

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2016/0614-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      23.11.2016</p> <p>Referent:                    Beese Thomas</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 241 ZA</b>  <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan</b>  <b>"Wohnbebauung Friedrich-Ebert-Straße 11"</b>  <b>Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB</b>  <b>Teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 241 E</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>18.01.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	18.01.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
18.01.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Bericht über die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**I. Sitzungsvortrag:**

**1. Anlass und Ziel der Planung**

Mit Schreiben vom 25.04.2016 stellte der Vorhabenträger, die Firma POSTLER Projektentwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Schützenstraße 21, 96047 Bamberg, vertreten durch Herrn Gerhard Haßfurther, einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, dem der Bau- und Werkse- nat in seiner Sitzung vom 06.07.2016 zustimmte.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 241 ZA ist die teilweise Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 241 E (rechtskräftig seit 24.06.1963) um die planungsrechtliche Grundlage zur Realisie- rung einer mehrgeschossigen Wohnanlage auf der Grundstücksfläche eines Einkaufsmarktes in der Friedrich- Ebert-Straße Nr. 11 (Fl. Nr. 4497/5) zu schaffen.

Der Geltungsbereich wird in Übereinstimmung mit der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet aus- gewiesen. Der Entwurf sieht den Neubau eines bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses mit 22 Woh- nungen vor. Das fünfte Geschoss muss dabei als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden. Im Bebauungsplan ist eine Grundfläche für das Wohngebäude von maximal 750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Insgesamt ist eine maximale Geschossfläche von 3.240 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Untergeschoss soll eine Tiefgarage mit insgesamt 21 PKW-Stellplätzen errichtet werden. Durch die Schaffung von Doppelparkern stehen insgesamt 32 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus werden in der Tiefgarage noch 51 Fahrradstellplätze geschaffen. Ebenso stehen im Außenbereich weitere Fahrrad- stellplätze zur Verfügung.

Die Erschließung der Hauptzugänge der Wohnbebauung erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße. Die rückwärtigen Nebenanlagen sowie die Fahrradtiefgarage werden über die Hans-Böckler-Straße erreicht. Die PKW-Tiefgarage wird im nördlichen Bereich des Grundstücks über eine circa 6,10 m breite, private Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße erschlossen.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt (Grundfläche kleiner 20.000 m<sup>2</sup>). Die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

Im Vorfeld des Grundstückserwerbs durch den Vorhabenträger wurde ein Umweltgutachten vom 09.03.2007 zur Risikobewertung bezüglich Umwelt, Altlasten und Gebäudeschadstoffen erstellt. Es wurden dabei keine Umweltrisiken festgestellt.

Weitere Gutachten (z.B. Immissionsschutz) sind durch das Bauvorhaben nicht veranlasst.

## **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 06.07.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 241 ZA in der Fassung vom 06.07.2016 inklusive der Vorhabenpläne vom 06.07.2016 und der Risikobewertung bezüglich Umwelt, Altlasten und Gebäudeschadstoffen vom 09.03.2007 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 12.09.2016 bis 04.10.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

## **3. Behandlung der Anregungen**

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

### **A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

1. Tourismus & Kongress Service Bamberg, mit Schreiben vom 05.09.2016
2. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim, mit Schreiben vom 05.09.2016
3. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 12.09.2016
4. Bayernwerk, mit Schreiben vom 15.09.2016
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 16.09.2016
6. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 19.09.2016
7. Bayerischer Bauernverband, mit Schreiben vom 20.09.2016
8. Deutsche Telekom, mit Schreiben vom 20.09.2016
9. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, mit Schreiben vom 20.09.2016
10. Kabel Deutschland, mit Schreiben vom 21.09.2016
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, mit Schreiben vom 21.09.2016
12. Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 26.09.2016
13. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 30.09.2016
14. Beirat für Menschen mit Behinderung, mit Schreiben vom 30.09.2016
15. Freiwillige Feuerwehr Bamberg, mit Schreiben vom 30.09.2016
16. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 30.09.2016
17. Bauordnungsamt Abteilung Denkmalpflege, mit Schreiben vom 30.09.2016
18. Entsorgungs- und Baubetrieb, mit Schreiben vom 04.10.2016

## **B. Öffentlichkeit**

### **1. Bürger A, mit Schreiben vom 03.10.2016**

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch und anonym behandelt.

### **4. Vorstellung im Stadtgestaltungsbeirat**

Das Projekt wurde im Vorfeld des Verfahrens zweimal im Stadtgestaltungsbeirat vorgestellt und behandelt. Die dort erarbeiteten Änderungsvorschläge sind in die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 241 ZA eingeflossen (siehe Ergebnisprotokolle des SGB vom 21.05.2015 und 23.07.2015 – Anlage 2).

### **5. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplanes Nr. 241 ZA vom 06.07.2016**

Bedingt durch die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und Ergänzungen in der Planung. An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten.

#### - Sicherung einer Leitungstrasse

Zur Sicherung der Leitungstrasse entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Leitungsrecht bereits im Konzept festgesetzt) wurden in Abstimmung mit den Stadtwerken die geplanten Nebenanlagen (Unterbringung Müllbehälter) um 150 cm von der Grenze abgerückt. Ebenso sind die Leitungsrechte im Westen und Norden von Bepflanzung freizuhalten.

#### - Wohnungsgrundrisse

Im 2. und 3. Obergeschoss wurden die Maisonette-Wohnungen neu strukturiert. Als Ergebnis dieser Neustrukturierung ist nun im 2. Obergeschoss zur Erschließung der Wohnungen Nr. 13, 14 und 15 ein Laubengang an der Ostseite des Gebäudes vorgesehen. Weiterhin erhält die Wohnung Nr. 14 eine Loggia an der Westseite des Gebäudes. Gravierende gestalterische Eingriffe in das bereits abgestimmte Fassadenbild sind durch die Änderungen nicht erkennbar.

#### - Dachbegrünung

Zur Verdeutlichung der geplanten extensiven Begrünung der Flachdächer (Nebengebäude und Hauptgebäude) wurden diese in den Vorhabenplänen durch eine erweiterte Dachaufsicht dargestellt.

#### - Änderungen in der Begründung

In der Begründung wurden geringfügige Änderungen vorgenommen. Oben aufgeführte Punkte wurden textlich in die Begründung übernommen. Weiterhin wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen.

#### - Durchführungsvertrag

Neben vertraglichen Regelungen zu einzuhaltenden Fristen und zur Kostentragung wurde in den Entwurf des Durchführungsvertrages eine Sozialklausel eingeführt, die vorsieht einen Teil der Gesamtwohnfläche (ca. 320 m<sup>2</sup> bzw. 15 % der Gesamtwohnfläche) für einen bestimmten Zeitraum zu einer vergünstigten Brutto-Kalt-Miete anzubieten.

Weiterhin wurden im Durchführungsvertrag die Voraussetzungen für die Weiterführung der Nahversorgung durch den REWE Nahkauf, welcher sich auf dem Grundstück des Bebauungsplans befindet, vertraglich fixiert. Bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Nahversorgers im Bauvorhaben Ulanenpark, ist dem derzeitigen Pächter der Betrieb des bestehenden Nahversorgers auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 11 durch den Vorhabenträger zu ermöglichen.

Diese und weitere Vereinbarungen werden im Durchführungsvertrag festgelegt, der den Fraktionen im Entwurf vorliegt und noch weiter abgestimmt wird. Der Durchführungsvertrag als integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss bis zum Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger unterschrieben vorliegen.

## 6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 241 ZA vom 18.01.2017 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates und der Vertreter der Vorhabenträgerin zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 241 ZA vom 18.01.2017 sowie den Entwurf der Begründung vom 18.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 241 ZA vom 18.01.2017 sowie den Entwurf der Begründung vom 18.01.2017 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

### 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:

- Anlage 1 – Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2 – Protokoll SGB Bamberg 2015-05-21 & Protokoll SGB Bamberg 2015-07-23

### Verteiler: