteil im Lichtspektrum. Der Blauanteil im weißen Licht sollte 10% nicht überschreiten.
  - Freiflächen-gestaltungsplan
    - Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen, der die gründerischen Festsetzungen objektbezogen umsetzt und darstellt.
  - Artenschutz
    - Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen nicht vor:
      - V1: Durchführung von erforderlichen Baumaßnahmen, Gehölzentrümmern und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit dieser Vogelart (nicht von Anfang März bis Ende September). Baumaßnahmen und Gehölzentrümmern sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.
      - V2: Die ermittelte Baumhöhle ist vor der Fällung auf Besatz zu kontrollieren und ggf. fachgerecht zu verschließen um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen.

**Externe Ausgleichsfläche**

Es ist eine externe Ausgleichsfläche mit einer Fläche von ca. 8.765 m² heranzuziehen. Diese Fläche befindet sich nördlich der B26 auf der Flurnummer 635, Gemarkung Dörflens, der Stadt Bamberg.

**Ausgleichsflächen-Plan Nr. 635, Gmkg, Dörflens**

Bestand: Interner bewirtschaftete Acker ohne oder mit stark verminderter Segelvegetation (BNT „A11“)

Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artreiches Grünland (BNT „G212-GU651“)

Maßnahmen: Grünlandentwicklung über mechanische Bodenbearbeitung und Einsatz eines Regensaatguts (SG 12) für artreiche Frischweiden (Bspw. Saatens Zeller)

Pflege: 1-2 schräge Pflegemaßnahmen im Oktober mit Mahdgrasfuhre/verwertung und Vertikutur auf Düngemittel. Alternativ extensive Beweidung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Umweltbericht vom November 2024, Planungsbüro TEAM 4

**Immissionsschutz**

Maßnahmen und Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes

- Bei der Beurteilung der durch das Plangebiet verursachten Geräusche in der schutzwürdigen Nachbarschaft sind aufgrund des normkonformierenden Charakters die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998 (geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 - BAnz AT 08.06.2017 B5) zu beachten.
- Bei der bautechnischen Ausführung ist der Stand der Lärminderungs-technik zu beachten.
- In der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass ausschließlich die Nutzung des Mitarbeiter-Parkplatzes im Norden des Betriebsgeländes erfolgt.

**Solaranlagen**

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

**Einfriedungen**

Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Sockeln ist unzulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist ein Abstand von 0,15 m zwischen natürlichem Gelände und Unterkannte Zaun einzuhalten. Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Stabgitterbauweise zulässig. Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Umgrenzung der Anlage mit einem farblich angepassten Zaun (z. B. RAL 6005 - moosgrün) vorzunehmen.

**Freileitungen**

Telekommunikationsleitungen sind aus stattdatentechnischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

**B. Nachrichtliche Übernahme**

Unterirdische Versorgungsleitungen

Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden und nur in Absprache mit dem Versorgungsträger bepflanzt werden.

Grundsätzlich sind die Kabelschutzanweisung der Spartenbetreiber (Bayernwerk) zu beachten.

**C. Hinweise**

bestehendes Gebäude

Abriss von bestehenden Gebäude (Trafostation)

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurnummern

z.B. 44071

geplante Ein- und Ausfahrt Handwerkskammer

Nutzungsschablone

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Wandhöhe (WH)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Dachform

Baubabfälle

Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen. Die Umweltschutzziele der Stadt Bamberg sind zu beachten.

Anfallende Oberböden sind vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzplantflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

**Bodenschutz**

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 6 BbodSchG in Verbindung mit § 12 BbodSchG. Jegliche Bodenveränderungen sind während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu reduzieren bzw. mit Hilfe technischer Maßnahmen zu verhindern. Grünflächen, die temporär durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden („Baustraßen“, „Bereitstellungsflächen“ o.ä.), sind unmittelbar, nachdem sie nicht mehr benötigt werden, wiederherzustellen, bei entsprechender Verdichtung wieder aufzukütern und mit geeignetem Oberboden auszustocken. Soweit geeignet, ist hierfür der vor Ort angefallene und fachgerecht bereitgestellte bzw. zwischengelagerte Oberboden wiederzuverwenden. Zum Schutz gegen Erosion z.B. infolge von Starkniederschlagsereignissen ist der aufgetragene Oberboden entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzes zu begrünen und sicherzustellen, dass eine Begrünung auch beständig kann.

Gibt es hierzu keine Vorgaben, ist die Begrünung durch z.B. Wildkräuter und/oder Gräser empfohlen.

Generell sind Beeinträchtigungen, welche die in § 2 Nr. 1 und 2 BbodSchG definierten natürlichen Funktionen des Bodens, zum Beispiel als Filter und Puffer zum Schutz des Grundwassers oder Puffer bei Starkniederschlagsereignissen, negativ beeinflussen, soweit wie möglich zu vermeiden.

**Altlasten/ Altlastenverdacht**

Mögliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlastungen, die eine abfallrechtliche Relevanz aufweisen können, sind nicht auszuschließen. Sollten beim Aushub organoleptisch auffällige Bereiche angetroffen werden, ist der Aushub gemäß KrWG unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Regelwerke und entsprechend seiner Deklaration nach LAGA M20 (1997) wiederzuverwerten bzw. fachgerecht zu beseitigen. Sollten während der Bauphase organoleptische Auffälligkeiten angetroffen werden, so ist das Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg umgehend zu benachrichtigen. Weiterhin ist bei Altlastverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BbodSchG vorzunehmen.

**Stellplatzsatzung**

Die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg sind einzuhalten.

**Feuerwehrzufahrt**

Eine Feuerwehrzufahrt ist zu gewährleisten. Die DIN 14090 ist einzuhalten.

**Klimaschutz und Energie**

Laut §13 KSG (Klimaschutzgesetz) haben Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele zu berücksichtigen. Zudem ist laut §2 EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) die Errichtung und der Betrieb von Solaranlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit.

Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten die Vorhaben so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung ist dabei zu beachten. Heizungsanlagen mit schadstoffmindernder und energieeffizienter Heiztechnik sollten bevorzugt eingebaut werden.

Zur Warmwasserbereitung, möglichst auch zur Heizungsunterstützung sollten Sonnenkollektoren installiert werden.

**Photovoltaik**

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig. Gemäß Art. 44a Abs. 2 BayBO sind für Gebäude, die ausschließlich für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung bestimmt sind sowie für sonstige Nichtwohngebäude, die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sicherzustellen. Kombinationslösungen mit Dachbegrünung werden empfohlen.

**Entwässerung**

Soweit Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden soll, ist nachzuweisen, dass eine leistungsfähige Versickerung bzw. eine anderweitige Beseitigung des Niederschlagswassers ordnungsgemäß nicht möglich ist. Neben den üblichen Regelwerken sind insbesondere die DWA-A 102 und M 153 zu beachten.

Für alle zukünftigen Baumaßnahmen sind EVS-Verfahren nach der Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg erforderlich. Niederschlagswasser, das auf private Grundstücke fällt, darf gemäß DIN 1986-100 nicht auf öffentliche Verkehrs- bzw. Wegelächen abgeleitet werden. 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 berücksichtigen, das ggf. tieferliegende Gebäudeteile die unterhalb der Rückstauebene liegen, z.B. Tiefgaragen, Kellerräume, etc., vor Überflutung und Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation geschützt werden müssen.

Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg. Sollte das Niederschlagswasser im Rahmen der Bauvorhaben versickert werden sollte die Versickerung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRNGW) fallen, dann ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Diese ist bei der Stadt Bamberg, Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, zu beantragen.

Entsprechend der DIN 1986-100 ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung in Anlehnung an die DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder Gewässer zu führen.

Die Überflutungssicherheit ist auch hinsichtlich einer geplanten Barrierefreiheit im Bereich von Eingangsbereichen, tiefliegenden Kellerkellerschächte, ebenerdige Fensterbereiche und Garageneinfahrten zu überprüfen.

**Wasserrecht**

Niederschlagswasser soll grundsätzlich dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, z.B. durch ortsnah Versickerung oder Einleitung in ein Oberflächengewässer. Sofern der Umfang der Versickerung bzw. der Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRNGW) fällt, ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG für das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer (§ 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) notwendig.

Auf das LfU-Merkblatt 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen-Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen“ wird hingewiesen.

Soweit die Grenzen einer erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswasserentleitung nach NWFFreV mit TRNGW überschritten werden, sind Einleitungen wasserrechtlich zu behandeln und im Verfahren das DWA-Merkblatt M 153 zu beachten. Es sind die erforderlichen Behandlungsmaßnahmen entsprechend der Schutzbedeutung des Grundwassers vorzusehen.

Vor der Errichtung von Erdwärmequellen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im Klima- und Umweltamt einzuholen (vgl. §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG).

**Denkmalschutz**

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0 und der Unteren Denkmalchutzbehörde der Stadt Bamberg - Stadarchäologie (Tel.: 0951/871693) anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG).

Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalchutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Bamberg, 03.12.2024** **Baureferat**  
**Stadtplanungsamt**

Thomas Beese Baureferent Achim Welzel Amtsleiter Bearb.: Kristina Dietz Gez.: Sonja Knöppel

**251K Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich "Am Sendelbach 15" mit Anbindung an die Forchheimer Straße

**Satzung**

StMkCAD 23 / Am Sendelbach 15 (Gebäude) - CAD/Planung/251K, Inhaltssetzung, 03-12-2024  
StMkCAD 23 / Am Sendelbach 15 (Gebäude) - CAD/Planung/251K, Inhaltssetzung, 03-12-2024  
StMkCAD 23 / Am Sendelbach 15 (Gebäude) - CAD/Planung/251K, Inhaltssetzung, 03-12-2024

# 251 K

**Bebauungsplanverfahren  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Satzung**

für den Bereich „Am Sendelbach 15“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## Begründung

zum Plan vom 03.12.2024

## I. Planungsbericht

### 1. **Anlass der Planung**

Anlass für das Bebauungsplanverfahren Nr. 251 K „Am Sendelbach 15“ ist die geplante Verlagerung des Bamberg Service - Abteilung Grünanlagen in das ehemalige Bundessortenamt in der Südflur sowie der Neubau von Erweiterungsgebäuden. Derzeit sind die Funktionseinheiten der Abteilung Grünanlagen über das ganze Stadtgebiet verteilt und die Räumlichkeiten in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Neben der Abteilung Grünanlagen soll auch ein Teil der Straßenreinigungskräfte am neuen Standort untergebracht werden und auch für den Winterdienst soll der neue Betriebshof eine wichtige Rolle spielen.

Bereits 2018 wurde das Gelände des ehemaligen Bundessortenamtes Am Sendelbach 15 durch die Stadt von der BIMA erworben. Im April 2023 erteilte der Bau- und Werkssenat die baurechtliche Genehmigung für den Umbau der Bestandsgebäude. Die Erweiterung sieht den Neubau von zwei Maschinenhallen, eine Wasch- und Funktionshalle, eine Salzhalle, ein Salzsilo, Materialboxen für Schüttgüter, Rangier- und Funktionsflächen, Stellplätze sowie Außenbereiche für die Mitarbeiter:innen vor.

Für die Genehmigung der Erweiterungsgebäude ist ein Bebauungsplanverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da sich die geplanten Gebäude im Außenbereich im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft befinden. Der Geltungsbereich schließt auch die gemäß Rahmenplan geplante öffentliche Erschließungsstraße von der Forchheimer Straße mit ein, welche auch den geplanten Neubau des Ausbildungszentrums der Handwerkskammer (HWK) erschließt.

Die Hauptzufahrt soll zukünftig nicht mehr über die Straße „Am Sendelbach“ erfolgen, da gemäß der sogenannten „Entwicklungsperspektive Bamberg Süd“ die Achse entlang des Main-Donau-Kanals als Grün- und Freizeitachse gestärkt werden soll. Die Erschließung soll zukünftig über eine neue Straße von der Forchheimer Straße und der Galgenfuhr erfolgen, welche an die Straße „In der Südflur“ anbinden. Die Umsiedlung der Abteilung Grünanlagen stellt den ersten Schritt in der Entwicklung der Flächen in der Südflur dar.

### 2. **Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 251 K wird mit integriertem Grünordnungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Hierfür ist im nächsten Verfahrensschritt auch eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Aufgrund des Gebotes des § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, muss der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich über ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Für beide Verfahren sind jeweils zwei Beteiligungsschritte vorgesehen.

### 3. **Ausgangssituation**

#### 3.1 **Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der „Südflur“ im südöstlichen Stadtgebiet von Bamberg westlich der Forchheimer Straße und östlich des Main-Donau-Kanals. Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 4407, 4407/1, 4405 (Teilbereich), 4406 (Teilbereich) und 4406/14 (Teilbereich) und

hat eine Größe von ca. 20.880 m<sup>2</sup>.

Die angrenzenden Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich schließen sich die Anbauflächen der bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) an. Südlich befinden sich die Betriebs- und Lagerflächen eines Straßenbau-Unternehmens und östlich ein Gartenbau-Unternehmen und weiter östlich die BROSE-Arena samt Parkplatz.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsberich des Bebauungsplanes Nr. 251 K

Das Gelände des ehem. Bundessortenamts ist derzeit über die Straße „In der Südflur“ und über eine schmale Stichstraße von der Straße „Am Sendelbach“ aus erschlossen. Die schmale Stichstraße von der Straße „Am Sendelbach“ soll zukünftig nur noch vorübergehend genutzt werden und nicht als Hauptzufahrt dienen.

### 3.2 Planerische Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan stellt der Teilplan ‚Art der Nutzung‘ den Bereich des ehem. Bundessortenamts als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Forschungseinrichtung dar. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zu allen Seiten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Der Teilplan ‚Landschaftsplan‘ des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich als Landwirtschaftliche Fläche und Fläche mit besonderer Bedeutung für das Klima dar, ebenso die umliegenden Flächen bis zur Forchheimer Straße. Der Gebäudebestand ist als

Gemeinbedarfseinrichtung - Forschungseinrichtung dargestellt. Südwestlich des Plangebiets verläuft der regionale Grünzug entlang des Main-Donau-Kanals.



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg, Teilplan Art der Nutzung

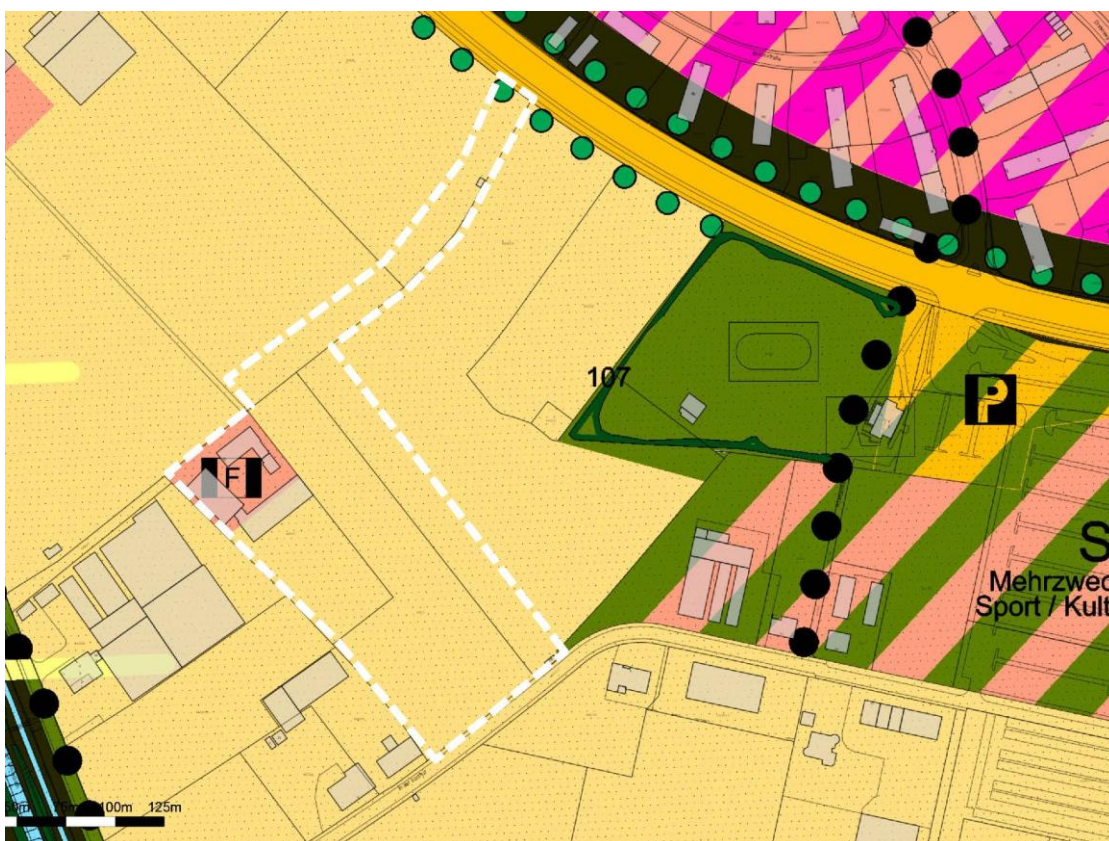


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg, Teilplan Landschaftsplan

### 3.3 Rechtliche Ausgangslage

Innerhalb des Geltungsbereichs ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Südlich des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan Nr. 251 E (Rechtskraft 1994) Flächen zur Errichtung von Kleingärten fest. Der Bebauungsplan 251 F (Rechtskraft 1999) weist nördlich der Straße „In der Südflur“ ein Sondergebiet für eine Mehrzweckhalle und einen öffentlichen Parkplatz aus. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 251 G, das auf die Entwicklung eines Messe- und Ausstellungsgeländes in Ergänzung zur Mehrzweckhalle abzielte, wird nicht mehr weiterverfolgt. Der Baulinienplan Nr. 251 A von 1960, der den Straßenverlauf der Südflur und Gärtneranwesen festsetzt, wurde vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof für funktionslos und damit für unwirksam erklärt.

Südlich der Straße „In der Südflur“ liegt der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 251 I der die Errichtung eines BHKWs mit Hackschnitzelanlage der Stadtwerke vorsieht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden wurde Ende 2021 durchgeführt. Derzeit wird das technische Konzept durch die Stadtwerke überarbeitet und dann das Verfahren fortgeführt.

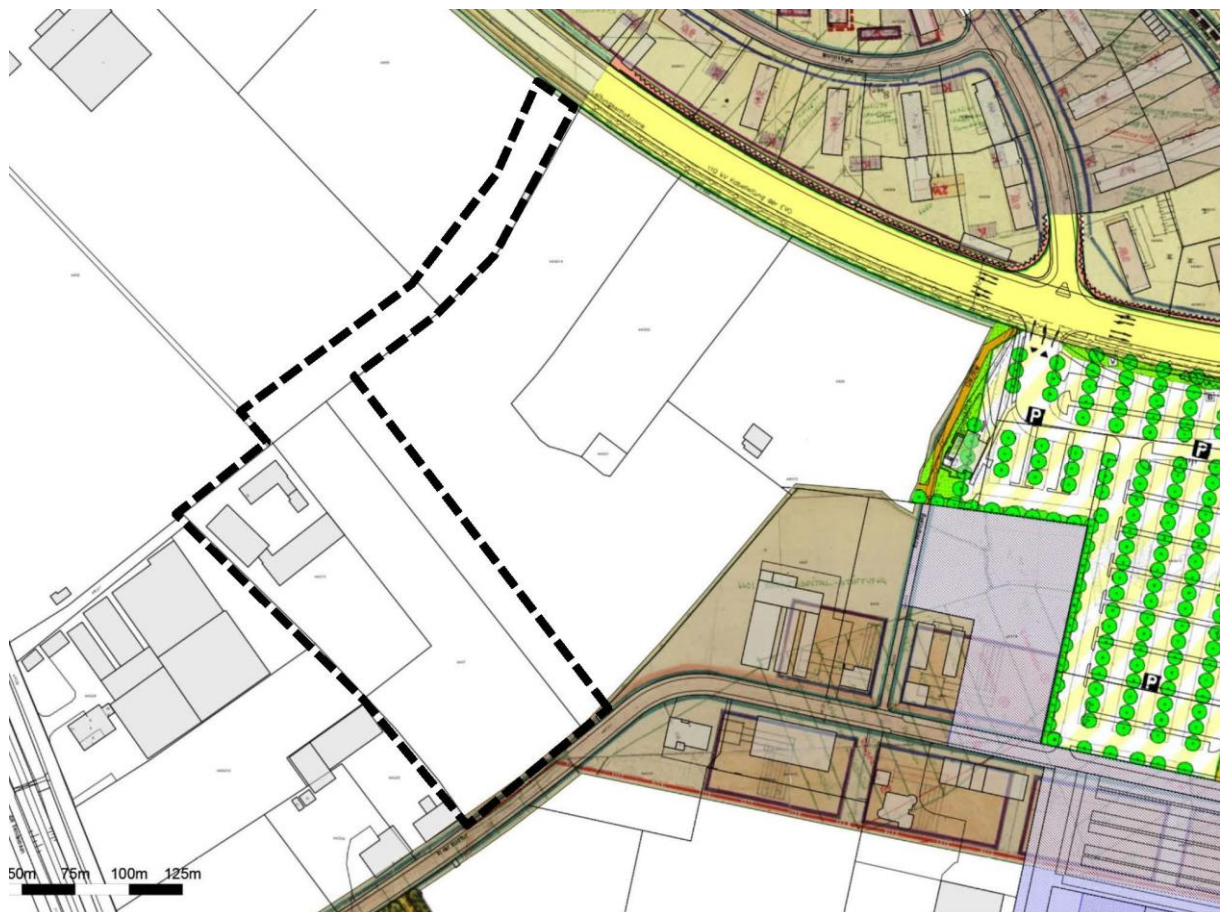


Abb. 4: Auszug geltende Bebauungspläne in der Südflur

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des ehemaligen Bundessortenamts Fl. Nr. 4407/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Bamberg. Die für die Erweiterung des Gartenamts angedachte Fl. Nr. 4407 ist im Eigentum der Bürgerspital-Stiftung Bamberg. Ebenso der für die neue Erschließung

erforderliche Grundstücksteil der Fl. Nr. 4406 an der Forchheimer Straße. Der weitere Straßenverlauf führt über die Fl. Nr. 4405, welche sich im Eigentum des Freistaats Bayerns befindet. Der Teilbereich der Fl. Nr. 4406/14 ist im Eigentum der Handwerkskammer für Oberfranken.

#### 4. Entwicklungsperspektive Bamberg Süd

Die vom Stadtplanungsamt 2021 erarbeitete „Entwicklungsperspektive Bamberg Süd“ gliedert den Bereich Bamberg Süd in verschiedene Nutzungsschwerpunkte um bereits geplante und vor allem auch künftige Vorhaben sinnvoll zu platzieren und somit eine geordnete räumliche Entwicklung zu gewährleisten.

Neben Flächen für eine zukünftige bauliche Entwicklung entlang der Forchheimer Straße und südlich des Münchner Rings werden auch nicht bebaubare Flächen definiert. Die Entwicklungsperspektive sieht eine Stärkung der Grün- und Freizeitachse bzw. des regionalen Grünzugs entlang des Main-Donau-Kanals vor.

