

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2018/1480-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	
	Datum:	25.01.2018
	Referent:	Beese Thomas
Bebauungsplanverfahren Nr. 208 E für das Gebiet zwischen Hafengelände, Hallstadter Straße und der Stadt- grenze Bamberg Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB - Billigung des Bebauungsplanentwurfes - Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Beschluss über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sons- tigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.03.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

1. Sachstand und Anlass der Planung

Bei dem Plangebiet südlich der Hallstadter Straße zwischen Laubanger und Dürsseestraße handelt es sich um den sog. Bamberger Laubanger, der über den Bebauungsplan Nr. 208 C bereits planungsrechtlich definiert ist.

Im Zuge einer Gerichts-Streitsache zu einer beantragten Nutzungsänderung wurde durch das Verwaltungsgericht Bayreuth festgestellt, dass der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 C zum Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente in den Misch- und Gewerbegebieten vorgenommene Verweis auf die „Sortimentsliste in Tab. 43 des Gutachtens der Einzelhandels- und innenstädtischen Wirtschaftsentwicklung in der Stadt Bamberg, 1996“ nicht ausreichend sei. Durch den alleinigen Verweis werde nicht gewährleistet, dass die Betroffenen sich verlässlich und ohne unzumutbare Erschwernisse Kenntnisse vom Inhalt des Gutachtens verschaffen können, insbesondere von der dort dargestellten Sortimentsliste. Das Gericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzung deshalb unwirksam sei.

Um diesen Mangel zu heilen ist es notwendig, eine klarstellende Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen, um auch zukünftig die Zulassung innenstadtrelevanter Sortimente in den Misch- und Gewerbegebieten des Laubangers steuern zu können.

Das Gewerbegebiet Laubanger der Stadt Bamberg steht in direkter Konkurrenz zum Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Bamberg“. Zudem ist der Laubanger in erster Linie kein Handelsstandort, sondern ein Standort für produzierendes Gewerbe, welches an diesem Standort als erhaltenswert gilt. Aus eben diesem Grund ist es notwendig, den Handel, insbesondere den Einzelhandel, an diesem Standort ein-

zudämmen.

Da der Einzelhandel des Weiteren eine wichtige Leitfunktion der denkmalgeschützten Innenstadt Bamberg's darstellt und die Innenstadt ihre Funktion als oberzentraler Handelsstandort auch in Zukunft wahrnehmen soll, ist es auf der Grundlage des fortentwickelten vom Stadtrat gebilligten Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2015 (GMA, Dezember 2015) und aufgrund dieser Konkurrenzsituation weiterhin nötig, steuernd auf die Sortimentsangebote des Gewerbeparks Laubanger – insbesondere hinsichtlich ihrer Innenstadt- und Nahversorgungsrelevanz – Einfluss nehmen zu können.

Da im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 auch eine veränderte Sortimentsliste definiert wurde, wird das Änderungs- und Ergänzungsverfahren Nr. 208 E dazu genutzt, das geltende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 208 C auf diese Sortimentsliste zu aktualisieren.

Des Weiteren werden zur Sicherstellung einer verträglichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes Festsetzungen zu Werbeanlagen ergänzt, um gestalterischen Trading-down-Tendenzen besser entgegenzutreten zu können.

2. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB entwickelt. Da durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann dieser planungsrechtlich im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Änderungen und Ergänzungen sind hier von untergeordnetem Gewicht und verändern das bisherig zugrunde liegende Leitbild der Planung nicht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Erstellung eines Umweltberichts ist aufgrund der Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Bereich südlich der Hallstadter Straße zwischen Dürreseestraße und der Stadtgrenze Bamberg's im Westen, dem Laubanger im Südosten und wird im Süden durch die Bebauung entlang der Hafenstraße begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt circa 46 ha.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich teilweise als Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sonderbauflächen (SO) und gemischte Bauflächen dar (siehe Abb. 1).

Analog dazu folgt die Darstellung des Teilplans Landschaft, welcher den gesamten Geltungsbereich als Gewerbesiedlungsbereich darstellt. Überdies stellt der Landschaftsplan in Teilen des Geltungsbereiches entlang der Straßenzüge „Gehölzpflanzungen“ als Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen dar. Zudem wird auf das Biotop Nr. 135 (Flurstück 7194, südlich der Dr.-Robert-Pfleger-Straße) verwiesen.

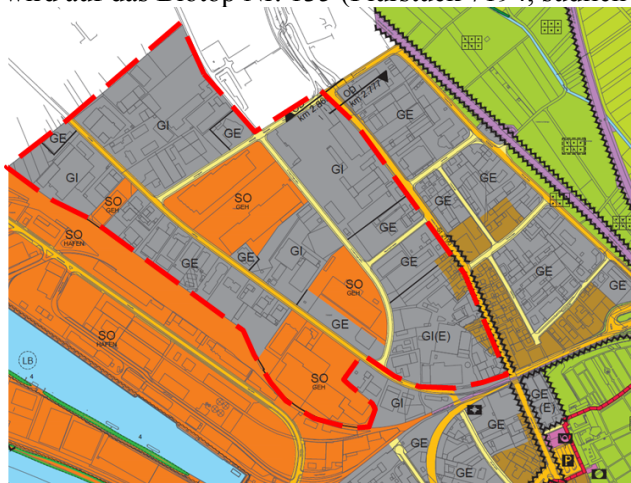


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg, Teilplan Art der Nutzung, rechtswirksam mit Veröffentlichung am 06.12.1996 (rot gestrichelte Linie = Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 E)

4.2 Planungsrechtliche Grundlage

Für den Planbereich existiert der seit dem 25.01.2002 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 208 C. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans behalten weiterhin ihre Rechtskraft und werden in den Gewerbe- und Mischgebieten um die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts Bamberg 2015 sowie um Festsetzungen zu Vergnügungsstätten und Werbeanlagen im Geltungsbereich ergänzt.

Im Nordosten grenzen die Bebauungspläne Nr. 205 C (1963), 205 E (1987), 206 F (1984) und 206 G (1994) an, welche die Bebauung nordöstlich der Hallstadter Straße regeln. Im Süden gilt der Bebauungsplan Nr. 201 C (2015), der die Sondergebietsflächen des Hafens definiert. Im Osten ist der Bebauungsplan Nr. 208 D mit dem Ziel eingeleitet worden eine Durchbindung der Kronacher Straße offen zu halten (Aufstellungsbeschluss 12.12.2001), während im Westen die Stadtgrenze Bambergs das Gebiet abgrenzt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich größtenteils im Privateigentum. Die Flurstücke 6770, 6799, 7063, 7064, 7167/1, 7190/1, 7205, 7205/6, 7209/2 und 7226/28 sind in städtischem Eigentum.

5. Ziel und Erläuterung der Planung

Der Geltungsbereich ist stark durch gewerbliche und industrielle Nutzung geprägt. Mit einigen Ausnahmen sind fast ausschließlich eingeschossige Gewerbebetriebe ansässig. Einzig das Mischgebiet südlich der Hallstadter Straße weist eine Durchmischung hinsichtlich der Nutzungsstruktur auf, welche durch die Ladenlokale in den Erdgeschossen geprägt wird. Eine Weiterentwicklung hin zu Wohnnutzung wird nicht angestrebt.

Die bisherigen Festsetzungen bzgl. der Art und des Maßes der Nutzung bleiben weiterhin gemäß Bebauungsplan Nr. 208 C bestehen und behalten ihre Rechtskraft. Das Gebiet bleibt demzufolge als Misch-, Gewerbe-, Industrie-, eingeschränktes Industrie- und sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.

Lediglich die Festsetzungen zu den Misch- und Gewerbegebieten werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit der Festsetzung der Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2015 ergänzt.

Die Ziele der Planung bestehen in der langfristigen Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen sowie dem Schutz der Innenstadt Bambergs als oberzentraler Handelsstandort. Aus diesem Grund ist es notwendig, die grundsätzlich mit diesen Zielen konkurrierenden Nutzungen, wie u.a. Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, da diese den Charakter eines Gebietes nachteilig beeinflussen (sog. Trading-down-Effekt) und die Strukturen der Innenstadt gefährden können.

Zusätzlich werden Festsetzungen zu Werbeanlagen ergänzt, um die gestalterische Entwicklung des Gebietes besser steuern zu können.

6. Grünordnung / Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

In den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 C ist bereits ein Grünordnungsplan integriert. Dieser behält seine Rechtskraft.

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren Nr. 208 E um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren handelt, findet die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung keine Anwendung.

7. Umweltbericht/ Umweltbelange

Da das vereinfachte Verfahren durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

8. Veränderungssperre

Zur Sicherung der planerischen Ziele ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB notwendig. Dabei ist es gemäß § 14 Abs. 2 BauGB möglich, auch Ausnahmen von der Veränderungssperre zuzulassen. Eine Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Der Erlass der Veränderungssperre erfolgt durch einen gesonderten Beschluss.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 E im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 07.03.2018 abgegrenzte Gebiet.
3. Der Bau- und Werksenat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 208 E vom 07.03.2018.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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:

Verteiler: