

201 D

Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan

Satzung

für das Gebiet nördlich der Rheinstraße und südlich der
B 26

Begründung

zum Plan vom 08.11.2023

I. Planungsbericht

1. **Anlass der Planung**

Bei dem Plangebiet nördlich der Rheinstraße und südlich der B 26 handelt es sich um einen Teil der Ver- und Entsorgungsflächen der Stadt Bamberg im Hafengebiet (Kläranlage, Kompostierungsanlage, Müllheizkraftwerk, etc.), die über den Bebauungsplan Nr. 201 B bereits planungsrechtlich definiert sind.

Unmittelbar benachbart ist ein überregional tätiger Gewerbebetrieb ansässig, welcher dringenden Erweiterungsbedarf hat, den er aufgrund mangelnder Platzverhältnisse aber nicht auf dem eigenen Grundstück realisieren kann. Im Osten angrenzend an das Gelände des Gewerbebetriebs befinden sich Flächen des Recyclinghofes und des Müllheizkraftwerks. Hier besteht die Möglichkeit zu einer Erweiterung in östlicher Richtung, angrenzend an das bestehende Betriebsgelände.

Für die beabsichtigte Erweiterung und der damit einhergehenden Nutzungsänderung ist eine teilweise Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig.

Diese Planänderung soll als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erstellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt; der untere Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche wird mit der maximal überbaubaren Fläche innerhalb des Geltungsbereiches nicht erreicht (Geltungsbereich ca. 21500 qm x max. GRZ lt. BauNVO 0,8 = 17.200 qm < 20.000 qm), weshalb auch keine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich ist.

Von der Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens wird allerdings kein Gebrauch gemacht, für die Aufstellung des Bebauungsplans sind zwei Beteiligungsschritte (Regelverfahren) beabsichtigt.

2. **Ausgangssituation**

2.1. **Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Bambergs im westlichen Hafengebiet. Es umfasst einen Bereich südlich der B 26 und nördlich der Rheinstraße. Im Westen grenzt der bestehende Gewerbebetrieb und im Osten die Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Bamberg mit dem Müllheizkraftwerk (MHKW) an.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt der Recyclinghof mit Sondermüllannahme, eine Abstellfläche für Container sowie der Mitarbeiterparkplatz und eine Erweiterungsfläche des MHKW.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,15 ha und umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1876, 1876/31, 1876/32, 1883, 1891, 1891/1, 1892/1 und 1894.

2.2 **Planerische Voraussetzungen**

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen dar (siehe Abb. 1).

Analog dazu folgt die Darstellung des Teilplans Landschaft, welcher den gesamten Geltungsbereich als Gewerbesiedlungsbereich darstellt. Überdies stellt der Landschaftsplan in Teilen des Geltungsbereiches entlang der Straßenzüge „Gehölzpflanzungen“ als Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen dar. Zudem wird auf das Biotop Nr. 232 (Flurstück 1876, nördlich der Rheinstraße) verwiesen.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich sind die Flächen als Sonderbaufläche Hafen im Süden, im Westen als Industriegebiet und im Norden als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Analog dazu folgt die Darstellung des Landschaftsplans, welcher die umliegenden Flächen als Gewerbesiedlungsbereich darstellt. Im Norden, nördlich der B 26, stellt dieser zudem angrenzende Flächen als Flächen mit zu verbessernder bzw. zu entwickelnder Grünausstattung und erforderlichem Grünordnungsplan dar.

Da die gewerblichen Flächen zu Lasten der Ver- und Entsorgungsflächen erweitert werden sollen, ist eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan notwendig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen (siehe Anlage).



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg, Teilplan Art der Nutzung, rechtswirksam mit Veröffentlichung am 06.12.1996 (rot gestrichelte Linie = Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 D)

2.3 Rechtliche Ausgangslage

Für den Planbereich existiert der seit dem 29.06.2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 201 B. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans behalten teilweise ihre Rechtskraft, lediglich dessen westlicher Bereich wird überplant.

Im Süden und Westen des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 201 C (rechtskräftig seit 19.06.2015), der zum einen die Gewerbeflächen (eingeschränkt) des bestehenden Gewerbebetriebs und zum anderen die Sondergebietsflächen des Hafens definiert.

2.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine in die Denkmalliste eingetragenen Einzeldenkmale oder Bodendenkmale.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die umzuwidmende Teilfläche des Flurstücks Nr. 1883 wurden im Laufe des Verfahrens zum Teil (Fl. 1883/1) bereits an den benachbarten Gewerbebetrieb veräußert. Die übrigen Flächen befinden sich in Eigentum des Zweckverbandes Müllheizkraftwerk Stadt und Landkreis Bamberg sowie in städtischem Eigentum.

3. Planungsziele

Das Plangebiet ist stark durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt.

Zur Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit des benachbarten Gewerbebetriebs soll der nordwestliche Bereich (Teilfläche Flurstück 1883) als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(E) festgesetzt werden.

Die Erschließung des entstehenden Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt des westlich gelegenen Gewerbebetriebes.

Zudem soll die im Bebauungsplan Nr. 201 B vorgesehene Straße, welche von der Rheinstraße in nördliche Richtung abgehend die gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich der B 26 über ein Brückenbauwerk erschließen sollte, aufgegeben werden. Die Anbindung dieser Flächen soll zukünftig zum einen durch die Neugestaltung des unfallträchtigen Knotens Hafenstraße / B 26 erfolgen. Die Erschließungsmöglichkeit von der B 26 nach Norden in die Entwicklungsflächen, wie sie der Bebauungsplan Nr. 201 B bereits vorsieht, wird beibehalten.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der Nutzung

Als Art der Nutzung wird für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs analog zur westlich angrenzenden Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (E)) festgesetzt.

Um das Gewerbegebiet als Standort vorrangig für produzierendes Gewerbe zu sichern und langfristig vor trading-down-Prozessen zu schützen, werden

- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe i. S. von §13 BauNVO,
- Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros, etc.),

- Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr (Bordelle) dienen,

wie im benachbarten Bebauungsplan Nr. 201 C auch, ausgeschlossen.

Der südliche Bereich des Recyclinghofes mit Sondermüllannahme wird weiterhin als Fläche für Ver- und Entsorgung beibehalten.

Die nördliche in der Bauverbotszone befindliche Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden mit entsprechenden Leitungstrassen festgesetzt.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich das zulässige Maß der Nutzung nach § 34 BauGB.

4.2 Grünordnung

An grünordnerischen Maßnahmen werden die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 201 B bereits festgesetzten Erhaltungsgebote der Gehölzbestände entlang der Rheinstraße auf der Fl.Nr. 1982/1 teilweise zurückgenommen und um den Bestand ergänzt und entlang der westlichen Grenze des Recyclinghofes (Fl.Nr. 1891) unverändert in den Bebauungsplan Nr. 201 D übernommen.

Die im jetzigen Geltungsbereich ebenfalls dort festgesetzten Pflanzgebote für Laubbäume und für Heister und Sträucher an den Rändern der geplanten Brückenrampe sowie die für diese Eingriffsmaßnahme mit dem Entwicklungsziel Sandmagerrasen festgesetzten Ausgleichsflächen an der Brückenauffahrt können entfallen, da die Straßenanbindung der Entwicklungsflächen nördlich der B26 von der Rheinstraße aus nicht mehr weiterverfolgt wird.

Stattdessen werden zur ökologischen Kompensation und zur Eingrünung des Gewerbegebietes nach Norden Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume sowie für Heister und Sträucher entlang der B 26 festgesetzt.

Der Ersatz für die Überplanung und Auffüllung der ehemaligen Magerrasenfläche südlich des MHKW (Fl.Nr. 1891/1) wurde schon in einem früheren Verfahren geregelt. Dem damals und nun wieder erneut als Erweiterungsfläche für die Sondermüllsammelstelle zur Verfügung stehenden Areal wurde eine Ausgleichsfläche im Bereich der sanierten Deponie an der Würzburger Straße zugeordnet.

Zudem wurde die Festsetzung „Bei Baumaßnahmen sind zur Sicherung einer Durchgrünung min. 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.“ in den Bebauungsplan-Entwurf auf Anregung von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange formuliert. Überdies wurde der Festsetzungskatalog um die Festsetzung zur Notwendigkeit der Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans im Baugenehmigungsverfahren sowie um den Hinweis zur Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg ergänzt.

4.3 Pflanzgebot Gehölzartenübersicht

Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzqualität einzusetzen. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freiflächen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen:

Großkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 16/18cm

Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanooides Spitzahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia cordata Winterlinde
Tilia tomentosa Silberlinde
Ulmus carpinifolia Feldulme
Ulmus glabra Bergulme

Klein- bis mittelkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 16/18cm

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus sp. Weißdorn/Rotdorn
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Obstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 8/10cm

Apfel-Sorten

„Borowinka“, „Eifeler Rambur“, „Harberts Renette“, „Linsenhofer Rambur“, „Schöner aus Boskoop“, „Schöner aus Wiltshire“ u.a.

Birnen-Sorten

„Kieffers Sämling“, „Kirschensaller Mostbirne“, „Palmischbirne“, „Wahlsche Schnapsbirne“, „Welsche Bratbirne“, „Schweizer Wasserbirne“ u.a.

Wildobst-Sorten

Malus sylvestris Holzapfel
Pyrus pyraster Wildbirne
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

Heister

Pflanzenmindestgröße: 2xv, Höhe 200-250 cm

Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Erle
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Salix sp. Weiden

Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken

Pflanzmindestgröße: 2xv, Höhe 60-100cm

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes spec. Johannisbeere
Rosa canina Hundrose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Taxus baccata Eibe
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen/Fassadenbegrünung

Pflanzmindestgröße: 2xv mit Topfballen

Rosa in Sorten
Spalierobst in Sorten
Clematis vitalba Waldrebe
Hedera helix Efeu
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Lonicera caprifolium Jelängerjelier
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein - rankend
Parthenocissus inserta Wilder Wein – schlingend
Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein - selbstklimmend
Polygonum aubertii Schlingknöterich
Vitis vinifera Weinrebe
Wisteria sinensis Blauregen

5. Umweltbelange

5.1 Naturschutz

Da die Planänderung als ein Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

5.2 Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Da die Planänderung als ein Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann daher verzichtet werden.

5.3 Immissionsschutz

Die Verträglichkeit der Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Hafengebiet mit den jenseits des Main-Donau-Kanals gelegenen Wohnsiedlungsflächen des Stadtteils Gaustadt wurde durch eine schalltechnische Betrachtung gutachterlich geprüft.

Das Immissionsschutzgutachten vom 14.10.2022 hat ergeben, dass das gewünschte Planungsziel durch Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete nach § 1 BauNVO erreicht werden kann. Hier werden Emissionskontingente zur Gliederung ebendieser Baugebiete festgesetzt. Dadurch wird den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen, nach welchen ein Baugebiet gegliedert werden kann und somit den divergenten Emissionen Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan-Entwurf vom 14.06.2023 wurde diesbezüglich die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

" Auf den nachfolgend benannten Teilflächen der festgesetzten Gebiete (GE(E)) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag	Nacht
GE(E) 1	60	52
GE(E) 2	61	53

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691."

Die Unterteilungen nach GE(E) 1 und GE(E) 2 lassen sich aus folgendem Planausschnitt ableiten:



Abbildung 2: Lageplan Emissionskontingentierung nach DIN 45691 (vgl. Schalltechnische Untersuchung vom 14.10.2022 - ohne Maßstab)

Zusätzlich wurde seitens der Autobahn GmbH des Bundes mit Schreiben vom 23.06.2023 darauf hingewiesen, dass von den Betrieben keine Emissionen ausgehen dürfen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A70 beeinträchtigen können.

6. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 BaySchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Werbeanlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 FStrG innerhalb der Bauverbotszone unzulässig.

Außerhalb der Bauverbotszone ist Werbung nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:

- a) Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, etc.) sind unzulässig.
- b) Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; dies bedeutet insbesondere:
 - nicht überdimensioniert,
 - blendfrei,
 - nicht beweglich,
 - in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet.
- c) Amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Eine Beurteilung von Werbeanlagen kann nur im Einzelfall im Rahmen eines gesonderten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Es ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtung sicherzustellen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße von evtl. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie von einer Beleuchtung der Außenanlagen bzw. Betriebsflächen nicht geblendet werden (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG).

8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bezüglich des Betriebs von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Wassergesetze, insbesondere die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Es wird auf die gegebenenfalls einschlägigen Anzeige- und Prüfpflichten für Anlagen, die unter den Geltungsbereich der AwSV fallen, hingewiesen. Für den Vollzug der AwSV ist das Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg zuständig.

9. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

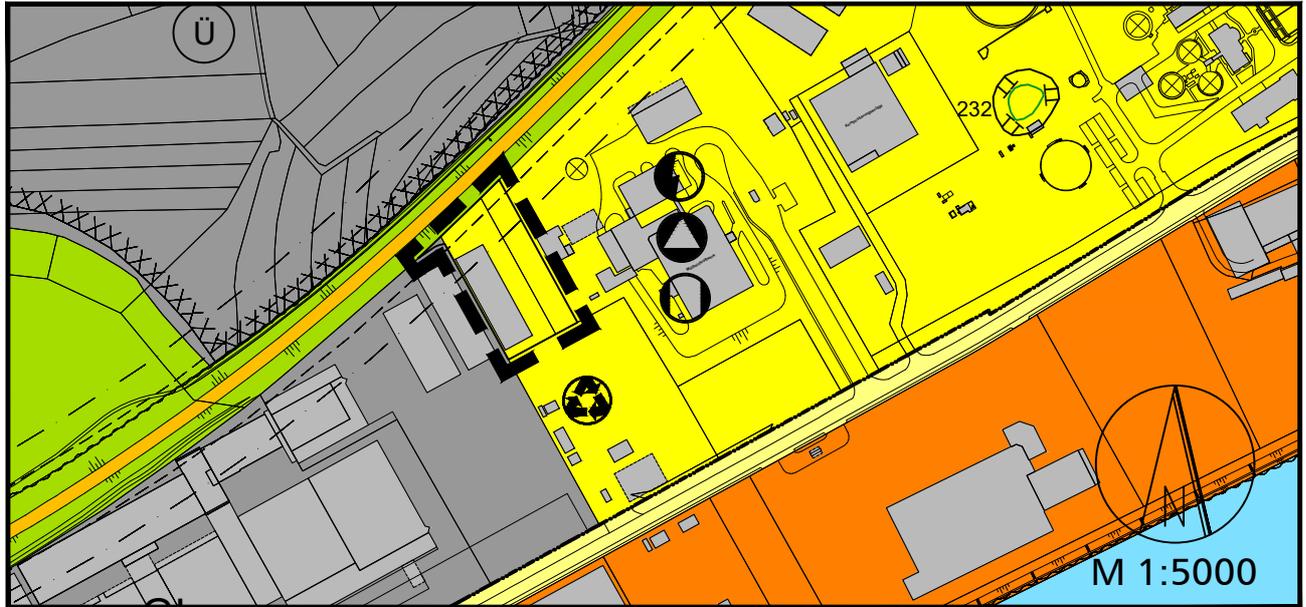
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die im Bebauungsplan Nr. 201 D geplante Gewerbefläche (GE(E)) im Teilplan Art der Nutzung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dar. Diese Fläche muss berichtigt werden und wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Anlage „Berichtigung des Flächennutzungsplanes vom 08.11.2023“). Die Darstellung im Teilplan Landschaftsplan bedarf keiner Berichtigung.

Stadtplanungsamt Bamberg, 08.11.2023

Anlagen:

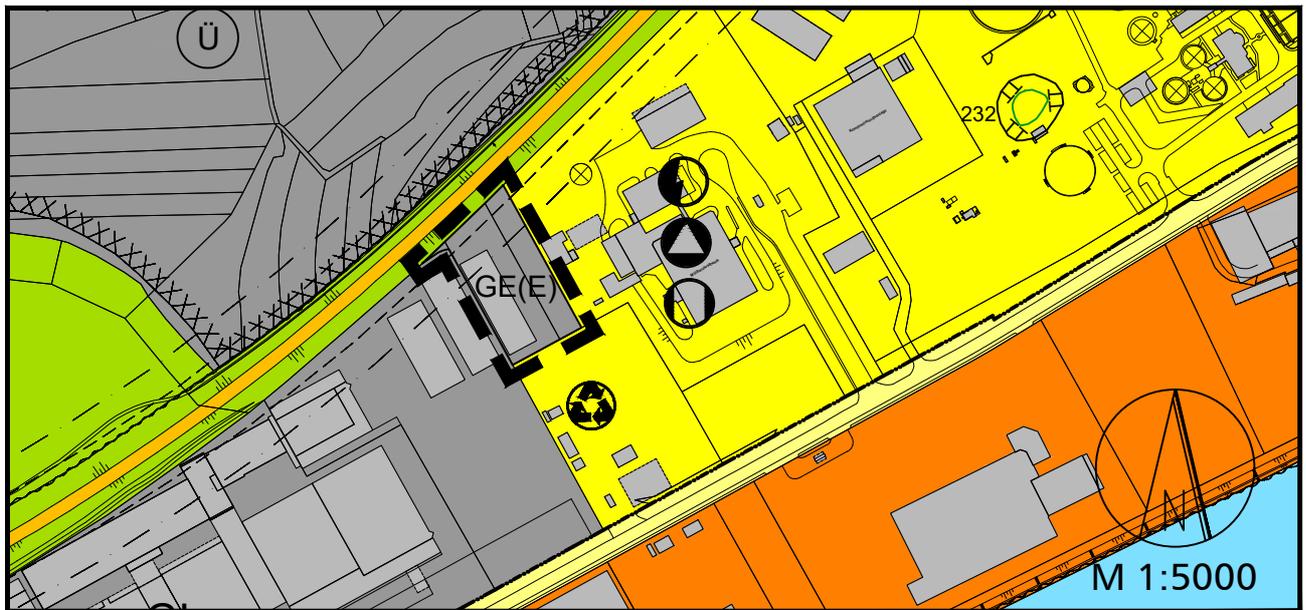
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes vom 08.11.2023

Flächennutzungsplan rechtswirksam



Teilplan Art der Nutzung

Berichtigung des Flächennutzungsplans



Teilplan Art der Nutzung

Zeichenerklärung

Bauflächen



eingeschränktes Gewerbegebiet

Sonstiges



Geltungsbereich der
Flächennutzungsplan - Berichtigung

Berichtigung des Flächennutzungsplanes
in Verbindung mit
dem **Bebauungsplan Nr. 201 D**
für das Gebiet nördlich der Rheinstraße und
südlich der B 26

Bamberg, 08.11.2023

Baureferat
Stadtplanungsamt