

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: Referat 6</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2012/0173-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 17.04.2012</p> <p>Referent: Ilk, Michael</p> <p>Amtsleiter: Lang, Harald</p> <p>Sachbearbeiter: Rebhan, Michael</p>						
<p>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 201 C für das Hafengebiet Bamberg - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</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: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09.05.2012</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	09.05.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
09.05.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Das Hafengebiet umfasst eine Gebietsfläche von ca. 96 Ha. Derzeit sind im Hafensareal ca. 60 Gewerbebetriebe und die bimodale Umschlagsanlage angesiedelt. Aus planungsrechtlicher Betrachtung wird der Hafenbereich bislang ohne Bebauungsplan, lediglich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ erfasst.

Mit den Beschlüssen (Anlage 1.1 u. 1.2) des Senates für Bauwesen und Stadtentwicklung vom 19. Juli 2006 und des Stadtrates vom 26. Juli 2006 wurde bereits die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 201 C gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Hafengebiet gefasst. Der damalige planungsrechtliche Ansatz zur Schaffung einer verbindlichen Bauleitplanung sah primär eine planungsrechtliche Regelung des Einzelhandels im Hafenbereich mit Blick auf das gesamte Stadtgebiet vor und soll im weiteren Verfahren inhaltlich bestehen bleiben.

Mit dem Bebauungsplanentwurf soll das zukünftige Entwicklungspotential des Hafens gesichert und der Wirtschaftsstandort damit eine nachhaltige planungsrechtliche Sicherung erfahren.

Im Zuge der vertieften Betrachtungen müssen im Besonderen mögliche Auswirkungen auf die angrenzenden und bestehenden Wohnbebauungen in der Mayerschen Gärtnerei, im Stadtteil Gaustadt und die auf der ehemaligen Gewerbebrachfläche der ERBA neu zu errichtenden Wohnnutzungen Berücksichtigung finden.

Der seit dem 17. Dezember 2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. G 10A, der eine an den Hafen heranrückende Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht, nimmt dabei eine entscheidende Schlüsselposition ein.

Die Betreiber des Hafen Bamberg und deren rechtlicher Vertreter, haben am 10.11.2011 einen Normenkontrollantrag (*Anlage 2 - Az.: 2 N 11.2615*) gegen den vorstehend genannten Bebauungsplan Nr. G 10A dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingereicht.

Die Normenkontrolle beantragt die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes G 10 A aufgrund der aus Sicht der Hafengebiete ungenügend gelösten Lärmkonfliktsituation zwischen dem Gewerbelärm des Hafengebietes insbesondere zur Nachtzeit und den schutzbedürftigen Wohnnutzungen auf dem gegenüber liegenden ERBA-Areal.

In der Zwischenzeit fanden bereits intensive Gespräche und Verhandlungen u. a. auf bilateraler Ebene zwischen den Eigentümern der ERBA-Flächen und den Hafengebietern statt. Aufgrund des positiven Fortschrittes und einer absehbaren Einigung wurde das Verfahren zwischenzeitlich mit Bescheid des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Dez. 2011 (*Anlage 3*) auf „Ruhe“ gestellt.

Neben diesen Verhandlungen zum Bebauungsplan Nr. G 10A hat der Hafen sein Interesse bekundet, über ein Bebauungsverfahren langfristig eine Entwicklungsmöglichkeiten auch auf der verbindlichen Bauleitplanebene abzusichern und den im Hafen ansässigen und zukünftig ansiedelenden Unternehmen verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Zudem soll sich der Bebauungsplan mit der Thematik der Spielhallen, Wettbüros (Sportwetten) und Bordelle befassen. Auch hier soll aus nachhaltiger Sicht eine ungestörte Hafengebieteentwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes vom 19.07.2006 wird östlich der Hafenstraße um folgende Flurnummern: 6799/1; 7150 (Teilfläche); 7150/8; -/39; -/44; -/53; -/83; -/151; -/157; -/158; u. -/159 und nördlich der Rheinstraße um die Flurnummer 7150/112 (Teilfläche) erweitert.

Im südwestlichen Kreuzungsbereich Hafenstraße / Margaretendamm wird der Geltungsbereich um folgende Flurnummern reduziert: 619; 6920/1; 6921; 6922/3; u. 6923/2.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes nördlich des Main-Donau-Kanals. Es wird im Nordwesten durch die B 22 bzw. die Rheinstraße und im Nordosten durch die Gleisanlagen der Hafengebiete begrenzt. Im Südosten bildet die Hafenstraße die Plangebietsgrenze.

2.2 Planungsrechtlicher Bestand

Aus planungsrechtlicher Betrachtung wird der Hafengebietebereich bislang ohne Bebauungsplan, lediglich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfasst. Der Flächennutzungsplan in der zuletzt geänderten Fassung vom Dezember 2011 weist dabei eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ (SO Hafen) aus.

Für das Planungsgebiet selbst gibt es keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

Im unmittelbaren Nahbereich grenzen folgende rechtskräftigen Bebauungspläne an (*Anlage 4 – Übersichtsplan planungsrechtliche Situation*): Bebauungsplan Nr. 211 A, Nr. 211 B, Nr. 207 C / 208 A / 209 D, Nr. G 2, Nr. G 2 A, Nr. 101, Nr. G 4 C, Nr. 201 B, Nr. 208 C, Nr. 101 A, Nr. 201 E, Nr. 104, Nr. G 10 A, Nr. G 10 B. Am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 208 D in Aufstellung, mit der die Weiterführung der Kronacher Straße geklärt werden soll.

3. Ziel der Planung

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 201 C wurde primär mit dem Ziel einer geordneten und verbindlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels für das Hafengebiete eingeleitet. Wie bereits im Aufstellungsbeschluss vom Juli 2006 formuliert, soll im nächsten Verfahrensschritt auch geklärt werden, inwiefern eine Gliederung der Hafengebiete in die Gebietskategorien Sonstiges Sondergebiet – Hafen, Industriegebiet, Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet tragfähig

erscheint. Mit der generellen Beschränkung auf ein nicht-innenstadtrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Warensortiment und dem Ausschluss des großflächigen Einzelhandels soll dem gesamtstädtischen Kontext zur nachhaltigen Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nachgekommen werden. Die künftige Erschließung analog der Planfeststellung ICE-Hafengleis Nord wird dabei nun auch auf Bamberger Gebiet planungsrechtlich gesichert.

Der bereits gefasste Beschluss (*Anlage 5 – Sitzungsvortrag vom 17. Juli 2006*) soll nun um die nachfolgend genannten Zielvorgaben ergänzt und erweitert werden:

A) Lärmkontingentierung mittels flächenbezogenem Schallleistungspegel

Generell besteht nun Einigkeit über das Maß eines mittel- bis langfristigen Zielwertes für mögliche Geräuschmissionen des Hafens zur Nachtzeit. Dieser Zielwert soll dann mittels differenzierter Kontingentierungsbereiche mit der verbindlichen Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln zum Ausdruck gebracht werden.

In der unter anderem durch das Amt für Umwelt-, Brand-, und Katastrophenschutz durchgeführten Bestandsmessung (Messbericht Nr. 17/07 vom 23. Juli 2007) des Hafengebietes wird das vorhandene Potential aufgezeigt. Im weiteren Verfahren soll nun eine neue Obergrenze für das zukünftige Entwicklungspotential bestimmt werden. Der Focus liegt dabei im Wesentlichen auf dem Schutz der benachbarten Wohngebiete in Gaustadt, der ERBA Insel und der Mayerschen Gärtnerei. Im Endergebnis soll zum einen eine nachhaltige Hafentwicklung ermöglicht und zum anderen den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Sorge getragen werden.

B) Planungssicherheit für die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleitung

Aufgrund der in der letzten Zeit sich verstärkt verbreitenden Ansiedlung von Spielhallen und der nach der Novelle des Glücksspielstaatsvertrags vom Dezember 2011 zu erwartenden Ausbreitung von Sportwettlokalen, sollen Vergnügungstätten generell ausgeschlossen werden. Der Ausschluss wird auch auf Gewerbebetriebe, die dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (Bordelle) ausgeweitet, die aus Sicht der BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art eingestuft werden können.

Für die Entwicklung des Hafengebietes soll aus stadtplanerischer Sicht dem klassischen Gewerbe Vorrang eingeräumt werden. Die Ansiedlung von Spielhallen widerspricht und unterbricht diese Zielvorgabe indem sie zu einer inakzeptablen Bodenpreisentwicklung (Trading Down Effekt) führen und somit eine Gewerbeansiedlung erschweren oder ganz unmöglich machen kann.

C) Anbindung an das regionale und überregionale Rad- und Gehwegenetz

In der Nähe des nördlichen Ufers zum Main-Donau-Kanal, soll eine Teilfläche der Flurnummer 7150/133, die im Eigentum der Hafengebiete steht, im weiteren Verfahrensverlauf planungsrechtlich entsprechend verbindlich gesichert werden, so dass die Weiterführung der vorhandenen und zukünftig geplanten Radwegeverbindung bis zur angrenzenden Hafenstraße dauerhaft ermöglicht wird.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zu Kenntnis
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanentwurf Nr. 201 C für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 09. Mai 2012 abgegrenzte Planungsgebiet.

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 1.1 / 2006_07_19 201 C Beschluss Senat für Bauwesen und Stadtentwicklung
- Anlage 1.2 / 2006_07_26 201 C Beschluss Stadtrat
- Anlage 2 / 2011_11_09 Normenkontrollantrag G 10 A
- Anlage 3 / 2012_02_13 BayVGH Zustimmung Ruhen des Verfahrens
- Anlage 4 / Übersichtsplan-Hafen planungsrechtlicher Bestand, nur Deckblatt
- Anlage 5 / Sitzungsvortrag _Aufstellungsbeschluss Nr. 201C 19. Juli 2006

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

(Michael Ilk)
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....
(Harald Lang)

.....
(Michael Rebhan)