

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2015/1933-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 04.11.2015 Referent: Beese Thomas	
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 211 F für den Bereich zwischen Hallstadter Straße, Lichtenhaidestraße und Hohmannstraße Ergänzung des Baulinienplans Nr. 211 A (von 1957)</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.12.2015	Bau- und Werksenat	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
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß Beschluss des Bau- und Werksenates vom 08.07.2015 wurde der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 211 F vom 08.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 07.09.2015 bis einschließlich 12.10.2015 öffentlich ausgelegt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

### 2. Behandlung der Anregungen

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgend aufgeführten Schreiben ein:

#### 2.1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 2.1.1. Wirtschaftsförderung und Amt für Strategische Entwicklung  
mit Schreiben vom 07.10.2015
- 2.1.2. Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz  
mit Schreiben vom 16.09.2015
- 2.1.3. Freiwillige Feuerwehr Bamberg, Margaretendamm 40, 96052 Bamberg  
mit Schreiben vom 12.10.2015
- 2.1.4. Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH, Postfach 2720, 96018 Bamberg  
mit Schreiben vom 25.09.2015

- 2.1.5. Regierung von Oberfranken – Gewerbeaufsichtsamt, Postfach 1754, 96407 Coburg mit Schreiben vom 14.09.2015 (per E-Mail)

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen erheben keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung.

## 2.2. Öffentlichkeit

- 2.2.1. Bürger A  
mit Schreiben vom 09.10.2015
- 2.2.2. Bürger B  
mit Schreiben vom 08.10.2015
- 2.2.3. RAe Horn & Kollegen (RA Kollerer)  
(Vertreter Bürger C [Eigentümer] u. D [Mieter])  
mit Schreiben vom 12.10.2015

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wenden sich gegen den beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben wie auch gegen den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.

Da es planerisches Ziel ist, diesen Bereich langfristig als Gewerbeflächen für Klein- und Mittelbetriebe zu sichern, ist es notwendig, Nutzungen, die mit diesem Ziel konkurrieren, auszuschließen. Zu diesen konkurrierenden Nutzungen zählen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, da sie sogenannte trading-down-Effekte für das gesamte Gebiet auslösen. Auch Einzelhandelsbetriebe führen zu einer Verdrängung von gewerblichen Nutzungen, da sie in der Regel zu Bodenwertsteigerungen führen, die es normalen Gewerbebetrieben erschweren, sich dort anzusiedeln.

Bestehende genehmigte Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz, sogenannte Werksverkäufe oder zu den Handwerksbetrieben gehörige Läden, in denen deren Produkte verkauft werden, sind von den planerischen Zielen nicht betroffen und können über das Instrument der Befreiung gesteuert werden.

An der Planung ist daher trotz der Einwände festzuhalten.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

## 3. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen sowie für den Bebauungsplan Nr. 211 F vom 08.07.2015 (als Ergänzung des Baulinienplanes Nr. 211 A von 1957) den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt aufgrund
  - a. des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (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 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung

- c. der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVGl. S. 588) in der zuletzt geänderten Fassung

den Bebauungsplan Nr. 211 F vom 08.07.2015, bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung sowie die Begründung vom 08.07.2015.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

#### Anlage/n:

- Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung des B-Planes 211 F

#### Verteiler:

## Bebauungsplanverfahren Nr. 211 F

## Anlage

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

<b>2.1</b>	<b>Behörden und sonst. TÖB</b>	<b>Schreiben v.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Behandlungsvorschlag</b>
2.1.1	Wirtschaftsförderung und Amt für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement	07.10.2015	keine Einwände	Kenntnisnahme
2.1.2.	Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz	16.09.2015	keine Einwände	Kenntnisnahme
2.1.3.	Freiwillige Feuerwehr Bamberg	12.10.2015 (E-Mail)	keine Einwände	Kenntnisnahme
2.1.4.	Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH	25.09.2015	keine Einwände	Kenntnisnahme
2.1.5.	Regierung von Oberfranken - Gewerbeaufsichtsamt -	14.09.2015 (E-Mail)	keine Einwände	Kenntnisnahme

2.2.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
2.2.1.	Bürger A	09.10.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stimmen Bebauungsplan nicht zu, da Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt werden</li> <li>- verletzt unser Recht</li> <li>- auch das Verbot von Vergnügungsstätten ist Verletzung unserer Grundrechte (§8 [3] 3. BauNVO: Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden)</li>   <li>- auf unserem Grundstück befinden sich Einzelhandelsflächen, die wir in Zukunft vielleicht erweitern wollen</li> <li>- hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung mit dem Verbot jeglicher Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben stimmen wir dem B-Plan nicht zu und fordern Verzicht der Einschränkungen (besonders des Verbots von Einzelhandelsflächen)</li> </ul>	<p>Die Ziele der Planung bestehen in der langfristigen Sicherung von Gewerbeflächen für Klein- und Mittelbetriebe, auch vor dem Hintergrund, das Angebot von gewerblich nutzbaren Flächen im Norden Bambergs nicht weiter zu reduzieren.</p> <p>Dazu ist es notwendig, die mit diesen grundsätzlichen Zielen konkurrierenden Nutzungen, wie z.B. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, auszuschließen, da diese geeignet sind, den Charakter des Gebietes nachteilig zu beeinflussen.</p> <p>Auch für das nördlich angrenzende Gebiet sind diese Nutzungen hinsichtlich der Rücksichtnahme auf die dort bestehende kirchliche Einrichtung nachteilig.</p> <p>bestehende genehmigte Einzelhandelsbetriebe haben Bestandsschutz. Über Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes können Änderungen, Erweiterungen, Erneuerungen und nicht innenstadtrelevante Nutzungsänderungen zugelassen werden. Auch können über Befreiung zu kleinen Handwerksbetrieben gehörige Läden, in denen deren Produkte verkauft werden (die aber nicht innenstadtrelevant sind)</p>

2.2.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				genehmigt werden.
2.2.2.	Bürger B	08.10.2015	<p>Einwendung gegen das Bebauungsplanverfahren hinsichtlich Zielsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung von Gewerbeflächen</li> <li>- Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben</li> </ul> <p>1. Grundstücke wurden für Einzelhandel Kfz-Handel mit –werkstatt genutzt sowie Getränkemarkt. Stehen leer – da kein Interesse für Gewerbebetriebe besteht, keine Vermietung/Vermarktung gefragt ist und auch ansässige Klein- und Mittelbetriebe keine Erweiterung wollen.</p> <p>2. Am Baulinienplan von 1957 wird festgehalten – lediglich werden Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausgeschlossen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Sicherung von eingeschossiger Gewerbebebauung ist nicht nachvollziehbar (s. 1.) und entspricht nicht heutigen Erfordernissen und Bedürfnissen eines modernen Städtebaus.</li> <li>2. Eindruck schnellen Handelns zum Ausschluss von Vergnügungsstätten (Wettbüros) oder Bordellen</li> </ul>	<p>Derzeit nicht beabsichtigte Betriebserweiterungen der ansässigen Betriebe widersprechen dem Ziel des Bebauungsplanes nicht, grundsätzlich Flächen für Klein- und Mittelbetriebe langfristig zu sichern.</p> <p>Es können über Befreiung zu kleinen Handwerksbetrieben gehörige Läden, in denen deren Produkte verkauft werden (die aber nicht innenstadtrelevant sind) genehmigt werden.</p> <p>Die Ziele der Planung bestehen in der langfristigen Sicherung von Gewerbeflächen für Klein- und Mittelbetriebe, auch vor dem Hintergrund, das Angebot von gewerblich nutzbaren Flächen im Norden Bambergs nicht weiter zu reduzieren.</p> <p>Dazu ist es notwendig, die mit diesen grundsätzlichen Zielen konkurrierenden Nutzungen, wie z.B. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, auszuschließen, da diese geeignet sind, den Charakter des Gebietes nachteilig zu beeinflussen.</p>

2.2.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Auch für das nördlich angrenzende Gebiet sind diese Nutzungen hinsichtlich der Rücksichtnahme auf die dort bestehende kirchliche Einrichtung nachteilig.
2.2.3.	Rae Horn & Kollegen (RA Kollerer) Vertreter Bürger C (Eigentümer) und Bürger D (Mieter)	12.10.2015	<p>1. Im Plangebiet befinden sich bestandskräftige Nutzungen – insbesondere eine gewerbliche Zimmervermietung zum Zwecke der Wohnungsprostitution im I. OG des Gebäudes auf dem Anwesen Hallstadter Straße 43. Durch den Ausschluss der bordellartigen Betriebe (wie z.B. Wohnungsprostitution) wird in eine derzeit bestandskräftige Nutzung eingegriffen, was einen erheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht darstellt.</p> <p>2. einzelne Einwendungen:</p> <p>a) Gebietserhaltungsanspruch: Im bestandskräftigen Baulinienplan Nr. 211 A von 1957 liegt das Anwesen Nr. 43 in einem Misch- bzw. Gewerbegebiet. Der neue Bebauungsplan schließt einzelne, in diesen Gebieten zulässige Nutzungen (z.B. gewerbliche Zimmervermietung zum Zwecke der Wohnungsprostitution) aus – ohne städtebaulich nachvollziehbaren Grund. Gerade diese stellt eine gewerbliche Nutzung dar, die mit Bebauungsplan-</p>	<p>Das Gebäude Hallstadter Straße 43 wurde im Jahr 1936 zur Wohnnutzung im Obergeschoss und Dachgeschoss, sowie als Tankstelle mit Büro im Erdgeschoss genehmigt und erbaut.</p> <p>Derzeit wird im Erdgeschoss des Gebäudes ein Fliesenhandel betrieben. Im Jahr 1994 wurde festgestellt, dass zusätzlich und ohne Baugenehmigung zwei Lagerhallen errichtet wurden. 1995 wurde ein Bauantrag für eine Lagerhalle im rückwärtigen Baurahmen und für einen Fliesenhandel in einem Wohnhausanbau beantragt. Die Genehmigung hierfür wurde aber nicht erteilt, weil der Bauherr den damals geforderten Kostenvorschuss nicht bezahlt hat und sein Genehmigungsverfahren später trotz Aufforderung durch die Stadt Bamberg nicht fortführen wollte. Der für den Fliesenhandel beantragte Wohnhausanbau wurde auch nicht ausgeführt.</p> <p>Das Genehmigungsverfahren für den beantragten Fliesenhandel wurde daher mit Bescheid vom 29.04.2003 eingestellt. Eine Baugenehmigung für den dann im Erdge-</p>

2.2.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Ergänzung erreicht werden soll – steht somit nicht einer positiven Entwicklung des Stadtteils entgegen. Sie ist nicht nach außen wahrnehmbar und ist somit ein Gewerbebetrieb, dessen langfristige Sicherung von der Stadt Bamberg sogar erwünscht wird gem. Begründung.</p> <p>Die Einwendungen betreffen auch den Ausschluss von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen u. Wettbüros) ohne städtebauliche Gründe.</p> <p>Es besteht ein Gebietserhaltungsanspruch auf Seiten der Mandanten im Hinblick auf Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 und 8 BauNVO, wonach gewerbliche Zimmervermietung zum Zwecke der Wohnungsprostitution und Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros im Mischgebiet und Gewerbegebiet zulässig sind.</p> <p>b) Damit wird in die Eigentumsrechte und das Recht zur uneingeschränkten Be-</p>	<p>schoss des bestehenden Wohnhauses betriebenen Fliesenhandel gibt es daher nicht.</p> <p>Die gewerbliche (bordellartige) Nutzung des ersten und zweiten Obergeschosses ist ebenfalls nicht genehmigt und besitzt daher keinen Bestandsschutz. Ein Verfahren zum bauaufsichtlichen Einschreiten gegen die Prostitution ist im Gange.</p> <p>Die Ziele der Planung bestehen in der langfristigen Sicherung von Gewerbeflächen für Klein- und Mittelbetriebe, auch vor dem Hintergrund, das Angebot von gewerblich nutzbaren Flächen im Norden Bambergs nicht weiter zu reduzieren.</p> <p>Dazu ist es notwendig, die mit diesen grundsätzlichen Zielen konkurrierenden Nutzungen durch z.B. Einzelhandelsbetriebe, bordellartige Betriebe (Wohnungsprostitution) und Vergnügungsstätten auszuschließen, da diese geeignet sind, den Charakter des Gebietes nachteilig zu beeinflussen – sogenannte trading-down-Effekte für das gesamte Gebiet auslösen.</p> <p>Auch für das nördlich angrenzende Gebiet sind diese Nutzungen hinsichtlich der Rücksichtnahme auf die dort bestehende kirchliche Einrichtung nachteilig.</p>



2.2.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>rufsausübung unzumutbar eingegriffen.  Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten einer Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind sowie die Fortsetzung einer bisher ausgeübten Nutzung dürfen von einer Veränderungssperre nicht berührt werden.  Der Bestandschutz der vorhandenen Nutzung steht dem Ausschluss von bordellartigen Betrieben (z.B. Wohnungsprostitution) entgegen.</p> <p>c) Der in Kraft getretene Bebauungsplan würde gemäß der beabsichtigten Festsetzungen zwingend einen Abwägungsfehler beinhalten, da keine Gründe für den Ausschluss der bestandsgeschützten Nutzung ersichtlich sind: Weder allgemeine Wohn- und Arbeitsverhältnisse, noch soziale und kulturelle Bedürfnisse rechtfertigen den Ausschluss. Belange der Wirtschaft stehen sogar dem Ausschluss der gewerblichen Zimmerprostitution und Vergnügungsstätten entgegen. Auch dem Ziel des Bebauungsplanes der langfristigen Sicherung von Gewerbeflächen für Klein- und Mittelbetriebe steht dieser Ausschluss entgegen, da es sich hierbei um einen Gewerbebe-</p>	

2.2.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>trieb handelt.</p> <p>Auch die Rücksichtnahme auf kirchliche Einrichtungen in der näheren Umgebung rechtfertigt nicht, die nach Außen nicht wahrnehmbare Wohnungsprostitution nicht zuzulassen sowie den Ausschluss von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros.</p> <p>3. Beabsichtigte Bebauungsplan-Änderung verletzt das subjektive Recht insbesondere das Recht auf fehlerfreie Abwägung: deshalb ist davon Abstand zu nehmen, besonders hinsichtlich der Wohnungsprostitution und Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros).</p> <p>4. Mandanten kündigen Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan 211 F an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>