

- A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- WA**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
- 2.1.1 Maximal V Vollgeschosse zulässig.
Das 5. Vollgeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig. Dieses Staffelgeschoss muss an der Gebäudenordseite um mindestens 24,00 m, an der Gebäudewestseite um mindestens 1,90 m, an der Gebäudesüdseite um mindestens 1,40 m und an der Gebäudeostseite um mindestens 1,30 m zurückspringen (ausgenommen: Bereich Aufzugschacht).
- GR 740
- 2.2 Zulässige Grundfläche in m² als Höchstmaß
Es gilt der § 19 BauNVO.
- GF 3200
- 2.3 Zulässige Geschossfläche in m² als Höchstmaß
Die Grundfläche des Kellergeschosses ist nicht mit anzurechnen, da es sich um kein Vollgeschoss handelt.
- 2.4 Höhenfestsetzungen
Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (EFOK) wird auf maximal 0,60 m über dem Niveau der Friedrich-Ebert-Straße festgesetzt. Im viergeschossigen Bereich beträgt die maximale traufseitige Wandhöhe 13,50 m, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenoberkante. Die maximale Wandhöhe im fünfgeschossigen Bereich (Staffelgeschoss) beträgt maximal 15,50 m, ebenfalls bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenoberkante. Diese Höhen dürfen jeweils nicht überschritten werden.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
Die städtebauliche begründete Nachverdichtung im Innenbereich bzw. die sinnvolle Innenentwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Hieranrücken an die Nachbargrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt. An der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze dürfen die Abstandsflächen abweichend nach Art. 6 Abs. 2 BayBO auf der gesamten Straßenbreite nachgewiesen werden.
- 4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports**
- 4.1 Stellplätze
Tiefgarage und Fahrradgarage
Auf die jeweils gültige Satzung der Stadt Bamberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) wird explizit hingewiesen.
- 4.2 Flächen für Nebenanlagen
- 5. Gestaltung**
- 5.1 Gebäude
- 5.1.1 Dachform
Flachdach.
- 5.1.2 Dachneigung
Die Dachneigung darf höchstens 5° betragen
- 5.1.3 Gestaltung
Es wird eine Flachdachbegrünung festgesetzt. Solaranlagen sind auf einer Dachfläche von maximal 50 m² zulässig.
- 5.1.4 Geländeanpassung
Stützmauern zur Absicherung des Geländes sind zulässig.
- 5.1.5 Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Als Einfriedung zu den privaten Nachbargrundstücken sind neben Mauern auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen.
- 5.1.6 Freileitungen
Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.
- 6. Verkehrsflächen**
- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 7. Fläche Leitungsrecht**
- 7.1 Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgungsträger.
- 7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgungsträger.
- 8. Grünflächen**
- 8.1 Private Freiflächen
Die privaten Freiflächen sind mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht.
Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungs-freistellungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der über die geforderten Durchgrünungsmaßnahmen (Art, Größe und Qualität der Gehölze) Aufschluss gibt.

- 8.2 Versiegelungen
Befestigungen von Stellplätzen und Wegen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.
- 8.3 Begrünung Flachdächer
Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- 9.1 Pflanzgebote für Bäume
Zur Eingrünung der Baufläche sind mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen. Die dargestellten Einzelbaumstandorte dienen als Hinweise für mögliche Baumstandorte und sind somit lagemäßig nicht bindend. Die genaue Lage der Einzelbäume unter Beachtung möglicher Leitungen etc. ist über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu ermitteln.
- 9.2 Entfallender Baum
Ein Fällantrag ist mit dem Bauantrag zu stellen. Umfang, Art und Größe der zu leistenden Ersatzpflanzung werden im Baubescheid festgelegt. (siehe Baumschutzverordnung Bamberg).
- 10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

- B. Hinweise**
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern
3. Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern
- 3.1 Bestehende bauliche Anlagen, die abzubrechen sind
4. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel
- | Art der baulichen Nutzung | max. Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|-----------------------------|
| Grundfläche (GR) in m² | Geschossfläche (GF) in m² |
| Bauweise | Dachform / Dachneigung |
5. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Alle Geschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
6. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
7. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
8. Baumschutzverordnung
Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg.
9. Flächen für Versorgungsanlagen
Bestehende Trafostation (außerhalb des Geltungsbereiches)
10. Bodendenkmäler
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30 und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg - Stadtarchäologie (Stefan Pfaffenberg: 0951/871693) anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
11. Energieeinsparung
Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauverfahren so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.
12. Bodenverunreinigungen
Das Umweltamt der Stadt Bamberg ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 241ZA 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 Bau- und Werksenates vom den Bebauungsplan Nr. 241ZA in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bamberg,

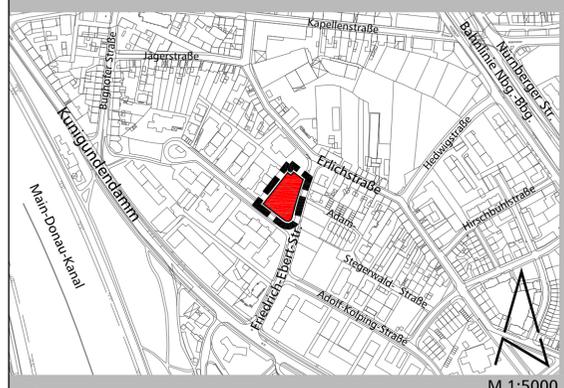
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 408 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bamberg,

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 241
Blatt: 84-21.13/18

241ZA Bebauungsplan

Wohnbebauung Friedrich-Ebert-Straße 11
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes 241E



Bamberg, 11.10.2017

ENTWURFSVERFASSER:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN:
BÜRO FÜR STADTBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hauptstraße 12, 96047 Bamberg, Tel. 0951 109203 Fax 0951 109203
e-mail: wittmann.valier@stadtbau-bauleitplanung.de

VORHABENSTRÄGER:
POSTLER
Projektentwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG
Hauptsitz:
Hauptstr. 1 96169 Lauter
Verkaufsbüro:
Schützenstr. 21, 96047 Bamberg

GRÜNORDNUNGSPLAN:
TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
96049 Bamberg, Odenberger Str. 65 Tel. 091 13037-0 Fax 30357-99

241ZA

Bebauungsplanverfahren **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** **Mit integriertem Grünordnungsplan**

Wohnbebauung Friedrich-Ebert-Straße 11

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit
teilweiser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241E

Begründung

Planungsbericht Bebauungs- und Grünordnungsplan

zum Plan vom 11.10.2017

I. Planungsbericht

1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger Postler Projektentwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Hauptstraße 1, 96169 Lauter (Hauptsitz), Schützenstraße 21, 96047 Bamberg (Verkaufsbüro), beabsichtigt auf der Grundstücksfläche des Einkaufsmarktes in der Friedrich-Ebert-Straße 11 eine mehrgeschossige Wohnanlage zu errichten. Antragsteller – im Folgenden auch Vorhabenträger genannt - für das Vorhaben ist die Postler Projektentwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Bamberg.

Der Vorhabenträger ist im Besitz des Grundstückes Fl. Nr. 4497/5 der Gemarkung Bamberg und beabsichtigt auf diesem Grundstück das o. g. Vorhaben zu realisieren. Der Eintrag in das Grundbuch ist vollzogen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein derzeit noch als Einkaufsmarkt genutztes eingeschossiges Gebäude (ehemals "Comet", derzeit "Rewe Nahkauf"), das in absehbarer Zeit geschlossen und im Zuge der vorliegenden Planungsmaßnahmen abgebrochen werden soll. Es ist seitens des Vorhabenträgers die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit Tiefgarage (für PKW und Fahrräder) beabsichtigt.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, zur Realisierung der o. a. Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13a BauGB – als Verfahren der Innenentwicklung und somit ohne Umweltbericht - zu erstellen. Für die Aufstellung sind laut Vorgabe des Stadtplanungsamtes der Stadt Bamberg zwei Beteiligungsschritte (Regelverfahren nach BauGB) beabsichtigt.

Durch die Wahl des Verfahrens - Vorhabenbezogener Bebauungsplan - hat die Stadt Bamberg stadtplanerisch und gestalterisch die Planungshoheit über das genannte Vorhaben. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Durchführungsvertrag. Dieser wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Biotope sind von den Planungen nicht betroffen. Altlasten sind nicht bekannt.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Main-Donau-Kanal und Bahnlinie im Bamberger Stadtteil Wunderburg an der Friedrich-Ebert-Straße. Am Südrand des Plangebietes zweigt die Hans-Böckler-Straße ab, ca. 30 m nördlich verläuft die Erlichstraße. Das Plangebiet wird durch die direkt angrenzende Friedrich-Ebert-Straße und Hans-Böckler-Straße erschlossen.

Nach dem Abriss des Gebäudebestandes (Einkaufsmarkt - ehemals "Comet", derzeit "Rewe Nahkauf") ist auf dem Grundstück ein bis zu fünfgeschossiges Wohngebäude geplant, wobei das fünfte Vollgeschoss in der südlichen Hälfte der Wohnanlage als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden soll. Im Untergeschoss soll eine Tiefgarage mit insgesamt 21 Stellplätzen errichtet werden. Durch die Schaffung von Stapelgaragen (Doppelparker) wird Platz für insgesamt 26 PKW zur Verfügung stehen. Im Untergeschoss ist außerdem eine Fahrradtiefgarage für insgesamt 51 Fahrräder geplant. Insgesamt sind 22 Wohneinheiten vorgesehen.

Das Plangebiet ist nahezu eben - es steigt nur leicht von Süden nach Norden von etwa 238,20 m ü. NN auf 238,60 m ü. NN an.

Das Plangebiet ist zum Großteil von bestehender Wohnnutzung umgeben: südlich und westlich befinden sich die vier- bis sechsgeschossigen Wohnanlagen der Hans-Böckler-Straße, die im Süden das viergeschossige Altenheim an der Friedrich-Ebert-Straße beinhalten. Östlich liegen zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude sowie einige nicht bebaute Brach-Grundstücke. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Grundstück des Kindergartens "Maria Hilf" an. Außerdem befindet sich an der Nordspitze des Plangebietes eine bestehende Trafostation.

2.2 Planerische Vorgaben und Absichten

Vorgaben aus Regional- oder Landesplanung sowie Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sehen bereits eine Wohnbaufläche vor. Änderungen im Flächennutzungs- oder Landschaftsplan entstehen daher durch die beabsichtigten Planungen nicht.

Ein Gutachten zur Risikobewertung bezüglich Umwelt, Altlasten und Gebäudeschadstoffen wurde durch den Vorhabenträger veranlasst und durchgeführt. Das Umweltgutachten liegt dem Verfahren bei (siehe hierzu Ausführungen in Kap. 6). Weitere Gutachten (z.B. Immissionsschutz) sind durch das Bauvorhaben nicht veranlasst.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 241E (rechtskräftig seit dem 24.06.1963), der teilweise geändert wird.

Das vom vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren betroffene Grundstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

Baudenkmäler sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

3. Planungsziele und Planungskonzept

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Eine aktuell noch durch Nahversorgung genutzte Fläche wird künftig einer Wohnnutzung zugeführt.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,189 ha groß. Die gesamte Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Bebauungsplan werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Wohncharakters der umliegenden Bebauung nicht zugelassen.

Das Plangebiet wird sowohl von der Friedrich-Ebert-Straße als auch von der Hans-Böckler-Straße erschlossen: die Hauptzugänge zum Gebäudekomplex sowie die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgen über die Friedrich-Ebert-Straße, die Nebenanlagen am Westrand des Plangebietes sowie die Fahrradtiefgarage werden über die Hans-Böckler-Straße erreicht. Die Erschließung durch Versorgungs- und Telekommunikations-einrichtungen kann ungehindert durch beide Ortsstraßen erfolgen.

Im Bebauungsplan ist anhand der festgelegten Baugrenzen eine Grundfläche für das Wohngebäude von maximal 740 m² festgesetzt (inkl. Balkone). Diese Fläche darf maximal mit IV Geschossen bebaut werden. Im südlichen Teil der Grundfläche ist ein fünftes Geschoss vorgesehen (Fläche ca. 240 m²). Dieses Dachgeschoss ist nur als Staffelgeschoss mit nach Norden um mindestens 24,00 m zurückgesetzter Gebäudefassade, nach Westen um mindestens 1,90 m zurückgesetzter Gebäudefassade, nach Süden um mindestens 1,40 m zurückgesetzter Gebäudefassade und nach Osten um mindestens 1,50 m zurückgesetzter Gebäudefassade zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des Aufzugschachtes (Osten).

Insgesamt ist eine maximale Geschossfläche von $(4 \times 740) + 240 = 3.200 \text{ m}^2$ zulässig.

Die maximale Höhe des Niveaus der Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit 0,60 m über dem Niveau der Friedrich-Ebert-Straße festgesetzt. Gemäß Vorhabenplan liegt die maximale EFOK damit auf einer Höhe von etwa 238,80 m ü. NN (das Gelände steigt im Bereich des Grundstücks von Süden nach Norden von etwa 238,20 m ü. NN auf 238,60 m ü. NN an). Für das gesamte Wohngebäude ist nur ein Flachdach zulässig. Die traufseitige Wandhöhe (= Oberkante Attika = Firsthöhe) wird im viergeschossigen Bereich mit maximal 13,50 m bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (EFOK) festgesetzt, im fünfgeschossigen Bereich (Staffelgeschoss) mit 15,50 m bezogen auf die EFOK. Es wird eine Flachdachbegrünung für das Hauptgebäude sowie für die beiden Nebenanlagen im Erdgeschoss festgesetzt. Solaranlagen sind auf einer Dachfläche von maximal 50 m² zulässig.

Es sind insgesamt 22 Wohneinheiten vorgesehen. Die Ausbildung der Wohnungen reicht von 1-Zimmer-Appartments bis zu 4-Zimmer-Maisonette-Wohnungen unterschiedlicher Größe, darunter auch behindertengerechte Wohnungen. Im 4. Obergeschoss (Staffelgeschoss) ist ein Penthouse mit 5 Zimmern geplant.

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Im Erdgeschoss sind für alle Wohnungen auf der Westseite Terrassen vorgesehen. Für die Obergeschosse 1 bis 3 sind Balkone und im 2. Obergeschoss zusätzlich eine Loggia auf der Westseite, Balkone/Loggien auf Südseite sowie eine Laubengangerschließung im 2. Obergeschoss zur Ostseite hin vorgesehen. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist im nördlichen Gebäudeteil vorgesehen. Im Untergeschoss sind sowohl Kellerräume als auch die Tiefgarage mit insgesamt 21 baulich, niveaugleichen Stellplätzen geplant. Durch den Einsatz von 5 Doppelparkern wird die Anzahl der Stellplätze auf 26 erhöht.

Aufgrund der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg sind für die Größe des Vorhabens 32 KFZ-Stellplätze erforderlich. Darunter sind 2 Behindertenstellplätze (nach § 9 der Stellplatzsatzung sind je 50 Stellplätzen ein Behindertenstellplatz erforderlich) sowie 2 Car-Sharing-Stellplätze, die im Verhältnis 1:4 in Ansatz gebracht werden. Diese Regelungen (Car-Sharing 1:4) ermöglichen es, die Anzahl der Stellplätze um 6 Stück zu reduzieren.

Dieser Ansatz ist in Abstimmung mit der Stadt Bamberg und den vertraglichen Regelungen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Hierbei wird ferner Bezug auf §10 der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg, Abweichung nach Art. 63 Abs 1 Satz 1 BayBO, genommen. Eine Abweichung kann hier angewandt werden, da durch die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inkl. Vorhabenpläne und Durchführungsvertrag abgewandelte Regelungen getroffen werden können.

In Abstimmung mit der Stadt Bamberg und den vertraglichen Regelungen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch die vom Vorhabenträger geplanten 2 Car-Sharing Stellplätze (inkl. bereitgestellten "Nachbarschaftsautos") die Anzahl an regulären Stellplätzen im Verhältnis 1:4 reduziert.

Durch die Bereitstellung von 2 Nachbarschaftsautos soll der Bedarf an den zusätzlich benötigten Zweitwagen für die größeren Wohnungen eingedämmt werden.

Somit stehen künftig - aufgrund der Regelungen - insgesamt 26 Stellplätze tatsächlich zur Verfügung (davon 2 behindertengerecht und 2 für das Car-Sharing, inklusive 2 Nachbarschafts-PKW).

Im Untergeschoss ist außerdem eine Fahrradtiefgarage für insgesamt 51 Fahrräder geplant, aufgeteilt in 2 Bereiche mit etwa 64 m² (für 41 Fahrräder) und 15 m² (für 10 Fahrräder). Aufgrund der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg sind 65 Fahrrad-Stellplätze erforderlich.

Weitere Fahrradabstellflächen sind in den Außenanlagen vorgesehen und entsprechend im Vorhabenplan und Freiflächengestaltungsplan eingetragen.

Diese sind an folgenden Stellen dargestellt:

- Im Bereich der Hauseingänge (5 vorgesehene Flächen)
- Im Bereich des Fahrradtiefgaragenzuganges (2 Flächen)

Es sind also insgesamt 77 Fahrrad-Stellplätze nachgewiesen und damit 12 mehr ausgewiesen als gefordert.

Der größere Bereich der Fahrradtiefgarage wird über eine Außentreppe (im südwestlichen Grundstücksbereich) erreicht. Außerdem ist eine Verbindungstür zwischen Fahrrad- und PKW-Tiefgarage beabsichtigt. Der kleinere Bereich der Fahrradtiefgarage kann über eine Verbindungstür nur direkt von der Tiefgarage aus erreicht werden (im nördlichen Tiefgaragenbereich am unteren Ende der Zufahrtsrampe). Alle Bereiche in der Tiefgarage sind mit einem ausreichenden Lüftungsquerschnitt ausgestattet.

Im Vorhabenplan und im Freiflächengestaltungsplan sind außerdem die Zuwege zu den einzelnen Hauseingängen sowie die westlich des Gebäudekomplexes liegenden Nebenzugänge mit Wegeführung zu den Nebenanlagen und einem ca. 150 m² großen, der Anlage zugehörigen Kinderspielplatz (errechnet durch die Fläche der 22 Wohnungen) eingetragen.

Am Westrand des Plangebietes bzw. der Grundstücksfläche sind zwei Flächen für Nebenanlagen vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen. Diese dienen in erster Linie der Unterbringung der Müllbehälter (Nutzfläche je ca. 23 m²).

Am Westrand des Plangebietes ist ein 1,00 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgungsträger ausgewiesen. Ein Überbau mit den vorgenannten Nebenanlagen (Unterbringung Müllbehälter) ist nach Abstimmungen mit den Stadtwerken Bamberg nicht zulässig. Die vorgenannten baulichen Nebenanlagen rücken demzufolge um 150 cm von der Grenze ab und haben somit noch 50 cm Puffer zur Leitungstrasse (dies wurde mit den Stadtwerken Bamberg abgestimmt und freigegeben). Am Nordrand ist zudem ein ausreichend breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Gewährleistung der Zufahrt zu Wartungszwecken zugunsten der Stromversorgungsträger ausgewiesen. Dieser Streifen beinhaltet das ebenfalls am Nordrand des Geltungsbereiches benötigte 1,00 m breite Leitungsrecht.

Die Festlegung der Baugrenzen orientiert sich an den geplanten Nutzungen und ermöglicht die konkreten Planungen. Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen müssen die Baukörper errichtet werden. Die "Verbindlichen Festsetzungen" regeln unter Pkt. A 3.2 die damit verbundene konkrete Festsetzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO.

Überschreitung der Abstandsflächen

Aus der mit dem Stadtplanungsamt Bamberg und dem Stadtgestaltungsbeirat abgestimmten Planung ergeben sich Überschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO, die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht bzw. toleriert werden.

Konkret erfolgt eine Abstandsflächenüberschreitung durch

- die nördliche Fassade der geplanten Wohnbebauung in Richtung der Flurnummer 4497/6 (Trafostation der Stadtwerke Bamberg) und der Flurnummer 4497 (Kindergarten).
Die Abstandsfläche geht hier - trotz Ansatz des 16m-Privilegs - um etwa 0,8 bis 1,6 m über die Grundstücksgrenze hinaus (siehe Anlage)
- die östliche Fassade des geplanten Wohngebäudes im Bereich Friedrich-Ebert-Straße.
Die Abstandsfläche überschreitet hier die Straßenmitte um etwa 2,8 bis 4,0 m. Im Bereich der Aufzugsüberfahrt überschreitet die Abstandsfläche die Straßenmitte zudem um bis zu 7,0 m und tangiert damit das benachbarte Grundstück geringfügig.
- die südliche Fassade mit den ausgerundeten Balkonen/Loggien des geplanten Wohngebäudes im Bereich Hans-Böckler-Straße und Friedrich Ebert Straße.
Die Abstandsfläche orientiert sich am ausgerundeten Straßenverlauf und geht hier von 0,0 bis 2,5 m in Teilen der Hans-Böckler-Straße und der Friedrich Ebert Straße über die Straßenmitte hinaus. In der Kurve selbst findet keinerlei Überschreitung der Straßenmitte statt.

- Im Bereich der westlichen Fassade findet das Schmalseitenprivileg ein zweites Mal Anwendung, um die Abstandsflächen auf eigenem Grund nachzuweisen. In diesem Bereich ergeben sich keinerlei Überschreitungen auf Nachbargrund.
- Durch das Abrücken der Nebenanlagen (Müllhäuser; erforderliche Freihaltung der Leitungstrasse) um 150 cm werden diese baulichen Anlagen abstandsflächenpflichtig und müssen entsprechend im Bebauungsplan befreit werden und entsprechend brandschutztechnisch erbaut werden

Die Abstandsflächenüberschreitungen resultieren aus dem planerischen Ziel der Fortführung der bestehenden Struktur und den daraus resultierenden relativ schmalen Straßenbreiten im Zusammenspiel mit den festgesetzten Gebäudehöhen. Zudem kann durch die festgesetzten Baugrenzen in der Straßenflucht der Straßenraum räumlich gefasst und erlebbar gemacht werden.

Insbesondere der Abstand zu bestehenden Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets wurde untersucht. An der schmalsten Stelle in der Friedrich-Ebert-Straße beträgt der Abstand zwischen den geplanten Gebäuden und den gegenüberliegenden Wohngebäuden (Mehrgeschosser/Reihenhaustypus) künftig etwa 17,4 m.

Im Bereich der Hans-Böckler-Straße beträgt der Abstand zwischen geplanter Bebauung und den Wohngebäuden in etwa 20,3 m.

Angesichts der urbanen Lage wird dieses Maß als städtebaulich verträglich erachtet. Es werden Maße erreicht, die eine Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung nicht erwarten lassen.

Weiterhin verfügen die o.g. Gebäude über hochwertige Gebäudeseiten zu allen Seiten, so dass auch dadurch gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Die mit der Baukörperfestsetzung einhergehenden Überschreitungen der Abstandsflächen werden für die Umsetzung des Baukonzepts als erforderlich angesehen, um

- die städtebaulich gewünschte Neuentwicklung zu ermöglichen, die das Quartier positiv prägen soll,
- die Umsetzung eines auf der bestehenden Zeilenstruktur basierenden hochwertigen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen,
- die Wohnfunktion im Stadtteil zu stärken,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration der baulichen Anlage zur Straße hin ein rückwärtiger Hof entsteht, der ebenso als Grünzonierung anzusehen ist, wie die Bereiche zwischen den fortfolgenden Wohngebäuden innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches und

- die gewünschte Höhenstaffelung zur vorhandenen baulichen Struktur jenseits der angrenzenden Straßen zu ergänzen bzw. sicherzustellen.

Die Planung sieht durch die Festsetzung eine straßenparallele Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße - bei gleichzeitiger Schaffung einer beruhigten Gartensituation - vor, die für ausreichende Belichtung und Belüftung sorgt. Dies wird auch durch die Einhaltung der Abstandsflächen zu den westlichen Bestandsbauten bestätigt.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (allgemeines Wohngebiet) wird zudem ein Freiraumkonzept erstellt, das eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen erwarten lässt.

Die Anleiterbarkeit der Gebäude vom Straßenraum aus ist möglich, so dass auch die Bedürfnisse des Brandschutzes und der Personenrettung berücksichtigt werden. Eine Abstimmung mit der Feuerwache erfolgte mit der Übereinkunft, dass im Gartenbereich bis zum 2. Obergeschoss Rettungsleitern der Feuerwehr Verwendung finden und zur Straße alle Bereiche über dem 2. Obergeschoss mit der Drehleiter angedient werden.

Dadurch, dass die Wohnungen überwiegend "durchgesteckt" organisiert sind und zudem eine lärmabgewandte Seite für das Wohnen geschaffen wird, bestehen keinerlei Bedenken in Sachen Privatsphäre.

Die Abstandsflächenüberschreitung ist städtebaulich vertretbar, da das Gebäude keine Konflikte bezüglich eventueller Sozialabstände auslöst, noch für die Verschattung relevant ist. Nutzungseinschränkungen ergeben sich durch die Abstandsflächenunterschreitung nicht.

4. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

4.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Bei der Baufläche handelt es sich um eine kleine (ca. 0,19 ha) innerörtliche Fläche mit bereits bestehender Bebauung (ehemaliger Einkaufsmarkt "Comet", derzeit "Rewe Nahkauf") inkl. randlichem Grünstreifen, die überwiegend von Bebauung umgeben ist. Insofern sind nur wenige grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten sind. Für die Begrünung sind überwiegend standortheimische Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden, um eine bestmögliche Funktion der Pflanzungen für die Tierwelt zu gewährleisten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung dürfen nicht verwendet

werden. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht. Eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig – die Leitungstrassen im Westen und Norden sind von Bepflanzungen freizuhalten.

Zur Eingrünung der innerörtlichen Baufläche ist die Pflanzung von mindestens 3 Laubbäumen festgesetzt. Die dargestellten Einzelbaumstandorte sind als Hinweis zu verstehen und der genaue Pflanzstandort unter Betrachtung möglicher Leitungen etc. im Rahmen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans zu ermitteln. Bezüglich des vorhandenen Einzelbaumes ist die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung) zu beachten und ein Fällantrag mit dem Bauantrag zu stellen. Umfang, Art und Größe der zu leistenden Ersatzpflanzung werden im Baubescheid festgelegt. (Siehe Baumschutzverordnung Bamberg)

4.2 Eingriffsregelung gem. BauGB

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

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 2.2

6. Umweltgutachten

Im Vorfeld der Planungen wurde von der Union Investment Real Estate AG, Hamburg, ein Umweltgutachten zur Risikobewertung bezüglich Umwelt, Altlasten und Gebäudeschadstoffen für den Gebäudebestand des Grundstücks erstellt. Es wurden dabei keine Investitionsrisiken in Bezug auf Umweltrisiken aus dem Betrieb oder allgemeine Risiken festgestellt. Das Gutachten vom 09.03.2007 liegt den Unterlagen bei.

Bamberg, den 11.10.2017

VORHABENTRÄGER:

POSTLER

Projektentwicklungsgesellschaft
GmbH & Co. KG

Hauptsitz:

Hauptstr. 1 96169 Lauter

Verkaufsbüro:

Schützenstr. 21, 96047 Bamberg

Tel. 0951/519540

Fax 0951/51954-12

ENTWURFSVERFASSER

Bebauungsplan:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR

Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593

e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Grünordnungsplan:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99

www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Anhang Pflanzliste

Artenauswahl heimische Wildgehölze (i.w.S.)

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
Obstbäume in Sorten
- | | |
|------------------|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- b) Sträucher
- | | |
|--------------------|---------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |

Sonstige empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Kleinbäume

Obstbäume, Zierkirschen, Zieräpfel, Mispel

Einzelsträucher

Flieder, Holunder, Felsenbirne, Kornelkirsche, Kolkwitzie, Falscher Jasmin, Haselnuß

Freiwachsende Hecken

Felsenbirne, Kornelkirsche, Schneeball, Falscher Jasmin, Deutzie, Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie, Hartriegel, Hecken- und Strauchrosen, Flieder sowie oben genannte heimische Arten

Hecken geschnitten:

Hainbuche, Liguster, Feldahorn, auch gemischt

Fassadenbegrünung:

Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Geißblatt, Kletterrosen, Spalierobst