

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2016/0659-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 05.12.2016</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 314 C Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Änderung des Baulinienplanes 314 A "Wohnbebauung Kantstraße" Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB</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					

- Antrag der Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e. G. (Vorhabenträgerin) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die Vorhabensträgerin Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G. als Eigentümer der beplanten Flurstücke wird mit Schreiben vom 23.02.2016 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 314 C sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung in einem allgemeinen Wohngebiet durch den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Eigentumswohnungen geschaffen werden. Für den Nachweis der benötigten Stellplätze wird eine gemeinsame Tiefgarage für dieses Vorhaben und für einen Teil der bisherigen Mieter der abzurechnenden Garagen erstellt.

2. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Er stellt gleichzeitig eine Änderung des Baulinienplanes 314 A dar.

Der Bebauungsplan erfüllt hinsichtlich seiner Lage und geringen Größe die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und wird gemäß § 13a BauGB (ohne Umweltbericht) aufgestellt.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das geplante Vorhaben liegt circa 2 km östlich des Zentrums der Stadt Bamberg, südlich der Memmelsdorfer Straße, an der Kantstraße. Das Baugrundstück liegt an einer nach Süden gerichteten Stichstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Konzeptes Nr. 314 C umfasst eine Fläche von circa 2000 m². Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bebauung südlich der Hauptachse der Kantstraße begrenzt. Im Osten reicht die Baufläche an die nach Süden führende Stichstraße. Im Westen schließt sich ein Garagenhof an. Im Süden führt der Grünzug „Giechburgblick“ an der Baufläche vorbei.

Der größte Teil der Baufläche wird derzeit als Garagenhof genutzt. Das Grundstück ist gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz und an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sowie mit allen wichtigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist das Gebiet im Teilplan Art der Nutzung als „Wohnbaufläche“, im Teilplan Landschaftsplan als „Wohnsiedlungsbereich“ dargestellt.

Das Gebiet befindet sich am Rande des Bauschutzbereichs der Einflugschneise des Sonderlandeplatzes. Weiterhin liegt das Gebiet innerhalb der im Landschaftsplan dargestellten Grünverbindung „Giechburgblick“ am Rande der gleichnamigen Parkanlage. Durch diese verläuft auch die Hauptwegebeziehung, welche die Randbereiche der Gartenstadt mit der Innenstadt verbindet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes ist für das Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4.2 Planungsrechtliche Grundlage

Der geltende Baulinienplan Nr. 314 A vom 03.12.1959 sieht auf dem Baugrundstück die Errichtung von „ebenerdigen Kraftfahrzeugeinstellplätzen“ vor. Die Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 314 A werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 314 C außer Kraft gesetzt, sobald dieser Rechtskraft erlangt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück, das künftig als Wohngebiet ausgewiesen werden soll, befindet sich im Eigentum der Baugenossenschaft für Stadt und Landkreis Bamberg e. G. (Vorhabenträgerin).

5. Konzept der städtebaulichen Planung

Der Vorhabenplan des Architekturbüros Eis Architekten sieht auf einem circa 2000 m² großen Plangebiet an der Kantstraße die Errichtung eines Wohngebäudes mit 18 Wohneinheiten vor. Die geplanten Wohnungsgrößen liegen zwischen 72 und 115 m².

Die Planung sieht den Abbruch des bestehenden Garagenhofes vor. An selbiger Stelle ist die Errichtung eines IV-geschossigen Wohngebäudes mit zurückgesetztem Staffelgeschoss geplant (IV + S)

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird in Übereinstimmung mit der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Bebauungsplan sind eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten von 50% sind zulässig. Die Grundflächenzahl darf durch die Errichtung der Tiefgarage, Nebengebäude, Terrassen und Wege eine maximale Grundflächenzahl von 0,9 nicht überschreiten.

- Stellplätze und Erschließung

Für das Neubauvorhaben müssen insgesamt 20 Stellplätze nachgewiesen werden. Im Untergeschoss soll eine Tiefgarage mit insgesamt 31 Stellplätzen errichtet werden. Oberirdisch werden 7 weitere Stellplätze nachgewiesen. Durch die Schaffung von zwei Parkpaletten mit jeweils zwei Parkebenen auf den Grundstücken der

Baugenossenschaft in direkter Nachbarschaft werden die bisher an die Bewohner vermieteten und durch das Vorhaben entfallenden Stellplätze neu errichtet und ersetzt. In den Parkpaletten werden insgesamt 70 Stellplätze geschaffen.

Die rechtliche Sicherung der extern zu errichteten Stellplätze wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Im Erdgeschoss der Wohnanlage sind innenliegende Fahrradabstellplätze auf einer Fläche von insgesamt 40 m² geplant. Diese stellen Platz für circa 26 Fahrräder bei hoch/tiefer Radeinstellung zur Verfügung. Weitere nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg benötigte, überdachte Stellplätze sind im Bereich der Freiflächen entlang des Hauptzuganges nachgewiesen.

Der Hauptzugang der Wohnanlage erfolgt über die Kantstraße, beziehungsweise deren nach Süden gerichtete Stichstraße.

Die PKW-Tiefgarage wird ebenfalls über die Stichstraße von der Kantstraße erschlossen.

6. Grünordnung / Eingriffs-Ausgleich-Regelung

Die Ziele der Grünordnung sind in den Bebauungsplan integriert. Den Vorgaben des Landschaftsplanes wird entsprochen. Durch den Bau der Wohnanlage auf einer bereits durch Garagen und deren Zufahrten genutzten Fläche wird die Inanspruchnahme zusätzlicher, bisheriger unversiegelter Flächen vermieden. Durch die Entsigelung der Fläche wird die Qualität der Grünverbindung „Giechburgblick“ gestärkt. Im Gegensatz zu der bestehenden Garagenanlage wird ein großer Flächenanteil der geplanten Wohnanlage eine Boden- und Vegetationsdecke erhalten, die als Feuchtigkeitpuffer und Verdunstungsfläche wirken kann. Durch weitere im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschriebene Maßnahmen sollen negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden oder vermindert werden (extensive Flachdachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, etc.).

Die Freiflächen auf der Westseite der Wohnanlage werden den jeweiligen Erdgeschosswohnungen als privater Gartenanteil zugeordnet.

Die Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume im südlichen Grundstücksbereich können nicht innerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen werden. Gemäß Freiflächengestaltungsplan sollen als Ersatz für die zu fällenden Bäume Ersatzpflanzungen auf den östlich angrenzenden Grundstücken der Baugenossenschaft vorgenommen werden.

Die Ausführung und Festlegung der Art, Lage und Qualität der Ersatzpflanzungen wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

7. Umweltprüfung / Immissionsschutz

Da das Planverfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Das Baugebiet wird durch die vorhandene Bebauung vom Verkehrslärm der Memmelsdorfer Straße abgeschirmt. Der Verkehr der Seitenstraßen der Kantstraße dient lediglich der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung.

Durch den Neubau der Wohnanlage wird die Anzahl der Verkehrsbewegungen erhöht. Die bisher auf dem bestehenden Garagenhof parkenden Anwohner an der Kantstraße werden künftig in den neu errichteten Parkpaletten parken. Somit verlagert sich ein geringfügiger Teil der Immissionen auf die Nachbargrundstücke, was allerdings als zumutbar angesehen wird.

Durch die Verlagerung eines Großteils des Lärms ankommender oder abfahrender PKWs in die geplante Tiefgarage sind keine Verschlechterungen der Immissionssituation im Vergleich zur Situation des bestehenden, offenen Garagenhofs zu erwarten.

8. Durchführungsvertrag

Neben dem Vorhabenplan und dem Bebauungsplan ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren der Abschluss eines Durchführungsvertrages notwendig.

Die Inhalte, wie beispielsweise die Sozialklausel, der Ersatz der entfallenden Garagen oder Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches, etc. werden im weiteren Verfahren präzisiert und abgestimmt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates und des Vorhabenträgers zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat gibt dem Antrag der Baugenossenschaft für Stadt- und Landkreis e. G. auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens statt.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 314 C.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 314 C vom 18.01.2017.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
6. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

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 – Antrag_Baugenossenschaft_23.02.2016

Verteiler: