

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2019/2207-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 21.01.2019</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 211 G für das Gebiet zwischen Hallstadter Straße, Lichtenhaidestraße und Hohmannstraße</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>06.02.2019</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	06.02.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
06.02.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 211 G ist die Schaffung planungrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung des Gebietes zwischen Hallstadter Straße, Lichtenhaidestraße und Hohmannstraße nach den aktuellen Zielvorstellungen. Diese sind die langfristige Sicherung gewerblich nutzbarer Flächen im Bamberger Norden, insbesondere für klein- und mittelständische Betriebe, verbunden mit einer straßenseitigen Mischnutzung zur Hallstadter Straße sowie Lichtenhaidestraße hin.

Der gesamte Planbereich weist heterogene Nutzungen auf. Neben gewerblichen Nutzungen finden sich im Plangebiet insbesondere entlang der Hallstadter Straße auch Wohnnutzungen. Sowohl die jenseits der Hallstadter Straße als auch jenseits der Hohmannstraße gelegenen benachbarten Bereiche weisen gewerbliche Nutzungen auf. Der unmittelbar nördlich angrenzende Bereich zwischen Hallstadter Straße und Hohmannstraße ist über den Bebauungsplan Nr. 211 E ebenfalls als Gewerbegebiet definiert.

Um die Sicherung von Gewerbeflächen für Klein- und Mittelbetriebe erreichen zu können, ist es daher aus Sicht der Verwaltung unabdingbar, die mit diesem grundsätzlichen Ziel konkurrierenden Nutzungen durch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe auszuschließen. Mit dem Ausschluss letzterer Nutzungen sollen Trading-Down-Effekte für das Gebiet verhindert werden.

2. Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Bamberg im Gewerbegebiet Lichtenhaidestraße und umfasst den Bereich zwischen der Hallstadter Straße, der Lichtenhaidestraße und der Hohmannstraße. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet (gemäß Bebauungsplan Nr. 211 E von 2006) mit einem Gemeindezentrum der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde im Westen und gewerblicher Nutzung im Osten an.

3. Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtlich stellt der Flächennutzungsplan den gesamten südlichen Bereich sowie einen ca. 17 m breiten Streifen entlang der Hallstadter Straße – entsprechend der Tiefe der vorhandenen Bebauung – als gemischte Baufläche dar, für die zur Lichtenhaidestraße sowie zur Hallstadter Straße hin Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen sind.

Der verbleibende nordwestliche Bereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der bestehende Baulinienplan Nr. 211 A weist entlang der Hallstadter Straße sowie Lichtenhaidestraße 3- bis 4-geschossige Wohnbebauung, entlang der Hohmannstraße 2-geschossige Wohn- und Gewerbebauung und für den Innenbereich eine bis zu 60 % eingeschossig gewerblich bebaubare Fläche aus. An diesen Grundzügen des Baulinienplans soll festgehalten werden. Der nördliche Bereich des Baulinienplans Nr. 211 A wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 211 E von 2006 überplant, der ein Gewerbegebiet festsetzt und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben reglementiert.

Der Planbereich ist mit dem Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 211 F identisch, der den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben vorsieht, allerdings vom VGH München in einer Normenkontrollklage für unwirksam erachtet wurde. Der Bebauungsplan Nr. 211 F leidet nach dem VGH an dem Fehler, dass für die getroffene Festsetzung „Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen und Wettbüros), Bordelle, bordellartige Betriebe (wie z.B. Wohnungsprostitution) unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe.“ die Rechtsgrundlage fehle, da der zu ändernde Baulinienplan Nr. 211 A aus dem Jahr 1956 keine Baugebiete im Sinne der heutigen BauNVO festsetzte, die erstmals 1962 eingeführt wurde. Diese Baugebietskategorien seien jedoch Grundlage für die beabsichtigte Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten, wodurch diese Einschränkungen durch die fehlende Rechtsgrundlage unwirksam sind.

An den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 211 F, große Bereiche für gewerbliche Nutzung zu sichern und vor Trading-down-Prozessen zu schützen, wird weiterhin festgehalten. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 G auf Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches und der aktuellen Bau-nutzungsverordnung – nun nicht nur als Ergänzung des alten Bebauungsplanes, sondern als neuer qualifizierter Bebauungsplan - erforderlich.

4. Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren beabsichtigt die planungsrechtliche Definition des Plangebietes als Gewerbe- und Mischgebiet.

Da der Geltungsbereich lediglich eine Fläche von ca. 1,5ha umfasst und das planerische Ziel im Wesentlichen in der Sicherung der vorhandenen Bebauung auf der Grundlage der bereits bestehenden Nutzung besteht, kann der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es kann daher von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits durchgängig als Gewerbe- bzw. Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt, ein Teiländerungsverfahren ist nicht notwendig.

5. Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Zur Sicherung der planerischen Ziele ist es notwendig, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen. Diese wird dem Bausenat in einem eigenen Tagesordnungspunkt (VO/2019/2216-61) in derselben Sitzung zur Beschlussfassung empfohlen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 G für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 06.02.2019 abgegrenzte Gebiet.

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:

- Anlage 1: Geltungsbereich des Plangebietes

Verteiler:-