

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2015/1602-62</b>
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	673/15
	Datum:	01.06.2015
	Referent:	Beese Thomas
<b>Vorbescheid: Neubau eines Logistikzentrums mit Errichtung von Hochregallagern (Halle 2 und 6), Bamberg, Rheinstraße 16</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.06.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### Kurzbeschreibung:

Im Rahmen eines Vorbescheides ist der Neubau eines Logistikzentrums mit Hochregallagern in zwei Bauabschnitten geplant:

BA 1: Halle 2 und BA 2: Halle 6

In diesem Zusammenhang wird auf die beiden anderen Sitzungsvorträge zu den Vorbescheiden AZ: 674/15 – Vorbescheid: Erweiterung der bestehenden Halle 7, Rheinstraße 16 und

AZ: 675/15 – Vorbescheid: Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle (Halle 11), Rheinstraße 16

hingewiesen.

*Größe des Bauvorhabens:*

Halle 2: Breite:	30,00 m	Länge:	127,00 m	Höhe:	30,00 m
Halle 6: Breite:	28,00 m	Länge:	135,00 m	Höhe:	30,00 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 Schallleistungspegel 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 folgende 8 Fragen gestellt und die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung der Fragen ergibt folgendes:

## **Halle 2**

Frage 1: Wird dem Neubau der geplanten Hochregallagerhalle Halle 2 (BA 1) mit ca. 3.810 m<sup>2</sup> wie im beiliegenden Plan zum Vorbescheidsantrag „Nr. 1“ vom 25.03.2015 mit einer Länge von ca. 127,00 m mit einer Breite von ca. 30,0 m direkt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt?

Antwort:

Der planreife Bebauungsplan setzt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze fest. Die Festsetzung von Baugrenzen stellt ein städtebauliches Regelungsinstrument dar. 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 nicht exakt den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es liegt eine partielle Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze durch einen Teil der Planung (ca. L x B = 14 x 2 m) vor. Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht ist die Baugrenze zur B 26 hin einzuhalten. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in diesem Zusammenhang nicht in Aussicht gestellt werden.

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.

Die Thematik zu Form und Höhe wird im Rahmen der Frage 7 beantwortet.

Frage 3: Wird der Errichtung des geplanten Hochregallagers Halle 2 (BA 1) unter Beachtung der Bauverbotszone von 20 m zur B 26, sowie der Baubeschränkungszone direkt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze in der geplanten Gebäudeform und -höhe zugestimmt und werden etwaige, hierzu notwendige Abweichungen bzw. Befreiungen erteilt?

Antwort:

Die in der Anbauverbotszone festgesetzten Baugrenzen umfassen die hier bereits genehmigten und damals mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg abgestimmten Vorhaben. Die Anbauverbotszone der B 26 ist hiervon nur minimal betroffen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen für zukünftige Vorhaben gesichert. Es handelt sich um eine autobahnparallele Bundesstraße, die faktisch nicht mehr dem Fernverkehr dient, so dass eine Abstufung zu erwarten ist. Dass die Straße tatsächlich keine Funktion einer Bundesstraße erfüllt, wurde in die Abwägung zum Bebauungsplan mit eingestellt.

Die Tatsache, dass von den bestehenden Produktionsgebäuden nie eine Gefährdung oder Behinderung des Straßenverkehrs ausgegangen ist, unterstreicht, dass der Verlauf der Baugrenze zu keinen bodenrechtlichen Spannungen führt.

Da sich das Vorhaben in Bezug auf dessen Positionierung im Festsetzungsrahmen des Bebauungsplanes bewegt – es befindet sich auf bzw. innerhalb der Baugrenzen - sind grundsätzlich keine Abweichungen oder Befreiungen zu erteilen.

Die Thematik zu Form und Höhe wird im Rahmen der Frage 7 beantwortet.

## **Halle 6**

Frage 4: Wird dem Neubau der geplanten Hochregallagerhalle Halle 6 (BA 2) mit ca. 3.780 m<sup>2</sup> wie im beiliegenden Plan zum Vorbescheidsantrag „Nr. 1“ v. 25.03.2015 mit einer Länge von ca. 135,0 m und einer Breite von ca. 28,0 m direkt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt?

Antwort:

Der planreife Bebauungsplan setzt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze fest. Die Festsetzung von Baugrenzen stellt ein städtebauliches Regelungsinstrument dar. 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. 1 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.

Die Thematik zu Form und Höhe wird im Rahmen der Frage 7 beantwortet.

Frage 6: Wird der Errichtung des geplanten Hochregallagers Halle 6 (BA 2) unter Beachtung der Bauverbotszone von 20 m zur B 26, sowie der Baubeschränkungszone direkt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze in der geplanten Gebäudeform und –höhe zugestimmt und werden etwaige, hierzu notwendige Abweichungen bzw. Befreiungen erteilt?

Antwort:

Die in der Anbauverbotszone festgesetzten Baugrenzen umfassen die hier bereits genehmigten und damals mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg abgestimmten Vorhaben. Die Anbauverbotszone der B 26 ist hiervon nur minimal betroffen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen für zukünftige Vorhaben gesichert. Es handelt sich um eine autobahnparallele Bundesstraße, die faktisch nicht mehr dem Fernverkehr dient, so dass eine Abstufung zu erwarten ist. Dass die Straße tatsächlich keine Funktion einer Bundesstraße erfüllt, wurde in die Abwägung zum Bebauungsplan mit eingestellt.

Die Tatsache, dass von den bestehenden Produktionsgebäuden nie eine Gefährdung oder Behinderung des Straßenverkehrs ausgegangen ist, unterstreicht, dass der Verlauf der Baugrenze zu keinen bodenrechtlichen Spannungen führt.

Da sich das Vorhaben in Bezug auf dessen Positionierung im Festsetzungsrahmen des Bebauungsplanes bewegt – es befindet sich auf bzw. innerhalb der Baugrenzen- sind grundsätzlich keine Abweichungen oder Befreiungen zu erteilen.

Die Thematik zu Form und Höhe wird im Rahmen der Frage 7 beantwortet.

## **Halle 2 und Halle 6**

Frage 7: Wird der vorgesehenen Gebäudehöhe von 30 m der geplanten Hochregallager der Hallen 2 und 6 zugestimmt?

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 201 C um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist die Beurteilung im Einzelfall nach § 34 BauGB vorzunehmen. Hier kommt das sogenannte „Einfügegebot“ zur Anwendung, was bedeutet, dass das Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung mit zu betrachten und als Bezugsmaßstab heranzuziehen ist.

Bei der städtebaulichen und gestalterischen Bewertung sind beide Hallen als Gesamtkomplex anzusehen. Im Endausbauzustand könnte nach Nordwesten hin ein ca. 262 m langer Baukörper entstehen. Die Tiefe des Komplexes mit 28,0 bzw. 30,0 m hat dabei eine vergleichsweise geringe städtebauliche Bedeutung.

In der näheren Umgebung treten als punktuelle Bauwerke aufgrund ihrer Höhenentwicklung das weiter östlich befindliche Müllheizkraftwerk mit ca. 39 m Höhe und der Turm des Asphaltmischwerkes im Süden mit ca. 38 m Höhe in Erscheinung. Zunächst ist festzustellen, dass die aus denkmalpflegerischer und stadtplanerischer Sicht zu berücksichtigenden Sichtachsen weder durch den Bestand noch durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden.

Allerdings ist in Bezug auf die Höhenentwicklung des Gesamtkomplexes eine differenzierte Analyse erforderlich. Im Zuge einer internen „Studie“ des Stadtplanungsamtes wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen, wie Bestandshöhen der näheren Umgebung, Wirkung des Vorhabens auf den Verkehr der Bundesstraße oder Autobahn, Wirkung des Vorhabens auf entferntere Standorte etc., unterschiedliche Höhenmodelle betrachtet und bewertet. Im Ergebnis wird unter Beachtung der nicht unerheblichen Längenentwicklung des Gesamtbaukörpers (262 m) eine Höhe von 25 m als städtebaulich vertretbar und folglich genehmigungsfähig angesehen, soweit dieser in der Farbe auf zurückhaltende Fernwirkung und in der Gestaltung qualitativ gestaltet ist.

Ein solches Vorhaben hat aufgrund seiner Dimensionen nicht nur Ansprüche an den Städtebau und das Planungsrecht zu erfüllen, sondern auch in Bezug auf dessen gestalterische Wirkung. Es ist daher erforderlich, das Vorhaben im Stadium der Vorbereitung des Bauantrages im Rahmen des Gestaltungsbeirates der Stadt Bamberg zu behandeln. Hier kann eine sachliche und fachliche Diskussion mit Blick auf die Fassadengestaltung, deren Materialität, Farbkonzeption und Illumination, und die generelle Außenwirkung geführt werden.

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

*Nachbarzustimmung:*  ja, mit Einschränkung (Fl.Nr. 1902/5 Gem. Hallstadt – B 26)

Das Staatliche Bauamt (Bereich Straßenbau) wurde mit Schreiben vom 24.04.2015 gemäß Art. 65 Abs. 1 BayBO als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten, die mit Schreiben vom 26.05.2015 abgegeben worden ist. Das Straßenbauamt trägt das Vorhaben im Wesentlichen mit. Lediglich im westlichsten Gebäudeteil der Halle 6 wird ein größerer Abstand zur Bundesstraße gewünscht, um den Neubau der Mainbrücke zu ermöglichen. Dieses Anliegen muss im konkreten Baugenehmigungsverfahren entsprechend aufgegriffen werden.

Das Staatliche Bauamt erhält eine Ausfertigung des Vorbescheides.

*Kfz – Stellplätze sind nicht Gegenstand des Vorbescheidsantrages*

## Halle 2 und Halle 6

- Frage 2: Wird dem Neubau der geplanten Hochregallagerhalle Halle 2 (BA 1) mit ca. 3.810 m<sup>2</sup> wie im beiliegenden Plan zum Vorbescheidsantrag „Nr. 1“ vom 25.03.2015 mit einer Länge von ca. 127,0 m und einer Breite von ca. 30,0 m direkt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze aus bauordnungsrechtlicher Sicht zugestimmt?
- Frage 5: Wird dem Neubau der geplanten Hochregallagerhalle Halle 6 (BA 2) mit ca. 3.780 m<sup>2</sup> wie im beiliegenden Plan zum Vorbescheidsantrag „Nr. 1“ vom 25.03.2015 mit einer Länge von ca. 135,0m und einer Breite von ca. 28,0 m direkt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze aus bauordnungsrechtlicher Sicht zugestimmt?
- Frage 8: Die derzeitige Planung sieht die Errichtung der beiden Hochregalläger Halle 2 und Halle 6 direkt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ohne Brandwand zur öffentlichen Verkehrsfläche vor. Wird einer solchen Ausführung zugestimmt?

Antwort:

Der Bebauungsplan setzt an der nordwestlichen 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 gemäß BPlan Nr. 201 C an die festgesetzte Baugrenze gebaut werden darf. Für die Teile der Gebäudeaußenwand, die nicht direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, gilt dies gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO in analoger Weise. Da die Gebäudeaußenwand zur B 26 gerichtet ist, muss sie nicht mehr als Brandwand ausgeführt werden.

Hinweis:

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.

### **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

## II. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkssenat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid unter folgenden Maßgaben zu:

- a) Die maximale Höhe des Logistikzentrums (Halle 2 und Halle 6) darf 25,00 m nicht überschreiten.
- b) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Stadtgestaltungsbeirat zu beteiligen.
- c) Der Gesamtstellplatznachweis ist zu führen.

## 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
- 05\_Blick\_Autobahn\_30 m\_grau
- 06\_Blick\_Autobahn\_30 m\_dunkel
- 07\_Blick\_Autobahn\_25 m\_grau
- 08\_Blick\_Autobahn\_25 m\_dunkel
- 09\_Blick\_Erbapark\_30 m\_grau
- 10\_Blick\_Erbapark\_30 m\_dunkel
- 11\_Blick\_Erbapark\_25 m\_grau
- 12\_Blick\_Erbapark\_25 m\_dunkel
- 13\_Blick\_B 26\_30 m\_grau
- 14\_Blick\_B 26\_30 m\_dunkel
- 15\_Blick\_B 26\_25 m\_grau
- 16\_Blick\_B 26\_25 m\_dunkel