

Sitzungsvorlage Federführend: 61 Stadtplanungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2021/4397-61 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 08.06.2021 Referent: Thomas Beese						
Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14a "Laubanger-Einkaufs-Zentrum - LEZ" Vorhabenbezogener Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Teilweise Änderung des Bauungsplanes Nr. 208 C							
Beratungsfolge: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 45%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>07.07.2021</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	07.07.2021	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
07.07.2021	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Antrag der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauungsplanverfahrens
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung des Bauungsplan-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

Mit Schreiben vom 09.06.2021 hat die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauungsplanverfahrens gestellt (Anlage 1).

Das Fachmarktzentrum (FMZ) am Laubanger gegenüber dem OBI-Baumarkt an der Stadtgrenze zu den Handels- und Gewerbeflächen des Laubangers auf Hallstadter Stadtgebiet steht seit geraumer Zeit weitgehend leer.

Der Eigentümer will einen, durch abnehmende Nutzungsdichte und Nutzungsqualität so befürchteten Trading-Down-Prozess unterbinden und den sowohl in Kubatur, Architektur und baulicher Ausgestaltung nicht mehr den heutigen und zukünftigen Anforderungen an einen modernen Einzelhandelsstandort genügenden Bestand neu ausrichten und aufwerten.

Ausschlaggebend für die Planung ist die Wiedernutzbarmachung des weitgehend leerstehenden Bestandes um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu korrigieren und neue Perspektiven für zukünftige Nutzer aufzuzeigen und somit einen voll erschlossenen Einzelhandelsstandort im Bamberger Norden neu zu beleben.

Angedacht ist eine Revitalisierung des Objektes mit neuen Läden, der Integrierung eines Lebensmittelmarktes sowie die Sicherung der über den bereits rechtswirksamen Bebauungsplan formulierten Ziele. Daneben wird für den südlichen Teil eine neuerliche planungsrechtliche Sicherung erreicht. Dabei ist bestimmt worden, den südlichen Bestand des Geltungsbereiches und seiner angegliederten Freiflächen im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes zu behandeln, den nördlichen Teilbereich einschließlich der Parkieranlagen in seiner baurechtlichen Sicherung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) und Abschluss eines Durchführungsvertrages zu fixieren.

Das „Laubanger Einkaufszentrum LEZ“ mit beiden Gebäudekomplexen soll in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort fortentwickelt werden. Es ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ vorgesehen.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Bamberg im Gewerbe- und Industriegebiet „Laubanger“, östlich des Hafensareals, südlich der Stadtgrenze zu Hallstadt und westlich der Bahntrasse Nürnberg-Erfurt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Konzeptes Nr. 208 F umfasst insgesamt circa 4,55 ha und schließt die Flurstücke Fl.-Nrn. 7209 und 7212 mit ein.

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 7209 befindet sich die Bestandsimmobilie des ehemaligen Fachmarktzentrum am Laubanger 14a. Das Gebäude ist eingeschossig und mit den Zugängen der Ladengeschäfte zum zentralen Parkplatzbereich nach Süden orientiert. Das Areal wird für den Kundenverkehr vorrangig von der Straße „Laubanger“ angedient, bietet aber auch einen Zugang auf gegenüberliegender Seite über die Dr.-Robert-Pfleger-Straße. Die Fl.-Nr. 7212 umfasst den überwiegenden Großteil der Stellplatzanlage und den bestehenden OBI-Markt.

Das Plangebiet ist an drei Seiten von den Verkehrsstraßen Laubanger, Dürreseestraße und Dr.-Robert-Pfleger-Straße umgeben, jenseits davon schließen Gewerbe- und Industriestandorte an. Südlich grenzt der Geltungsbereich direkt an Grundstücke mit gewerblicher und industrieller Nutzung.

3. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird für den Bereich des Gebäudes Laubanger 14a (ehemaliges Fachmarktzentrum) sowie die angrenzenden Parkplatzflächen bis an die Gebäudekante Laubanger 14 (OBI-Markt) als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Für den weiteren Umgriff um das Gebäude Laubanger 14 wird der Bebauungsplan als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt.

Für den Gesamtumgriff findet § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Anwendung, wobei auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann. Wegen der Veränderung der sortimentsbezogenen Festsetzungen und des damit verbundenen Abstimmungsbedarfes wird im Interesse einer umfassenden und ausgewogenen Berücksichtigung möglichst aller Belange auf die Reduzierung der Verfahrenslänge gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Das Bebauungsplanverfahren wird somit mit zwei Beteiligungsschritten durchgeführt.

Im Vorfeld des Verfahrens wurde durch den Vorhabenträger bereits eine gutachterliche Untersuchung hinsichtlich der sortimentsbezogenen Änderungen und deren standortrelevanten Auswirkungen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des beauftragten Fachbeitrages liegen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits vor und sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen (Anlage 4).

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, Teilplan Art der Nutzung ist das Plangebiet, eingebettet in großzügige Gewerbe- und Industrieareale, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb dargestellt.

Der Teilplan Landschaftsplan weist das Gebiet als Gewerbesiedlungsbereich, genauer als gewerblich orientierte Sonderbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb aus. Zu den umliegenden Verkehrsstraßen, besonders im Nordwesten zur Dürreseestraße, im Nordosten zur Dr.-

Robert-Pfleger-Straße und in einem Teilbereich zur südlich verlaufenden Straße „Laubanger“ sind Gehölzpflanzungen als Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen dargestellt.

4.2 Planungsrechtliche Grundlage

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 208 C (Rechtskraft am 25.01.2002). Durch die Aufstellung des Gesamt-Bebauungsplanes Nr. 208 F (inkl. vorhabenbezogenem Planteil und normalem Planteil) sollen die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 208 C innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 208 F außer Kraft gesetzt werden. Es sollen künftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 208 F gelten.

Der im Jahr 2019 aufgestellte Änderungsbebauungsplan Nr. 208 E konkretisierte für die angrenzenden Gewerbe- und Industriestandorte sortimentsbezogene Festsetzungen. Das in diesem Sitzungsvortrag gegenständliche Plangebiet wurde durch die damalige Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 208 C nicht tangiert und wird nun eigenständig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 F mit einem neuen Festsetzungskatalog versehen.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der überplanten Grundstücke und der Immobilien.

4.4. Abstimmungsprozess mit der ARGE H²B²

Im Rahmen eines Abstimmungsprozesses im Vorfeld der Sitzung des Bau- und Werkssenates wurde die interkommunale Arbeitsgemeinschaft „H²B²“ (Bamberg-Bischberg-Hallstadt-Hirschaid) bereits entsprechend ihrer Regularien durch Übermittlung der Planungsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. der erstellten Auswirkungsanalyse informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Hieraus eingehende Stellungnahmen werden dem Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens zugeführt. Weiterhin werden die Mitgliedsgemeinden der ARGE im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs 1. BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Das vorgelegte Konzept entspricht den Zielsetzungen der ARGE bezüglich des Umgangs mit Bestandsimmobilien aufgrund der Reduzierung zentrenrelevanter Sortimente bzw. der dafür festgesetzten Verkaufsflächen an nicht integrierten Standorten.

5. Konzept der städtebaulichen Planung

Das Konzept der städtebaulichen Planung sieht eine Anpassung der Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes vor, um Ansiedlungen von Betreibern aus dem Einzelhandelsbereich entsprechend der Auswirkungsanalyse der GMA (Anlage 4) zu ermöglichen sowie die nahversorgungsbezogenen Verkaufsslächengrößen an heutige Erfordernisse anzupassen. Im Einzelnen wurden von der GMA folgende Sortimente untersucht: Lebensmitteleinzelhandel inkl. Getränke, Getränke, Zoofachmarkt, Sonderpostenmarkt/Nonfood-Discounter, Babyfachmarkt und Elektrofachmarkt. In diesem Zusammenhang wird durch die Neugestaltung der Fassade und der Außenflächen ein zeitgemäßes Erscheinungsbild geschaffen und eine architektonische Aufwertung der Baukubatur erzielt.

Durch Zurücknahme eines Teilabschnittes der südwestlichen Fassade, welche sehr gut von der Verkehrsachse Laubanger eingesehen werden kann, erhält der Gebäudekomplex eine neue, homogene Erscheinung. Gleichzeitig wird Raum für mehr Fahrradabstellplätze geschaffen. Durch die Neu-Anlage und Gestaltung von Stellplätzen, nicht nur für konventionelle Fahrräder, sondern auch zum Beispiel für Lastenräder, wird den Zeichen der Zeit, welche auf eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens setzen, Rechnung getragen.

Der übrige, überwiegende Teil der Anlage bleibt in seiner Kubatur unverändert, ausgenommen der nordöstliche Teil des Gebäudekomplexes. Hier wird ein Anbau mit einem Vorsprung in südöstliche Richtung erfolgen, welcher den Eingangsbereich zum späteren Lebensmittler darstellen wird und aus Sicht des Vorhabenträgers unerlässlicher Bestandteil einer neuen Adressbildung ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird wie bereits im Bestand vornehmlich der Fall, über den südlich bzw. südwestlich verlaufenden Laubanger abgewickelt. Die nördlich verlaufende Dürsee-

straße sowie die östlich verlaufende Dr.-Robert-Pfleger-Straße dienen als untergeordnete Erschließung des Areals. Im Bereich Laubanger und Dr.-Robert-Pfleger-Straße befinden sich Zufahrten für den Individualverkehr, entlang der Dürseestraße und von der Dr.-Robert-Pfleger-Straße werden die Anlieferungs-zonen beider Gebäudeeinheiten erschlossen.

Um dem allgemeinen Umweltgedanken Rechnung zu tragen und hierzu einer Verbesserung der Bestands-situation hinzuwirken, sind künftig Flächen der Dachlandschaft, die nicht als Parkieranlagen oder für notwendige technische Aufbauten genutzt werden, extensiv zu begrünen, bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien (PV-Anlagen) vorzuhalten. Weiterhin sind ungegliederte, unbefensterte Fassadenflächen dauerhaft zu begrünen.

6. Grünordnung / Eingriffs-Ausgleich

Integriert in das Bebauungsplan-Konzept wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Bebauungsplan ergänzt und hinsichtlich des Baumbestandes, der Freiflächengestaltung und des naturschutzfachlichen Gesamtausgleichbedarfs Aussagen trifft.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Planung die Bestandssituation widerspiegelt und entsprechend darstellt, aber auch hinsichtlich einer zu verbessernden Grünausstattung sowohl in Form von Flachdach-begrünung, Fassadenbegrünung, als auch durch Neuausweisung von Baumstandorten konkrete Festset-zungen formuliert.

7. Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde für die vorliegende Planung nicht veranlasst.

Um Tötung von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass zur Beleuchtung der Außenanlagen insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden sind.

8. Umweltprüfung

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

9. Immissionsschutz

Da die Planung, in einem von Gewerbe- und Industriestandorten geprägten Umfeld, die festzusetzende Nutzung als großflächigen Einzelhandelsbetrieb darstellt, sind weder lärmimmissions- noch emissionsre-levante Belange betroffen. Daher wird für das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine schalltechni-sche Untersuchung benötigt.

10. Flächennutzungsplan

Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht den zukünftigen planerischen Zielen des Bebauungsplanes und bedarf somit keiner Anpassung.

11. Durchführungsvertrag

Neben dem Vorhabenplan und dem Bebauungsplan ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanver-fahren der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwingend notwendig.

Während des Verfahrens werden im Durchführungsvertrag unter anderem Vereinbarungen zu Maßnah-men der Erschließung (Entwässerung, Stellplatznachweis, etc.), zur Freiflächengestaltung sowie die Stel-lung von Sicherheiten von der Verwaltung mit dem Vorhabenträger präzisiert und abgestimmt.

In dem hier vorliegenden Fall sollen im Durchführungsvertrag insbesondere sortimentsbezogene Rege-lungen getroffen werden. Über die im Bebauungsplan festgesetzte Sortimentsliste hinaus werden die in der Auwirkungsanalyse speziell untersuchten Sortimente Gegenstand der vertraglichen Regelungen. Wei-tere, genauere Abstimmungen hierzu werden im anstehenden Verfahren vorgenommen. Zudem soll die

architektonische Aufwertung der Fassaden und des Gesamterscheinungsbildes des Gebäudekomplexes Gegenstand des Durchführungsvertrages werden.

12. Beschlussantrag

Es wird beantragt, dem Antrag des Vorhabenträgers stattzugeben, die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 208 F zu beschließen, das Plankonzept zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat gibt dem Antrag der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens statt.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des in einem Teilbereich vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 208 F.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 208 F vom 07.07.2021.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
6. Der Bau- und Werkssenat 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

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 – Antrag des Vorhabenträgers FIM Immobilien Holding Alpha GmbH vom 09.06.2021
- Anlage 2 – Bebauungsplan-Konzept vom 07.07.2021
- Anlage 3 – Begründung zum Bebauungsplan-Konzept vom 07.07.2021 mit den Anhängen:
 - Anhang 1 – Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.07.2021
 - Anhang 2 – Stellplatznachweis
 - Anhang 3 – Freiflächengestaltungsplan, Stand 07.07.2021
 - Anhang 4 – Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung des Gewerbegebietsstandortes Laubanger 14a vom 28.04.2021
 - Anhang 5 – Pflanzliste
- Anlage 4 – Visualisierungen des geplanten Vorhabens

Verteiler: