



Zeichenerklärung

A. Festsetzungen

- 1. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
- 1.1 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB)
 - 1.1.1 **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)
 - Im Mischgebiet sind die gem. § 6 (2) 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - 1.1.2 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
 - Die weiteren Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. G 2 und G 2 A bleiben innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin gültig.
- 1.2 Ergänzung der textlichen Festsetzungen der nachfolgenden rechtskräftigen Bebauungspläne (gem. § 30 (1) BauGB):

Nr.	Bebauungsplan Nr.	rechtskräftig seit
1	G 7 C	27.03.1986
2	G 5 B	06.06.1986

Änderung:
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) 8 BauNVO sind nicht zulässig.

- 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

- 1. bestehende Gebäude
- 2. bestehende Grundstücksgrenzen
- 3. Abgrenzung des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Bamberg

Bamberg,

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bamberg

Bamberg,

Gmkg: Gaustadt
 Gebiet: G
 Blatt: 84-22.2/85-22.16/ 21/ 22/85-23.19/ 20/ 25



Bebauungsplan

Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Vergnügungsstätten) im Stadtteil Gaustadt



Bamberg, 19.01.2005

Baureferat
 Stadtplanungsamt

O. Strauss Dr. D. Hohmuth Bearb.: M. Krause
 Baureferent Baudirektor Gez.: R. Sauer

StadtCAD Hippodamios 2004 CAD2\Gaustadt_Hauptst\CAD\BPlan2_19_01_05.DWG

Bebauungsplanverfahren „Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Vergnügungsstätten) im Stadtteil Gaustadt“

I. Begründung

1. Planungsanlass

Im Vorfeld dieses Bebauungsplanes wurde 2004 vom Senat für Bauwesen und Stadtentwicklung eine Spielothek an der Gaustadter Hauptstraße genehmigt (derzeit noch nicht errichtet). Im Zuge dessen wurde die Stadtverwaltung beauftragt zu prüfen, ob zur Verhinderung städtebaulicher Missstände, die durch Errichtung weiterer Vergnügungsstätten zu befürchten wären, für die Gaustadter Hauptstraße ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann.

Da auch mehrere Anfragen weiteres Interesse an der Erstellung von Spielhallen in diesem Gebiet bekunden, die zu einer Schwächung der für dieses Gebiet wichtigen Wohnfunktion führen könnten, wird ein Bebauungsplan zur Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen in Form von Vergnügungsstätten aufgestellt.

Unter Vergnügungsstätten sind dabei laut BauNVO neben Spiel- und Automatenhallen insbesondere Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Diskotheken zu verstehen.

2. Städtebauliche Situation und Problemlage

2.1 Planerische Vorgaben

2.1.1. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst großzügig das Gebiet entlang der Gaustadter Hauptstraße.

Der Bereich nördlich der Gaustadter Hauptstraße ist im Flächennutzungsplan überwiegend Wohnbaufläche - nur das derzeitige Stadtteilzentrum (nordwestlich) ist gemischte Baufläche und z.T. Fläche für Gemeinbedarf (Post, Feuerwehr, Verwaltung). Der Bereich südlich der Gaustadter Hauptstraße ist überwiegend gemischte Baufläche; lediglich der südöstliche Teil ist Wohnbaufläche.

Im Flächennutzungsplan-Teilplan Landschaftsplan wird entlang der Gaustadter Hauptstraße Gehölzpflanzung und im nordöstlichen Bereich ein Verbessern der Grünausstattung vorgeschlagen.

Entlang der Gaustadter Hauptstraße sind Nutzungsbeschränkungen oder Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorzunehmen.

2.2 Rechtliche Ausgangslage

2.2.1. Vorhandenes Baurecht

Gemäß Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten in überwiegend durch Wohnen geprägten Mischgebieten (so derzeit in Gaustadt) unzulässig, während in überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten Vergnügungsstätten zugelassen werden müssen, sofern sie wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nicht auf Kerngebiete beschränkt sind.

Aufgrund der Unsicherheit hinsichtlich der grundsätzlichen Einstufung eines Gebietes und der überwiegenden Prägung eines Mischgebietes, die auch rasch wechseln kann, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt mit dem Ziel, die Nutzungsart in den einzelnen Gebieten planungsrechtlich eindeutig zu definieren. In den Mischgebieten im Geltungsbereich (überwiegend der Bereich südlich der Gaustadter Hauptstraße) sollen Vergnügungsstätten eindeutig ausgeschlossen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten generell unzulässig. Im Bebauungsplan werden die von Wohnen geprägten Bereiche entlang der Gaustadter Hauptstraße (überwiegend nördlich) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und so gesichert.

2.3 Städtebau / Grünordnung

2.3.1. Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Gebietes umfasst im Stadtteil Gaustadt im Nordwesten Bambergs das Gebiet entlang der Gaustadter Hauptstraße, die mit dem Charakter als Einkaufs- und Versorgungsstraße die Funktion als Stadtteilzentrum (mit hohem Wohnanteil) einnimmt.

3. Planungsziele

3.1. Nutzung

Das Ziel der Nutzungseinschränkung des Bebauungsplanes besteht darin, die Gaustadter Hauptstraße und damit auch den Nahbereich der dortigen Schule von Vergnügungsstätten freizuhalten, da bereits einzelne solcher Einrichtungen die Funktion dieses Bereiches als Stadtteilzentrum schädigen können und den hohen Wohnnutzungs-Anteil zusätzlich belasten würden. Der Charakter der Gaustadter Hauptstraße als Einkaufs- und Versorgungsstraße mit weiteren verträglichen Nutzungen (Kleingewerbe, hoher Wohnanteil) für das umliegende Gebiet, der derzeit durch umfangreiche Verkehrsberuhigungs- und Straßenrenovierungsarbeiten (mit Kanalerneuerung) aufgewertet wird, soll erhalten bleiben.

3.2. Stadtgestaltung

Gaustadt als heutiger Stadtteil von Bamberg war vor der Eingemeindung eine selbständige Gemeinde; so hat sich auch historisch die Gaustadter Hauptstraße zur Versorgungsstraße entwickelt.

Diese Situation soll erhalten bzw. gezielt weiterentwickelt werden, was bedeutet, nur solche Einrichtungen / Läden anzusiedeln, die sich in den Bestand mit hoher Wohnnutzung einfügen und diesen nicht stören.

3.3. Infrastruktur

Um die gewachsene Struktur dieses Stadtteils zu erhalten, die sensibel auf neue weitere Nutzungen reagiert, sind störende Nutzungen nach Möglichkeit zu verhindern, die eine Umstrukturierung des Gebietes (Abwandern der Wohnnutzung) nach sich ziehen könnten.

4. Planungsentwurf

4.1. Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet entlang der Gaustadter Hauptstraße.

Im Bebauungsplan werden die Nutzungskategorien aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne übernommen.

Die verbindliche Festlegung der Mischgebietsnutzungen in diesem Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, um gemäß Baunutzungsverordnung Vergnügungsstätten auszuschließen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 3 BauGB) erstellt. In diesem Bebauungsplanverfahren werden Einschränkungen städtebaulich bedenklicher Nutzungen hinsichtlich der Entstehung von Vergnügungsstätten vorgenommen.

Die vorgenannte Einschränkung gilt zusätzlich für die innerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB), die in der Legende (A. Festsetzungen) einzeln aufgeführt sind und deren Geltungsbereiche in diesem Bebauungsplan dargestellt sind. Diese Bebauungspläne gelten ansonsten weiter, sie werden durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren lediglich ergänzt.

Die weiteren städtebaulichen Belange innerhalb des Geltungsbereiches werden in den Bereichen ohne Bebauungsplan nach wie vor nach § 34 BauGB behandelt.

4.2. Stadtgestaltung

Die im Lauf von Jahrzehnten entwickelte Infrastruktur entlang der Gaustadter Hauptstraße ist für diesen Stadtteil prägend und darf nicht durch gebietsuntypische Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten) unterbrochen werden. Es gilt, den Charakter als Einkaufsstraße zu erhalten bzw. weiterhin aufzuwerten und entsprechende Nutzungen so gezielt anzusiedeln.

5. Auswirkungen

5.1. Eingriff in Natur und Landschaft

Da der einfache Bebauungsplan lediglich die Nutzung, nicht aber die Bebaubarkeit der Flächen regelt, wird ein Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich nicht bewirkt.

5.2. Immissionsbelastungen

In diesem Bebauungsplanverfahren werden Einschränkungen städtebaulich bedenklicher Nutzungen hinsichtlich der Entstehung von Vergnügungsstätten vorgenommen, um so u.a. zusätzliche Immissionsbelastungen für das Gebiet mit einem hohen Anteil an Wohnungen zu verhindern.

5.3. Kosten für die Stadt Bamberg

Da der Bebauungsplan lediglich eine Nutzungseinschränkung bewirkt, sind zusätzliche Kosten für die Stadt Bamberg durch die Planung nicht zu erwarten.

5.4. Umlegung

Ist nicht notwendig.

5.5. Bodensanierung

Wird durch die Planung nicht bewirkt.

6. Maßnahmen

Resultieren nicht aus diesem Bebauungsplan.

7. Umweltbericht

Der Inhalt des Bebauungsplanes ist die Bestandserhaltung und -sicherung; das Entstehen städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Vergnügungsstätten) wird eingeschränkt und so ein Eingriff in die Umwelt (durch Emission) verhindert. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich Nutzungen einschränkt, nicht aber die Überbaubarkeit von Grundstücksflächen regelt, ist eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Bamberg,
Stadtplanungsamt

Harald Lang
Amtsleiter

Marie-Luise Krause