

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2015/1603-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	674/15
		Datum:	22.05.2015
		Referent:	Beese Thomas
Vorbescheid: Erweiterung der bestehenden Halle 7, Bamberg, Rheinstraße 16			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
10.06.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Im Rahmen eines Vorbescheides ist der Neubau der Halle 7a als Erweiterung der Metallbearbeitung in Halle 7 geplant.

In diesem Zusammenhang wird auf die beiden anderen Sitzungsvorträge zu den Vorbescheiden AZ: 673/15 – Vorbescheid: Neubau eines Logistikzentrums mit Errichtung von Hochregallagern (Halle 2 und 6), Rheinstraße 16

und

AZ: 675/15 – Vorbescheid: Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle, Rheinstraße 16 hingewiesen.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 19,10 m Länge: 46,40 m Höhe: 11,00 m

Vorbescheid Art. 71 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 08.04.2015

vollständig: 24.04.2015

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 201 C. Der Satzungsbeschluss war am 06.05.2015. Der Bebauungsplan hat Planreife erlangt. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB (Innenbereichsvorhaben) i.V.m. § 33 BauGB (Planreife des Bebauungsplanes) zu beurteilen.

Als Art der baulichen Nutzung ist im einfachen Bebauungsplan Nr. 201 C ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE (E) § 8 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 fest. Das Vorhaben liegt in der Teilfläche TF 11. Die hier festgesetzten Emissionskontingente für die flächenbezogenen Schalleistungspegel mit einem Tagwert von 62,5 [dB] und einem Nachtwert von 47,5 [dB] sind einzuhalten. Dies ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Mit dem Vorbescheidsantrag wurden zwei Fragen gestellt und die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung ergibt folgendes:

Halle 7a: Fragestellungen zum Antrag auf Vorbescheid „Nr. 3“

Frage 1:

Wird dem Neubau der geplanten Erweiterung der Metallbearbeitung Halle 7a in den vorgenannten, geplanten Gebäudeabmessungen, wie im beiliegenden Plan zum Vorbescheidsantrag „Nr. 3“ vom 25.03.2015 dargestellt, in der Verlängerung der bestehenden Halle 7 mit einer Gebäudehöhe von 11,0 m, direkt an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl.-Nr. 7150/133 zugestimmt?

Antwort:

Der planreife Bebauungsplan setzt an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze fest. Die Festsetzung von Baugrenzen stellt ein städtebauliches Regelungsinstrument dar, das auch das Abstandsflächenrecht der BayBO überlagert (siehe auch Frage 2). Die dargestellten Baugrenzen orientieren sich zum einen aus Gründen der Bestandssicherung im Interesse des Unternehmens an bestehenden Gebäudestrukturen. Zum anderen werden in den äußersten Randbereichen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung geringfügige Bereiche von Hochbauten freigehalten. Die städtebauliche Position des geplanten Baukörpers entspricht an dieser Stelle den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Bei der weiteren Beurteilung ist nicht nur die Position des Gebäudes zu bewerten, sondern auch dessen flächige Ausdehnung. Der Bebauungsplan selbst ist als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ausgelegt. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist die Beurteilung im Einzelfall nach § 34 BauGB vorzunehmen. Hier ist u.a. auch die Grundfläche zu bewerten. In diesem Zusammenhang sind die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) für Gewerbegebiete (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 zu berücksichtigen.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann dem Vorhaben bei Einhaltung dieser Obergrenzen grundsätzlich zugestimmt werden.

Mit 11 Metern ist die Höhenentwicklung an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht unbedenklich.

Zusammenfassend kann aus planungsrechtlicher Sicht dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt werden.

Frage 2:

Sofern die Stadt Bamberg das Grundstück Fl.-Nr. 7150/133 erwirbt und dieses Grundstück keiner öffentlichen Widmung als öffentliche Verkehrsfläche zuführt, stellt sich die ergänzende Frage, ob die Stadt Bamberg als neuer Grundstückseigentümer sodann die aus dem Neubau der Halle 7a erwachsenden Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO und den nach Art. 28 Abs. 2 Ziff. 1 BayBO einzuhaltenden Bauabstand auf ihr Grundstück Fl.-Nr. 7150/133 übernimmt?

Die entlang der Grundstücksgrenze zur Fl.-Nr. 7150/133 verlaufende Außenwand der Halle 7a bräuchte für diesen Fall sodann nicht als Gebäudeabschlusswand (Brandwand) errichtet werden.

Antwort:

Der Bebauungsplan setzt an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze fest. Planungsrechtlich ermöglicht Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO der Stadt Bamberg durch die Bauleitplanung das Abstandsflächenrecht zu modifizieren. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist in diesem Zusammenhang eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn wie hier gem. BPlan Nr. 201 C an die festgesetzte Baugrenze gebaut werden darf.

Dennoch handelt es sich bauordnungsrechtlich um eine Grenzbebauung.

Eigentümer der Fl.-Nr. 7150/133 ist derzeit die Bayernhafen GmbH & Co.KG.

Es ist also mit der Nachbarin zu klären, ob sie auf eine Gebäudeaußenwand als Brandwand verzichtet und dies entsprechend vertraglich regelt.

Dies scheint aber nicht der Fall zu sein, da die Außenwand der bestehenden Halle 7 öffnungslos ist und den Eindruck einer Brandwand vermittelt.

Letztendlich kann dies erst im Genehmigungsverfahren geklärt werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja

Kfz – Stellplätze sind nicht Gegenstand des Vorbescheidantrages

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

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

Hinweise:

Weiter wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der geplanten Gesamtentwicklung des RZB-Standortes ein Gesamtkonzept für den ruhenden Verkehr in enger Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachstellen zu erarbeiten ist. Um ggf. betroffenen naturschutzfachlichen Belangen Rechnung zu tragen, ist ein Freiflächengestaltungsplan im Genehmigungsverfahren erforderlich.

Das Vorhaben fällt nach der Geschäftsordnung des Bamberger Stadtrats in das laufende Handeln der Verwaltung. Aufgrund des Gesamtzusammenhangs mit den AZ: 673/15 und AZ: 675/15 wird das Vorhaben dem Bausenat zur Kenntnis gebracht, um den Gesamtzusammenhang darzustellen.

II. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkssenat nimmt von dem Sitzungsvortrag Kenntnis.

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:

Anlagen: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar)

01_Lageplan

02_BPlan

03_BV-Abbruch
04_BV-Planung