

## **2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Nord" und 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Nord II", Gemeinde Pettstadt, Landkreis Bamberg**

### **Grundzüge der Planung**

Der Gemeinderat von Pettstadt hat in seiner Sitzung vom 10.05.2022 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Nord" zum 2. Mal sowie den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Nord II" zum 1. Mal zu ändern.

Der Plan erhält den Namen "2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Nord" und 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Nord II".

Grundlage für die Änderung der beiden rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungspläne sind geringfügig geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung des Gewerbegebiets in der Gemeinde Pettstadt.

Es sollen weiterhin Flächen für ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortstrand der Gemeinde Pettstadt und grenzt im Westen und Süden an bebaute Grundstücke des Gewerbegebietes an. Nach Süden und Osten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Ohmstraße begrenzt und wird durch diese Ortsstraße erschlossen.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Pettstadt liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 993, 995, 996, 997/1, 1127/1 und 1127/2  
Flurnummern teilweise: 1127

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderungen umfasste Gebiet ist ca. 5,343 ha groß. Dies entspricht zugleich zu 100 % der ausgewiesenen Fläche für Gewerbegebiete (GE).

Grundlage des Bebauungsplan-Verfahrens ist die beabsichtigte Errichtung einer Lagerhalle als Erweiterung der beiden Bestandsgebäude der Firma "Stürmer". Die Verbindlichen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderungen orientieren sich großteils am rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Nord II". Die Lagerhalle als Erweiterung ist demnach derzeit mit 2 Vollgeschossen geplant. Zulässig ist ausschließlich eine Bebauung mit einem Flachdach. Außerdem sind im westlichen Bereich des Plangebietes zwei weitere Hallen geplant, weshalb an der Stelle die Baugrenze angepasst wurde.

Im östlichen Geltungsbereich wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord II" ein Baufenster für eine dreigeschossige Bebauung übernommen.

Ebenfalls sieht die Bebauungsplan-Änderung am nördlichen Rand des Plangebietes eine Nebenanlage vor. Diese dient der Errichtung einer Heizanlage.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die direkt südlich am Geltungsbereich angrenzende Ohmstraße, die ausreichend bemessen ist.

Das Plangebiet wird weiterhin von einem bestehenden Regenwasserkanal von Süden nach Norden gequert, der in den nicht überbauten Bereichen mit einem 3 m breiten Leitungsrecht gesichert wird. Im zentralen Bereich wird der Kanal durch den künftigen Neubau als Verbindungsglied zwischen den beiden bestehenden Hallen überdeckt. Hinsichtlich der erforderlichen einwandfreien Bestandserhaltung des Kanals sind zahlreiche bauliche Vorkehrungen zu treffen. Diese werden im Rahmen der Ausarbeitung zum Bebauungsplan-Entwurf ausführlich in der Begründung dargestellt.

Die Ausarbeitungen der Begründung werden auch den grünordnerischen Fachbeitrag inkl. Bewertung der umweltbezogenen Belange sowie Ausführungen zum Schallschutz hinsichtlich möglicher festzulegender flächenbezogener Schallleistungspegel enthalten.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht erreicht.

Mit der Planaufstellung wird die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - beauftragt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Aufgestellt: Bamberg, 08.11.2022

## **BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393  
Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de