

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2020/3425-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 17.09.2020</p> <p>Referent: Thomas Beese</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. G 5 G für den Bereich Gaustadter Hauptstraße 101 und 103 sowie Fischerhof 2 - EDEKA-Markt Gaustadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Änderung des Bebauungsplans Nr. G 5 B</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: right;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14.10.2020</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	14.10.2020	Bau- und Werksenat	
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
14.10.2020	Bau- und Werksenat						

- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Billigung des Durchführungsvertrages und des Vorhabenplanes vom 14.10.2020
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel 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 Bebauungsplanverfahrens gestellt. Die Erweiterung erfolgt im Rückbereich des benachbarten Grundstücks Gaustadter Hauptstraße Nr. 101. Die Verkaufsfläche steigt von derzeit 700 m² auf ca. 1250 m² inkl. Bäckerei-Café. Durch die Erweiterung soll der 1982 genehmigte Markt an die aktuellen Standards (z.B. breitere Gänge) angepasst 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 Bebauungsplanes Nr. G 5 B erforderlich, der ein Mischgebiet ausweist. Gemäß § 11 BauNVO ist in der Regel bereits ab 1200 m² 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 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. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 29.04.2020 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G5G in der Fassung vom 29.04.2020 inklusive des Vorhabenplanes vom 29.04.2020 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 25.05.2020 bis 03.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

3. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Stellungnahmen ein:

A. Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 5 Schreiben von Bürgerinnen und Bürgern ein.

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Inklusion, Behindertenbeauftragte, mit Schreiben vom 11.05.2020
2. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung, mit Schreiben vom 12.05.2020
3. Fachbereich 6A-E, mit Schreiben vom 18.05.2020
4. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, Sachbereich Verkehr, mit Schreiben vom 20.05.2020
5. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, mit Schreiben 25.05.2020
6. Immobilienmanagement, mit Schreiben 25.05.2020
7. Regionaler Planungsverband, mit Schreiben vom 26.05.2020
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 26.05.2020
9. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 27.05.2020
10. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, mit Schreiben vom 28.05.2020
11. Regierung von Oberfranken, Gewerbeaufsichtsamt, mit Schreiben vom 29.05.2020
12. Bauordnungsamt, Abt. Denkmalpflege, mit Schreiben vom 03.06.2020
13. Amt für Wirtschaft, mit Schreiben vom 04.06.2020
14. Zentrum Welterbe, mit Schreiben vom 05.06.2020
15. Bauordnungsamt, mit Schreiben vom 10.06.2020
16. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 10.06.2020
17. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 15.06.2020
18. Telefonica Germany GmbH, mit Schreiben vom 15.06.2020
19. Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 15.06.2020
20. Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 17.06.2020
21. Stadtjugendamt Bamberg, mit Schreiben vom 22.06.2020
22. Bayernwerk, mit Schreiben vom 24.06.2020
23. Handwerkskammer für Oberfranken, mit Schreiben vom 30.06.2020
24. Beirat für Menschen mit Behinderung, mit Schreiben vom 01.07.2020
25. Entsorgungs- und Baubetrieb, mit Schreiben vom 02.07.2020
26. VCD Bamberg, mit Schreiben vom 03.07.2020
27. Bürgerverein Gaustadt, mit Schreiben vom 13.07.2020
28. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 13.07.2020
29. IHK für Oberfranken, mit Schreiben vom 14.07.2020

Die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sind in Anlage 1 tabellarisch und hinsichtlich der Bürgerinnen und Bürger anonym dargestellt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

4. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 5 G vom 29.04.2020

Bedingt durch die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan.

Vorhabenpläne:

- Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wurde die Anlieferzone verbessert. Durch den Rückbau des Vorbaus und der Technikräume wird der Eckbereich geöffnet, so dass ein Wendevorgang für LKWs ermöglicht wird. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.
- Die Überdachung der Anlieferzone wurde leicht erhöht, so dass die lichte Höhe nun mind. 3,50 m beträgt wodurch sich die Anlieferung weiter verbessert. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.
- Zugunsten der großzügigeren Anlieferzone ist ein im Entwurfsstand vorgesehener Stellplatz entfallen.
- Im Westen wurde der Anbau des Lebensmittelmarktes leicht vergrößert und der Grundriss verbessert. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die Vergrößerung innerhalb der Baugrenzen liegt.
- Auf Hinweis des Entsorgungs- und Baubetriebs wurden die Abstellflächen für den Müll des Lebensmittelmarktes konkretisiert und im bestehenden Nebengebäude Gaustadter Hauptstraße Nr. 101 angeordnet. Ein hier im Entwurfsstand vorgesehener Stellplatz entfällt.
- Im Südwesten des Geltungsbereiches wurde in Verlängerung der Zufahrt auf einen Nebenraum verzichtet um das Ausparken im Bereich der rückwärtigen Stellplätze zu erleichtern. Der Bereich wird überdacht und das Dach begrünt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.
- Nach Abstimmung mit EDEKA wurden in den Vorhabenplänen auch die Werbeanlagen dargestellt.
- Im Erdgeschossgrundriss wurde die geplante Raumaufteilung inkl. Regale etc. eingezeichnet und die Verkaufsfläche farbig markiert.

Bebauungsplan:

- Aufgrund der Vergrößerung der Anlieferzone und der Anordnung der Müllabstellflächen in der Zufahrt Gaustadter Hauptstraße 101 sind in diesen Bereichen die Umgrenzungen für Flächen von insgesamt zwei Stellplätzen entfallen.
- Auf Bitten des Amtes für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz wurden in den Bebauungsplan Hinweise zu Boden/ Grundwasser, Energie und Klimaschutz sowie zur Meldepflicht von Bodenverunreinigungen übernommen.
- Auf Anregung des Entsorgungs- und Baubetriebs wurde ein Hinweis zu Niederschlagswasser in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Auf Wunsch des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde ein Hinweis zur Meldepflicht von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung:

- Die Begründung wurde bezüglich der oben genannten Änderungen der Stellplätze angepasst und die Grafiken aktualisiert.

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten. Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans sind lediglich geringfügiger und redaktioneller Art und dienen der Klarstellung der Festsetzungen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen und Ergänzungen kann auf eine erneute öffentliche Auslegung der Planung verzichtet werden. Der Bebauungsplan wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

5. Durchführungsvertrag

Neben dem Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich.

Im Durchführungsvertrag werden insbesondere Regelungen zu den Stellplätzen (Ablöse) 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 bleibt unverändert bestehen.

Der mit der Stadt abgestimmte und vom Vorhabenträger unterzeichnete Durchführungsvertrag liegt den Fraktionsunterlagen bei.

6. Beschlussantrag

Es wird beantragt, den Durchführungsvertrag und die Vorhabenpläne vom 14.10.2020 zu billigen, die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in der im Sitzungsvortrag genannten Form zu beschließen sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. G 5 G A vom 14.10.2020 mit Begründung den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt den Durchführungsvertrag sowie die Vorhabenpläne vom 14.10.2020
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
4. Der Bau- und Werkssenat beschließt aufgrund
 - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
 - b) der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung sowie
 - c) der Artikel 6. Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der zuletzt geänderten Fassung

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. G 5 G vom 14.10.2020 mit Begründung.

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:

- Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Verteiler: