

421 D

Bebauungsplan

- Teilweise Änderung des Bebauungsplans
Nr. 421 B im vereinfachten Verfahren
(RK 06.03.1970)

Entwurf

für das Gebiet „An der Eichendorffstraße“

Begründung

zum Bebauungsplan vom 08.07.2026

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, in dem bereits durch den Bebauungsplan 421 B überplanten Bereich die Nutzung von Wohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen planungsrechtlich auszuschließen. Ferienwohnungen führen zu

- einer Verringerung des verfügbaren Wohnraums,
- steigenden Mieten sowie Grundstückspreisen, und damit verbundenen Verdrängungseffekten
- einer Beeinträchtigung der bestehenden Wohnruhe und des nachbarschaftlichen Zusammenlebens,

Mit dem Bebauungsplan 421 D soll die Wohnnutzung für die ortsansässige Bevölkerung dauerhaft gesichert und das Sozialgefüge erhalten werden.

Hintergrund ist die zunehmende Umwandlung von dauerhaft genutztem Wohnraum in touristisch genutzte Ferienwohnungen. Diesbezüglich liegen der Bauverwaltung in den vergangenen Monaten Anfragen im Plangebiet und gesamten Stadtgebiet vor, welche darauf abzielten, Kurzzeitwohnungen (z.B. Mietverträge mit einer Laufzeit von max. drei Monaten, sog. Boardinghäuser) oder Ferienwohnungen herzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 421 B für das Gebiet an der Eichendorffstraße ist seit 1970 rechtskräftig. Sein Geltungsbereich umfasst die zwischen 6 und 9-geschossigen Mehrfamilienhausbauten der Eichendorffstraße mit den Hausnummern 2, 4, 6, 8, 10 und 12.

Kleine Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen stehen dem etablierten Wohnstandort an der Eichendorffstraße an sich und den Zielvorstellungen der Stadt Bamberg einer ausreichenden Wohnraumversorgung insgesamt entgegen.

Überdies ist der Mangel an Wohnraum in der Stadt Bamberg eine herausfordernde Thematik, da die Stadt Bamberg den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinn von § 201a BauGB zugeordnet wurde. Eine Studie der Otto-Friedrich-Universität Bamberg prognostiziert, dass die Einwohnerzahl der Stadt bis etwa 2030 auf über 80.000 steigen wird. Bamberg gilt demnach als sogenannte „Schwarmstadt“ mit steigender Attraktivität aufgrund seiner Lebensqualität. Um dem damit verbundenen Wohnraumbedarf gerecht zu werden, werden laut Berechnungen jährlich rund 380 neue Wohnungen benötigt – allein zur Deckung des steigenden Bedarfs und zur Stabilisierung des Bestands.

Parallel dazu verzeichnet Bamberg einen langfristigen touristischen Aufwärtstrend mit wachsenden Übernachtungszahlen. Die Zahl der Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben stieg von 606.947 im Jahr 2015 auf 831.640 im Jahr 2025, was einem Plus von 37 % entspricht. Nach pandemiebedingten Rückgängen in den Jahren 2020 und 2021 erreichten die Übernachtungszahlen 2023 mit 807.294 und 2024 mit 842.297 neue Höchststände. 2025 lagen sie mit 831.640 weiterhin deutlich über dem Niveau der Vorkrisenjahre (Quelle: Open-Data-Portal der Stadt Bamberg, Datensatz „Gästeübernachtungen“, Stand: 19.05.2026).

Diese Entwicklung wirkt sich indirekt auf die Wohnraumsituation aus: Die zunehmende Umnutzung von Mietwohnungen zu Ferienunterkünften reduziert das Angebot an dauerhaft verfügbarem Wohnraum, insbesondere in zentrumsnahen Stadtteilen. Die lokale Wirkung, insbesondere bei einer Häufung von Ferienwohnungen, ist negativ spürbar.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren Nr. 421 D (Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 421 B) soll den beschriebenen negativen Entwicklungen entgegenwirken. Es verfolgt das Ziel, die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 421 B zu ergänzen. Zur Konkretisierung und Sicherstellung des städtebaulichen Ziels des Bebauungsplans wird das Reine Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung beibehalten, jedoch weiter spezifiziert.

Der Bebauungsplan bietet damit die Möglichkeit, die Umnutzungsanträge von Wohnungen in kleine Beherbergungsbetriebe oder Ferienwohnungen zu steuern.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Bamberg und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Die Umgrenzung von West nach Nord stellt die Eichendorffstraße dar. Im Süden und Osten grenzt nachverdichtete ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke Nrn. 5262/5 und 5262/7 sowie teilweise die Flurstücke Nrn. 7451, 7451/3, 5262/6 und 5246/11.

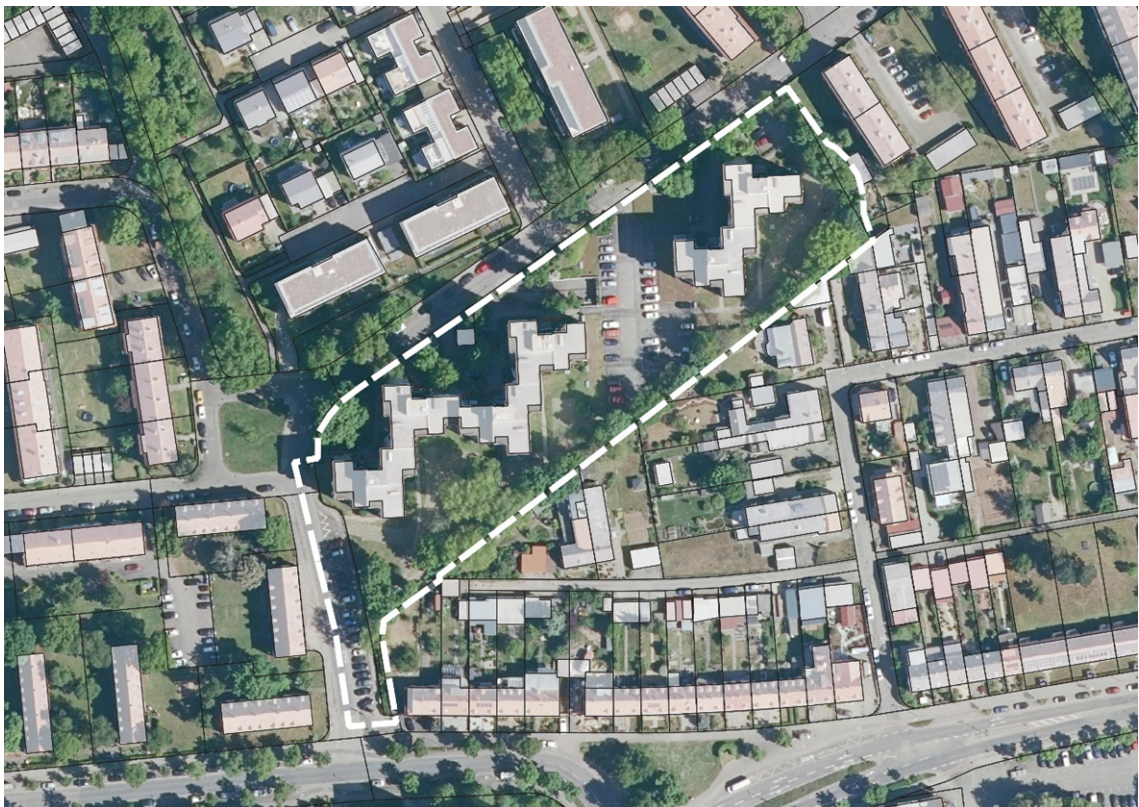


Abbildung 1: Luftbild (Stand 2025) mit Geltungsbereich

Großräumig ist das Plangebiet über die Pödeldorfer Straße an den Berliner Ring angeschlossen. Der Berliner Ring stellt die zentrale Nord-Süd-Verbindung für den Bamberger Osten dar. Der Bahnhof befindet sich westlich und ist in unter 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Über die Pödeldorfer Straße erfolgt die Anbindung auf die A 73 im Osten.

Das Plangebiet wurde aufbauend auf einem städtebaulichen Wettbewerb in den 1970er Jahren als reiner Wohnstandort entwickelt und hat sich als solcher etabliert.

2.2 Planerische Grundlagen

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms ist Bamberg als Verdichtungsraum dargestellt. „Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen“ (S. 47f.), denn „ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, das unter Einbeziehung der weiteren demographischen Entwicklung ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen einschließlich der damit verbundenen Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen“ anbietet (S. 57), ist wichtige Voraussetzung für einen Verdichtungsraum wie Bamberg.

Neben der Funktion des Wohnens sind „Verdichtungsräume [...] bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln.

Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken“ (S. 57). Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 421 B festgesetzte Reine Wohngebiet und der heute etablierte Wohnstandort dienen der Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit einer guten Erreichbarkeit

Um, wie im Landesentwicklungsprogramm beschrieben, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken, ist allerdings eine Feinsteuerung der zulässigen und unzulässigen Nutzungen zur Sicherstellung des Wohnstandorts an der Eichendorffstraße notwendig.

2.2.2 Regionalplan Oberfranken-West

Auch der Regionalplan Oberfranken-West weist darauf hin, dass „[d]as Oberzentrum Bamberg und sein Umland [...] im Landesentwicklungsprogramm als Verdichtungsraum bestimmt“ wurden (A II Raumstruktur, Begründung, S.1). Es wurde das Ziel definiert, den „Verdichtungsraum Bamberg [...] als Kultur-, Wirtschafts-, Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt [zu] erhalten und weiter[zu] entwickel[n]“ (A II Raumstruktur, Ziele und Grundsätze, S. 1). Expliziter wird in der Begründung zum Regionalplan

beschrieben: „Als Raum hoher wirtschaftlicher und kultureller Aktivität soll der Verdichtungsraum gemäß dem Landesentwicklungsprogramm so gestaltet werden, dass er seine Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Staatsgebiets erfüllen kann. Das gilt insbesondere im Siedlungswesen und in der Versorgung. Wie der Wanderungssaldo zeigt, sind dafür auch eine Stärkung des Verdichtungsraumes unter weitgehender Konzentration des Entwicklungspotenzials auf den Ausbau des Oberzentrums als Versorgungszentrum sowie die quantitative und qualitative Anreicherung der Arbeitsplatzstruktur durch den Ausbau des sekundären und tertiären Sektors erforderlich“ (A II Raumstruktur, Begründung, S. 1). Weiter heißt es: „Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan gehen von einer Zunahme der Bevölkerung und der Arbeitsplätze und vom Abbau der Disparitäten zwischen den Landes- und Regionsteilen aus. Die Entwicklung wird dabei wesentlich von den Räumen mit starker Bevölkerungs- und Wirtschaftskonzentration getragen, so dass ein erheblicher Anteil am Zuwachs der Bevölkerung und Arbeitsplätze auf den Verdichtungsraum Bamberg entfallen wird“ (A II Raumstruktur, Begründung, S.1). Für diesen Anstieg der Bevölkerung bedarf es ausreichenden Wohnraums. Dieses Ziel wird durch den Bebauungsplan Nr. 421 D gesichert.

2.2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

2.2.3.1 Teilplan Art der Nutzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Teilplan Art der Nutzung (rechtswirksam seit 1996, letzte Teiländerung vom März 2026) werden die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Im Westen und Süden schließt das „Soziale Stadt“ Sanierungsgebiet „Starkenfeldstraße“ an. Die Eichendorffstraße wird als sonstige Verkehrsstraße- und fläche dargestellt.



Abbildung 2: Aktuell gültiger Flächennutzungsplan, Teilplan Art der Nutzung mit Geltungsbereich

2.2.3.2 Teilplan Landschaftsplan

Im Teilplan Landschaftsplan (rechtswirksam seit 1996, letzte Teiländerung vom März 2026) werden die Flächen als Wohnsiedlungsflächen mit zu erhaltender Grünausstattung dargestellt. Im Westen grenzt der Eichendorffplatz als dargestellte Platzfläche an.

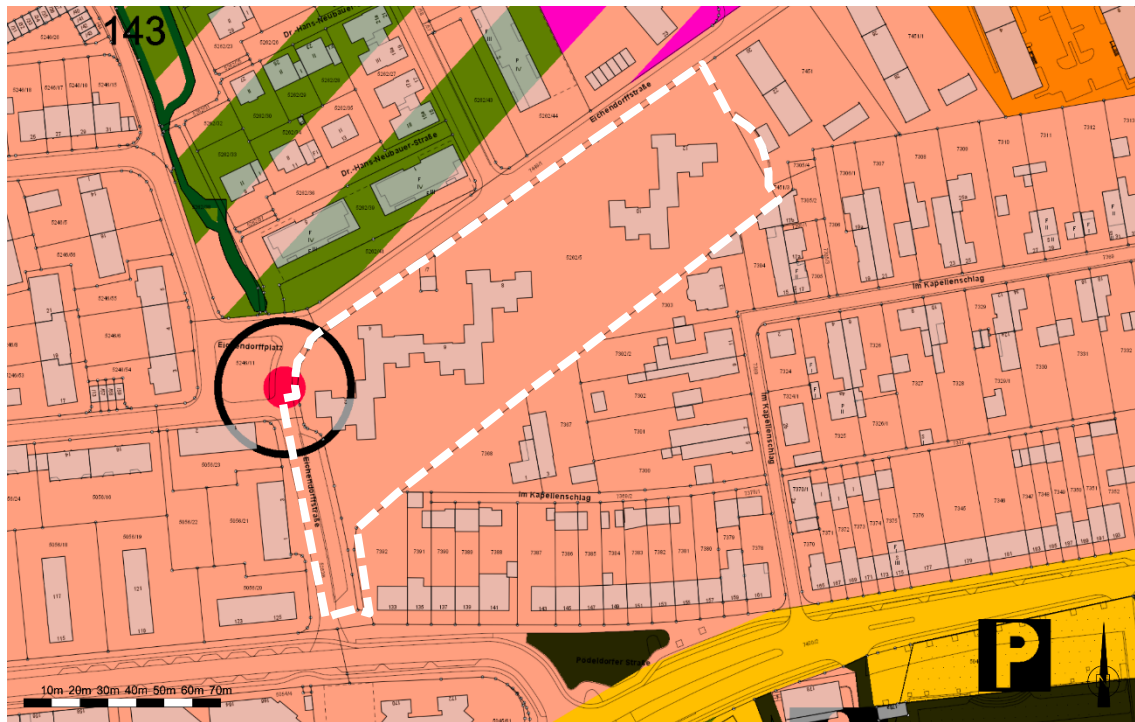


Abbildung 3: Aktuell gültiger Flächennutzungsplan, Teilplan Landschaftsplan mit Geltungsbereich

2.2.4 Zweckentfremdungssatzung

Die Zweckentfremdungssatzung der Stadt Bamberg wurde im Herbst 2020 ausgearbeitet und am 04.12.2020 bekannt gemacht. Ziel der Satzung war es, die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu sichern. Insbesondere sollte die Zweckentfremdung von Wohnraum zur Gästebeherbergung in Form von Ferienwohnungen oder Kurzzeitwohnungen (z.B. Boardinghäuser) sowie zu gewerblichen oder beruflichen Nutzungen verhindert werden. Auf Grundlage dieser Satzung konnte Wohnraum, welcher der örtlichen Bevölkerung für die dauerhafte Nutzung zur Verfügung steht, gesichert werden, sodass eine Änderung des bereits seit den 1970er-Jahren geltenden Bebauungsplans Nr. 421 B zur Steuerung von Ferienwohnungen zunächst nicht erforderlich erschien.

