

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/0759-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 15.02.2017</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 402 A Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Änderung des Baulinienplanes Nr. 122 B "Wohnanlage Mittelbachstraße" 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>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 Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e. G. (Vorhabenträger) 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 den Vorhabenträger Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G. als Erbbauberechtigter und künftiger Eigentümer der beplanten Flurstücke wird mit Schreiben vom 23.02.2016 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt (Anlage 1).

Im Rahmen des Vorhabens beabsichtigt der Vorhabenträger, die zwischen Memmelsdorfer Straße und Mittelbachstraße liegende Wohnsiedlung sowie den Kinderhort „Luise Scheppler“ im Geltungsbereich abzureißen und sowohl eine Wohnsiedlung mit Mietwohnungen als auch eine Kindertagesstätte neu zu errichten.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 402 A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die den Neubau der Wohnsiedlung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte auf einer Fläche für den Gemeinbedarf geschaffen werden.

2. Art des Verfahrens

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 402 A sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden. Er wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grün-

ordnungsplan aufgestellt. Da es sich um ein bereits beplantes und bebautes Gebiet handelt kann gemäß § 13a BauGB von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Zum Bebauungsplankonzept 402 A wird im nächsten Verfahrensschritt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und ein Immissionsgutachten erstellt.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt circa 4 km nordöstlich des Stadtzentrums am nordwestlichen Stadtrand Bambergs und am nördlichen Rand der Gartenstadt.

Die Mittelbachstraße verläuft in einem Bogen südöstlich der Memmelsdorfer Straße nahezu parallel zu dieser. Die Mittelbachstraße zweigt nach Norden von der Straße „Am Spinnseyer“ ab und mündet nach circa 500 m wieder in diese ein. Über die Hauptsmoorstraße ist die Straße „Am Spinnseyer“ mit der Memmelsdorfer Straße verbunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Konzeptes Nr. 402 A umfasst eine Fläche von circa 1,29 ha. Zum Plangebiet gehören die Flurstücke mit den Nummern 7601/1, 7601/7, 7601/6, 7601/5 ganz und teilweise die Fl. Nr. 7501.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Grünstreifen entlang der Memmelsdorfer Straße, im Osten durch die Grünanlage westlich der Hauptsmoorstraße und im Süden durch die bestehende Bebauung südlich der Mittelbachstraße begrenzt. Im Südwesten schließt bestehende Wohnbebauung an den Geltungsbereich an.

Das Grundstück ist gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz und an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sowie mit allen wichtigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Zudem ist im Stadtteil Gartenstadt die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und soziale Grundversorgung gewährleistet.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg werden die Fl. Nrn. 7601/7 und 7601/5 im Teilplan Art der Nutzung als „Wohnbaufläche“, die Fl. Nr. 7601/6 als Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten, und die Flurstücksnummern 7501 und 7601/1 als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Östlich und nördlich grenzen „allgemeine Grünflächen“ an den Geltungsbereich an. Der nördliche Grünstreifen entlang der Memmelsdorfer Straße weist die Signatur „Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ auf.

Im Teilplan Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als „Wohnsiedlungsbereich“ dargestellt. Der Kinderhort ist durch das entsprechende Planzeichen gem. Teilplan Art der Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung gekennzeichnet.

Die Gemeinbedarfsfläche für die Kindergartennutzung soll künftig am südlichen Rand der Fl. Nr. 7601/5 dargestellt werden. Diese geringfügige Änderung veranlasst eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Teilplan Art der Nutzung und Teilplan Landschaftsplan. Diese soll im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) durchgeführt werden.

4.2 Planungsrechtliche Grundlage

Der geltende Baulinienplan Nr. 122 B vom 22.10.1953 bildet die bestehende Wohnsiedlung inklusive Nebengebäude ab. Durch die Umplanung und Neustrukturierung der künftigen Bebauung wird eine Änderung des rechtskräftigen Baulinienplans veranlasst. Die Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 122 B im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 402 A werden außer Kraft gesetzt, sobald dieser Rechtskraft erlangt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke, die künftig zum Teil als allgemeines Wohngebiet, zum Teil als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden sollen, befinden sich im Besitz der Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G. und werden bisher von der Stadt Bamberg in Erbbaupacht an die Baugenossenschaft verliehen. Die Baugenossenschaft will die betreffenden Grundstücke künftig von der Stadt Bamberg erwerben. Eine Behandlung im Finanzsenat steht zu erwarten.