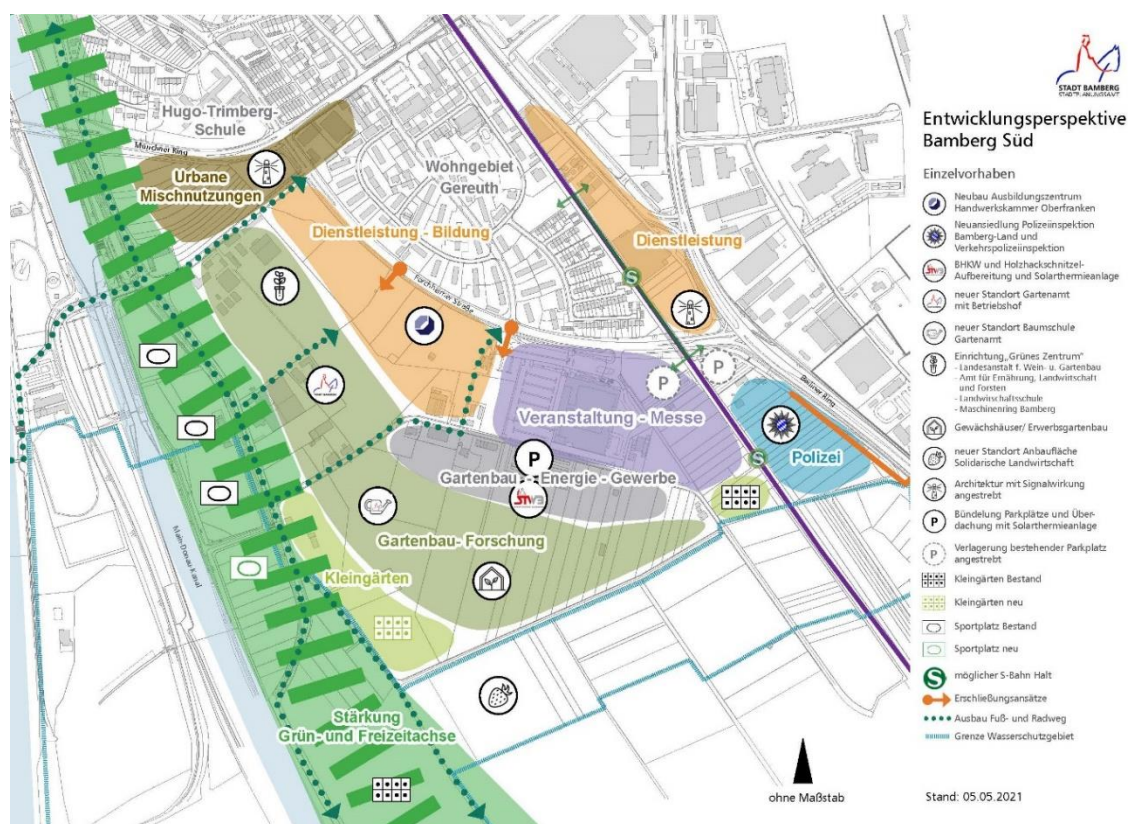


Abb. 5: Entwicklungsperspektive Bamberg Süd (2021)

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung soll zukünftig über zwei Abzweige von der Forchheimer Straße aus erfolgen, so dass die Grün- und Freizeitachse entlang des Kanals entlastet wird und die Straße „Am Sendelbach“ vorrangig dem Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht. Der eine Abzweig soll in Verlängerung der Gereuthstraße auf die Straße „In der Südflur“ durchbinden. Der andere Abzweig soll zur Erschließung des HWK-Vorhabens errichtet werden und auch den neuen Standort des Bamberg Service – Abteilung Grünanlagen andienen.



Abb. 6: Geplante Straßenerschließung Bamberg Süd (2023)

Mit dem Ausbildungszentrum der HWK und der Verlagerung des Bamberg Service - Abteilung Grünanlagen werden neben der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) weitere Flächen für den Gemeinbedarf in der Südflur verortet. Südlich der Brose-Arena und an der Straße "In der Südflur" sieht die Entwicklungsperspektive Bamberg Süd gewerbliche Bauflächen vor. In diesem Bereich soll auch das BHKW der Stadtwerke platziert werden.

Die Entwicklung der Südflur wird auch in dem ersten Plankonzept zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes abgebildet werden, das 2025 vorliegen soll. Da es sich bei den Vorhaben des Bamberg Service und der Handwerkskammer jedoch um Planungen mit konkretem Zeitplan handelt werden diese Bereiche vorab durch zwei Bebauungsplanverfahren mit paralleler Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt.

## 5. Planungskonzept

Die Haupterschließung des Bamberg Service – Abteilung Grünanlagen soll zukünftig von der Forchheimer Straße aus erfolgen. Hierfür sieht der Bebauungsplan gemäß der Entwicklungsperspektive Bamberg Süd eine neue Erschließungsstraße von der Forchheimer Straße aus vor, welche eine L-förmige Anbindung an die Südflur herstellt. Diese Straße ist auch für die zukünftige Erschließung des angrenzenden Neubaus der Handwerkskammer erforderlich.

Der zukünftige Standort der Abteilung Grünanlagen wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ ausgewiesen. Das Baufeld umfasst die Bestandsgebäude und sieht auch Erweiterungsflächen vor. Die Anordnung von Stellplätzen ist innerhalb der Baurahmen zulässig. Die Flächen für Stellplätze samt deren Zufahrten sind in die Grundfläche mit einzurechnen. Die GRZ beträgt 0,8. Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 7 m. Die maximale Wandhöhe darf durch die Salzsilos auf einer Grundfläche von max. 300 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von max. 17,0 m überschritten werden. Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist von einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auszugehen.



Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich zur Straße „In der Südflur“ kann die Baugrenze geringfügig durch die Errichtung von Stellplätzen und die Trafostation überschritten werden.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze wird der bestehende Heckenbestand durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche gesichert. Hier sind auch weitere Pflanzungen vorgesehen. Mind. 20% der Grundstücksfläche darf nicht versiegelt werden. Die private Grünfläche kann hierbei mit eingerechnet werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen von ca. 5.848 m<sup>2</sup> werden extern auf einer Fläche nördlich der B26 nachgewiesen. Auf dem Grundstück des Bamberg Service sind mehrere Baumpflanzungen festgesetzt. Ebenso ist eine Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die grünordnerischen Festsetzungen darstellt.

Der Straßenquerschnitt der neuen Erschließungsstraße beträgt 16,5 m. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurden 30 Pflanzgebote für Laubbäume ergänzt. Der durchwurzelbare Standraum der Straßenbäume muss mind. 12 m<sup>3</sup> betragen. Die genaue Lage der Bäume ist nicht bindend und wird im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert. Mit dem Pflanzgebot im Straßenraum wird dem Anspruch eines zukunftsweisenden grünen Straßenbaus bei Neuplanungen Rechnung getragen.

Im Bereich der zukünftigen Straßeneinmündung in die Straße „In der Südflur“ befindet sich derzeit eine Trafostation. Diese muss zur Realisierung der Straßenplanung verschoben werden. Der neue Standort ist im Bebauungsplan im südlichen Bereich gekennzeichnet.

## **6. Umweltbelange**

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 251 K und die im Parallelverfahren durchzuführende Flächennutzungsplan-Änderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. In diesem wird aufgezeigt, wie sich die beabsichtigte Planung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung sowie Mensch und Gesundheit auswirkt.

Die Untersuchungen wurden vom Büro Team 4 aus Nürnberg durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Fläche eine mittlere Erheblichkeit vorliegt. Für das Schutzgut Landschaft liegt eine geringe Erheblichkeit vor. Für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge liegt keine Erheblichkeit vor.

Um dem Eingriff-Ausgleichsgebot Rechnung zu tragen wurde eine externe Ausgleichsfläche von ca. 8.765 m<sup>2</sup> nördlich der B 26 festgesetzt.

Der Umweltbericht ist Anhang der Begründung.

## **7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Durch eine spezielle artenschutzfachliche Prüfung (saP) wurde überprüft, ob geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden sind.

Die saP wurde vom Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH (Bayreuth) für das

zukünftige Grundstück der Abteilung Grünanlagen bereits in der Vegetationsperiode 2022 durchgeführt. Die Untersuchung wurde 2024 auf den Bereich der neuen Straßenverkehrsfläche ausgeweitet und der Untersuchungsbericht ergänzt.

Im Untersuchungsgebiet, dem Gelände des ehemaligen Bundessortenamtes in Bamberg, Am Sendelbach 35, wurden im Jahr 2022 an saP-relevanten Arten einige in oder unter Gebüsch brütende Vogelarten ermittelt. Offene Bodenstellen oder sandige Stellen fehlen. Für Zauneidechsen ist das UG kein geeignetes Habitat. Nester der Haselmaus wurden nicht gefunden.

Das Planungsvorhaben führt nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts, wenn spezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen nicht vor:

V1: Durchführung von erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Bäumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit dieser Vogelart (nicht von Anfang März bis Ende September). Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

V2: Die ermittelte Baumhöhle ist vor der Fällung auf Besatz zu kontrollieren und ggf. fachgerecht zu verschließen um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen.

Da Gehölze (Gebüsch, Baumhecke) entfernt werden, welche 1 Baumhöhle aufwiesen, sind CEF-Maßnahmen notwendig.

#### CEF-Maßnahmen:

CEF1: Aufhängen von insgesamt 3 (=3\*1) Rund-Nistkästen für Vogelarten wie den Feldsperling (mit spezifischer Fluglochweite: 32 mm kreisrund) als Kompensation für den Verlust von 1 Baumhöhle.

CEF2: Aufhängen von insgesamt 3 (=3\*1) Rund-Nistkästen für Fledermausarten als Kompensation für den Verlust von 1 Baumhöhle.

