



# 242 F

## Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet zwischen Kapellenstraße, Theresienstraße,  
Hedwigstraße, Erlichstraße und Jägerstraße  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 E

## Begründung

zum Bebauungsplan vom 05. Juli 2017



## **Stadt Bamberg Bebauungsplan Nr. 242 F mit integriertem Grünordnungsplan**

für das Gebiet zwischen Kapellenstraße, Theresienstraße, Hedwigstraße, Erlichstraße und Jägerstraße

### **BEGRÜNDUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

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

Die Stadt Bamberg beabsichtigt, die Flächen innerhalb des nachstehend noch zu beschreibenden Bereiches einer geordneten Entwicklung zuzuführen.

Als Mitte der 90iger Jahre die Fa. Glaskontor ihre Aktivitäten in den Börstig verlagerte, standen die entsprechenden Flächen zur Disposition. Die Stadt Bamberg führte in diesem Zusammenhang bereits damals einen städtebaulichen Wettbewerb durch. Die primäre Aufgabenstellung war es, ein städtebauliches Konzept auszuarbeiten, mit dessen Hilfe eine Umnutzung des Gebietes u. a. zur Schaffung neuen Wohnraumes ermöglicht würde. Aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbsgewinners wurde der noch heute rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 242 E entwickelt. Dieser Bebauungsplan wurde nicht umgesetzt. Maßstäblichkeit, Ausprägung und städtebauliches Konzept entsprechen überwiegend nicht mehr den heutigen Anforderungen und Zielen.

Die Stadt Bamberg erwarb im Jahre 2011 die Glaskontor -Liegenschaften und verfügt somit über wichtige Schlüsselflächen. Es wurden intensive Verhandlungen über den Erwerb weiterer privater Flächen geführt. Mit den privaten Eigentümern konnte sich über Flächentausche bzw. Ankäufe und die Ausweisung und Entwicklung von Baurechten außerhalb eines formalen Umlegungsverfahrens in freihändigen Verhandlungen geeinigt werden.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 242 F soll das Gesamtareal nunmehr mit einem umsetzungsorientierten städtebaulichen Konzept der tatsächlichen Wohnbebauung zugeführt werden.

#### **2. Lage und Umgriff des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich Bambergs (Stadtteil Wunderburg) Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt in Luftlinie ca. 1,4 km und zum Bahnhof ca. 1,5 km.

Das Areal selbst nimmt eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha (inkl. Hedwigstraße) der Gemarkung Bamberg ein, begrenzt wird das Gebiet durch folgende Flächen:

- Norden / Kapellenstraße
- Nordosten / Theresienstraße, Nürnberger Straße
- Südosten / Hedwigstraße (Bestandteil des Geltungsbereiches)
- Südwesten / Erlichstraße
- Westen / Jägerstraße



Abb. 1 - Luftbildaufnahme des Planungsgebietes (Stadt Bamberg, 2016)

Das Planungsgebiet der Gemarkung Bamberg umfasst die Flurstücke:

1585/4, 1585/6, 1585/10, 1585/11, 1585/12, 1585/13, 1585/14, 1585/15, 1585/16, 1585/17, 4535/8, 4535/9, 4535/10, 4535/16, 4537, 4537/2, 4537/5, 4537/13, 4537/14, 4538, 4538/2, 4539, 4539/3, 4539/4, 4541, 4541/1, 4541/2, 4543, 4544, 4544/2, 4544/3, 4545, 4547, 4547/2 (Teilfläche), 4547/4, 4547/5, 4547/6, 4547/7, 4547/8, 4547/9, 4547/12, 4547/13, 4547/14, 4547/15 und 4547/16.

Die aufgelisteten Flurstücke umfassen die im städtischen Besitz stehenden Bereiche inkl. der ehemaligen Glaskontor-Liegenschaft und weitere private Flächen.



### 3. Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes (siehe Übersichtsplan unten) befinden sich im Besitz der Stadt Bamberg. Die im Plan nicht farbig hinterlegten Flächen bleiben im Besitz der privaten Eigentümer.

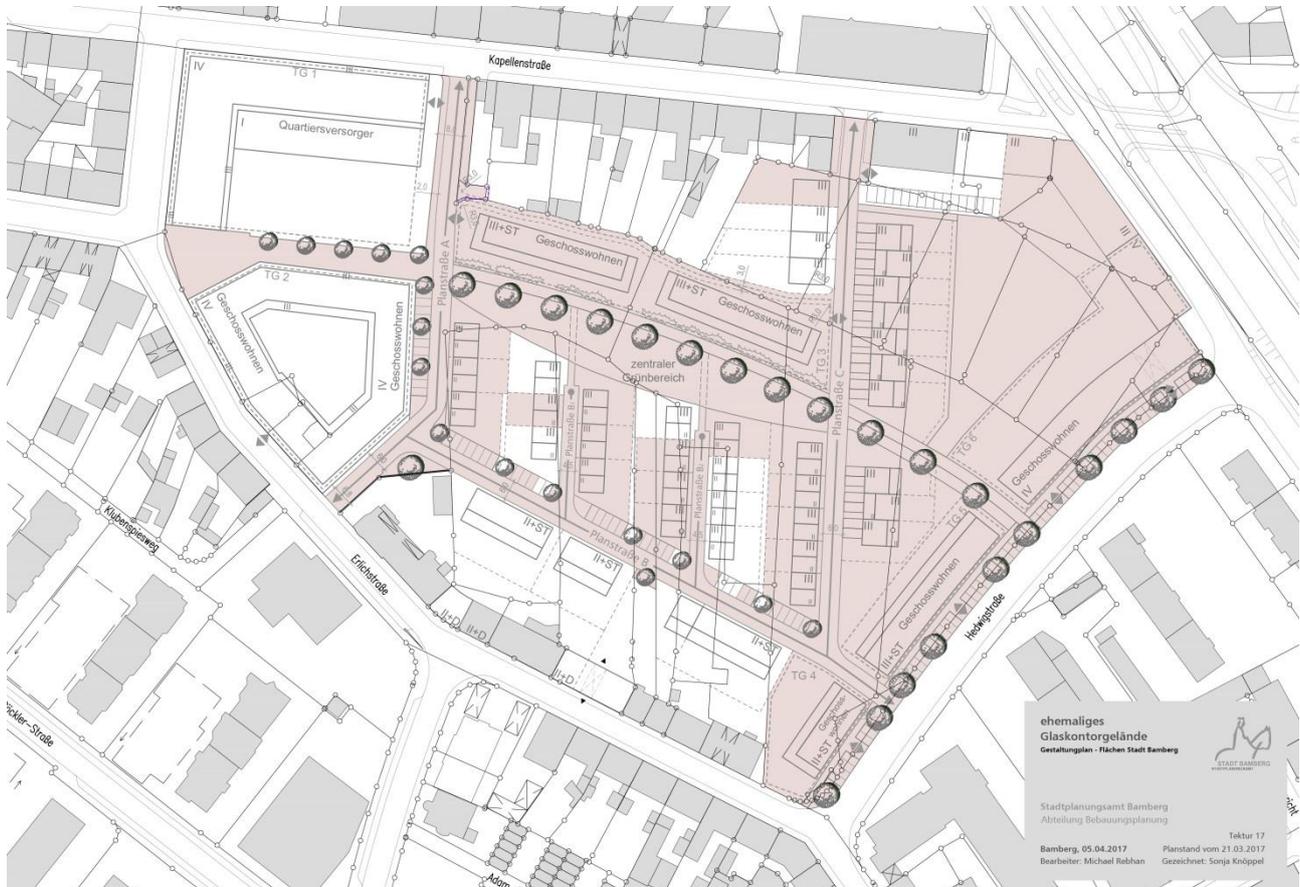


Abb. 2 - Übersichtsplan private / städtische Flächen

Legende:



### 4. Art des Verfahrens

Mit dem Bebauungsplan sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden, der Bebauungsplan kann daher gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. In den Bebauungsplan Nr. 242 F wird ein Grünordnungsplan integriert.

Nachfolgend werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen/Gegebenheiten dazu genannt:

a) Die Gesamtmaßnahme zur Neuordnung der Planungsgebietes mit der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser Flächen, entspricht im Wesentlichen den Inhalten und Grundzügen des § 13a Abs. 1 BauGB.

b) Die Planungen für das Gebiet sehen eine maximale Grundfläche vor, die unterhalb der Grenzen von 20.000 m<sup>2</sup> nach den Maßgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einzustufen ist. Die Größe des



Planungsgebietes liegt bei ca. 49.000 m<sup>2</sup>. Die zu erwartende überbaubare Grundfläche liegt bei ca. 19.600 m<sup>2</sup> (49.000 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ für WA nach § 17 BauNVO = 19.600 m<sup>2</sup>).

c) Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet größere Bereiche an der Kapellen- und Erlichstraße umfasst, die bereits bebaut und in denen damit bereits in der Vergangenheit Eingriffe erfolgt sind.

## **5. Städtebauliche Ausgangssituation**

### **5.1 Lage im Gemeindegebiet**

Innerhalb des Stadtgefüges liegt das Areal im Stadtteil „Wunderburg“, wo es sich in der unmittelbaren Nähe zu dessen Stadtteilzentrum mit Kirche, Grundschule, Ladengeschäften, Gastwirtschaften und Brauereien befindet. Das Planungsgebiet reicht noch in die angrenzenden Wohngebiete hinein und erstreckt sich dort in den Innenbereich eines fast vollständig bebauten Straßengevierts.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Kapellenstraße, im Nordosten an die Theresienstraße an. Zum Südosten hin wird es durch die Hedwigstraße und nach Südwesten durch die Erlichstraße, sowie die Jägerstraße begrenzt.

Die vorhandene Bausubstanz ist in vielen Bereichen kleinteilig strukturiert. Einerseits finden sich traditionelle Gärtnerhäuser mit den typischen, straßenseitigen Tordurchfahrten und den rückwärtigen Gärten, in denen nur noch geringfügig Gartenbau betrieben wird. Andererseits finden sich auch Wohnhäuser der Gründerzeit und Wohnblocks der Nachkriegszeit. Das Areal selbst ist durch die umgebenden Wohnnutzungen geprägt.

Auf den ehemaligen Glaskontor-Flächen befanden sich gewerbliche Bauten unterschiedlicher Konfiguration, die zwischenzeitlich abgerissen wurden.

Die im Plangebiet bestehende Bebauung entlang der Kapellenstraße wird überwiegend zum Wohnen genutzt. Vereinzelt sind Teilflächen in Form von Büronutzungen oder Kleingewerbe belegt. In der Nähe zur Einmündung Kapellenstraße/Nürnberger Straße befindet sich der Standort der Obdachlosenunterkunft „Th 2“ (Kapellenstraße 28; Theresienstraße 2). Das auffällige Eckgebäude und ehemalige Großhandelshaus aus dem Jahre 1890 setzte zusammen mit der zwischenzeitlich abgerissenen Reithalle entsprechende Akzente im Verlauf der Kapellenstraße.

Die Nürnberger Straße / Theresienstraße begrenzt das Planungsgebiet nach Nordosten hin. Nach innen findet man unbebaute Freiflächen. Angrenzend verläuft nahezu parallel die Bahntrasse Nürnberg - Bamberg.

Der Innenbereich an der Hedwigstraße ist durch gärtnerisch genutzte und ebenfalls unbebaute Flächen bestimmt. Gegenüber liegen einige Wohnzeilen und im weiteren Verlauf als Abschluss zur Erlichstraße ein Gebäude der Deutschen Telekom AG. Die Erlichstraße wird ebenfalls zum Großteil durch Wohnbebauung dominiert, eine Arztpraxis ist hier angesiedelt.

Von der Erlichstraße zweigt ein südlicher Ast ab und schließt die Friedrich-Ebert-Straße an. Hier befindet sich der ehemalige COMET -jetzt Nahkauf- als derzeitiger Quartiersversorger. Im weiteren Verlauf der Erlichstraße ist ein Kindergarten mit Kindertagesstätte (kath. Kindergarten Maria Hilf) angesiedelt. Die Erlichstraße geht weiter nach Nordwesten in die Jägerstraße über, welche ebenfalls durch straßenständige Wohnbebauung geprägt ist.

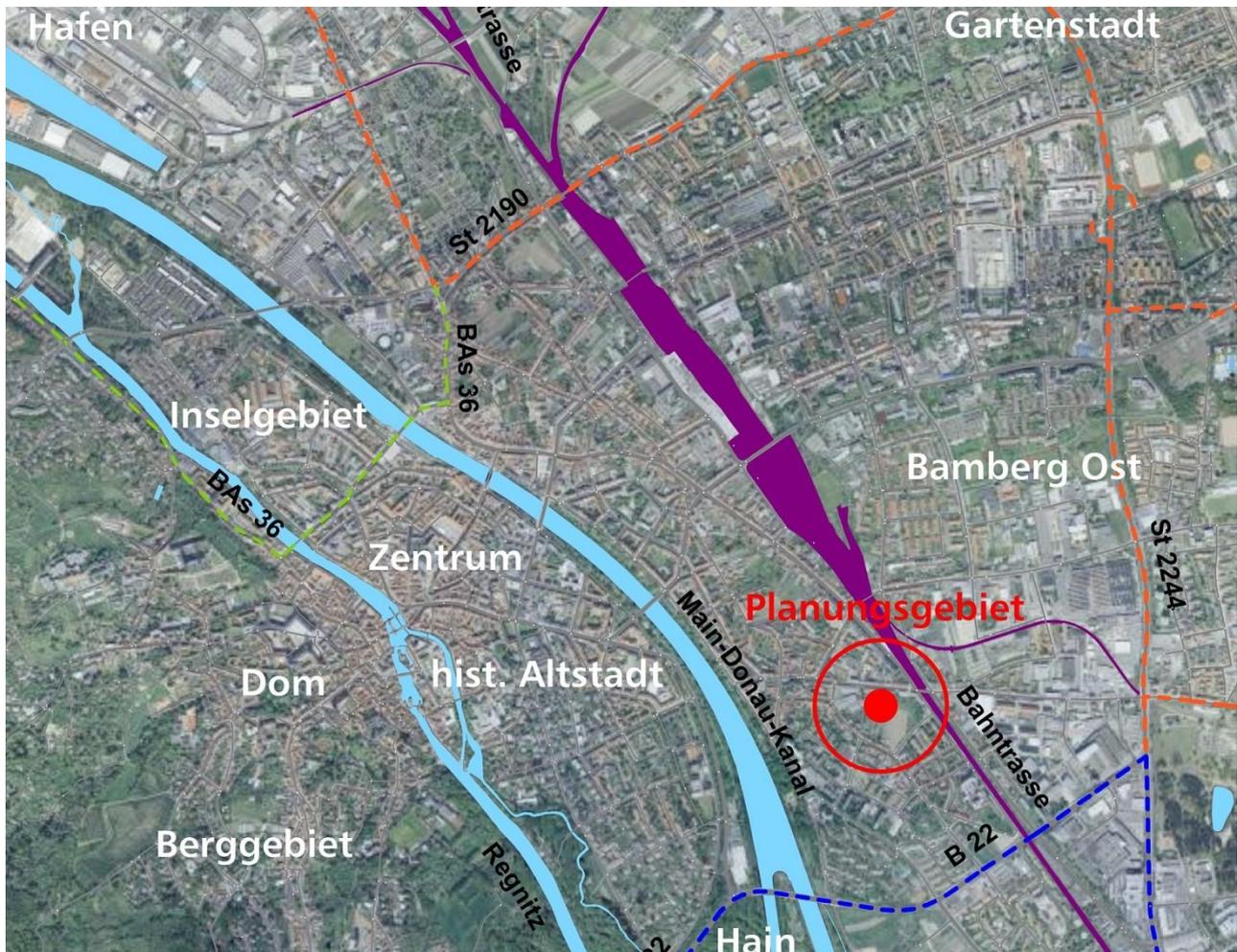


Abb. 3 - Lageplan Stadtraum

## 5.2 Art und Maß der Nutzung

Die zukünftigen Baulandbereiche, die in städtischer Verfügung stehen sind weitestgehend beräumt und entsiegelt. Sämtliche bauliche Anlagen auf dem ehemaligen Glaskontor-Standort wurden zurückgebaut. Dies gilt auch für alle ursprünglich durch Abstell-, Lager- oder Stellplatzflächen versiegelten Freibereiche. Im Bestand bleiben die Liegenschaften der Alteigentümer an der Kapellen-, Hedwig- und Erlichstraße erhalten. Die städtebauliche Struktur ist dabei vorwiegend durch traufständige Hauszeilen entlang der das Plangebiet umlaufenden Straßen geprägt. Die Geschossigkeiten springen dabei von Bebauungen mit Erdgeschoss und Satteldach (den typischen Gärtnerhäusern) bis hin zu viergeschossigen Bauten (Obdachlosenunterkunft - Theresienstraße 2). Im Innenbereich befinden sich noch die für ein solches Gebiet typischen Garagen und Nebengebäude. Weite Flächen sind unbebaut aufgrund der ursprünglichen gärtnerischen Nutzung. Teilweise befinden sich noch entsprechende Gewächshäuser auf diesen Bereichen.



### 5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet selbst ist derzeit noch nicht erschlossen. Lediglich über die Kapellenstraße am nördlichen Rand zwischen den Bestandsgebäuden Kapellenstraße 26 und 26 a existiert bereits ein Straßenstutzen (Magdalenenstraße) der zukünftig als Planstraße C eine Erschließungsfunktion einnehmen wird.

### 5.4 Versorgung- und Entsorgung

Städtische Ver- und Entsorgungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

### 5.5 Grün- und Freiflächen

Nach Abriss der ehemaligen Glaskontor-Gebäude, zu denen auch die Reithalle des ehemaligen Ulanen-Regiments zählte, sind die vormals industriell genutzten Flächen komplett geräumt und zurückgebaut worden. Neben den privaten und unbebauten Freiflächen befinden sich im Areal weitere Gärtnerfluren und Brachflächen. Auffällige und verdichtete Gehölzbestände stehen im Norden und Nordosten des Areals.

### 5.6 Altlasten und Vorbelastungen

Die Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebes Glaskontor wurden im Detail untersucht und entsprechende Gutachten dazu gefertigt:

- Orientierende Altlastenerkundung ehemaliges Betriebsgelände der Firma Glaskontor, Gutachten Geotechnisches Institut Prof. Dr. Magar + Partner, Winterhäuser Straße 9, 97054 Würzburg, 24.01.2003 (Anlage 1)
- Untersuchung der Bausubstanz, Grundstück ehemals Firma Glaskontor Erlich-Kapellenstraße, 96052 Bamberg, isu Umweltinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Sanierungsplanungen und Umweltanalysen, Sanderstraße 23-25, 97070 Würzburg, 03.12.2010 (Anlage 2)
- Bodenuntersuchungen, Grundstück ehemals Firma Glaskontor Erlich- Kapellenstraße, 96052 Bamberg, isu Umweltinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Sanierungsplanungen und Umweltanalysen, Sanderstraße 23-25, 97070 Würzburg, 10.12.2010 (Anlage 3)
- Altlastenbeseitigung: Abbruch Glaskontor BA I, Ausbau unterirdischer Tanks u. Abscheider Ausbau von belastetem Erdreich, Grundstück ehemals Firma Glaskontor Erlich-Kapellenstraße, 96052 Bamberg, Zusammenfassende Stellungnahme zu im Jahre 2013 durchgeführten Maßnahmen, isu Umweltinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Sanierungsplanungen und Umweltanalysen, Sanderstraße 23-25, 97070 Würzburg, 08.12.2014 (Anlage 4)

Im Rahmen der oben genannten Voruntersuchungen wurden mögliche Schadstoffquellen erkundet und entsprechend gesichert. Im weiteren Procedere des Rückbaus wurden die entsprechenden



signifikanten Bereiche beräumt und endgültig beseitigt. Somit liegen in den untersuchten Bereichen keine bekannten Altlasten mehr vor.

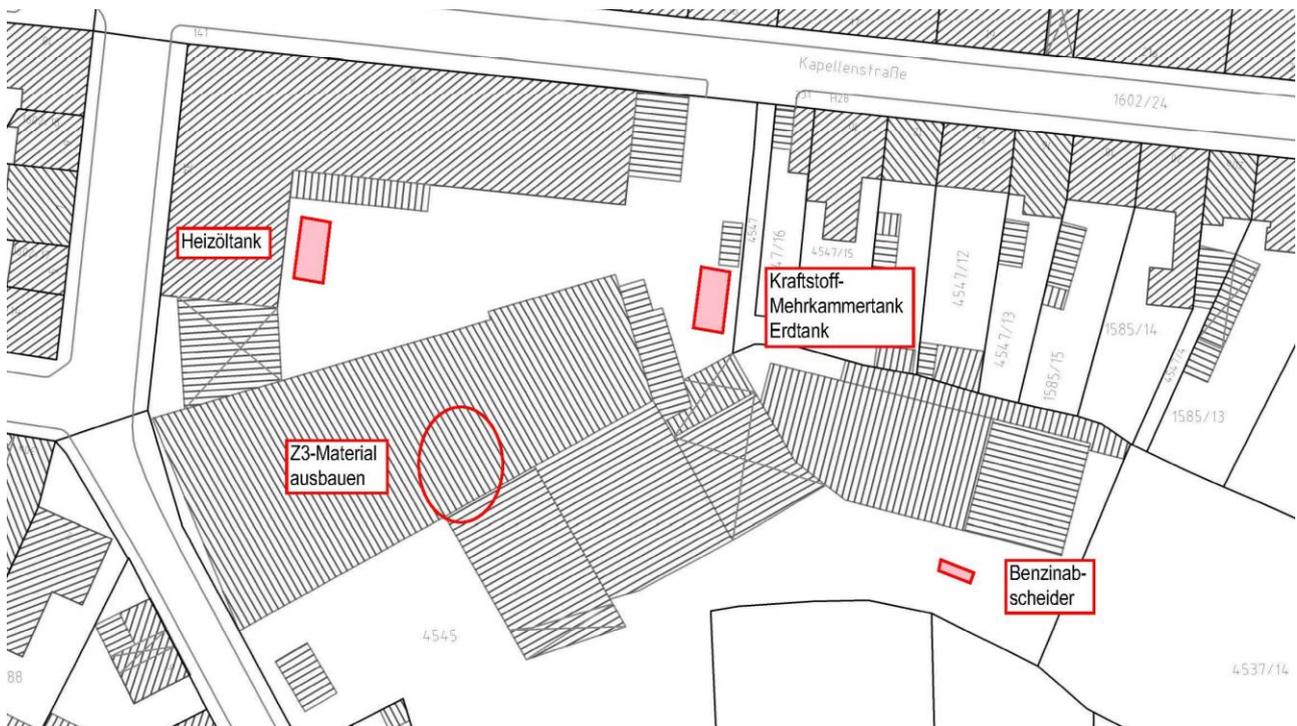


Abb. 4 - Auszug aus dem Gutachten zur Altlastenbeseitigung

## 5.7 Immissionen

Nordwestlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnlinie Bamberg-Nürnberg. Besonders in Bezug auf den Bahngüterverkehr ist hier mit nicht unerheblichen Verkehrslärmeinwirkungen zu rechnen. Für die Untersuchung dieser Auswirkungen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

- Schalltechnische Untersuchung; Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen im Ulanenpark“; Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieur AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017 (Anlage 5)

Die in dieser schalltechnischen Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse sind in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

## 6. Planerische Ausgangslage

### 6.1 Regionalplanung (Landesentwicklungsprogramm – LEP 2013)

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm für die Planungsregion 4 Oberfranken West ist Bamberg als Oberzentrum Mittelpunkt des Verdichtungsraums Bamberg.



Im Leitbild zu den Entwicklungschancen der Verdichtungsräume sollen eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten werden. Im Kapitel 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume (G) wird zum Ausdruck gebracht, dass Verdichtungsräume so zu entwickeln sind, dass bei der Wahrnehmung der Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet werden kann.

In Bezug auf den integrierten Einzelhandelsstandort wird unter 5.3.3 Zulässige Verkaufsfläche darauf abgestellt, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten nicht beeinträchtigt werden. Durch eine fachgutachterliche Betrachtung wurde dem Rechnung getragen und der Nachweis erbracht, dass hier keine negativen Einflüsse zu befürchten sind.

Die mit den Planungen einhergehenden Maßnahmen tragen den oben genannten Zielen Rechnung und schaffen die Basis für eine nachhaltige Entwicklung des Oberzentrums Bamberg.

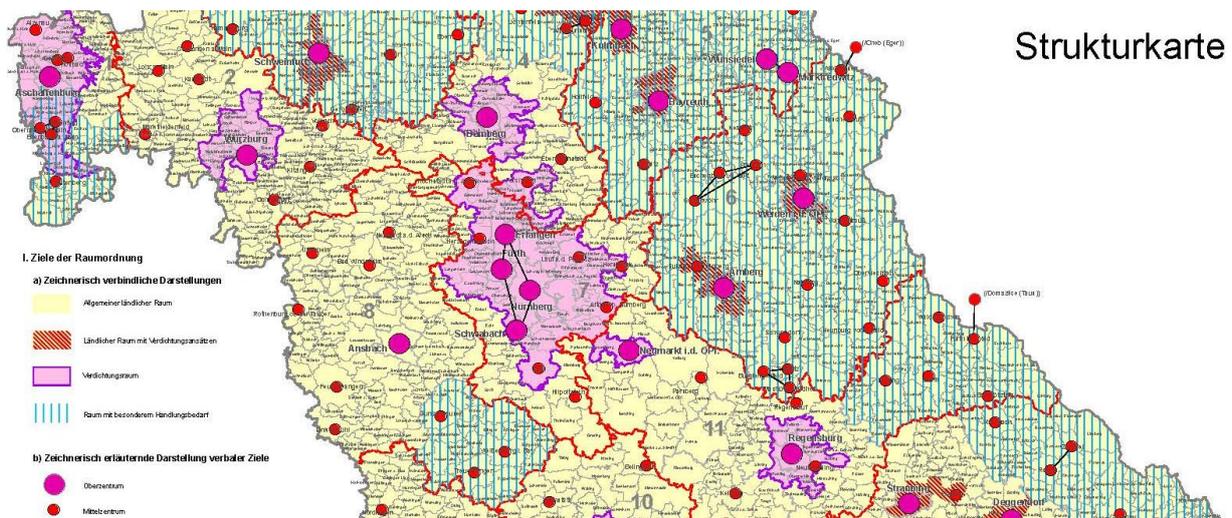


Abb. 5 - Ausschnitt aus dem LEP 2013 Anhang 2 - Strukturkarte

## 6.2 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bamberg (SEK 2011)

In den Kapiteln 7.1 Flächenbedarf und 7.2 Methodisches Vorgehen bei der Beurteilung ausgewählter Flächen, wird zum Ausdruck gebracht, dass zum einen ein steigender Bedarf bei der Wohnflächenentwicklung prognostiziert und zum anderen auf die erheblichen Auswirkungen durch den Wegfall der Kasernenflächen nach Abzug des US Militärs hingewiesen werden muss. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen u. a. Ansiedlung der Bundespolizei können die ehemals militärischen Potentialflächen nicht in Gänze zur weiteren Wohnraumentwicklung herangezogen werden, so dass im Ergebnis der Druck auf die Wohnraumentwicklungspotentiale weiter ansteigt.

Im Zuge der weiteren Betrachtungen wurden auch dezidierte Empfehlungen für die Entwicklung bestimmter Flächen und Bereiche gegeben. Unter 7.3, 7.4 und 7.5 des Gutachtens wurden zu den einzelnen identifizierten Gebieten spezielle Flächensteckbriefe, Entwicklungsschwerpunkte und Schlüsselbereiche erarbeitet. Für das Gebiet des ehemaligen Glaskontor Standortes wurde unter 7.5.4 eine perspektivische Entwicklung aufgezeigt, die durch eine kleinteilige Nutzungsmischung und die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, die Attraktivität des Standortes weiter steigen lässt. In den Handlungsschwerpunkten wird ferner empfohlen, dass die brach gebliebenen, zentral



gelegenen Flächen weiter in den Stadtentwicklungsprozess zwingend integriert werden sollen, einen Schwerpunkt stellt hier das Glaskontor-Gelände dar.

Mit der Konversion der brachgefallenen vormals gewerblich genutzten Flächen wird den Zielvorgaben und Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bamberg nachgekommen und dringend erforderlicher Wohnraum geschaffen.

### 6.3 Einzelhandelskonzept Bamberg 2015

Durch die Fortschreibung des ursprünglichen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2008 soll eine zielgerichtete und nachhaltige Handelsentwicklung des Einzelhandelsstandortes weiter aktiv betrieben und sichergestellt werden. Im Fazit wird dabei zusammengefasst, dass die gesamtstädtische Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit 2007 als stabil zu bezeichnen ist.

In den weiterführenden Handlungsempfehlungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB wird auf die widerlegbare Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO Bezug genommen. Hier wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich großflächiger Einzelhandel nur in Kern- oder sonstigen Sondergebieten zulässig ist.

Allerdings kann durch das speziell zu diesem Verfahren erarbeitete Fachgutachten belegt werden, dass durch die Ansiedlung weder negative Auswirkungen auf die zentralen Flächen erfolgen noch die Regelvermutung gegeben ist.

Im Fazit der gutachterlichen Betrachtung „Standort- und Wirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Oberzentrum Bamberg, Kapellen- / Erlichstraße 2014“ (Anlage 6) werden u. a. nachfolgende Aussagen getroffen:

Um den Quartierscharakter des Vorhabens zu unterstreichen und negative Wirkungen auf die Versorgungsstrukturen auszuschließen, wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, die maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

Ob es sinnvoll und notwendig ist, einen Bäcker und eine Metzgerei in dem Planvorhaben zu etablieren, sollte im weiteren Prozess noch abgewogen werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, ob es sich dabei um zusätzliche Neuansiedlungen oder nur „Standortverlagerungen“ von Bestandsbetrieben handelt. Im Hinblick auf die bestehenden leistungsfähigen Direktvermarkter im Quartier wäre darüber hinaus zu prüfen, ob Kooperationen mit dem Supermarkt entwickelt werden können (z.B. analog: [www.die-regionaltheke.info](http://www.die-regionaltheke.info)).

Aufgrund der Lage, der voraussichtlichen Dimensionierung und der Umsatzleistung des Planvorhabens ist nicht davon auszugehen, dass sonstige Versorgungsstandorte im Stadtgebiet (im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorte definiert) in ihrer Funktion nachteilig tangiert werden.

Im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wurde somit aufgezeigt, dass durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung zu erwarten sind.



Auch hinsichtlich der im Quartiersversorger vorgesehenen Bäckerei und Metzgerei kann davon ausgegangen werden, dass hier nur Verlagerungseffekte zu erwarten sind, da der im Umfeld des Planungsgebietes bestehende Nahkauf (mit Bäckereifiliale und Wurst- und Fleischwarenverkauf) an der Friedrich-Ebert-Straße mit Eröffnung des neuen Quartiersversorgers schließen wird.

## **7. Planungsrechtlicher Bestand**

### **7.1 Flächennutzungsplan**

Teilplan Art der Nutzung:

Der westliche Teilbereich (Glaskontor) und östliche Teilbereich (Th 2, städtische Obdachlosenunterkunft) sind als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bereich Th 2 ist die Symbolik für Feuerwehr und Telekom dargestellt. Das Plangebiet wird durch eine bogenförmige, sonstige Verkehrsstraße / Verkehrsfläche von Osten nach Westen durchschnitten. Zentral ist eine linsenförmige Grünfläche mit dem Nutzungsschwerpunkt Parkanlage dargestellt. Die restlichen Bereiche sind als Wohnbauflächen mit Spielplatz und Kindergarten ausgewiesen. Teilbereiche des Gebietsrandes (südliche Erlichstraße sowie der östliche Eckbereich Kapellenstraße / Hedwigstraße) sind Bestandteil des Sanierungsgebietes Soziale Stadt „Gereuth/Hochgericht“.



Abb. 6 - Ausschnitt Flächennutzungsplan, Teilplan nach Art der Nutzung

Teilplan Landschaftsplan:

Die gesamte Fläche sieht Wohnsiedlungsbereiche mit dem Nutzungsschwerpunkt einer Wohnbaufläche vor. In dieser Fläche sind die Symboliken für Telekom, Feuerwehr, Spielplatz und Kindergarten dargestellt. Im Zentrum ist eine linsenförmige Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Vom nordwestlichen Eckbereich kommend, nahezu quartiersmässig weiter verlaufend, gabelt sich im nordwestlichen Planungsgebiet eine Hauptwegebeziehung in Richtung Nürnberger Straße und Erlichstraße auf. Das gesamte Planungsgebiet ist als Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan dargestellt.

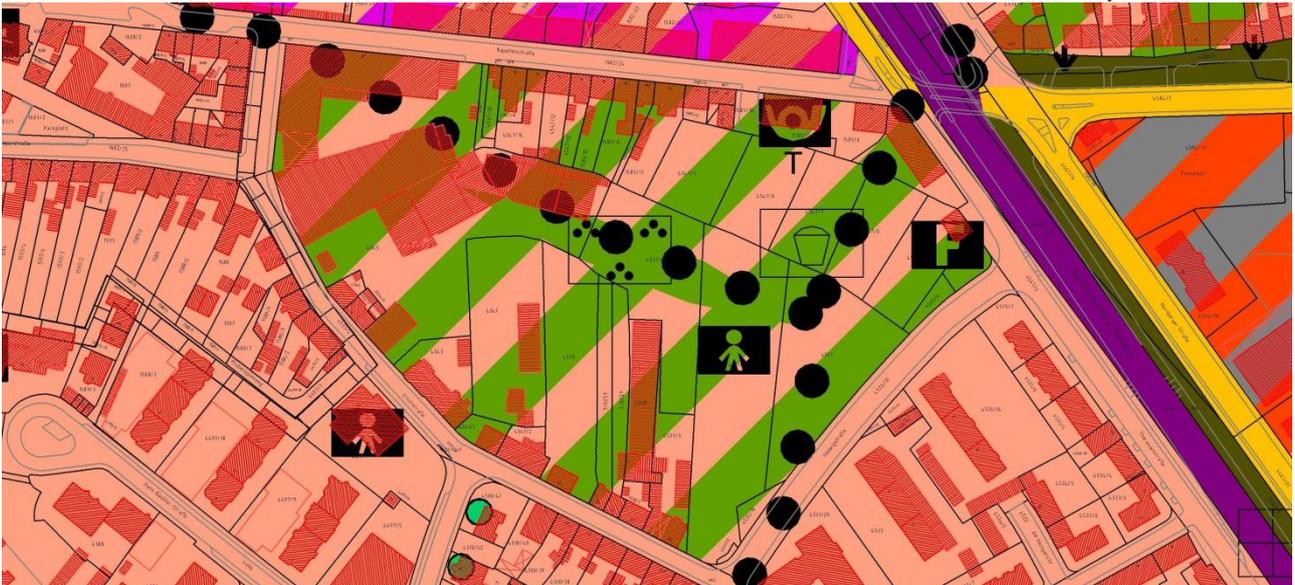


Abb. 7 - Ausschnitt Flächennutzungsplan, Teilplan Landschaftsplan

## 7.2 Bebauungsplan 242 E

Das Planungsgebiet wird insgesamt durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 242 E vom 27.03.1998 überlagert. In der damaligen Behandlung und Auseinandersetzung kam man zu dem Schluss, mit einer sehr dichten und großmaßstäblichen Lösung den Rahmenbedingungen und Anforderungen gerecht zu werden.

