



Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkssenates vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 314 C mit integriertem Grünordnungsplan 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 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 Werkssenates vom den Bebauungsplan Nr. 314 C mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg
Bamberg,

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 314 C mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bamberg
Bamberg,

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl
0,4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.2 Geschossflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß: 1,2
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
IV/ IV+S als Höchstmaß sind 4 Vollgeschosse/ 4 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 Bauweise
o offene Bauweise
- 3.2 Baugrenzen
Baugrenze
Im Staffelgeschoss sind Dachüberstände bis zu max. 0,25 m erlaubt.

4. Verkehrsflächen

- Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- 5.1 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. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der über die geforderten Durchgrünungsmaßnahmen (Art, Größe u. Qualität der Gehölze) Aufschluss gibt. Die Mauer, durch die die Ein- und Ausfahrtsrampe zur Tiefgarage gegenüber den nördlichen Nachbargrundstücken abgegrenzt wird, ist auf der Nordseite zu begrünen.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 Bäume
gem. Baumschutzverordnung zu erhaltender Baum, der nicht erhalten werden kann (genauer Standort nicht eingemessen) und innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches ersetzt werden muss zu pflanzender Baum gem. Gehölzliste
Im Bereich der Neupflanzung der Bäume muss auf einer Fläche von 3 x 4 m eine Wurzeltiefe von mindestens 1,0 m gewährleistet sein.
Die genaue Lage der Einzelbäume unter Beachtung möglicher Leitungen etc. ist über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu ermitteln.

- 6.2 Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen etc.
Die Wege, Zufahrten, Stellplätze und die Hauptzufahrt/ Eingangsbereich sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen (Fugenpflaster). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen etc. sind nicht zulässig.

6.3 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswänden von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mind. 50 cm zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen, Zufahrten und Wege. Für Neupflanzungen von Bäumen über der Tiefgarage gilt Festsetzung 6.1; in Bereichen, in denen der Freiflächenplan eine Heckenpflanzung vorsieht, beträgt die Mindesthöhe der Bodendecke 80 cm.

6.4 Dachbegrünung

Die Flachdächer des Staffelgeschosses des Hauptgebäudes und der Nebengebäude sind extensiv zu begrünen.

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Zweckbestimmungen:
 - St Stellplatz
 - TGa Tiefgarage
 - Die Tiefgarage ist innerhalb des Bauraums und innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs zulässig.
 - F Fahrradstellplätze
 - M Gebäude für Müllbehälter/ Zugang zur TGA für die Nachbarbebauung
 - CP Carports, überdachte PKW-Stellplätze
 - Rampe zur Tiefgarage mit Brüstungsmauer nach Norden (1,0 m hoch)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 314 C und der Änderung des Baulinienplanes 314 A

B. Hinweise

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Nutzungsgrenzen in den öffentlichen Grünflächen
- zum Abbruch vorgesehene Garagengebäude
- privater Spielplatz
- Gartenweg zur internen Erschließung
- Hinweis zur Bodendenkmalpflege:
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bamberg - Stadtarchäologie und der archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 98117 Memmelsdorf anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs.2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der denkmalrechtlichen Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höchstzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform (FD - Flachdach)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 314 C treten die Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 314 A außer Kraft.

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 314 C
Blatt: 85-21.13/14/18/19



314 C Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 13 a BauGB
Kantstraße (Flurstücksnrn. 5424/30, 5424/33, teilw. 5424/28)



M 1 : 5.000

Bamberg, 07.03.2018

Baureferat
Stadtplanungsamt

Vorhabenträger:
Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G
Amalienstr. 27/ R
96047 Bamberg

Entwurfsverfasserin:
Dr. Cäcilie Neubauer, Stadtplanerin
Schrottenberggasse 12, 96049 Bamberg

in Zusammenarbeit mit:

Eis.Architekten GmbH, Wunderburg 2
96050 Bamberg

Thomas Beese
Baureferent

Andreas Burr
Baueberrat

314 C

Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan und Änderung des Baulinienplanes 314 A

Kantstraße

Flurstücksnummern 5424/30, 5424/33, teilweise 5424/28

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom
07.03.2018

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 314 C mit integriertem Grünordnungsplan Kantstraße

Vorhabenträger:

Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G.
Amalienstraße 27 / R
96047 Bamberg

Entwurfsverfasser:

Dr. Cäcilie Neubauer
Schrottenberggasse 12
96049 Bamberg

in Zusammenarbeit mit:

Eis.Architekten GmbH
Wunderburg 2
96047 Bamberg

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Verfahren
3. Städtebauliche Situation
 - 3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
 - 3.2 Bestehender Baulinienplan 314 A
 - 3.3 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation
4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung
 - 4.1 Art und Maß der Nutzung
 - 4.2 Bauweise, bauliche Gestaltung
 - 4.3 Verkehrserschließung, Tiefgarage und Stellplätze
 - 4.4 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen
 - 4.5 Privater Spielplatz
5. Grünordnung/ Ausgleichmaßnahmen
6. Klimaschützende Aspekte der geplanten Wohnanlage
7. Immissionsschutz
8. Anlage: Verzeichnis der Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurden

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch den Vorhabensträger Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G. als Eigentümer der Flurstücke 5424/30, 5424/33 und 5424/28 wird mit Schreiben vom 23.02.2016 der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Durch den Bebauungsplan 314 C sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung in einem allgemeinen Wohngebiet durch den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Eigentumswohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage für dieses und für die bisherigen Mieter der abzubrechenden Garagen auf dem Baugrundstück geschaffen werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Er stellt gleichzeitig eine Änderung des Baulinienplanes 314 A dar.

Der Bebauungsplan erfüllt hinsichtlich seiner Lage und geringen Geltungsbereichsgröße von 2.034 m² die Voraussetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass eine bisher überwiegend als Garagenhof genutzte Fläche mit einem Mehrfamilienhaus überbaut werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im Aufstellungsverfahren wurden sowohl die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB als auch die Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LSP) der Stadt Bamberg werden die Flurstücke 5424/30, 5424/33 und 5424/28 als „Wohnbaufläche“ (FNP) bzw. als „Wohnsiedlungsbereich“ (LSP) dargestellt. Das Baugebiet liegt am südlichen Rand eines Bauschutzbereichs mit Einflugschneise.

Laut Landschaftsplan verläuft im südlich angrenzenden Grünzug Giechburgblick eine Hauptwegebeziehung zwischen der Innenstadt und der Gartenstadt. Der Grünzug und die angrenzenden, durchgrünteren Wohnanlagen bilden eine Grünverbindung, die ein wichtiges Gliederungselement in der Stadtlandschaft darstellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes ist für die Verwirklichung des Bauvorhabens nicht erforderlich.

3.2 Bestehender Baulinienplan 314 A

Der Baulinienplan 314 A, südlich der Memmelsdorfer Straße zwischen Kloster-Banz- und Weißenburgstraße, vom 03.12.1959 (festgesetzt mit Regierungsentschließung vom 26.08.1960 - IV/3 - 2609 b 59) sieht auf dem Baugrundstück die Errichtung von „ebenerdigen Kraftfahrzeugeinstellplätzen“ vor.

Die Festsetzungen des Baulinienplanes 314 A treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 314 C außer Kraft, sobald dieser Rechtskraft erlangt.

3.3 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das geplante Wohngebiet liegt ca. 2 km östlich des Zentrums der Stadt Bamberg, südlich der Memmelsdorfer Straße, an der Kantstraße.

Die Kantstraße verläuft in etwa parallel zur Memmelsdorfer Straße zwischen der Feldkirchenstraße und der Weißenburgstraße. Von der Hauptachse der Kantstraße, die in West-Ost-Richtung verläuft, zweigen kleinere Stichstraßen oder Erschließungsschleifen nach Süden ab, die ebenfalls zur Kantstraße gehören. Das geplante Baugebiet liegt an einer nach Süden gerichteten Stichstraße.

Verkehrerschließung und Infrastrukturausstattung:

Die Memmelsdorfer Straße, die zu den Haupterschließungsachsen im Osten der Stadt zählt, verbindet die Kantstraße mit dem Berliner Ring und über diesen mit dem regionalen und überregionalen Straßen- und Autobahnnetz.

Im Umkreis von 200 - 300 m befinden sich mehrere Bushaltestellen an der Memmelsdorfer Straße, der Zollnerstraße und der Feldkirchenstraße, die tagsüber alle 8 bis 15 Minuten von mehreren Buslinien angefahren werden. Zum ca. 2,5 km entfernten zentralen Busbahnhof (ZOB) im Stadtzentrum dauert die Fahrt ca. 15 Minuten.

Mit mehreren Buslinien ist auch der ca. 1,7 km entfernte Bahnhof zu erreichen, von dem aus Anschlüsse zum regionalen und überregionalen Bahnnetz bestehen.

Durch die zentrale Lage ist die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sehr gut gewährleistet. In der Memmelsdorfer Straße sind mehrere Lebensmittelmärkte angesiedelt.

In einem Umkreis von weniger als 1,5 km um das Baugebiet sind die Heidelsteig-Schule, die Otto-Friedrich-Universität (Standort Feldkirchenstraße), das Dientzenhofer-Gymnasium und die Kindertagesstätte Jean Paul zu erreichen.

Städtebauliche Situation:

Die Kantstraße erschließt die in den späten fünfziger bzw. in den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts entstandene Wohnsiedlung, die von drei- bis neugeschossigen Wohnblöcken mit einem überwiegendem Anteil an Mietwohnungen geprägt ist. Die Gebäude sind von Grünflächen mit altem Baumbestand umgeben.

Südlich der Wohnsiedlung erstreckt sich der öffentliche Grünzug („Giechburgblick“) von der Feldkirchenstraße über die Weißenburgstraße bis zum Berliner Ring, der von den Anwohnern zur Naherholung genutzt wird. Der Grünzug ist Teil einer Fußgänger- und Radwegeverbindung zwischen dem Stadtteil Gartenstadt und dem Stadtzentrum, die weitgehend abseits des Autoverkehrs führt.

Größe und Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 314 C umfasst insgesamt 2.034 m². Zum Baugebiet gehören die Flurstücke Nr. 5424/30 und Nr. 5424/33 ganz sowie teilweise die Nr. 5424/28.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bebauung südlich der Hauptachse der Kantstraße und deren auf der Südseite gelegenen Gärten begrenzt. Im Osten reicht die Baufläche bis an die nach Süden führende Stichstraße, die ebenfalls zur Kantstraße gehört. Im Westen schließt sich ein Garagenhof an. Im Süden führt der o.g. Grünzug „Giechburgblick“ an der Baufläche vorbei.

Der größte Teil der Baufläche wird derzeit als Garagenhof genutzt, der im Süden durch eine Hecke und Bäume auf einer Rasenfläche begrenzt wird.

Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Das Grundstück ist mit allen wichtigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.

Kriegsschäden

Auf Grund der Hinweise durch das städtische Umweltamt wurden Gutachter der Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, beauftragt, die Gefährdung des Baugebietes durch Kampfmittel zu untersuchen.

Im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung durch kombinierte Auswertung von Akten und Luftbildern kamen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass im Projektgebiet keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden kann und dass deshalb kein Handlungsbedarf besteht.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1. Art und Maß der Nutzung

Der Geltungsbereich soll als ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,4.

In dem geplanten Wohngebäude sollen 18 Wohneinheiten geschaffen werden. Die geplanten Wohnungsgrößen liegen zwischen 72 und 115 m².

Anzahl der Wohneinheiten	Größe der Wohneinheiten	Zimmeranzahl	Anzahl der benötigten Stellplätze
2	72 m ²	2	2
8	75 m ²	2	8
6	90 m ²	3	6
1	100 m ²	3	2
1	115 m ²	4	2
insgesamt: 18 Wohnungen			insgesamt: 20

Die zulässige Größe des Baukörpers wird im Wesentlichen durch die Baugrenzen bestimmt, die in der Planzeichnung mit leichten Vereinfachungen den im Vorhabenplan dargestellten Grundrissen des Wohngebäudes entsprechen. Im Staffelgeschoss müssen engere Baugrenzen eingehalten werden. Die Dachüberstände dürfen im Staffelgeschoss bis zu 0,25 m betragen.

Grundflächenzahl:

Die Obergrenze der Grundflächenzahl in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ liegt laut § 17 BauNVO bei 0,4. Neben den Grundflächen der baulichen Anlagen müssen gemäß der seit 1991 gültigen Fassung der BauNVO auch Zuwege, Terrassen, Tiefgaragen, Stellplätze und Zufahrten in die Berechnung der Grundflächenzahl einbezogen werden.

Der versiegelte Anteil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes überschreitet die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4.

Das geplante Wohngebäude nimmt ca. ein Viertel der Geltungsbereichsfläche ein; die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 wird v.a. durch die Größe der Tiefgarage verursacht.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus „städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl:

Durch den Bau der Wohnanlage auf einer bereits für Garagen und deren Zufahrten genutzten Fläche wird die Inanspruchnahme zusätzlicher, bisher unversiegelter Flächen vermieden. Im Geltungsbereich müssen zusätzlich zu den Stellplätzen für die Wohnanlage noch - zumindest teilweise - Stellplätze als Ersatz für die abzubrechenden Garagen erstellt werden.

Die Garagen und die asphaltierten Zufahrten und Rangierflächen nehmen derzeit ca. 1.583 m² (= 78 % der Geltungsbereichsfläche) ein. Das geplante Bauvorhaben erstreckt sich inklusive Tiefgarage, sonstigen Nebenanlagen, Terrassen und Wegen auf ca. 89 % des Grundstücks. Die Tiefgarage umfasst alleine insgesamt eine Fläche von ca. 1.642 m² (= 80 % des Geltungsbereichs).

Maßnahmen zur Verminderung negativer Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf die Umwelt:

Die gesunden Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die erforderlichen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung eingehalten werden. Im Unterschied zur bestehenden Garagenanlage wird ein großer Flächenanteil der geplanten Wohnanlage eine Boden- und Vegetationsdecke erhalten, die als Feuchtigkeitpuffer und Verdunstungsfläche wirken kann. Dadurch wird insbesondere das Aufheizen der Fläche in heißen Sommern abgemildert.

Durch verschiedene Maßnahmen auf ca. 85 % der Geltungsbereichsfläche werden negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden oder vermindert:

- Stellplätze und Wege dürfen nicht luft- und wasserundurchlässig versiegelt werden.
- Die Dächer des Staffelgeschosses und der Nebengebäude müssen extensiv begrünt werden.

- Die nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragendecke erhalten eine Vegetationsschicht.

Berechnung des Versiegelungsgrades

Versiegelungsart	Nutzung	Fläche in m ²	Versiegelungsfaktor	Fläche x Versiegelungsfaktor in m ²	Anteil der Versiegelungsfläche am Geltungsbereich
1. Völlige Versiegelung	Hauptgebäude: nicht überdachter Balkon der Penthauswohnung	127	x 1,0	305	15 %
	Rampe zur Tiefgarage	178			
	Gesamt:	305			
2. Luft- und wasser- durchlässige Teilversiegelung	Gartenweg	98	x 0,7	299	15 %
	Stellplätze	73			
	Hauptzufahrt + sonst. Wege	246			
	Terrassen, nicht überdachter Teil	10			
	Gesamt:	427			
3. Extensive Dach- begrünung	Gebäude für Abfallbehälter, Zugang zur Tiefgarage + Carports	102	x 0,7	352	17%
	Penthouse-Dach	401			
	Gesamt:	503			
4. Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss über der Tiefgarage	Spielecke, Freifläche	581	x 0,5	291	14 %
	Gesamt:	581			
5. Völlig unversiegelte Fläche	Randbereiche	218	-	-	-
	Gesamtfläche:	2.034 m ²		Versiegelungsgrad:	61 %

Aus dem Vergleich der Versiegelungswirkung der geplanten baulichen Nutzung mit der völligen Versiegelung von 78 % der Fläche im derzeitigen Bestand geht hervor, dass die geplante Nutzung eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen bewirkt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf (§ 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO).

Die maximale **Geschossflächenzahl** im Allgemeinen Wohngebiet von 1,2 gemäß § 17 BauNVO wird durch die geplante Wohnanlage nicht überschritten.

4.2 Bauweise, bauliche Gestaltung

Die Umgebung der geplanten Wohnanlage ist durch Wohngebäude unterschiedlicher Größen geprägt: östlich des Geltungsbereiches - direkt gegenüber - steht ein 9-geschossiger Wohnblock; nördlich des Baugebietes grenzen die Gärten mehrerer III - III+D-geschossiger Geschosswohnbauten an.

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Das geplante Mehrfamilienhaus soll 4 Vollgeschosse (mit jeweils 4 Wohnungen) und ein Staffelgeschoss mit Flachdach (mit 2 Wohnungen) erhalten.

4.3 Verkehrserschließung, Tiefgarage und Stellplätze

Wie unter Pkt. 3.3 beschrieben, ist das Baugebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz und an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Grundlegende Versorgungseinrichtungen, z.B. für Lebensmittel, und Dienstleistungen sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Das geplante Baugebiet bietet gute Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Mobilität zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV.

Am West- und Südrand des Geltungsbereiches soll ein privater Fußweg angelegt werden, der als Zugang zur Pflege und Unterhaltung der rückwärtigen Freiflächen dient.

Fahrradstellplätze

Insgesamt werden für die Wohnanlage 44 Fahrradstellplätze vorgesehen. Im Erdgeschoss des Wohngebäudes werden in zwei Nebenräumen jeweils 13 Fahrradstellplätze geschaffen. 18 weitere Fahrradstellplätze sind unter dem verlängerten Dach des Carports geplant.

Autostellplätze

Für die neue Wohnanlage müssen insgesamt 20 Stellplätze nachgewiesen werden: 16 Wohnungen mit Wohnflächen bis zu 90 m² wurde je 1 Stellplatz zugeordnet; für 2 Wohnungen mit mehr als 90 m² sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen.

Zusätzlich müssen auch für die benachbarten Geschossbauten, denen bisher die Baufläche als Garagenhof zugeordnet war, Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge geschaffen werden. Für den Abriss der Garagen entsteht ein Ersatzbedarf an 44 Stellplätzen.

Insgesamt müssen 64 Stellplätze geschaffen werden.

Davon werden 38 Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen:

31 sind in der Tiefgarage und 2 in Carports untergebracht; 5 weitere Stellplätze werden an der Kantstraße im Bereich des Haupteingangs der Wohnanlage angeordnet. Die 2 Carports sind für Rollstuhlfahrer dimensioniert.

Östlich des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Geschossbauten der Baugenossenschaft, in denen die meisten der bisherigen Mieter der abzubrechenden Garagen wohnen. Auf den Grundstücken der Baugenossenschaft befinden sich zwei Parkplätze mit insgesamt 44 Stellplätzen. Anstelle dieser Parkplätze sollen zwei Parkpaletten mit jeweils 2 Parkebenen errichtet werden.

Auf den Parkpaletten finden 70 PKW Platz - jeweils 18 in den unteren Ebenen und 17 in den oberen Ebenen.

Die rechtliche Sicherung der extern zu errichtenden Stellplätze soll im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Im Durchführungsvertrag wird außerdem eine Übergangslösung (temporäre Anmietung eines Grundstücks für Ersatzstellplätze) für den Fall vereinbart, dass die geplanten Parkpaletten nicht bereits vor dem Abriss des Garagenhofes zur Verfügung stehen können.

Stellplatzbedarf	Neue Stellplätze
Neue Wohnanlage: 20 Stellplätze	Tiefgarage der Wohnanlage: 31 Stellplätze
Ersatz für Garagenabriss: 44 Stellplätze	Carports vor der Wohnanlage: 2 Stellplätze
Ersatz für Parkplätze der Nachbarbebauung: 44 Stellplätze	Wohnanlage/ Eingangsbereich: 5 Stellplätze
	2 Parkpaletten mit je 2 Ebenen auf dem Nachbargrundstück: 70 Stellplätze
gesamt: 108 Stellplätze	108 Stellplätze

4.4 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Grundstück ist durch Energie-, Wasser-, Abwasser- und Kommunikationsleitungen erschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser und die Dachentwässerung werden voraussichtlich über den vorhandenen Kanal in der Kantstraße der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Der anfallende Müll wird im Müllhaus in Sammelbehältern gelagert; diese werden an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße zur Leerung bereit gestellt.

4.5 Privater Spielplatz

In der Südostecke des Geltungsbereichs soll für die Kinder in der Wohnanlage ein Spielplatz errichtet werden.

5. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein bisher bereits baulich genutztes Grundstück im Innenbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4. BauGB).

Bestand:

Der Geltungsbereich ist derzeit zu ca. 78 % durch die Überbauung mit drei Garagenreihen oder durch die asphaltierten Hofflächen versiegelt. Durch die geplante Wohnbebauung wird der Versiegelungsgrad des Bodens auf 61 % gesenkt (siehe Tabelle, S. 6).

Am südlichen Geltungsbereichsrand (Flurstück Nr. 5424/28), angrenzend an die südliche Garagenreihe, schließt derzeit eine Hecke den Garagenhof zur öffentlichen Grünfläche hin

ab. Südlich der Hecke stehen kleine Gruppen mit insgesamt 6 großkronigen Bäumen (Spitzahorn), die ebenso wie eine Linde, die in der Hecke wächst, vom Stammumfang her unter die Baumschutzverordnung fallen. Der aus der Flurkarte ersichtliche Weg außerhalb des Geltungsbereiches (Flurstück 5424/17) ist in der Realität nicht vorhanden. Der Übergang von privater zu öffentlicher Grünfläche wird durch Pfosten markiert, ist jedoch, abgesehen davon, nicht nachzuvollziehen.

Am westlichen Rand der Kantstraße (Flurstück Nr. 5424/24) stehen außerdem noch zwei große Stieleichen, die ebenfalls unter die Baumschutzverordnung fallen.

Insgesamt fallen 9 Bäume im Geltungsbereich unter den Schutz der Verordnung.

Planung:

Da nahezu unter der gesamten Geltungsbereichsfläche eine Tiefgarage errichtet werden soll und durch die Baumaßnahmen auch die Wurzeln der direkt neben der Baugrube stehenden Bäume angegriffen werden, kann der Gehölzbestand, der neben der Hecke 9 Bäume umfasst, nicht erhalten werden.

Der Teil der Tiefgarage, für den keine Überbauung vorgesehen ist, erhält eine mindestens 0,5 m mächtige Bodendecke. Für das Anpflanzen von Hecken muss die Bodendecke über der Tiefgarage mindestens 80 cm hoch sein.

Die Freifläche auf der Westseite der Wohnanlage wird jeweils den Erdgeschosswohnungen als privater Gartenanteil zugeordnet.

Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen sind mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig.

Die nördliche Brüstungsmauer der Tiefgaragenein- und Ausfahrt muss auf der Nordseite begrünt werden.

Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der über die geforderten Durchgrünungsmaßnahmen (Art, Größe und Qualität der Gehölze) Aufschluss gibt.

Ersatzpflanzungen

Die Ersatzpflanzungen für die zu fällenden, großen Bäume können nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden. Am Südrand des Baugebietes, auf der dem öffentlichen Park zugewandten Seite des geplanten Wohngebäudes müssen außerhalb der von der Tiefgarage unterbauten Gartenfläche 6 großkronige Bäume gepflanzt werden.

Gemäß Freiflächengestaltungsplan müssen als Ersatz für die zu fällenden Bäume weitere Baumpflanzungen auf den östlich angrenzenden Flurstücken 5424/20, 5424/7 und 5424/23, die im Eigentum des Vorhabenträgers sind, vorgenommen werden. In den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss ein entsprechender Passus aufgenommen werden, in dem Art, Lage und Qualität der Ersatzpflanzungen festgelegt werden.

Die genaue Lage der Einzelbäume unter Beachtung möglicher Leitungen etc. ist über den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu ermitteln.

