

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2012/0080-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 16.03.2012 Referent: Ilk, Michael Amtsleiter: Lang, Harald Sachbearbeiter: Krause, Marie-Luise	
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 307i mit integriertem Grünordnungsplan Gebiet zwischen Kärntenstraße und Josef-Kindshoven-Straße Änderung des Bebauungsplanes Nr. 307 G von 1998</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.04.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Billigung der Planung**
- **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Bau GB**

## **I. Sitzungsvortrag:**

### 1. Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 19.01.2012 teilt die Motor-Nützel GmbH ihre Erweiterungsabsicht des in diesem Gebiet bereits ansässigen Audi-Zentrums und VW-Betriebes um eine Skoda-Niederlassung mit Ausbau der Werkstattkapazitäten mit, wozu Erweiterungsflächen erforderlich sind.

Südwestlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzend ist nach derzeitigem Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 307 G (von 1998) eine Grünfläche für 2 Sportplätze (für die Universität) geplant, deren Realisierung in diesem Umfang nicht mehr vorgesehen ist.

Somit kann eine Teilfläche zur vorgenannten Betriebserweiterung abgeteilt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Erweiterungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,75 ha, die von Kärntenstraße, Josef-Kindshoven-Straße und ehemaligem Bahndamm umgrenzt ist. Das Gebiet liegt mit dem nordöstlichen Teil innerhalb des Bauschutzbereiches (Einflugschneise) des Flugplatzes Bamberg-Breitenau.

Im Plangebiet befinden sich zur Zeit folgende Nutzungen:

- an der Kärntenstraße Hausnr. 7 Universitätsnutzung, Hausnr. 9 und 11 Autohäuser
- an der Josef-Kindshoven-Straße Hausnr. 2 ein Autohaus

- im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen
- und im Westen Grünfläche auf dem ehem. Bahndamm

An den Geltungsbereich grenzen im Westen und Osten Gewerbegebiete, im Nordosten (nördlich der Kärntenstraße) Industriegebiete, im Südwesten öffentliche Grünfläche – Sportplatz und im Südosten Sondergebiet – Studentenwohnheim an.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 307 G, in dem der nördliche Bereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist, in das eine öffentliche Stichstraße mit Wendehammer von der Kärntenstraße aus führt. Der südliche Bereich ist öffentliche Grünfläche – Sportfläche.

Im Westen grenzt jeweils die Bahnlinie mit einem vorgelagerten Pflanzstreifen an.

### 4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan – Teilplan Art der Nutzung im gesamten nordöstlichen Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet. Der südliche Bereich ist Grünfläche – Sportplatz. Im südöstlichen Teil bestehen zwischen dieser Grünfläche – Sportplatz und dem angrenzenden Sondergebiet Studentenwohnheim Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Im Westen führt an beiden Gebieten entlang die Fläche für Bahnanlagen, für die zur südöstlich angrenzenden Grünfläche – Sportplatz ebenfalls Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorzunehmen sind.

Im Teilplan Landschaftsplan führt entlang der Bahn eine Hauptwegebeziehung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, wobei der südöstliche Bereich ebenfalls eingeschränktes Gewerbegebiet und die westliche Fläche der Bahnanlage Grünfläche wird.

### 5. Erläuterung der Planung

Der nordöstliche Geltungsbereich bleibt nach wie vor Gewerbegebiet – lediglich wurden für die bestehende Bebauung (2 Autohäuser) auch die Zufahrtmöglichkeiten geregelt, so dass der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 307 G geplante öffentliche Zufahrtstutzen von der Kärntenstraße nicht mehr benötigt wird und somit entfällt.

Der südöstliche Geltungsbereich – bisher im Bebauungsplan Nr. 307 G vorgesehen für Grünfläche – Sportplatz – wird seitens der Universität nicht mehr (in dieser Größe) benötigt und kann somit im oberen Teil dem bestehenden nördlichen Gewerbegebiet zugeschlagen werden. Jedoch wird dieser Bereich eingeschränktes Gewerbegebiet zum Schutz des östlich angrenzenden Studentenwohnheims. Es wird daher festgesetzt, dass nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die das Studentenwohnheim im Einwirkungsbereich nicht wesentlich stören. Die Einschränkung bezieht sich damit ausschließlich auf eine Reduzierung der Emissionspegel.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 bei maximal II Geschossen festgesetzt.

Der derzeit zwischen Gewerbegebiet und landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehende Weg von der Josef-Kindshoven-Straße bis zur Gundelsheimer Straße im Eigentum der Stadt Bamberg (FlurNr. 6131) soll bis an den ehem. Bahndamm als öffentliche Zufahrt ausgebaut werden. Der Baurechtsrahmen für den nordöstlichen Bereich wird vom bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 307 G im wesentlichen übernommen – lediglich nach Süden wird er mit ca. 9 m Abstand zur geplanten Zufahrt verlängert, was dem Abstand der bestehenden Bauung (VW-Autohaus) an der Josef-Kindshoven-Straße entspricht. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 und einer

maximalen Traufhöhe von 14 m bei maximal bis IV Geschossen ebenfalls übernommen.

Die ehemalige Bahnanlage im Westen besteht nicht mehr – das Grundstück ist zwischenzeitlich in das Eigentum der Stadt Bamberg übergegangen.

Der Bereich nördlich des bestehenden Weges (zwischen Josef-Kindshoven-Straße und Gundelsheimer Straße) bis zur Kärntenstraße ist derzeit als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, wobei teilweise ein östlicher Streifen für Stellplätze des jeweiligen Autohauses genutzt wird.

Südlich des bestehenden Weges im südlichen Bereich der ehem. Bahnfläche wird dieser Weg nach Süden fortgeführt. Im Bebauungsplan-Konzept wird die Fläche der ehemaligen Bahnanlage als Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher und eine Geh- und Radwegeverbindung von der Josef-Kindshoven-Straße und Gundelsheimer Straße nach Süden geplant.

## 6. Grünordnung

Entlang des westlichen Geltungsbereiches wird die ehemalige Bahnanlage zur Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher ausgewiesen. Der bestehende Baumbestand ist außerhalb der Bebauung zu erhalten – für notwendige Baumfällungen innerhalb der Baugrenze sind Ersatzpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen vorzunehmen.

Ebenfalls sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher entlang der geplanten Zufahrtsstraße, entlang der Grenze zur verbleibenden Grünfläche – Sportfläche im Süden sowie zum Sondergebiet – Studentenwohnheim vorgesehen.

Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Desweiteren werden für neue Gebäude Dachbegrünungen (bei einer Dachneigung bis 10%) sowie Fassadenbegrünungen für Teilflächen an Gebäuden gefordert.

Stellplätze und Stellplatzanlagen sind mit einem hochstämmigen Laubbaum je 8 Stellplätze zu durchgrünen und mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, - Stellplatzanlagen sind zusätzlich einzugrünen - um so dem Durchgrünungsgebot gerecht zu werden.

## 7. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Bereich.

Ein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung entsteht hierdurch nicht.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der grünordnerischen Planung getroffenen Festsetzungen (Pflanzgebote etc.) ist ein zusätzlicher Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung daher nicht notwendig.

## 8. Einzugsbereich Flugplatz

Der im Plangebiet liegende Bauschutzbereich des Flugplatzes Bamberg-Breitenau bringt aufgrund der höchstzulässigen Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 12,00 m keine nennenswerten Beschränkungen für das Plangebiet mit sich. In diesem Bereich dürfen keine Betriebs- und Heizungsanlagen erstellt werden, die nachhaltige Auswirkungen (Immissionen wie Rauch oder Abgase) auf den Flugbetrieb des Flugplatzes Bamberg – Breitenau haben können. Ersatzansprüche und Beschwerden, die sich auf die vom Flugplatz ausgehenden Emissionen beziehen, können nicht anerkannt werden, selbst wenn sich der Flugbetrieb wesentlich erhöhen sollte.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 307 i für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.04.2012 abgegrenzte Gebiet.

3. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 307 i vom 18.04.2012.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushangs (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
5. Der Bau- und Werksenat 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

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	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:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

**Anlage/n:**

**Verteiler:**

Bamberg,  
Baureferat

Michael Ilk  
Baureferent

Stadtplanungsamt: .....  
(Harald Lang)

.....  
(Marie-Luise Krause)