

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0456-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	17.10.2012
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Lang Harald
		Sachbearbeiter:	Thomas Beese / Stephan Gerhard
<p>Bebauungsplanverfahren "Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen - Bereich: Sandgebiet und seine Randbereiche" - Ergänzung der textlichen Festsetzungen - Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB</p>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
07.11.2012	Bau- und Werksenat	Empfehlung	

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Billigung des Konzepts der Ergänzung der textlichen Festsetzungen**
- **Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Beschluss über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Die positive Stadtentwicklung im Sand hat dazu geführt, dass vermehrt wieder Erdgeschosse gewerblich vermietbar werden, auch und gerade für Nutzungen, die nicht nachtorientiert, sondern tagorientiert sind.

Diese Entwicklung entspricht den Sanierungszielen für dieses Gebiet und ist positiv zu bewerten.

Allerdings verfolgen nicht alle Interessenten, die mit neuen Konzepten die Erdgeschosse nutzen wollen, ein rein klassisches Handelskonzept. Etliche Nutzer streben vielmehr eine Mischung aus Handel und Tagesgastronomie oder auch reine Tagesgastronomie an.

Der bestehende Bebauungsplan „Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen - Bereich: Sandgebiet und seine Randbereiche“ wiederum dient ausdrücklich der Unterbindung von Spielhallen, Sex-Kinos, Sex-Shops und Vergnügungsstätten sowie der Begrenzung der Schank- und Speisewirtschaften.

Diese Beschränkung der Schank- und Speisewirtschaften wurde 1992 satzungsmäßig festgeschrieben, weil der Sand immer stärker zu einer reinen Kneipen- und Saufmeile absackte, was sich in entsprechend konfliktreichen nächtlichen Entwicklungen niederschlug.

Dieser rechtskräftige Bebauungsplan stellt auch weiterhin eine wertvolle und wichtige Grundlage dar, um zu verhindern, dass über den Bebauungsplan hinausgehend neue Nachtlokale eröffnet werden. An den Grundzügen dieses Bebauungsplanes soll daher unbedingt festgehalten werden.

Auf der anderen Seite zielen die neuen Konzepte auf eine Mischnutzung von Ladenlokalen – wie sie auch in allen Veröffentlichungen der Ministerien als Zukunftskonzept zur lebendigen Bewahrung von Innenstädten genannt wird - und damit auf eine Belebung in den Tagesstunden, anstelle einer Belebung in den Nachtstunden. Hinzu kommt die Absicht zur Errichtung von Tagesfreischankflächen im öffentlichen Straßenraum. Diese Entwicklung war 1992 nicht absehbar, weil die verkehrlichen und baulichen Voraussetzungen vollkommen fehlten. Seit 2007 aber wird jedes Jahr ein Teil des öffentlichen Raumes baulich umgestaltet, so dass nunmehr eine Belebung des öffentlichen Raumes durch Freischankflächen verkehrsrechtlich grundsätzlich möglich ist.

Angesichts dieser neuen Entwicklungen ist es daher erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan zum Wohle des Stadtteils weiter zu entwickeln, ohne dessen Grundzüge in Frage zu stellen.

2. Art des Verfahrens

Mit dem Bebauungsplan soll die Innenentwicklung gelenkt werden. Es handelt sich lediglich um die Ergänzung der textlichen Festsetzungen eines bereits durch einen einfachen Bebauungsplan überplanten Bereichs, der zudem als Innenbereich im Sinne des §34 BauGB bereits bebaut ist. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die Erstellung eines formellen Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Zudem kann von der Möglichkeit der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Nächster Verfahrensschritt ist daher die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des jetzigen Ergänzungsverfahrens ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1992 und umfasst das Sandgebiet ab der Markusbrücke mit dem südlich anschließenden Bereich um Judenstraße, Bischofsmühlbrücke und Obere Mühlbrücke.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Mischgebiet, das durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Gaststätten gekennzeichnet ist. Desweiteren ist das Gebiet durch Einzeldenkmals- und auch Wohnnutzungen geprägt.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Nur entlang der Regnitz zwischen Elisabethenstraße und Unterer Brücke sind Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Justizvollzugsanstalt, kirchliche Einrichtung, Verwaltung und Veranstaltungssaal vorgesehen.

Der Bereich zwischen Schranne und Bischofsmühlbrücke ist ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung und Polizei gekennzeichnet.

Als Wohnbaufläche ist lediglich der Bereich nordwestlich der Kasernstraße um die Sandbad-Gassen und die Bebauung zwischen Concordiastraße und Unterer Stephansberg dargestellt.

4.2 Planungsrechtliche Grundlage

Im Geltungsbereich existieren als planungsrechtliche Grundlage der Baulinienplan Nr. 47 für die Schrottenberggasse und die Elisabethenstraße aus dem Jahr 1889 sowie die Bebauungspläne Nr. 36 B/116 C/137 A (Mühlenviertel – 1982), Nr. 36 A (Sonnenplätzchen – 1985), Nr. 116 B (Tiefgarage Geyerswörthstraße – 1982) und Nr. 36 B (Balthasargäßchen – 1985), ansonsten ist das Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Diese planungsrechtlichen Grundlagen wurden 1992 durch den Erlass des einfachen Bebauungsplanes „Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen – Bereich Sandgebiet und seine Randbereiche“ ergänzt. Dieser Bebauungsplan regelt in seinem gesamten Geltungsbereich insbesondere die Art der baulichen Nutzung. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Mischgebiete, in Teilbereichen auch um Allgemeine Wohngebiete und Flächen für Gemeinbedarf. In den Mischgebieten sind einzelne Nutzungen festsetzungsgemäß ausgeschlossen bzw. nur bis zu festgesetzten Obergrenzen zugelassen.

Desweiteren existiert im Plangebiet der seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 116 E für die Unteren Mühlen, der die Regelungen des einfachen Bebauungsplanes „Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen“ von 1992 grundsätzlich für weiterhin gültig erklärt und in seinem Geltungsbereich zusätzlich 3 Schank- und Speisewirtschaften mit einer max. zulässigen Gesamt-Nettogastraumfläche von 300 m² als zulässig festsetzt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die für Nutzungen des Gemeinbedarfs reservierten Flächen im Plangebiet befinden sich alle im Eigentum des Freistaates Bayern, mit Ausnahme der Elisabethenkirche, die städtisch ist.

Die anderen sehr kleinteilig strukturierten Grundstücke befinden sich in privatem Besitz.

5. Planung

Der Bebauungsplan „Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen - Bereich: Sandgebiet und seine Randbereiche – Ergänzung der textlichen Festsetzungen“ hat zum Ziel, die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung um die Schaffung folgender Ausnahmeregelung zu ergänzen:

„1.2.7

In den Mischgebieten 2 bis 4 sind neben den bis zu einer Obergrenze festgesetzten Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise gastronomische Teilnutzungen zulässig, wenn diese

- a. der Hauptnutzung (Einzelhandels- oder Gewerbebetrieb) untergeordnet sind (d.h. max. bis zu 50% der Nutzfläche beanspruchen) und
- b. an Öffnungszeiten von maximal 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr gebunden sind und
- c. keinen Alkohol ausschenken und
- d. nicht auf die Straße verkaufen und
- e. die Ausnahme durch städtebaulichen Vertrag, der auch die Rechtsnachfolger bindet, abgesichert ist.“

Die Schaffung dieser Ausnahme nach §31 (1) BauGB dient dazu, künftig die Ansiedlung von neuen gewerblichen Mischnutzungen im Sand zu erleichtern, ohne die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes in Frage zu stellen.

Die detaillierte Formulierung der Ausnahmeregelung ist zwingend erforderlich, damit die Ausnahmeregelung rechtlich hinreichend bestimmt ist, in der Praxis vollziehbar und überprüfbar ist und den Anforderungen des Gleichbehandlungsgrundsatzes genügt.

Weil die Schaffung dieser Ausnahme die durch das Planungsrecht naturgemäß gegebene Einschränkung über das Privateigentum nicht weiter einschränkt, sondern etwas lockert, ergibt sich eine Verbesserung für die Verfügbarkeit über das Privateigentum für die Betroffenen.

6. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich. Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen - Bereich: Sandgebiet und seine Randbereiche – Ergänzung der textlichen Festsetzungen“ verändert sich das Verhältnis zwischen versiegelten und unversiegelten Flächen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan nicht. Da mit der neuen Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu

erwarten sind, die über die bestehende Situation hinausgehen, ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

7. Umweltprüfung

Da das Planverfahren nach § 13 als vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird, ist die Erstellung eines formellen Umweltberichts nicht erforderlich. Umweltbelange sind durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen - Bereich: Sandgebiet und seine Randbereiche – Ergänzung der textlichen Festsetzungen“ für das im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 12.06.1992 abgegrenzte Gebiet.
3. Der Bau- und Werksenat billigt das Konzept der Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen eines einmonatigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.
6. Der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 24.09.2012 ist damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.

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:

2012_11_07_BPlan_Sand-Ergänzung_Anlage_1_Begründung
2012_11_07_BPlan_Sand-Ergänzung_Anlage_2_Bestehender_BPlan_Festsetzung
2012_11_07_BPlan_Sand-Ergänzung_Anlage_3_Bestehender_BPlan_Plan
GAL-Antrag vom 24.09.2012

Bamberg,
Baureferat

.....
Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt

.....
(Harald Lang)

.....
(Thomas Beese / Stephan Gerhard)