



StadtCAD 14 / AutoCAD 2014 - Y:\BAMBERG\Bebauungspläne\236B\Formung\236B_bjplan5_18_01_2017.DWG (5. Kasten)

A. Festsetzungen

- Flächen für die Landwirtschaft: gartenbauliche Erzeugung/ Urbanner Gartenbau
 - Flächen zum Anbau von gartenbaulichen Erzeugnissen im Haupterwerb, Nebenerwerb oder zur Selbstversorgung.
- Private Grünfläche
 - Bolzplatz mit Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 - dies gilt auch für privilegierte Gebäude gemäß § 35 BauGB, selbst wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Ausgenommen sind nur Gewächshäuser.
 - Gewächshäuser sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 50% der Grundstücksfläche und einer Firsthöhe von maximal 5 m zulässig.
- Einfriedrungen
 - zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Maschendrahtzäune und offene Gitterzäune, bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
 - innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedrungen nicht zulässig.
 - die vorhandenen historischen Wärmemauern sind zu erhalten.
- Nebenanlagen
 - je 500 m² Grundstücksfläche ist eine Nebenanlage (Geräteschuppen) mit max. 6 m² und einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.
- Öffentlicher Fuß- und Radweg
 - unterirdische Versorgungsleitung: Abwasserkanal EBB (inkl. 10,0 m breiten Schutzstreifen)
 - Erhaltensgebot für Bäume (nur private Grünfläche)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des Stadtdenkmalbereichs
- Grenze des Weltkulturerbes
- Sanierungsgebiet AU - Aktive Kettenbrücke - Königstraße - Bahnhof

C. Hinweise

- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 447/56
- Bodendenkmäler
 - Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg - Stadtarchäologie anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG)
- Bodenverunreinigungen
 - Das Umweltamt der Stadt Bamberg ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden.
 - Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des Geltungsbereichs die Baulinienpläne Nrn. 92 A von 1900, 65 D von 1908, 92 B von 1920 und 5 D von 1954 außer Kraft.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkseates vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am örtlich 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 Werkseates vom den Bebauungsplan Nr. in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg,

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

Stadt Bamberg

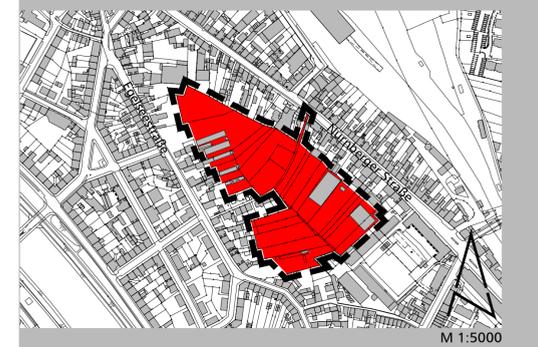
Bamberg,

Gmkg: Bamberg
 Gebiet: 233/236
 Blatt: 84-21.7./8./12./13



236B Bebauungsplan

für das Gebiet der "Obere Gärtnerei" zwischen Egelsestraße und Nürnberger Straße
 Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB



Bamberg, 18.01.2017 Baureferat
 Stadtplanungsamt

Thomas Beese Andreas Burr Bearb.: Christoph Schön
 Baureferent Baudirektor Gez.: Sonja Knöppel

236 B

Bebauungsplanverfahren

Für das Gebiet der Oberen Gärtnerei zwischen
Egelseestraße und Nürnberger Straße

Begründung

zum Plan vom 18.01.2017

1. Anlass der Planung

Die Bamberger Gärtnerstadt stellt mit ihren innerstädtischen Erwerbsgärten sowohl kulturell als auch städtebaulich eine Besonderheit dar. Dies hat nicht zuletzt auch zur Ernennung der Stadt zum Welterbe beigetragen. Die Flächen der Oberen Gärtnerei zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße sind Teil des Stadtdenkmals und liegen gleichzeitig in der sogenannten Pufferzone des UNESCO Welterbes. Zudem ist der Innerstädtische Erwerbsgartenbau in Bamberg seit 2015 Teil des Bayerischen Landesverzeichnisses für immaterielles Kulturerbe. Damit ist auch eine Voraussetzung für die angestrebte Aufnahme in die „Repräsentative Liste des immaterielles Kulturerbes der Menschheit“ der UNESCO geschaffen. Die historische Parzellenstruktur der Gärtnerflächen ist in der Oberen Gärtnerei noch besonders gut erhalten und der ursprünglich lockere Charakter der Bebauung noch erkennbar. Ein Teil der Flächen wird bis heute durch dort ansässige Gärtnerbetriebe für den Erwerbsgartenbau genutzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 236 B sollen die Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei für die gartenbauliche Erzeugung planungsrechtlich gesichert werden und der Innenbereich zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße langfristig von einer Bebauung freigehalten werden. Darüber hinaus soll die bestehende Durchwegung über die Plattengasse in einem Teilstück Richtung Nürnberger Straße als öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger- und Radfahrer ausgewiesen werden.

Im Bausenat am 18.04.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 236 B gefasst und eine Veränderungssperre für den Innenbereich zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße erlassen.

Die alten Baulinienpläne Nrn. 92 A (1900), 65 D (1908), 92 B (1920) und 5 D (1954), die eine Erschließung des Blockinnenbereichs vorsahen, sollen in einem eigenständigen Verfahren vollständig aufgehoben werden. Innerhalb des Geltungsbereichs treten sie mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 236 B außer Kraft.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße nördlich und südlich der Plattengasse. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236 B umfasst die Grundstücke (oder Teilbereiche davon) mit den Fl. Nrn. 1671, 1673, 1675, 1675/2, 1676, 1680, 1682, 1684/2, 1685, 1685/3 (Plattengasse), 1685/4, 1686, 1738, 1740, 1742, 1742/1, 1742/2, 1742/3, 1745, 1747, 1748, 1749, 1756, 1756/1, 1758, 1758/1, 1759, 1762, 1762/2, 1763, 1763/5, 1763/12, in der Gemarkung Bamberg. Er reicht im Norden bis in den Rückbereich der Egelseestraße 43 bzw. in den Rückbereich der Nürnberger Straße

30 und im Süden bis zur Egelseestraße 99 bzw. in den Rückbereich der Nürnberger Straße 108. Das Gebiet umfasst die Plattengasse in einem Teilbereich in Richtung Nürnberger Straße.

Ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden von den dort ansässigen Bamberger Gärtnerbetrieben immer noch gartenbaulich genutzt, zum Teil auch nur im Nebenerwerb oder für den Eigenbedarf. Einige Grünflächen sind als private Gärten genutzt oder liegen brach.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in großen Teilen als Grünfläche und in kleinen Teilen als Wohnbaufläche dargestellt. Nordöstlich grenzen entlang der Nürnberger Straße gemischte Bauflächen an. Der südlich anschließende Bereich entlang der Egelseestraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wohnbauflächen umfassen auch die bestehende Bebauung entlang der Plattengasse und erstrecken sich auch in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke Egelseestr. 59 – 91. Auf Höhe der Marien- und Hirtenstraße reichen die Grünflächen bis an die Egelseestraße heran.

Im Landschaftsplan sind die Flächen als Grünfläche und der rückwärtige Bereich der Egelseestraße als Wohnsiedlungsbereich mit erforderlichem Grünordnungsplan dargestellt. Der Bereich der „Oberen Gärtnerei“ ist Teil der Grünverbindung, die sich zwischen Volkspark und Main-Donau-Kanal erstreckt. Aus stadtklimatischen Aspekten sollen die noch unbebauten Flächen in diesem Korridor von einer Bebauung freigehalten werden. Der Innenbereich wird durch zwei Hauptwegebeziehungen durchzogen. Neben der bestehenden Hauptwegebeziehung über die Plattengasse ist auch in Nord – Süd Richtung eine Durchwegung dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan wird die Besonderheit der erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen innerhalb des Stadtdenkmals sowie innerhalb des Weltkulturerbes hervorgehoben. Neben ihrer vorwiegend historischen Bedeutung tragen die unbebauten Flächen auch zur Belüftung des bebauten Stadtgebietes bei. Es wird darauf hingewiesen, dass die gärtnerische Nutzung der Grünflächen ausdrücklich erwünscht und erlaubt ist. Hierfür wird die Erstellung eines eigenen Konzepts empfohlen. Die erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen an der Egelseestraße sind als Grünfläche zu erhalten. Über die zukünftige Zweckbestimmung sollte gemäß dem Erläuterungsbericht von 1996 im Verlauf der weiteren Planung entschieden werden.

3.2 Städtebaulich denkmalpflegerische Untersuchung

1999/2000 wurde im Auftrag der Stadt Bamberg eine städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung für die Untere Gärtnerei und die Obere Gärtnerei durchgeführt.

Die Untersuchung betont die herausragende Rolle der Gärtnereien für die Stadtbaugeschichte Bambergs. Lange Zeit bildeten sie den Haupterwerbszweig der Stadt. Die charakteristischen giebel- und traufständigen Gärtnerhäuser prägen immer noch das Stadtbild.

Im Gegensatz zur Unteren Gärtnerei entwickelte sich in der Oberen Gärtnerei keine ausgesprochen städtische Wohnbebauung. Bis Anfang des 20. Jahrhunderts kam es zu einer Verdichtung an den Blockrändern. Der ursprünglich lockere Charakter der Bebauung ist z. B. in der Egelseestraße noch gut erhalten. Die Anordnung der Parzellen legt den Schluss nahe, dass das Quartier südlich der Plattengasse erst später als Gärtnerland erschlossen wurde und die Plattengasse bis dahin eine Ortsgrenze gebildet haben könnte. Die Wohnhäuser Plattengasse 4 – 14 wurden erst um 1930 errichtet.

Gemäß der Untersuchung ist im Gegensatz zu den Quartieren der Unteren Gärtnerei im Bereich der Oberen Gärtnerei die historische Parzellenstruktur der Gärtnerflächen noch besonders gut erhalten. Die Flächen der Oberen Gärtnerei werden zum Teil immer noch in traditioneller Weise erwerbsgärtnerisch genutzt. Auch die zum Teil brachgefallenen Flächen besitzen als private Zier- und Nutzgärten unverändert noch die typischen Charakteristika der Gärtnerparzellen. In der Oberen Gärtnerei ist das Gärtnerareal noch in einer ausgesprochenen Geschlossenheit erhalten. Der noch unverbaute Binnenbereich ist deshalb von einer hohen historisch-denkmalpflegerischen Bedeutung.

3.3 Studie zur Gärtnerstadt

Die Ausrichtung der Landesgartenschau bot die Chance, die Bamberger Gärtnerstadt nachhaltig zu entwickeln und aufzuwerten. Im Rahmen der Vorbereitung gab die Landesgartenschau Bamberg GmbH die Erarbeitung einer Studie zur Gärtnerstadt in Auftrag, aus der im Anschluss das Modellprojekt „Urbaner Gartenbau“ (2009 – 2013) hervorging.

Das Untersuchungsgebiet der Studie umfasst auch den Bereich der Oberen Gärtnerei. In der Dokumentation zur Nutzung der Gärtnerflächen zeigt sich, dass dort im Vergleich zu den anderen Gärtnerflächen die Anzahl der gärtnerischen Nutzflächen von 1999 – 2009 stabil war. Circa die Hälfte der Flächen im Bereich der Oberen Gärtnerei wurde 2009 noch gärtnerisch genutzt, davon zum Teil auch von Gärtnern im Ruhestand als Nebenerwerb oder für den Eigenbedarf.

Im umfassenden Maßnahmenkatalog der Studie wird unter anderem auch die planerische Sicherung der Gärtnerflächen aufgeführt, da diese die Existenzgrundlage der Bamberger Gärtner bilden und durch eine weitere Reduzierung der Anbauflächen zwangsläufig auch die Zahl der Betriebe weiter zurückgehen wird.

3.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK)

Das gesamtstädtische städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) von 2011 betont ebenfalls die stadthistorisch überragende Bedeutung der Gärtnerflächen, die bis heute das Bild und die Kultur der Innenstadt prägen. Als Bestandteil des Stadtdenkmals und des Weltkulturerbes ist die Sicherung der Gärtnerflächen von besonderer Bedeutung. Eine langfristige Sicherung des Gartenbaus kann gemäß dem SEK nur durch eine Berücksichtigung der verschiedenen Belange (Stadtplanung, Denkmalschutz, Tourismus, Erwerbsgartenbau) und durch eine breite Konsensbildung erreicht werden. Darüber gilt es auch, den innerstädtischen Gärtnerflächen einen eindeutigen Rechtsstatus zuzuweisen, der sie wirksam vor einer Überbauung schützt.

Die Flächen an der Egelseestraße/ Plattengasse sind in den Flächensteckbriefen des SEK gelistet. Sie sollen entsprechend als Gärtnerflächen erhalten werden. Von einer Bebauung ist abzusehen.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Bestehendes Planungsrecht

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind lediglich alte Baulinienpläne Nrn. 92 A (1900), 65 D (1908), 92 B (1920) und 5 D (1954) vorhanden, die Erschließungstrassen im Blockinnenbereich zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße definieren. Aus planerischer Sicht sind diese Baulinienpläne als überholt anzusehen. Das Gebiet nördlich und südlich der Plattengasse wurde demnach in der Vergangenheit nach § 34 BauGB bzw. nach § 35 BauGB beurteilt. Die Grenzziehung ist jedoch schwierig und führte in den letzten Jahren immer wieder zu Streitigkeiten und gerichtlichen Auseinandersetzungen.

Der rückwärtige Bereich des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1738 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des durch den Stadtrat am 29.07.2009 beschlossenen Sanierungsgebietes „AU“ – „Aktive Kettenbrücke–Königstraße–Bahnhof“. Ziel dieser Satzung ist die wesentliche Verbesserung bzw. Umgestaltung der betroffenen Gebiete durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.

4.2 Veränderungssperre

Zur Sicherung der planerischen Ziele wurde im Bau- und Werkssenat am 18.04.2012 neben dem o.g. Aufstellungsbeschluss auch der Beschluss über eine

Veränderungssperre gefasst. Die Veränderungssperre trat am 1. Juni 2012 in Kraft und wurde durch Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 2. April 2014 zum 1. Juni 2014 um ein Jahr verlängert. Nach Auslaufen der Veränderungssperre wurde durch Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 11. November 2015 für den Geltungsbereich des beschlossenen Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 236B vom 11. November 2015 eine erneute Veränderungssperre in Kraft gesetzt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Fast alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in privatem Eigentum. Ein großer Teil der Flächen gehört Bamberger Gärtnerbetrieben bzw. sind von Gärtnerbetrieben gepachtet. Die Ausnahme bilden die Plattengasse sowie zwei schmale Grundstücke südlich der Plattengasse, die sich in städtischem Eigentum befinden.

4.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Einzelbaudenkmäler vorhanden. Der Bebauungsplan befindet sich aber vollständig innerhalb des unter Ensembleschutz (nach Art. 1 Abs. 3 DSchG) stehenden Stadtdenkmalbereichs. Die Grenze des Welterbes verläuft entlang der Grenze Egelseestraße 51 zur Flur Nummer 1740 und führt durch den Geltungsbereich. Innerhalb der Welterbe-Grenze liegt der rückwärtige Bereich der Egelseestraße 51, Flur Nummer 1738.

5. Ziele der Planung

Das Ziel der Planung ist, die innerstädtischen Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei als wesentliches Element der Gärtnerstadt, die neben Insel- und Bergstadt einen elementaren Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes darstellt, und auch als Besonderheit des Stadtdenkmals planungsrechtlich zu sichern. Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ist dabei vor allem der Erhalt der charakteristischen städtebaulichen Struktur ein besonderes Anliegen. Aus diesem Grund sollen die Flächen langfristig von einer Bebauung freigehalten werden.

Ein weiteres Ziel ist zudem, den Erwerbsgartenbau, oder auch alternative Formen eines urbanen Gartenbaus in einem von Wohnen geprägten Umfeld planungsrechtlich zu sichern.

Durch die planungsrechtliche Sicherung wird eine verlässliche Grundlage für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben im Bereich der Oberen Gärtnerei geschaffen und dem in den letzten Jahren zunehmenden Bebauungsdruck entgegengetreten. Die planungsrechtliche Sicherung ist ein deutliches Bekenntnis zum seit vielen Jahren geforderten Erhalt des innerstädtischen Erwerbsgartenbaus und der hierfür erforderlichen Freihaltung der Flächen von einer Bebauung.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 236 B werden innerhalb des Geltungsbereichs, die als überholt anzusehenden Baulinienpläne Nrn. 92 A, 65 D, 92 B und 5 D, die einst die Erschließung des Blockinnenbereichs vorsahen, aufgehoben.

6. Planungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 236 B sieht für den Innenbereich zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „gartenbauliche Erzeugung/ Urbaner Gartenbau“ vor. Da der Bebauungsplan kein Maß der Nutzung festsetzt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich damit die Zulässigkeit von Vorhaben ergänzend nach § 34 oder § 35 BauGB. Für den Bebauungsplan Nr. 236 B bedeutet dies, dass Vorhaben innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, insofern nicht weitere Regelungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen sind.

Da sich die Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes befinden und zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben sind, wird die Art der landwirtschaftlichen Nutzung auf die gartenbauliche Erzeugung/ Urbaner Gartenbau beschränkt. Die gartenbauliche Erzeugung umfasst im Wesentlichen die Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen wie Samen, Setzlingen, Gemüse, Früchten und Zierpflanzen und entspricht damit sowohl der traditionellen als auch der aktuellen Bewirtschaftungsform der Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei. Durch die ergänzende Zweckbestimmung „Urbaner Gartenbau“ und der Festsetzung – Flächen zum Anbau von gartenbaulichen Erzeugnissen im Haupterwerb, Nebenerwerb oder zur Selbstversorgung – wird den spezifischen Gegebenheiten in Bamberg entsprochen. Die Festsetzung ermöglicht als Alternative zum klassischen Erwerbsgartenbau auch moderne Sonderformen des „Urbanen Gartenbaus“, bei denen der innerstädtische Anbau von Obst und Gemüse im Vordergrund steht, jedoch keine wirtschaftlichen Aspekte damit verbunden werden. Mit diesem Festsetzungskatalog wird den aktuellen Gegebenheiten entsprochen. Aufgrund des Strukturwandels und Generationswechsels wird bereits heute ein Teil der Gärtnerflächen nur im Nebenerwerb oder zur Selbstversorgung bewirtschaftet.

Für die Denkmalpflege und das Zentrum Welterbe Bamberg steht die bauliche Freihaltung der Gärtnerflächen im Vordergrund. Die Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei sollen deshalb als zusammenhängende Freifläche innerhalb des bebauten Stadtgefüges gesichert werden. Die Errichtung und Erweiterung von Wohn- und Nebengebäuden soll sich auf die außerhalb des Bebauungsplans gelegenen, rückwärtigen Bereiche entlang der Egelseestraße und der Nürnberger Straße beschränken. Die Festsetzung „Flächen für die Landwirtschaft – gartenbauliche Erzeugung/ Urbaner Gartenbau“ wird deshalb ergänzend mit der Festsetzung „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ überlagert. Dies gilt auch für privilegierte Gebäude gemäß § 35 BauGB, selbst wenn diese einem landwirtschaftlichen Betrieb

dienen. Davon ausgenommen sind jedoch Gewächshäuser, da diese direkt den Gärtnerbetrieben zum Anbau von gartenbaulichen Erzeugnissen dienen. Um den gewünschten offenen Charakter einer Freifläche zumindest in Teilen zu sichern werden Gewächshäuser auf eine Firsthöhe von maximal 5 m und eine Fläche von maximal 50 % der Grundstücksfläche beschränkt. Zudem sind Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die Bereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen an der Egelseestraße und zur Plattengasse, dort sind Maschendrahtzäune und offene Gitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die vorhandenen historischen Wärmemauern sind als typisches Element der Gärtnereflächen zu erhalten. Für eine private gartenbauliche Nutzung, bzw. in Verbindung mit einem Konzept des urbanen Gartenbaus sind je 500 m² Grundstücksfläche Gartenschuppen mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² und einer Höhe von 2,50 zulässig.

Die Plattengasse, als wichtige vorhandene fußläufige Verbindung wird in einem Teilbereich in Richtung Nürnberger Straße als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgewiesen. Die Erschließung der Flächen für die Landwirtschaft soll über die privaten Grundstücke an der Nürnberger Straße und an der Egelseestraße erfolgen.

Eine unterirdische Kanalleitung des Entsorgungs- und Baubetriebs der Stadt Bamberg auf dem Grundstück der Fl. Nr. 1740 wird planungsrechtlich mit Hilfe eines Leitungsrechts mit Schutzstreifen (10 m breite) gesichert.

Im rückwärtigen Bereich der Egelseestraße 51 (Fl. Nr. 1738) wird die von der evangelischen Jugend als Freizeitgelände und Sportplatz genutzte Fläche als private Grünfläche ausgewiesen. Die besagte Fläche ist Teil des Geltungsbereichs des durch den Stadtrat am 29.07.2009 beschlossenen Sanierungsgebietes „AU“ - „Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof“. Der bestehende Bolzplatz auf dem Gelände, der in den Jahren 2009/2010 mit Mitteln der Städtebauförderung als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall des Bolzplatzes an der Färbergasse/Tocklergasse ertüchtigt wurde, wird mit einem Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt. Der schützenswerte Baumbestand wurde erfasst und in die Planung mit einbezogen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung/ Artenschutz

Ein wesentliches Maß für die Bewertung der Eingriffsintensität ist der Grad der baulichen Versiegelung. Der Bebauungsplan Nr. 236 B setzt jedoch keine überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs muss von Bebauung freigehalten werden. Ausnahmsweise zulässig sind nur Gewächshäuser und für die gartenbauliche Nutzung notwendige Nebengebäude (Geräteschuppen, Anzahl abhängig von Grundstücksgröße). Generell gilt, dass durch die Planung keine neuen Eingriffsrechte generiert werden und somit die Eingriffsregelung nicht relevant ist.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht notwendig. Durch die planungsrechtliche Sicherung von bestehendem Gärtnerland sind auf absehbare Zeit keine Eingriffe zu erwarten, die streng geschützte Arten betreffen. Vorhandene Fachdaten aus FIS-Natur (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung) geben keinen Hinweis auf das Vorhandensein solcher Arten im Gebiet.

8. Umweltbericht

Im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ersichtlich, dass durch die planungsrechtliche Sicherung der Freiflächen zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße im Bebauungsplanverfahren Nr. 236 B keine die Schutzgüter (Klima und Lufthygiene, Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) betreffenden Negativauswirkungen erwartet werden. Ein Umweltbericht ist daher nicht nötig.

9. Lärm / Immissionen

Durch die geplante Freihaltung der Flächen im Planungsgebiet zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße entsteht keine Mehrbelastung hinsichtlich der Immissionen durch Verkehr. Eine vermehrte Lärmentwicklung durch maschinellen Betrieb in Hinsicht auf landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung im Planungsgebiet lässt sich im Vergleich zur aktuellen Situation als gering einstufen. Die Nutzung von lärmintensiven Anlagen zur Belüftung von Gewächshäusern oder Ähnlichem ist durch die TA Lärm des Bundes-Immissionsschutzgesetzes geregelt. Die dort aufgeführten Vorgaben sind einzuhalten.

10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Zukünftig wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im bestehenden Landschaftsplan dargestellte Grünverbindung, sowie die Hauptwegebeziehungen in Ost-West-Richtung wird übernommen. Die Hauptwegebeziehung in Nord-Süd-Richtung wird aus dem Planungsgebiet etwas weiter südwestlich in die Egelseestraße verlegt. Eine langfristige öffentliche Durchwegung von Nord nach Süd der rückwärtigen Grundstücksflächen zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße entspricht nicht der städtebaulichen Zielvorstellung. Die Durchwegung dieser innenliegenden Flächen über die Plattengasse wird als ausreichend angesehen.

Bamberg, 18.01.2017
Stadtplanungsamt