5. Behandlung im Stadtgestaltungsbeirat

Das Projekt wurde im Vorfeld des Verfahrens dreimal im Stadtgestaltungsbeirat vorgestellt und behandelt. Die dort erarbeiteten Änderungsvorschläge sind in die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 402 A eingeflossen (siehe Ergebnisprotokolle des SGB vom 25.09.2014, 20.01.2015 und 26.03.2015 – Anlage 2).

6. Konzept der städtebaulichen Planung

Der Vorhabenplan des Architekturbüros Eis Architekten sieht auf einem circa 1,29 ha großen Plangebiet zwischen Memmelsdorfer Straße und Mittelbachstraße anstelle der abgebrochenen Wohngebäude mit 96 Wohneinheiten die Neuerrichtung von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 69 Mietwohnungen sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte vor.

Auf den Grundstücken ist die Errichtung einer Wohnanlage mit III- bis IV-geschossiger Bebauung geplant. Die geplanten Wohnungsgrößen liegen zwischen 55 und 89 m².

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs bildet die neu zu errichtende Kindertagesstätte mit I bis II Geschossen den Abschluss.

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird in Übereinstimmung mit der geplanten Nutzung zum Großteil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der südliche Bereich, in dem die Kindertagesstätte verortet sein wird, wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- Kindertagesstätte“ 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 um 50% sind zulässig.

- Abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe

In der Fläche für den Gemeinbedarf werden die Abstandsflächen teilweise nicht eingehalten. Die östlichen Baugrenzen der Kindertagesstätte liegen teilweise auf der Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze. Bisher bilden die Rückwände der Nebenanlagen oder eine Mauer die Grenze zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Wohngebiet. Es ist geplant, diese Abgrenzung auch weiterhin beizubehalten. Die Mauer soll erhalten bleiben oder gegebenenfalls neu errichtet werden.

Einen Teil dieser Abgrenzung bildet künftig die Ostfassade der Kindertagesstätte. Die durch die Positionierung des Gebäudes auf die öffentliche Grünfläche fallenden Abstandsflächen beeinträchtigen keine privaten Belange.

- Stellplätze, Verkehr und Erschließung

Die geplante Wohnanlage wird durch die Mittelbachstraße, die Kindertagesstätte sowohl durch die Straße „Am Spinnseyer“ als auch durch die Mittelbachstraße erschlossen. Die Mittelbachstraße ist eine Einbahnstraße, es gilt eine maximale Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Auf der linken (südlichen) Straßenseite ist das Parken erlaubt. Der bestehende Gehweg auf der rechten Straßenseite wird im Zuge der Bebauung verbreitert. Hier wird künftig ein 1,75 m breiter Gehweg zur Verfügung stehen.

Für das Neubauvorhaben müssen insgesamt 69 Stellplätze nachgewiesen werden. Je 2 weitere Stellplätze werden für die Dienstleistungs- bzw. Büroeinheit im Wohngebäude 6 errichtet. Zur Kindertagesstätte gehören 3 Stellplätze; weitere 2 Stellplätze werden für Besucher vorgehalten. Insgesamt werden 78 Stellplätze neu errichtet. Ein Großteil der Stellplätze (36 St.) wird auf einer am westlichen Rand des Geltungsbereichs neu errichteten Parkpalette nachgewiesen. Weitere Stellplätze werden als Carports entlang der Mittelbachstraße realisiert.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg muss für die neugeplante Wohnanlage eine bestimmte Anzahl von Fahrradstellplätzen geschaffen werden. Diese müssen stufenlos erreichbar und gut zugänglich sowie möglichst oberirdisch verortet sein.

- Rettungsweg

Der auf insgesamt 1,75 m verbreiterte nördliche Gehweg ist so konzipiert, dass er durch Rettungsgeräte der Feuerwehr genutzt werden kann. Abzüglich eines 2 Meter breiten Parkierungstreifens am südlichen Straßenrand wird den Rettungsgeräten der Feuerwehr somit eine Fahrbahnbreite von 5,25 m bereitgestellt. Jedem Gebäude wurde eine Aufstellfläche für Rettungsgeräte der Feuerwehr zugeordnet. Diese Fläche darf nicht bebaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden.

- Privater Spielplatz

Für die Kinder, die in der Wohnanlage leben, wird eine Spielfläche gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Bamberg zwischen Parkpalette und Mehrfamilienhaus 1 ausgewiesen.

7. Grünordnung / Eingriffs-Ausgleich-Regelung

Die bisher begrünten Höfe werden größtenteils durch die neue Bebauung überplant. Durch diese Neuplanung wird ein großer Teil des Baumbestandes auf den Grundstücken entfallen. Entlang der Mittelbachstraße wird ein Korridor für Rettungsgeräte der Feuerwehr zur Verfügung gestellt, zudem werden Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr vor den Gebäuden ausgewiesen. Diese Bereiche sind größtenteils von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

In die Neuplanung lassen sich 20 der bestehenden Bäume integrieren. Für 31 Bäume, die gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken vorzunehmen.

Für die Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen eignen sich sowohl der Rand des Außenspielbereichs der Kindertagesstätte, als auch der Bereich des künftigen Kinderspielplatzes im Westen des Plangebietes zwischen Parkpalette und Mehrfamilienhaus 1. Die genaue Lage der neuzupflanzenden Einzelbäume unter Beachtung möglicher Leitungen, etc. ist über den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu ermitteln und festzulegen.

Für die Entwässerung der Oberflächenwasser der Dächer werden je Mehrfamilienhaus vier Rigolenstränge verlegt. Dadurch soll das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück selbst versickert werden und nicht die Kapazitäten der öffentlichen Kanalisation belasten.

Durch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschriebene Maßnahmen sollen negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden oder vermindert werden (extensive Flachdachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, etc.). Zudem werden durch die vom Vorhabenträger beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gegebenenfalls weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung negativer Auswirkungen auf die Umwelt veranlasst.

8. Umweltprüfung / Immissionsschutz

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

Zur Verbesserung der Wohnqualität durch Verringerung der Lärmbelastung – insbesondere ausgehend vom Verkehr auf der Memmelsdorfer Straße werden die neu geplanten Wohngebäude parallel zur Memmelsdorfer Straße angeordnet und bilden in Verbund mit den Treppenhäusern eine geschlossene Häuserkette. Durch die Abschirmung des Verkehrslärms soll auch die bestehende Wohnbebauung südlich der Mittelbachstraße profitieren. Alle Flächen für den Aufenthalt im Freien sind auf der Südseite der Wohngebäude angeordnet. Die Gestaltung der Wohngrundrisse sieht die Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume zur lärmabgewandten Südseite vor. Lärmunempfindliche Räume für die Haustechnik, Kellerersatzräume, etc. werden an der Nordseite angeordnet.

Auch die Kindertagesstätte wird dem Verkehrslärm weniger ausgesetzt sein als der bisherige Kinderhort, da ihr Standort von der stark befahrenen Straße weg nach Süden verschoben wurde. Die Außenspielfläche ist in

Richtung der ruhigeren Mittelbachstraße orientiert und somit vom Verkehr der Hauptsmoorstraße abgewandt.

Weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz werden gegebenenfalls durch das in Auftrag gegebene Immissionsgutachten vorgeschlagen (z.B. schalldämmende Bauteile, etc.) und im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert.

9. Durchführungsvertrag

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

Die Inhalte, wie beispielsweise die Übernahme von Kosten und die Einhaltung von vereinbarten Fristen, die Berücksichtigung einer sozialen Komponente, etc. werden im weiteren Verfahren präzisiert und abgestimmt.

10. Kindertagesstätte

Im Zuge der Haushaltsberatungen wurde die Notwendigkeit der Schaffung zusätzlicher Betreuungskapazitäten für Kinder unter Drei, Kindergarten- und Schulkinder vom Stadtrat auf Vorschlag der Verwaltung in Zahlen gegossen.

Neben den kassenwirksamen Haushaltsmitteln für das Jahr 2017 (zur Abfinanzierung von Maria Hilf, Friedrich Oberlin, Am Stadion und Erweiterung St. Gisela) wurde eine Verpflichtungsermächtigung für die Realisierung des Luise Scheppeler Kinderhauses in Höhe von 1.327.000,00 € zur Schaffung eines Kinderhauses mit 60 Plätzen für Kinder ab 2,5 Jahren festgelegt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates und des Vorhabenträgers zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat gibt dem Antrag der Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis e. G. auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens statt.
3. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 402 A.
4. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 402 A vom 08.03.2017.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
6. Der Bau- und Werksenat 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 1 – Antrag Baugenossenschaft 23.02.2016
- Anlage 2 – Protokoll SGB Bamberg 25.09.2014,
Protokoll SGB Bamberg 20.01.2015,
Protokoll SGB Bamberg 26.03.2015

Verteiler: