

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 61 Stadtplanungsamt  Beteiligt:	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2020/3231-61</b>  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Aktenzeichen:</b> <b>Datum:</b> 16.06.2020 <b>Referent:</b> Thomas Beese
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 211 G</b> <b>Für den Bereich zwischen Hallstadter Straße, Lichtenhaidestraße und Hohmannstraße</b> <b>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan</b> <b>Bebauungsplan der Innenentwicklung</b> <b>Änderung des Baulinienplanes Nr. 211 A</b>	
<b>Beratungsfolge:</b>	
Datum                      Gremium  15.07.2020                Bau- und Werksenat	Zuständigkeit  Entscheidung

- Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes
- Auftrag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Auftrag zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 211 G ist die Schaffung planungsrechtlicher 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.

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.

Im Bau- und Werksrat am 06.02.2019 wurde daraufhin eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB erlassen um die planerischen Ziele zu sichern. Zeitgleich wurde in dieser Sitzung der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Gebiet beschlossen.

## **2. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

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 mit einem Gemeindezentrum der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde im Westen und gewerblicher Nutzung im Osten an.

## **3. 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 vorhandenen 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.

## **4. Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

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.

Im Landschaftsplan wird die Fläche als Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung dargestellt. An der Lichtenhaidestraße und Hallstadter Straße führt von den Wasserfeldern, eine Hauptwegebeziehung angrenzend an dem Gebiet entlang.

### **4.2 Planungsrechtliche Grundlagen**

Der bestehende Baulinienplan Nr. 211 A weist entlang der Hallstadter Straße sowie zur 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 Einzelhandelsbetriebe reglementiert.

### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich alle in privatem Besitz.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Um die Sicherung von Gewerbeflächen für Klein- und Mittelbetriebe erreichen zu können, werden konkurrierende Nutzungen durch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordelartige Betriebe ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss letzterer Nutzung sollen Trading-Down-Effekte für das Gebiet verhindert werden.

In den Misch- und Gewerbegebieten des Plangebiets werden deshalb Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2015 ausgeschlossen.

Die Ziele der Planung bestehen auch darin die Bebauung entlang der Hallstadter Straße und der Lichtenhaidestraße mit 4- bzw. im nördlichen Bereich mit 3 Geschossen durch Baulinien festzusetzen. An der Hohmannstraße wird eine 3- geschossige Bebauung an der Straßenseite ermöglicht. Im rückwärtigen Bereich sind max. 2 Geschosse möglich, das Maß der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet wird mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 festgesetzt und im Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,5. Die Überschreitung der GFZ, die laut BauNVO im Mischgebiet auf 1,2 begrenzt ist, wird durch die bestehende Situation mit 4 – geschossiger Bebauung begründet.

### **5.2 Grünordnerische Maßnahmen**

Da es sich beim Plangebiet um ein bereits genutztes und bebautes Gebiet handelt, sind grünordnerische Festsetzungen nur in eingeschränkter Maße möglich.

Um den Festsetzungen des Landschaftsplans nachzukommen, der den Planbereich als „Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung,“ darstellt, wird festgesetzt, dass zukünftig bei Neubau-Maßnahmen mind. 10 % der Grundstücksfläche versickerungsfähig auszubilden und gärtnerisch anzulegen bzw. zu erhalten sind.

Zudem werden Pflanzgebote zur Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt.

### **5.3 Umweltbelange**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

### **5.4 Eingriff-Ausgleichs-Regelung**

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren Nr. 211 G um die Überplanung und Neuregelung bestehenden Planungsrechts handelt, ist die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht anzuwenden.

### **5.5 Immissionsschutz**

Im Nahbereich des Mischgebietes sollen nur Betriebe oder Betriebsteile angesiedelt werden, die das dortige Wohnen nicht wesentlich stören.

Gegenüber den Wohngebäuden an der Lichtenhaidestraße und zur Hallstadter Straße dürfen die nach der TA – Lärm höchstzulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden. Im Mischgebiet gelten ein Tag-Wert von max. 60 dB (A) sowie ein Nacht-Wert von max. 45 dB (A).

Im Gewerbegebiet gelten Tag-Werte von max. 65 dB (A) und Nacht-Werte von max. 50 dB (A).

## **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich bereits als Gewerbegebiet GE (im Norden) und als gemischte Baufläche MI (im Süden) dar. Diese Grundausrichtung für das Gebiet wird beibehalten und nur flächenmäßig neu geordnet.

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung (§13a BauGB) handelt, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 7. Veränderungssperre

Zur Sicherung der planerischen Ziele wurde in der Sitzung des Bau- und Werksenats vom 06.02.2019 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen, die seit Bekanntmachung im Rathausjournal am 01.03.2019 für das Gebiet gilt. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB ist es möglich, Ausnahmen von der Veränderungssperre zuzulassen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 211 G wird die Veränderungssperre außer Kraft treten.

## 8. Beschlussantrag

Es wird beantragt die Verwaltung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 211 G vom 15.07.2020 mit Begründung.
3. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

## 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:**