Mit Beschluss vom 03.06.2022 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Zweckentfremdungssatzung vom Dezember 2020 jedoch verworfen. Seitdem besteht keine eigenständige rechtliche Grundlage mehr, um die Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen zu steuern:

Um der Gefahr einer weiteren Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen entgegenzuwirken und die Wohnraumversorgung im Plangebiet zu sichern, wird der Bebauungsplan Nr. 421 B nun im Wege einer Änderung angepasst.

2.2.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 421 B

Eine Feinsteuerung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 421 B nicht vorgenommen, sodass sich die zulässigen Nutzungen nach § 3 BauNVO 1968 richten:

- §3 Abs. 1 BauNVO 1968: Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.
- §3 Abs. 2 BauNVO 1968: Zulässig sind Wohngebäude.
- §3 Abs. 3 BauNVO 1968: Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Daneben sieht der Bebauungsplan Nr. 421 B eine staffelweise Höhengestaltung vor, Flächen für private und öffentliche Kfz-Stellplätze sowie private Kinderspielplätze und private Grünflächen.

Die Grundkonzeption des Bebauungsplans zielt demnach auf einen qualitativen reinen Wohnstandort ab. In Zusammenschau mit dem städtebaulichen Konzept wird ersichtlich, dass Nutzungen über eine reine Wohnnutzung darüber nicht Ziel der Quartiersentwicklung waren.

3. Art des Verfahrens

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 421 D erfolgt lediglich eine Feinsteuerung bestimmter Nutzungen. Die grundsätzliche Planungskonzeption bleibt erhalten und wird zusätzlich gestärkt. Insofern werden durch die vorliegende Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt (§ 13 Abs. 1 BauGB). Somit wird der Bebauungsplan 421 D im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann demnach durchgeführt werden, wenn die Änderung – also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bauleitplans – oder die Ergänzung – also das Hinzutreten weiterer Darstellungen bzw. Festsetzungen ohne Veränderung des Bisherigen – das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Das ist insofern der Fall, als dass der Bebauungsplan Nr. 421 D durch seine Ergänzungen die Festsetzungen des Bebauungsplans 421 B, die reine Etablierung von Wohnnutzungen, weiterhin unterstützt. Die städtebaulichen Ziele, welche mit den B-Plan 421 B verfolgt wurden bzw. verfolgt werden, haben weiterhin Bestand.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben ausgelöst, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter. Somit ist an dieser Stelle keine erneute Untersuchung zu veranlassen. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, bestehen keine.

Daher wird im Sinne des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 Teilsatz 2 BauGB eine Überwachung nach § 4c BauGB nicht angewandt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da im Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich bereits Wohnbauflächen dargestellt sind und im Bebauungsplan Nr. 421 D die Art der baulichen Nutzung in den Grundzügen nicht geändert, sondern lediglich spezifiziert wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans - Teilplan Art der Nutzung und Teilplan Landschaftsplan - nicht erforderlich.

Die Planung beschränkt sich auf die Spezifizierung der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 421 D, somit sind Auswirkungen auf Natur und Umwelt nicht zu erwarten. Beim Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen, bereits bebauten Bereich, für den sich durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen das Verhältnis zwischen versiegelten und unversiegelten Flächen nicht verändert. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft entsteht durch den Bebauungsplan 421 D nicht.

Da das Planverfahren nach § 13 BauGB als Vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird und die Ergänzung der textlichen Festsetzungen keine Umweltbelange berührt, ist kein formeller Umweltbericht erforderlich.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Verhältnis zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 421 B

Sämtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 421 B, die durch den Bebauungsplan Nr. 421 D nicht geändert oder ergänzt werden, gelten unverändert fort. Der Bebauungsplan Nr. 421 D dient ausschließlich der textlichen Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 421 B hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Die im Bebauungsplan Nr. 421 B festgesetzte Art der baulichen

Nutzung (Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO 1968) bleibt unverändert; sie wird durch den Bebauungsplan Nr. 421 D lediglich durch eine Konkretisierung der zulässigen und unzulässigen Nutzungen ergänzt. Die bestehenden Festsetzungen zum Reinen Wohngebiet, zur baulichen Dichte, zur Höhenstaffelung, zu den öffentlichen und privaten Stellplätzen, privaten Kinderspielplätzen und privaten Grünflächen bleiben unangetastet.

Die Stadt Bamberg beabsichtigt, den bestehenden, seit den 1970er-Jahren etablierten reinen Wohnstandort an der Eichendorffstraße zu erhalten und zu stärken. Der Bebauungsplan Nr. 421 D nimmt deshalb eine Feinsteuerung der zulässigen und nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen innerhalb des bereits festgesetzten Reinen Wohngebiets vor. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 421 B, ein qualitativ geprägtes Wohnquartier mit dauerhafter Wohnnutzung, wird dadurch nicht geändert, sondern ausdrücklich bestätigt und langfristig gesichert.

4.2 Art der baulichen Nutzung / Ausschluss von Ferienwohnungen

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters (Reines Wohngebiet) werden im Bebauungsplan Nr. 421 D die grundsätzlich möglichen Nutzungen durch eine textliche Festsetzung im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB näher konkretisiert und eingeschränkt.

Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 421 D:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO

Ferienwohnungen sind gemäß § 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Sie dienen ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt und nicht dem dauerhaften Wohnen.

Mit dem Ausschluss von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO nutzt die Stadt Bamberg ihre Befugnis zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO. Sie entziehen dem örtlichen Wohnungsmarkt dauerhaft benötigten Wohnraum, führen zu einer erhöhten Fluktuation der Bewohnerstruktur und können die Wohnruhe beeinträchtigen.

Im Reinen Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 421 B, das von Anfang an auf die dauerhafte Wohnnutzung ausgerichtet war und sich entsprechend etabliert hat, stehen solche Nutzungen dem städtebaulichen Ziel eines stabilen, durch Dauerwohnnutzung geprägten Wohnquartiers entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 421 D stellt daher klar, dass kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen in diesem Gebiet ausgeschlossen sind.

Mit dem Ausschluss werden die Belange der Wohnraumsicherung und der Erhalt des Sozialgefüges im Gebiet an der Eichendorffstraße besonders gewichtet. Angesichts der Einstufung Bambergs als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, der prognostizierten Bevölkerungszunahme und der bereits heute spürbaren Engpässe am Wohnungsmarkt ist es städtebaulich erforderlich, den vorhandenen Wohnraum im Plangebiet vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und weitere Zweckentfremdungen zu vermeiden.

Die Interessen einzelner Eigentümer an einer wirtschaftlichen Nutzung ihrer Wohnungen als Beherbergungsbetriebe oder Ferienwohnungen sowie die Belange des Tourismus und des Beherbergungsgewerbes wurden in der Abwägung berücksichtigt. Im Ergebnis überwiegen im konkreten, seit Jahrzehnten als reines Wohnquartier geprägten Gebiet jedoch die öffentlichen Belange der Wohnraumversorgung, der Erhaltung der Wohnruhe und der Stabilität der Bewohnerstruktur. Zudem stehen im übrigen Stadtgebiet andere, städtebaulich besser geeignete Standorte für Beherbergungs- und touristische Nutzungen zur Verfügung.

Insgesamt trägt der Bebauungsplan Nr. 421 D damit dazu bei, den bestehenden reinen Wohnstandort an der Eichendorffstraße zu sichern, die Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern und die städtebauliche Entwicklung im Sinne des Flächennutzungsplans sowie der übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung fortzuentwickeln.

Stadtplanungsamt Bamberg
08.07.2026