

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2020/3076-61</b></p> <p>Status:                    öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                    12.03.2020</p> <p>Referent:                 Thomas Beese</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. G 5 G für den Bereich Gaustadter Hauptstraße 101 und 103 sowie Fischerhof 2 - EDEKA-Markt Gaustadt Vorhabenbezogener Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Änderung des Bauungsplans Nr. G 5 B</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 55%;">Gremium</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>29.04.2020</td> <td>Stadtrat der Stadt Bamberg</td> <td></td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	29.04.2020	Stadtrat der Stadt Bamberg	
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
29.04.2020	Stadtrat der Stadt Bamberg						

- **Antrag des Vorhabenträgers auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bauungsplanes**
- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Billigung des Bauungsplan-Entwurfes**
- **Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Beschluss über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Anlass der Planung

Der bestehende Lebensmittelmarkt (EDEKA) in der Gaustadter Hauptstraße Nr. 103 soll modernisiert und erweitert werden. Hierfür hat der Vorhabenträger, Edwin Stadter Beteiligungs-GmbH & Co. Besitz- und Verwaltungs-KG, Bamberg, am 11.02.2020 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bauungsplanverfahrens gestellt. Die Erweiterung soll im Rückbereich des benachbarten Grundstücks Gaustadter Hauptstraße Nr. 101 erfolgen. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 700 m<sup>2</sup> auf ca. 1250 m<sup>2</sup> inkl. Bäckerei-Café vergrößert werden. Durch die Erweiterung soll der 1982 genehmigte Markt an die aktuellen Standards (z.B. breitere Gänge) angepasst werden und der Eingangsbereich umgestaltet werden.

Aufgrund der Ausweitung auf das benachbarte Grundstück und eine zukünftige Geschossfläche von ca. 2.280 m für den Einzelhandel inkl. Lager und Nebenräumen ist die Änderung des bestehenden Bauungsplanes Nr. G 5 B erforderlich, der ein Mischgebiet ausweist. Gemäß § 11 BauGB ist in der

Regel bereits ab 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes geboten.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. G 5 G sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden und der Bereich Gaustadter Hauptstraße Nr. 101 und 103 sowie Fischerhof 2 der geplanten Nutzung entsprechend als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Wohnen ausgewiesen werden.

## 2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Gaustadter Hauptstraße im Stadtteil Gaustadt und umfasst das Grundstück Gaustadter Hauptstraße 103/ Fischerhof 2 (Fl. Nrn. 541/3, 541/8 und 541/9) sowie Gaustadter Hauptstraße 101 (Fl. Nrn. 555). Auch die öffentliche Zufahrtstraße "Fischerhof" (Fl.Nr. 541/7) sowie ein Teilbereich der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Fl. Nr. 541) werden in den Bebauungsplan mit einbezogen, da die dort ausgewiesenen Stellplätze gemäß städtebaulichem Vertrag aus dem Jahr 2016 dem Markt zugeordnet sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 5 G hat eine Gesamtgröße von ca. 4400 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude Gaustadter Hauptstraße Nr. 103 ist dreigeschossig mit einem steilen, nicht ausgebauten Satteldach. Der südöstliche Flügel ist zweigeschossig mit einem ausgebauten Dach. Im Erdgeschoss befindet sich der Lebensmittelmarkt EDEKA mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>. In der Ladeneinheit in der Ecke des Gebäudes ist eine Bankfiliale untergebracht. In den Obergeschossen befinden sich zehn Wohneinheiten.

Im benachbarten Gebäude Gaustadter Hauptstraße Nr. 101 befindet sich im Erdgeschoss eine Bäckereifiliale, die auch über den EDEKA-Markt zugänglich ist. Daneben befinden sich eine Wohneinheit im Erdgeschoss und in den beiden Obergeschossen vier weitere Wohneinheiten. Damit entspricht die Nutzung der gemischten Nutzung entlang der Gaustadter Hauptstraße.

Südöstlich des Einkaufsmarktes an der Zufahrtsstraße Fischerhof sind derzeit 25 offene Stellplätze angeordnet. Davon liegen zehn in der öffentlichen Grünfläche, sind aber vertraglich dem Markt zugeordnet. Im Rückbereich des Marktes befinden sich zehn in den Hang geschobene Garagen, sowie sieben offene Stellplätze, die von den Mietern der Wohnungen und von den Angestellten genutzt werden.

Östlich des EDEKA-Marktes befindet sich jenseits der öffentlichen Grünanlage der ehem. Fischerhof mit einer Gaststätte im Erdgeschoss sowie weiter östlich ein Lebensmittel-Discounter (Lidl). Im Süden erstreckt sich der bewaldete Hang, der sich bis zum Cherbonhof zieht.

Am Fuße des Hanges, im Süden der Grünanlage liegt das Fischerhof-Schlösschen, das als Einzeldenkmal gelistet ist. Westlich und nördlich schließt sich die straßenbegleitende, in ihrer Nutzung gemischte Bebauung der Gaustadter Hauptstraße an.

## 3. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt.

Da die mögliche Grundfläche mit ca. 3.200 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt und es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits bebauten Bereich handelt, sind die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt und der Plan wird deshalb gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes kann daher abgesehen werden.

Das Verfahren wird aufgrund des überschaubaren Umfangs des Vorhabens mit nur einem Beteiligungsschritt (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB) durchgeführt. Sollten im Rahmen der Öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Bedenken eingehen, die eine Änderungen der Planung erforderlich machen, ist eine erneute Auslegung erforderlich

## 4. Rechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich südlich der Gaustadter Hauptstraße als gemischte Baufläche dargestellt und der Bereich nördlich als Allgemeines Wohngebiet. Im Teilplan Landschaftsplan ist der Bereich entlang der Hauptstraße als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GEH)/ Wohnen ist somit erforderlich.

Aufgrund des gewählten Verfahrens gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgen.

### 4.2 Planungsrechtliche Grundlage

Für das Plangebiet gilt der seit dem 06.06.1986 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 5 B, der auf dem Grundstück Gaustadter Hauptstraße Nr.103 ein Mischgebiet ausweist. Das Baurecht hat eine Grundfläche von ca. 1400 m<sup>2</sup>. Im Südosten sieht der Baurahmen noch eine mögliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes vor. Hier befindet sich jedoch auch die Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen und Garagen. Der Bebauungsplan sieht zur Gaustadter Hauptstraße eine dreigeschossige (III) und zum Fischerhof eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss (II + D) vor. Für das Grundstück Gaustadter Hauptstraße 101 (Fl. Nr. 555) existiert kein qualifizierter Bebauungsplan, hier sind die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 34 BauGB nach ihrer Einfügung in die nähere Umgebung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu beurteilen.

Für den Gesamtbereich entlang der Gaustadter Hauptstraße existiert auch der seit dem 26.08.2005 rechtskräftige, einfache Bebauungsplan - Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Vergnügungsstätten) im Stadtteil Gaustadt, welcher südlich der Hauptstraße Mischgebiet und nördlich ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Darüber hinaus sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches, die im Mischgebiet allgemein und im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 5 G treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G 5 B außer Kraft. Der rechtsverbindliche "Bebauungsplan - Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Vergnügungsstätten) im Stadtteil Gaustadt" wird durch das vorliegende Verfahren nicht geändert und gilt weiterhin.

### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke Gaustadter Hauptstraße 101 und 103/ Fischerhof 2 mit den Fl. Nrn. 541/3, 541/8, 541/9 und 555 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bei der Fl. Nr. 541/7 handelt es sich um eine öffentliche Zufahrtsstraße zum Fischerhof, welche sich in städtischem Eigentum befindet. Ebenso die angrenzende öffentliche Grünfläche (Fl. Nr. 541) mit den zehn öffentlichen Parkplätzen, die jedoch vertraglich dem Lebensmittelmarkt befristet zugeordnet sind und auch auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt wurden.

## 5. Planung

### 5.1 Städtebaulicher Entwurf

Die Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes (EDEKA) an der Gaustadter Hauptstraße vor. Das Ziel ist die Modernisierung und Neuordnung des Marktes, wobei die Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> auf ca. 1250 m<sup>2</sup> vergrößert werden soll. Neben der Neuordnung der Verkaufsfläche (breitere Gänge, niedrigere Regale) ist auch die Verlegung und Neugestaltung des Eingangsbereiches geplant. Die Bäckereifiliale soll in den Eckbereich des Gebäudes, wo sich bisher die Bankfiliale befindet, verlagert und durch ein Café mit Sitzplätzen ergänzt werden.

Die Erweiterung ist im rückwärtigen Bereich Gaustadter Hauptstraße 101 und südlich des bestehenden Marktes vorgesehen. Im Erdgeschoss Nr. 101 sind Büroräume für den Markt sowie eine weitere Ladeneinheit oder optional eine kleine Wohneinheit vorgesehen. Die insgesamt 14 Wohneinheiten in den Obergeschossen bleiben unverändert erhalten. Die Fassade zur Gaustadter Hauptstraße wird nur geringfügig verändert - das Erscheinungsbild bleibt erhalten.

Aus Schalltechnischen Gründen muss der Bereich der Lkw-Anlieferung südlich des Einkaufsmarktes und nördlich der Garagen zukünftig überdacht werden (siehe 5.5 Immissionsschutz).

Gemäß der geplanten Art der Nutzung wird die Fläche im Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und Wohnen ausgewiesen. In den Obergeschossen ist ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig. Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel wird auf 1250 m<sup>2</sup> beschränkt. Auf Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, das die Gaustadter Hauptstraße als Nahversorgungsstandort mit Quartiersversorgung klassifiziert, sind hier nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig - gemäß der Sortimentsliste. Die festgesetzte maximale Verkaufsfläche berücksichtigt auch eine noch offene Ladennutzung im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 101.

Der Bebauungsplan sieht weiterhin eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vor, wobei im Bereich Gaustadter Hauptstraße auch der Dachausbau ermöglicht wird. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan mit 1,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,64 für das Gebäude. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind jedoch auch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mit einzubeziehen. Da es sich um ein bereits stark versiegeltes Grundstück handelt, wird die maximal zulässige Grundfläche von 0,8 bei Berücksichtigung der Stellplätze und Zufahrten mit 0,84 leicht überschritten. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Zur Kompensierung der hohen Versiegelung werden die neuen Stellplätze in den Hang integriert und im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Flachdach des geplanten Neubaus extensiv begrünt werden muss. Zusätzlich wird auch die aus schalltechnischen Gründen erforderliche Überdachung der Lkw-Anlieferung begrünt.

Für die vorgesehene Nutzung sind bauordnungsrechtlich 53 Stellplätze erforderlich. Zusätzlich zu den 35 bestehenden Stellplätzen werden 15 weitere in Verlängerung der Stichstraße Fischerhof und westlich der vorhandenen Garagen entstehen. Diese Stellplätze werden in den Hang geschoben und begrünt. Darüber hinaus ist ein weiterer Stellplatz in der Zufahrt Nr. 101 vorgesehen. Im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung werden zwei Stellplätze abgelöst. Dies ist möglich, da aufgrund der integrierten Lage ein Großteil der Kunden zu Fuß oder per Fahrrad einkauft. Um Dauerparken zu verhindern sollen die Stellplätze am Fischerhof zukünftig als Kurzzeitstellplätze (max. 2 Stunden) ausgewiesen werden. Für die geplante Markterweiterung sind bauordnungsrechtlich 24 Fahrradstellplätze erforderlich. Vor dem Gebäude werden 31 Fahrradstellplätze angeordnet.

## 5.2 Grünordnung

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Die Gestaltung der Freiflächen ist im Vorhabenplan "EG" abgebildet. Darüber hinaus wurde der Baumbestand eingemessen und in dem Plan "Bestandslageplan" erfasst.

Insgesamt müssen zur Erstellung neuer Stellplätze und Garagen am südlichen Hang drei Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, entfernt werden. Ca. 260 m<sup>2</sup> Grünfläche werden zusätzlich versiegelt.

Als Ersatz für die entfallenden Bäume ist innerhalb des Geltungsbereiches die Anpflanzung von drei Laubbäumen vorgesehen. Darüber hinaus werden auch die neu entstehenden Garagen analog dem Bestand in den Hang hineingeschoben und begrünt. Ebenso ist für das Flachdach der Markterweiterung und für die Überdachung der Anlieferung eine Dachbegrünung vorzusehen.

### 5.3 Umweltprüfung/ Umweltbericht

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a durchgeführt wird, sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

### 5.4 Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung keine Anwendung. Gemäß den Bestimmungen des § 13 a gelten Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 5.5 Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro "Möhler und Partner Ingenieure AG" wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das Plangebiet prognostiziert und insbesondere das Nebeneinander von Einzelhandel und Wohnen betrachtet.

Die Verkehrsräusche der Gaustadter Hauptstraße machen in den Bestandswohnungen bei Ersatz oder Erneuerung den Einbau von Fenstern mit Lüftungstechnik bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erforderlich, um eine gesunde Nachtruhe zu ermöglichen. Aufgrund der Anlagengeräusche ist der Bereich der Warenanlieferung per Lkw zu überdachen und die Anlieferung ist auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr zu beschränken.

Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Untersuchung ist Anlage der Begründung.

## 6. Flächennutzungsplan

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB) handelt wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Im Teilplan Art der Nutzung wird der Bereich zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GEH/ Wohnen) dargestellt. Im Teilplan Landschaftsplan bleibt die Darstellung als Wohnsiedlungsbereich bestehen.

## 7. Durchführungsvertrag

Neben dem Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Der Durchführungsvertrag befindet sich noch in Abstimmung zwischen der Stadt Bamberg und dem Vorhabenträger. Der aktuelle Entwurf des Vertrages liegt den Fraktionsunterlagen bei.

Im Durchführungsvertrag werden insbesondere Regelungen zu den Stellplätzen (Ablösung, Kurzzeitparken) getroffen sowie Fristen und zu leistende Sicherheitszahlungen vereinbart.

Der bestehende Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Immobilienmanagement über die zehn Stellplätze in der öffentlichen Grünfläche kann voraussichtlich unverändert bestehen bleiben.

Vor Fassung des Satzungsbeschlusses muss der Durchführungsvertrag abgestimmt und durch den Vorhabenträger unterschrieben sein.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat gibt dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens statt.
3. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 5 G für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 29.04.2020 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr. G 5 G vom 29.04.2020 mit Begründung sowie die Vorhabenpläne vom 29.04.2020.
5. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
6. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

## 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:

- Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

## Verteiler: