

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2014/0715-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 20.01.2014 Referent: Thomas Beese Amtsleiter: Uwe Vedder Sachbearbeiter: Michael Rebhan	
<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 201 C mit integrierter Grünordnung für das Hafengebiet Bamberg ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 201 B</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.02.2014	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## **I. Sitzungsvortrag:**

- Billigung der Planung
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

### 1. Anlass der Planung

Die Bayernhafen-Gruppe mit Häfen in Aschaffenburg, Bamberg, Nürnberg, Roth, Regensburg und Passau stellt als Infrastrukturanbieter und Logistikdienstleister einen bedeutsamen Wirtschaftsfaktor sowohl für Bayern als auch für Bamberg dar.

Aufgrund der immer wieder stattfindenden Konversionen von Gewerbebrachen zu Wohngebieten im Umfeld des Hafens, zuletzt namentlich des ERBA-Geländes und des Schaeffler-Areals, sieht sich der Hafen perspektivisch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt und möchte über den Erlass eines Bebauungsplanes in Zusammenarbeit mit der Stadt eine verbindliche Planungssicherheit erlangen.

### 2. Lage und Umgriff des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes nördlich des Main-Donau-Kanals. Es umfasst ca. 96 ha und bezieht neben dem eigentlichen Hafen auch das Gelände der Fa. RZB an der Rheinstraße mit ein. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die B 26 sowie die Rheinstraße und im Nordosten durch die Gleisanlage der Hafenbahn begrenzt. Im Südosten bilden die Hafenstraße und im Süden der Main-Donau-Kanal die Plangebietsgrenze.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nördlich des Main-Donau-Kanals von den Entwicklungsflächen nördlich der B 26 und den städtischen Ver- und Entsorgungsanlagen

(Müllheizkraftwerk, Recyclinghof, Kläranlage etc) umgeben. Jenseits der Hafenanlagen grenzt das Gewerbegebiet Laubanger an und im Südosten der Entsorgungs- und Baubetrieb sowie der Schlachthof der Stadt Bamberg. Die südlich des Main-Donau-Kanals angrenzenden Stadtbereiche (Gaustadt – Unterer Leinritt, ERBA-Park mit Universitäts- und Wohnbebauung, Wohngebiet Mayer'sche Gärtnerei) sind durch Wohnnutzungen geprägt.

### 3. Ziel der Planung

Durch den Erlass eines einfachen Bebauungsplanes nach § 13 Bau-GB soll dem Hafen Planungssicherheit gegeben werden. Dabei wird der sich bisher nach § 34 BauGB aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Im Wesentlichen sollen lediglich die zulässigen Nutzungen geregelt und die für den Hafen möglichen Emissionen definiert werden.

#### 3.1 Art der Nutzung

Die Hauptflächen des Planungsgebietes umfassen ein sonstiges Sondergebiet mit dem Nutzungsschwerpunkt Hafen (SO Hafen). Eine kleinere Teilfläche nordwestlich der Rheinstraße (Fa. RZB) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(E) ausgewiesen. Zur Sicherung des dort bestehenden Betriebes werden Baugrenzen festgesetzt um damit die überbaubaren Flächen zu definieren.

Der Nutzungskatalog des SO Hafen lässt im wesentlichen Gewerbebetriebe aller Art sowie Anlagen und Einrichtungen für den Hafenbetrieb zu. Dazu zählen neben den Gewerbebetrieben aller Art vor allem die Hafenbecken, Kran- und Gleisanlagen, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind hier Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Agrarhandels und des Kraftfahrzeughandels, sofern diese in Verbindung mit Werkstätten betrieben werden. Weiterhin sollen Beherbergungsbetriebe und Wohnungen, ausgenommen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gebäude und Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO ausgeschlossen sein. Ferner sind Vergnügungsstätten, Wettbüros und Betriebe, die dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (Bordelle) unzulässige Nutzungen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE(E) dient vorwiegend der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und als Dienstleistungsstandort. Aufgrund dieser Zielsetzung ist das Gebiet neben Gewerbebetrieben aller Art auch für Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vorbehalten.

Nicht zulässig sind hier Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften. Weiterhin sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gebäude und Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO, Vergnügungsstätten, Wettbüros und Betriebe, die dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (Bordelle) ausgeschlossen sein.

Mit dem Ausschluss der städtebaulich unerwünschten Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten, zu denen neben Spielhallen auch Wettbüros und Bordelle gehören, soll einem potenziellen Trading-Down-Effekt entgegen gewirkt werden.

### 3.2 Bewältigung der Emissionsproblematik durch Lärmkontingentierung

Um für das Hafengebiet und die dort ansässigen und zukünftig ansiedelnden Gewerbebetriebe verlässliche Rahmenbedingungen zu gewährleisten, wird für das Plangebiet eine flächendeckende Emissionskontingentierung nach DIN 45961 vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der dem Hafen benachbarten Gewerbegebiete als Emittenten und der jenseits des Main-Donau-Kanals liegenden Wohngebiete als mögliche Immissionsorte werden über ein normiertes, rechnerisches Verfahren in Abstimmung mit dem Umweltamt für genau definierte Teilflächen maximale Emissionskontingente definiert.

Über eine Rückrechnung von den an den Immissionsorten der benachbarten Wohngebiete maximal möglichen Immissionswerten werden die maximalen Schalleistungspegel - auf die jeweilige Teilfläche bezogen – für das Sondergebiet Hafen und das eingeschränkte Gewerbegebiet ermittelt.

Im Ergebnis weisen die den Wohngebieten am nächsten liegenden Teilflächen des Hafens damit geringere Emissionskontingente aus als die weiter entfernt liegenden.

### 3.3 Radverkehr – Anbindung des Hafens

Um die Anbindung an die wichtige Stadtteilverbindung für den Radverkehr zwischen Gaustadt/Bischberg und dem Bamberger Hafen sicherzustellen, wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes in Verlängerung der Rheinstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Radfahrern und Erschließungsträgern vorgesehen.

## 4. Grünordnung

In Abstimmung mit dem Umweltamt wird anstatt der im Flächennutzungsplan geforderten Gehölzpflanzungen entlang der Hafen-, Rhein- und Mainstraße als Ausgleichsmaßnahme zur Auflockerung der Baumassen im Plangebiet gefordert, dass mindestens 10% der privaten Grundstücksflächen mit Baum- und Strauchbepflanzungen aus heimischen Gehölzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Nicht überbaute Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sollen dabei vorrangig begrünt werden.

Zudem wird die Begrünung von Flachdächern und fensterlosen Fassaden gefordert.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen und mit den Fachbehörden abzustimmen.

## 5. Art des Verfahrens – Umweltbericht

Wie unter Pkt. 3 dargelegt, soll das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach der Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines detaillierten Umweltberichts kann daher verzichtet werden.

## 6. Flächennutzungsplan

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und keine grundlegenden Änderungen der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich sind, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zu Kenntnis.
3. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 201 C vom 19.02.2014.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat für das Bebauungsplan-Konzept Nr.201 C vom 19.02.2014 sowie dem Konzept der Begründung vom 19.02.2014 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat für das Bebauungsplan-Konzept Nr.201 C vom 19.02.2014 sowie dem Konzept der Begründung vom 19.02.2014 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:**

**Verteiler:**

Bamberg,  
Baureferat

Thomas Beese  
Baureferent

Stadtplanungsamt: .....  
(Uwe Vedder)

.....  
(Michael Rebhan)