Die Planung setzt großflächig ein Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO fest. Die Baurahmen weisen dichte Zeilen mit engen Gassen und wechselnde Geschossigkeiten zwischen drei u. vier Geschossen aus. Die Räume zwischen den einzelnen Bauzeilen sind freigehalten. Um ein autofreies Quartier zu erreichen wurden entsprechende Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Der Blockrand zur Hedwigstraße und Nürnberger Straße wird mit bis zu vier- bis fünfgeschossigen Baurechten mit einer Abstufung auf zwei bzw. drei Geschosse Richtung Erlichstraße ausgebildet.

An den städtebaulich bedeutsamen Ecksituationen Kapellen-/Jägerstraße und Kapellenstraße/Nürnberger Straße wurden Mischgebietsbereiche MI nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Mischnutzflächen sollten, u. a. für Läden, Speise- und Schankwirtschaften, zur Erweiterung der Stadtteilversorgung des Stadtteils Wunderburg dienen.

Im Blockinnenbereich ist eine sphärische Platzsituation mit Wasserfläche und Grünanlage positioniert. Eine bogenartige Erschließungstrasse als verkehrsberuhigter Bereich gliedert das Planungsgebiet in einen nördlichen und südlichen Abschnitt.

Durch das Integrieren verschiedener Nutzungen wie Feuerwehr, Blockheizkraftwerk und Kinderhort sollte eine Einbindung in die Stadtstruktur erreicht werden.

Durch die Lage des BHKW und der freiwilligen Feuerwehr an der Theresienstraße sollte ein Schutz des Blockinneren vor Schienenverkehrslärm gewährleistet werden.



Abb. 8 - Ausschnitt – Bauungsplan Nr. 242 E, Rechtskraft 27.03.1998

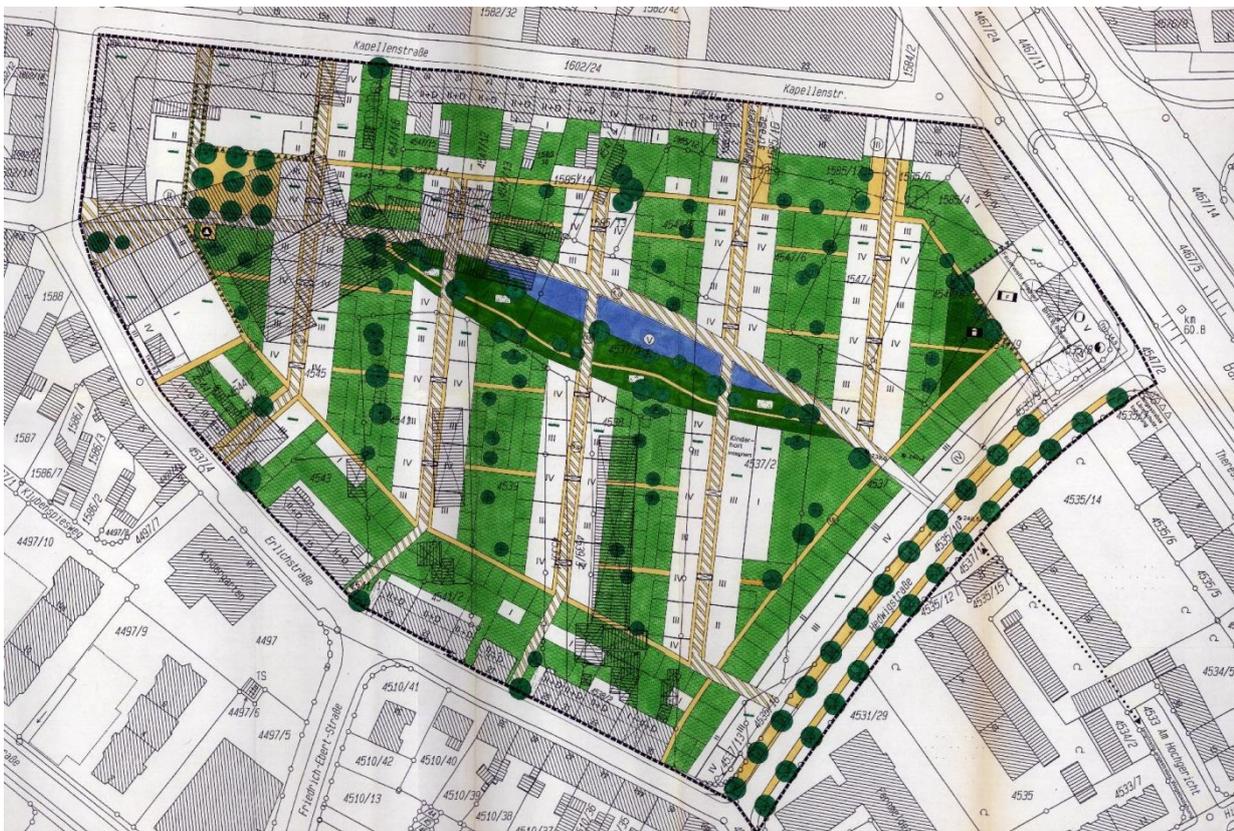


Abb. 9 - Ausschnitt – Grünordnungsplan zum Bauungsplan Nr. 242 E , Rechtskraft 27.03.1998



### 7.3 Denkmäler / Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind keine derartigen Schutzgüter bekannt. Im Bereich der Jägerstraße 34 befindet sich das Baudenkmal Nr. 900396. Hierbei handelt es sich um ein Wegkreuz, Steinkruzifix auf neugotischem Sockel aus dem Jahre 1878 mit der Aktennummer D-4-61-000-364. Weitere relevante Schutzgüter sind nicht bekannt.

## 8. Planungsziel und Städtebauliches Konzept

### 8.1 Bebauungsstruktur und Typologie



Abb. 10 - städtebaulicher Entwurf

Der gesamte Bereich umfasst neben den bereits vorhandenen Bestandsstrukturen entlang der Kapellenstraße und der Erlichstraße mehrere Strukturbausteine:

- westlicher Bereich Ecke Jäger- / Kapellenstraße winkelförmiger straßenständiger Baukörper für einen Quartiersversorger und darüberliegenden Mischnutzungen
- westlicher geschlossener und blockartiger Dienstleistungs- und Geschosswohnungsbau südlich des Quartiersversorgers in Form eines Gesundheitszentrums
- zwei langgestreckte und zeilenartige Geschosswohnungsbauten nördlich der zentralen Grünlinie als „Rückwand“ bzw. Abgrenzung zu den privaten Grundstücken/Gärten der Kapellenstraße



- verdichtete Reihenhauszeilen südlich der zentralen Grünfläche (Anger)
- Nachverdichtung in zweiter Reihe parallel zur Erlichstraße in Form von Geschosswohnungsbauten
- Blockrandschlüsse in vereinzelt Bereichen direkt an der Erlichstraße am südlichen Rand des Quartiers
- Mischstruktur aus weiteren Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbauten als Blockrandschluss und Lärmschutzbebauung zur Hedwigstraße / Theresienstraße
- Blockrandschluss im Bereich der östlichen Kapellenstraße (Ergänzung der Kapellenstraße 26 a) als Lärmschutzbebauung

Maßgeblich ist die städtebaulich und historisch bedeutsame Querverbindung zwischen Jägerstraße und Hedwigstraße durch das neue Wohnquartier hindurch. In der Verlängerung der Jägerstraße bilden das Wohn- und Geschäftshaus mit Quartiersversorger und das im Anschluss weiter südlich gelegene Gesundheitszentrum (jeweils drei Geschosse mit Staffelgeschoss) eine Torsituation in das zukünftige Wohngebiet aus. Die städtebaulich bedeutsame Zugangssituation stellt eine Schnittstelle zwischen historischem Zentrum der Wunderburg und dem neuen Quartier in Form eines trichterartigen Eingangsplatzes dar.

Der Mittelteil des Quartiers wird durch die Planstraßen A, B und C bestimmt. Ein markantes und städtebaulich relevantes Element stellt der zentrale linsenförmige Grünbereich dar. Südlich dieser zentralen Grünlinse sind Reihenhaustypen mit einer Ost-West Ausrichtung gruppiert. Diese Reihenhaustypen weisen eine Breite von ca. 10 m bei einer Tiefe von nur ca. 7 m auf. Dabei sind in Teilbereichen (jeweils die Hälfte der Grundfläche) bis zu drei Geschosse und ansonst zwei Geschosse mit Dachterrasse möglich. Die Geschossigkeiten wechseln dabei in gleichmäßigem Rhythmus. Diese Reihenhäuser werden durch zwei nach Norden verlaufende Stiche B1 und B2 (Wohnwege – notbefahrbar) von der Planstraße B aus erschlossen.

Die Grünlinse wird nördlich durch zwei weitere Baukörper begleitet, die eine Geschossigkeit mit III Geschossen plus zurückgesetztem Staffelgeschoss (St) aufweisen. Deren Erschließung erfolgt über den privaten Eigentümerweg entlang der Südkante der Bestandsgrundstücke an der Kapellenstraße. Die Unterbringung der Stellplätze ist innerhalb der hier erforderlichen Tiefgaragen vorgesehen, die jeweils über die Planstraßen A und C angebunden sind.

Westlich der Planstraße C unmittelbar nach dem Einmündungsstutzen der Magdalenenstraße sind vier weitere Reihenhäuser in Ost/West Ausrichtung angeordnet. Aufgrund der relativ großen Grundstücksflächen sind diese mit drei Geschossen vorgesehen, wobei die Stellplätze in die Häuser zu integrieren sind.

Östlich der Planstraße C sind ebenfalls Reihenhäuser (zehn Einheiten) angeordnet. Analog zu den zentralen Reihenhäusern findet auch hier ein Wechsel zwischen zwei und drei Geschossen statt. Die Häuser sind so weit von der Planstraße C abgerückt, dass vor den Gebäuden eine kleine Vorgartenzone entsteht. Die PKW-Unterbringung erfolgt mittels integrierter Garage oder vor dem Haus befindlichen Carports.

Südlich der Planstraße B sind in unregelmäßigem Rhythmus und variierender Kubatur drei weitere Geschosswohnungsbauten mit II + St Geschossen geplant. Das dritte Geschoss ist aus städtebaulichen Erwägungen als Staffelgeschoss auszubilden. Die Abstufung der



Geschossigkeit fungiert dabei als vermittelnde Geste zwischen dem Bestand an der Erlichstraße, und den dazukommenden Neubauten.

Die ergänzenden Blockrandschlüsse an der Erlichstraße folgen der Bestandstypologie und sind aus städtebaulicher Sicht als maßvolle Nachverdichtung zu werten.

Zur Hedwigstraße hin wird ein nahezu durchgehender Blockrand ausgebildet. Lediglich die Anschlusspunkte der Planstraße B und des Rad- und Fußweges durchbrechen den Blockrand. Der L-förmige Geschosswohnungsbau im nordöstlichen Bereich, welcher an das „Th 2“ anschließt wird als Lärmschutzbebauung zur Bahnlinie hin mit zwingend fünf Geschossen versehen. Weiter Richtung Erlichstraße staffelt sich die Gebäudestruktur auf zwingend vier (III + St) bzw. drei (II + St) Geschosse ab. Der Abschluss des Blockrandes im Eckbereich Erlich- /Hedwigstraße ist ein II + St – geschossiger Baukörper, dessen letztes Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

Auch in der Kapellenstraße wird eine Nachverdichtungsmöglichkeit vorgesehen. Durch einen zwingend dreigeschossigen Baukörper wird die Lücke zwischen den Gebäuden Theresienstraße 28 und 26 a geschlossen. Durch diesen Lückenschluss kann die Lärmabschirmung für die Innenbereiche gewährleistet werden.

## 8.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

### 8.2.1 Art der Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Basis für eine ausgewogene Mischstruktur zu schaffen. Dabei stellt die Wohnnutzung den Schwerpunkt dar. In den Mischgebieten Mi 1 bis MI 3 ist weiter festgesetzt welche gewerblichen Nutzungen als Ergänzung zu den Wohnnutzungen möglich sind. Neben den dominierenden Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind Mischgebiete im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Die jeweiligen Zulässigkeiten, Ausnahmen oder unzulässigen Nutzungen sind entsprechend festgesetzt.

Bei Ausschöpfung der festgesetzten Nutzungsmaße lassen sich in den Misch- und Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt ca. 250 Wohneinheiten realisieren.

Es ist davon auszugehen, dass der entstehende Bedarf an KiTa-, Hort- und Schulplätzen durch vorhandene Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes grundsätzlich abgedeckt werden kann. Nach Einschätzung des Stadtjugendamtes wird allerdings aufgrund gestiegener Kinderzahlen sowie der Anzahl der Wohnungen für den Bereich auf jeden Fall eine Kinderkrippe für Kinder unter drei Jahren benötigt. Für diesen Bedarf wird im Rahmen des Bebauungsplans allerdings keine Vorbehaltsfläche festgesetzt, da solche Anlagen für soziale Zwecke in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten entweder grundsätzlich (MI 1, MI 2) oder ausnahmsweise (MI 3, WA 1, WA 8, WA 10, WA 11 und WA 14) als zulässig festgesetzt sind. Im Zuge der Umsetzung können daher beispielsweise entlang der Hedwigstraße in die Geschosswohnbaurechte integrierte Lösungen geschaffen werden.

### 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung – Geschossigkeit, Traufhöhen

Das Maß der baulichen Nutzung ist den jeweiligen Baugebieten spezifisch zugeordnet. Grundlage hierzu bildet das städtebauliche Rahmenkonzept.

Die Bestandsgebäude an der Kapellen-, Hedwig- und Erlichstraße werden hier entsprechend gesichert. Die aus städtebaulichen Gründen angedachten Baulückenschlüsse reagieren dabei auf die Bestandsstrukturen und ermöglichen an der Kapellenstraße III Geschosse und an der Erlichstraße max. II + D.



Nördlich der zentralen Grünlinse bilden zwei längliche Baukörper mit je drei Geschossen und einem Staffelgeschoss eine städtebauliche Kante zu der öffentlichen Grünfläche entlang des bogenförmigen Fuß- und Radweges aus.

Eine Besonderheit stellen die Bebauungen an der Hedwigstraße dar. Hier ist aus städtebaulichen Gründen eine Abstufung von V Geschossen (Anschluss an das Bestandsgebäude TH2) bis hin zu II + Staffel (St) im Eckbereich Hedwig-/Erlichstraße vorgesehen. Durch die stufenweise Rücknahme der Höhenentwicklung wird zwischen Bestand und Neubauten vermittelt.

Im zentralen Bereich sind den unterschiedlichen Bautypologien auch jeweils spezifische Geschossigkeiten zugeordnet. Dabei variieren diese bei den Reihenhäusern im WA 2 von III durchgehenden Geschossen bis zu einem Wechsel zwischen II und III Geschossen in den Wohngebieten WA 4, 5, 6, 7 und 9. Die Geschosswohnungsbauten südwestlich der Planstraße B formulieren mit einer gestaffelten Geschossigkeit mit II + St aus städtebaulicher Sicht ein Bindeglied zwischen den Bestandsbauten an der Erlichstraße und den zentralen Reihenhausezeilen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Anforderungen wurden in den Mischgebieten MI 1 und 2 entsprechende Wandhöhen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird hier i.d.R. durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe in Metern über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche geregelt, die innerhalb der Werk- und Detailplanung der Erschließungsplanung bestimmt werden.

Im Mischgebiet MI 1 werden dabei gestaffelte Wandhöhen festgesetzt. Direkt an der Kapellen- und Jägerstraße wird mit einer Wandhöhe von 11,95 m eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Weiter nach innen versetzt ist mit einer Wandhöhe von 14,65 m ein Bereich mit einer viergeschossigen Bebauungsmöglichkeit gegeben. Dies entspricht den ortstypischen, städtebaulichen und architektonischen Anforderungen. Im Innenbereich wurde für den eingeschossigen Quartiersversorger ebenfalls eine entsprechende Wandhöhe mit max. 6,0 m zur städtebaulichen Sicherung festgesetzt.

Auch für das Mischgebiet MI 2 sind zur Sicherstellung der Intensionen des städtebaulichen Rahmenplanes ebenfalls entsprechende Wandhöhen festgesetzt. Direkt an der Erlichstraße wird eine Wandhöhe von max. 12,0 m festgesetzt. Die hier festgesetzte Wandhöhe ermöglicht dabei eine dreigeschossige Bebauung. Auch in diesem Teilbereich des Plangebiets wird zur Wahrung der städtebaulichen und planerischen Ziele eine gestaffelte Höhenentwicklung mit einer nach innen zurückversetzten Wandhöhe vorgenommen. Durch die max. Wandhöhe von 15,00 m wird eine bis zu viergeschossige Bebauung ermöglicht. Bei der Planung der zulässigen Wandhöhen wurde Rücksicht auf die bestehenden Firsthöhen der gegenüberliegenden Bestandsgebäude genommen. So liegt die Wandhöhe des viergeschossigen Bauteils sogar unterhalb der Firstlinie des Gebäudes Erlichstraße 14.

### 8.2.3 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl- u. Geschossflächenzahl

Die Planungsziele der Stadt Bamberg sehen vor, den ehemaligen Glaskontor-Gewerbebereich nebst den vormals für gärtnerische Zwecke genutzten Freiflächen als wertvollen und zwingend erforderlichen innerstädtischen Wohnraum mit quartiersbezogener Einzelhandels- und ergänzender Mischnutzung zu entwickeln.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen das als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitete städtebauliche Konzept absichern.

Das allgemeine Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert gerade für innerstädtische Standorte eine bauliche Verdichtung. So kann u.a. die Zahl der Verkehrsbewegungen minimiert und eine Zersiedelung an der Peripherie vermieden werden.



Bei der Planung wurde Rücksicht auf die bestehende Bebauung an der Kapellen- und Erlichstraße genommen und ein angemessener Entwicklungsrahmen eingeräumt.

In den Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 7 und WA 11 werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO eingehalten. In den übrigen Gebieten werden die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten.

In den Baugebieten WA 8, 10 und 11 und MI 1 bis 3 werden durch die Unterbauung mit den erforderlichen Tiefgaragen die Grundstücksflächen bis zu 100 % ausgenutzt. In den Wohngebieten WA 12 und 13 können für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Obergrenzen der Grundflächenzahl bis zu einem Maximalwert von 0,8 überschritten werden.

Die Überschreitung von Nutzungsmaßen wird durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- die Umstrukturierung einer in wesentlichen Teilbereichen vormals versiegelten innerstädtischen Gewerbefläche zu einem qualitativ hochwertigen Wohn- und Mischgebiet mit ausgewogenem Grün- und Freiflächenanteil,
- die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (Park- und Spielplatzanlage) und die Sicherung von Vegetationsflächen auf den privaten Grundstücken durch die Festsetzung von Bepflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen sowie über Tiefgaragenflächen, welche mikroklimatische Effekte (Luftbefeuchtung, Kaltluftbildung) sowie eine Staubbindung gewährleisten.

Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht sind die Überschreitungen zu vertreten, da durch die ausgewogene Durchgrünung des Wohngebietes den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ausreichend Rechnung getragen wird.

#### 8.2.4 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Wie bereits beschrieben bildet das städtebauliche Konzept (siehe Abb. 10) die planerische Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aufgrund der hier formulierten städtebaulichen und architektonischen Typologien wurden die entsprechenden Bauweisen zur Sicherstellung der Planungsziele festgeschrieben.

Die geschlossene Bauweise dominiert, gefolgt von der offenen Bauweise. Lediglich im Bereich des Geschosswohnens im WA 8 ist die abweichende Bauweise festgesetzt um den notwendigen städtebaulichen Raum zum zentralen Fuß- und Radweg absichern zu können.

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster (Baulinien und Baugrenzen) wird das Ziel verfolgt, aus städtebaulicher Sicht wichtige Sichtbeziehungen freizuhalten. Darüber hinaus sollen Mindestabstände zu den angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in den Neubaugebieten überwiegend durch Baulinien, Baugrenzen und Grundflächenzahl.

Zur Sicherung einer städtebaulichen Rahmenordnung mit einer klaren Raumbildung im Planungsgebiet werden wichtige Raumkanten durch Baulinien festgesetzt.



Im Baugebiet MI 3 wird zur Sicherstellung einer Feuerwehrezufahrt eine Durchfahrt mit einer Breite von 5 m sowie einer Höhe von mindestens 3,5 m (Fläche a-b-c-d) festgesetzt.

Um Störungen des Straßen- und Siedlungsbildes zu minimieren, werden für die zentralen Baugebiete WA 4 bis 6 Sammelparkierungen geschaffen, weitere oberirdische Stellplätze sind eingeschränkt in den Baugebieten WA 7 u. 10 auch in Form von Carports möglich. Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen in den Baugebieten sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür festgesetzten Flächen zugelassen. In dem Baugebiet WA 2 sind die Stellplätze in die Gebäude zu integrieren.

Weitere ebenerdige Stellplätze sind in den Baugebieten WA 12 und WA 13 möglich. Deren endgültige Lage ist dabei u. a. auch aufgrund der topographischen Anforderungen des Geländes im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Insgesamt wird durch die konzeptionelle Ordnung und Reduzierung bzw. Bündelung der erforderlichen Kfz-Abstellflächen dem gestalterischen Anspruch an die Vermeidung von sichtbaren Parkplatzflächen sowie dem Ziel einer effektiven und flächensparenden Erschließung innerhalb des Gebietes Rechnung getragen.

### 8.3 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über zwei Hauptverbindungsstraßen (Planstraßen A und C) zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße von Norden nach Süden hin erschlossen. Zwischen diesen beiden Straßen verläuft parallel zur Erlichstraße eine weitere Querverbindung (Planstraße B).

Von der Planstraße B aus in Richtung der zentralen Grünfläche (Linse) gibt es zwei untergeordnete Stichstraßen (Planstraßen B1 und B2), die nur notbefahrbar sind und die Erschließungsfunktion für den zentralen Reihenhausbereich der Wohngebiete WA 4 bis WA 6 übernehmen.

Ein markantes und aus städtebaulicher Sicht bestimmendes Element stellt die von der Hedwigstraße im Osten Richtung Erlichstraße im Westen verlaufende bogenförmige Rad- und Fußwegeverbindung dar. Zwischen Quartiersversorger (MI 1) und Gesundheitszentrum (MI 2) weitet sich der Weg auf und endet in einen trichterförmigen Platzbereich, der als Verbindungselement zwischen dem historischen Kern der Wunderburg und dem neuen Quartier dient. Durch die Festsetzung von Pollern, soll verhindert werden, dass Kraftfahrzeuge und Motorräder in den Bereich einfahren können. Hier ist ein entsprechendes Durchfahrtsverbot angedacht.

Ein weiterer untergeordneter privater Weg ist entlang der südlichen Grundstückskante der Liegenschaften an der Kapellenstraße vorgesehen.

Grundsätzlich sind alle Planstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ausgelegt. Lediglich der nördliche Abschnitt der Planstraße A zwischen Einmündung Kapellenstraße und zentralem Fuß- und Radweg ist als Zone 30 mit einseitigem Gehsteig ausgebildet.

Ein Großteil der öffentlichen Stellplätze befindet sich vor dem Blockrandbereich in der Hedwigstraße in Form von Senkrechtparkern. Weitere öffentliche Stellplätze sind an der östlichen Kante des Gesundheitszentrums (MI 2) an der Planstraße A angeordnet.

Die privaten Stellplätze für die zentralen Reihenhauszellen sind in Form von Sammelparkierungen an der nordöstlichen Seite der Planstraße B angeordnet. Je nach Bautypologie oder Haustyp sind



an der Planstraße C Carports oder ebenerdige Stellplatzflächen angedacht. Für die Reihenhaustypen westlich der Planstraße C (WA 2) sind jeweils in das Gebäude integrierte Garagen vorgesehen.

Für die Mischnutzungen MI 1 und MI 2 sowie für die Geschosswohnungsbauten WA 3, 8, 10 und 11 sind Tiefgaragen (TGa 3 bis TGa 6) mit entsprechenden Zufahrten vorgesehen.

#### 8.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird mittels einer stärkeren Dezentralisierung von Parkplätzen bewältigt. Den Reihenhaustangen nördlich der Planstraße B sind jeweils Parktaschen entlang der Planstraße zugeordnet, so dass die Stichstraßen B1 und B2 als verkehrsfreie Wohnstraßen ausgebildet werden können.

Den Baurechten südlich der Planstraße B wird ein entsprechender Ermessensspielraum für die Unterbringung von Stellplätzen eingeräumt, da hier keine explizite Festsetzung zu deren Verortung getroffen wird. Vielmehr sind diese in sinnvoller Weise und unter schonenden Aspekten auf den jeweiligen Grundstücken entweder im Gebäude oder im Hof unterzubringen.

Die Geschosswohnungsbauten am Blockrand und im Innenbereich haben jeweils eigene Tiefgaragen. Eine Ausnahme bildet der Blockrandschluss an der Erlichstraße nahe Einmündung zur Friedrich-Ebert-Straße. Hier sind oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück angedacht.

Eine weitere Ausnahme bilden auch die Reihenhäuser östlich der Planstraße C. Hier befinden sich die Stellplätze direkt vor den jeweiligen Baurechten. Bei der Reihenhauszeile westlich der Planstraße C nahe Kapellenstraße sind ins Gebäude integrierte Garagen vorgesehen.

Seit dem 11. August 2014 gilt die neue Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen der Stadt Bamberg (Stellplatzsatzung –StS-). Hier wird unter § 2 und dezidiert in der Anlage 1 unter 1.2 die Anzahl der notwendigen Stellplätze geregelt. So sind bei Wohnungsgrößen ab 90 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze pro Wohneinheit erforderlich. Durch das Instrument der Bauleitplanung sind aufgrund besonderer städtebaulicher Anforderungen auch abweichende Regelungen möglich, wenn diese städtebaulich begründbar sind.

Von dieser Möglichkeit wird aufgrund der zentralen Lage mit geringer Entfernung zu Stadtzentrum und Bahnhof, der vorhandenen und neu zu schaffenden guten Infrastrukturausstattung sowie der guten ÖPNV- und Radverkehrs-Anbindung im konkreten Fall im Bereich der zentralen Reihenhäuser der Wohngebiete WA 4, 5 und 6 Gebrauch gemacht. Für die insgesamt 22 Reihenhaus-Baurechte werden nördlich der Planstraße B insgesamt 35 private Stellplätze vorgesehen, was einem auf 1,6 reduzierten Stellplatzschlüssel entspricht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass eine Mindestzuordnung von einem Stellplatz je Reihnhaus erfolgt.

#### 8.5 Grün- und Freiflächen

Übergreifendes Planungsziel ist eine ausgeprägte Durchgrünung mittels privater und öffentlicher Grünflächen. Bedeutsam ist die an der Wegeverbindung zwischen Jäger- und Hedwigstraße gelegene zentrale Grünfläche (Anger) sowie die im nordöstlichen Bereich geplante Grünfläche mit Spielplatz.



Der zentrale Anger bietet genügend Raum um einen fließenden Übergang zwischen privaten und öffentlichen Grünbereichen zu schaffen. Die Anlage dieser Flächen schafft Potentiale für unterschiedliche Freiraumgestaltungen und –nutzungen.

Durch die starke Durchgrünung soll die ökologische Qualität des neuen Quartiers verdeutlicht und der Erholungswert für die Bewohner unterstützt werden.

## **9. Grünordnung/ Artenschutz /Eingriffsregelung**

### **9.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Bei der Baufläche handelt es sich um eine in Teilbereichen bebaute bzw. versiegelte innerörtliche Fläche, die früher überwiegend als Gewerbegebiet (ehem. Glaskontor) sowie als Anbaufläche für den Erwerbsgartenbau genutzt wurde und in Teilbereichen junge Brachflächen sowie ein kleinflächiges Wäldchen aus Initialgehölzen aufgrund von Sukzession aufweist.

Die Baufläche ist komplett von Bebauung (überwiegend Wohngebiete) bzw. Verkehrsflächen (Hedwigstraße, Theresienstraße, Kapellenstraße und Erlichstraße) umgeben.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung und Durchgrünung der innerörtlichen Wohnbauflächen zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds, die Gliederung und Durchgrünung der Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Auf Grund dessen wird folgendes bzgl. der Grünordnung festgesetzt:

### **Öffentliche Grünflächen**

Zentrale Elemente zur Durchgrünung des Gebiets sind der von Ost nach West durch das Gebiet führende Grünzug mit Fußweg sowie die Spielplatzfläche (Abenteuerspielplatz) im Nordosten des Gebiets.

Die zentrale öffentliche Grünfläche zwischen Planstraße A und Planstraße C ist dabei als multifunktional nutzbare Rasenfläche vorgesehen. Die Anbindung für Fußgänger an die Planstraßen B 1 und B 2 soll nur durch eine Befestigung mit Schotterrasen erfolgen. Zur Abgrenzung der Grünfläche zur südlich angrenzenden Reihenhausbebauung sind Sträucher zu pflanzen. Die zentrale Grünfläche soll als wohnraumnahe Erholungs- und Aufenthaltsfläche den Quartiersbewohnern dienen. Zur Unterstützung der damit in Zusammenhang stehenden Freiflächenqualität ist nach Süden hin zur Abgrenzung der Wohngebiete eine 3-reihige Naturhecke bestehend aus standortheimischen Heistern und Sträuchern vorgesehen.

Die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Gebiets wird mit der Zweckbindung Spielplatz festgesetzt. Für die Planung des Spielplatzes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Fläche ist spätestens nach Realisierung von 50% der Mehrfamilienhäuser (WA 3, WA 8, WA 10, WA 11) herzustellen. Der Spielplatzbereich ist mit mind. 6 Bäumen (siehe Baumpflanzungen) zu begrünen. Zu der westlich angrenzenden Reihenhausbebauung ist eine abschirmende Gehölzpflanzung vorzusehen. Zur Schaffung einer erlebbaren Erholungsfläche wird der Spielplatz nach Art eines Abenteuerspielplatzes ausgestaltet. Dabei sind entsprechende Ausstattungsgegenstände und Spielgeräte angedacht. Weitere Details sind im Rahmen der



Planung und im Ergebnis im erforderlichen Freiflächengestaltungsplan zu treffen und darzustellen. Zur Sicherstellung der naturschutzfachlichen Anforderungen in Bezug auf die neu zu schaffende Grünfläche ist zur Abschirmung gegenüber der weiter westlich geplanten Bebauung eine mehrreihige und artenreiche naturnahe Hecke erforderlich.

Die als Verkehrsbegleitgrün dargestellten Flächen sind mit einer Saatgutmischung für Magerrasen (regionales Saatgut, HK 12/UG 12, mager sauer) dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Zum Schutz vor Befahrung und Beparkung sind die Flächen durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Hochbordstein, Poller oder Rabattengeländer zu sichern.

## **Baumpflanzungen**

Die vorgesehenen Baumpflanzungen dienen neben der Gestaltung der Straßenräume und Grünflächen zugleich der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

Die attraktive Blüte der entlang des Fußwegs von der Erlichstraße zur Planstraße A vorgesehenen Kirschen erhöht im Frühjahr die Aufenthaltsqualität.

Im Bereich von Planstraße A und Planstraße B sind aufgrund der beengten Platzverhältnisse nur kleinkronige Bäume vorgesehen. Zwei markant wachsende Linden südlich der Planstraße B setzen an der Kreuzung mit Planstraße A und ungefähr mittig von Planstraße B einen gestalterischen Akzent. Entlang des Fußweges von Planstraße A zur Hedwigstraße sind rotblühende Kastanien vorgesehen, welche die Ost-West-Grünachse optisch betonen und im Sommer auch Schatten für den Fußweg spenden sollen. Für die Straßenbäume in der Hedwigstraße sind Purpur-Erlen vorgesehen, die mit einer spitz-kegelförmigen Krone den Straßenzug gliedern und sich aufgrund Ihrer Robustheit als gut geeignete Art erweisen.

An den im Plan dargestellten Standorten sind Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Mindestanforderungen für Baumpflanzungen der Stadt Bamberg. Demnach muss pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Tiefe von mind. 1,5 m und einem Volumen von mind. 12 cbm zur Verfügung stehen. Der Wurzelraum kann bei beengten Platzverhältnissen auch als überbaute Pflanzgrube mit entsprechendem Baums substrat gem. FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 ausgeführt werden. Die offene Baumscheibe muss einen Durchmesser von mind. 2,00 m besitzen.

Im Bereich der Fußwegverbindung von der Jägerstraße/Erlichstraße zur Planstraße A ist eine Überdeckung der Baumscheiben mit einer freitragenden Baumscheibenabdeckung zulässig.

Bei der Ausführung mit überbauten Baumscheiben sind pro Baumstandort mind. 2 Belüftungsrohre in den befestigten Flächen vorzusehen. Randeinfassungen der Belagsflächen oder Straßen sind mit einer geschalteten Rückenstütze auszubilden, der Mindestabstand von der Rückenstütze bis zum Stamm muss 70 cm betragen.

Im Bereich der Baumpflanzungen in Planstraße B muss Baums substrat zur Erweiterung des Wurzelraums auch unter die angrenzenden Privatstellplätze eingebaut werden. Die Duldung der Einbauten sowie die Gewährleistung des freien Zugangs für Unterhaltszwecke ist vertraglich zu regeln.



Die Baumstandorte dürfen im Zuge der weiteren Planungen zur Anpassung an Zuwegungen etc. kleinräumig verschoben werden. Die Mindestqualität für alle Baumpflanzungen ist: Hochstamm, 4xv., StU 20-25, m.B..

Folgende Baumarten werden für die einzelnen Standorte festgelegt:

Fußwegverbindung von Erlichstraße zur Planstraße A:

Baumart: Prunus x schmittii

Anzahl: 5

Planstraße A:

Baumart: Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Anzahl: 3

Planstraße B:

Baumart: Fraxinus ornus (7 Bäume nördlich Straße) Tilia tomentosa ‚Brabant‘ (2 Bäume südlich Straße)

Anzahl: 9

Zentraler Grünbereich und Fußweg zur Hedwigstraße:

Baumart: Aesculus carnea ‚Briotii‘

Anzahl: 12

Hedwigstraße:

Baumart: Alnus x spaethii

Anzahl: 10

Öffentlicher Spielplatz:

Festlegung der Baumstandorte im Zuge der Aufstellung des Freiflächengestaltungsplans.

Baumartenvorschläge: Acer campestre, Carpinus betulus, Castanea sativa, Prunus serrulata ‚Kanzan‘, Corylus colurna, Tilia cordata

Mindestanzahl: 6

Die Festlegung grundsätzlicher Vorgaben für nicht überbaubare Grundstücksflächen, die Ausführung von Stellplatzflächen, Begrünung von Tiefgaragendecken, Einfriedungen und Sichtschutz sowie Begrünung von Flachdächern soll ein ruhiges und homogenes Erscheinungsbild der neuen Bauflächen gewährleisten und zudem ökologische Mindeststandards hinsichtlich Wasserrückhalt und Kleinklima definieren.

Im Einzelnen sind hierzu folgende Festsetzungen vorgesehen:

### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung erfordert. Alle weiteren Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig.

### **Pflanzverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**



Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zwischen dem Geschosswohnungsbau und der zentralen Grünfläche ist eine mind. 1,25 m hohe Hecke mit Hainbuchen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als weitere Einfriedung sind hier nur Maschendraht oder Stabgitterzäune zulässig, welche die Höhe der Hecke nicht überschreiten und auf der Innenseite der Hecke angeordnet werden.

### **Stellplatzflächen**

Als Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur sind Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, Pflaster mit als 30 % Fugenanteil etc.) zu befestigen.

Die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg sind zu beachten.

### **Begrünung Tiefgaragendecken**

Tiefgaragendecken ohne Überbauung eines Gebäudes sind so auszubilden, dass in zu begrünenden Bereichen eine Überdeckung von mind. 0,80m Boden oder Vegetationssubstrat gewährleistet ist.

### **Dachbegrünung Flachdächer**

Dachflächen mit einer Neigung bis 10 Grad sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mind. 5 cm betragen.

### 9.2 Eingriffsregelung gemäß BauGB

Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung um gem. §1a Abs. 2 BauGB dem steigenden Flächenverbrauch entgegen zu wirken und sparsam mit dem Schutzgut Boden umzugehen. 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.

### 9.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, 20.03.2017) durch das Büro für ökologische Studien, Bayreuth (Anlage 7) wurde ermittelt, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten durch das Vorhaben eintreten können.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass durch Gebäudeabrisse potenzielle und tatsächliche Brutnischen für Vogelarten (z.B. Mauersegler, Feldsperling) und Spaltenquartiere für Fledermäuse verloren gehen. Gleiches gilt für die Verluste von Altbaumbeständen im Norden des Planungsgebietes. Für diese Verluste wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität aufgeführt.



Zudem ist für die Zauneidechse als Tierart des Anhang IV FFH- RL durch den geplanten Neubau des Wohnquartiers der Verbotstatbestand des § 44 Absatz 5 Satz 2 und des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG (2010) erfüllt. Nach Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen der Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergab sich, dass für das geplante Vorhaben zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses bestehen, keine zumutbaren Alternativen vorhanden sind und das Vorhaben zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten führt bzw. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Arten nicht behindert wird. Unter Voraussetzung der Durchführung der dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich wäre somit die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben.

Ausgehend von den in der saP formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sowie zum Ausgleich/Ersatz von Lebensraumverlusten und nach Rücksprache mit dem Umweltamt Bamberg werden daher folgende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt:

### **Artenschutzmaßnahmen**

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (somit von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Als Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind bei den Geschosswohnungsbauten der Baugebiete WA 3, 8, 10 und 11 jeweils 4 Fledermausbausteine bzw. Mauerseglerhöhlen mit Süd-, Ost oder Westausrichtung einzubauen. Die Anbringung hat in Zusammenarbeit mit einem Fledermausexperten zu erfolgen.

Zauneidechsen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch Fachkundige vor Beginn der Baumaßnahmen abzufangen und in geeignete Habitate umzusiedeln. Es ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Innerhalb der Baugebiete WA 2 bis WA 14 und MI 1 bis MI 3 sind jeweils 2 wartungsfreie Fledermauskästen als „Auf- oder Unterputz“ Kästen (Fassaden-Flachkasten oder Fledermausbaustein) an geeigneter Stelle (Mindesthöhe 3 m, keine Nordausrichtung) sowie 6 Mauerseglerhöhlen an geeigneter Stelle (Mindesthöhe 6 m, keine Nordausrichtung) an den Gebäuden anzubringen und dauerhaft vorzuhalten. Details und Bezugsquellen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen. Die Anbringung hat jeweils in Zusammenarbeit mit einem Fledermausexperten zu erfolgen.

### **10. Altlasten**

Wie bereits in Kapitel 5.6 dargestellt, sind für die ehemaligen Flächen des Glaskontors umfangreiche Untersuchungen durchgeführt worden. Die in diesem Zusammenhang ermittelten Schadstoffquellen wurden ermittelt, gesichert und entsprechend beräumt.

### **11. Immissionsschutz**

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 090-4562 vom März 2017 – Anlage 5) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und



Anlagengeräusche auf und durch das Plangebiet prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der TA Lärm beurteilt.

### Verkehrsgeräusche

Relevante Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet gehen sowohl vom Schienenverkehr der Bahnlinie Nürnberg – Bamberg als auch von den umliegenden Straßen, d. h. der Kapellenstraße, Theresienstraße, Nürnberger Straße, Hedwigstraße, Erlichstraße und Jägerstraße, aus.

Nach Errichtung des Planvorhabens treten die höchsten Verkehrsgeräuschpegel mit bis zu 75 dB(A) Tag und Nacht an der nordöstlichen Planbebauung entlang der Theresienstraße auf. Entlang der Hedwigstraße bzw. Kapellenstraße treten Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche von bis zu 65 dB(A) Tag und Nacht und entlang den übrigen Straßen bis zu 61/53 dB(A) Tag/Nacht auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden entlang der Theresienstraße um bis zu 15/25 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden entlang der Hedwigstraße bzw. Kapellenstraße um bis zu 10/20 dB(A) Tag/Nacht und entlang den übrigen Straßen um bis zu 6/8 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Innerhalb des Plangebiets treten an den straßen-/bahnabgewandten Gebäudeseiten Beurteilungspegel bis zu 52/50 dB(A) Tag/Nacht im Mischgebiet (MI) bzw. bis zu 50/47 dB(A) Tag/Nacht im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf.

Im Bereich der Reihenhäuser treten die höchsten Beurteilungspegel an den der Bahnlinie zugewandten östlichen Gebäudeseiten der Plangebäude mit bis zu 52/47 dB(A) Tag/Nacht auf. An den westlichen Gebäudeseiten der Reihenhäuser betragen die Beurteilungspegel bis zu 51/46 dB(A) Tag/Nacht.

In den ebenerdigen Freibereichen (Gärten, Terrassen) innerhalb des Planvorhabens betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 55 dB(A) am Tag. Auch an den weiteren Außenwohnbereichen mit Aufenthaltsqualität (z. B. Balkone) wird innerhalb des Plangebiets ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag eingehalten.

Maßnahmen gegen Verkehrsgeräusche:

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht für Wohngebiete bzw. 64/54 dB(A) Tag/Nacht für Mischgebiete) als Abwägungsspielraum herangezogen wird, um (noch) ohne Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Bei der Anordnung schutzbedürftiger Räume an Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.



Beurteilungspegel oberhalb der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeit von 70/60 dB(A) Tag/Nacht treten an den bahnungsgewandten Gebäudeseiten in den Baugebieten im MI 3 bzw. WA 8 auf. Darüber hinaus verbleiben an den straßenzugewandten Gebäudeseiten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom November 1989, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht nur der Tagespegel mit ein. Darüber hinaus wird insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes entsprechend dem Stand der Technik der Nachtpegel berücksichtigt (siehe DIN 4109 von Juli 2016 oder VDI 2719), wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB (A) beträgt, bzw. ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Es wird festgesetzt, dass im Bauvollzug die (Mindest) Anforderungen der aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten sind. Der/die Bauherr(in) ist verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 bzw. nach der Tabelle 7 der DIN 4109, Juli 2016 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm, zu berücksichtigen.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit/ohne Überschreitungen eigentumsrechtlicher Beurteilungspegel müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Da das Plangebiet zum Teil sehr hohen Beurteilungspegeln ausgesetzt ist und aufgrund des Planungsziels – Schaffung von einer gewissen Anzahl an Wohneinheiten - ist ein Abrücken von der Bahnstrecke nicht sinnvoll möglich. Die vorliegende Planbebauung reagiert auf die Verkehrslärmeinwirkungen, indem zur Hauptlärmquelle (Bahnstrecke) eine abschirmende Bebauung mit vier bzw. fünf Geschossen errichtet werden soll, die im dahinter liegenden Plangebiet eine deutliche Reduzierung der Belastung nach sich zieht. Eine darüber hinausgehende Errichtung aktiver Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände, -wälle, Kombinationen Wand/Wall) ist aufgrund der innerörtlichen Situation sowie eigentumsrechtlicher Belange nicht sinnvoll möglich.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109.

An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) sind spezielle baulich-technische Maßnahmen (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengangschließungen, Kastenfenster o. Ä.) notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf spezielle baulich-technische Maßnahmen verzichtet werden. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten im MI 1 bzw. MI 2 für Wohnnutzungen werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind.



Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht.

An den Gebäudeseiten mit eigentumsrechtlichen Beurteilungspegeln ( $\geq 70/60$  dB(A) Tag/Nacht) sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) durch eine geeignete Grundrissgestaltung zu vermeiden. Im MI 3 bzw. WA 8 entlang der Theresienstraße, Kapellenstraße bzw. Hedwigstraße betragen die Pegel mehr als 60 dB(A) bzw. teilweise mehr als 65 dB(A) in der Nacht, so dass festgesetzt wird, dass durch eine strikte Grundrissorientierung reagiert werden muss und somit Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen ohne Ausnahme auszuschließen sind. Fenster von Nebenräumen (z. B. Bad, Küche ohne Essbereich) können auch lärmexponiert angeordnet werden.

Sofern im MI 3 bzw. WA 8 an den straßenzugewandten Gebäudeseiten aus Gründen der Grundrissgestaltung an hoch belasteten Gebäudeseiten ( $\geq 70/60$  dB(A) Tag/Nacht) Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen lüftungstechnisch notwendig sind, so sind diese mit speziellen baulich-technischen Maßnahmen (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubgangerschließungen o. Ä.) so zu schützen, dass vor diesen Fenstern zumindest die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Es werden auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zugelassen, die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ( $L_{A,m}$ ) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen, wobei die Belüftbarkeit der Räume gewährleistet sein muss (z. B. Kastenfenster). Die Schallschutzkonstruktionen können offenbar gestaltet werden (z. B. verglaste Loggien mit verschiebbaren Glaselementen). Bei offenbaren Konstruktionen müssen jedoch die dahinter liegenden Außenbauteile (Fenster, Fenstertüren usw.) so dimensioniert sein, dass die Schalldämmung der davorliegenden Schallschutzkonstruktion nicht beim Schallschutz gegen Außenlärm angerechnet wird.

Bei der Grundrissgestaltung ist in den Bereichen mit eigentumsrechtlichen Beurteilungspegeln ( $\geq 70/60$  dB(A) Tag/Nacht) darauf zu achten, dass mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume einer Wohnung über Fenster belüftet werden kann, vor denen die Verkehrslärmpegel weniger als 59/49 dB(A) betragen. In begründeten Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden (z. B. in Gebäudeeckbereichen o. Ä.).

Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 70 dB(A) am Tag, dies betrifft die zur Theresienstraße orientierten Seiten im MI 3, müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Ein Verzicht auf Büronutzungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm  $\geq 70$  dB(A) am Tag ist nicht erforderlich.



Im Planungsgebiet stellt die Bebauung im MI 3, WA 8 bzw. WA 10 entlang der Theresienstraße, Kapellenstraße und Hedwigstraße eine wesentliche Schallabschirmung für die dahinter liegende Planbebauung und für die Freibereiche dar. Um einen ausreichenden Lärmschutz der Neubebauung von Beginn an zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Errichtung der weiteren Baugebiete in den allgemeinen Wohngebieten (WA 2 bis WA 7, WA 9, WA 11 bis WA 13) erst zulässig ist, wenn die schallabschirmende Bebauung im östlichen Baufeld von MI 3, WA 8 bzw. WA 10 wirksam ist.

#### *Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft*

Das Planvorhaben führt zu einem durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr und zum anderen teilweise durch Fassaden- und Wandreflexionen aus dem Lückenschluss zwischen den bestehenden Anwesen „Kapellenstraße 26a“ bzw. „Kapellenstraße 28“ zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im 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 Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme in Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Es zeigt sich, dass in der Nachbarschaft in der Regel keine wesentlichen Pegelerhöhungen auftreten. Einzig an dem Anwesen „Kapellenstraße 23/25“ werden die Beurteilungspegel oberhalb der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeit von 70/60 dB(A) Tag/Nacht weiter erhöht.

Im Sinne einer Optimierung und zur Reduzierung der Betroffenheit wird festgesetzt, dass die nördliche Gebäudeseite für das Plangebäude im Lückenschluss zwischen den bestehenden Anwesen „Kapellenstraße 26a“ bzw. „Kapellenstraße 28“ mit einer gegliederten Fassade (z. B. durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade, Erker und Balkone oder der Verwendung von grobem Putz) auszuführen ist.

Bei den durch die Verkehrsmengenzunahme resultierenden Pegelerhöhungen sind weitergehende schalltechnische Maßnahmen ohne Wirkung. Die (verbleibenden) Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft sind unterhalb des wahrnehmbaren Bereichs.

Bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV können somit rechnerisch an einem Gebäude negative Auswirkungen durch das Planvorhaben entstehen, so dass sich ein Anspruch der betroffenen Nachbarschaft auf Entschädigung oder Schallschutzmaßnahmen ableiten lassen könnte.

#### *Anlagengeräusche*

##### *Anlagen außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung)*

Durch Anlagen bzw. Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung) sind innerhalb des Plangebiets keine relevanten Beurteilungspegel zu erwarten.



### *Anlagen innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung)*

Innerhalb des Plangebietes ist insbesondere ein Quartiersversorger (MI 1) bzw. ein Gesundheitszentrum (MI 2) vorgesehen. Etwaige Lärmkonflikte mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft inner- und außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten bzw. können durch organisatorische Maßnahmen gelöst werden, so dass im Rahmen des Bebauungsplans zunächst keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Für künftige Neuansiedlungen von Betrieben/Einrichtungen oder bei genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung von Bestandsbetrieben/Einrichtungen werden vermutlich organisatorische Maßnahmen erforderlich, die insbesondere sicherstellen, dass die schalltechnische Verträglichkeit innerhalb und außerhalb des Plangebietes gewährleistet wird. Diese Maßnahmen (z. B. auch die Begrenzung der Schalleistung von stationären Anlagen) sind von der konkreten Nutzung abhängig, gehen aber nicht über vergleichbare Vorhaben hinaus und sind bei wohnverträglichem Gewerbe üblich.

Auf Ebene des Bebauungsplans könnte die Sicherstellung der schalltechnischen Verträglichkeit der Gewerbenutzung zwar durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten gemäß DIN 45691 erfolgen. Die Nutzungen (neue oder bestehende bei genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung) müssen dann im Rahmen des Emissionskontingentes funktionieren. Der Vorteil einer Emissionskontingentierung liegt grundsätzlich in der festgelegten Planungssicherheit. Demgegenüber ist die Emissionskontingentierung nicht sinnvoll, da von wohnverträglichem Gewerbe auszugehen ist und da sich zum Teil mehrere Gewerbenutzungen in einem Gebäude befinden und dem Grunde nach für jede gewerbliche Nutzung ein Kontingentnachweis zu leisten wäre. Eine gerechte Aufteilung der Kontingente ist diesbezüglich nicht möglich. Auf eine Geräuschkontingentierung wurde im vorliegenden Fall verzichtet.

Bei Tiefgaragen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Dennoch sollte die Beurteilungsmethodik der TA Lärm für eine Optimierung der Planung aus schalltechnischer Sicht hilfsweise herangezogen werden. Zur Lärmvorsorge wird festgesetzt, dass sämtliche Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebiets eingehaust bzw. in die Gebäude zu integrieren sind sowie die Innendecke der Rampe durch ein schallabsorbierendes Material (Absorptionskoeffizienten von  $a_{500} \geq 0,8$  bei 500 Hz) zu verkleiden ist. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z. B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden, so dass der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne, TG-Abluft usw.) die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ( $< 1 \text{ dB(A)}$ ) erhöht.

Im Sinne einer Optimierung sollte zudem in einem Abstand zum geometrischen Mittelpunkt der Garageneinfahrten von weniger als 10 m auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume verzichtet werden. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden nicht getroffen.



### *Erschütterungsimmissionen und Sekundäreffekte*

Aufgrund der räumlichen Nähe zur oberirdischen Bahnlinie Nürnberg – Bamberg sind im Plangebiet relevante Immissionen aus Erschütterungen und Sekundärluftschall nicht auszuschließen. Die Höhe dieser Immissionen hängt dabei neben dem Zugprogramm insbesondere auch von den Übertragungseigenschaften des Baugrunds sowie der jeweiligen Erschütterungsempfindlichkeit der jeweiligen Baukörper ab.

Aufgrund des vorhandenen und auch zukünftig geplanten Mischbetriebs durch Personen- und Güterverkehr auf der Bahnlinie können dabei relevante Immissionen aus Erschütterungen und Sekundärluftschall bis zu einem Abstand von bis zu 80 m zur nächstgelegenen Gleisachse nicht ausgeschlossen werden.

Sowohl im MI 3 sowie WA 8 liegen Baukörper innerhalb des oben dargestellten Korridors, weshalb für diese Baukörper entsprechende Festsetzungen vorgesehen werden.

Im Rahmen der Bauausführung ist demzufolge beim Neubau bzw. der Erneuerung von Baukörpern im MI 3 bzw. WA 8 auf Grundlage von messtechnischen Untersuchungen nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) sowie die Immissionsrichtwerte „Innen“ der TA Lärm eingehalten werden. Erforderlichenfalls sind technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherstellen.

### **12. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Wie bereits unter Punkt 7.1 näher dargelegt, stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche mit einer zentralen Grünfläche dar. An diesen Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung wird weiter festgehalten, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht notwendig ist. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **13. Umweltbericht**

Aufgrund der gewählten Art des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann auf die Erstellung eines detaillierten Umweltberichts verzichtet werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht wurden die Flächen zwischen dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 242 E vom 27.03.1998 und dem Planentwurf vom 05.04.2017 gegenübergestellt. Dabei wird zum Ausdruck gebracht, dass der Eingriff der Neuplanung geringer ausfällt und damit keine Verschlechterung in Bezug auf das bereits bestehende Planungsrecht eintritt. (siehe unten stehende Tabelle)



## Vergleich der versiegelten Flächen

	Bebbauungsplan Nr. 242 E	Bebauungsplan Nr. 242 F
Flächenart	Größe	Größe
überbaute Fläche aus Bestand und Neubauten*	19.549,00 m <sup>2</sup>	16.487,50 m <sup>2</sup>
öffentliche Erschließung	4.000,00 m <sup>2</sup>	6.314,50 m <sup>2</sup>
private Erschließung	4.930,00 m <sup>2</sup>	2.291,50 m <sup>2</sup>
<b>Summen:</b>	<b>28.479,00 m<sup>2</sup></b>	<b>25.093,50 m<sup>2</sup></b>

\*Tiefgaragen sind nicht mit einbezogen

### 14. Verwendete Gutachten

- Anlage 1 Orientierende Altlastenerkundung ehemaliges Betriebsgelände der Firma Glaskontor, Gutachten Geotechnisches Institut Prof. Dr. Magar + Partner, Winterhäuser Straße 9, 97054 Würzburg, 24.01.2003
- Anlage 2 Untersuchung der Bausubstanz, Grundstück ehemals Firma Glaskontor Erlich-Kapellenstraße, 96052 Bamberg, isu Umweltinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Sanierungsplanungen und Umweltanalysen, Sanderstraße 23-25, 97070 Würzburg, 03.12.2010
- Anlage 3 Bodenuntersuchungen, Grundstück ehemals Firma Glaskontor Erlich- Kapellenstraße, 96052 Bamberg, isu Umweltinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Sanierungsplanungen und Umweltanalysen, Sanderstraße 23-25, 97070 Würzburg, 10.12.2010
- Anlage 4 Altlastenbeseitigung: Abbruch Glaskontor BA I, Ausbau unterirdischer Tanks u. Abscheider Ausbau von belastetem Erdreich, Grundstück ehemals Firma Glaskontor Erlich- Kapellenstraße, 96052 Bamberg, Zusammenfassende Stellungnahme zu im Jahre 2013 durchgeführten Maßnahmen, isu Umweltinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Sanierungsplanungen und Umweltanalysen, Sanderstraße 23-25, 97070 Würzburg, 08.12.2014
- Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung; Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen im Ulanenpark“; Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieur AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017



- Anlage 6 Standort- und Wirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Oberzentrum Bamberg Kapellenstr./Erlichstr.; Gesellschaft für Stadt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München; 80807 München, Leopoldstraße 252, Dezember 2014
- Anlage 7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP); BFÖS Büro für ökologische Studien, Oberkonnersreuther Str. 6a, 95448 Bayreuth, 20. März 2017

Bamberg, den 05. Juli 2017  
Stadtplanungsamt