

|   |  |
|---|--|
| <b>Sitzungsvorlage</b><br><br>Federführend:<br>61 Stadtplanungsamt<br><br>Beteiligt:  | <b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2019/2509-61</b><br><br><b>Status:</b> öffentlich<br><br><b>Aktenzeichen:</b><br><b>Datum:</b> 11.06.2019<br><b>Referent:</b> Beese Thomas |
| <b>Bebauungsplanverfahren Nr. G 8 A<br/>         für das Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße<br/>         Änderung des Bebauungsplans Nr. G 8 in einem Teilbereich<br/>         Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB<br/>         TISCHVORLAGE</b> |  |
| Beratungsfolge:   |  |
| Datum                      Gremium<br><br>03.07.2019                Bau- und Werksenat  | Zuständigkeit<br><br>Entscheidung  |

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Anlass der Planung – Sachstand

Mit Beschluss vom 09.11.2016 hat der Bau- und Werksenat nach einem langwierigen Verfahren den Bebauungsplan Nr. G 8 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung im Rathaus-Journal am 21.04.2017 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für ein Wohngebiet mit ca. 50 Geschosswohnungen und ca. 100 Einfamilienhäusern auf dem brachgefallenen Gelände einer ehemaligen Ziegelei geschaffen. Zum anderen wurde der Bestand der dortigen Brauerei und deren Entwicklungsmöglichkeiten in der Zukunft über die Festsetzung einer Lärmschutzbebauung und die Ausweisung von flächenbezogenen Schallemissionskontingenten gesichert.

Dennoch hat die Brauerei den Bebauungsplan Nr. G 8 durch ein Normenkontrollverfahren beim VGH angegriffen mit dem Ziel, dessen Unwirksamkeit feststellen zu lassen. Zudem hat die Brauerei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für beantragte Bauvorhaben erteilte Baugenehmigungen beim VG Bayreuth angefochten.

Grundsätzlich ist die Stadtverwaltung der festen fachlichen und rechtlichen Überzeugung, dass es sich beim geltenden Bebauungsplan Nr. G 8 um einen qualitätvollen, zielführenden, wohlabgewogenen, fehlerfreien Bebauungsplan handelt. Allerdings haben die Vertreter der ehemaligen Ziegelei den ausdrücklichen Wunsch geäußert, rechtliche Restrisiken noch weiter minimieren zu wollen. Vor diesem Hintergrund wurden zweiseitige Gespräche zwischen Brauerei und ehemaliger Ziegelei sowie dreiseitige Gespräche zwischen Brauerei, ehemaliger Ziegelei und Stadt Bamberg geführt.

In deren Verlauf konnte ein dreiseitiges Papier erarbeitet werden, das in derselben Sitzung des

Bau- und Werkssenates unter Vorlage VO/2019/2415-A6 auf der Tagesordnung steht.

Dieses Papier enthält unter anderem das Ergebnis, den Bebauungsplan Nr. G 8 in einem Teilbereich einem Änderungsverfahren zuzuführen.

## 2. Lage des Gebietes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt im Westen der Stadt Bamberg im Stadtteil Gaustadt an der Breitäckerstraße. Es umfasst östlich der Breitäckerstraße das Gelände der Brauerei Kaiserdom und westlich die ersten beiden Baureihen des neuen Wohngebietes parallel zur Breitäckerstraße.

Vom Planumgriff der Bebauungsplanänderung Nr. G 8 A sind die nachfolgenden Grundstücke der Gemarkung Gaustadt mit den Flächennummern:

128/31, 141, 141/2, 258/2, 258/6, 258/7, 258/11, 258/13, 258/16, 258/18, 372/1, 385, 385/39, 385/40, 385/41, 385/42, 385/44, 385/47, 385/48, 385/49, 385/50, 385/53, 385/85, 385/89, 397/6, 397/7, 397/8, 397/9, 397/10

betroffen.

Den Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.

## 3. Ziele der Planung

In dem angestrebten Änderungsverfahren sollen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. G 8, nämlich für das Gelände der Brauerei sowie den östlichen Teil des Wohngebietes auf dem ehemaligen Ziegelei-Gelände modifizierte Ausweisungen vorgenommen werden.

Im Bereich des als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(E) ausgewiesenen Brauerei-Geländes sollen zukünftig die Lärmkontingentierungen entfallen.

Im östlichen Bereich des bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen ehemaligen Ziegelei-Geländes soll für die Lärmschutzbebauung entlang der Breitäckerstraße und für die dahinter liegende Bauzeile entlang der Straße Alter Knock (im Bebauungsplan Wohnweg N 2) eine Umwidmung von Allgemeinem Wohngebiet zu Urbanem Gebiet gem. § 6 a BauNVO vorgenommen werden, das als neue Gebietskategorie mit der BauNVO-Novelle 2017 eingeführt wurde.

Das Urbane Gebiet dient zwar grundsätzlich dem Wohnen, es können dort aber auch Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen untergebracht werden, sofern sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Zudem sind im Urbanen Gebiet aufgrund des nutzungsgemischten Gebietscharakters bei einer Wohnbebauung höhere Lärmimmissionen als in einem Allgemeinen Wohngebiet zu dulden.

## 4. Weiteres Vorgehen

Die erzielte Vereinbarung sieht vor, dass die externen Beteiligten ein Planungsbüro beauftragen und die Kosten für das Verfahren tragen. Die Stadtverwaltung wird das Verfahren durchführen.

## **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. G 8 A für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 03.07.2019 abgegrenzte Gebiet.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

|          |           |   |
|----------|-----------|---|
| <b>X</b> | <b>1.</b> | keine Kosten  |
|          | <b>2.</b> | Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist  |
|          | <b>3.</b> | 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: |
|          | <b>4.</b> | Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:  |

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

**Anlage/n:**

**Verteiler:**

FB 6 A

Ref. 1

Amt 38