

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 208 C

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 / 208 A / 209 D

für das Gebiet zwischen Hafengelände / Hallstadter Straße und der Stadtgrenze Bamberg

I. Begründung

1. Anlass der Planung

Der Strukturwandel des Einzelhandels hin zu großflächigen Betriebsformen macht es dringend erforderlich, die älteren Gewerbe-Bebauungspläne, die aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 aufgestellt wurden, hinsichtlich der möglichen Einzelhandelsentwicklung zu überprüfen und an die neue Baunutzungsverordnung anzupassen bzw. weitergehende Festsetzungen zur Entwicklung des Einzelhandels zu treffen. In den älteren Gewerbe-Bebauungsplänen nach der BauNVO 1962 sind nämlich großflächige Einzelhandelsbetriebe in nahezu jeder Größenordnung und Branche grundsätzlich zulässig.

Bei einer baurechtlich zulässigen, weiteren unregelmäßigen Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten im Laubanger mit z.T. überregionalem Einzugsbereich und Fachartikelangeboten wird die Gefahr gesehen, dass mit zunehmender Verkaufsflächenagglomeration in diesem äußerst verkehrsgünstig angebundenen Bereich (Bundesstraße 26 und BAB A 70) sich am Stadtrand von Bamberg ein großer Einkaufsbereich mit innenstadtrelevanten Angeboten weiterentwickelt und verfestigt. Sofern sich dort weitere unerwünschte Einzelhandelsgroßprojekte mit Warensortimenten ansiedeln, die bisher vom Fachhandel überwiegend in innerstädtischen Standortlagen Bambergs vorgehalten werden, wird insbesondere die Gefahr einer wesentlichen Beeinträchtigung des innerstädtischen Geschäftszentrums und der Stadtteilzentren von Bamberg gesehen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flächen zwischen dem Hafengebiet, der Hallstadter Straße und der Stadtgrenze Bamberg / Hallstadt.

3. Ziele der Planung

Da sowohl im Bamberger Laubanger als auch im Hallstadter Laubanger der hier geltende „alte“ Bebauungsplan die ungehinderte Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in erheblichem Umfang zulässt, ist es sinnvoll, wenn beide Städte ihre Bebauungspläne entsprechend ändern.

Im Rahmen der Vorarbeiten zur Bebauungsplanung hat eine gemeinsame Arbeitsgruppe der Städte Bamberg und Hallstadt für den Gesamtlaubanger in einem Entwicklungskonzept einen Ansiedlungs- und Sortimentskatalog für einzelne, insbesondere unbebaute Grundstücke im Laubanger vorgeschlagen. Dieses „Entwicklungskonzept für den Bamberger und Hallstadter Laubanger“ wurde beiden Stadtratsgremien in einer gemeinsamen Arbeitssitzung am 28. Mai 1998 vorgestellt. Dieses Entwicklungskonzept wurde auch mit der Regierung von Oberfranken abgestimmt.

Der Bausenat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung am 08. Juli 1998 das von der gemeinsamen Arbeitsgruppe erarbeitete Entwicklungskonzept für den Laubanger als Grundlage der Bauleitplanung beschlossen. Mit dem Entwicklungskonzept und insbesondere mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung des Laubangers gegenüber den regionalen Konkurrenzstandorten
- Attraktivitätssteigerung des Laubangers durch Ansiedlung von Betrieben im Bereich Handel, Freizeit und Dienstleistungen; Vermeidung von Binnenkonkurrenz; Ausweitung des Einzugsbereiches; Schaffung eines ausgewogenen Angebotes von Handel, Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen, Handwerk und Produktion.
- Berücksichtigung einer abgestimmten Ansiedlungspolitik im Einzelhandel zwischen Laubanger und den Innenstädten und Stadtteilzentren.
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse.

Der vorliegende Bebauungsplan beruht im wesentlichen auf dem vom Bausenat beschlossenen Entwicklungskonzept für den Laubanger mit der Ausnahme einiger Einzelhandelsbranchen im geplanten Fachmarktzentrum auf dem Gelände südöstlich der Dürreseestraße (Fl.Nr. 7209), denen die Regierung von Oberfranken im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung zugestimmt hat. Weiterhin wurde der Bebauungsplan den Gutachtern des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes (CIMA) zur Beurteilung vorgelegt. Seitens der Gutachter wurden bezüglich der Festsetzungen keine Bedenken geäußert. Diese landesplanerisch und gutachterlich abgestimmten Nutzungen und Verkaufsflächenobergrenzen für dieses Fachmarktzentrum werden somit in den Bebauungsplan übernommen.

4. Erläuterung der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da sich das Gewerbegebiet Laubanger in den letzten Jahrzehnten neben den ansässigen Betrieben des produzierenden Gewerbes zu einem bevorzugten Standort für großflächigen Einzelhandel entwickelt hat, gilt es, im Bebauungsplan neben der Bestandspflege und Standortsicherung der Gewerbebetriebe insbesondere die Nutzungen im Bereich des Einzelhandels im Sinne der o.g. Zielsetzungen festzulegen.

Für großflächige Handelsbetriebe (Betriebe mit mehr als ca. 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) werden ausschließlich **Sondergebiete** festgesetzt. Die Sortimente und die Verkaufsflächenobergrenzen sind in den ausgewiesenen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel wie folgt festgelegt:

- a) „Hornbach-Gelände“, Bau- und Gartenmarkt, Laubanger 5 – 9:
mit max. 10.000 m² Verkaufsfläche, davon max. 1.000 m² als Randsortimente. Hierbei handelt es sich um einen bestehenden Bau- und Gartenmarkt.

- b) „Deichmann und Quelle-Gelände, Schuh- und Elektrofachmarkt, Fl.Nr. 7073/6, mit max. 1.100 m² und 1.200 m² Verkaufsfläche. Hierbei handelt es sich um die Festschreibung des Bestandes.
- c) „Marktkauf-Gelände“, SB-Warenhaus, Dr. Robert-Pfleger Straße 1 mit max. 5.000 m² Verkaufsfläche. Hierbei handelt es sich ebenfalls um die Festschreibung des Bestandes. Die vorhandene Tankstelle ist im Gewerbegebiet berücksichtigt.
- d) „Ehemaliges Lindnergelände, Bau- und Gartenmarkt, Fl.Nrn. 7212 Laubanger 14, mit max. 11.000 m² Verkaufsfläche, davon max. 1.000 m² als Randsortimente. Es handelt sich um den bestehenden Bau- und Gartenmarkt.
- Geplantes Fachmarktzentrum, Fl.Nr. 7209, mit **Elektrofachmarkt** max. 2.980 m², **Schuhfachmarkt** (discountiert) max. 500 m², **Sportfachmarkt** max. 1050 m², **Textilfachmarkt** max. 885 m², **Drogeriemarkt** max. 420 m², **Lebensmittelmarkt** (discountiert) max. 720 m², **Getränkemarkt** max. 300 m² sowie **Babyfachmarkt** max. 350 m² Verkaufsfläche. Die hier aufgeführten Nutzungen und Verkaufsflächen sind landesplanerisch abgestimmt.
- e) „Kaschenreuther / Mücke-Gelände“, Fachmarkt für Schuhe, Sport und Textil, Laubanger 19 c, mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche. Es handelt sich um den bestehenden Fachmarkt für Schuhe.

In den **Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel** wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

In den **Industriegebieten** ist der Einzelhandel entsprechend des Laubanger-Entwicklungskonzeptes ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen bis 200 m² Verkaufsfläche zum Verkauf von betriebseigenen Produkten (Werksverkauf) zulässig.

In den **Gewerbegebieten** wird der Einzelhandel insofern begrenzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Bamberg von 1996) und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche pro Betrieb größer als 800 m² bzw. einer Geschossfläche pro Betrieb größer als 1.200 m² nicht zulässig sind. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen bis 200 m² Verkaufsfläche zum Verkauf von betriebseigenen Produkten (Werksverkauf) zulässig.

In den **Industrie- und Gewerbegebieten** wird eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzenrahmen sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende und neue Betriebe vorhanden.

In dem **eingeschränkten Industriegebiet** sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen sichergestellt ist, dass in ihrem Einwirkungsbereich, insbesondere gegenüber dem angrenzenden Mischgebiet, die Immissionsgrenzwerte (Lärm, Abgase, Gerüche) nicht überschritten werden. Ausnahmsweise sind

Verkaufsstellen bis 200 m² Verkaufsfläche zum Verkauf von betriebseigenen Produkten (Werksverkauf) zulässig.

In den **Mischgebieten** entlang der Hallstadter Straße sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Die bisher festgesetzten Baulinien werden übernommen.

Zur höheren Ausnutzung der Grundstücke und um auch dem Bestand besser gerecht zu werden, wurde gegenüber dem alten Bebauungsplan in den Mischgebieten die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 1,0 erhöht. Eine geschlossene Bebauung bis zu 3 Vollgeschossen wird festgesetzt, eine Grenzbebauung ist möglich.

Aufgrund des Beschlusses des Bausenates vom 01.03.2000 wird an dem **Park+Ride-Platz** nicht mehr festgehalten. Dieser Bereich wird daher größtenteils als Gewerbefläche festgesetzt.

Für die baulichen Anlagen der Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete wird für den Bereich zwischen Laubanger, Dr. Robert-Pfleger Straße und Dürreseestraße eine **max. Traufhöhe** von 18 m und für die übrigen Bereiche von 16 m festgesetzt.

