

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2016/0050-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 28.01.2016 Referent: Beese Thomas	
Bebauungsplanverfahren Nr. 343 G Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 343 G mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen Berliner Ring und Bahnlinie Nürnberg - Bamberg		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.03.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12. BauGB
- Billigung der Planung
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 343 C (von 1987)

- Aufhebungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 343 D (Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2003)

- Einstellung des Verfahrens

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger Krieger Grundstück GmbH, Schönefeld beantragt die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Neuerrichtung eines SB-Möbelfachmarktes sowie eines Elektrofachmarktes auf dem Plangebiet im Südosten Bambergs. Es liegt zwischen der Bahnlinie Nürnberg – Bamberg und dem Berliner Ring / Nürnberger Straße und stellt so einen wichtigen Blickpunkt für die Eingangssituation zum Stadtgebiet Bamberg dar. Das Gebiet ist derzeit mit einem brachliegenden ehemaligen Einkaufsmarkt bebaut (auf Flurnr. 4446/55), der abgerissen und mit einem neuen größeren Gebäude überbaut werden soll. Das Plangebiet soll als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen werden.

2. Art des Verfahrens

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, wird ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Damit wird dem Stadtrat Bamberg über den Vorhabenplan die Einforderung einer guten gestalterischen Planung ermöglicht. Da es sich um ein Einzelhandelsvorhaben handelt, wurde die ARGE B2H2 gemäß § 15 der Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft der Stadt Bamberg, der Gemeinde Bischberg, der Stadt Hallstadt

und des Marktes Hirschaid beteiligt. Das Vorhaben wurde bereits im Stadtgestaltungsbeirat vorberaten, der insbesondere Anregungen zur Art und Anzahl der Werbeanlagen formulierte.

Durch den Vorhabenträger wurden die erforderlichen Gutachten eingeholt: Altlastengutachten, Verkehrsuntersuchungen (inkl. Stellplatznachweis) sowie Gutachten zum Immissionsschutz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Die Gutachten liegen dem Verfahren bei.

In einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bamberg und dem Vorhabenträger wird u. a. die gesamte Durchführung zeitlich und finanziell geregelt.

Das geplante Vorhaben hat die Wiedernutzbarmachung einer bereits überplanten, bebauten und somit versiegelten Fläche zum Ziel, weshalb es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung – ohne Umweltbericht – aufgestellt.

3. Lage und Beschreibung des Baugebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,42 ha. Er erstreckt sich über die Grundstücke der Flurnummern 4446/55, 4446/85, 4446/86, 4446/51 sowie 4447/9 und ist mit einem ungenutzten Einkaufsmarkt mit zugehörigen Stellplätzen bebaut. Das Plangebiet ist umgeben von bestehender Gewerbebebauung und grenzt an Straßen und Bahnflächen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung ist auch der sich in der Planfeststellung befindende Ausbau der ICE-Strecke zu berücksichtigen.

Das gesamte Plangebiet ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 243 m ü. NN. Mit Ausnahme des bestehenden Einzelhandelsgebäudes sind keine weiteren Gebäude auf dem betroffenen Grundstück vorhanden. Im Plangebiet ist ein großer Baumbestand anzutreffen; dazu wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) eine Baumbestandskartierung vorgenommen (Erhebung 20.10.2015).

Auf dem Gelände befinden sich Altlastenverdachtsflächen auf Grund derer eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt wurde. Das Gutachten mit dem Stand 14.01.2016 liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Bau- und Bodendenkmäler sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Stadt Bamberg und der Welterbe-Grenze.

Das geplante neue Gebäude, die südöstlich vorgelagerte 13 m hohe Sichtschutzwand und die Stellplätze liegen zu geringen Teilen in der 40m-Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 22. Geringe Teilbereiche der geplanten Stellplätze und der inneren Erschließungswege sowie geringe Bereiche der südöstlichen Baugrenze (Gebäudeecke Lager und Sichtschutzwand) liegen in der 20m-Bauverbotszone der Bundesstraße B22. In Absprache mit den zuständigen Behörden kann der geringfügigen Überschreitung der Bauverbotszone zugestimmt werden.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan Teilplan Art der Nutzung ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ im Süden und als „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ im Norden dargestellt, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen entlang der Bahn vorzunehmen sind. Im Osten ist sonstige Verkehrsstraße und -fläche.

Im Teilplan Landschaftsplan ist das Plangebiet als „Gewerbesiedlungsbereich – Gewerbliche Baufläche und gewerblich orientierte Sonderbaufläche“ mit einem kartierten Biotop im Süden dargestellt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 343 C von 1987

Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 343 C aus dem Jahre 1987 sieht im Nordwesten und im Südosten dieses langetreckten Gebietes ein Gewerbegebiet vor.

Im mittleren Teil des Plangebiets ist Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum mit einer max. Verkaufsfläche von 4.000 m² festgesetzt, wobei der kurzfristige Sortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel, Apotheken, Drogerien, Parfümerien, Sanitätsfachhandel, Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf) 1.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Für den gesamten Bereich sind Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes für das jenseits der Bahnlinie anschließende Wohngebiet der Gereuth vorgesehen.

Dieser Bebauungsplan Nr. 343 C wird innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 343 G aufgehoben. Die Begründung liegt in den verstärkten Anstrengungen der Stadt Bamberg in den letzten Jahren, die Innenstadt besonders als Standort des Einzelhandels zu stärken. Die Regierung von Oberfranken hatte in ihrer damaligen landesplanerischen Beurteilung darauf hingewiesen, dass für diesen Standort Sortimente zu bevorzugen seien, die von den notwendigen Flächengrößen her in Innenstadtlage wirtschaftlich nicht angeboten werden können. Von der Regierung wurden deshalb auch größere Fachmärkte für typische Innenstadtsortimente, wie Textilien und Bekleidung für problematisch gehalten, da diese Auswirkungen auf die Innenstadt haben könnten. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen durch das bisher bestehende Planungsrecht für das Einkaufszentrum führt die Stadtplanung die Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 343 C (innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 343 G) gemäß Plan mit Begründung vom 02.03.2016, parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch.

5.2 Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 343 D

Die beabsichtigte Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen des B-Plans Nr. 343 C war auch der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 343 D am 17.09.2003, das nun mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 343 G eingestellt wird.

Das Ziel der Planung war, für den mittleren Bereich neben der weiterhin möglichen Nutzung als Einkaufszentrum den kurzfristigen Sortimentsbereich zu begrenzen, darüber hinaus auch generell großflächigen Einzelhandel zuzulassen allerdings mit Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandelsgutachten von 1996. Durch das Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der ICE-Strecke mussten die überbaubaren Grundstücksflächen und damit die rückwärtigen Baugrenzen schon in der damaligen Planung reduziert werden.

Nachdem in Verhandlungen ein Nutzungskonzept (tegut, Drogerie Müller etc.) abgestimmt und genehmigt werden konnte, wurde das Verfahren nicht weiter verfolgt, es wird mit Aufstellung des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nun eingestellt.

6. Erläuterung der Planung

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung – eine aktuell untergenutzte Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 2,42 ha groß; der gesamte Bereich wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet Großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen.

Der Baurechtsrahmen ist in zwei Teilflächen gegliedert, um unterschiedliche bauliche Nutzungen festzusetzen.

In der Teilfläche 1 ist der Bau eines großflächigen Möbel-Fachmarktes mit max. zulässigen 6.100 m² Nettoverkaufsfläche möglich. Die zulässigen Sortimente (abgestimmt mit der ARGE) sind in den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt. Der Gebäudeteil des Möbel-Fachmarktes in Teilfläche 1 wird zweigeschossig ausgestaltet; der Lagerbereich im Süden des Gebäudes (ebenfalls in der Teilfläche 1) wird eingeschossig umgesetzt.

In der Teilfläche 2 ist ein zweigeschossiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 2.980 m² Netto-Verkaufsfläche geplant. Die zulässigen Sortimente sind ebenfalls in den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt. Dazu wurde die ARGE B2H2 beteiligt. Die Stadt Hallstadt hat im Rahmen der Beteiligungsphase eine Stellungnahme abgegeben; die Ausführungen sowie weitere Vereinbarungen und rahmensetzende Bedingungen (z. B. Sortimentsliste) wurden berücksichtigt.

Das Gebäude wird mit begrüntem Flachdach gestaltet. Details zur Gestaltung (Höhenfestsetzungen, Fassaden, Schnitt und Grundrisse) können den verbindlichen Festsetzungen, dem Vorhabenplan und dem Freiflächengestaltungsplan zum Bebauungsplan entnommen werden. Die südwestliche Außenwand des Gebäudes wird als hochabsorbierende Fassade errichtet zum Immissionsschutz für das jenseits der Bahnlinie anschließende Wohngebiet der Gereuth.

Dem Gebäude ist im Süden eine bis zu 13 m hohe Sichtschutzwand vorgelagert, die im unteren Bereich als Stützwand dient und den LKW-Anlieferbereich abschirmt.

Die Zufahrt für die LKW's zum Anlieferbereich wird östlich am Gebäude vorbeigeleitet.

Die benötigten Stellplätze werden in erster Linie nördlich und östlich des geplanten Gebäudes angeordnet. In diesem Bereich entstehen somit insgesamt 151 Stellplätze mit entsprechenden Fahrgassen.

In Abstimmung mit der Deutschen Bahn werden im nordwestlichen Bereich 15 Stellplätze zu Teilen auf den Flächen für Bahnanlagen angeordnet. Für die Inanspruchnahme dieser Teilfläche besteht eine temporäre Gestattung / Nutzungsgenehmigung seitens der Deutschen Bahn zugunsten des Eigentümers, der Krieger Grundstücks GmbH. Für die Stadt Bamberg ist eine Dienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht einzutragen.

Es werden damit insgesamt 166 Stellplätze ausgewiesen. Diese Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg, wonach 191 Stellplätze erforderlich wären, ist hier möglich, da über die erstellte Verkehrsuntersuchung zum konkreten Projekt ein Bedarf von werktags max. 108 und samstags von max. 156 Stellplätzen ermittelt wurde. Eine Ablösung der 25 planerisch nicht vorgehaltenen Stellplätze ist damit gemäß Verkehrsgutachten möglich; somit kann dies seitens der Stadt Bamberg nach im Vorfeld erfolgten Abstimmungen mitgetragen werden.

Verkehr und Bahnanlagen

Die Erschließung des Vorhabenbereiches sowie der dazugehörigen Stellplätze ist über die bestehende Zufahrt der Nürnberger Straße geplant.

Die Verkehrsuntersuchung (Stand Dezember 2015 – in der Anlage zur Begründung) kommt zu dem Schluss, dass das bestehende Straßennetz für das prognostizierte Verkehrsaufkommen ausreichend ist.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Maßnahmen und Annahmen kann die verkehrliche Erschließung des Vorhabens gesichert werden; zu Spitzenzeiten kann dann eine insgesamt mindestens gute (QSV B) Qualität des Verkehrsablaufs gewährleistet werden.

In Abstimmung mit der Stadt Bamberg wurde vereinbart, dass die verkehrliche Erschließung vorerst ohne neue Linksabbiegespur erfolgen soll und in einem Monitoring nach einem Jahr entschieden wird, ob ein Umbau notwendig ist oder die Bestandssituation funktioniert. Diese Vorgehensweise ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

Es sind zwei Bereiche mit Geh- und Fahrrecht festgesetzt:

Der Bereich 1 im Norden des Geltungsbereiches setzt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers, der Krieger Grundstück GmbH, zur Nutzung von 15 Stellplätzen inkl. eines Zufahrtbereiches auf den Vorbehaltsflächen der Deutschen Bahn AG fest.

Im Bereich 2 im Süden des Geltungsbereiches erhält die Deutsche Bahn AG ein Geh- und Fahrrecht zur Zufahrt für Einzeltransport-, Rettungs-, Lösch- und Bergungsfahrzeuge sowie Großfahrzeuge wie Autokrane auf den Flächen der Krieger Grundstück GmbH. Massentransporte sind nicht zulässig.

Bis zum westlichen Grundstücksrand verläuft neben der Bahnlinie Nürnberg - Bamberg die Vorbehaltsfläche für Bahnanlagen für den sich in der Planfeststellung befindlichen Ausbau der ICE-Strecke. Für diese gelten Auflagen der Deutschen Bahn AG Nürnberg sowie getroffene schriftliche Vereinbarungen, wie z. B., dass gegen das geplante Bauvorhaben bei Beachtung und Einhaltung der vereinbarten Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Einwände bestehen.

7. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

Der Grünordnungsplan ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Zur Sicherung der grünordnerischen Qualität wird festgesetzt, dass die privaten Grünflächen (ca. 1.653 qm) im Geltungsbereich mit überwiegend standortheimischen Pflanzen zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sind. Eine Pflanzung von Nadelgehölzen – auch zur Einfriedung als Hecke – ist unzulässig. Zur Eingrünung der Stellplatzflächen sind gemäß grünordnerischer Auflagen der Stadt Bamberg standortgerechte Einzelbaumpflanzungen (mind. ein Baum pro 6 Stellplätze, bei momentan ca. 166 Stellplätzen ca. 28 Bäume) mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzfläche festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte sind variabel zu sehen. Die Einzelbaumpflanzungen sind gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten und Ausfälle durch

Ersatzpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen.

Nach Gegenüberstellung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 343 C von 1987 und des Bebauungsplans Nr. 343 G ergibt sich ein Defizit von ca. 100 qm Grünfläche mit Pflanzgeboten und (bei Pflanzung der Mindestbaumanzahl von 28 Bäumen) 8 Einzelbaumpflanzungen. Dieses Defizit wird jedoch durch Festsetzung einer großflächigen Flachdachbegrünung kompensiert.

Der an der nordwestlichen Grundstücksgrenze bestehende Grünstreifen mit ca. 121 qm (Flurnummer 4446/55) mit mehreren teils älteren Gehölzen ist zu erhalten.

7.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Erhebung 20.10.2015) durch das Büro für ökologische Studien, Bayreuth wurde ermittelt, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinien) durch das Vorhaben eintreten können. Die saP vom 23.10.2015 ist Anlage zur Begründung.

Ausgehend von der erstellten saP wird als Vermeidungsmaßnahme die Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (also nicht von März bis August) festgesetzt.

Zudem wurden mehrere Höhlenbäume kartiert, die relevant für baumbewohnende Vögel bzw. Fledermäuse sein können. Daher ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität (CEF-Maßnahme) das Aufhängen von 6 Nistkästen für Kleinvögel (Zielarten: Feldsperling, Gartenrotschwanz) und 6 wartungsfreien Nistkästen für Fledermäuse (Zielarten: Braunes Langohr, Wasserfeldermaus und Zwergfledermaus) im Plangebiet festgesetzt. Die saP gibt als mögliche Bereiche für das Aufhängen von Fledermausnistkästen den rechten Regnitzarm, nördlich des Jahnwehrs am östlichen Ufer an.

Des Weiteren ist laut saP ein Vorkommen von Zauneidechsen an mindestens vier Bereichen des südlichen Geltungsbereiches möglich. Vorgehensweisen zur Umsetzung sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Bamberg festgesetzt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die geplante Bebauung bei Durchführung der vorgegebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände zu rechnen ist.

7.2 Baumschutzverordnung Bamberg

Bzgl. der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Bamberg (Baumschutzverordnung) wurde im Rahmen der saP eine Baumbestandskartierung vorgenommen (Erhebung 20.10.2015) und insgesamt 56 Bäume kartiert (siehe saP), die unter die Baumschutzverordnung Bamberg fallen. Fällanträge sind mit dem Bauantrag zu stellen. Einer jahreszeitlich bedingten Vorabfällung vor Rechtskraft des Bebauungsplanes und vor Erteilen einer Baugenehmigung kann zugestimmt werden, wenn Ersatzpflanzungen bei Nichtrealisierung des Vorhabens durch eine Bürgschaft abgesichert sind.

8. Altlasten

Als zusammenfassendes Ergebnis der orientierenden Altlastenerkundung (Stand 14.01.2016) ist eine starke Belastung durch Schwermetalle, Kohlenwasserstoff (MKW) und Teeröle (PAK) festzustellen. Eine Grundwassergefährdung durch die Schwermetalle liegt nicht vor; Auswirkungen durch PAK und MKW lassen sich nicht ausschließen. Daher kommt das Gutachten zu dem Fazit, dass weiterführende Untersuchungen am Auffüllmaterial und/oder im Grundwasserstrom zur abschließenden Gefährdungseinschätzung (Detailuntersuchung) erforderlich sind. Die vertiefenden Untersuchungen werden vom Vorhabenträger beauftragt und im Laufe des Verfahrens durchgeführt.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird verkehrslärmtechnisch von den umliegenden Straßen Nürnberger Straße, Berliner Ring (B 22) und Forchheimer Straße sowie von der Bahnlinie Nürnberg – Bamberg berührt.

Gleichzeitig gehen vom Plangebiet Parkplatz- und Anlagenemissionen durch PKW-Verkehr inkl. Parkplatzbewegungen, LKW-Verkehr inkl. Anlieferungen und Be-/Entladetätigkeiten sowie haustechnische Anlagen aus. Die hierfür infrage kommenden Immissionsorte (Wohngebiete Am Distelweg) befinden sich westlich jenseits der Bahnlinie.

Für beide Emissionssachverhalte wurde von Brilon, Bondzio, Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand 14.01.2016).

Für die Verkehrsgeräusche im öffentlichen Straßennetz wurden folgende Ergebnisse ermittelt:

- Für die Gebäude am Distelweg bewirkt der im Vergleich zum Bestand größere Baukörper eine höhere Abschirmwirkung gegenüber den Verkehrsgeräuschen von der Nürnberger Straße und vom Berliner Ring. Dadurch ist mit einem Rückgang der Beurteilungspegel, im Einzelfall um bis zu 6 dB(A), zu rechnen.

Für die Verkehrsgeräusche der Gleistrasse wurden folgende Ergebnisse ermittelt:

- Die Veränderung ist insgesamt als nicht wahrnehmbar anzusehen. Da aber die Grenze von 70/60 db(A) insbesondere im Nachtzeitraum deutlich überschritten ist, ist ein weiterer auch geringer Anstieg der Lärmbelastung zu vermeiden. Mit einer absorbierenden Ausführung der Fassade zur Bahntrasse kann die Reflexion des Schienenlärms in Richtung Distelweg so weit reduziert werden, dass keine Erhöhung im Bereich des Wohngebietes Distelweg durch den größeren Baukörper eintritt. Die Absorptionwirkung muss mindestens 7 dB(A) betragen, entsprechend einem Absorptionskoeffizienten von 0,8.

Für die gewerbliche Nutzung wurde folgendes Ergebnis ermittelt:

- Im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum ist die geplante Nutzung unkritisch.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan insgesamt als umsetzbar eingestuft wird.

10. Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die komplette Durchführung des Verfahrens innerhalb einer bestimmten Frist, die vollständige Übernahme der Aufwendungen für die Planung, die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen usw. geregelt. Die Hochbauplanung inklusive Baubeschreibung wird Bestandteil des Vertrages.

Er ist zwischen Vorhabenträger und der Stadt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abzuschließen. Der Vorhabenträger hat vor Abschluss des Durchführungsvertrages die Sicherung aller notwendigen Grundstücke nachzuweisen.

11. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird.

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
 - a) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 343 G sowie
 - b) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Teil-Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 343 C (von 1987)
3. Der Bau- und Werksenat billigt das vorhabenbezogene Bebauungsplan-Konzept Nr. 343 G vom 02.03.2016.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, jeweils zu 2 a) und b) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Ausgangs (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, jeweils zu 2 a) und b) die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.
6. Der Bau- und Werksenat beschließt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 343 D.

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:

- Antrag der KGG Krieger Grundstück GmbH vom 04.02.2016
- Lageplan der Vorhabenplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Konzept Nr. 343 G

Verteiler:

-



Stadt Bamberg
Stadtplanungsamt
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg

Schönefeld, 04.02.2016

Vorhaben: Möbelmitnahmemarkt Sconto und Fachmarkt, Nürnberger Straße 170-194,
Bamberg

Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 343 G

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das oben genannte Vorhaben im Bereich der Nürnberger Straße 170-194 in 96050 Bamberg auf dem Grundstück bestehend aus den Flurstücken 4446/55, 4446/85, 4446/86 und 4446/51 sowie noch unvermessenen Teilflächen des Flurstücks 4447/9 - alle der Gemarkung Bamberg und nachfolgend kurz „Grundstück“ genannt – beantragt die Krieger Grundstück GmbH die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.

Auf dem Grundstück sollen ein Möbelmitnahmemarkt der Marke Sconto mit dazugehörigen Möbel-Auslieferungslager und ein Fachmarkt erstellt und betrieben werden.

Wir, die Vorhabenträger vertreten durch die Unterzeichner, sind bzw. werden Eigentümer der Flurstücke 4446/55 und 4446/85. Die Flächenverfügbarkeit ist hinsichtlich des Flurstücks 4446/51 durch einen Pachtvertrag und hinsichtlich des Flurstücks 4446/86 durch ein dinglich gesichertes Überbaurecht gegeben. Bezüglich der unvermessene Teilfläche des Flurstücks 4447/9 befinden wir uns in Erwerbsverhandlungen mit Ihrem Haus.

Die Durchführung und Projektsteuerung der Maßnahme übernimmt die Krieger Projektentwicklungs- und Bau GmbH unter der Leitung von Frau Edda Metz. Unmittelbarer Ansprechpartner für das Projekt ist dort Herr David Sommer.

Für die Gebäudeplanung Lph 1-4 ist das Architekturbüro Beier Baudesign GmbH,
Petzvalstraße 43a in 38104 Braunschweig unter der Leitung von Herrn Reinhard Beier
verantwortlich. Dortige Ansprechpartnerin ist Frau Patrice Schmalenberg.

Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Stadtplanungsbüro Büro
für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann Valier und Partner GbR unter der Leitung von
Herrn Leonhard Valier verantwortlich.

Sämtliche Kosten für das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
und für die Planungsleistungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden wir in der
üblichen Höhe übernehmen.

Wir sind als Vorhabenträger gemäß §12 BauGB bereit und in der Lage, das Vorhaben
durchzuführen und werden uns hierzu gegenüber der Stadt Bamberg im abzuschließenden
Durchführungsvertrag verpflichten.

Für die Veröffentlichungen im Rahmen dieses Verfahrens erlauben wir Ihnen die Nennung
unserer Firmendaten.

Wir danken Ihnen für die bereits gewährte Unterstützung in der Vorbereitung und freuen uns
auf die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Erstellung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen



Edda Metz
Geschäftsführerin
Krieger Grundstück GmbH



LEGENDE:

FLÄCHE	GRÜNZEICHEN
Grünfläche	Grün
Verkaufsfläche	Gelb
Lagerfläche	Weiß
Grünfläche (Pflanzfläche)	Blau
Grünfläche (Pflanzfläche)	Rosa
Grünfläche (Pflanzfläche)	Schwarz

Grundstückflächen 1+2:	20 384qm
Grünflächen:	1 777qm
Verkaufsflächen:	16 807qm
Verkaufsflächen:	
Soriment Möbel (VKF):	6 100qm
antennevermögens Sortiment (10%):	800qm
Soriment Fachmarkt (VKF):	2 900qm

Ermittlung der Anzahl der Stellplätze
Stellplätze nach Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg und Information Stadt Bamberg/Frau Drexel vom 21.12.2015

- Möbel Markt Sconto KS (1 Stp./80qm VKF) 5 490qm VKF80 = 69 Stp.
- Möbel Markt Sconto RS (1 Stp./30qm VKF) 610qm VKF30 = 21 Stp.
- Lager (3 Beschäftigte / 3.600qm Lagerfläche) = 1 Stp.
- Fachmarkt (1Stp./30qm NF) 2 900qm VKF30 = 100 Stp.

Stellplätze gesamt: 191 Stp.
davon 1behinderter Stellplatz je 50 Stellplätze: 4 Beh Stp.
Stellplätze vorhanden: 166 Stp.
es fehlen 25 Stp. => werden abgetost

Ermittlung der Anzahl der Fahrradstellplätze

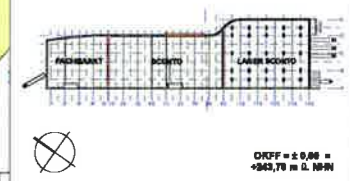
SCONTO:

- je 1000qm NF = 1FSI >> 8.480qm = 8 FSI.
- je 25qm NF Rands = 1FSI >> 610qm = 24FSI.
- je 1000qm Lager = 1FSI >> 3.800qm Lager = 4FSI.

FACHMARKT:

- je 25qm NF = 1FSI >> 2.900qm = 120 FSI.

Stellplätze gesamt: 155 Fahrradstellplätze
Stellplätze vorhanden: 155 Fahrradstellplätze



BUHER:

Krieger Grundstück GmbH
Am Rondell 1
12029 Schönefeld
Tel 030 / 37444 - 9202
Fax 030 / 37444 - 9209

ARCHITECT:

beier baudesign GmbH
Friedrichstr. 43a - 38104 Braunschweig
Tel.: 0531 / 37999 - 0
Fax.: 0531 / 37999 - 22
Mail: info@beierarchitekten.de

Antje Weller Dipl.-Ing. Architektin AVNCS 15 940
Renhard Beier Dipl.-Ing. Architekt AVNCS 15 940
Ralf Weller Dipl.-Ing. Architekt AVNCS 17 115

Umfeldschutz: Der Entwurf und die Konstruktion des hier abgetosteten Design-Modells ist ausschließlich Eigentum der beier baudesign GmbH - Braunschweig und der Krieger Grundstück GmbH - Schönefeld und dürfen in keiner Weise ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung kopiert, vervielfältigt oder in irgendeiner Art an Dritte weitergegeben werden.

NEUBAU EINES MÖBELMARKTES SCONTO UND EINES FACHMARKTES IN BAMBERG

BAUART: Nürnbergstraße
90000 Bamberg

NUMMER: 440070, 440080, 440090, 440100, 440110, 440120, 440130

NAME: **LPH 4**

PLANSATZ: **BAUANTRAG**

PLANSATZ: **LAGEPLAN - FREIFLÄCHEN**

STABEL: B.01
= 100:00
BL: 01
BOGENNE: 1:200
AUFNAHME: 01.02.2016

PLANSATZ: **616_4_1_FLP_500 --**

DESIGNER: Krieger Grundstück GmbH
DATUM: 01.02.2016

ENTWURFER: beier baudesign GmbH
DATUM: 01.02.2016

ENTWURFER: *[Signature]*



LEGENDE:

FLÄCHE	BEDEUTUNG
[Yellow]	Grünläche
[Light Yellow]	Fläche ohne Asphalt
[Light Green]	Stellplätze
[Light Blue]	Grün- und Freizeitanlagen
[White]	Freizeitanlagen
[Yellow with Dots]	Grünflächen
[Light Green with Dots]	Freizeitanlagen

Gründstückflächen 1+2	20.384qm
Gründflächen	1.777qm
Verriegelte Flächen	18.607qm

Verkaufsflächen:

Sortiment Möbel (VKF): 6.100qm
 zentrenweites Sortiment (10%): 800qm
 Sortiment Fachmarkt (VKF): 2.900qm

Ermittlung der Anzahl der Stellplätze
 Stellplätze nach Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg und Information Stadt Bamberg/Frau Drauf vom 21.12.2015

- Möbel Markt Sconto KS (1 Stp./80qm VKF) 5.490qm VKF80 = 69 Stp
- Möbel Markt Sconto RS (1 Stp./30qm VKF) 610qm VKF30 = 21 Stp
- Lager (3 Beschäftigte / 3.603qm Lagerfläche) = 1 Stp
- Fachmarkt (1 Stp./30qm NF) 2.900qm VKF30 = 100 Stp

Stellplätze gesamt: 191 Stp
 davon 1 Behinderten Stellplatz je 50 Stellplätze: 4 Beh Stp
 Stellplätze vorhanden: 166 Stp
 es fehlen 25 Stp => werden abgefordert

Ermittlung der Anzahl der Fahrradstellplätze

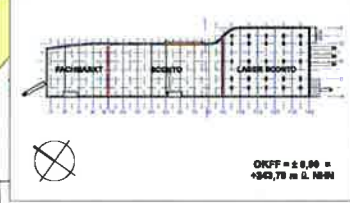
SCONTO:

- je 1000qm NF = 1FSL >> 6.400qm = 6 FSL
- je 25qm NF Rands = 1FSL >> 610qm = 24 FSL
- je 1000qm Lager = 1FSL >> 3.603qm Lager = 4 FSL

FACHMARKT:

- je 25qm NF = 1FSL >> 2.900qm = 120 FSL

Stellplätze gesamt: 155 Fahrradstellplätze
 Stellplätze vorhanden: 155 Fahrradstellplätze



MÜHNER:

Krieger Grundstück GmbH
 Am Rondell 1
 12023 Schönefeld
 Tel: 030 / 37444 - 9202
 Fax: 030 / 37444 - 9209

ARCHITEKT:

beier baudeSIGN GmbH
 Petzvallei 42a - 38104 Braunschweig
 Tel.: 0531 / 37888 - 0
 Fax.: 0531 / 37888 - 22
 Mail: info@beierbaudeSIGN.de
 Architekturbüro Braunschweig (HGB 2000ff)
 Geschäftsführer:
 Reinhard Beier Dipl.-Ing. Architekt AOKG 15.940
 Roland Vogls Dipl.-Ing. Architekt AOKG 18.940
 Anja Wölter Dipl.-Ing. Architekt AOKG 17.115

NEUBAU EINES MÖBELMARKTES SCONTO UND EINES FACHMARKTES IN BAMBERG

BAUORT: Nürnbergerstraße 00000 Bamberg

DELMALNR: 646000, 646000, 646001, 646002, 646003, 646004, 646005, 646006, 646007, 646008, 646009, 646010

PROJEKT: LPH 4 BAUANTRAG

PLANGRUPPE: LAGEPLAN - FREIFLÄCHEN

BAUTEL: Bl. Nr. 1002 06 Bsp. Nr. 1:300 ATTESLZEICHNUNG 01.02.2016

PROJEKTNR.: 616_4_1_FLP_500 --

DES BAUKONSTRUKTÖR: Krieger Grundstück GmbH DATUM: 01.02.2016

DES ARCHITECTEN: beier baudeSIGN GmbH DATUM: 01.02.2016

UNTERSCHRIFT: *[Signature]*