

Sitzungsvorlage Federführend: 61 Stadtplanungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2016/0527-61 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 28.10.2016 Referent: Thomas Beese
Bebauungsplanverfahren Nr. 331 C Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Service Wohnen an der Kloster-Langheim-Straße	
Beratungsfolge:	
Datum Gremium	Zuständigkeit
06.12.2016 Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Unterrichtung 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. Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 16.02.2015 hat die Raab Wohnbau GmbH, Ebensfeld als Vorhabenträgerin die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Flurnummer 5080/5 an der Kloster-Langheim-Straße 3-7 beantragt. Durch den Bebauungsplan 331 C sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von drei 3-5-geschossigen Wohngebäuden mit Tiefgarage geschaffen werden.

Durch die Umnutzung der gewerblichen Brachfläche in einem innerstädtischen Gebiet kann im Rahmen der Innenentwicklung neuer Wohnraum für Senioren geschaffen werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Vorhabenträgerin in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt ein Rahmenplan erarbeitet, der am 17.07.2014 und am 20.01.2015 im Stadtgestaltungsbeirat behandelt wurde.

Das Ziel des Bebauungsplans war es, auf Grundlage dieses Rahmenplans einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln. Künftig kann hier ein Quartier entstehen, das durch die, auch im Flächennutzungsplan geforderte, zu verbessernde Grünausstattung, für die Anwohner zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität führen wird.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist kein formeller Umweltbericht notwendig. Bei der geplanten Wohnbebauung werden bisher schon be-

plante und versiegelte Flächen neu überplant. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann daher verzichtet werden.

Entsprechend der neuesten Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei einem Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mehr notwendig. Der Flächennutzungsplan kann nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Die Planung des Architekturbüros Bär Kühhorn Architekten, Nürnberg sieht auf dem ca. 6.080 m² großen Grundstück die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 84 Wohnungen (Service - Wohnen) für Senioren vor. Die 3- bis 5-geschossigen Baukörper werden durch eine Tagespflege, ein Café und Büroräume ergänzt, die sich im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeflügels an der Kloster-Langheim-Straße befinden. Das Café soll auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Detaillierte Informationen zum Bauvorhaben der Raab Wohnbau GmbH sind den Vorhabenplänen des Architekturbüros Bär Kühhorn Architekten GmbH zu entnehmen. Die Fraktionen erhalten gesondert je ein Exemplar der Vorhabenpläne.

Die Planung wird in der Sitzung des Bausenats durch den Vorhabenträger, die Raab Wohnbau GmbH, Ebensfeld und das Architektenbüro Bär Kühhorn Architekten GmbH, Nürnberg, nochmals erläutert.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenates vom 06.07.2016 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.07.2016 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 12.09.2016 bis einschließlich 14.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3. Eingegangene Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein:

3.1 Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 2 Schreiben ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage zu diesem Sitzungsvortrag tabellarisch und anonymisiert (Einwender A-B) behandelt.

3.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein:

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. Zweckverband für Rettungsdienst und
Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim | mit Schreiben vom 05.09.2016 |
| 2. Polizeiinspektion Bamberg Stadt
Sachbereich Verkehr | mit Schreiben vom 12.09.2016 |
| 3. PLEdoc GmbH | mit Schreiben vom 12.09.2016 |
| 4. Bayernwerk AG | mit Schreiben vom 15.09.2016 |
| 5. Amt für Umwelt-,Brand- und
strophenschutz, Stadt Bamberg | mit Schreiben vom 26.09.2016 Kata- |

- | | |
|--|------------------------------|
| 6. Immobilienmanagement Stadt Bamberg | mit Schreiben vom 29.09.2016 |
| 7. Freiwillige Feuerwehr mit ständiger Wache | mit Schreiben vom 30.09.2016 |
| 8. Zentrum Welterbe Bamberg | mit Schreiben vom 30.09.2016 |
| 9. Deutsche Telekom Technik GmbH | mit Schreiben vom 04.10.2016 |
| 10. Entsorgungs- und Baubetrieb
der Stadt Bamberg | mit Schreiben vom 04.10.2016 |
| 11. Kabel Deutschland | mit Schreiben vom 06.10.2016 |
| 12. Bauordnungsamt/Denkmalpflege | mit Schreiben vom 11.10.2016 |
| 13. Wirtschaftsförderung, Stadt Bamberg | mit Schreiben vom 12.10.2016 |
| 14. Beirat für Menschen mit Behinderung
Stadt Bamberg | mit Schreiben vom 13.10.2016 |
| 15. Stadtwerke Bamberg | mit Schreiben vom 12.10.2016 |

4. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

Die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs geführt.

Durch die erneute Vermessung des Plangebiets und die detailliertere Abstimmung der Entwässerung mit dem EBB wurde ein Messfehler bezüglich der Höhenlage von Kanal und Straße (Straßenniveau bei 241,70m ü.NN anstelle von 241,55m ü.NN) gefunden und die korrigierten Werte im Bebauungsplan, in den Vorhabenplänen und Texten eingetragen. Dadurch erhöht sich die Eingangsebene, abweichend von der ursprünglichen Planung, um ca. 15 cm. Die Gesamthöhe des Gebäudes liegt weiterhin innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Rahmens.

In die Vorhabenpläne wurden einige geringfügige Änderungen wie beispielweise der Zugang zur Tagespflege durch Einfügung eines Windfangs, die Ergänzung doppelter Trennwände in einigen Wohnungen etc. eingearbeitet. Keine der vorgenommenen Änderungen in den Vorhabenplänen führt zu einer Änderung im Bebauungsplan. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden davon nicht berührt.

5. Durchführungsvertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 331 C war der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bamberg erforderlich.

Der Durchführungsvertrag liegt den Mitgliedern des Bausenates vor. Da es sich hierbei um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bamberg handelt, liegt dieser den öffentlichen Sitzungsunterlagen nicht bei.

Im Durchführungsvertrag wurde neben Regelungen zu Sicherheitsleistungen und Durchführungsverpflichtung auch eine soziale Komponente vereinbart.

Mit dieser sozialen Komponente verpflichtet sich die Vorhabenträgerin von den 84 Wohneinheiten mindestens 12 Wohneinheiten (mindestens 600 qm) so zu verkaufen, dass der Käufer grundbuchgesichert für mindestens 10 Jahre diese Wohnungen indexgesichert für einen beginnenden Brutto-Kaltmietpreis von max. 7,50 € monatlich vermietet. Der Stadt wird ein Belegungsmit Spracherecht eingeräumt.

Weitere Regelungen betreffen Maßnahmen zu Erschließung und Entwässerung, den Nachweis der erforderlichen Stellplätze und sowie eines Stellplatzes für Car-Sharing, Maßnahmen zur Freiflächengestaltung sowie die Sicherung der im Rahmenplan angedachten Querverbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Der Durchführungsvertrag wurde innerhalb der Verwaltung und mit dem Vorhabenträger abgestimmt und liegt in vom Vorhabenträger unterzeichneter Form vor.

6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 331C vom 06.12.2016 bestehend aus Planzeichnung, Text und Vorhabenplänen, sowie für die Begründung vom 06.12.2016 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bausenat nimmt den Bericht des Baureferates und des Vorhabenträgers Raab Wohnbau GmbH, Ebensfeld bzw. ihres Auftragnehmers des Architekturbüros Bär Kühhorn Architekten GmbH, Nürnberg zur Kenntnis.
2. Der Bausenat 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 eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
 - 2.1. Der Bausenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie 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.
 - 2.2. Der Bausenat beschließt aufgrund
 - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1998 (GVGl. 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. I. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung,
 - c) der Art. 7 Abs. 1 und 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) in der zuletzt geänderten Fassungden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 331 C, bestehend aus Planzeichnung Text und Vorhabenplänen als Satzung sowie die Begründung vom 06.12.2016.

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:

Tabellarische Abwägung

Verteiler:

-