4.2 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein vorhandenes leistungsfähiges Straßennetz. Jedoch ist die weitere Verkehrsanbindung dieses durch steigenden Kundenverkehr gekennzeichneten Gebietes mit der nördlichen Anbindung des Laubangers an die Emil-Kemmer-Straße und mit der südlichen Einmündung des Laubangers in die Hallstadter Straße mit größeren Problemen behaftet. Durch die geplanten Neuansiedlungen im Bereich des Einzelhandels, auch für den Hallstadter Laubanger, ist mit einer weiteren Verschärfung der heute schon vorhandenen Verkehrsprobleme zu rechnen. Daher ist es unter anderem beabsichtigt, künftig den Laubanger mit einer neuen Straßenverbindung Kronacher Straße, Laubanger, Jäckstraße und Margaretendamm besser an das städtische Straßennetz anzubinden. Für die Trassenplanung der Verbindungsstraße ist die Verlegung des Hafengleises notwendig. Dies kann jedoch nur im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens geregelt werden. Das Planfeststellungsverfahren für den ICE-Streckenausbau wird derzeit seitens der Deutschen Bahn nicht weitergeführt. Allerdings steht die Stadtverwaltung mit DB Projekt Verkehrsbau in Verhandlung, für die Hafengleisverlegung vorab ein Teil-Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Sofern hierüber Klarheit besteht, kann die entsprechende Bebauungsplanung für die westliche Verlängerung der Kronacher Straße mit Anbindung an die Hallstadter Straße und später an den Laubanger, Margaretendamm sowie die Jäckstraße durchgeführt werden.

4.3 Grünflächen / Grüngestaltung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 207 / 208 A / 209 D festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen werden im wesentlichen übernommen.

Es wird festgelegt, dass zur Begrünung der ebenerdigen Kfz-Stellplätze für je 6 Stellplätze ein großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Die Stellplätze sind ökologisch verträglich herzustellen, d.h. so zu befestigen, dass das Oberflächenwasser versickern kann. In den straßenbegleitenden Grünflächen (private Grünflächen) darf in einer Breite von 5 Metern keine Überbauung erfolgen. Die Grundstückszufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Desweiteren wird festgesetzt, dass zur Auflockerung der Baumassen im Bebauungsplangebiet ca. 10% der Grundstücksflächen mit Baum- und Strauchbepflanzungen (heimische Gehölze) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind; die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen hierbei vorrangig begrünt werden.

Fassaden ohne Fenster sind mit geeigneten Kletterpflanzen einzugrünen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4.4 Geh- und Leitungsrechte

Die Kabel und Leitungen der EVO, der Stadtwerke, Ferngas Nordbayern und der Bundespost mit den erforderlichen Geh- und Leitungsrechten wurden im Bebauungsplan übernommen.

Außerdem überquert eine Richtfunkstrecke das Plangebiet. Aufgrund der Höhenfestlegungen der Bebauung sind hier keine Konflikte mit den Schutzbereichen der Richtfunkstrecke zu erwarten.

4.5 Immissionsschutz

Es wird festgesetzt, dass generell nur solche Anlagen und Betriebe zulässig sind, bei denen sichergestellt ist, dass in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsgrenzwerte (Lärm, Abgase, Gerüche) nicht überschritten werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich an der Hallstadter Straße zwischen dem Industrie- und dem Mischgebiet.

Weiterhin wird festgesetzt, dass alle vom Verkehrslärm der Hallstadter Straße, des Laubangers oder sonstiger Nebenstraßen betroffenen Wohn-, Schlaf- oder sonstigen zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmten Räume bei Neuerrichtung, Umbau oder Sanierung mit ausreichend dimensionierten Lärmschutzfenstern auszustatten sind. Bei der Auslegung der Schallschutzfenster gilt es, die DIN 4109 sowie die VDI-Richtlinie 2719 zu beachten.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die in diesem Bebauungsplan Nr. 208 C ausgewiesenen Nutzungen entsprechen nur zum Teil den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bamberg. Der Flächennutzungsplan wurde daher im Parallelverfahren geändert.

6. Biotope

Im Plangebiet befindet sich an der Dr. Robert-Pfleger Straße das Biotop Nr. 135 nach der Biotopkartierung aus dem Jahr 1997. Durch die Anpassung des alten Bebauungsplanes Nr. 207 / 208 A / 209 D, der an dieser Stelle Baurecht festsetzt, an die neue BauNVO entsteht kein neues Baurecht, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Bei einer Neuplanung auf dem Baugrundstück sollte darauf hingewirkt werden, dass das Biotop größtmöglich integriert werden kann.

Bamberg, 10.10.2001
Stadtplanungsamt
i.A.

(Dr. Hohmuth)

(Dr. Goller)