

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2010/1248-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      03.09.2010</p> <p>Referent:                    Zistl-Schlingmann Hans</p> <p>Amtsleiter:                Lang Harald</p> <p>Sachbearbeiter:        Krause Marie-Luise</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 54 H</b>  <b>Vorhabenbezogener Bauungsplan Nr. 54 H mit integriertem</b>  <b>Grünordnungsplan - Erweiterung Nahversorgungszentrum</b>  <b>Würzburger Straße</b>  <b>Gebiet zwischen Alter Würzburger Straße, Buger Straße und dem</b>  <b>Zubringer zum Münchner Ring</b>  <b>Änderung des Bauungsplanes Nr. 54 G</b>  <b>- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB</b>  <b>- Billigung der Planung</b>  <b>- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3</b>  <b>Abs. 1 BauG</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>22.09.2010</td> <td>Stadtentwicklungssenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	22.09.2010	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
22.09.2010	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung					

- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**I. Sitzungsvortrag:**

**1. Anlass der Planung**

Der Vorhabensträger Retail Development GmbH, Kronacher Straße 41 in 96052 Bamberg beabsichtigt, auf Grundstücken im Umfeld des bestehenden Nahversorgungszentrums Würzburger Straße in Bamberg eine Erweiterung vorzunehmen. Nach Verlagerung und Abbruch des Aussiedlerhofes ist es beabsichtigt, Gebäude für den Einzelhandel und in untergeordnetem Maße für Dienstleistungen und Büronutzung zu errichten. Antragsteller – im folgenden auch Vorhabensträger genannt - für das Vorhaben ist die Retail Development GmbH Bamberg.

Der Vorhabensträger hat die Grundstücke Fl.-Nr. 4001, 4003 und 4000/9 in der Gemarkung Bamberg gekauft und beabsichtigt auf den Grundstücken das o. a. Vorhaben zu realisieren. Der Eintrag in das Grundbuch wird vollzogen.

Durch die Aufplanung der Flächen wird eine Lösung angestrebt, die das bestehende B-Zentrum / Stadtteilzentrum "Würzburger Straße / Buger Straße" im Sinne des "Einzelhandelskonzeptes für das Oberzentrum Bamberg" aus dem Jahr 2008 weiter entwickelt und mit der städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt zu vereinbaren ist.

Der Vorhabensträger erklärt sich bereit, zur Realisierung der o. a. Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelverfahren nach BauGB – somit mit Umweltbericht - zu erstellen. Eventuell erforderliche Sondergutachten werden durch den Vorhabensträger beauftragt.

Durch die Wahl des Verfahrens - Vorhabenbezogener Bebauungsplan - hat die Stadt Bamberg stadtplanerisch und gestalterisch die Planungshoheit über das genannte Vorhaben. Es wird durch die Stadt Bamberg eine gelungene an die Umgebung angepasste architektonische Gestaltung eingefordert. Dies wird Bestandteil des Durchführungsvertrages zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem auch die zeitliche Durchführung der Vorhaben geregelt wird.

Dieser Durchführungsvertrag wird im nächsten Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt und ist zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

## **2. Städtebauliche Situation und Problemlage**

### **2.1 Planerische Vorgaben und Absichten – Darstellung im Flächennutzungsplan**

Vorgaben aus Regional- oder Landesplanung sowie kommunale Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan (Teilplan Art der Nutzung) sieht bisher eine Sonderbaufläche mit "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung" vor. Der Teilplan Landschaftsplan enthält die Darstellung: Wohnsiedlungsbereich.

Der Flächennutzungsplan wird im so genannten Parallelverfahren geändert. Zukünftig wird hier eine Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel" (GEH) dargestellt. Der Teilplan Landschaftsplan ist entsprechend der geänderten Nutzungsart anzupassen.

Das "Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Bamberg" ordnet den Standort als B-Zentrum / Stadtteilzentrum ein, das weiter aufzuwerten ist. Eine Verbesserung der Nahversorgungssituation v. a. im Bereich Gesundheit / Körperpflege, die Ansiedlung eines Biomarktes, die Abrundung des Branchenmix sowie die Etablierung ergänzender Dienstleister sind nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes anzustreben.

Altlasten sind nach Information des Vorbesitzers nicht bekannt. Eine vom Vorhabensträger eingeholte Auskunft beim städtischen Umweltamt zeigt keine Erkenntnisse hinsichtlich eines Altlastenverdachts.

Eine vom Vorhabensträger beauftragte Begehung des ehemaligen Aussiedlerstandortes vom Ingenieurbüro Gartiser & Piewak kommt zu folgenden Ergebnissen: Es sind keine maßgeblich schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten. Lediglich unter den Sickergruben und Siloanlagen könnten punktuelle Belastungen in den oberen Bodenbereichen vorzufinden sein, deren Kubatur vermutlich gering ist. Sollte dies zutreffen, ist separat auszukoffern und fachgerecht zu entsorgen. Dieser abschließende Hinweis der Begehung wird beim Rückbau beachtet.

## **2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage**

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 54 G (rechtskräftig seit dem 24.08.2001), der mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 54 H innerhalb dessen Geltungsbereiches aufgehoben wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat die Planungsfläche als Sondergebiet (Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzung) mit den dort zulässigen Nutzungen und Stellplätzen festgesetzt.

Die vom nun vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren betroffenen Grundstücke sind zukünftig im Eigentum des Vorhabensträgers.

Geringe Teilflächen des Grundstücks Fl. – Nr. 4000/9 werden zur Grundstücksbereinigung an den nördlich angrenzenden Nachbarn übertragen und sind demzufolge nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Bau- und Bodendenkmäler sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Stadt Bamberg.

Beide geplanten Gebäude liegen zu geringen Teilen in der Bauverbotszone (Auffahrtsast zur Bundesstraße B 22). Das Staatliche Bauamt hat einer Reduzierung der Bauverbotszone und einer teilweisen baulichen Nutzung zugestimmt. Auf die entsprechenden Ausführungen in den Textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

## **2.3 Lage und Beschreibung des Baugebietes**

Die Grundstücke grenzen südöstlich unmittelbar an das bestehende Nahversorgungszentrum Würzburger Straße an und sind durch die Würzburger Straße (abzweigende Stichstraße) erschlossen. Die Grundstücke sind von bestehender Bebauung und Straßen umgeben; die Grundstücke sind durch einen Aussiedlerhof derzeit in Teilen bebaut. Im Südosten grenzen die Grundstücke an den Auffahrtsast zur Bundesstraße B 22.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Berggebietes Bamberg zwischen der Buger Straße und der Würzburger Straße.

Im bestehenden Nahversorgungszentrum sind eingeschossige Lebensmittel- und Getränkemärkte mit den dazugehörigen Stellplätzen angesiedelt. Westlich der Stichstraße Würzburger Straße besteht ein mehrgeschossiges Gebäude, das als Schulungszentrum für steuerberatende Berufe genutzt wird. In südöstlicher Richtung befindet sich ein Einfamilienhaus, an das im Anschluss ein weiteres gemischt genutztes Gebäude geplant ist. Die tatsächlichen Nutzungen entsprechen der bestehenden Ausweisung als Sondergebiet (Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzung) bzw. als Mischgebiet.

Das nun vorliegende Planvorhaben ist nachhaltig: Es führt eine bisherige als Aussiedlerstandort genutzte Fläche bzw. eine minder genutzte Fläche einer neuen Nutzung zu. Das Planvorhaben gewährleistet eine dauerhafte und erweiterte Nutzung im Bereich eines bestehenden Stadtteilzentrums und sichert somit den Standort. Für den zu verlagernden Aussiedlerbetrieb konnte eine günstigere Fläche im Stadtgebiet gefunden werden, die auch zukünftige Expansion ermöglicht und keinen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen unterliegt.

## **3. Planungsziele**

Der gesamte Geltungsbereich (ca. 0,551 ha) soll als sonstiges Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen werden. Es ist die Ansiedlung von Gebäuden für den Einzelhandel und in untergeordnetem Maße für Dienstleistungen und Büronutzungen in Form von zwei Gebäudeteilen vorgesehen. Im nördlichen Bereich der Markt 1 als eingeschossiges Gebäude und im südlichen Bereich der Markt 2, der auf Grund der vorhandenen Topographie zum Teil zweigeschossig ausgebildet

wird. Die Anbindung der Stellplätze ist über Zufahrten der Würzburger Straße (Stichstraße mit Wendeanlage) gewährleistet.

Das Planungsgebiet ist mit einer ÖPNV Haltestelle an der Würzburger Straße in unmittelbarer Umgebung gut erschlossen.

Auf den Grundstücken im Plangebiet sind die nachfolgenden neuen Nutzungen geplant:

	Verkaufsfläche	Nutzfläche	Art
Gebäude 1	Ca. 780 m <sup>2</sup>	Ca. 830 m <sup>2</sup>	Non-Food
Gebäude 2 - Erdgeschoss	Ca. 395 m <sup>2</sup> Ca. 700 m <sup>2</sup>	Ca. 420 m <sup>2</sup> Ca. 750 m <sup>2</sup>	Non-Food Food
Gebäude 2 - Untergeschoss		Ca. 400 m <sup>2</sup>	Dienstleistung und Büro
Gesamt	Ca. 1.875 m <sup>2</sup>	Ca. 2.400 m <sup>2</sup>	

Das gesamte Plangebiet ist ca. 0,551 ha groß. Dabei entfallen ca. 0,090 ha (16,3 %) auf private Grünflächen und ca. 0,461 ha (83,7 %) auf das Sondergebiet.

Insgesamt ist auf dem Grundstück die Errichtung von 61 PKW-Stellplätzen vorgesehen, davon 55 im nördlichen Bereich zwischen den beiden Gebäuden und 6 weitere südlich des Gebäudes 2. Die ausgewiesene Zahl der Stellplätze überschreitet die Vorgaben aus den entsprechenden Verordnungen und gemeindlichen Satzungen.

Neben der erwünschten Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums berücksichtigt das Planvorhaben die Belange des Stadtbildes. Durch eine klare architektonische Formsprache und zurückhaltende Fassadengestaltung wird die bebaute Struktur weiter entwickelt.

#### **4. Planungskonzept**

Die neu zu bebauenden Grundstücke liegen zwischen der Buger Straße und der Würzburger Straße. Die Grundstücke sind somit von bestehender Bebauung und öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Stich Würzburger Straße und ist im Plan dargestellt.

Nach Abriss des bestehenden Aussiedlerhofes sind zwei neue Gebäude geplant. Im Nordosten entsteht das Gebäude 1 mit einem Flachdach. Durch das geplante Gebäude wird die bestehende Bebauung entlang der Buger Straße fortgesetzt.

Im Süden entsteht das Gebäude 2 (ebenfalls mit Flachdach), das der Topographie folgend, in Teilen ein ausgebautes und nutzbares zweites (Unter-)Geschoss enthält. Im Zufahrtsbereich für die geplante Einzelhandelsnutzung ist das Gebäude eingeschossig und ordnet sich damit gut in die umgebende Bebauung ein.

Details zur Gestaltung (Fassaden, Schnitte und Grundrisse) sind dem Vorhabensplan zum Bebauungsplan (s. Anlage) zu entnehmen. Die maximale Wandhöhe beträgt im eingeschossigen Bereich 6,50 m, im Bereich mit ausgebautem Untergeschoss 9,50 m.

Zwischen den beiden geplanten Gebäuden liegen die erforderlichen Stellplätze, die mit der bereits vorhandenen Stellplatzanlage optisch verschmolzen werden. Die Fahrgassen der Stellplätze werden asphaltiert, die eigentlichen Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster ausgebaut. Eine Verbindung der Parkieranlagen zwischen dem bestehenden LIDL-Markt und dem Vorhaben ist geplant.

## **5. Immissionsschutz**

Die schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 30.06.2010, die als Anlage der Begründung beiliegt, hat ergeben, dass die Neuplanungen im Rahmen des Bebauungsplanes tags und nachts zu keinerlei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bei den maßgeblichen Immissionsorten (westlich benachbartes Mischgebiet und bestehender Aussiedlerhof Buger Straße 30a) führen. Da für den nordöstlichen der geplanten Märkte (Gebäude 1) Nachtanlieferungen denkbar sind, kann dann die Einhaltung der nächtlichen Richtwerte bei dem östlich des Plangebietes liegenden bestehenden Aussiedlerhof Buger Straße 30 a und b nur mittels der Errichtung einer 3,5 m hohen Lärmschutzwand am Anlieferungs- und Be-/Entladebereich des Gebäudes 1 gewährleistet werden. Für den übrigen Bereich wird generell die Warenanlieferung im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ausgeschlossen. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden getroffen.

Da für eine eventuelle Installation von Verflüssigern keine Ausgangswerte vorlagen, muss beachtet werden, dass der Ausgangsschallleistungspegel des gewählten Fabrikats einen Wert von 40 dB(A) in 10 m Entfernung nicht übersteigt.

Die durchgeführte Spitzenpegelbetrachtung an den ungünstigsten Standpunkten möglicher Einzelereignisse zeigt außerdem auf, dass keine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm durch kurzzeitige Geräuschspitzen vorliegt.

Insgesamt kann also durch die beabsichtigten Planungen die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse für die umliegende Mischbebauung bzw. den bestehenden Aussiedlerhof festgestellt werden.

## **6. Grünordnung / Eingriffsregelung Artenschutz**

### **6.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Ziel der Grünordnung ist die gestalterische Einbindung der Baukörper und Parkplätze in das Landschafts- und Ortsbild sowie die Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen stadtklimatischen Auswirkungen (großflächige Versiegelung).

Wesentliches Gestaltungselement sind Einzelbaumpflanzungen. Diese sind erforderlich, um eine dem Baukörper angemessene Grünmasse zu entwickeln (Höhe, Volumen) sowie einen wirksamen Beschattungseffekt der Parkplätze und eine Einbindung der Gebäude zu erzielen.

Zur Auffahrt zum Münchner Ring wird die auf der Straßenböschung vorhandene Bepflanzung aufgegriffen und durch Festsetzung eines Pflanzgebots für eine Heckenpflanzung auf dem Grundstück verstärkt und ergänzt. Damit wird auch das Biotop Nr. 181 (außerhalb des Geltungsbereichs) vergrößert.

Im Bereich der Pflanzgebote sind standortheimische Gehölze erforderlich, um eine bestmögliche Funktion der Pflanzungen für die Tierwelt zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Die festgesetzte Dachbegrünung ist in extensiver Weise auszuführen.

Die sonstigen Grünflächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude gärtnerisch zu gestalten.

### **6.2 Eingriffsregelung gem. BauGB und Baumschutzverordnung**

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des BayStMLU.

Der Geltungsbereich der Änderung betrifft ausschließlich Flächen, die bereits im Bebauungsplan Nr. 54 G enthalten waren.

Für die Eingriffsermittlung ist deshalb der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 54 G als Ausgangszustand zu Grunde zu legen und zu prüfen, ob durch die Änderung eine eingriffsrelevante Erhöhung der Zulässigkeit baulicher Anlagen bzw. Versiegelung erfolgt.

Durch die Änderung erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,7 bzw. 0,9 gegenüber der Grundflächenzahl von 0,4 im rechtswirksamen Bebauungsplan. Damit sind der rechtswirksame Bebauungsplan ebenso wie die geplante Änderung in Kategorie A (hohe Versiegelung) gem. Leitfaden einzuordnen. Gemäß Leitfaden auf Grund der identischen Versiegelungskategorie ist deshalb kein ausgleichspflichtiger Eingriff zu bilanzieren.

Aufgrund der dennoch höheren zulässigen Versiegelung wird gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan – obwohl rechnerisch nicht erforderlich - als zusätzliche Maßnahme eine Dachbegrünung von mind. 600 qm festgesetzt. Diese Maßnahme ist geeignet, die höhere Versiegelung auszugleichen.

### **Eingriffsminimierung**

Im vorliegenden Fall erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Nutzung einer bereits mit Baurecht versehenen Fläche (Flächenrecycling),
- Minimierung des Erschließungsaufwandes durch Nutzung bestehender Verkehrsflächen,
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Pflanzgebote auf mehreren Grundstücksteilen, insbesondere Durchgrünung der Parkplätze sowie Pflanzgebote zur Abschirmung nach Süden,
- Festsetzung standortheimischer Gehölze im Bereich der Pflanzgebote
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung von mind. 600 qm Dachfläche.

### **7. Umweltbericht**

Zum Bebauungsplanverfahren Nr. 54 H wurde ein Umweltbericht erstellt – dieser Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Durch die geplante Bebauung wird eine bereits mit Baurecht versehene Fläche genutzt und damit die Neuversiegelung von Flächen mit den entsprechenden Eingriffen in die Umwelt weitestgehend vermieden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind mit dem Vorhaben nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit verbunden.

### **8. Durchführungsvertrag**

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die komplette Durchführung des Verfahrens innerhalb einer bestimmten Frist, die vollständige Übernahme der Aufwendungen für Planung, die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen usw. geregelt. Die Hochbauplanung inklusive Baubeschreibung wird Bestandteil des Vertrages.

Er ist zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abzuschließen. Der Vorhabenträger hat vor Abschluss des Durchführungsvertrages die Sicherung aller notwendigen Grundstücke nachzuweisen.

## 9. Auswirkungen

Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Stadt Bamberg sind nicht absehbar.

## 10. Maßnahmen

Derzeit nicht absehbar.

## 11. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Zukünftig wird das Plangebiet als Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel (GEH) dargestellt.

## II. ANTRAG

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Bereich des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtentwicklungssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 H für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.09.2010 abgegrenzte Gebiet.
3. Der Stadtentwicklungssenat billigt das Vorhabenbezogene Bebauungsplan-Konzept Nr. 54 H vom 22.09.2010.
4. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat, 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 Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat, 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:**

1. Antrag der Retail Development GmbH vom 27.08.2010
2. Vorhabenplan: Erweiterung Nahversorgungszentrum „Bergstation“ (Grundriss und Ansichten)

Bamberg,  
Baureferat

(Hans Zistl-Schlingmann)  
Baureferent

Stadtplanungsamt: .....  
(Harald Lang)

.....  
(Marie-Luise Krause)