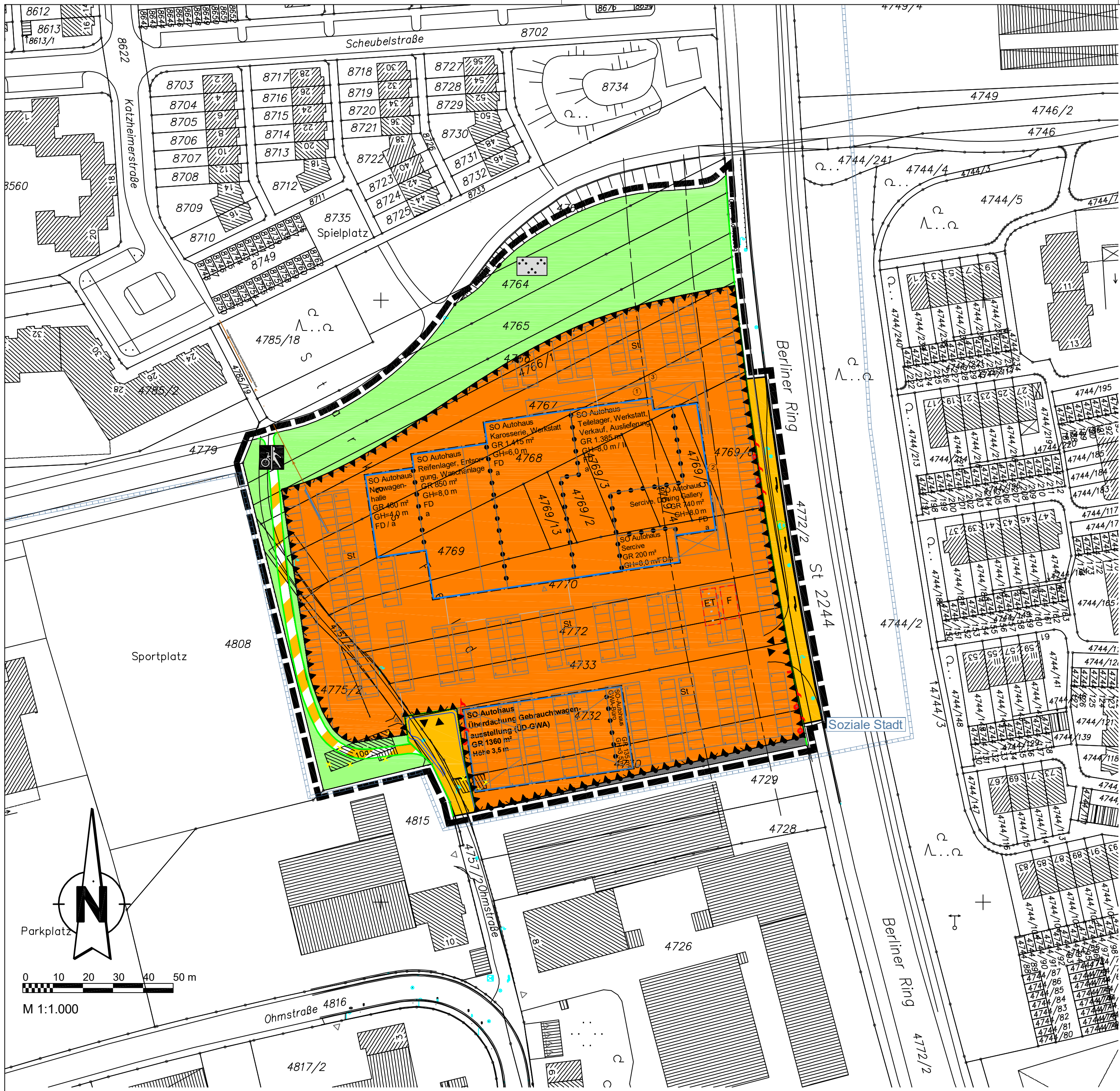




ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 3 und 4 (Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke) im Gewerbegebiet nicht zugelassen, sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) im Gewerbegebiet nicht zugelassen.

SO Autohaus

1.2 Sonstiges Sondergebiet nach §11 Abs. 2 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Autohaus

Immissionsschutz

Das Plangebiet SO Autohaus wird mit dem Planzeichen 15.6 - Umgrenzung für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - versehen. Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Außenbauteile des Werkstattgebäudes müssen folgende Dämmwerte R'w einhalten:	
Außenwand (Sandwichelemente)	25 dB
Fenster	27 dB
Oberlicht	27 dB
Dachfläche (Trapezblech mit EPS-Warmdachaufbau)	28 dB
Sektonal-Tore und Türen	25 dB

Darüber hinaus werden gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Betriebszeiten festgesetzt:

tags 07:30 Uhr (ab 06:00 Anlieferung Teile) bis 18:00 Uhr.

Die Einhaltung der Immissionsschutzfestsetzungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) 1 BauGB und § 17 BauNVO)

GR	2.1	Grundfläche (siehe Planeinschrieb)
GH	2.2	Gebäudehöhe (siehe Planeinschrieb)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Baugrenzen - Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche, Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig (bis 0,5 m) (Ausnahme Vordach siehe Punkt 4 und 5) (§23 (3) BauNVO).

FD 3.2 Flachdach bis max. 10°

3.3 Aufgrund der speziellen Nutzung als Autohaus mit Außenstellplätzen für Neu- und Kundenwagen findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO keine Anwendung. Die Abstandsflächen müssen einen Mindestabstand von 0,25 H (i. S. gewerblicher Bauflächen) aufweisen.

3.4 Sonderbauteile gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind am Hauptgebäude im Norden und Osten in unterschiedlicher Höhe und Tiefe angeordnet. Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- ① Nordseite je nach Fassadenversatz in 4,5 m Höhe über FOKEG Vordach mit 5,0 - 7,5 m Tiefe
- ② Ostseite, in 7,5 m Höhe über FOKEG Vordach mit 3,0 m Tiefe, an den Stirnseiten Nord und Süd je 7,0 m Tiefe
- ③ Die Attika hat eine umlaufend gleichbleibende Höhe von 0,50 m einzuhalten.
- ④ Wandelement als Sicht- und Trennschutz, Länge: 7,7 m, Höhe: 7,2 m

a 3.5 Für das gesamte Gebiet wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, damit Gebäude mit Hausfronten größer 50 m Länge errichtet werden können.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§9 (1) 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig und sind in ihrer Nutzungsart örtlich gebunden als Fahrradstellplatz, Elektro-Tankstelle

4.2 Fläche für Stellplätze Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1) 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt die Haupterschließung des Grundstückes über den Anschluss an die Ohmstraße. Vom Berliner Ring erfolgt eine Zufahrt aus Richtung Norden sowie eine Abfahrt in Richtung Süden, ausschließlich vom Fahrstreifen West (kein Querungsverkehr vom Fahrstreifen Ost).

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich (öffentlicher Gehweg), Radweg

5.4 Ein- und Ausfahrten private Erschließung

6. GRÜNFLÄCHEN (§9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Grünanlage / Grünzug

- Parkanlage

7. BAULICHE GESTALTUNG (§9 (4) BauGB i. V. m. Art. 91 (3) BayBO)

- 7.1 Zur baulichen Gestaltung wird auf den Vorhabenplan verwiesen.
- 7.2 Die Attika ist pro Gebäudeteil jeweils gleichbleibend auszubilden, sie darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 7.3 Als Dachform ist ausschließlich zulässig:
 - Flachdach mit max. 10° Dachneigung mit extensiver Dachbegrünung
- 7.4 Dachform und Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.
- 7.5 Abgrabungen / Auffüllungen im Sinne einer Geländemodellierung sind unzulässig.

8. STELLPLÄTZE

Die notwendigen Parkierungsflächen sind auf den mit Nebenanlagen gemäß Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen auf Privatgrund nachzuweisen. Die Stellplatzflächen selbst sind versickerungsfähig auszubilden. Die Fahrgassen sind zu asphaltieren.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet ist im Mischsystem zu entwässern. Der Anschluss erfolgt im Bereich Katzhaimerstraße.

Hinsichtlich der maximalen Rückstauhöhe ist die DIN 1986 zu beachten.

Es wird für alle Versorgungsanlagen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgelegt.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg findet Anwendung. Ein Großteil der Regenwässer ist auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen sind mindestens 0,3 m breite Trassen vorzusehen.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zum Schutz der unterirdischen Leitungen zu berücksichtigen.

10. REGENERATIVE ENERGIEEN

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Solarkollektoren und / oder Photovoltaik-Modulen, ist zulässig. Kollektoren bzw. Module auf den Flachdächern müssen vom Schnittpunkt Wand/Dach einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten und dürfen höhentechisch nicht wesentlich über die Höhe der Attika hinausragen.

11. BAUGRUND

Aushubmaterial ist vor Verbringung gutachterlich zu untersuchen und bei Bedarf einer geregelten Entsorgung durch eine Fachfirma zuzuführen, sofern keine LAGA-konforme Verwertung möglich ist. Die endgültige Entsorgung bzw. Verwertung ist nachzuweisen.

Vor dem Bau unterirdischer Bauteile (Keller, Tiefgaragen etc.) ist der zu erwartende Grundwasserstand zu ermitteln.

12. PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNGEN (GRÜNORDNUNG) (§9 (1) 25 BauGB)

Siehe Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 336 N

13. WERBEANLAGEN

- 13.1 Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung und am Ort der Leistung zulässig.
- 13.2 Nicht zulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen über den Wandhöhen bzw. den Oberkanten der Attika.
- 13.3 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegenden Werbeanlagen sind unzulässig.
- 13.4 Fahnenmast

- 13.5 Pylon 3,5 x 0,5 x 1,5 m
- 13.6 Schriftzug BMW an Wandscheibe Driving Gallery Schriftzug MINI an Kubus Alu-Dunkel
- 13.7 Freistehende Werbeanlagen dürfen nur an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort aufgestellt werden.

14. SONSTIGES

- 14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 14.3 Zaunanlage In folgenden Abschnitten ist eine Zaunanlage mit einer maximal zulässigen Höhe von 2,0 m zugelassen:
 - beginnend von der südöstlichen Grundstücksgrenze SO Autohaus am Berliner Ring entlang der südlichen Grenze zum Gewerbegebiet auf der gesamten Länge
 - fortführend von der südwestlichen Grundstücksgrenze SO Autohaus entlang der verlängerten Ohmstraße bis zum nördlichen Rand der Wendeplatte
 - im Bereich der Ein- und Ausfahrt Toranlage
 - ab dort entlang der östlichen Grenze Geh- und Radweg = westliche Grenze SO Autohaus bis zum nordwestlichen Punkt des Firmengeländes
 - von dort bis zum Berliner Ring.

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Überdachung Gebrauchtwagenausstellung
- Abgrenzung Sanierungsgebiet Soziale Stadt - Starkenfeldstraße
- Bodendenkmal Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Bamberg - Stadtarchäologie Tel. 0951-871693) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof (Tel. 0951-4095-0), anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes 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 DSchG: 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.
- Straßenleuchten außerhalb der Straßenflächen aufzustellen. Entsprechende Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu gestalten.
- Barriere-freies Bauen Zur Berücksichtigung des barrierefreien Bauens wird auf Art. 48 BayBO und DIN 18024 hingewiesen.
- Regenwasser Zur Regenwassernutzung bzw. -entsorgung sind vorrangig alternative Methoden (z. B. Versickerung) vorzusehen. Eine Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünflächen ist zulässig. Ein ausreichendes Speichervolumen ist vorzusehen, an die Entwässerungsanlage ist ein Überlauf anzuschließen.
- Wertstoffe Wertstoffe (recyclebare Abfälle) sind getrennt zu sammeln. Dafür sind ausreichende Flächen für Sammelbehälter (Restmüll-, BIO-Tonne, etc.) vorzusehen.
- Energie Zur Einspeisung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.
- Wasserrecht Sollte im Zuge des Bauvorhabens eine Bauwasserhaltung notwendig werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG bei Amt 38/1a zu beantragen. Das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern oder Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von oberflächennahem Grundwasser für einen vorübergehenden Zweck und Wiedereinleiten ohne nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften in das oberflächennahe Grundwasser oder, wenn das Wiedereinleiten nicht oder nur unter unzumutbarem Aufwand möglich ist, in ein oberirdisches Gewässer, stellt einen erlaubnispflichtigen Tatbestand im Sinne des §8 i. V. m. §9 Abs. 1 WHG dar.
- Kampfmittel Das zu überplanende Baugebiet ist aufgrund vorliegender Gutachten als Kampfmittelverdachtsfläche (KmVF) auszuweisen. Erd-/Bauarbeiten dürfen nur unter Begleitung eines Kampfmittelräumdienstes ausgeführt werden..
- sonstige Bodenverunreinigungen Das Umweltamt ist umgehend zu informieren falls im Zuge der Durchführung von Erdaushub-, Bau- und Gründungsmaßnahmen bisher unbekannte Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Vorgefundene Aushubmassen sind gemäß Abfallgesetz (AbfG) ordnungsgemäß zu entsorgen.

Boden-
denkmale

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkesnates vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 336 N beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Erörterung zum Bebauungsplan - Konzept in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Zu dem Konzept des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht und allen wesentlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkesnates vom den Bebauungsplan Nr. 336 N in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bamberg, Stadt Bamberg

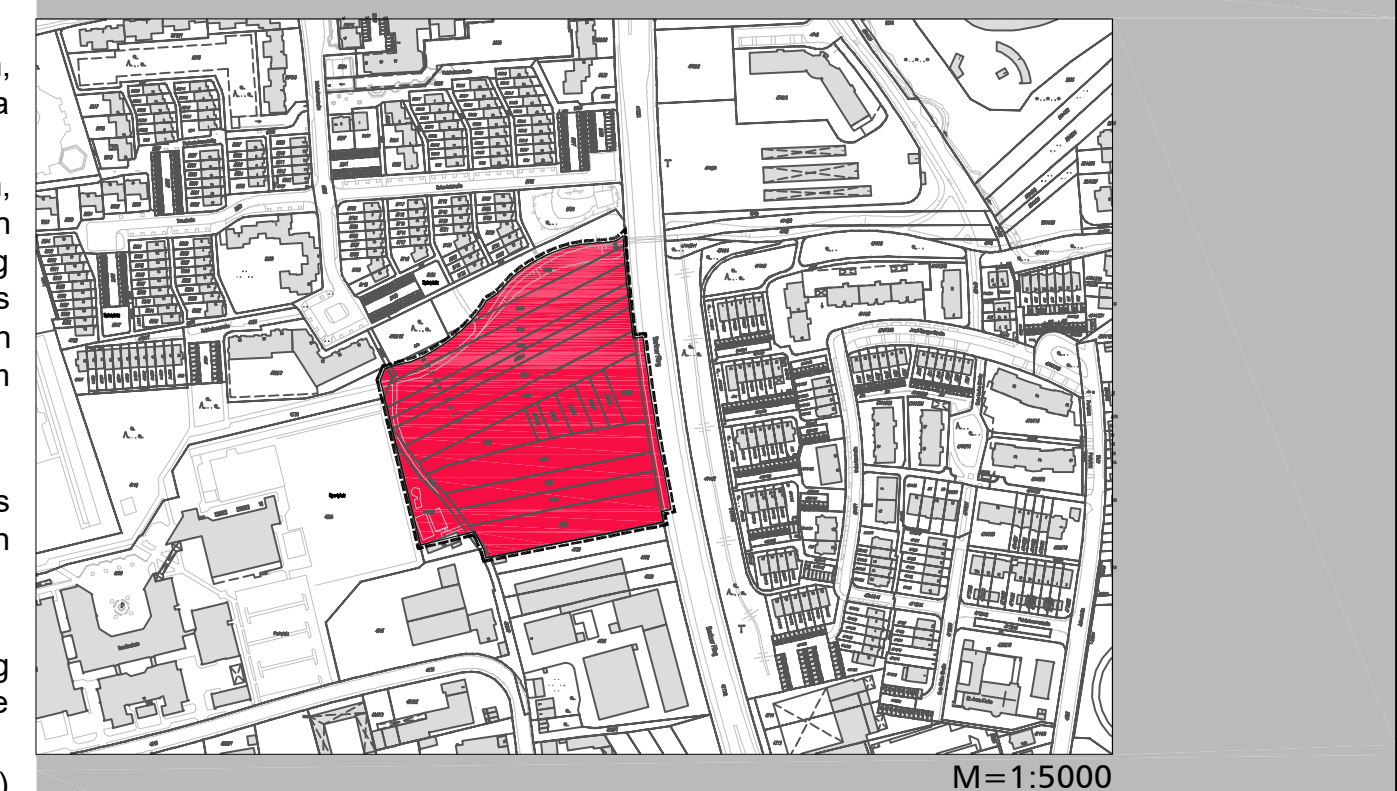
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 336 N wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bamberg, Stadt Bamberg

Gmkg: Bamberg
Gebiet: 336
Blatt: 84-21

336N vorhabenbezogener Bebauungsplan

für das Gebiet südlich des Malerviertels zwischen verlängerter Ohmstraße und Berliner Ring "BMW-Autohaus"

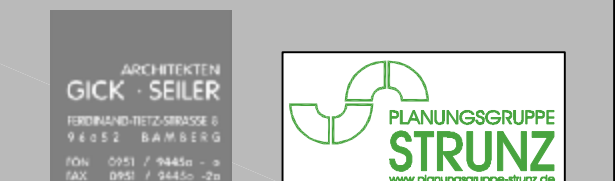


Bamberg, 08.03.2017

Baureferat
Stadtplanungsamt

Thomas Beese
Baureferent

Andreas Burr
Bauberrat



Bearb.: F. Schönfelder/Kutzner
Gez.: C. Backhaus

BEGRÜNDUNG

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 336 N
mit Grünordnungsplan
für das Gebiet südlich des Malerviertels zwischen
verlängerter Ohmstraße und Berliner Ring**

„BMW-Autohaus“

Stadt Bamberg

Satzung vom 08.03.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Städtebauliche Situation und Problemlage	5
2.1	Planerische Vorgaben	5
2.1.1	Flächennutzungsplan	5
2.1.2	Landschaftsplan	7
2.1.3	Städtebauliches Entwicklungskonzept	8
2.2	Alternativenprüfung	12
2.3	Rechtliche Ausgangslage	17
2.3.1	Vorhandenes Baurecht	17
2.3.2	Eigentumsverhältnisse	17
2.3.3	Denkmalschutz	17
2.4	Städtebau - Bestand	17
2.4.1	Lage im Stadtgebiet	17
2.4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
2.4.3	Bestand an Gebäuden	17
2.4.4	Verkehrliche Erschließung	18
2.4.5	Vorbelastungen	18
3.	Planungsziele	19
3.1	Nutzung	19
3.2	Betroffene Planungen	20
3.3	Erschließung	22
3.3.1	Verkehrerschließung	22
3.3.2	Abwasserentsorgung	27
3.3.3	Wasserversorgung	28
3.3.4	Gasversorgung	29
3.3.5	ÖPNV	30
3.4	Grünordnung	30
4.	Planungsentwurf	32
4.1	Flächengröße und Abgrenzung des Plangebietes	32
4.2	Art und Maß der Nutzung – Stadtgestaltung	34
4.3	Werbeanlagen	37
4.4	Ausgleichsmaßnahmen	38
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	38
4.6	Immissionsschutztechnische Festsetzungen	39
5.	Auswirkungen	40
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	40
5.2	Grünordnung	40
5.3	Umweltbericht	40

Anhang

1. Anlass der Planung

Mit der aufliegenden Planung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. **Vorhaben** der Gesamtmaßnahme ist

Joachim Sperber, Ahornstraße 45, 96149 Breitengüßbach

Konkreter Anlass der Planung ist die Absicht und strategische Entscheidung des ortsansässigen Unternehmens, im Stadtgebiet Bamberg einen neuen Betriebsstandort für ein Autohaus nach neuesten technischen und ökologischen Vorgaben zu errichten. Geplant ist ein großes Marken-Autohaus mit Werkstatt-, Service- und Verkaufsbereich einschließlich einem Gebrauchtwagen-Zentrum für Automobile der Marken BMW und Mini.

Das Unternehmen Autohaus-Sperber wurde 1950 als Werkstatt für überwiegend landwirtschaftliche Geräte, aber auch schon für Pkw und Klein-Lkw, gegründet. Seit 1973 ist das Unternehmen Vertragshändler der Bayerischen Motoren Werke (BMW). Das Autohaus Sperber hat sich nach einer prosperierenden Entwicklung mit dem Zukauf von gleichgelagerten Unternehmen in Lichtenfels, Hallstadt und Bamberg (in zeitlicher Reihenfolge des Erwerbs) eine Marktposition in der Region erarbeitet, die durch weitsichtigen unternehmerischen und strategische Entscheidungen gefestigt und ausgebaut werden soll. Mit der Berufung von Herrn Joachim Sperber 2004 in die Geschäftsleitung des Unternehmens ist die kontinuierliche Fortsetzung der Unternehmensführung in der nächsten Generation gesichert.

Die Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft ist die Muttergesellschaft der BMW Group, einem weltweit operierenden Automobil- und Motorradhersteller mit Sitz in München¹. Die BMW-Group organisiert die Vertriebsstruktur des Unternehmens und gibt Vorgaben für die Errichtung und den Betrieb von Autohäusern.

Die Vertragsautohäuser der BMW Group stellen im Verbund der Automobilfirma einen Identifikationspool sowie eine Visitenkarte der BMW-Group wie auch des jeweiligen örtlichen Unternehmens dar und decken vertriebstechnisch die jeweilige Region ab. Sie rangieren nach den Niederlassungen an zweiter Stelle im Ranking der Vertriebsstruktur. Dabei müssen sie jedoch auch Kennzahlvorgaben und Standards der BMW Group erfüllen, die an den bestehenden Standorten des Vorhabenträgers langfristig nicht erreicht werden können. Insofern besteht massiver Handlungsbedarf.

Durch die Errichtung eines Autohauses nach neuesten ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten festigt das errichtende Unternehmen seine Marktposition, die dahinterstehende Automobilmarke sieht in einem solchen neuen Autohaus ein Aushängeschild der Marke und eine Festigung ihrer Marktposition sowie die langfristige Sicherung der Vorgaben. Das Angebotsportfolio gegenüber der Kundschaft vor Ort wird ausgebaut und damit gefestigt. Neue Autohäuser werden nur da errichtet, wo auch ein ausreichendes Kundenpotential diese Entscheidung rechtfertigt.

Standorte für Autohäuser der angestrebten Größenordnung und Qualität befinden sich in aller Regel nur in Oberzentren mit besonderer Stellung im Raum. Die Position der Stadt Bamberg als wichtiger Wirtschaftsstandort in Oberfranken in Sachen Automobile wird somit nachhaltig und langfristig gestärkt.

Eine prosperierende Fortentwicklung des Unternehmens sowie das Bestreben, den Vorgaben und Kennzahlen der BMW Group zu entsprechen, vor allem aber das Ansinnen des Autohauses, den Kunden in der Region ein zukunftsorientiertes und modernes Autohaus nach neuesten

¹ Wikipedia BMW

ökologischen und technischen Standards und Vorgaben zu bieten, haben zu dem Entschluss geführt, am Standort Bamberg neu zu bauen.

Die BMW Group unterstützt dieses Ansinnen nachdrücklich, in dem sie das *Future Retail-Konzept für die Zukunft* – ein neues Bau- und Betriebskonzept, mit dem BMW künftig noch näher an den Kunden auf den weltweiten Automärkten sein will – hier in Bamberg erstmals anwenden möchte. Mit "Future Retail" möchte das Unternehmen die Zahl der möglichen Kontaktpunkte mit Kunden und Interessenten erhöhen und die in den Einzelhandelskanälen angebotenen Services und Vorteile ausbauen². Ziel ist es, das Kundenerlebnis im Handel mit Produkt und Marke in allen Facetten zu verbessern (siehe hier auch Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

Darüber hinaus, und das ist für das aufliegende Verfahren von besonderer Bedeutung, werden mit dem Future Retail-Konzept neueste und strengste ökologische und nachhaltige Vorgaben für die Errichtung und den täglichen Betrieb des neuen Autohauses gemacht. Die Schonung aller Ressourcen und der Natur steht dabei an erster Stelle. So werden Vorgaben für Materialien und Verarbeitungsmethoden genauso gestellt wie für den Betrieb des Autohauses, der Kundenbetreuung, Warenpräsentation und der Werkstatt mit dem Umgang von Schmierstoffen, Ersatzteilen, dem Warenfluss und dem Recyceln von Stoffen. In einer eigens dafür vorzusehenden Halle im Lagerbereich werden zum Beispiel 35 verwendete Stoffe getrennt gesammelt und dem Stoffkreislauf soweit möglich wieder zugeführt. Das im Betrieb verwendete Wasser wird zu 80 % wiederverwendet, und Solarkollektoren auf dem Dach erzeugen Solarenergie, die im Unternehmen verwendet oder für die „Betankung“ der E-Tankstellen benutzt wird.

Dass dabei auch der architektonische und optische Eindruck eines modernen und zukunftsorientierten Autohauses nicht zu kurz kommen soll, verdeutlicht die nachfolgende Abbildung 1 mit der Visualisierung des zukünftigen Erscheinungsbildes des Autohauses, vom Berliner Ring aus gesehen. Das Bild zeigt die helle und lichtdurchflutete Stahl-Glas-Architektur der Driving Gallery, des neuen Verkaufsraumes mit Servicebereichen von BMW entlang des Berliner Rings. Daran schließen sich an der Südflanke Richtung Westen Verkaufsbüros, das MINI-Autohaus (dunkles Bauteil) sowie die Werkstattbereiche an.



Abb. 1 Schaubild Ansicht neues BMW-Autohaus Sperber aus südöstlicher Richtung (Berliner Ring)

² Auszug aus Future Retail-Programm der BMW-Group

Die Zielsetzungen des Future-Retail-Konzeptes lassen sich an den genannten bisherigen Standorten in Bamberg, Hallstadt oder Lichtenfels nicht umsetzen. Gleichwohl möchten sowohl das Unternehmen, die BMW Group als auch die Stadt Bamberg das Unternehmen am Standort Bamberg halten. Geplant ist, die bisherigen Standorte Bamberg und Hallstadt dann am neuen Standort zu konzentrieren.

Die Stadt Bamberg unterstützt das Planungsansinnen und verfolgt mit der Umsetzung der Planungen des Vorhabenträgers eine wirtschaftsunterstützende Kommunalpolitik. Die Schaffung eines neuen BMW-Autohauses stellt dabei einen großen Gewinn für die Wirtschaftsstruktur der Stadt dar und sichert der Stadt ein Unternehmen von Rang.

Nach einer Phase intensiver Vorgespräche und Abstimmungen mit der Stadt Bamberg und den betroffenen Fachbehörden mit der Suche nach einem geeigneten Standort konnte die aufliegende Fläche zwischen dem Malerviertel, der verlängerten Ohmstraße und dem Berliner Ring gefunden werden. Die erforderlichen Standortbedingungen sind gekennzeichnet durch eine mindestens 2,5 ha große, zusammenhängende Fläche, eine gute Verkehrsanbindung an leistungsfähige Straßen sowie eine werbewirksame Lage im zentralen Stadtgebiet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung des Planungsrechtes sowie einer gesicherten Zu- bzw. Abfahrt auf das bzw. vom Gelände einschließlich der Zielformulierungen der zu untersuchenden Planungspotentiale Immissionsschutz, Naturschutz, Verkehrserschließung und Nachbarschaftsschutz.

Der Vorhabenträger hat einen schriftlichen Antrag auf Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB gestellt, er ist willens und in der Lage, das Vorhaben umzusetzen. Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat er die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft Bamberg, und für die Hochbauplanungen das Architekturbüro Gick & Seiler Bamberg beauftragt. Ziel ist es, schnellstmöglichst das Baurecht zu schaffen, damit eine Inbetriebnahme Ende 2017 ermöglicht werden kann.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes finden § 3 Abs.1 und 2 und § 4 Abs.1 und 2 BauGB Anwendung.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1 Planerische Vorgaben

Für den konkreten Bereich der Betriebsansiedlung besteht kein Bebauungsplan. Da der Vorhabenträger willens und in der Lage ist, das Projekt durchzuführen und er bereits über Teile der Flächen verfügt, soll das Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschaffen werden.

2.1.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bamberg verfügt über einen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Aktueller Planstand ist die Fassung vom Januar 2016.

Im Planteil Art der Nutzung ist die Fläche des Geltungsbereichs als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen (siehe Abbildung 2).

Für die Errichtung des geplanten Autohauses ist die Ausweisung einer Sonstigen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Autohaus erforderlich.



Abb. 2 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (roter Kreis = Plangebiet)

Die aufliegenden Planungsziele stimmen somit mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht überein.

Schon vor Beginn der Planungen zu aufliegendem Vorhaben hat die Stadt Bamberg, Referat 4 – Schulverwaltung und Sport, ermittelt, dass der Bedarf für weitere schulische Entwicklungsflächen in diesem Bereich nicht mehr gegeben ist. Die vorhandenen Schulstandorte der Graf-Stauffenberg-Schulen (Realschule und Wirtschaftsschule) und der Staatlichen Fach- und Berufsoberschulen entsprechen den prognostizierten Vorgaben der Regierung von Oberfranken und lassen einen ausreichenden Ausbaustandard auch für die Zukunft erwarten. Insofern ist eine Anpassung der Planungsziele für den betreffenden Teilbereich möglich und nachvollziehbar. Im konkreten Fall geht es darum, für ein im Stadtgebiet ansässiges Wirtschaftsunternehmen Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Auf die Vorgaben und Rahmenbedingungen für dieses Bauvorhaben wurde bereits hingewiesen (erforderliche Größe, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Standortbedingung etc.).

Im Parallelverfahren ist daher der Flächennutzungsplan für die Teilpläne Art der Nutzung und Landschaftsplan zu ändern, um die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan formulierten Ziele mit den städtebaulichen Zielen und Entwicklungsabsichten abzugleichen. In der nachfolgenden Abbildung 3 ist das Planungsziel dargestellt, auf das separate Verfahren wird verwiesen.

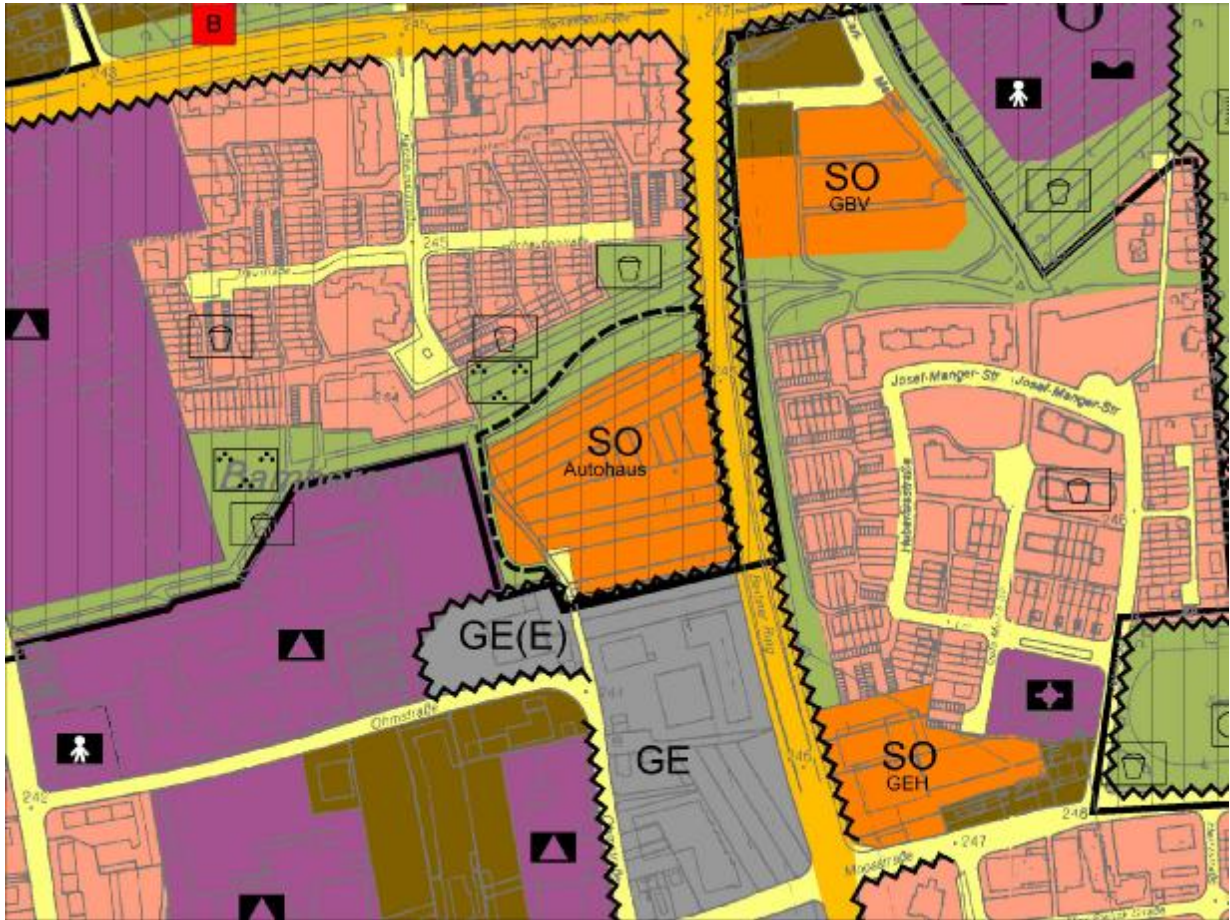


Abb. 3 Auszug aus der laufenden Änderung Teilplan Art der Nutzung (Schwarze Umrandung = Plangebiet)

Nordwestlich und nördlich des Geltungsbereichs grenzt Wohnbaufläche an, die durch einen öffentlichen Grünzug von der Planfläche getrennt ist. Südlich und südwestlich grenzen gewerbliche Bauflächen an, im Westen schließen sich eine öffentliche Grünfläche sowie Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule, im Osten Straßenverkehrsfläche an.

Das Plangebiet wird im Osten und Süden vom Planzeichen 15.6 – Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – begrenzt. Hier sind besondere Vorkehrungen gegenüber gewerblichem und Straßenlärm zu treffen.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes der „Sozialen Stadt - Starkenfeldstraße“.

2.1.2 Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan, Teilplan Landschaftsplan, weist im Umgriff der aufliegenden Planung von West nach Ost eine „Grünverbindung“ mit einer „Hauptwegeverbindung“ aus. Der dargestellte Siedlungsbereich zählt zu den „Bereichen mit zu erhaltender Grünausstattung“. Im westlichen Bereich ist eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, im Osten sind entlang des „Berliner Rings“ Gehölzpflanzungen dargestellt.



Abb. 4 Auszug aus Flächennutzungsplan Teilplan Landschaftsplan (roter Kreis = Plangebiet)

Im Teilplan Landschaftsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Darstellungen aus dem Teilplan Art der Nutzung. Zum Thema Grünzug wird auch auf nachfolgenden Punkt verwiesen.

2.1.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Stadt Bamberg hat mit einer Fortschreibung ihres Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2015 (GssEK) für den Bereich Bamberg-Ost auf die massiven Veränderungen im Zusammenhang mit dem Truppenabzug der amerikanischen Streitkräfte aus Bamberg und die damit verbundene Konversion eines ca. 420 ha großen Teilbereiches des Stadtgebietes reagiert. In der Fortschreibung des GssEK mit dem Titel „Perspektive Ost – Bamberger Konversionen“ wurden die Konversionsflächen Flugplatz Breitenau, Kasernenareal um die Zollnerstraße sowie der Bereich Schießplatz und Muna-Gelände zusammen mit den diese Flächen umgebenden bestehenden Bebauungen näher beleuchtet und die Auswirkungen und Möglichkeiten für eine sinnvolle Stadtentwicklung untersucht.

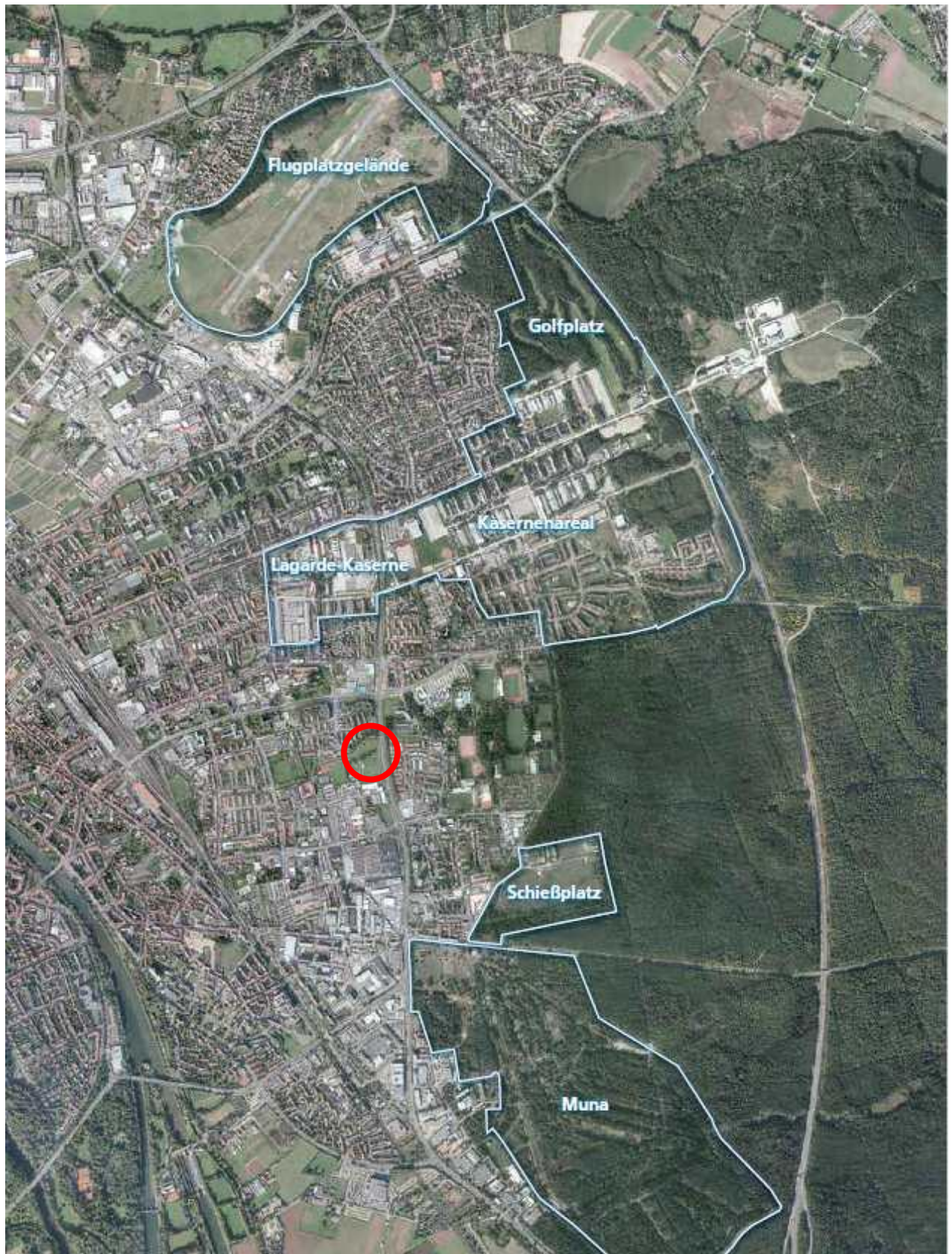


Abb. 5 Auszug aus GssEK, Seite 5 – Luftbild der Konversionsflächen Bamberg-Ost (roter Kreis=Plangebiet)

In diesem Zusammenhang wurde unter anderem im Hinblick auf die Grünstrukturen der Stadt herausgearbeitet, dass durch sogenannte „Grüne Fugen“ in Ost-West-Richtung die vernetzenden Verbindungen zwischen Innenstadt und den Außenbereichen aufgewertet werden sollen.



Abb. 6 Auszug aus GssEK, Seite 22 – Ausbau attraktiver Grünverbindungen (roter Kreis=Plangebiet)

Dabei sind – bezogen auf das hier aufliegende Plangebiet – die vorhandenen Grünflächen südlich der Starkenfeldstraße zu nutzen und über den Volkspark mit seinen Sport- und Freizeitangeboten hinweg bis zum Hauptsmoorwald zu verlängern³.

Die hier angesprochenen Grünflächen südlich der Starkenfeldstraße befinden sich südlich des Schulstandortes der Graf-Stauffenberg-Schulen und südlich des Malerviertels zwischen Kloster-Langheim-Straße und Berliner Ring. Aus der nachfolgenden Darstellung wird die Lage und Dimensionierung des Grünzuges ersichtlich.



Abb. 7 Auszug aus GssEK, Seite 21 – Ausbau attraktiver Grünverbindungen (roter Kreis=Plangebiet)

Diese Zielformulierung im Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzept ist aus grünplanerischer Sicht eine wünschenswerte Entwicklung zur Verbesserung der Grünstrukturen in Bamberg Ost zur Schaffung leistungsfähiger Vernetzungsbereiche für Fauna und Flora. Im Landschaftsplan der Stadt Bamberg fand dieser Planungsgedanke insofern bereits Berücksichtigung, als dort ein Grünplanerisches Gliederungselement (Grünverbindung) eingepflegt worden

³ Fortschreibung Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept Bamberg, 2015, Seite 23

ist (siehe vorherigen Punkt 2.1.2 dieser Begründung). Die Darstellungsart im entsprechenden Maßstab lässt aber weder eine genaue Verortung noch eine genaue Dimensionierung eines solchen Grünzuges zu, zumal die dargestellte Grünverbindung auch wesentliche Teile des Marlerviertels und der aufliegenden Planfläche mit einbezieht.

In der konkreten Beurteilung der Situation vor Ort sowie unter den Vorgaben des Gssek lässt sich festhalten, dass wesentliche Teile dieser Grünverbindung bereits vorhanden sind und auch weiterhin erhalten bleiben werden. So sind die Flächen westlich des Plangebietes in ihrer Nutzung als Sportplatzflächen der Fachoberschule Bamberg mit intensiver Randeingrünung als tragendes Element dieses Grünzuges bereits vollständig vorhanden und bleiben von der Planung unberührt erhalten. Dies gilt weitestgehend auch für die westlich anschließende Sportanlage der Graf-Stauffenberg-Schulen, mit der Einschränkung, dass der Jugendtreff Ost hierhin verlagert werden soll. Ergänzt werden diese Grünflächen durch die Bestände der öffentlichen Grünflächen südlich der Bebauung Katzheimer Straße 38-60 sowie privaten Grünflächen südlich der Bebauung Katzheimer Straße 24-26. Die Grünanlagen südlich der Bebauung Scheubelstraße ergänzen den Bestand an Grünflächen in diesem Bereich.



Abb. 8 Luftbild mit Darstellung Grünzug aus Gssek und Planmaßnahme GOP, (rote Umrandung = SO Autohaus)

Wie der Darstellung zu entnehmen ist, wird der bauliche Eingriff durch geeignete Maßnahmen wie der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (hellgrüne Darstellung, Details siehe Grünordnungsplan) sowie Verbesserungs- und Ersatzmaßnahmen für den Grünzug und der Bepflanzung entlang des Berliner Rings unter Berücksichtigung der eigentlichen planerischen Zielsetzung aufgenommen.

Das betreffende Plangrundstück wird, wie im bisherigen Flächennutzungsplan bereits vorgesehen, weiterhin als Baufläche verwendet. Der so aufliegende Konflikt zwischen den wünschenswerten Zielsetzungen des Landschaftsplanes und des Gssek auf der einen Seite und den fachlichen Zielformulierungen im Teilplan Art der Nutzung (Flächennutzungsplan mit Sonderbaufläche Schule) auf der anderen Seite kann durch den aufliegenden Bebauungsplan nicht gelöst werden.

Im Sinne der aufgeführten Ausführungen müssen im weiteren Verfahrensverlauf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung sowie die Belange der Wirtschaft gegeneinander und miteinander abgewogen werden.

In Würdigung dieses inhaltlichen Ziel- und Darstellungskonfliktes bleibt die Stadt Bamberg bei der Ausweisung einer Baufläche an diesem Standort, um die Wirtschaftsstruktur der Stadt Bamberg zu stärken. Auf die planerischen Bemühungen zur möglichst umfangreichen Sicherung der vorhandenen Grünflächen wird verwiesen.

2.2 Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung der Stadt fand im Vorfeld weiterer Entscheidungen für den aufliegenden Standort in intensiver Form statt. Grundvoraussetzungen für eine erfolgreiche Ansiedlung sind:

- das Vorhandensein einer zur Verfügung stehenden Fläche von mindestens 2,5 ha zusammenhängenden Baulandes
- verkehrsgünstige Lage
- ausreichende Erschließung und gesicherte Ver- und Entsorgung.

Hierzu wurden auf Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt alle in Frage kommenden Entwicklungsflächen abgeprüft. Im Einzelnen waren dies:

- Gewerbeflächenausweisung Bamberg Nordwest an der B 26

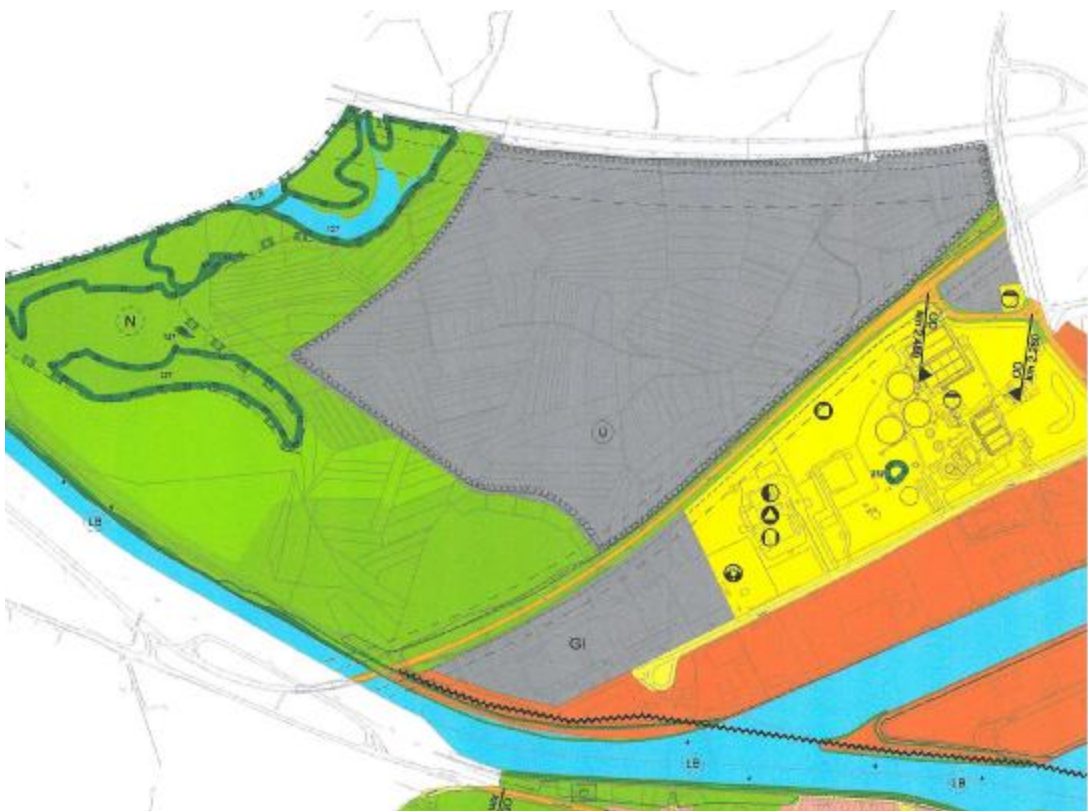


Abb. 9 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Bamberg

Diese Fläche steht zeitnah nicht zur Verfügung, da sie nicht ver- und entsorgungstechnisch erschlossen ist und die Lage zu abseits für das Vorhaben erscheint. Dies kollidiert mit den Zeit- und Zielvorstellungen des Vorhabenträgers. Die Fläche ist daher nicht geeignet.

- Gewerbeflächenausweisung Gundelsheimer Straße/Bahnbetriebswerk



Abb. 10 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Bamberg

Diese Fläche steht derzeit aufgrund der Realisierung des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 8 nicht zur Verfügung, da hier Bahn-Planungen eine umgehende Nutzung der Flächen nicht zulassen. Darüber hinaus ist die Fläche in Teilen durch die Vornutzung als Bahnbetriebswerk möglicherweise schadstoffbelastet, so dass erst eine Erkundung und ggf. Sanierung eine Baufreimachung ermöglicht. Dies kollidiert mit den Zeitvorstellungen des Vorhabenträgers. Die Fläche ist daher nicht geeignet.

- Gewerbeflächenausweisungen südlich Kronacher Straße

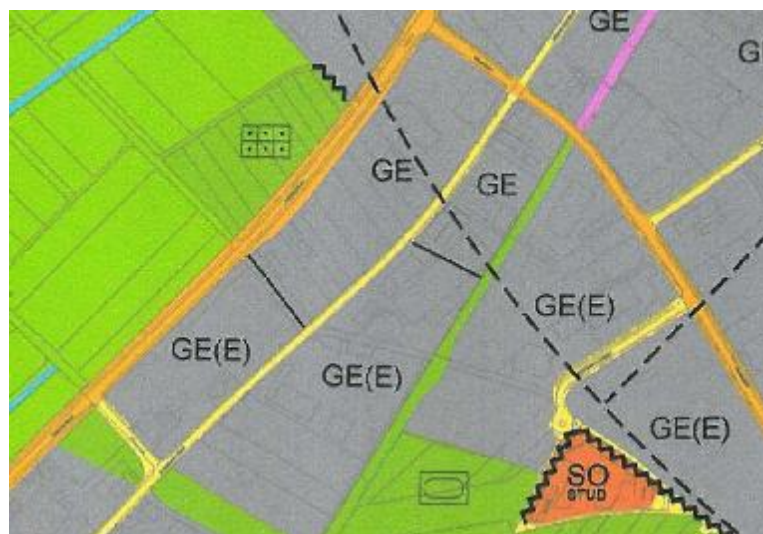


Abb. 11 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Bamberg

Diese Flächen werden derzeit ackerbaulich als Gärtnerflächen genutzt und stehen nicht zur Verfügung. Die Fläche ist daher nicht geeignet.

- Gewerbeflächen Kronacher Straße Nordost (südlich IGZ)



Abb. 12 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Bamberg

Diese Flächen werden derzeit im südlichen Abschnitt ackerbaulich als Gärtnerflächen genutzt, nördlich anschließend befindet sich der gerade neu errichtete Park & Ride-Platz, die übrigen Flächen sind bereits bebaut. Alle Flächen stehen somit derzeit nicht zur Verfügung. Die Flächen sind daher nicht geeignet.

- Flächen im zentralen Bereich des Konversionsgebietes Bamberg



Abb. 13 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Bamberg

Diese Flächen stehen wegen der geplanten Nutzung durch die Bundespolizei derzeit nicht zur Verfügung. Die Fläche ist daher nicht geeignet.

- Sonderbaufläche Münchener Ring, Ecke Forchheimer Straße



Abb. 14 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Bamberg

Diese Fläche hält die Stadt Bamberg für eine gesonderte mehrgeschossige Geschäfts-, Büro- bzw. Verwaltungsnutzung vor. Eine Bebauung mit einem ein- bis zweigeschossigen Autohaus entspricht somit nicht den formulierten Planungszielen der Stadt. Die Fläche ist daher nicht geeignet.

- Gewerbeflächenausweisung Berliner Ring Süd (Tännig)



Abb. 15 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Bamberg

Diese Fläche besitzt für das angestrebte Nutzungskonzept einen ungünstigen Grundstückszuschnitt, darüber hinaus ist die Lage zu abseits für das angestrebte Planungsziel einer zentralen Stadtlage. Die Fläche ist daher nicht geeignet.

- MUNA-Gelände

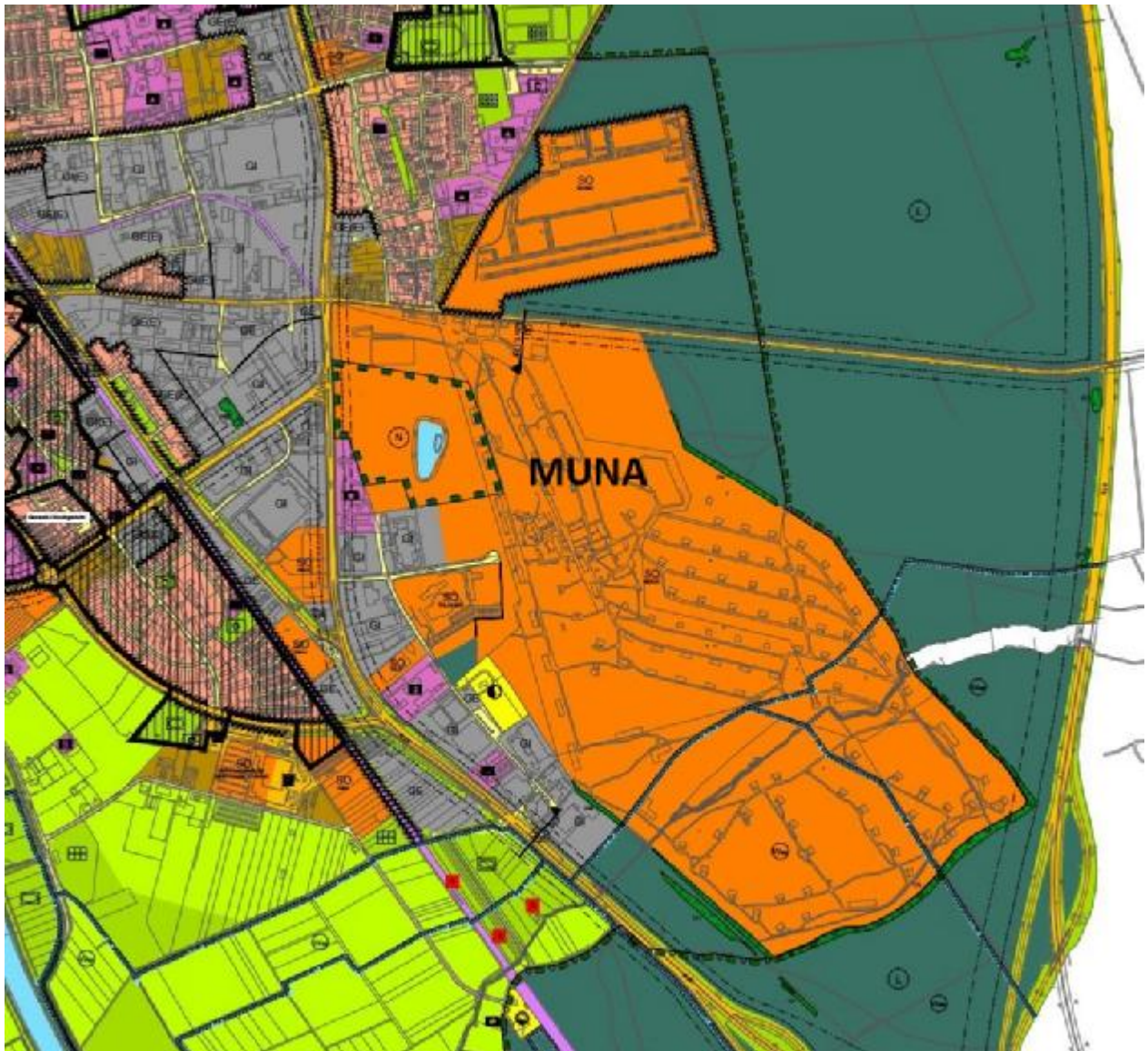


Abb. 16 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Bamberg

Für das MUNA-Gelände ist zeitlich nicht absehbar, wann hier Planungsrecht vorliegen kann. Somit stellt diese Fläche keine Option dar.

In Wertung aller Beurteilungskriterien kommt die Stadt zu dem Schluss, dass die überprüften Flächen nicht geeignet sind bzw. nicht zur Verfügung stehen, um die Ansiedlungswünsche zeitnah umsetzen zu können.

Im Ergebnis aller Überlegungen der Stadtverwaltung kommt die Stadt Bamberg zu dem Schluss, dass die aufliegende Planfläche geeignet ist, das Vorhaben hier zeitnah umzusetzen.

Dabei konnte auch die Tatsache begünstigend berücksichtigt werden, dass der östliche Teil der Erweiterungsfläche des zentralen Schulstandortes Starkenfeldstraße nicht mehr für schulische Zwecke benötigt wird, jedoch im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen ist und direkt am Berliner Ring in zentraler Stadtlage gelegen ist. Somit ist die Entscheidung der Stadt, dem Vorhabenträger hier diese Fläche in annähernd der vorgegebenen Größe anbieten zu können, nachvollziehbar und logisch.

Das aufliegende Areal ist am besten geeignet, die Vorgaben zu erfüllen.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

2.3.1 Vorhandenes Baurecht

Im eigentlichen Geltungsbereich des aufliegenden Bebauungsplanes ist kein rechtswirksames Baurecht vorhanden. In der vorbereitenden Bauleitplanung (Selbstbindung der Kommune) ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit dem Planungsziel Schulstandort ausgewiesen.

2.3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Bamberg sowie der Vorhabenträger haben alle betreffenden Planflächen käuflich erworben, wobei derzeit die Stadt ca. Zweidrittel der Flächen vorhält. Stadt und Vorhabenträger werden über den Durchführungsvertrag im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gegenseitige Flächenabtretungen und -tausche im Sinne der aufliegenden Planung vornehmen und notariell beglaubigen lassen.

2.3.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Denkmalschutzbereichen und auch nicht innerhalb der Grenze des Weltkulturerbes. Die Ziele des aufliegenden Bebauungsplanes berühren diese Interessen nicht.

2.4 Städtebau - Bestand

2.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen zentralen Stadtgebiet, westlich des Berliner Rings, südlich des Malerviertels sowie nördlich der bestehenden Gewerbeflächen an der Ohmstraße.

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von 2,61 ha und ist derzeit unbebaute Grünfläche, teils landwirtschaftliche Brachfläche sowie als Freizeit- und Spielfläche genutzter Wiesenbereich.

Nordwestlich und nördlich des Plangebietes grenzt das Wohngebiet Malerviertel an. Im Süden schließen sich Gewerbeflächen entlang der Ohmstraße an.

2.4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit laut Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche Schule ausgewiesen. Detailliertere Festsetzungen über einen Bebauungsplan existieren nicht.

2.4.3 Bestand an Gebäuden

Auf Flur-Nummer 4730 (südlichstes Flurstück im Geltungsbereich) befindet sich in der südwestlichen Grundstücksecke eine Holzlege des vormaligen Eigentümers. Diese Holzlege wird nicht weiter gebraucht und ist im Zuge der Baufreimachung ersatzlos abzutragen.

Das im Südwesten des Geltungsbereichs auf der Flur-Nummer 4775/2 befindliche Gebäude des Jugendtreffs (Ohmstraße 10a) wird im Zuge der Verlagerung des Jugendtreffs in den Bereich der Graf-Stauffenberg-Schule abgebaut. Dies gilt auch für die bestehenden Spiel- und Sporteinrichtungen.

2.4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet selbst verfügt derzeit über keine ordnungsgemäße und leistungsfähig ausgebaute verkehrliche Erschließung im Sinne einer Erschließung von Gewerbe- bzw. Sonderbauflächen.

Der Berliner Ring ist eine klassifizierte Staatsstraße mit der Kennung St 2244. Straßenbaulastträger in diesem Bereich ist die Stadt Bamberg. Entlang der St 2244 sind Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zu berücksichtigen, darüber hinaus besteht im Bereich des Berliner Rings Anbaufreiheit. Das heißt, Erschließungen von angrenzenden Bauflächen erfolgen jeweils rückwärtig.

Von der Ohmstraße zweigt nach Norden eine im südlichen Teil als Erschließungsweg für die angrenzenden gewerblichen Flächen genutzte kleindimensionierte, unstrukturierte Verkehrsfläche ab (siehe Abbildung 16), die im Weiteren als Geh- und Radweg Richtung Malerviertel die fuß- und radmäßige Erschließung der angrenzenden Flächen sicherstellt.



Abb. 17 Bestandsfoto Ohmstraße mit nördlicher Verlängerung (zukünftige Haupteerschließung Plangebiet)

2.4.5 Vorbelastungen

Die Stadt Bamberg führt aufgrund vorliegender Erkenntnisse eine Kampfmitteluntersuchung durch, da Aufzeichnungen vermuten lassen, dass aufgrund einer dort eingetragenen Flak-Stellung aus dem 2. Weltkrieg Munitionsreste etc. vorhanden sein könnten. Der Vorhabenträger

lässt nach Vorliegen dieser Erkenntnisse ein Baugrundgutachten erstellen. Nach Vorliegen der Ergebnisse werden die Kernaussagen in das aufliegende Verfahren übernommen.

3. Planungsziele

3.1 Nutzung

Planungsziel des aufliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (überwiegender Planteil) ist die Schaffung eines Baurechts auf einer Sonderbaufläche nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Autohaus für die planungs- und baurechtliche Sicherung der Ansiedlung des BMW-Autohauses Sperber.

Dabei sind folgende Gebäudeteile mit folgenden Nutzungen vorgesehen:

Werkstatt- und Servicegebäude (größerer östlicher Teil des zentralen Baurechtes)

- Markenautohaus mit getrennten Schauräumen für BMW mit MINI
- Kundenzentrum / Büro / Verwaltung
- Servicebereich mit Beratung am Fahrzeug
- Auslieferung Neuwagen
- Autowerkstatt mit Karosseriebereich
- Wagenaufbereitung, Vermessung AU/TÜV
- Teilelager
- Fahrzeug-Vermessung

Lagergebäude (kleinere westlicher Teil des zentralen Baurechtes)

- Reifenlager
- Entsorgung
- Waschanlage

Gebrauchtwagenausstellung (südliches Baurecht)

- Überdachung der Stellplätze für verkaufsbereite Gebrauchtwagen
- Bürofläche Gebrauchtwagen

Im südlichen Teilbereich, südlich angrenzend an das südliche Baurecht, wird eine kleinteilige, dreiecksförmige, gewerbliche Fläche ausgewiesen, die, ohne Baurecht versehen, der südlich angrenzenden gewerblichen Fläche zugeteilt wird und von dieser als Umfahrungs- oder Parkierungsfläche, genutzt wird. Diese Ausweisung ist Ergebnis von Grundstücksverhandlungen im Zusammenhang mit den Ausbauplänen der Stadt für die Ohmstraße. Hier ist geplant, die Ohmstraße im Bereich ihrer nördlichen Verlängerung in das Plangebiet straßenbautechnisch auszubauen und mit Ver- und Entsorgungsanlagen zu versehen. Diese Arbeiten sollen parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgen, um die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen.

Westlich der Sonderbaufläche erfolgt durch die Neuaufteilung der Gesamtfläche unter Nutzung der Flächen des bisherigen Jugendtreffs eine Verschiebung des südlichen Teils des bestehenden Geh- und Radwegs nach Westen.

Nördlich des Sondergebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (nach Planzeichenverordnung) ausgewiesen. Hier erfolgt die bereits erwähnte Vervollständigung des im Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgegebenen Grünzu-

ges unter Berücksichtigung des aktuellen Planungszieles (auf die dezidierten Aussagen im Grünordnungsplan darf hier verwiesen werden).

Im Süden und Osten vervollständigen öffentliche Verkehrsflächen die Plandarstellung. Nähere Erläuterungen dazu erfolgen im Punkt 3.3 dieser Begründung.

3.2 Betroffene Planungen

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird durch die genannten Planungsziele der Flächennutzungsplan berührt. Im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan wird der Teilplan Art der Nutzung entsprechend geändert, der Teilplan Landschaftsplan wird entsprechend angepasst (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 2.1.1 dieser Begründung).

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden durch den aufliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende rechtswirksame Bebauungspläne der Stadt berührt:

- der Baulinienplan 337 A vom 21.11.1957,
- der Bebauungsplan 336 L vom 22.05.1985,
- der Bebauungsplan 336 M vom 13.09.1989 und
- der Bebauungsplan 425 K vom 01.04.1992.

Im Weiteren sind die jeweiligen Planausschnitte, bezogen auf den aufliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (schwarze Strichumrandung) aufgeführt:

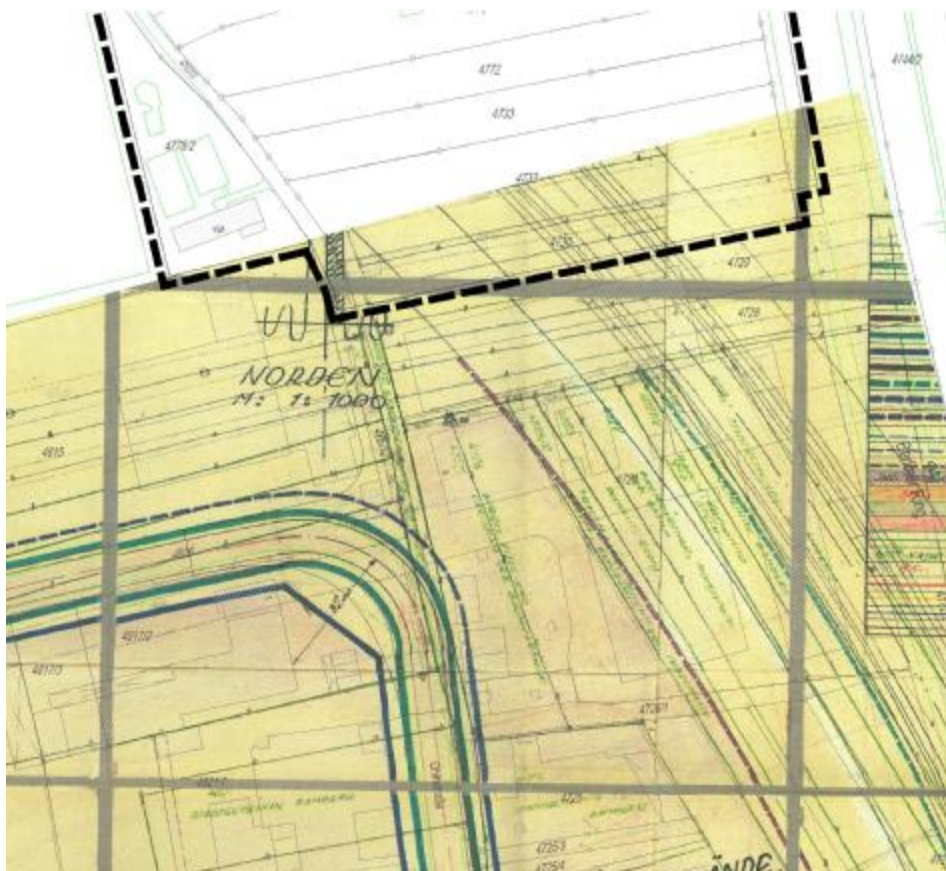


Abb. 18 Auszug BBP 337 A (farbliche Darstellung) mit Geltungsbereich 336 N



Abb. 19 Auszug BBP 336 L und mit Geltungsbereich 336 N



Abb. 20 Auszug BBP 336 M und mit Geltungsbereich 336 N

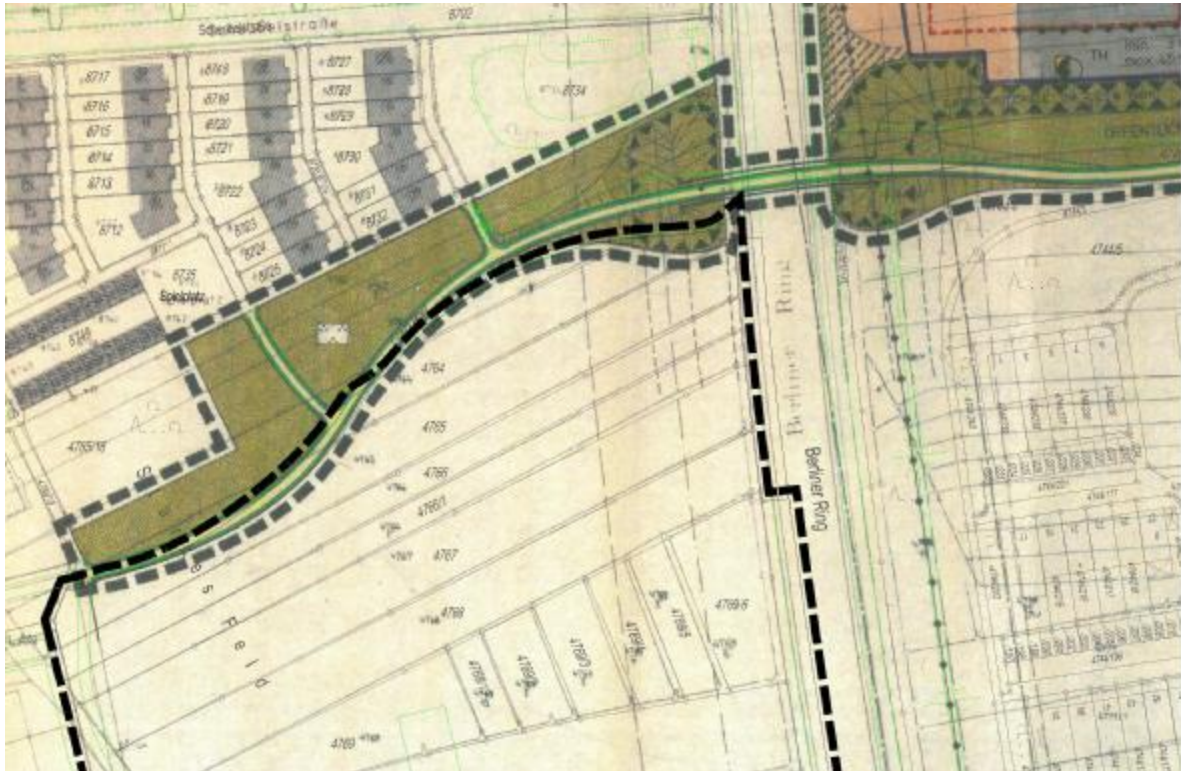


Abb. 21 Auszug BBP 425 K und mit Geltungsbereich 336 N

Die oben aufgeführten Bebauungspläne älteren Datums werden in den betreffenden Teilbereichen durch die aufliegende Planung aufgehoben.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Ohmstraße mit einer noch auszubauenden nördlichen Sticherschließung öffentlich erschlossen und an das städtische Straßennetz angebunden.

Der noch auszubauende Erschließungsstich benötigt trotz der beengten Verhältnisse nachfolgend genannten Mindestquerschnitt, um die Funktion einer Erschließung von Bauflächen sicherstellen zu können. Dazu sind auch derzeitige private Grundstücksflächen mit in Anspruch zu nehmen.

Es erfolgt die Errichtung einer Fahrbahn sowie eines Gehweges an der Westseite. Folgender Querschnitt ist angedacht (von West nach Ost):

Gehweg	1,5 m
Fahrbahn	6,0 m
Bankett	<u>0,5 m</u>
Gesamt	8,0 m

Für die Errichtung dieser Straße sind auch private Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen. Die Sticherschließung endet in einer Wendeanlage, die das Wenden von dreiachsigen Lkw im Sinne der Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zulässt.

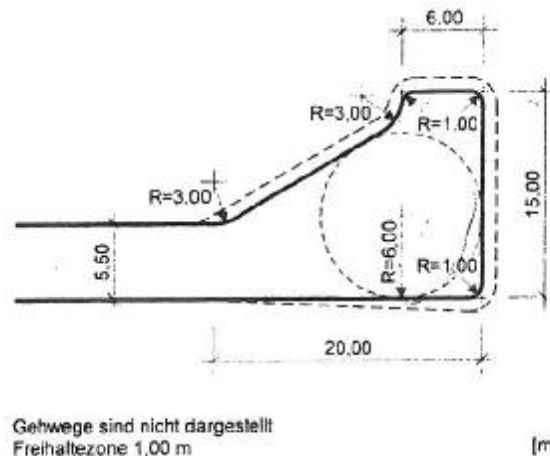


Abb. 22 Auszug RAS 06, Bild 59: Flächenbedarf für einen einseitigen Wendehammer
für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug

Über diese Zu- und Abfahrt mit Wendeanlage erfolgt die Hauptzufahrt zum Autohaus sowie der gesamte Lkw-Lieferverkehr. Dabei wird gemäß dem Betriebskonzept des Vorhabenträgers sichergestellt, dass alle Anlieferungsfahrten auf dem Betriebsgrundstück, also außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche enden. Aus diesem Grund wurde nördlich der Wendeanlage, westlich der Betriebszufahrt, eine Aufstellfläche für einen Sattelzug (Autotransporter) vorgesehen (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan).

Der bereits vorhandene intensive Radfahrer- und Fußgängerverkehr über das Plangebiet wird umfangreich berücksichtigt. Vorgesehen ist, dass die Radfahrer bis zur geplanten Wendeanlage die neu ausgebaute Fahrbahn benützen, die Fußgänger benutzen den dann neu errichteten Gehweg an der Westseite dieser Straße. Am Ende der Wendeanlage werden Fußgänger- und Radfahrerverkehr zusammengefasst und über den kombinierten Geh- und Radweg (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) Richtung Norden geführt. Der kombinierte Geh- und Radweg hat eine Breite von 3,0 m.

Neben der beschriebenen Hauptzufahrt Ohmstraße ist eine Zu- und Abfahrt vom/zum Berliner Ring vorgesehen, die, ausschließlich ausgehend vom Fahrstreifen West (also der Fahrtrichtung Süd), eine Ein- und Ausfahrt vorsieht. Die Anordnung dieser Zufahrt erfordert die Anlage eines Rechtsabbiegestreifens westlich der bestehenden Fahrbahn, um den Verkehrsfluss auf dem Berliner Ring durch abbiegende Fahrzeuge nicht zu stören (ähnlich der Tankstellenzufahrten weiter südlich oder am nördlichen Stadtrand). Der Rechtsabbiegestreifen hat eine Ausfädelungs- und eine Aufstellfläche von insgesamt ca. 75 m Länge. Dieser Abbiegestreifen wird im Bereich des vorhandenen Grünstreifens eingeordnet, so dass weder der durchgehende Fahrstreifen West noch der vorhandene Geh- und Radweg verschoben werden müssen.

Diese Zufahrt zum Grundstück generiert eine zweite, notwendige Erschließung des Plangebietes, steht jedoch gegen die bisherige Anbaufreiheit des Berliner Rings. Mit der Aufgabe der bisherigen Anbaufreiheit des Berliner Rings wird somit zum ersten Mal eine Ausnahme von diesem Tatbestand im Zuständigkeitsbereich der Straßenbaulast der Stadt vorgenommen, die es ansonsten nur für öffentlich zugängliche Tankstellen gibt.

Die Anbaufreiheit dient dem Schutz und der Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der klassifizierten Staatsstraße (siehe dazu auch Ausführungen weiter unten). Dabei werden keinerlei Zu- und Abfahrten im Bereich zwischen den bestehenden Kreuzungspunkten zugelassen, um die Durchflussfähigkeit der Haupteerschließungsstraße vor allem zu den Stoßzeiten (Rushhours) zu gewährleisten. Zu- und Abfahrten zu privaten Grundstücken, vor allem solche ohne separaten-Rechtsabbiegestreifen, würden durch den abbiegenden und somit abbremsenden Verkehr zu Rückstau und Leistungsverlusten auf der klassifizierten Straße führen. Die Erschließung der

anliegenden Grundstücke erfolgt daher ausschließlich rückwärtig über andere Straßen im System. Die Anbaufreiheit dient also der Verkehrssicherheit und kann im Sinne der bisherigen Auslegung dieser Vorgaben nur dann aufgegeben werden, wenn Nutzungen von öffentlichem Interesse – hier im Speziellen Tankstellen – erschlossen werden müssen.

Bei der weiteren Abwägung der Vor- und Nachteile einer solchen Entscheidung sind auch mögliche Konsequenzen aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes für die zukünftige verkehrliche Leistungsfähigkeit des Berliner Rings mit zu berücksichtigen.

Im Sinne einer Ausnahmeregelung kann hier eines der Planungsziele für das Vorhaben angeführt werden. Im Bereich der südöstlichen Freifläche, südlich der Driving Gallery, sind Elektro-Tankstellen eingeplant, die der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und von der hauseigenen Photovoltaikanlage gespeist werden. An den „Zapfsäulen“ mit Schnellladefunktion können alle Bürger ihre Elektrofahrzeuge aufladen lassen, so dass in gewisser Weise dem Umstand entsprochen wird, hier eine „öffentliche Tankstelle“ anfahren zu können. Dieser Umstand entspricht den aktuellen Bestrebungen der Bundesregierung, die Elektromobilität zu stärken und zu unterstützen und unterstreicht den Ausnahmetatbestand der Erschließung einer Tankstelle, so dass dieses Serviceangebot in die Abwägung eingestellt werden muss.

Selbstredend ist auch auszuführen, dass der Vorhabenträger mit der Antragstellung auch die Notwendigkeit einer zweiten Erschließung des Plangebietes – hier vom Berliner Ring – als Grundvoraussetzung für die Entscheidung für diesen Standort vorgebracht hat. Standorte von Vertragswerkstätten dieser Größenordnung müssen immer über mindestens zwei Zu- und Abfahrten verfügen, die im vorliegenden Fall über die Ohmstraße als Hauptzufahrt und den untergeordneten Anschluss an den Berliner Ring sichergestellt werden sollen. Die BMW Group unterstützt dieses Ansinnen mit Nachdruck, um hier die formulierten Ziele des Future-Retail-Konzeptes in Gänze umsetzen zu können.

Ein Autohaus lebt aufgrund seiner Eigenart von der direkten Anbindung an leistungsfähige Straßen, durch zwei Anbindungen wird die Erreichbarkeit des Autohauses ausreichend gewährleistet. Dabei wird hier im konkreten Fall betriebsintern klar geregelt, dass der Lkw-Zulieferverkehr über die Ohmstraße abgewickelt wird.

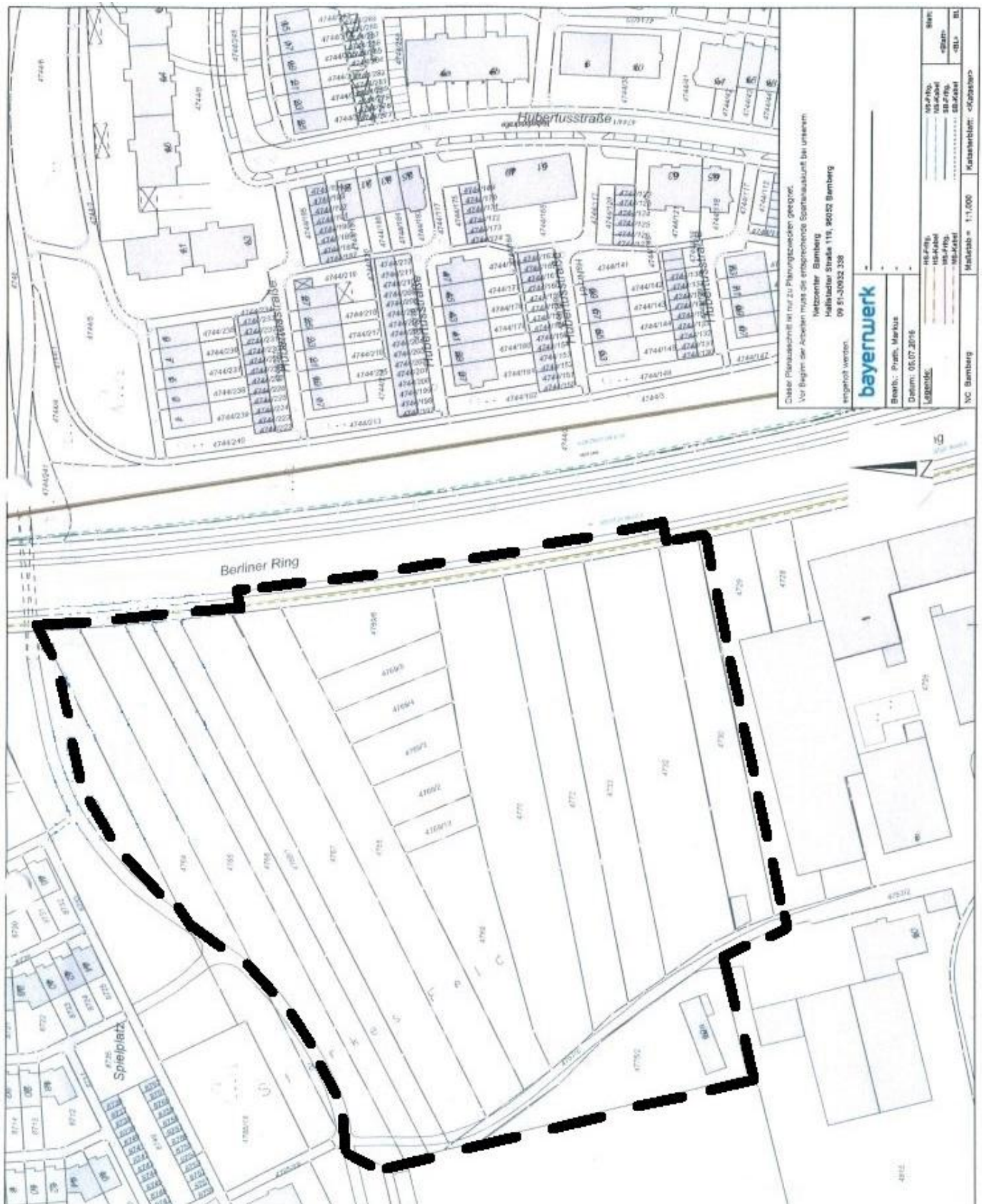
Mit dem Bau eines separaten Rechtsabbiegestreifen wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Berliner Ring nicht gestört oder beeinträchtigt. Ein möglicher Störfaktor kann ausgeschlossen werden.

In Würdigung dieser inhaltlichen Auseinandersetzung bleibt die Stadt Bamberg unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die im Plangebiet vorgesehene Elektro-Tankstelle für alle Bürger frei zugänglich sein wird und eine zweifache Anbindung vorgesehen bleibt, bei einer Ausnahme von der ansonsten strikten Regel der Anbaufreiheit. Auf die planerischen Bemühungen zur möglichst umfangreichen Sicherung der verkehrlichen Interessen als Straßenbaulastträger wird verwiesen. Dies erfolgt in Würdigung der Planungsziele des Vorhabenträgers auf Grundlage der Vorgaben der BMW Group und aufgrund der Tatsache, dass keine Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der klassifizierten Straße bei Realisierung der aufliegenden Planung abzusehen sind.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenverhältnisse zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg (Höhenunterschied bis zu ca. 0,65 m) ist Letzterer im Bereich des Rechtsabbiegestreifens an das Niveau des Berliner Rings anzupassen. Es erfolgt somit auf der gesamten Länge der Ausfädelungsspur und der Ausfahrt eine Absenkung der Gehwegfläche. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist zu prüfen, ob die vorhandene Beleuchtung versetzt werden muss. Die Anschlussschieber der städtischen Gasversorgung müssen wie auch der Kanalschacht ebenfalls tiefergelegt und überfahrbar ausgebildet werden.

Entlang des Berliner Rings verlaufen ein 20-kV-Mittelspannungskabel (mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse) und ein Fernmeldekabel (mit Schutzzonenbereich je

1,0 m beiderseits der Trassenachse) der Bayernwerk AG (s. nachfolgende Abbildung). Im Zuge der Errichtung des Rechtsabbiegestreifens sind diese Anlagen zu berücksichtigen.



Klassifizierte Straße

Der Berliner Ring ist eine klassifizierte Straße des Bundes, hier eine Staatsstraße mit der Kennung St 2244. Der zuständige Straßenbaulastträger ist in diesem Fall die Stadt Bamberg.

Obwohl innerhalb des Stadtgebietes gelegen, besitzt diese Straße auch im Bereich des Plangebietes beidseits Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Sicherung der Funktion der Verkehrsanlage durch den Straßenbaulastträger. Im Falle einer Staatsstraße sind dies:

- Bauverbotszone 20,0 m
- Baubeschränkungszone 40,0 m,

jeweils gemessen vom äußeren Fahrbahnrand des am weitesten außen liegenden Fahrstreifens. Innerhalb der Bauverbotszone sind die Errichtung von Hoch- und Einbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig, Ausnahmen wie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Parkierungsanlagen) sind mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers möglich. Hochbauten innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Im Plan sind die betreffenden Schutzzonen dargestellt. Das Bauvorhaben (Hochbauteil) nimmt auf die genannten Vorgaben insofern vollumfänglich Bezug, als dass die geplante östliche Gebäudekante der Driving Gallery direkt an der im Bereich der hier aufgrund der Einplanung des Rechtsabbiegestreifens um die Breite des Rechtsabbiegestreifens zu verschiebenden Bauverbotszone zu liegen kommt. Lediglich das auskragende Vordach in einer Höhe von 7,5 m ragt bis zu 3,0 m in den Luftraum der Bauverbotszone hinein. Auswirkungen auf verkehrstechnische und verkehrssicherheitsrechtliche Vorgaben werden dadurch nicht gesehen.

Innere Erschließung

Die innerbetrieblichen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass der gesamte anzunehmende Betriebs- und Parkierungsverkehr auf dem Grundstück selbst reibungslos abgewickelt werden kann, ohne Rückstaus auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu generieren.

Ausgehend von den auch aus gestalterischer Sicht aufgewerteten zwei Hauptachsen von der Ohmstraße und der Zufahrt Berliner Ring in das Gelände werden alle Parkierungsflächen sowie der Gebäudekomplex selbst (Werkstatt- und Servicegebäude und Lagerbereich) erschlossen.

Das Werkstatt- und Servicegebäude sowie die Parkierungsflächen sind umfahrbar, so dass auch größere Lkw problemlos auf dem Grundstück wenden können. Auf den separaten Stellplatz für einen Pkw-Transporter wurde bereits hingewiesen.

Die Parkierungsflächen sind nach dem Angebotsprofil der BMW Group differenziert aufgeplant. Alle Parkstände haben eine Breite von 3,0 m, die Fahrgassen sind 8,0 m breit. Die Parkierungsflächen sind wie folgt aufgegliedert:

- Kauf- und Werkstattkunden südlich des Werkstatt- und Servicegebäudes im nördlichen der beiden Stellflächenpaare
- Vorführ- und Gebrauchtwagen im östlichen Teilbereich zum Berliner Ring hin
- Gebrauchtwagen südlich des Werkstatt- und Servicegebäudes im südlichen der beiden Stellflächenpaare
- Interne Stellplätze im Norden und Westen des Plangebietes für Kundenwagen und Bedienstete.

Somit wird sichergestellt, dass alle erforderliche Funktionsabläufe ordnungsgemäß auf dem Grundstück abgebildet werden. Mit der aufliegenden Planung werden insgesamt 327 Stellplätze geschaffen. Detailaussagen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

3.3.2 Abwasserentsorgung

Der Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg (EBB) betreibt unter anderem die Abwasseranlagen im Gebiet. Das Plangebiet selbst ist bisher nicht abwassertechnisch angeschlossen.

Auf Vorschlag des EBB ist vorgesehen, das Plangebiet im Mischsystem zu entwässern und an das bestehende Kanalnetz in der Katzheimer Straße anzuschließen. Der bestehende Kanal ist ausreichend dimensioniert, die zusätzlichen Abwässer aufzunehmen.

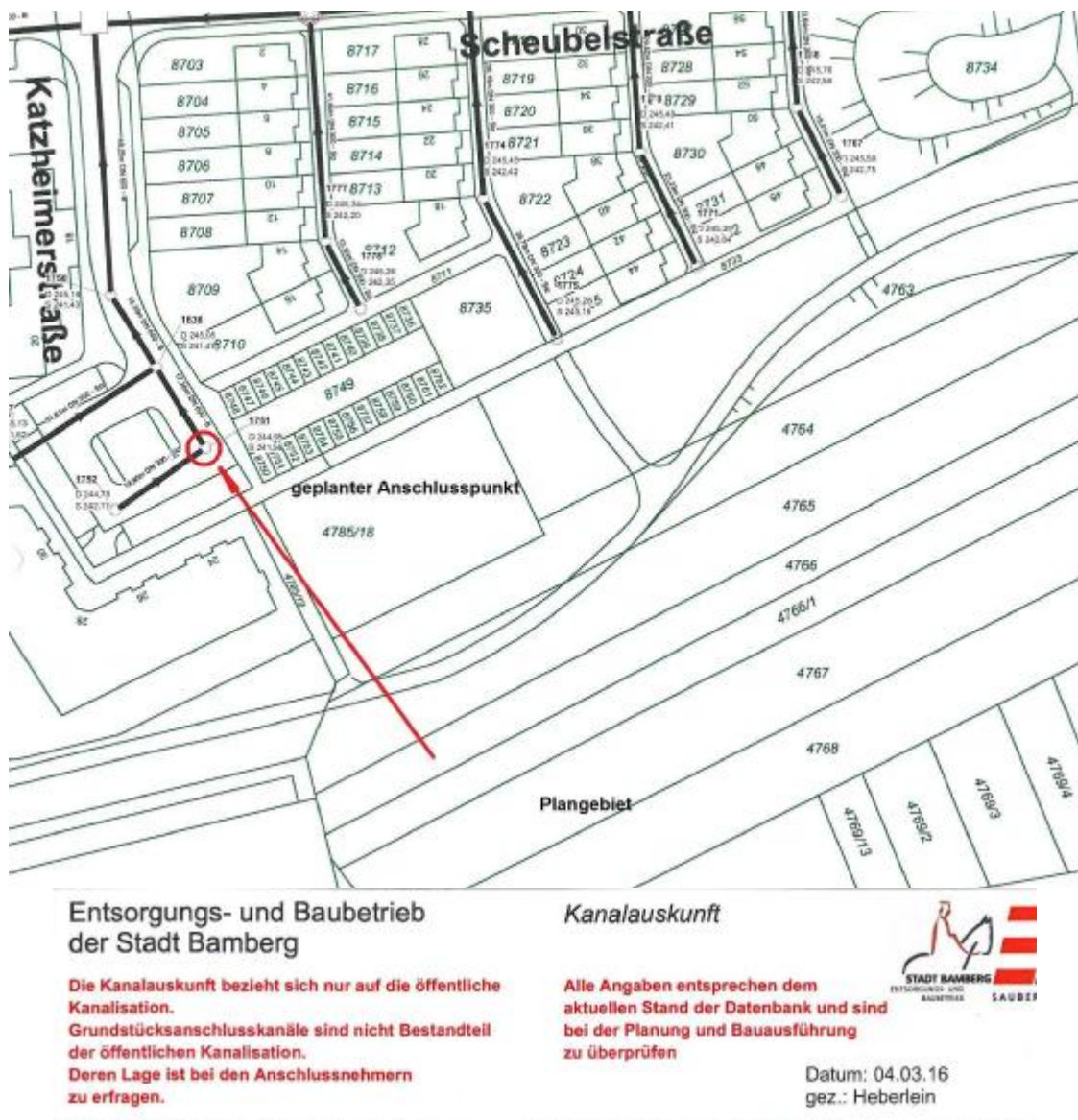


Abb. 23 Katasterauszug Kanalauskunft EBB mit Anschlusspunkten (überarbeitet PGS)

Um das Kanalnetz nicht über Gebühr zu belasten, wird vom EBB weiter vorgeschlagen, dass ein Großteil der Regenwässer auf dem Grundstück zu versickern ist. Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros für Geotechnik Dr. Ruppert & Felder ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben (s. Anhang 3).

Alle technischen Anlagen mit Wasserverbrauch im Plangebiet sind nach den neuesten Standards wasserschonend auszuführen. Die einschlägigen Richtlinien sind einzuhalten. Der Vorhabenträger weist darauf hin, dass nach den Future Retail-Richtlinien unter anderem der Wasser-

3.3.3 Wasserversorgung

Die Hauptleitung östlich des Berliner Rings steht nach Auskunft der STWB nicht zur Verfügung. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Bestand an:



Eine Versorgung mit Trinkwasser ist somit sichergestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist über den Anschluss Ohmstraße der erforderliche Grundflöschwasserschutz möglich. Weitere Details sind im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuprüfen.

3.3.4 Gasversorgung

Die Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgung GmbH (STWB) versorgen das Gebiet auch mit Gas. Ein Anschluss des Plangebietes an das städtische Gasversorgungsnetz ist grundsätzlich möglich. Wie dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen ist, kann an drei verschiedenen Punkten der Anschluss gesucht werden (siehe Abbildung 24).

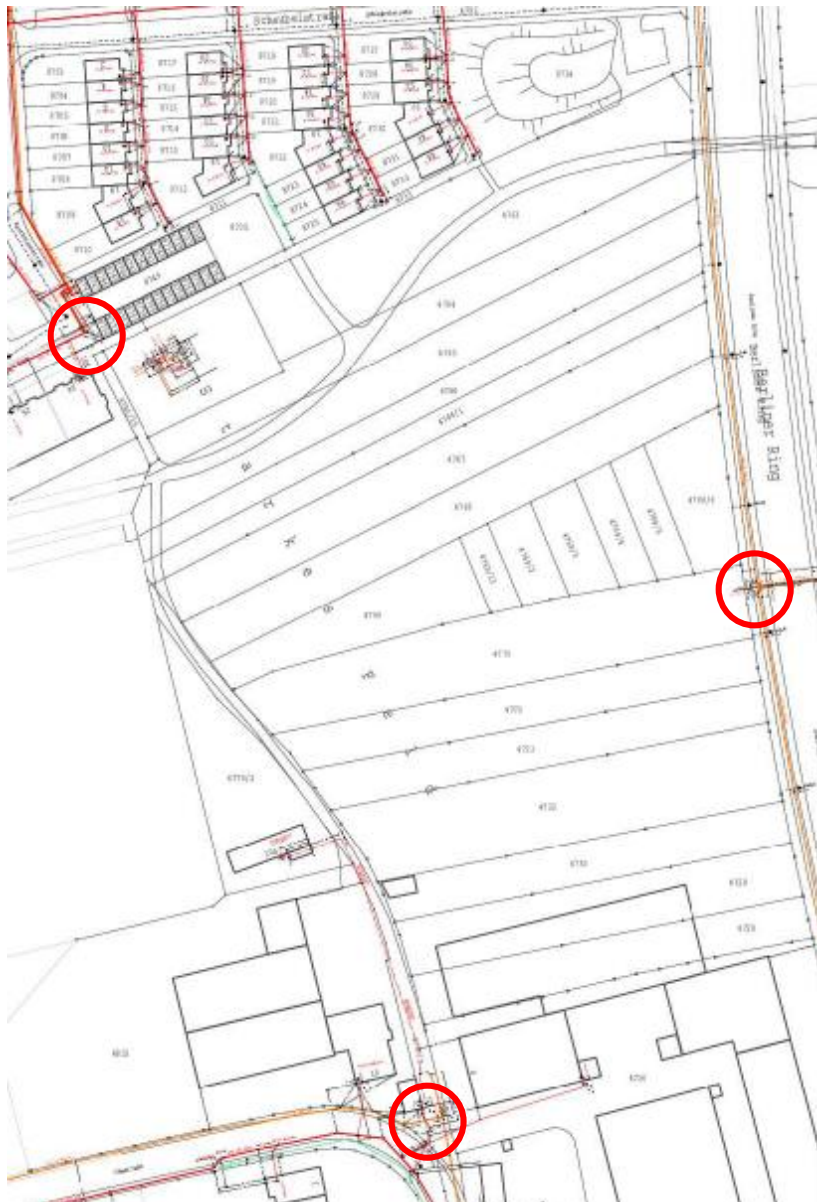


Abb. 25 Katastrerauszug Gasbestandsplan STWB mit möglichen Anschlusspunkten

Entlang des Berliner Rings verläuft im westlichen Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg eine Hauptgasleitung Mitteldruck mit Schiebern und Riechrohr auslass einschließlich einem Abzweig der Gasleitung Richtung Osten (Wohngebiet Jahnstraße). Die aufliegende Planung sieht in diesem Bereich den geplanten Rechtsabbiegestreifen vor. Im Zuge der Er-

schließungsplanung sind Abstimmungen über die Überbauung der Leitung mit einer Verkehrsfläche sowie über die Lageanpassung der Schieber an die geänderten Höhenverhältnisse zu führen.

3.3.5 ÖPNV

Die Stadtwerke Bamberg Mobilität sichern den Öffentlichen Personennahverkehr im Gebiet ab. In direkter Nachbarschaft befindet sich keine Haltestelle. Bushaltestellen befinden sich aber in fußläufiger Entfernung in der Starkenfeldstraße (Haltestelle Malerviertel), in der Jahnstraße östlich des Berliner Rings (gleichnamige Haltestelle) sowie in der Kloster-Langheim-Straße (Haltestellen Graf-Stauffenberg-Schulen und Hans-Birkmayr-Straße FOS).



Abb. 26 Planansatz ÖPNV-Bamberg STWB mit Haltestellen (roter Kreis = Plangebiet)

Der Bedarf für eine ausreichende Erschließung mit Nahverkehrsangeboten wird angesichts der Nutzungsstruktur eines Autohauses eher gering eingeschätzt, zumal das Autohaus einen Hol- und Bringservice für seine Kunden anbietet.

3.4 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie aus dem Bestand vor Ort. Danach werden im nördlichen Teil des Plangebietes folgende zwei Grünverbindungen mit den parallel vorhandenen Hauptwegeverbindung aufgenommen:

- Ost-West-Fußwegverbindung von der Kloster-Langheim-Straße zum Jahn-Sportfeld
- Nord-Süd-Fußwegverbindung von der Katzheimerstraße zur Ohmstraße.

Ziel der Maßnahmen ist die Weiterentwicklung und Festigung der Grünachsen mit einer fußwegbegleitenden Pflanzung je einer Baumreihe entlang der bestehenden Wege.

Darüber hinaus wird entlang des Berliner Rings in diesem Abschnitt der Gedanke aus dem Landschaftsplan aufgegriffen und umgesetzt, mittels straßenbegleitender Baumpflanzungen eine Allee herzustellen. So wird am westlichen Rand des Berliner Rings (östlicher Rand des Plangebietes) in vergleichbarer Form wie am östlichen Rand des Berliner Rings Platanen in regelmäßigem Abstand gepflanzt. So entsteht zum einen eine Randeingrünung des Plangebietes und zum anderen der oben erwähnte Alleecharakter.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht den planerischen Ansatz und das Ziel der genannten Festsetzungen.



Abb. 27 Luftbild mit Baumreihe Bestand (dunkelgrün) und Planung (Pfeildarstellung dunkelgrün und Kreisdarstellungen hellgrün)

Weitere Pflanzmaßnahmen von Bäumen sind in der als Parkanlage festgesetzten Grünfläche in Form von Baumgruppen vorgesehen. Als Ersatz für den Lebensraumverlust durch die Gehölzrodungen und zur Stützung des Bestandes der im Geltungsbereich und dessen Umfeld vorkommenden Vogelarten werden dort 10 Halbhöhlen- und Höhlenkästen angebracht.

Als grünordnerische Maßnahmen für die als Sondergebiet genutzte Baufläche sind Pflanzgebote mit Einzelbäumen und gärtnerisch gestaltete Mittelstreifen zwischen den Stellplatzflächen sowie geschnittene Hecken in den Randbereichen und Baumreihen geplant. Diese Maßnahmen dienen der Gliederung der großflächigen Stellplatzflächen und der randlichen Eingrünung. Mit den Baumpflanzungen wird den Vorgaben der Stellplatzsatzung Rechnung getragen. Die auf Teilen der Gebäude geplante extensive Dachbegrünung dient aus grünordnerischer Sicht der optischen Einbindung der Baukörper, da die Dachflächen der begrünten Gebäudeteile, die von der

Überführung über den Berliner Ring aus von oben einsehbar sind, nicht unmittelbar als Gebäude wahrgenommen werden.

Die erforderlichen Ersatzpflanzungen für den Verlust der gemäß Baumschutzsatzung geschützten 37 Bäume (s. nachfolgendes Baumaufmaß der Stadt) sind durch die 55 Baumpflanzungen abgegolten, die gemäß der Festlegung "ein Baum je sechs Stellplätze" für die 327 vorgesehenen Stellplätze erforderlich sind. Die gärtnerisch gestalteten Grünstreifen zwischen den Stellplatzflächen sowie die Grünfläche an der südlichen Grenze des Sondergebietes sollen zusätzlich die Funktion von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser übernehmen.



Abb. 28 Aufmaß der unter die Baumschutzverordnung der Stadt fallenden Bäume

Es wird im Weiteren auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hingewiesen.

4. Planungsentwurf

4.1 Flächengröße und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von **2,76 ha**. Dieser teilt sich wie folgt auf:

Gewerbliche Bauflächen	0,02 ha	0,7 %
Sonderbaufläche	2,05 ha	74,3 %

Straßenverkehrsflächen	0,12 ha	4,3 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0,04 ha	1,5 %
Öffentliche Grünflächen	<u>0,53 ha</u>	<u>19,2 %</u>
Gesamtfläche	2,76 ha	100,0 %

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt verschiedene Grundstücke in der Flur Bamberg-Ost. In der Abbildung 28 sind die betroffenen Flurstücke gekennzeichnet, in der nachfolgenden Aufzählung genannt:



Abb. 29 Digitale Flurkarte Stadt Bamberg mit betroffenen Flurstücken (Gelb hinterlegt = Plangebiet)

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt (jeweils Gemarkung Bamberg):

- | | |
|------------|---|
| im Norden: | durch Teile der Flur-Nrn. 4763, 4764 und 4765 |
| im Osten: | durch Teile der Flur-Nr. 4772/2 (Berliner Ring) |
| im Süden: | durch die Flur-Nr. 4729 (GE) und Teile der Flur-Nrn. 4757/2 (Stichweg Ohmstraße) und 4815 |
| im Westen: | durch die Flur-Nrn. 4779 (Weg) und 4808 (Sportplatz) |

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bamberg:

Flur-Nrn. 4730, 4732, 4733, 4766, 4766/1, 4767, 4768, 4769, 4769/2,3,4,5,6,13, 4770, 4772 und 4775/2, sowie Teile der Flur-Nrn. 4763, 4764, 4765, 4757/2, 4772/2 und 4815.

Zusätzlich zum eigentlichen Geltungsbereich des Plangebiets werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Flur-Nrn. 597/7 und 597/10, Gemarkung Dörfleins, zugeordnet (siehe hierzu Umweltbericht, Planteil sowie die Textlichen Festsetzungen).

4.2 Art und Maß der Nutzung – Stadtgestaltung

Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet (SO) nach §11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Autohaus
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen.

Die Gewerbefläche wird zur Sicherung des Anteils des Plangebietes ausgewiesen, der der südlichen Gewerbefläche, außerhalb des Plangebietes, dem Bestand zugeordnet wird und Ergebnis der Grundstücksverhandlungen der Stadt mit den Anliegern ist. Die Gewerbefläche erhält kein Baurecht sowie keine weiteren Festsetzungen und dient dem anzuschließenden Grundstück als Arrondierung und interne Werksverkehrsfläche.

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 3 und 4 (Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke) im Gewerbegebiet nicht zugelassen, sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da deren Realisierung die bestehende Nutzungen beeinträchtigen könnten und an dieser Stelle eine Fehlentwicklung darstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) im Gewerbegebiet nicht zugelassen, sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch diese Nutzungen passen nicht zum angestrebten städtebaulichen Ziel der Stadt, vor allem Vergnügungsstätten können aufgrund der Nähe zu Schulanlagen und Wohngebieten nicht zugelassen werden.

Die Sonderbaufläche dient der Sicherung des Vorhabens als BMW-Autohaus, also einem Autohaus in Form eines Markenautohauses für BMW und MINI mit Werkstatt, Verkauf und Servicebereichen. Andere Nutzungen sind nicht zugelassen.

Beim Vorhaben sind zwei Gebäude im nördlichen Bereich geplant und eine Überdachung von Stellplätzen mit Büroteil für die Gebrauchtwagenabteilung im südlichen Bereich. Die zwei Gebäude im nördlichen Bereich sind das Lagergebäude mit Neuwagenhalle im Westen und das zentrale Werkstatt- und Servicegebäude im Osten, zum Berliner Ring orientiert.

Im südlichen Bereich befindet sich die Gebrauchtwagenausstellung. Hier ist in Teilen eine Überdachung der Stellplätze vorgesehen sowie die Aufstellung eines Verkaufsbüros in Form von Leichtbau-Containern.

Im Plangebiet sind darüber hinaus Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Diese Ausweisungsflächen dienen der Erschließung des Vorhabengebietes und der Sicherstellung der Durchwegung mit einem Geh- und Radweg und werden öffentlich gewidmet bzw. bleiben in diesem Status (Berliner Ring und Geh- und Radweg). Hinsichtlich der technischen Aspekte wird auf den entsprechenden Abschnitt in dieser Begründung verwiesen.

Weiter sind Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen der Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft und sind im Grünordnungsplan und Umweltbericht näher beschrieben.

Die größere nördliche Grünfläche ist planungsrechtlich als Parkanlage festgesetzt. Hier ist die Aufwertung des Landschaftsraumes nördlich der Betriebsansiedlung im Sinne des rechtswirksamen Landschaftsplanes der Stadt (Grünzug) vorgesehen (siehe auch Punkt. 2.1.3 dieser Begründung sowie Grünordnungsplan).

Zum Schutz der angrenzenden Nutzungen (im Norden Allgemeines Wohngebiet) wird im Plangebiet das Planzeichen 15.6 – Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, eingetragen. Dazu werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan besondere Festsetzungen getroffen, die im Kapitel Immissionsschutztechnische Festsetzungen genauer aufgeschlüsselt sind.

Grundfläche

Im Plan erfolgt zur Sicherung des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung einer Grundfläche (GR), bezogen auf das Baugrundstück (Flächenausweisung Sonstiges Sondergebiet). Im Einzelnen sind folgende Grundflächen festgesetzt:

Werkstatt- und Servicegebäude

- | | |
|--|----------------------|
| • Service und Driving Gallery (740 m ² + 200 m ²) | 940 m ² |
| • Teilelager, Werkstatt, Verkauf und Auslieferung | 1.385 m ² |
| • Werkstatt und Karosserie | 1.415 m ² |

Lagergebäude

- | | |
|--|--------------------|
| • Reifenlager, Entsorgung, Waschanlage | 850 m ² |
| • Neuwagenhalle | 460 m ² |

Gebrauchtwagenausstellung

- | | |
|---|----------------------|
| • Überdachung Gebrauchtwagenausstellung | 1.360 m ² |
| • Gebrauchtwagenausstellungs-Büro | 135 m ² |

Geschossigkeit

Für den Teilabschnitt Verkauf wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, dass im gleichbleibend hohen Gebäudeteil eine zweite Nutzebene möglich wird, in der sich der Verwaltungsbereich mit Geschäftsführung sowie die Sozialräume mit Waschraum, Toiletten und Aufenthaltsraum befinden (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan).

Gebäudehöhen

Es erfolgt weiterhin eine höhenteknische Beschränkung aller Gebäude, bezogen auf die Erschließungsanlage. Im Einzelnen werden folgende maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) festgesetzt (Details siehe Vorhaben- und Erschließungsplan):

Werkstatt- und Servicegebäude

- | | |
|---|-------|
| • Service, Driving Gallery | 8,0 m |
| • Teilelager, Werkstatt, Verkauf und Auslieferung | 8,0 m |
| • Werkstatt und Karosserie | 6,0 m |

Lagergebäude

- | | |
|--|-------|
| • Reifenlager, Entsorgung, Waschanlage | 8,0 m |
| • Neuwagenhalle | 4,0 m |

Gebrauchtwagenausstellung

- | | |
|-----------------------------------|-------|
| • Überdachter Ausstellungsbereich | 3,5 m |
|-----------------------------------|-------|

überbaute Fläche

Die beabsichtigen Baumaßnahmen für die Gebäude und Parkierungsflächen führen in Summe zu einer Überbauung des Grundstückes, die im Verhältnis zur Grundfläche ca. 92 % ausmachen. Damit liegt der Wert der überbauten Fläche um 0,12 höher als die Vorgabe der Baunutzungsverordnung.

Die vorgegebene Obergrenze kann aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden⁴.

Im Vorhabengebiet wird ein Autohaus mit den dazugehörigen Parkierungs- und Stellflächen errichtet. Dabei wird auf ca. 32 % der Grundfläche der Hochbauteil mit Werkstatt-, Service- und Lagergebäuden und Überdachung erstellt. Die restliche Fläche gliedert sich in interne Verkehrsflächen, die asphaltiert werden, in Parkierungsflächen für 327 Stellplätze, die gemäß den städtischen Vorgaben sowie den Vorgaben der BMW Group mit versickerungsfähigen Materialien ausgeführt werden sowie in die Randeingrünung. Somit findet im Bereich des flächenmäßig größten Anteils an der Gesamtfläche keine vollständige Versiegelung statt. Hier wird dem Umweltgedanken Rechnung getragen. Eine vollständige Anrechnung dieser Flächen würde somit zur Verfälschung der Betrachtung führen. Setzt man die Parkierungsflächen aufgrund der Versickerungsfähigkeit lediglich zur Hälfte an, würde die Ermittlung einen Wert unterhalb der Höchstgrenze von 0,8 ergeben.

Aufgrund der besonderen Art des Vorhabens als Autohaus und der Tatsache, dass keine vollständig versiegelte Überbauung aller Außenflächen stattfindet, kann sichergestellt werden, dass die Überschreitung durch den Umstand ausgeglichen wird, dass die Parkierungsflächen versickerungsfähig ausgebildet werden. Weiter kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Dachgestaltung

Alle Gebäude im Plangebiet werden mit einem Flachdach bis maximal 10° Dachneigung und einer jeweils umlaufenden Attika ausgebildet. Diese Vorgabe wird als Festsetzung aufgenommen und sichert ein einheitliches Erscheinungsbild im Sinne der Corporate Identity und der Future Retail-Konzeption der BMW Group. Die im Grünordnungsplan festgesetzten Dachflächen, die begrünt werden, sind extensiv zu begrünen. Die Attikahöhe darf 0,50 m nicht überschreiten.

⁴ § 17 Abs. 2 BauNVO

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die konzipierten Gebäude mit Kantenlängen größer 50 m einordnen zu können.

Das Plangebiet wird ohne Bauabschnitte in einem Zuge erschlossen und bebaut.

Einfriedung

Zur gegenseitigen Sicherung und zur sichtbaren Abgrenzung des Firmengeländes gegenüber dem öffentlichen Geh- und Radweg, dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet und der Sportplatzfläche wird in folgenden Abschnitten eine Zaunanlage mit einer maximal zulässigen Höhe von 2,0 m zugelassen und festgesetzt:

- beginnend von der südöstlichen Grundstücksgrenze SO Autohaus am Berliner Ring entlang der südlichen Grenze zum Gewerbegebiet auf der gesamten Länge
- fortführend von der südwestlichen Grundstücksgrenze SO Autohaus entlang der verlängerten Ohmstraße bis zum nördlichen Rand der Wendepalte
- im Bereich der Ein- und Ausfahrt Toranlage
- ab dort entlang der östlichen Grenze Geh- und Radweg = westliche Grenze SO Autohaus bis zum nordwestlichen Punkt des Firmengeländes
- von dort nördlich der geplanten Gebäude und Stellplatzflächen nach Osten bis zum Berliner Ring.

Entlang des Berliner Rings erfolgt keine Einzäunung.

Weitere Details zum Vorhaben können dem Vorhaben- und Erschließungsplan – hier die Grundrisse und Ansichten des Vorhabens, erarbeitet vom Architekturbüro Gick & Seiler, Bamberg – entnommen werden.

Stadtgestaltung

Der geplante Standort des Bauvorhabens kann aus Stadtgestaltungssicht als städtebaulich integrierter Standort angesehen werden. Er fügt sich in die straßenbegleitende Bebauung entlang des Berliner Rings ein, berücksichtigt dabei die Vorgaben des Bayerischen Straßen- und Weggesetzes hinsichtlich der Bauverbotszone und ist durch die vorhandene und geplante Grünzonierung ausreichend weit von schützenswerter Wohnbebauung entfernt. Die Bebauung schließt eine bisherige Lücke in der straßenbegleitenden Bebauung des Berliner Rings Richtung Westen, wie in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bereits vorgesehen.

Der Standort ist verkehrstechnisch – bei Restausbau der Sticherschließung Ohmstraße – gut an das städtische Straßennetz angebunden und erfährt durch eine zusätzliche Anbindung an den Fahrstreifen West des Berliner Ringes eine weitere Erschließung, die zu einer Verkehrsmengenverteilung der vom Vorhaben zu erwartenden Verkehre führt.

Mit diesem Vorhaben wird eine im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesene Entwicklungsfläche bebaut, wobei sich der Nutzungszweck aus Gründen der Förderung der Belange der Wirtschaft geändert hat.

4.3 Werbeanlagen

Das Vorhaben unterliegt den Vorgaben der Future-Retal-Konzeption der BMW Group. Gleichwohl werden mit dem aufliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Vorgaben festgesetzt, die die räumliche und architektonische Einordnung in die Örtlichkeit sicherstellen.

So sind Werbeanlagen nur als Eigenwerbung und am Ort der Leistung zulässig. Nicht zulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen über den Wandhöhen bzw. den Oberkanten der Attika. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig. Alle diese Festsetzungen dienen der Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Einordnung in die Umgebung sowie der Aufrechterhaltung der Sicherheit des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen, wo Ablenkungen der genannten Arten zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Von Seiten des Vorhabenträgers werden die vorgenannten Vorgaben vollinhaltlich mitgetragen und umgesetzt. Für die Eigenwerbung der beiden Hauptmarken sind folgende Inhalte maximal zulässig:

- Firmen-Logo und Schriftzug mit Namen im Bereich der Wandscheibe an der östlichen Gebäudeseite unterhalb der Attika (s. a. VEP oder Abb. 1 auf Seite 4 dieser Begründung)
- Firmen-Logo und Schriftzug mit Namen im Bereich der Wandscheibe an der südlichen Gebäudefront im Mittelteil (Alu-Fassade dunkel)

Im Bereich Außenwerbung sind folgende Anlagen maximal zulässig:

- 5 Fahnenmaste mit maximaler Höhe von 8,0 m im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze zum Berliner Ring (zwei südlich der Zufahrt, drei auf Höhe des Hauptgebäudes)
- 2 Fahnenmaste mit maximaler Höhe von 8,0 m östlich der Zufahrt von der Ohmstraße
- 2 Pylone mit Firmenlogos (BMW bzw. MINI), einmal unmittelbar südlich der Zufahrt vom Berliner Ring und einmal nördlich, etwa auf Höhe der südlichen Kante des Hauptgebäudes, mit Abmessungen von 6,0 x 2,3 x 0,4 m (H x B x T)

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme wird in Teilen des Servicebereiches und der Driving Gallery sowie im Abschnitt der Verwaltung und Verkaufsflächen eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Demnach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf im Umfang von 1,3408 ha. Der Ausgleich erfolgt über geeignete Maßnahmen und externe Flächen.

Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht (s. Anhang 1) wird verwiesen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 wird verwiesen. Im Grünordnungsplan sind Festsetzungen aufgenommen worden, die zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter führen werden. Mit der Pflanzung der Baumreihe im Norden der öffentlichen Grünfläche soll die bestehende Baumreihe nördlich des Sportplatzes (außerhalb des Geltungsbereiches) entlang der Hauptwegeverbindung fortgeführt werden. Diese Maßnahmen sowie die Pflanzung von Baumgruppen in der öffentlichen Grünfläche dienen der Stärkung der Grünverbindung.

Mit den Baumreihen im Westen und Osten des Sondergebietes sowie mit der geschnittenen Hecke im Norden soll die Sonderbaufläche eingegrünt werden. Hinsichtlich der Baumreihe an der östlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes ist insbesondere auf die Fortführung und Verdichtung der im Flächennutzungsplan Teilplan Landschaftsplan der Stadt dargestellten Alleebepflanzung am Berliner Ring hinzuweisen.

Mit der Festsetzung von Gehölzlisten und der grünordnerischen Qualität der Gehölze werden standortangepasste und für den städtischen Freiraum geeignete Gehölze vorgegeben.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan erstellt worden. In ihm sind die Angaben zu Art und Umfang der grünplanerischen Ausstattung dargestellt. So kann gewährleistet werden, dass die in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Vorgaben zur Umsetzung kommen.

4.6 Immissionsschutztechnische Festsetzungen

Die lärmtechnische Untersuchung ist dieser Begründung als Anhang 2 beigelegt.

Die Untersuchung der Lärmauswirkungen durch das geplante Autohaus mit Waschanlage, Werkstatt und betriebsbedingtem Kunden- und Lkw-Verkehr hat gezeigt, dass die gemäß TA Lärm einzuhaltenden Richtwerte an den Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Grundvoraussetzung ist dabei, dass

- die vorgegebene Anordnung aller Betriebsgebäude gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan umgesetzt wird
- die Außenbauteile des Werkstattgebäudes folgende Dämmwerte R_w einhalten:

o Außenwand (Sandwichelemente)	25 dB
o Fenster	27 dB
o Oberlicht	27 dB
o Dachfläche (Trapezblech mit EPS-Warmdachaufbau)	28 dB
o Sektionaltore und Türen	25 dB
- die Zeiten für die Betriebsabläufe von tags 07:30 Uhr (ab 06:00 Uhr Anlieferung Teile) bis 18:00 Uhr eingehalten werden.

Diese Werte und Vorgaben werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die übrigen Gebäudeteile benötigen aufgrund ihrer internen Nutzung keine weitergehenden Schutzvorkehrungen.

Unter Berücksichtigung der dem Vorhaben zugrunde liegenden bautechnischen Vorgaben, deren konkrete Einhaltung mit den spezifischen Festsetzungen fixiert ist, sowie unter Einhaltung der vorgegebenen Betriebsabläufe sind keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Auch die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms vom Berliner Ring auf das geplante Autohaus bedingen keine Schallschutzmaßnahmen.

5. Auswirkungen

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann den detaillierten Ausführungen des Umweltberichtes im Anhang zu dieser Begründung entnommen werden.

5.2 Grünordnung

Auf die vorhergehenden Ausführungen zur Grünordnung wird verwiesen.

5.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang 1 beigelegt.

Der Eingriff ist im Wesentlichen durch die großflächige Versiegelung von Boden bestimmt, womit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind als gering zu bewerten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist nach derzeitigem Stand als gering einzustufen.

Aufgestellt: Bamberg, den 08.06.2016, geändert am 09.11.2016 und 08.03.2017

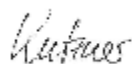
Sf-Ku-Tä-16.020.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:



Täuber

Für den Fachbereich
Bauleitplanung



i. A. Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ottostraße 11, 96047 Bamberg
Ingenieurgesellschaft mbH
(0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

Anhang

Anhang 1	Umweltbericht
Anhang 2	Lärmtechnische Untersuchung
Anhang 3	Baugrunduntersuchung