

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2011/0466-62</b>
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	1561/11
		Datum:	14.09.2011
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Elisabeth Dirauf
<b>Vorbescheid: Neubau einer Basketball-Trainingshalle, Bamberg, Forchheimer Str. 13</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
05.10.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

#### **I. Sitzungsvortrag:**

**Bauherr:** Förderverein der Basketballstiftung Bbg. e.V.

**Entwurfsverfasser:** Arch. Stephan Gleisner

#### **Kurzbeschreibung:**

Es wird beabsichtigt eine Basketball-Trainingshalle zu bauen. Die Sporthalle erhält ein flachgeneigtes Satteldach, die dazugehörigen Nebenräume wie z.B. Umkleiden und Sanitärräume sowie Büro und Cafeteria werden in einem 2-geschossigen Anbau vorgesehen. Weiterhin ist im Südosten ein 1-geschossiger Anbau geplant, der einen Fitnessbereich beinhaltet, das Dach wird als Dachterrasse ausgebildet. Die Halle soll von Kindern und Jugendlichen sowie von Profis genutzt werden.

#### *Größe des Bauvorhabens:*

- Sporthalle  
Breite: 22,60 m    Länge: 42,37 m    Traufhöhe: 8,00 m    Firsthöhe: ca. 9,40 m
- 2-geschossiger Anbau  
Breite: 9,11 m                      Länge: 53,53 m                      Höhe: 7,00 m
- 1-geschossiger Anbau  
Breite: 9,30 m                      Länge: 21,44 m                      Höhe: 4,20 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja     nein  
Antragseingang: 23.08.2011  
vollständig: 31.08.2011

#### **Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB**

##### *\* Außenbereich (§ 35 BauGB)*

Nach Flächennutzungsplan – Gebietscharakter: Sondergebiet

Sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, ein Bebauungsplan existiert hier nicht. Allerdings liegt diese Fläche im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 251 G für das Messegelände Bamberg, der hier eine öffentliche Grünfläche und Lärmschutzmaßnahmen vorsieht.

Zudem kennzeichnet er das Gelände als Altlastenverdachtsfläche. Aus städtebaulicher Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden

### **Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:**

#### *Nachbarzustimmung:*

✳ Nicht erforderlich, da der Bauherr einen Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO gestellt hat.

#### *Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 19      anrechenbar: -/-      nachzuweisen: 19  
Der Bauherr möchte den Stellplatznachweis über die Parkplätze der benachbarten Stechert-Arena führen. Die Überprüfung hat jedoch ergeben, dass alle vorhandenen Stellplätze für die Stechert-Arena erforderlich sind. Es ist daher ein neuer Stellplatznachweis erforderlich.

#### *Kinderspielplatz:*

● nachgewiesen      ✳ nicht erforderlich      ● abzulösen

*Barrierefreiheit:*      Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*      ● ja      ✳ nein

#### *Besonderheiten:*

- Erschließung

Die Erschließung wird zurzeit noch geprüft.

- Naturschutz

Aus Sicht des Naturschutzes kann dem Vorbescheid vorerst nicht zugestimmt werden. Er thematisiert in keinerlei Weise die naturschutzrechtlichen und -fachlichen Rahmenbedingungen.

Bei dem beplanten Grundstück Fl.Nr. 4446/21 (6176m<sup>2</sup>) handelt es sich teilweise (1110m<sup>2</sup>) um eine Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft in Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplatzanlagen für die Stechert-Arena in der Südflur. In den vergangenen Jahren hat sich dort eine wärmeliebende Ruderalflur gemäß Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern gebildet (RF), wie sie typisch ist für trockenwarme Standorte.

Für das Gebiet ist der Bebauungsplan 251 G in Aufstellung. Er sieht im Entwurf für einen Teil (nördlicher Teil) des Grundstückes 4446/21 Grünfläche vor. Die vorgelegte Planung nimmt Teile dieser Grünfläche in Anspruch.

Naturschutzrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung ist, dass eine Ersatzfläche im gleichen Landschaftsraum (auf Sandboden liegende Acker- bzw. Gärtnerfläche) für Zwecke des Naturschutzes vorab bereitsteht und zugeordnet wird. Die Ersatzfläche ist mit Flurnummer und nach Grundbucheintrag als „Biotop ohne landwirtschaftliche Nutzung“ im Baubescheid festzuschreiben.

Als Voraussetzung für eine Bebauung sind die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Zudem ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erstellen, aus der hervorgeht, wie groß die Ersatzfläche zu sein hat. Zu der Ausgleichsfläche von 1110m<sup>2</sup> (für die Stechert-Arena-Stellplätze) kommt die durch den geplanten Hallenbau ausgelöste Ausgleichsverpflichtung.

Das benachbarte Teilgrundstück kann, da es laut aktueller Plandarstellung Vorbehaltsfläche für ein Blockheizkraftwerk ist, nicht als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft anerkannt

werden. Daher ist eine gesicherte externe Fläche vom Bauherrn zur Verfügung zu stellen. Dabei kann ggf. die Fläche einer Dachbegrünung vom Ausgleichsbedarf abgezogen werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist in einen noch vorzulegenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan einzuarbeiten (Größe, Art und Qualität zu pflanzender Gehölze, Dachbegrünung, Oberflächengestaltung, Fassadenbegrünung, Stellplatzeingrünung – je 6 Stellplätze ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum). Des Weiteren muss eine dauerhaft gesicherte und in geeigneter Weise hergestellte Ausgleichsfläche im Moment des Eingriffes bereitliegen.

- Altlasten

Vorhergehende Untersuchungen des Geländes haben den Nachweis von altlastrelevanten Auffüllungen erbracht. Diese stehen jedoch einer Nutzung des Geländes für die Errichtung einer Basketball-Trainingshalle nicht entgegen. Es ist jedoch folgendes zu beachten: Bei Erdarbeiten anfallende Aushubmassen zur Erstellung der Bodenplatte sind entsprechend den bestehenden Vorschriften zu untersuchen und zu entsorgen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Untergrund nicht tragfähig ist, anfallendes Bohrgut aus der Erstellung von Bohrpfählen ist analog zum Erdaushub zu behandeln.

- Immissionsschutz

Das Bauvorhaben befindet sich in der Nachbarschaft zur Stechert-Arena. Durch diese vorhandene Nutzung und der damit verbundenen Vorbelastung wird der vorgegebene Immissionsrichtwert bereits ausgeschöpft. Um aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dem Bauvorhaben Basketball-Trainingshalle zustimmen zu können, darf durch die geplante Nutzung kein weiterer Beitrag zum geforderten Immissionsrichtwert erfolgen, insbesondere ist hier das angrenzende Wohngebiet als maßgeblicher Immissionsort zu beurteilen. U.a. sind technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen, die Art und die zeitliche Nutzung der Trainingshalle, der Parkplatzlärm, wie auch der Zu- und Abfahrtverkehr bereits in die weitere Planung einzubeziehen. Für den geplanten Neubau der Basketball-Trainingshalle ist zur Beurteilung der gesamten Lärmsituation ein Nachweis in Form eines schallschutztechnischen Gutachtens vorzulegen und mit dem Bauantrag einzureichen.

**Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:**

Stadtdenkmal:	<input checked="" type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nein	
Einzeldenkmal:	<input checked="" type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nein	
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input checked="" type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nein	<input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich
BLfD:	<input checked="" type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nein	<input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich

**II. Beschlussvorschlag**

Der Senat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zu. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen Stellplätze sowie die natur- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nachzuweisen

**Anlage/n:**

**Verteiler:**

Bamberg, den 14.09.2011  
Baureferat

FB 6A: \_\_\_\_\_  
Bauer-Banzhaf

Amt 62: \_\_\_\_\_  
Stenglein

Michael Ilk

\_\_\_\_\_  
Dirauf