

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2013/0036-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 29.01.2013 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Thomas Beese Sachbearbeiter: Kristina Dietz	
<b>Wiederaufnahme des Bebauungsplans Nr. K 8 im OT Bruckertshof und Sachstandsbericht zur Sanierung des Bruckertshofs</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.03.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 23.07.2012 – Anlage 1

Mit Schreiben vom 23.07.2012 hat Herr Kuntke im Namen der SPD-Stadtratsfraktion folgenden Antrag gestellt:

*Die SPD-Stadtratsfraktion beantragt die Wiederaufnahme des Bebauungsplanes „K 8“ im OT Bruckertshof, welcher im Zuge der geplanten Unternehmensansiedlung der Firma Günther aufgehoben wurde. Die SPD-Stadtratsfraktion schlägt in diesem Zusammenhang vor, einen Teil der Fläche als Baulandmodell zu verwerten und im Rahmen des Bebauungsplanes „K8“ weitere Flächen der Firma Brose zur Verfügung zu stellen.*

### Stellungnahme des Baureferates

Der Bebauungsplan Nr. K 8 war von 1988 bis 1998 bzw. 2000 rechtskräftig. Die Planung sah im Umfeld des Bruckertshofes die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit acht Baurechten für Einfamilienhäuser vor (siehe Anlage 4). Nördlich und westlich der Wohnbebauung waren private Grünflächen für eine Kleingartennutzung festgesetzt. Im Jahr 1998 wurde mit dem Bebauungsplan Nr. K 5 C der Bereich der Kleingärten als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zwei Jahre später folgte die fast vollständige Überplanung durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Rahmen des Bebauungsplans Nr. K 8 A (siehe Anlage 3). Anlass der Planung waren Erweiterungsabsichten der benachbarten Firmengruppe Günther.

Aus stadtplanerischer Sicht ist eine Erweiterung der Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 70 heutzutage nicht mehr sinnvoll. Der Bebauungsplan Nr. K 8 stammt aus der Zeit, als der Ortsteil Kramersfeld noch am Anfang seiner Entwicklung stand und der Ausbau der Bundesstraße B 26 zur A 70 noch nicht vollzogen war. Bis Ende der 90er Jahre wurde Kramersfeld durch weitere Bebauungspläne erschlossen. Die Entwicklung der Wohnbebauung kann heute als abgeschlossen angesehen werden. Aus städtebaulicher Sicht bilden die Messerschmidtstraße und die Straße Am Melbersee die Grenze zwischen dem Wohngebiet Kramersfeld und dem Gewerbegebiet Kramersfeld rund um die Kronacher Straße. Der Bruckertshof orientierte sich in seiner historischen Gestalt, mit seinen Stallungen und dem grünen Innenhof,

ebenfalls nur nach Osten. Darüber hinaus hat in den letzten 25 Jahren das Verkehrsaufkommen auf der A 70 stark zu genommen, womit auch die Lärmbelastung deutlich angestiegen ist. Insbesondere in den Nachtstunden liegen die Lärmwerte westlich des Bruckertshofes deutlich über den in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Richtwerten. Von einer Erweiterung der Wohnbebauung ist deshalb sowohl aus städtebaulichen als auch aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten abzusehen.

## **2. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.01.2013 – Anlage 2**

Die SPD-Stadtratsfraktion hat sich am 19.01.2013 mit dem Schreiben „Umwidmung des Geländes 'Bauvorhaben GHP' für Wohnbebauung – Sicherung des Einzeldenkmals Bruckertshof“ an den Oberbürgermeister gewandt und folgendes beantragt:

*a) Der derzeit gültige Bebauungsplan K 8 A ist mit dem Ziel zu ändern, dass in verstärktem Umfang auf dem ehemaligen GHP-Gelände Wohnbebauung ermöglicht wird. Dabei ist auf den alten Bebauungsplan K 8 zurückzugreifen.*

*b) Das Einzeldenkmal Bruckertshof ist zu erhalten. Deswegen wird die Verwaltung beauftragt, einen Sachstandsbericht zu den derzeitigen Eigentumsverhältnissen und Sanierungsplanungen in Bezug auf den Bruckertshof zu geben.*

Als Begründung wird aufgeführt:

*Mit dem Verkauf des Bruckertshofs wurde wohl eine akzeptable Lösung zur Sanierung und Wiederbelebung des historischen Gebäudes gefunden. Der neue Eigentümer möchte das Einzeldenkmal seiner früheren Nutzung als Gaststätte, ergänzt um ein kleines Hotel, zuführen.*

*Mittlerweile hat es sich ergeben, dass das ehemalige GHP-Gelände an einen Investor verkauft wurde. Dieser plant nachzeitigem Kenntnisstand eine weitreichende Bebauung des Grundstücks mit Fabrikations- und Lagerhallen mit bis zu 13 m Höhe. Diese Ausmaße der Bebauung waren nicht einmal im extra für GHP konzipierten Bebauungsplan K 8 A angedacht.*

*Die SPD-Stadtratsfraktion ist davon überzeugt, dass dieses Bauvorhaben des Investors die Sanierung des Bruckertshofs gefährdet und den vorgesehenen Betrieb der Gaststätte bzw. des Hotels negativ beeinträchtigen wird, was nicht im Sinne des Denkmalschutzes und der Wiederbelebung eines historischen Gebäudes sein kann.*

### **Stellungnahme des Baureferates**

Zu a) Wie bereits obenstehend im Zuge des SPD-Antrags vom 24.07.2012 begründet, ist eine Ausweisung von Wohnbaurechten westlich des Bruckertshofes sowohl aus städtebaulichen als auch immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten bedenklich.

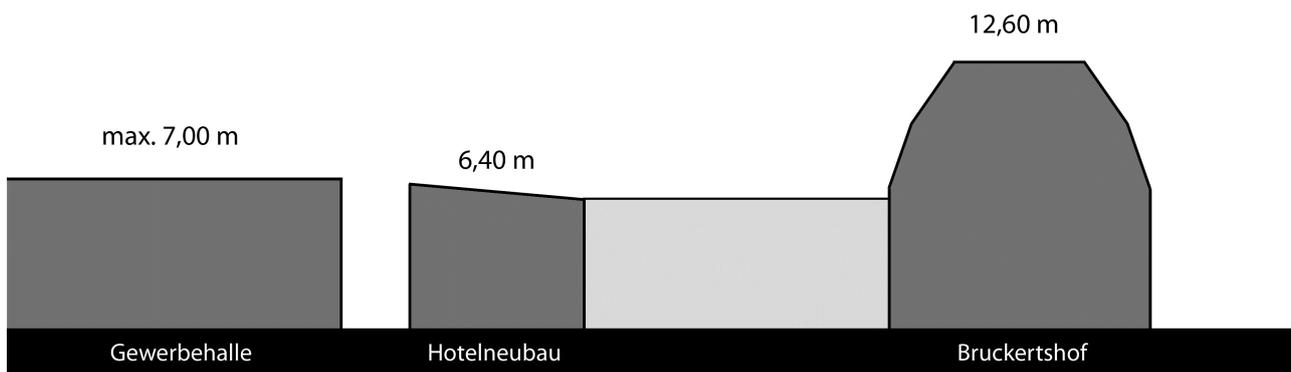
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. K 8 A (Rechtskraft 2000) weist für den Bereich südlich der A 70 und für den Bruckertshof ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 aus (siehe Anlage 4). Im GE (E) ist innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 7 m, für einen Teilbereich bis zu einer Traufhöhe von maximal 12 m, zulässig. Die differenziert festgesetzten Traufhöhen gingen aus einer konkreten Planung der ehemaligen Firmengruppe Günther hervor. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches erstreckt sich eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten, welche als optische Abschirmung des Gewerbes zum benachbarten Wohngebiet geplant ist. Südlich des GE(E) ist für die Fl. Nr. 4560/3 ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Hier ist neben dem bestehenden Gebäude ein zusätzliches eingeschossiges Baurecht in zweiter Reihe vorgesehen. Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit Begrünungsgebot vorgesehen. Darüber hinaus sind für das eingeschränkte Gewerbegebiet flächenbezogene Schallleistungspegel von 53 dB(A) tagsüber und 38 dB(A) nachts festgesetzt. Diese Werte dürfen durch die ansiedelnden gewerblichen Betriebe und Anlagen nicht überschritten werden.

Im Jahr 2012 hat eine Investorengruppe das gesamte Grundstück der MEILLERGHP GmbH an der Kronacher Straße gekauft. Das Grundstück schließt auch die Flächen westlich des Bruckertshofes mit ein. Erste Gespräche hat die Wirtschaftsförderung, das Stadtplanungsamt, das Immobilienmanagement und das

Umweltamt mit dem neuen Besitzer geführt. Der Investor denkt über den Neubau einer Gewerbehalle auf dem unbebauten Grundstück westlich des Bruckertshofes nach. Die genaue Lage, Größe, Höhe und Nutzung des Gebäudes steht noch nicht fest, unterliegt jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Erschließung soll über die Kronacher Straße erfolgen. Benötigte Stellplätze sollen westlich der geplanten Halle, an der vom Wohngebiet abgewandten Seite angeordnet werden. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Schallschutznachweis über die Einhaltung der festgesetzten Schallleistungspegel vorzulegen. Zunächst muss der Investor mit E.ON klären, in welchem Maß eine Bebauung unter der bestehenden 110 kV-Leitung zulässig ist. Ein Bauantrag oder eine Bauvoranfrage liegen nicht vor.

Zu b) Der Bruckertshof wurde mit einer Grundstücksfläche von ca. 1800 m<sup>2</sup> verkauft (siehe Anlage 5). Die Planung sieht vor, das Denkmal zu sanieren und wieder als Gaststätte zu nutzen. In den Sommermonaten soll außerdem ein Biergartenbetrieb stattfinden. Das gastronomische Angebot, soll durch ca. 10 Gästezimmer ergänzt werden. Hierfür ist ein Neubau vorgesehen. Die Kubatur des zweigeschossig geplanten Gebäudes orientiert sich an den historischen Stallungen des Bruckertshofes. In dem geplanten Gebäude werden neben Hotelzimmern noch Küche, Ausschank, Sanitäranlagen und Lagerräume untergebracht werden. Die Gebäuderückseite soll als grenzständige Brandwand ausgebildet werden. Alle Hotelzimmer orientieren sich zum grünen Innenhof. Die erforderlichen Stellplätze sollen nördlich vom Bruckertshof angeordnet werden. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Pinzighof. Dem Bauordnungsamt liegt ein entsprechender Bauantrag vor.

Aus Sicht des Baureferats besteht kein Konflikt zwischen der geplanten Sanierung des Bruckertshofes und der möglichen Erweiterung der benachbarten Gewerbebenutzung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. K 8 A sichergestellt. Der geplante Neubau an den Bruckertshof schirmt sich durch die in Richtung Westen ausgebildete Brandwand vom benachbarten Gewerbegebiet ab und öffnet sich ausschließlich in Richtung des Wohngebiets Kramersfeld. Gemäß dem Bebauungsplan ist, in dem an den Bruckertshof angrenzenden Bereich, eine Bebauung von maximal 7 m Höhe zulässig. Dies entspricht auch annähernd der Höhe des geplanten zweigeschossigen Anbaus an den denkmalgeschützten Bruckertshof. Das Denkmal ist mit einer Firsthöhe von 12,6 m deutlich höher (siehe Abbildung). Zwischen dem geplanten Hotelneubau und einer Gewerbehalle wäre gemäß BayBO im ungünstigsten Fall eine Abstandsfläche von mindestens 3,0 m einzuhalten. Dank Bedürfnissen des Nutzers, Belangen der Rettungswege und der Feuerwehruzufahrten sowie weiterer Vorgaben (z.B. Immissionsschutz, Begrünung) im Zuge eines möglichen Bauantragverfahrens wird sich aber wahrscheinlich ein noch größerer Abstand der Gebäude ergeben. In jedem Fall wird es so sein, dass ein möglicher Neubau einer Gewerbehalle von der Vorderseite des Bruckertshofes aus, wie auch aus dem Innenhof heraus nicht sichtbar sein wird.



Der geplante Neubau auf dem Gelände des Bruckertshofes befindet sich größtenteils innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan (Nr. K 8 A) festgesetzten Baugrenzen. Gemäß Baunutzungsverordnung ist ein Hotelbetrieb in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulassungsfähig. Angedacht ist die vorwiegende Unterbringung von Geschäftsreisenden (Hotel garni). Die Genehmigungsfähigkeit setzt ein Schallschutzgutachten mit der Nachweisführung voraus, dass das geplante Vorhaben mit der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung vereinbar ist. Eine Änderung des Bebauungsplans Nr. K 8 A ist nicht erforderlich.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferats zur Kenntnis.
2. Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 23.07.2012 ist damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.
3. Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.01.2013 ist damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.

## 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:

## Anlagen:

- Anlage 1: Antrag SPD-Stadtratsfraktion vom 23.07.2012
- Anlage 2: Antrag SPD-Stadtratsfraktion vom 19.01.2013
- Anlage 3: Auszug des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. K 8 A
- Anlage 4: Auszug des überplanten Bebauungsplans Nr. K 8
- Anlage 5: Lageplan der neuen Grundstücksaufteilung Bruckertshof

## Verteiler:

Bamberg,  
Baureferat

.....  
(Michael Ilk)  
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....  
(Thomas Beese)

.....  
(Kristina Dietz)