Die CEF-Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang im Stadtgebiet Bamberg umzusetzen. Fortpflanzungsstätten von saP-relevanten Greifvogelarten in Horsten werden nicht beschädigt oder zerstört, da auf der Planungsfläche keine Horste vorhanden sind. Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saPrelevanten Vogelarten erfolgt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Bei der Planung wurden, unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, alle Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung berücksichtigt. Unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen bleibt der derzeitige Erhaltungszustand der saP-relevanten Arten gewahrt und verschlechtert sich nicht.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da für keine weiteren saP-relevanten Arten – über Vogelarten hinaus – potenzielle Habitate nachgewiesen werden konnten. Habitate weiterer saP-relevanter Arten konnten aufgrund Vegetation, Nutzung und Raumstruktur der Planungsfläche nicht im Planungsbereich ermittelt werden und sind aufgrund des Fehlens entsprechender Voraussetzungen im Planungsbereich auch nicht zu erwarten. Für sonstige saPrelevante Tier- und Pflanzenarten bietet die Planungsfläche

derzeit kein Habitatpotenzial, ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen nicht entgegen.

Die saP ist Anhang der Begründung.

## **8. Immissionsschutz**

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, vom Juni 2024) wurden die Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche durch das Planvorhaben auf die schützenswerte Nachbarschaft prognostiziert und anhand der entsprechenden Anforderungen für Verkehrsgeräusche nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie für Anlagengeräusche nach der TA Lärm beurteilt.

### Verkehrsgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch den Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen

Die Beurteilung des Neubaus von öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der §§ 41 – 43 BImSchG und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Im Rahmen von Berechnungen wurde eine obere durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von DTV = 9.000 Kfz/Tag auf einer gemeindlichen Straße ermittelt, bei welcher die heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten in der bestehenden und geplanten Nachbarschaft eingehalten werden. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrs durch das vorliegende Planvorhabens sowie zukünftiger weitergehenden städtebaulicher Planungen in unmittelbarer Nähe zur Planstraße entsteht aus dem Neubau von Verkehrsflächen somit kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

### Verkehrsgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch die bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans auf bestehenden Verkehrswegen. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher in Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrsgeräuschen von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Das Plangebiet führt durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr und dem Neubau von Verkehrsflächen zu einer Änderung der Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft. Es zeigt sich, dass in der bestehenden Nachbarschaft zum Teil Pegeländerungen bis zu 10/9 dB(A) Tag/Nacht unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auftreten oder bei deren bereits vorhandener Überschreitung aufgrund des vorhandenen Verkehrs nicht weiter wesentlich erhöht werden. Das Kriterium der hilfsweise verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung für eine wesentliche Änderung ist demzufolge nicht erfüllt. Insofern lassen sich nach den Maßgaben der 16. BImSchV keine weitergehenden Anspruchsberechtigungen in der bestehenden Nachbarschaft gegen Verkehrsgeräusche ableiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten durch die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrswege innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel bis 63/55°dB(A) auf, so dass die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) Tag (im Nachtzeitraum ist kein erhöhter Schutzanspruch gegeben) im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Für das Plangebiet sind demnach keine weitergehenden Betrachtungen zum Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche erforderlich.

#### Anlagengeräusche – Vorbelastung

Anlagengeräusche auf die bestehende Nachbarschaft können von den bestehenden gewerblichen Betrieben ausgehen, so dass eine relevante Vorbelastung bereits gegeben ist. Zudem ist vorgesehen, weitere gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet zu entwickeln.

Diese Vorbelastung darf in Summe mit den Nutzungen aus dem Plangebiet sowie ggf. weitergehender gewerblicher Entwicklungen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten.

Die Beurteilung der Anlagengeräusche des vorliegenden Plangebiets erfolgt daher anhand der Prüfung zur Einhaltung der Schutzpflicht im Regelfall nach Kapitel 3.2.1 der TA Lärm.

#### Anlagengeräusche – Anlagen innerhalb des Plangebiets (Zusatzbelastung)

Innerhalb des Plangebiets sind emissionsrelevante bauliche Nutzungen vorgesehen, welche zu relevanten Geräuschen außerhalb des Plangebiets führen können.

Unter Berücksichtigung des Ausschlusses einer nächtlichen Nutzung der Parkplätze im Süden bzw. Südosten des Plangebiets ergeben sich durch das Planvorhaben in der bestehenden und geplanten Nachbarschaft Beurteilungspegel bis zu 36/27 dB(A) tags/nachts im allgemeinen Wohngebiet (WA) und bis zu 52/33 dB(A) tags/nachts im Mischgebiet (MI), so dass die Anforderungen für die Prüfung zur Einhaltung der Schutzpflicht im Regelfall nach Kapitel 3.2.1 der TA Lärm eingehalten werden.

Entsprechende textliche Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Schalltechnische Untersuchung ist Anhang der Begründung.

### **9. Flächennutzungsplan**

Aufgrund des Gebotes des § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, muss der seit dem 06. Dezember 1996 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bamberg rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich über ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

#### Anlagen:

- Umweltbericht - Team4 - Stand Dez. 2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für ökologische Studien Schlumprecht, Stand Nov. 2024
- Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner, Stand Juni 2024

Stadtplanungsamt Bamberg  
03.12.2024