Für die Ersatzpflanzungen sind einheimische Baumarten gemäß der Gehölzliste zu verwenden.

Gehölzliste:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Roterle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus
Platane	Platanus hispanica
Birke	Betula alba
Kastanie	Aesculus hippocastanum

sowie alle einheimischen Obstbäume (Hochstamm)

Alle Wege und Stellplätze auf dem Grundstück, auch der Zufahrtbereich, der nötigenfalls als Aufstellfläche für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge benutzt werden kann, müssen mit einem luft- und wasserdurchlässigen Bodenbelag befestigt werden. Die Dächer der Nebengebäude - Carports und Gebäude für Abfallbehälter bzw. Zugang zur Tiefgarage - und das Flachdach des Staffelgeschosses (Penthouse- Wohnungen) sind extensiv zu begrünen.

6. Klimaschützende Aspekte der geplanten Wohnanlage

Das geplante Mehrfamilienhaus soll ein Effizienzhaus (KfW 55) werden, das mit Fernwärme beheizt wird.

Zur Reduzierung des Energiebedarfs der Wohnanlage tragen folgende Aspekte bei: die kompakte Gebäudeform, die Dämmung des Dachs und der Wände, der Einbau dichter Fenster, die Entlüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung sowie die Versorgung mit Fernwärme.

Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu einer Stadtbushaltestelle, zum Hauptbahnhof und zu fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen ergeben sich für die Bewohner weitere Möglichkeiten, Energie (für Mobilität) einzusparen.

Auf die Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die geplante Freiflächengestaltung wurde bereits hingewiesen.

7. Immissionsschutz

Das Baugebiet wird durch die vorhandene Bebauung weitgehend vom Verkehrslärm der Memmelsdorfer Straße abgeschirmt. Der Verkehr in der Seitenstraße der Kantstraße dient lediglich der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung.

Auf die Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist insbesondere bei der Errichtung der Mansardwohnungen zu achten, da diese nicht mehr völlig durch die angrenzende, niedrigere Wohnbebauung abgeschirmt werden.

In der bestehenden Anlage sind 44 Garagen untergebracht. Derzeit gehen von der zukünftigen Baufläche die typischen Emissionen eines Garagenhofes in einem Wohngebiet aus: Fahrgeräusche ankommender und wegfahrender PKW, Autotürenschnellen und Geräusche beim Öffnen und Schließen der Garagentore.

Gemäß dem Bebauungsplan sollen im Geltungsbereich insgesamt 38 Stellplätze geschaffen werden, davon 31 in der Tiefgarage. Durch die Tiefgarage wird ein großer Teil des Lärms, der beim Parken der PKWs entsteht, insbesondere das Türen-Schließen, abgeschirmt oder verhindert (Garagentore-Schließen). Bis auf die Öffnung zur Ein- und Ausfahrt wird die Tiefgarage völlig eingehaust, ohne seitliche Fenster oder sonstige Wandöffnungen.

Für die Lüftung der Tiefgarage werden voraussichtlich 3 Lüftungsschächte, auf dem Baugrundstück verteilt, angeordnet.

Die Tiefgaragen-Einfahrt wird von einer 1 m hohen Brüstungsmauer flankiert. Motorenlärm und Fahrgeräusche der ein- oder ausfahrenden PKWs werden davon abgeschirmt. Die geplante Brüstungsmauer soll nach Norden hin begrünt werden.

Eine Verschlechterung der Immissionssituation der benachbarten Wohnbebauung durch die geplante Baumaßnahme ist nicht zu erwarten.

8. Anlage: Verzeichnis der Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurden

- Eis Architekten: Verschattungsstudie vom 02.06.2016
- Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Auswertungsprotokoll - Beweissicherung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung (Kampfmittel) vom 09.06.2017

Aufgestellt: Bamberg, 07.03.2018

Dr. Cäcilie Neubauer, Stadtplanerin
Schrottenberggasse 12
96049 Bamberg
Fon: 0951-5090286, Fax: 0951-2974907
e-Mail: caecilie.neubauer@web.de