



A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO



Art der baulichen Nutzung
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung Bildungseinrichtungen
 Zulässig sind:
 Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen, Lehrwerkstätten, Kantine
 sowie Verwaltungsnutzungen im organisatorischen Zusammenhang
 mit der jeweiligen Bildungseinrichtung.

Maß der baulichen Nutzung

III
 IV
 z. B. GR max. 1.500 m²
 z. B. GF max. 5.000 m²
 z. B. WH = 15,00 M
 Maximal III Vollgeschoss zulässig.
 Maximal IV Vollgeschoss zulässig.
 Maximal zulässige Grundfläche: 1.500 m²
 Maximal zulässige Geschossfläche: 5.000 m²
 Zulässige Wandhöhe.
 Als unterer Bezugspunkt wird OK Gehsteig der Hohmannstraße in Baufeldmitte,
 als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt Außenwand mit der Konstruktionsdecke festgesetzt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze
 PKW- Stellplätze und Fahrradabstellplätze. Der Rest der erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze
 sind auf der Flurnummer 6820, 7023/2 und 7023/2 zu erstellen.
 Fluchtbalkone, Fluchttreppen und überdachte Weg- und Aufenthaltsbereiche im Freien sind auf
 maximal 350,00m² Fläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Gestaltung

Gebäude
 Dachform Flachdach
 Dachneigung Die Dachneigung darf höchstens 5° betragen.
 DN: 0°-5°

Pflanzgebote, Grünordnung

Bei Baumaßnahmen sind zur Sicherung einer Durchgrünung mindestens 20 % der
 nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich versickerungsfähig auszubilden zu durchgrünen und
 gärtnerisch anzulegen.

Baumbestand

Aktueller Baumbestand:
 Rot markierter entfallener Bestand fällt unter die Baumschutzverordnung Bamberg.
 Innerhalb des Geltungsbereichs sind 2 Sik. von der Baufeldberäumung betroffen
 und durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.
 Für die Ersatzpflanzungen gelten die Vorgaben der Baumschutzverordnung Bamberg.
 Grün: Erhalt
 Neu: Neupflanzung
 Der Standort der Neupflanzungen kann von der Plandarstellung abweichen.

Oberflächenversiegelung

Versickerungsfähigen Belägen ist grundsätzlich Vorrang zu geben.
 Im Bereich von Stellplätzen und Wegen sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.
 Befestigungen (Asphaltierung und Betonierung) sind nur zulässig, wenn ihr Zweck
 eine derartige Ausführung erfordert.

Dachbegrünung

Pflanzgebot für Dachbegrünung
 - Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 %
 sind dauerhaft mit geeigneten Wildpflanzen extensiv zu begrünen.
 - Die Stärke der Vegetationsschicht darf 10 cm nicht unterschreiten.
 - Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig.

Freileitung

Telekommunikationsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch
 zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Einwirkungslinie für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum
 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz).
 Die Fassade hier darf keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm aufweisen. Die Belüftung der
 Räume ist über die lärmabgewandte Seite oder Zwangsbe- bzw. Entlüftung zu gewährleisten.
 Auf die Schallschutzberechnungen vom 21.01.2016 zum Bestandsgebäude wird hingewiesen.
 Die Berechnungen gelten analog für den Neubau und sind Bestandteil der Begründung.

Passiver Schallschutz:

Nach den erhaltenen Berechnungsergebnissen (Schallpegel im Gewerbegebiet gemäß
 BImSchG Ziffer TA Lärm 6.1 b 65 dB(A) wird dabei folgendes Schalldämmmaß für Fenster
 (R_w) festgesetzt:
 Schalldämmmaß 35 dB
 Alle übrigen Bauteile und Fassadenbereiche müssen den Anforderungen der DIN 4109
 entsprechen.
 Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der
 festgelegten Schalldämmmaße für die jeweiligen Fenster- und Fassadenbereiche nach
 DIN 4109 durch einen Sachkundigen nachzuweisen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches mit Hausnummern
- Abzubrechende bauliche Anlagen
- Geplante bauliche Anlagen
- Ein- und Ausfahrt
- Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
maximale Grundfläche	maximale Geschossfläche
maximale Wandhöhe	Dachform / Dachneigung
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung
 Alle Geschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
- Regenwasserversickerung
 Es wird empfohlen, die Regenwasserversickerung auf dem jeweiligen eigenen Grundstück
 vorzunehmen.
 Bauvorhaben mit Bauwasserhaltung während der Baumaßnahme sind in einem
 Wasserrechtsverfahren beim Umweltamt zu beantragen.
 Wenn ein ständiges Eintauchen des Baukörpers oder Teile des Baukörpers ins
 Grundwasser zu erwarten ist, muss darüber hinaus eine beschränkte wasserrechtliche
 Erlaubnis nach Art. 15 BayWG beantragt werden.
 Sollte das Niederschlagswasser im Rahmen der Bauvorhaben versickert werden und sollte
 die Versickerung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
 mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TREGW) fallen, dann ist eine beschränkte
 wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig.
 Diese ist beim Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg zu beantragen.
- Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die
 Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen
 nicht verwendet werden.
- Baumschutzverordnung
 Es gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg
 (Baumschutzverordnung).
- Bodendenkmäler
 Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle des
 Landesamtes für Denkmalpflege für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf,
 Tel.: 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30 und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt
 Bamberg - Stadtarchäologie (Stefan Pfaffenberg; 0951/871693) anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1
 DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Die Fortsetzung der
 Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
- Energieeinsparung
 Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt
 sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst
 geringer Energiebedarf entsteht.
 Bei der Planung von Solarthermie mit Verwendung wassergefährdender Stoffe
 (Wärmeträgermedium) sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang
 mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.
- Feuerwehrrufahrt
 Feuerwehrrufahrten sind zu gewährleisten. Die DIN 14090 ist einzuhalten.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 211 H treten innerhalb des
 Geltungsbereiches die Festsetzungen des Baulinienplans 211 B außer Kraft.
- Regelwerk/Normen
 Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat,
 Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Bestehende Brunnen werden zurückgebaut.
 Der ordnungsgemäße Rückbau ist vorab im Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg
 anzeigespflichtig. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis hierfür erforderlich.
- Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.12.2021

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.10.2022 den Bebauungsplan Nr. 211 H
 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2022 als Satzung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und
 Erörterung für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2022 hat in der Zeit
 vom 28.02.2022 bis 21.03.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
 BauGB für das Konzept des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2022 hat in der Zeit
 vom 28.02.2022 bis 21.03.2022 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 wurde mit Begründung gemäß
 § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2022 bis 29.07.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 wurden die Behörden und
 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2022 bis
 29.07.2022 beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den
 Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung
 beschlossen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung
 und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom wird
 hiermit ausgefertigt.

Bamberg,
 Andreas Starke
 Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am
 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
 Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten
 und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB
 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

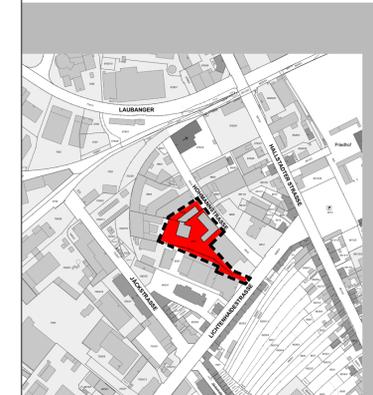
Bamberg,
 Stadtplanungsamt

Gmkg: Bamberg
 Gebiet: 211



211 H Bebauungsplan

für den Bereich zwischen Hohmannstraße und Lichtenhaidestraße -
 „Erweiterung Schulstandort“, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
 integriertem Grünordnungsplan, Bebauungsplan der Innenentwicklung,
 Teilweise Änderung des Baulinienplans Nr. 211 B



SATZUNG



Bamberg, 26.10.2022

ENTWURFSVERFASSER:

ARCHITEKT BIRT
 HERZOG-MAX-STR. 12
 96047 BAMBERG
 FON +49 951 202990
 MOBIL +49 171 88 171 36
 MAIL markus.birt@arc-h.de
 WEB www.arc-h.de

Thomas Beese
 Baureferent
 Achim Welzel
 Amtsleiter

**BAUREFERAT
 STADTPLANUNGSAMT**



STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

211 H

Bebauungsplanverfahren

Satzung

für den Bereich zwischen Hohmannstraße und Lichtenhaidestraße
„Erweiterung Schulstandort“

Begründung

Zum Plan vom 26.10.2022

I. Planungsbericht

1. Anlass der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 211 H ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Erweiterung und Sicherung des Schulstandorts an der Hohmannstraße, auf dem ehemaligen Lindner-Areal mit einem Gebäudebestand vorwiegend aus den 1960er Jahren. Die Anzahl der Schüler und Schülerinnen der dort angesiedelten Heilerziehungspflegeschule und damit die Anzahl der Klassen (von 7 auf 15 Klassen) hat sich verdoppelt. Entsprechend ist der Raumbedarf gestiegen. Ziel ist die Erweiterung der bestehenden Heilerziehungspflegeschule im Gewerbegebiet der Lichtenhaidestraße und die Stärkung der bestehenden vielfältigen Nutzungsstruktur im ehemaligen Lindner-Areal.

Die Erweiterungsplanung wurde im Stadtgestaltungsbeirat (27.09.21 und 22.11.21) behandelt. Lage, Maß und Geschossigkeit des Vorhabens entsprechen der Empfehlung des Gremiums.

Im Sinne der langfristigen Entwicklung des Gesamtensembles und Beibehaltung des Gebietscharakters ist eine behutsame prozesshafte Transformation des Areals anzustreben. Eine zukünftige Weiterentwicklung des Gesamtareals sollte durch eine Quartiersgarage auf dem Grundstücksteil an der Jäckstraße abgerundet werden, um den Freiflächen in Gebietsmitte einen Campuscharakter zu geben.

Diese Grundzüge sind im Rahmenplan dargestellt, welcher der Begründung als Anlage beiliegt.

2. Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren beabsichtigt die planungsrechtliche Sicherung der Schulnutzung als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildung“ und basiert auf der im Gestaltungsbeirat der Stadt Bamberg eingereichten Planung für die Erweiterung der Heilerziehungspflegeschule. Es handelt sich hier um ein konkretes Bauvorhaben und damit um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,5ha hat das Ziel, die bestehende Heilerziehungspflegeschule zu erweitern, Entwicklungsmöglichkeiten des heterogenen Gebietes zwischen Hohmannstraße, Lichtenhaidestraße und Jäckstraße zu stärken, sowie deren prozesshafte Weiterentwicklung zu fördern. Dies geschieht auf Grundlage von §13a BauGB Abs. 1 BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im Sinne einer Nachverdichtung mit einer Fläche die deutlich unter 20 000 m² liegt. Es kann daher von einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Der Flächennutzungsplan, der derzeit gewerbliche und gemischte Bauflächen darstellt, wird im Wege der Berichtigung angepasst, da es sich um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, in dem die wesentlichen Inhalte unverändert bleiben.

3. Ausgangssituation

3.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Bamberg im Gewerbegebiet Lichtenhaidestraße und umfasst den Bereich zwischen der Jäckstraße, der Lichtenhaidestraße und der Hohmannstraße.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstück-Nrn.: 6820, 6817, 6805 mit einer Gesamtfläche von 4997 m².

Im Plangebiet befindet sich der 3-geschossige Winkelbau der Heilerziehungspflegeschule entlang der Hohmannstraße aus dem Jahr 2015. Die Haupt-Erschließung erfolgt aus der Quartiersmitte und somit über die Lichtenhaidestraße. Die freie Fläche der Quartiersmitte ist gekennzeichnet durch

den privaten Erschließungsweg (Asphalt) mit anschließender PKW-Stellplatzfläche (Asphalt). Auf der Grünfläche mit unregelmäßigem Baumbestand befindet sich ein Holzpavillon, der als Treffpunkt genutzt wird. Fußläufig besteht eine weitere Erschließung über die Hohmannstraße. Der Schulhof wird im Westen durch eine 1-geschossige Holzbaracke arrondiert.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211 H

Das Umfeld des Planbereichs weist heterogene Nutzungen auf. Neben den gewerblichen Nutzungen befinden sich Dienstleister, sowie schulische und kirchliche Nutzungen auf dem ehemaligen Lindner-Areal.

In nördlich der Hohmannstraße gelegenen, benachbarten Bereichen befinden sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen. Im Süden schließen an der Jäckstraße der Schlachthof und andere gewerbliche Nutzer an.

Das Nutzungskonzept aus dem Rahmenplan zeigt die vielfältige Nutzung des ehemaligen Lindner-Areals.



Abb. 2 Nutzungskonzept des Rahmenplans

3.2. Planerische Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Lichtenhaidestraße einen ca. 18,00 m breiten Streifen als gemischte Baufläche dar, für welche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen sind. Der verbleibende nordwestliche Bereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Landschaftsplan wird die Fläche als Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist im Wege der Berichtigung erforderlich.



Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg, Teilplan Art der Nutzung, rechtswirksam mit Veröffentlichung am 06.12.1996 (rote Strichlinie = Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 211 H)

An den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 211 B, Bereiche für gewerbliche Nutzung zu sichern, wird weiterhin festgehalten. Der beiliegende Rahmenplan soll ergänzend das Potential und die Entwicklungsmöglichkeiten des heterogenen Gebietes zwischen Hohmannstraße, Lichtenhaidestraße und Jäckstraße aufzeigen.



Abb. 4 Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Bamberg (weiße Strichlinie = Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 211 H)

3.3. Rechtliche Ausgangslage

Für den Planbereich existiert der seit dem 14.07.1961 rechtskräftige Baulinienplan Nr. 211 B. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 211 H treten innerhalb des Geltungsbereichs nur für das ausgewiesene Planungsgebiet die Festsetzungen des B-Plans 211 B außer Kraft.

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 211 B von 1961. Das Areal grenzt östlich der Hohmannstraße an ein Gewerbegebiet (gemäß Bebauungsplan Nr. 211 E von 2006) mit einem Gemeindezentrum der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde und einem in Aufstellung befindlichen Gewerbegebiet (gemäß Bebauungsplan Nr. 211 G) an.

Der bestehende Baulinienplan 211 B weist entlang der Lichtenhaidestraße eine 4-geschossige Wohn- und Gewerbebebauung, im Eckbereich Lichtenhaide-/Hohmannstraße eine 7-geschossige Gewerbebebauung, entlang der Hohmannstraße eine bis zu 3-geschossige Wohn- und Gewerbebebauung und für den Innenbereich je nach Geschossigkeit eine bis zu 80% gewerblich bebaubare Fläche aus.

- 1-geschossige Bebauung bis zu 80% der Grundstücksfläche
- 2-geschossige Bebauung bis zu 70% der Grundstücksfläche
- 3-geschossige Bebauung bis zu 65% der Grundstücksfläche
- Über 3-geschossige Bebauung bis zu 60% der Grundstücksfläche.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 211 H greift lediglich im abgegrenzten Teilstück in die Struktur des bestehenden Bebauungsplans 211 B ein. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 211H treten innerhalb des Geltungsbereichs nur für das ausgewiesene Planungsgebiet die Festsetzungen des Baulinienplans Nr. 211B außer Kraft.



Abb. 5 Ausschnitt Baulinienplan Nr. 211 B (weiße Strichlinie = Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 211 H)

3.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler.

3.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im privaten Besitz.

4. Rahmenplan

Ziel des Rahmenplanes ist es, die Entwicklungsmöglichkeiten des heterogenen Gebietes zwischen Hohmannstraße, Lichtenhaidestraße und Jäckstraße aufzuzeigen. Die Einbindung von bestehenden Nutzungsstrukturen und die Erweiterung einer schulischen Nutzung sollen in einem flexiblen Campus vereint werden. Eine prozesshafte Transformation soll den Charakter des Ensembles bewahren und seine Potentiale herausarbeiten.

Die Bebauungsstruktur besteht aus niedrigen Werkhallen, Verwaltungs- und diversen Lagergebäuden unterschiedlicher Zeitepochen. Dieses uneinheitliche Bild, das heute auch die diverse Nutzerstruktur (soziale und kulturelle Einrichtungen, Handwerker, Freiberufler, eine freie Kirche und eine Fachschule) widerspiegelt, hat durchaus Charme und das Potenzial zu einem Kreativquartier.

Die Umgestaltung der vorgefundenen Struktur ist mehrstufig angelegt. Dies soll den Charakter des Entwicklungsgebietes schützen. Es ist keine Überformung der Bestandsstruktur vorgesehen, sondern deren gezielte Weiterentwicklung.

Ziel ist es die Außenräume auf dem entstehenden Areal weitestgehend vom ruhenden Verkehr zu befreien und so ein verkehrsberuhigtes Zentrum zu schaffen, um eine kreative und flexible Nutzung auf dem Campusgelände ermöglichen zu können. Dies gelingt durch die Anordnung und Zusammenfassung der notwendigen Parkflächen in der Randlage an der Jäckstraße. Die sich ergebende Wegführung durch die dreiseitige Erschließung, ermöglicht einen kommunikativen Campus. Beides stärkt den bereits angelegten Charakter eines Kreativquartieres.

5. Planungsziele

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 211 H ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Erweiterung der Heilerziehungspflegeschule und der Freihaltung einer Kommunikations- und Aktionsfläche für die Nutzer des Quartiers. Für die Erweiterung der bestehenden Heilerziehungspflegeschule im Gewerbegebiet der Lichtenhaidestraße soll ein Sondergebiet „Bildung“ ausgewiesen werden, um die bestehende vielfältige Nutzungsstruktur weiter zu fördern und der Art der Nutzungen den baurechtlichen Rahmen zu bieten.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sehen eine Grundfläche von 1.300,00m² vor bei einer Geschossfläche von 5.000,00m². Angrenzend an die Bestandsgebäude in der Hohmannstraße ist eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen, sowie eine 4-geschossige in der Quartiersmitte, welche mit dem Bestandsgebäude einen Schulhof bilden. Dieser öffnet sich zur Quartiersmitte, dem Campus, und bietet für die umliegenden gewerblichen Nutzungseinheiten eine verbindende Freifläche, die eine Aufwertung des Quartiers erwarten lässt. Langfristig sollen die Stellplätze im Innenbereich in ein Parkhaus in der Jäckstraße verlagert werden, um eine attraktive Freifläche mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

6. Grünordnerische Maßnahmen

Das Plangebiet bildet mit dem Schulhof und der zentralen Freifläche genügend Platz, um den Festsetzungen des Landschaftsplans nachzukommen, der den Planbereich als „Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung“ darstellt. Im Geltungsbereich sind 8 Bäume zu erhalten. Für die Neubau-Maßnahme ist eine Fläche von mind. 20% der freizuhaltenden Grundfläche des Geltungsbereichs versickerungsfähig auszubilden, gärtnerisch anzulegen und zu durchgrünen.

Zudem wird ein Pflanzgebot für eine Dachbegrünung festgesetzt. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig. Im Geltungsbereich stehen vier Bäume, welche der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg unterliegen. Zwei von ihnen befinden sich im ausgewiesenen Baufeld und werden durch Ersatzpflanzungen im Freibereich des Gebietes ersetzt.

7. Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Hapterschließung für den KFZ-Verkehr erfolgt über die Hohmannstraße, fußläufig über die Lichtenhaidestraße. Der KFZ-Verkehr über die Lichtenhaidestraße soll auf den notwendigen Anlieferverkehr reduziert werden. Die Erschließung der notwendigen KFZ-Stellplätze (für die gesamte Heilerziehungspflegeschule 36 KFZ- und 141 Rad-Abstellplätze) können auf den Flurstücken 7023/2 und 7023/15 nachgewiesen werden. Die Erschließung erfolgt über die Jäckstraße.

Das Plangebiet verfügt durch die unmittelbare Nähe zur Stadtbushaltestelle in der Hallstadter-Straße (Linie 904 zB Haltestelle Aussegnungshalle) über eine hervorragende Anbindung an das örtliche und überörtliche Personennahverkehrsnetz.

8. Ver- und Entsorgung

Die allgemeinen Vorgaben für die Müllentsorgung und Straßenreinigung durch die BSB auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Stadtgebiet Bamberg sind zu beachten. Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 entsprechen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über bestehende Leitungstrassen. Eine nach bisherigem Recht genehmigte Kanalisationsnetzplanung besteht bereits. Diese sieht vor, dass das Niederschlagswasser gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird.

9. Immissionsschutz

Die Schallschutzberechnungen aus 2016 zum Bestandsgebäude sind auch für den Neubau anzuwenden.

Nach den erhaltenen Berechnungsergebnissen (Schallpegel im Gewerbegebiet gemäß BImSchG Ziffer TA Lärm 6.1 b 65dB(A) wird dabei folgendes Schalldämmmaß (Rw) festgesetzt: 35dB

Alle anderen Bauteile und Fassadenbereiche müssen den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der festgelegten Schalldämmmaße für die jeweiligen Fenster- und Fassadenbereiche nach DIN 4109 durch einen Sachkundigen nachzuweisen.

10. Umweltbelange

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

11. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 211 H um eine Nachverdichtung im Bestand mit geringer Grundfläche, basierend auf § 13 a BauGB, handelt ist die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht anzuwenden.

12. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die Ausweisung des Planbereichs als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Bildung trägt der tatsächlichen, bereits vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung und ist auch mit den unmittelbar angrenzenden gemischten Bauflächen entlang der Lichtenhaidestraße vereinbar.

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung (§13a BauGB) handelt, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, zeitgleich den Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen (siehe Anhang dieser Begründung).

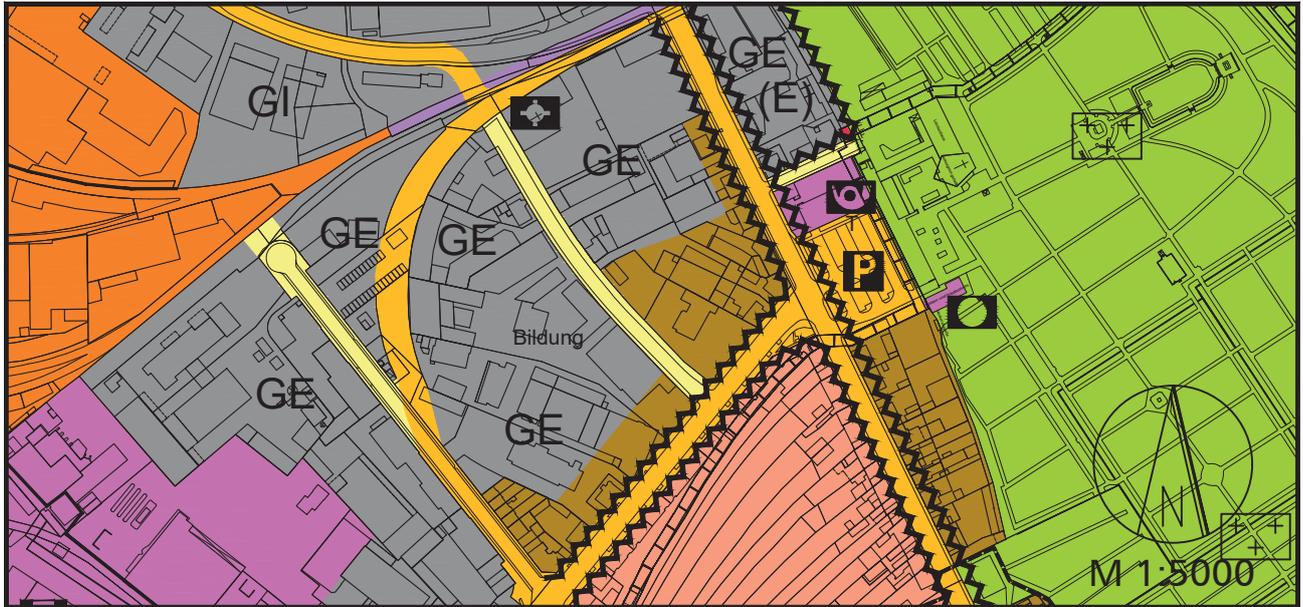
13. Durchführungsvertrag

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag notwendig. Dieser regelt die Umsetzung der Bebauungsplanziele.

HIRT ARCHITEKTEN
Herzog-Max-Straße 12
96047 Bamberg

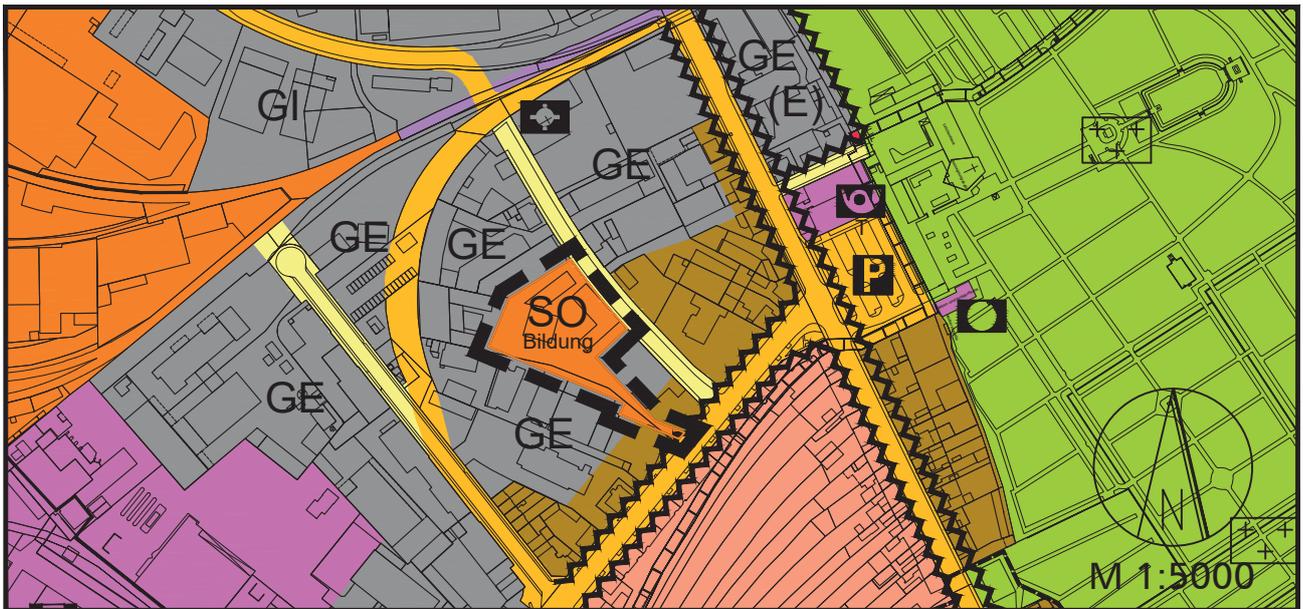
26.10.2022

Flächennutzungsplan rechtswirksam



Teilplan Art der Nutzung

Berichtigung des Flächennutzungsplans



Teilplan Art der Nutzung

Zeichenerklärung

Bauflächen



SO
Bildung
Sonderbaufläche
- Bildung

Sonstiges



Geltungsbereich der
Flächennutzungsplan - Berichtigung

Berichtigung des Flächennutzungsplanes
in Verbindung mit
dem **Bebauungsplan Nr. 211 H** - HEP Schule
für den Bereich zwischen Hohmannstraße und
Lichtenhaidestraße -
„Erweiterung Schulstandort“,

Bamberg, 26.10.2022

Baureferat
Stadtplanungsamt