

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2022/5777-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 07.09.2022 Referent: Thomas Beese</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14a "Laubanger Einkaufs-Zentrum - LEZ"</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C</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>26.10.2022</td> <td>Stadtrat der Stadt Bamberg</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	26.10.2022	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
26.10.2022	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung					

- 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 26.10.2022
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 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 Bebauungsplanverfahrens gestellt.

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 beabsichtigt dem, durch abnehmender Nutzungsdichte und Nutzungsqualität eingetretenen Trading-Down-Prozess mit einer sowohl in Kubatur, Architektur und baulicher Ausgestaltung den heutigen und zukünftigen Anforderungen an einen modernen Einzelhandelsstandort genügenden Neuausrichtung zu entgegnen.

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung des weitgehend leerstehenden Bestandes, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu korrigieren und neue Perspektiven für zukünftige Nutzer aufzuzeigen.

Angedacht ist eine Revitalisierung des Objektes mit neuen Läden, der Integrierung eines Lebensmittelmarktes sowie die Sicherung der über den bereits rechtswirksamen Bebauungsplan formulierten Ziele.

Der südliche Bestand des Geltungsbereiches mit seinen angegliederten Freiflächen wird planungsrechtlich im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes gesichert. Der nördliche Teilbereich einschließlich der Parkieranlagen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Abschluss eines Durchführungsvertrages fixiert.

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. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats vom 04.05.2022 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 208 F in der Fassung vom 04.05.2022 inklusive des Vorhabenplanes vom 04.05.2022 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 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 keine Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit ein.

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen mit Anregungen (B.1. – B.9.)

1. Amt für Klima und Umwelt, mit Schreiben vom 01.06.2022
2. Amt für Wirtschaft, mit Schreiben vom 22.06.2022
3. Arbeitsgemeinschaft der älteren Bürger Bambergs, mit Schreiben vom 27.06.2022
4. Bamberger Service Betriebe, mit Schreiben vom 23.06.2022
5. Regierung von Oberfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, mit Schreiben vom 07.07.2022
6. Stadt Hallstadt, mit Schreiben vom, 27.06.2022
7. Stadtwerke Bamberg GmbH, mit Schreiben vom 29.06.2022
8. Straßenverkehrsamt, mit Schreiben vom 28.06.2022

Stellungnahmen ohne Anregungen (B.0.)

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, mit Schreiben vom 20.05.2022
2. Bauordnungsamt – Abteilung Denkmalpflege, mit Schreiben vom 02.06.2022
3. Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 21.06.2022
4. Bürgerverein Nord St. Otto, mit Schreiben vom 29.06.2022
5. Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 01.07.2022
6. Handwerkskammer für Oberfranken, mit Schreiben vom 13.06.2022
7. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 30.05.2022
8. Industrie- und Handelskammer, mit Schreiben vom 01.07.2022
9. Markt Hirschaid, mit Schreiben vom 19.05.2022
10. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 01.06.2022
11. Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern, mit Schreiben vom 19.05.2022
12. Regierung von Oberfranken – Bayerische Gewerbeaufsicht, mit Schreiben vom 23.05.2022
13. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, mit Schreiben vom 25.05.2022
14. Stadtjugendamt, mit Schreiben vom 19.05.2022
15. Telekom Deutschland Technik GmbH, mit Schreiben vom 25.05.2022
16. Vodafone Kabel Deutschland, mit Schreiben vom 01.07.2022
17. Zentrale Beschaffungs- und Vergabestelle/ Erschließung, mit Schreiben vom 23.05.2022
18. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 08.06.2022

Die Anregungen aus der Behördenbeteiligung sind in Anlage 1 tabellarisch dargestellt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

4. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 208 F vom 04.05.2022

Bedingt durch die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Weiterentwicklung der Planung ergeben sich geringfügige Änderungen und Ergänzungen in den Planunterlagen.

Bebauungsplan

- Aufgrund der Stellungnahme der Bamberger Service Betriebe – Sachgebiet Verkehrliche Erschließung / Straßenbau wurde die Darstellung der Ein- und Ausfahrtsdreiecke in der Planzeichnung hinzugefügt.
- Aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Oberfranken wurde aus baurechtlicher Sicht die Formulierung der textlichen Festsetzung 1.2. (maximal zulässige Verkaufsflächen) umformuliert. Die eigentliche Aussage bleibt hierbei unberührt.

Vorhaben- und Erschließungsplan

- In Teilbereichen wurde aufgrund änderter Raumaufteilung die geplante Fassadenbegrünung neu strukturiert. Insgesamt haben die Flächen der Fassadenbegrünung noch einmal zugenommen.
- Die Verkaufsflächenzahlen der einzelnen Teilmieteinheiten wurden aufgrund angepasster Raumaufteilungen geringfügig korrigiert (jeweils im Bereich 5-15 m²). Diese Anpassungen bewegen sich jeweils in den zulässigen maximalen Verkaufsflächenzahlen des Bebauungsplanes.
- Änderung der Mieterbelegung „Getränkemarkt“ zur Mieter-Belegung „Drogeriemarkt“. Die Festlegung der gewählten und zulässigen Mieterbelegung wurde im Durchführungsvertrag entsprechend angepasst.

5. Durchführungsvertrag

Neben dem Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Im Durchführungsvertrag werden unter anderem Regelungen zu einer Photovoltaiknutzung auf dem Bestandsdach, zur Umsetzung einer Fassadenbegrünung und des Freiflächengestaltungsplanes sowie zur Neugestaltung der adressbildenden Fassade (Fassadenplanung als Anlage zum Durchführungsvertrag) getroffen sowie Fristen und zu leistende Sicherheitszahlungen vereinbart.

6. Beschlussantrag

Es wird beantragt, den Durchführungsvertrag und die Vorhabenpläne vom 26.10.2022 zu billigen, die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in der im Sitzungsvortrag genannten Form zu beschließen sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 F vom 26.10.2022 mit Begründung den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat billigt den Durchführungsvertrag sowie die Vorhabenpläne vom 26.10.2022.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen sind.

4. Der Stadtrat beschließt 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.
5. Der Stadtrat 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),
 - 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. 208 F vom 26.10.2022 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:

- Anlage 1: Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2: eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 208 F vom 26.10.2022
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 208 F vom 26.10.2022
- Anlage 5: Anhang 1 – Vorhabenpläne vom 26.10.2022 – Erdgeschoss, Obergeschoss, Ansichten, Werbekonzept
- Anlage 6: Anhang 2 – Freiflächengestaltungsplan vom 26.10.2022
- Anlage 7: Anhang 3 – Auswirkungenanalyse
- Anlage 8: Anhang 4 – Pflanzliste
- Anlage 9: Anhang 5 – Stellplatznachweis
- Anlage 10: Durchführungsvertrag (nichtöffentlich)

Verteiler: