

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2017/0745-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      09.02.2017</p> <p>Referent:                    Beese Thomas</p>						
<p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 408 mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Zollnerstraße 205, Ecke Ferdinand-Tietz-Straße Änderung der Baulinienpläne Nr. 129 und 122 A</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>08.03.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	08.03.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
08.03.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Antrag der Arbeitsbeschaffungsstelle des Handwerks e.G. (Vorhabenträger) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung der Planung
- Beschluss über die öffentliche 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 der Planung

Die Arbeitsbeschaffungsstelle des Handwerks (ADH) e. G., Zollnerstraße 217, 96052 Bamberg hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans im Bereich Zollnerstraße 205, Ecke Ferdinand-Tietz-Straße im Stadtteil Gartenstadt gestellt (Anlage 1).

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 408 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in einer bestehenden Wohnsiedlung geschaffen werden. Die Planung sieht den Abriss des Bestandsgebäudes Zollnerstraße 205/207 vor, da sich eine Sanierung des Gebäudes aufgrund einer mangelhaften Gründung wirtschaftlich nicht darstellen lässt. Nach dem Abriss werden innerhalb des Geltungsbereichs zwei dreigeschossige Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 15 Wohneinheiten errichtet. Durch die Planung kann die Anzahl der Wohneinheiten von 8 auf 15 erhöht werden und somit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Das Stadtplanungsamt hat den Vorhabenträger ermutigt sich für das gesamte Grundstück der Arbeitsbeschaffungsstelle des Handwerks, das sich von der Ferdinand-Tietz-Straße bis zur Hauptsmoorstraße erstreckt und insgesamt 9 Geschosswohnungsbauten umfasst, Gedanken bezüglich einer perspektivischen Entwicklung zu machen. Daraufhin hat das beauftragte Architekturbüro Nickel und Wachter Architekten zwei Varianten für ein denkbares Gesamtkonzept entwickelt (Anlage 2), die langfristig unter der Voraussetzung des Abrisses der ca. 80 Jahre alten Bestandshäuser eine verdichtete Nachfolgebebauung mit Tiefgaragen vorsehen.

Da die Arbeitsbeschaffungsstelle des Handwerks mittelfristig keine Umsetzung der gesamten Maßnahme plant und sich noch nicht verbindlich festlegen möchte, umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 408 nur das Vorhaben, welches direkt nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen umgesetzt werden soll.

In dem Bereich des Bebauungsplanes sind beide Varianten identisch, so dass die geplanten zwei Baukörper zukünftig die Umsetzung beider Lösungsvorschläge ermöglichen und der Vorhabenträger perspektivisch mehrere Entwicklungsmöglichkeiten hat.

## **2. Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da es sich um ein konkretes Vorhaben der Arbeitsbeschaffungsstelle des Handwerks handelt.

Der Bebauungsplan erfüllt hinsichtlich seiner Lage in einem Wohngebiet und seiner geringen Größe von 0,35 ha die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und wird deshalb gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts ist aufgrund der Bestimmungen des § 13 a nicht erforderlich.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauBG mit nur einem Beteiligungsschritt durchgeführt. Sollten im Rahmen der Öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen eingehen, die eine Änderung der Planung erforderlich machen, ist eine erneute Auslegung erforderlich.

## **3. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Ecke Zollnerstraße/ Ferdinand-Tietz-Straße im Stadtteil Gartenstadt im Osten von Bamberg. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl. Nrn. 7403 und 7403/5 und hat eine Größe von 0,351 ha. Im Osten erstrecken sich bis zur Hauptsmoorstraße zweigeschossige Geschosswohnungsbauten, die ebenfalls im Eigentum der Arbeitsbeschaffungsstelle des Handwerks sind. Im Norden und Westen befinden sich entlang der Ferdinand-Tietz-Straße zweigeschossige Reihenhäuser. Südlich der Zollnerstraße erstreckt sich das Gelände der Bundespolizeischule.

## **4. Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich grenzen im Bereich der Ferdinand-Tietz-Straße gemischte Bauflächen an. Im Teilplan Landschaftsplan ist das gesamte Gebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

### **4.2 Planungsrechtliche Grundlagen**

Für das Plangebiet gilt der seit dem 13.10.1941 rechtskräftige Baulinienplan 129 sowie der seit dem 30.06.1952 rechtskräftige Baulinienplan Nr. 122 A. Diese setzen innerhalb des Geltungsbereichs einen Baurahmen für eine Bebauung mit zwei Wohnschichten fest. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

ungsplans Nr. 408 treten die Festsetzungen der genannten Baulinienpläne innerhalb dessen Geltungsbereichs außer Kraft.

### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit den Fl. Nrn. 7403 und 7403/5 befinden sich im Eigentum der Arbeitsbeschaffungsstelle des Handwerks e. G., welche Vorhabenträger ist.

## **5. Erläuterung der Planung**

Die Planung des Architekturbüros Nickel und Wachter Architekten sieht nach dem Abriss des Bestandsgebäudes Zollnerstraße 205/207 die Errichtung von zwei dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten mit begrüntem Flachdach vor. Entlang der Ferdinand-Tietz-Straße ist ein dreigeschossiges Gebäude mit 9 Wohneinheiten geplant. Senkrecht dazu erstreckt sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein dreigeschossiger Baukörper mit 6 Wohneinheiten, wobei das dritte Geschoss als Staffelgeschoss mit einer Dachterrasse ausgebildet wird. Insgesamt entstehen 15 neue Wohneinheiten und somit 7 mehr als momentan in dem abzureißenden Bestandsgebäude vorhanden sind. Die Wohnungszuschnitte variieren zwischen 2- bis 4- Zimmerwohnungen. Die Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei ausgebildet.

Der Geltungsbereich wird gemäß der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt für beide Baurahmen in der Summe eine maximale Grundfläche von 610 m<sup>2</sup> fest. Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt in der Summe 1750 m<sup>2</sup>. Das Gebäude im Rückbereich des Grundstücks sieht im dritten Geschoss die Ausbildung eines Staffelgeschosses vor. Unter Anwendung des 16 m – Privilegs (Art. 6 Abs. 6 BayBO) kann somit die Abstandsfläche zum nördlich angrenzenden Nachbarn eingehalten werden.

Die Erschließung der beiden Gebäude sowie der Stellplätze erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrt über die Ferdinand-Tietz-Straße und über eine bestehende Zufahrt zwischen den Gebäuden Zollnerstraße 219 und 221. Innerhalb des Geltungsbereichs ist auch eine Wendemöglichkeit für PKWs vorgesehen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg ist für die Neubaumaßnahme die Errichtung von 24 Stellplätzen erforderlich. Zusätzlich ist ein Stellplatz für temporäres Parken (z.B. zum Be- und Entladen) vorgesehen. Die erforderlichen 42 Fahrradstellplätze werden in drei überdachten Fahrradabstellanlagen innerhalb des Geltungsbereichs angeordnet.

Hinsichtlich des Stellplatznachweises für das gesamte Areal der ADH ist zu berücksichtigen, dass die verbleibenden acht Bestandsgebäude mit 60 Wohneinheiten, bereits 1936 genehmigt wurden – zu einer Zeit als es noch keine Garagen-/Stellplatzverordnung gab - und deshalb bauordnungsrechtlich kein Nachweis erforderlich ist. Lediglich für eine von der ADH als Büro genutzte Wohneinheit ist bauordnungsrechtlich ein Stellplatz erforderlich und auf dem Grundstück nachgewiesen. Für das 1988 ergänzte Gebäude Hauptsmoorstraße Nr. 7 mit drei Wohneinheiten sind drei offene Stellplätze im Bereich der Hauptsmoorstraße genehmigt.

## **6. Grünordnung/ Eingriffs-Ausgleichs-Regelung**

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Darüber hinaus wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, der Teil der Vorhabenpläne ist. Die Grundstücksfreiflächen sollen attraktiv gestaltet werden und sehen die Errichtung eines Kinderspielplatzes mit Sitzgelegenheiten zum Verweilen vor. Zur Minimierung der Versiegelung sollen Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Die offenen Stellplatzflächen sollen durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert werden. Für die Flachdächer der neuen Gebäude ist eine extensive Begrünung festgesetzt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt findet die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung keine Anwendung. Gemäß den Bestimmungen des § 13 a gelten Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für den Bereich gilt jedoch die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg. Für die neun entfallenden Bäume sind innerhalb des Geltungsbereichs 10 standortheimische hochstämmige Laubbäume als Ersatz vorgesehen.

## **7. Umweltbericht/ Umweltbelange**

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

## **8. Durchführungsvertrag**

Neben dem Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren auch der Abschluss eines Durchführungsvertrags erforderlich.

Der Durchführungsvertrag befindet sich noch in Abstimmung zwischen der Stadt Bamberg und dem Vorhabenträger. Neben der Festlegung von Sicherheitsleistungen besteht auch noch bezüglich der Sozialklausel Abstimmungsbedarf. Der aktuelle Stand des Vertrags liegt den Fraktionsunterlagen bei.

Vor Fassung des Satzungsbeschlusses muss der Durchführungsvertrag abgestimmt und unterschrieben vorliegen.

## **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 Arbeitsbeschaffungsstelle des Handwerks 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. 408 für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 08.03.2017 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 408 vom 08.03.2017.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
6. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	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: Antrag des Vorhabenträgers Arbeitsbeschaffungsstelle des Handwerks e. G auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Anlage 2: erste Entwurfsvarianten für perspektivische Entwicklung des Gesamtgrundstücks

#### Verteiler:

-