

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2011/0026-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 14.01.2011 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Gerhard Stephan	
Bauliche Entwicklung des ehem. BayWa-Geländes an der Hallstadter Straße Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 E - Sachstandsbericht - Erlass einer Veränderungssperre - Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.02.2011	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Sachstandsbericht

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat mit Beschluss vom 24.05.2006 für das ehemalige BayWa-Grundstück an der Hallstadter Straße den Bebauungsplan Nr. 211 E als Satzung erlassen. Mit Veröffentlichung am 14.07.2006 erlangte dieser Plan Rechtskraft.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 setzt für das Gelände eine gewerbliche Nutzung fest und erklärt die laut BauNVO nur als Ausnahme zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb des Plangebietes für grundsätzlich zulässig. Weiterhin wird die Festsetzung getroffen, dass Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, sofern von einem oder mehreren Einzelhandelsbetrieben in der Summe eine Bruttogeschossfläche von 1.200 m² bzw. eine Verkaufsfläche von 800 m² im Gewerbegebiet nicht überschritten wird und dass Einzelhandelsbetriebe keine innenstadt- oder zentrenrelevanten Sortimente (hierzu zählen auch Lebensmittel) führen.

In der Folge errichtete die Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde an der Hohmannstraße ihr neues Gemeindezentrum, das im November 2008 eingeweiht wurde.

Für den Bereich an der Hallstadter Straße gab es seitens des neuen Eigentümers, der KIZ GmbH, immer wieder Bestrebungen hier Einzelhandelsprojekte zu verwirklichen, wobei die Verwaltung stets darauf hinwies, dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 insbesondere hinsichtlich seiner Einschränkung der innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimente einzuhalten ist, und Befreiungsmöglichkeiten nicht gegeben sind, da die Sortimentsbeschränkung einen Grundzug der Planung darstellt.

Schließlich stellte die KIZ GmbH mit Datum 25.05.2010 einen Genehmigungsantrag für eine Spielhalle und eine Kfz-Werkstatt auf dem Gelände, der im Bau- und Werksenat am 15.09.2010 behandelt wurde. Gegen diesen Antrag erhob die direkt benachbarte Evang. Freikirchliche Gemeinde Protest, da sie bei einer Genehmigung des Vorhabens massive Konflikte befürchtet. Sie verwies

darauf, dass einer der wichtigsten Schwerpunkte ihrer Gemeindegarbeit auf der Kinder- und Jugendarbeit liege, und in den sechs Gruppenräumen zahlreiche Angebote für alle Altersgruppen über die ganze Woche verteilt stattfinden. Eine Spielhalle in unmittelbarer Nähe wäre für diese sozialen Aktivitäten kontraproduktiv und mit den Zielen des Jugendschutzes auf keinen Fall vereinbar.

Aufgrund dieser Einwände stimmte der Bau- und Werksenat trotz positiver Verwaltungsvorlage (lt. BauNVO sind in Gewerbegebieten Vergnügungsstätten ebenso wie kirchliche Anlagen ausnahmsweise zulässig) lediglich der Genehmigung der Kfz-Werkstatt zu, die Genehmigung der Spielhalle wurde in die 2. Lesung verwiesen.

Mit Schreiben des Bauordnungsamts vom 27.09.2010 und 02.11.2010 wurde der Antragsteller vom Beschluss unterrichtet und gebeten mitzuteilen, ob der Antrag auf Baugenehmigung zurückgenommen wird oder ob er auf den genehmigungsfähigen Teil reduziert wird.

Mit Schreiben vom 09.11.2010 übersandte die Fa. KIZ GmbH einen Vorentwurf für die Nutzung ihres Grundstückes mit Lebensmittel-Einzelhandel (Netto-Discountmarkt). Sobald hier eine grundsätzliche Entscheidung zur Akzeptanz des Lebensmittel-Einzelhandels gefallen sei, würde der Bauantrag Spielhalle und Kfz-Werkstatt zurückgezogen.

Mit Schreiben vom 20.12.2010 / 22.12.2010 beantragt nunmehr der Eigentümer die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 211 E um die Genehmigungsfähigkeit des geplanten „netto“-Lebensmittel-Discounters zu ermöglichen. Die Konzept-Planung sieht die alleinige Situierung eines Discountmarktes mit ca. 69 Stellplätzen auf dem Gelände an der Hallstadter Straße vor (s. Anlage 1).

Weiteres Vorgehen

Grundsätzlich muss ein von der Politik erkannter Konflikt von der Verwaltung aufgegriffen und hier stadtplanerisch bewältigt werden. Eine weiter zunehmende Spielhallenstandortentwicklung ist städtebaulich als bedenklich anzusehen.

Die Verwaltung ermittelt derzeit die Grundlagen für ein noch zu erstellendes Vergnügungsstätten-Konzept für die Gesamtstadt. Sie wird in einer der nächsten Sitzungen über erste Erkenntnisse und die weitere Vorgehensweise dem Stadtentwicklungssenat berichten (s.a. Antrag der GAL-Fraktion vom 17.05.2010). Bis zur Klärung eines gesamtstädtischen Konzeptes sollte der vom Bausenat in die 2. Lesung verwiesene Antrag auf Errichtung einer Spielhalle deshalb zunächst zurückgestellt werden.

Desweiteren ist der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 211 E dahin zu ändern, dass er zukünftig die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten untersagt. Um dieses planerische Ziel zu sichern ist eine Veränderungssperre zu erlassen.

Behandlung des Antrags der Fa. KIZ GmbH auf Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Bamberg hat seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 2006 weitere Untersuchungen zur Einzelhandelsentwicklung in Bamberg durchgeführt und Konzepte erarbeiten lassen (siehe Anlage 2 - Stellungnahme des SG Flächennutzungsplanung).

So ist der Standort Hallstadter Straße im 2008 vom Stadtrat beschlossenen Nahversorgungskonzept (Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Bamberg, Juli 2008, GMA München) nicht enthalten, das als Ziel hat, möglichst das gesamte bewohnte Stadtgebiet von Bamberg durch fußläufig erreichbare Nahversorgungszentren zu erschließen. Der Standort kann mangels ausreichender Wohnbevölkerung in seinem Umfeld keine Nahversorgungsfunktion übernehmen und tritt als allein autokundenorientierter Standort eindeutig in Konkurrenz zu den vorhandenen integrierten Standorten, deren Stärkung und Ausbau zu fördern ist. Letztlich würden bestehende integrierte Standorte, hier insbesondere der an der Magazinstraße gefährdet.

Auch das Interkommunale Entwicklungskonzept, welches aktuell vom Büro Dr. Acocella fortgeschrieben wird, sieht keine Spielräume für zusätzliche Ansiedlungen im Lebensmittel-Einzelhandel, da diese eindeutig zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstruktur gehen. Zielsetzung muss nach Aussage der Gutachter eine Fokussierung auf die bestehenden Zentren und deren Konsolidierung sein. Deren Funktionsfähigkeit darf durch Neuansiedlungen an nicht integrierten Standorten nicht beeinträchtigt werden. Der im Rahmen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes erarbeitete Standortatlas für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, der für alle vier beteiligten Kommunen gilt, schließt daher folgerichtig den Standort Hallstadter Straße für nahversorgungsrelevante Angebote aus.

Aus den genannten Gründen empfiehlt das Baureferat deshalb, dem Antrag der Fa. KIZ GmbH auf Änderung des Bebauungsplans nicht stattzugeben und die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung weiterzuverfolgen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtentwicklungssenat billigt die von der Verwaltung vorgeschlagene weitere Vorgehensweise, das Baugesuch zurückzustellen und eine Veränderungssperre zu erlassen.
3. Der Stadtentwicklungssenat lehnt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 E ab.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

1. Antrag der Fa. KIZ GmbH auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 E
2. Stellungnahme des SG Flächennutzungsplanung

Verteiler:

-

Bamberg, 01.2011
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....
(Stephan Gerhard)

