

BEGRÜNDUNG

zur

1. Bebauungsplan-Änderung "Laubanger Nord"

Stadt Hallstadt

Landkreis Bamberg

Entwurf vom 28.09.2022

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	5
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	5
2	ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	6
3	GEPLANTE ÄNDERUNG	6
4	BETEILIGTE FACHSTELLEN	8
	ANLAGE	
	ANHANG	

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Der Bebauungsplan „Laubanger Nord“ für das an das Gewerbegebiet der Stadt Bamberg angrenzende Gewerbegebiet der Stadt Hallstadt besteht seit 2008. Für das Baurecht auf der Flurnummer 1792/7 (Emil-Kemmer-Straße 4), das bereits seit längerem realisiert ist, gelten gemäß Bebauungsplan Festsetzungen, die den aktuellen Bedürfnissen nach Umstrukturierung hinsichtlich Branchen und Sortimenten nicht mehr entsprechen bzw. diese nicht ermöglichen. Diese Festsetzungen sollen daher geändert werden.

Eine Abstimmung innerhalb der ARGE Bamberg-Bischberg-Hallstadt-Hirschaid wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass im Zuge einer Bebauungsplan-Änderung zu den künftigen Branchen und Sortimenten entsprechend neue Festsetzungen hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz und Verkaufsflächengröße festgelegt werden müssen. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss von Hallstadt hat daher am 20.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Laubanger Nord“ entsprechend zu ändern.

Der Auftrag zur Bearbeitung dieser Bebauungsplan-Änderung erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst, der bestehende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die bestehende Festsetzung „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ bleibt unverändert.

Der Änderungsbereich liegt im mit Verordnung vom 24.11.1952 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (s. nachfolgende Abbildung 1).



Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs (rote Linie) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (schraffierte Fläche), Quelle „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)

Da es sich aber um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt und keine neue Bauflächenausweisung vorgesehen ist, liegt folglich kein Verstoß gegen § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor (der die Ausweisung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt). Des Weiteren besteht aufgrund der seither eingetretenen baulichen Veränderungen keine Lage in einem faktischen Überschwemmungsgebiet mehr. Da zudem lediglich eine Änderung der Nutzung, nicht aber des Baubestandes vorgesehen ist, sprechen keine wasserhaushaltlichen Gründe gegen die Bauleitplanung.

Allerdings liegt der Änderungsbereich – wie auch weite Teile seiner Umgebung – in der Hochwassergefahrenfläche eines HQ_{extrem} (s. nachfolgende Abbildung 2).



Abb. 2: Lage des Änderungsbereichs (rote Linie) im Hochwassergefahrenbereich HQ_{extrem} (hellblaue Fläche), Quelle „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)

Nach § 78b Abs.1 Satz 2 Nummer 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes:

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Bei einem extremen Hochwasserereignis können Wasserstände von mehr als 1 bis 2 Meter über der Geländeoberkante im betroffenen Bereich auftreten (Quelle: BayernAtlas).

Da es sich im „Laubanger Nord“ um ein Gewerbegebiet handelt und die Vorwarnzeit für den Main insbesondere für ein extremes Hochwasserereignis als ausreichend für Evakuierungsmaßnahmen oder Betriebsschließungen angesehen werden kann, kann von einem ausreichenden Schutz für Leben und Gesundheit im Falle eines Hochwasserereignisses ausgegangen werden. Für die bauplanungsrechtliche Abwägung ist somit vor allem die Vermeidung erheblicher Sachschäden, die im Fall einer Überschwemmung in einem Gewerbegebiet in größerem Umfang entstehen könnten, zu berücksichtigen.

Nach § 78c Abs. 2 WHG gilt:

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Für bereits bestehende Heizölverbraucheranlagen ist § 78c Abs. 3 Satz 2 WHG zu beachten:

Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.

Dieser Sachverhalt muss nicht mehr berücksichtigt werden, da das Gebäude seit dem Winter 2021 an die Fernwärmeversorgung angeschlossen ist. Die alten Ölbrenner wurden stillgelegt und ausgebaut. Die dazugehörigen Öltanks wurden demontiert, bzw. stillgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

20.06.2022	Aufstellungsbeschluss zur Änderung
20.06.2022	Beschluss des Vorentwurfs
01.08.2022	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
02.08. – 09.09.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
28.09.2022	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss
14.11. – 14.12.2022	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
01.12.2022	ortsübliche Bekanntmachung des öffentlichen Auslegung
09.12.2022 – 09.01.2023	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
16.01.2023	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Februar 2023	Bekanntmachung Satzungsbeschluss

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung „Laubanger Nord“ ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 1549/3 (Emil-Kemmer-Straße) und 1792/23, Gmkg. Hallstadt

Im Osten: durch die Flur-Nr. 1792/6 und Teile der Flur-Nr. 1792/25, Gmkg. Hallstadt

Im Süden: durch die Flur-Nr. 1792/18 und Teile der Flur-Nr. 1792/25, Gmkg. Hallstadt

Im Westen: durch die Flur-Nrn. 1792/24 und 1805 (Straße „Laubanger“), Gmkg. Hallstadt

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1792/7 und Teile der Flur-Nr. 1792/25, Gemarkung Hallstadt, mit einer Fläche von 1,1309 ha.

3 GEPLANTE ÄNDERUNG

Das Baugebiet bleibt nach wie vor als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen.

Ergänzend zu den bisherigen und unverändert weiter geltenden Festsetzungen (*Raumausstattung* und *Textil* sowie *Gastronomie*) soll Folgendes gelten:

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht als großflächig gelten und gemäß der Sortimentsliste der ARGE B2H2 (Stand Mai 2017, siehe Anlage) ausschließlich Sortimente anbieten, die nicht als zentrenrelevant bzw. nahversorgungrelevant gelistet sind bzw. die nachfolgend aufgeführten maximalen Verkaufsflächen (VF) gemäß Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) nicht überschreiten und somit als städtebaulich verträglich anzusehen sind (s. a. GMA-Auswirkungsanalyse im Anhang)

- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen,	72 m ² VF
- Baby- und Kinderartikel	550 m ² VF
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	142 m ² VF
- Bücher	236 m ² VF
- Elektrowaren (weiße/braune Ware, Elektro, Telekommunikation)	864 m ² VF
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschäftsartikel, Haushaltswaren	400 m ² VF
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen	189 m ² VF
- Lederwaren und Reisegepäck	54 m ² VF
- Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf	160 m ² VF
- Schuhe	450 m ² VF
- Spielwaren	250 m ² VF

-
- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| - Sport- und Campingartikel | 500 m ² VF |
| - Uhren und Schmuck | 95 m ² VF |
| - Sanitäts- und Orthopädieprodukte | 63 m ² VF |
- Großhandel und Handelsvermittlung
 - Lagerei und Erbringung von sonstigen Dienstleistungen zum Verkehr
 - Dienstleistungsbetriebe (z. B. Finanz- und Versicherungsdienstleistung, Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung, Werbeagentur, Marktforschung, Dolmetscher-/ Übersetzerbüros, Reisebüro, Reiseveranstalter, Arbeitskräftevermittlung, ambulante Sozialdienste, Schreib- und Sekretariatsdienste, Callcenter, Wäscherei, chemische Reinigung, Bestattungsunternehmen, Kosmetiksalons, Wach- und Sicherheitsdienste, Detekteien, Gebäudereinigung, Hausmeisterdienste)
 - Einrichtungen des Gesundheitswesens (z. B. Arzt- und Zahnarztpraxen, Massage-, Krankengymnastik, Hebammen, Heilpraktiker, Sanitätshäuser) und körpernaher Dienstleistungen (z. B. Fußpflege und Nagelstudio)
 - Fitnessstudios
 - Vermietungsbetriebe (z. B. Kraftwagen, Gebrauchsgüter, Maschinen, Geräte)
 - EDV-Betriebe (z. B. Internetserviceprovider, Programmierung und Softwareentwicklung, Datenverarbeitung, Hosting und Webportale,
 - Elektronik-Betriebe (z. B. Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Reparaturservice)
 - Einrichtungen des Bildungswesens (z. B. Flug- und Fahrschulen, Fach- und Berufsakademien, Erwachsenenbildung)
 - Interessenvertretungen (z. B. Wirtschafts- und Arbeitgeberverbände, Berufsorganisationen, Parteien, kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen)
 - Paketdienste und Logistikunternehmen
 - Betriebe zur Herstellung von Textilien, insbesondere Veredelung von Textilien und Bekleidung;
 - Betriebe zur Herstellung von chemischen Erzeugnissen im Sinne von Seifen, Körperpflegemitteln und Duftstoffen;
 - Betriebe für Feinmechanik (z. B. für Herstellung von Münzen, Schmuck und Uhren und Spielwaren)
 - Betriebe zur Herstellung von medizinischen und zahnmedizinischen Apparaten und Materialien insbesondere Herstellung von orthopädischen Erzeugnissen und zahntechnische Laboratorien)

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros, etc.) und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr (Bordelle) dienen.

Dadurch soll einer Verdrängung der bestehenden Wirtschaftsstruktur durch Vergnügungsstätten (Trading-Down-Effekt) vorgebeugt werden. Dies dient der Standortsicherung und Aufwertung der bereits bestehenden und weiterhin angestrebten Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen. Die Stadt Hallstadt verfolgt mit diesen positiven Planvorstellungen die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange wie

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- Belange der Wirtschaft
- Schutz von Kindern und Jugendlichen.

Ausnahmsweise können Spiel- und Wettannahmestellen zugelassen werden.

Mit diesen ergänzenden Festsetzungen wird eine flexiblere Nutzung der auf der Baufläche bereits bestehenden Gebäude ermöglicht, so dass bei eventuellem Leerstand wegen Geschäfts- oder Betriebsaufgabe größere Chancen auf eine möglichst rasch eintretende Nachfolgenutzung bestehen. Dies dient der Nachhaltigkeit im Sinne einer ressourcenschonenden Nutzung im Hinblick auf den Gebäudebestand und die bestehende Infrastruktur, womit auch die nicht vermehrbare Ressource Boden geschützt wird.

Vorgesehen ist eine Neugestaltung der Fassaden. Grundsätzliche bauliche Änderungen am Bestand sind aber nicht vorgesehen; diese sind im Rahmen der bisherigen Festsetzungen jedoch weiterhin möglich.

Folgende Änderungen zur besseren Berücksichtigung grünplanerischer und damit ökologischer Aspekte werden ebenfalls vorgenommen (s. a. Anlage 2):

- Neugestaltung eines Großteils (2/3) der Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche (Fugenpflaster)
- Eingrünung der Grenzmauer am Nordostrand durch einen entsprechend bepflanzten Grünstreifen (in die Mauersubstanz wird nicht eingegriffen)
- Streifen mit Kleingehölzen zur Gliederung der Stellplatzbereiche vor dem Eingang
- Festsetzung von 22 (statt bisher im Bauantrag nur 12 vorgesehenen) Baumstandorten
- Stellplätze für E-Mobile mit der Möglichkeit der Nutzung von Ladestationen

In den Textteil wird aufgenommen, dass sich der Investor im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die o. g. Punkte gemäß der Darstellung in Anlage 2 umzusetzen.

Die Überdachung von Stellplätzen ist zulässig. In die Hinweise wird aufgenommen, dass die Überdachung auch zur Nutzung für Photovoltaik genutzt werden kann und dass das Dach des Gastronomie-Gebäudes als Gründach ausgeführt werden kann.

Im Baugebiet werden 146 Stellplätze vorgesehen. Dies bedeutet das Wegfallen von acht der bisher vorhandenen 154 Stellplätze zugunsten der neuen zusätzlichen Baumstandorte. Die Stadt gibt hierbei der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und damit den ökologischen Gründen Vorrang vor den Anforderungen gemäß der städtischen Stellplatzsatzung, die folglich für das Baugebiet nicht festgesetzt wird.

Angepasst wird noch die zwischenzeitlich erfolgte Zuteilung des ehemals nordwestlichen Teils der Flur-Nr. 1792/25 als Fläche für Stellplätze an die Flur-Nr. 1792/7. Hier wird die zeichnerische Festsetzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet geändert und auch die bisher durchlaufende Festsetzung der Baugrenze entsprechend angepasst. Die Änderung betrifft daher auch einen Teil der Flur-Nr. 1792/25, um die ansonsten „losen Enden“ der Baugrenzen wieder zu verbinden. Die Stellplätze sind nach wie vor in den hier festgesetzten Flächen für Nebenanlagen möglich.

Alle sonstigen textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

Ver- und Entsorgung sind gesichert und werden von der Änderung der Nutzung nicht berührt.

4 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanänderungs-Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
5. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
6. Industrie- und Handelskammer Oberfranken, Bayreuth
7. Handwerkskammer Oberfranken, Bayreuth
8. Ordnungsamt Hallstadt

Nachbargemeinden:

9. Stadt Bamberg
10. Gemeinde Bischberg
11. Gemeinde Breitengüßbach
12. Gemeinde Gundelsheim
13. Markt Hirschaid
14. Gemeinde Kemmern
15. Gemeinde Memmelsdorf
16. Gemeinde Oberhaid

Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bamberg, den 20.06.2022
Geändert am 28.09.2022
Ku-21.109.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

Anlage 1

Sortimentsliste der ARGE B2H2 Stand 2017

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Arzneimittel, medizinische und orthopädische Artikel
(Schnitt-)Blumen
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Zeitungen und Zeitschriften

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

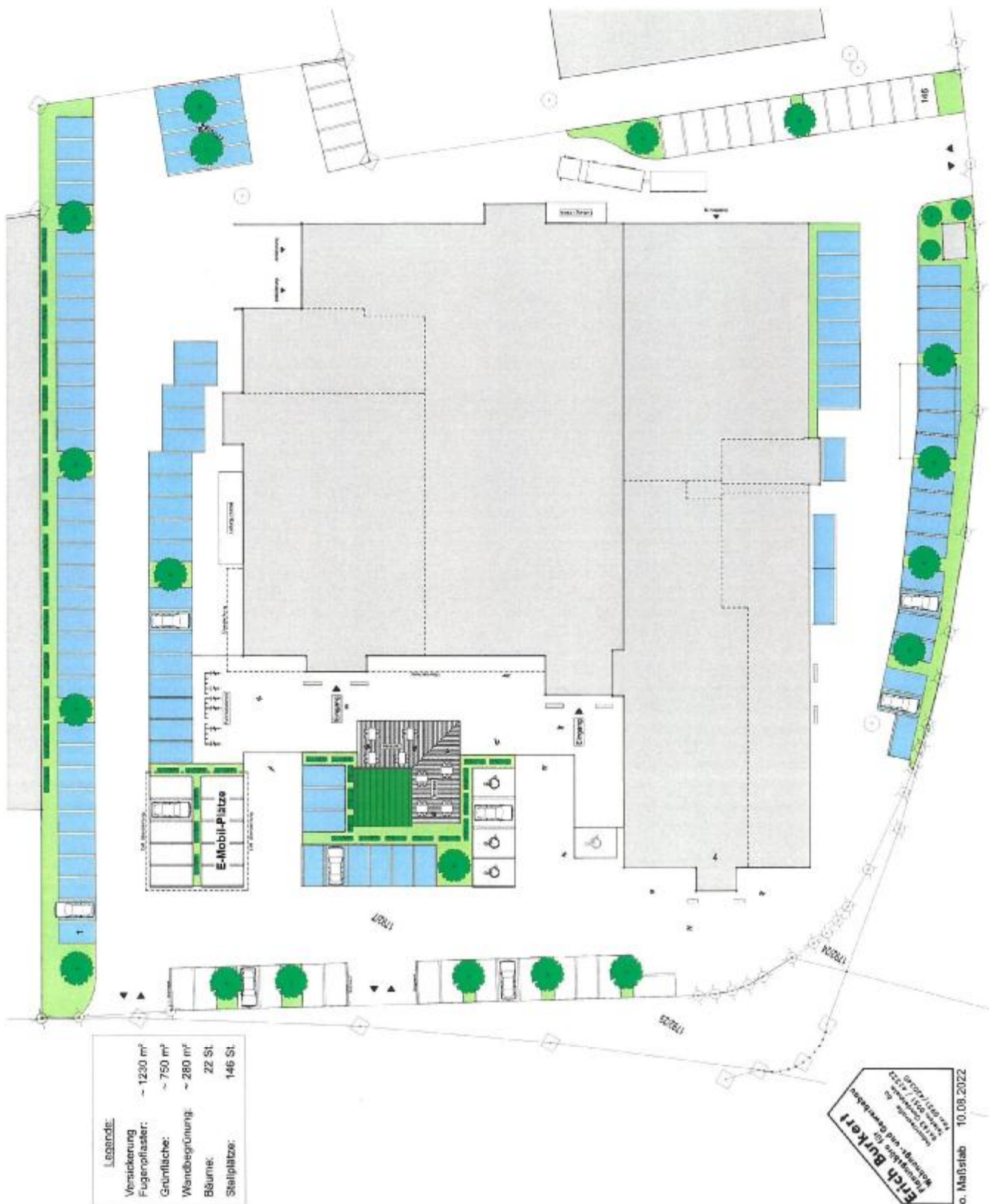
Antiquitäten
Baby- und Kinderartikel
Bekleidung
Brillen und --zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher
Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik (Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte, „weiße Ware“), Computer, Telekommunikation und Zubehör, Foto, Film)
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
Musikinstrumente und Musikalien
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren, Bastelartikel
Sport- und Campingartikel (ohne Campingartikel)
Uhren, Schmuck

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Autoteile und -zubehör
Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Boote und Zubehör
Brennstoffe, Brennholz und -materialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Kraftwagen und -zubehör
Leuchten und Zubehör
Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
Möbel, Küchen
Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Gartenartikel und Gartenbedarf
Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten
zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Gestaltung der Außenanlagen

Anlage 2



Blau = versickerungsfähiger Belag (Fugenpflaster)