

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2018/1840-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      09.08.2018</p> <p>Referent:                    Beese Thomas</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 307 J</b>  <b>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet nördlich der Memmeldorfer Straße zwischen Villachstraße und Kärntenstraße; Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 307 G</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>19.09.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Antrag der Auto-Scholz GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Bauleitplan-Änderungsverfahrens
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**I. Sitzungsvortrag:**

**1. Anlass und Ziel der Planung**

Durch die Firma Auto-Scholz GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümer der beplanten Flurstücke wird mit Schreiben vom 27.04.2018 ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplan-Änderungsverfahrens gestellt (Anlage 1).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 J unterstützt die Stadt Bamberg das Planungsansinnen des Grundstückseigentümers auf Expansion seiner Betriebsflächen. Der Bebauungsplan dient der planungs- und baurechtlichen Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Gewerbetreibenden auf einer künftigen Gewerbefläche gemäß § 8 BauNVO.

**2. Art des Verfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Durch den Grundstückseigentümer wurden eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Umweltbericht beauftragt. Entsprechende Untersuchungen wurden durchgeführt und als Anlagen zur Begründung aufgeführt.

### **3. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet, nördlich der Memmelsdorfer Straße, östlich der Villachstraße und schließt westlich an die bestehenden Gewerbeflächen der Kärntenstraße an.

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von circa 0,31 ha und folgende Flurnummern:

5960/2 ganz sowie 5964/7 und 5967/6 teilweise (jeweils Gemarkung Bamberg) und wird von den Flurnummern 5959/2 (Norden), 5967/6 (Osten), 5964/7 (Süden), 5960 (Westen) der Gemarkung Bamberg begrenzt.

### **4. Rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg werden die Flurnummer 5960/2 im Teilplan Art der Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“, die Flurnummern 5964/7 sowie 5967/6 als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt. Nördlich und westlich grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“, östlich und südlich grenzen Flächen der Gebietskategorie „eingeschränktes Gewerbegebiet“ an den Geltungsbereich an.

Im Teilplan Landschaftsplan werden die Flurnummer 5960/2 als „Ackerbaufläche“, die Flurnummern 5964/7 sowie 5967/6 als „Gewerbesiedlungsbereich“ in Verbindung mit einer Ausweisung als „Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung“ dargestellt. Das Plangebiet liegt südlich der Grünverbindung „Flugplatz Breitenau – Friedhof“.

#### **4.2 Planungsrechtliche Grundlage**

Der geltende Bebauungsplan Nr. 307 G vom 17.09.1997 weist die Fläche der Flurnummer 5960/2 als Fläche für Landwirtschaft – Erwerbsgartenbau aus. Die Teilflächen der Flurnummern 5964/7 und 5967/6 sind als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 307 G im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307 J werden außer Kraft gesetzt, sobald dieser Rechtskraft erlangt.

#### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Der Antragsteller ist Eigentümer aller betreffenden Grundstücksflächen.

#### **4.4 Baumschutzverordnung**

Der Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg erstreckt sich nicht auf die Flächen der Flurnummer 5960/2. Die Baumschutzverordnung wird hinsichtlich dieser Flächen bei einer Satzungsänderung entsprechend angepasst.

### **5. Konzept der städtebaulichen Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 307 J weist den Bereich nördlich der Memmelsdorfer Straße zwischen Villachstraße und Kärntenstraße gemäß § 8 BauNVO als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE) aus. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von circa 0,31 ha die Flurnummern 5960/2, 5964/7 sowie 5967/6. Im westlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereichs werden die erforderlichen Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes sollen künftig gemäß § 8 BauNVO die Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig sein, ausgenommen Anlagen für sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten werden ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan regelt neben der Art auch das Maß der baulichen Nutzung. Die maximale bauliche Ausnutzung wird mittels Grundflächenzahl von 0,8 sowie mittels Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Weiterhin wird die zulässige Zahl an Vollgeschossen auf IV, eine maximale Traufhöhe baulicher Anlagen auf 14 m, gemessen über der natürlichen Geländehöhe, festgesetzt.

## 6. Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich-Regelung

Durch den Antragsteller wurde eine Umweltprüfung beauftragt und durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind dem Umweltbericht als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 307 J zu entnehmen.

Das bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Areal wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 J künftig als Gewerbefläche festgesetzt. Durch die Neuplanung wird ein Ausgleichsbedarf ausgelöst. Die Ermittlung dieses Bedarfs wird im Umweltbericht, Unterpunkt 4.2 behandelt. Die angestellten Berechnungen ergeben eine Gesamteingriffsfläche von 1981 m<sup>2</sup> sowie einen Gesamtausgleichsbedarf für die Maßnahme von 991 m<sup>2</sup>. Etwa 500 m<sup>2</sup> interne Ausgleichsflächen stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung, so dass der erforderliche Ausgleich vollständig erbracht werden kann. Entsprechende Festsetzungen sind dem Bebauungsplan-Konzept zu entnehmen.

## II. Beschlussvorschlag:

- 1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
- 2. Der Bau- und Werkssenat gibt dem Antrag der Auto-Scholz GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Bauleitplan-Änderungsverfahrens statt.
- 3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 J.
- 4. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 307 J vom 19.09.2018
- 5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- 6. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.
- 

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

## Anlage/n:

- Anlage – Antrag Auto-Scholz GmbH & Co. KG vom 27.04.2018

## Verteiler:



Mercedes-Benz

Auto-Scholz® · Kärntenstraße 1 · 96052 Bamberg

Auto-Scholz® GmbH & Co. KG

Autorisierter Mercedes-Benz  
Verkauf und Service

gegründet 1894

Geschäftsleitung

Stadt Bamberg  
Herrn Oberbürgermeister  
Andreas Starke  
Rathaus  
Maximilianplatz 3  
96047 Bamberg

Eingang Stadt Bamberg  
Sekretariat OB  
02. Mai 2018

27.04.2018

**Antrag auf Einleitung eines Bauleitplan-Änderungsverfahrens für  
Bebauungsplan Nr. 307 G Westlich der verlängerten Kärntenstrasse und  
diesbezüglichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Starke,

wir dürfen Bezug nehmen auf unser Erstgespräch zu o. g. Thema sowie auf das gestrige, äußerst konstruktive Gespräch im Stadtplanungsamt.

Die Fa. Auto-Scholz GmbH & Co.KG benötigt dringend Expansionsflächen für den Standort Kärntenstraße und hat dazu Grunderwerb getätigt. Derzeit werden dringend Stellplätze für Ausstellungsfahrzeuge und angelieferte Fahrzeuge benötigt, später ist auch eine bauliche Nutzung angedacht. Daher wurde gestern vereinbart, das bestehende Gewerbegebiet Kärntenstraße auch auf das Grundstück Fl.-Nr. 5960/2 auszudehnen. Hierzu ist die Anpassung der städtischen Bauleitplanung erforderlich.

Hiermit beantragen wir formlos die Einleitung des Änderungsverfahrens für

- den Teilbereich der o. g. Flurnummer des Bebauungsplanes 307 G und
- den diesbezüglichen Teilbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Die Änderungen erfolgen in regulären Bauleitplan-Änderungsverfahren. Die Firma Auto-Scholz erklärt sich bereit, die Kosten für die Verfahren zu übernehmen. Zur fachlichen Betreuung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, hinzugezogen.

**AUTO-SCHOLZ**

Rechtsform: Kommanditgesellschaft, Handelsregister: Bamberg HRA-Nr.: 8529  
P.h.G.: M. Eidenmüller GmbH Bamberg, Handelsregister: Bamberg HRB-Nr.: 2482  
Sitz der Gesellschaften: Bamberg  
Geschäftsführer: Michael Eidenmüller  
Sparkasse Bamberg, IBAN DE97 7705 0000 0000 0766 04, BIC BYLADEM1SKB  
UST-IdNr. DE132284958

Kärntenstraße 1  
96052 Bamberg  
Telefon +49 9 51 93 33-0  
Telefax +49 9 51 93 33-1 10  
www.auto-scholz.de



Mercedes-Benz – sind eingetragene Marken der Daimler AG, Stuttgart, Deutschland

Mit weiteren Betrieben in

96052 Bamberg  
Kärntenstraße 1  
Telefon +49 9 51 93 33-0  
Telefax +49 9 51 93 33-1 60

91301 Forchheim  
Daimlerstraße 2  
Telefon +49 9 19 16 20-0  
Telefax +49 9 19 16 20-50

91315 Höchstadt/Aisch  
Carl-Benz-Straße 1  
Telefon +49 91 93 63 67-0  
Telefax +49 91 93 63 67-30

91257 Pegnitz  
Brunnenäcker 1  
Telefon +49 92 41 9 82-0  
Telefax +49 92 41 9 82-90

95326 Kulmbach  
Adalbert-Raps-Straße 4  
Telefon +49 92 21 82 00-0  
Telefax +49 92 21 82 00-19

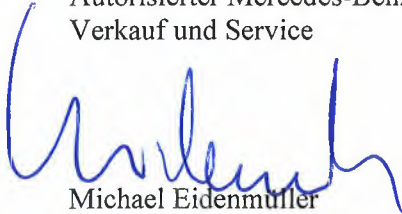
95326 Kulmbach  
Albert-Ruckdeschel-Straße 31  
Telefon +49 92 21 8 01 00-0  
Telefax +49 92 21 8 01 00-10

95448 Bayreuth  
Wolfsbacher Straße 10  
Telefon +49 92 09 10-0  
Telefax +49 92 09 10-1 10

Wir bitten Sie, die notwendigen Schritte einzuleiten und bedanken uns herzlich für Ihre Unterstützungen.

Mit freundlichen Grüßen

Auto-Scholz GmbH & Co. KG  
Autorisierter Mercedes-Benz  
Verkauf und Service



Michael Eidenmüller  
Inhaber