

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2013/0415-61</b>
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	
	Datum:	22.08.2013
	Referent:	Ilk Michael
	Amtsleiter:	Beese Thomas
	Sachbearbeiter:	Dietz Kristina
<p><b>Bebauungsplan Nr. K 8 A in Kramersfeld</b>  <b>- Prüfauftrag vom 06. März 2013 auf Änderung von Gewerbegebiet in Wohngebiet</b>  <b>- Prüfungsergebnis</b></p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.09.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Prüfauftrag vom 6. März 2013

Der Bausenat hat dem Baureferat am 6. März 2013 den Prüfauftrag erteilt, zu ermitteln, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. K 8 A, im Wege eines Bebauungsplanänderungsverfahrens, eine Wohnbebauung ermöglicht werden kann. Dabei sollten insbesondere auch Entschädigungsfragen im Hinblick auf den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. K 8 A geprüft werden.

### 2. Vorgeschichte

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Brachfläche mit ca. 23.000 m<sup>2</sup>, die sich südlich der Autobahn A 70, westlich dem Gewerbegebiet an der Kronacher Straße und östlich der Wohnbebauung im Ortsteil Kramersfeld erstreckt. Im Jahr 2012 hat eine Investorengruppe das gesamte Grundstück gekauft, inklusiv der Flächen der MEILLERGHG GmbH an der Kronacher Straße.

Das Gebiet wurde in der Vergangenheit durch mehrere Bebauungspläne überplant. Der Bebauungsplan Nr. K 8 (siehe Abbildung 1) war von 1988 bis 1998 bzw. 2000 rechtskräftig. Die Planung sah im Umfeld des Bruckertshofes die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit acht zweigeschossigen Baurechten vor (1+D). Im nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs waren private Grünflächen für eine Kleingartennutzung festgesetzt. Das Konzept sah eine einhüftige Erschließung der Wohnhäuser über eine, nördlich des Bruckertshofs abzweigende, Stichstraße vor. Im Rahmen des Immissionsschutzes wurde die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Autobahn A 70 vorgesehen.



Abbildung 1: ehemaliger Bebauungsplan K 8

Im Jahr 1998 wurde mit dem Bebauungsplan Nr. K 5 C der Bereich der Kleingärten als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zwei Jahre später folgte die teilweise Überplanung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. K 8 A. Anlass der Planung waren Erweiterungsabsichten der benachbarten Firmengruppe Günther. Mit der Rechtskraft dieser Bebauungspläne ist in deren Geltungsbereich jedes andere Bebauungsplanungsrecht vollständig erloschen.



Abbildung 2: rechtskräftige Bebauungspläne Nr. K 5 C und K 8 A

Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. K 8 A und Nr. K 5 C (siehe Abbildung 2) weisen ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Im Bebauungsplan K 8 A ist innerhalb der Baugrenzen im eingeschränkten Gewerbegebiet eine Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 7 m, für einen Teilbereich bis zu einer Traufhöhe von maximal 12 m, zulässig. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt, welche zur Abschirmung des Gewerbes zum benachbarten Wohngebiet dienen soll. In beiden Bebauungsplänen sind flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 53 dB(A) und nachts 38 dB(A) festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. K 8 A fest, dass bei der Planung der Lagerhalle und des Produktionsbetriebes Vorkehrungen zur Vermeidung von Lärmemissionen gegenüber den benachbarten Wohn- und Mischgebieten zu treffen sind.

In den vergangenen Jahren wurden von den Bewohnern und dem Bürgerverein Kramersfeld immer wieder Bedenken gegen eine Erweiterung der Gewerbebebauung geäußert. Im Vordergrund stand dabei die Sorge um die Zukunft des denkmalgeschützten Bruckertshofs, der viele Jahre leer stand und zu verfallen drohte.

Anfang des Jahres konnte endlich ein gelungenes Konzept für die Wiederbelebung des Bruckertshofs gefunden werden. Die Sanierung des Denkmals durch einen privaten Investor ist bereits weit voran geschritten. Das gastronomische Angebot (Gaststätte und Biergarten) wird durch einen kleinen Hotelbetrieb mit ca. 10 Zimmern ergänzt. Die Zimmer werden in einem zweigeschossigen Anbau an den historischen Bruckertshof untergebracht. Die Gebäuderückseite in Richtung Westen ist als grenzständige Brandwand ausgebildet. Der Rohbau ist bereits fast fertig gestellt.

Von Seiten der Kramersfelder Bevölkerung werden außerdem Ängste gegenüber einer weiteren Zunahme der Lärmbelastung geäußert. Bereits heute ist der Ortsteil durch die Autobahn, das Gewerbe und den Fluglärm einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt.

Darüber hinaus besteht aber auch der Wunsch, durch die Ausweisung von zusätzlichen Baurechten, jungen Familien Zuzugsmöglichkeiten in Kramersfeld anbieten zu können.

### **3. Prüfungsergebnis**

Der vom Bausenat erteilte Prüfauftrag wurde vom Baureferat in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Fachbereich Baurecht eingehend bearbeitet. Dabei sind folgende Fakten ermittelt worden:

#### Flächenausnutzung

Die Fläche südlich der Autobahn A 70, westlich des Gewerbegebiets an der Kronacher Straße und östlich des Wohngebiets Kramersfeld hat eine Größe von ca. 23.000 m<sup>2</sup>. Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. K 5 C und K 8 A weisen eine Fläche von insgesamt ca. 18.000 m<sup>2</sup> als eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Beiderseits der Autobahn erstreckt sich in einem Abstand von 40 m die Bauverbotszone und in einem Abstand von 100 m die Baubeschränkungszone. Gemäß dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 dürfen innerhalb der Bauverbotszone keine Hochbauten errichtet werden. Baugenehmigungen oder Bebauungspläne in einer Entfernung bis zu 100 m zur Autobahn bedürfen der Zustimmung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde und können zur Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, aufgrund von Ausbausabsichten und der Straßengestaltung versagt oder mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Des Weiteren wird das Gebiet durch ein 110 KV- Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG durchschnitten. Beiderseits der Leitung erstreckt sich ein Schutzstreifen von insgesamt 45 m Breite. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitung sind leitungsgefährdende Vorrichtungen, hierzu gehört auch das Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen des Geländes, unzulässig. Eine Bebauung ist nur mit Zustimmung des Netzbetreibers möglich. Der Abstand zwischen Leitung und Gebäudedach muss mindestens 5 Meter betragen. Aufgrund des von einer Hochspannungsleitung ausgehenden elektromagnetischen Feldes wird von Umweltschutzverbänden und Gesundheitsorganisationen von einer Wohnbebauung im Umfeld von Hochspannungsleitungen abgeraten.

Zudem verlaufen durch das Gebiet zwei Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH. Die mittig gelegene Trasse ist nach Auskunft der Open Grid Europe GmbH momentan außer Betrieb. Auf beiden Seiten der Trasse erstreckt sich ein je vier Meter breiter Schutzstreifen. Die Errichtung von Bauwerken innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich nicht erlaubt. Bäume und Sträucher dürfen nur nach Absprache angepflanzt werden.

Aufgrund der genannten Restriktionen würde nur eine Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> für eine Wohngebietsausweisung zur Verfügung stehen (siehe Abbildung 3).

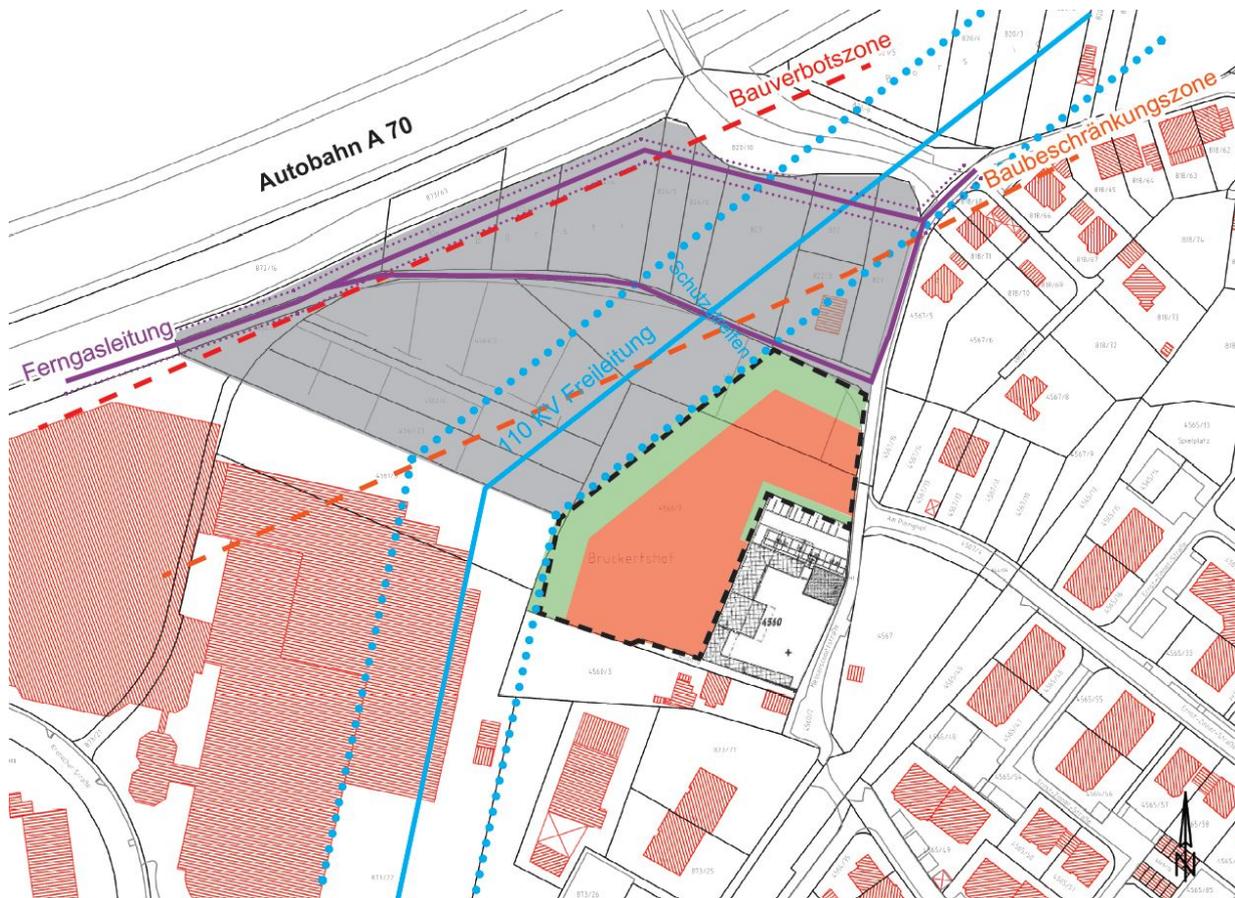


Abbildung 3: Flächenpotential für Wohnbebauung

Innerhalb dieser Fläche sind Grünflächen zur Abstandswahrung gegenüber dem Gewerbegebiet und gegenüber dem Besucherparkplatz des Bruckertshofs vorzusehen. Außerdem ist eine Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit einzuplanen. Am Ende verbleiben von den ursprünglichen 23.000 m<sup>2</sup> noch rund 3.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Wohnbebauung.

Innerhalb der Bauverbots- und der Baubeschränkungszone und der Freileitungsschutzzone wäre weiterhin nur eine Gewerbenutzung möglich. Durch ihren verkleinerten Zuschnitt wären die Flächen aber nur noch bedingt als solche geeignet.

### Städtebau

Nach der Art der baulichen Nutzung besteht kein Konflikt zwischen der genehmigten gewerblichen Nutzung (Gastronomie und Hotel) des Bruckertshofs und einer, gemäß dem Bebauungsplan K 8 A möglichen, Erweiterung der westlich angrenzenden Gewerbebebauung.

Die Gaststätte und der Hotelneubau orientieren sich ausschließlich nach Osten in Richtung Kramersfeld. Alle Hotelzimmer sind zum grünen Innenhof mit Biergarten ausgerichtet. Die Gebäuderückseite in Richtung Westen ist als grenzständige Brandwand ausgebildet (siehe Abbildung 4). Durch die 3 – 10 m hohe und ca. 40 m lange Brandwand wird eine effektive Abschirmung vom benachbarten Gewerbegebiet erreicht.

Eine gemäß dem ehemaligen Bebauungsplan Nr. K 8 vorgesehene Wohnbebauung, würde sich zur Brandwand des Hotelneubaus orientieren und wäre zudem in Richtung Westen und Norden durch eine Gewerbegebiet eingeschlossen. Die städtebauliche Qualität einer solchen Wohnlage zwischen Brandwänden und Gewerbebauten erscheint wenig attraktiv.



Abbildung 4: Brandwand des Hotelneubaus

### Immissionsschutz

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 gerade vollzogen wurde. Mit dem Bebauungsplan wurde auch die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Autobahn A 70 festgesetzt. Trotz des Lärmschutzwalls war darüber hinaus damals bereits die Festsetzung erforderlich, Schlafräume nur an der von der Autobahn abgewandten Seite anzuordnen.

Das Verkehrsaufkommen auf der A 70 hat sich seit 1988 von 12.500 Kfz /Tag auf 40.885 Kfz/Tag im Jahr 2010 vervielfacht. Damit ist auch eine erhebliche Zunahme der Lärmbelastung einher gegangen. Um westlich des Bruckertshofs ein allgemeines Wohngebiet ausweisen zu können wäre eine Erhöhung des bestehenden 5 m hohen Lärmschutzwalls entlang der Autobahn A 70 unabdingbar. Berechnungen des Umweltamts haben gezeigt, dass die Höhe des Lärmschutzwalls mindestens verdoppelt werden müsste um die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete einhalten zu können.

In der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes neben einem Gewerbegebiet besteht ein erhebliches Konfliktpotential. Zur Abschirmung des vorhandenen Gewerbegebietes (Kronacher Straße Nr. 70) wäre wie im Bebauungsplan Nr. K 8 A ein ausreichend dimensionierter Schutzgrünstreifen mit Pflanzgeboten und ggf. zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet notwendig. Bei einer Bebauungsplanänderung müssten zudem die, von den bestehenden Gewerbebetrieben ausgehenden, Immissionen berücksichtigt werden. Zusätzlich könnte die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Von der zukünftigen gastronomischen und gewerblichen Nutzung des Bruckertshofs gehen ebenfalls Immissionen aus. Im Rahmen des Bauantrags wurde ein Lärmgutachten vorgelegt. Bei einer erneuten Ausweisung von Baurechten müsste insbesondere geprüft werden, ob für den nördlich des Bruckertshofs angeordnete Hotelparkplatz aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären.

### Aktuelle Absichten des Eigentümers

Ein vom neuen Grundstückseigentümer am 20.06.2013 beim Bauordnungsamt eingereichter Antrag auf Bauvorbescheid sieht die Errichtung einer Gewerbehalle vor. Die Planung ist aufgrund der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe) im eingereichten Zustand nicht genehmigungsfähig, entspricht in der Art der Nutzung und der räumlichen Ausdehnung des Vorhabens aber grundsätzlich den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. K 8 A.

### Entschädigungsanspruch

Nach der gegenwärtigen Einschätzung des Fachbereichs Baurecht kommt ein Planungsschaden nach § 42 BauGB in Betracht. Da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits im Jahr 2000 rechtskräftig wurde und somit die 7-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB verstrichen ist, werden jedoch nur noch ausgeübte Nutzungen entschädigt. Weil hier aktuell lediglich Obstbaum- und Wiesenflächen bestehen, sind die Entschädigungskosten nach § 42 BauGB gering.

Nach § 39 BauGB entsteht ein Vertrauensschaden dann, wenn Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen, auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben. Die Eigentümer können angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen, durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dieser Fall träte bei Teiländerung des Bebauungsplans Nr. K 8 A von Gewerbe auf Wohnen angesichts des vorliegenden Antrags auf Bauvorbescheid voraussichtlich ein. Angesichts des großen Volumens des Vorhabens kann es sich bei den finanziellen Aufwendungen nach Einschätzung des Fachbereichs Baurecht leicht um einen sechsstelligen Betrag handeln.

Jenseits des Schadenersatzrechts durch die Aufhebung sollte auch ein möglicher politischer Schaden bedacht werden. Wenn Gewerbetreibenden durch solch eine Bebauungsplanänderung die Grundlage für ihre zukünftige Investition/ Expansion entzogen würde, entstünde natürlich auch für zukünftige potentielle Käufer eine große Unsicherheit. Dies könnte sich negativ auf Bambergs Image als attraktiver Gewerbestandort auswirken.

### Kosten

Eine Bebauungsplanänderung zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit maximal 10 Baurechten wäre aufgrund der oben genannten Fakten in der baulichen Umsetzung mit hohen Zusatzkosten verbunden.

Die aufgrund der gestiegenen Verkehrsbelastung der Autobahn erforderliche Erhöhung des Lärmschutzwalls wäre nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand realisierbar.

Die Kosten für Entwässerung, Straßenbau, Lärmschutz und Straßenbeleuchtung sind als Erschließungskosten auf die wenigen erzielbaren Bauflächen umzulegen. Diese Kosten würden sich in hohen Grundstückspreisen für die Enderwerber niederschlagen, die deutlich über den bisherigen Marktpreisen in Kramersfeld liegen würden.

Hinzu kämen für die Stadt Entschädigungskosten gegenüber dem neuen Grundstückseigentümer für die bereits erbrachten (Planungs-) Leistungen und möglicherweise die Kosten für damit verbundene rechtliche Auseinandersetzungen.

### Fazit

Das Flächenpotential für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist aufgrund der aufgezeigten Aspekte stark eingeschränkt. Für die Ausweisung von maximal 10 Baurechten müsste ein sehr hoher Aufwand für die Erschließung und die immissionsschutzrechtliche Abschirmung gegenüber Verkehr, Gewerbe und Gaststätte erfolgen. Die Quadratmeterpreise erschlossener Grundstücke wären folglich sehr hoch, ohne dass diesem Preis eine entsprechend attraktive Lagegunst gegenüber steht. Die Kosten würden sich auch in Form eines hohen Erschließungskostenanteils auf die zukünftigen Eigentümer niederschlagen.

Hinzu kämen die Entschädigungszahlungen für die bereits erbrachte Leistungen des neuen Grundstückseigentümers und gegebenenfalls die Kosten für einen damit verbundenen Rechtsstreit.

Das Stadtplanungsamt sieht im geltenden Bebauungsplan Nr. K 8 A eine verträgliche Lösung für die vorhandene Gemengelage zwischen Gewerbe- und Wohngebiet gegeben. Durch die ausgewiesene private Grünfläche und die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen, ist eine ausreichende Abschirmung des Gewerbes gegenüber der benachbarten Wohnbebauung sichergestellt. Der Bebauungsplan schafft jenen Grünpuffer, der verloren geht, füllt man ihn mit Wohnhäusern. Bereits heute ist das Gebiet stark eingegrünt, so dass kaum eine Blickbeziehung zum bestehenden Gewerbe besteht (siehe Abbildungen 5 und 6). Vor der Sitzung des Bausenats wird eine Ortsbesichtigung in Kramersfeld stattfinden.



Abbildungen 5 und 6: Bestehende Eingrünung

Mit der fast abgeschlossenen Sanierung des Bruckertshofs wurde nach langem Leerstand endlich ein schlüssiges Konzept zur Wiederbelebung des Denkmals gefunden. Das neue Konzept für den Bruckertshof fügt sich mit einer gewerblichen Nutzung durch Gastronomie und Hotel in den rechtskräftigen Bebauungsplan ein und bildet auch aus städtebaulicher und architektonischer Sicht einen guten Übergang zwischen dem Wohngebiet im Osten und dem Gewerbegebiet im Westen. Aufgrund der grenzständigen Brandwand des Hotelneubaus ist eine gewerbliche Erweiterung im Westen städtebaulich schlüssig integriert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. K 8 A sichergestellt. Im Rahmen des geltenden Planungsrechts und einzuhaltenden Abständen zur bestehenden Bebauung wäre die in der Abbildung 7 skizzierte Flächenverteilung eine vorstellbare Lösung.



Abbildung 7: Lösungsvorschlag im Rahmen des bestehenden Planungsrechts

Von einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. K 8 A ist daher abzuraten.

## II. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferats zur Kenntnis

### 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:**

**Verteiler:**

Bamberg,  
Baureferat

.....  
(Michael Ilk)  
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....  
(Thomas Beese)

.....  
(Kristina Dietz)