

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: 23 Immobilienmanagement</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/0811-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 08.03.2017 Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 242 F - Wohnen im Ulanenpark - für das Gebiet zwischen Kapellenstraße, Magdalenenstraße, Nürnberger Straße, Theresienstraße, Hedwigstraße, Erlichstraße und Jägerstraße</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>05.04.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.04.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
05.04.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- **Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Bericht über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- **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. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Das Vorhaben wurde mit dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept zuletzt am 15.07.2014 dem Bau- und Werksenat zur Beschlussfassung für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgelegt.

In der Zwischenzeit wurde die Planung weiterentwickelt. Die in diesem Zusammenhang geführten Verhandlungen mit den Alteigentümern bezüglich der Mitwirkungsbereitschaft zu notwendigen Flächentauschen oder zum Verkauf von Flächen nahmen dabei sowohl zeitlich als auch planerisch Einfluss auf den Planungsverlauf.

Um ein aussagekräftiges Gesamtkonzept in Bezug auf die zu erwartenden Erschließungs- und Entwässerungsanlagen zu erhalten, wurde ein Fachbüro mit der Ausarbeitung einer Vorplanung beauftragt. Zeitgleich wurde über das Baureferat eine Koordinierungsgruppe gebildet, die in turnusmäßigen Arbeitsgesprächen diese Planungen unterstützte und verifizierte. Zum aktuellen Stand des Bebauungsplan-Entwurfes liegt nun ein belastbarer Planungsstand zur Gesamterschließung vor, der sich in den im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen widerspiegelt. In der jetzt vorliegenden Form sind sämtliche Belange u.a. aus verkehrstechnischer, feuerwehrtechnischer und entwässerungstechnischer Sicht berücksichtigt.

Zur Absicherung der Planung wurden weitere umweltrelevante Belange überprüft und Lösungsvorschläge erarbeitet. So wurde zur Ausarbeitung der für den Bebauungsplan erforderlichen Grünordnung ein entsprechendes Fachbüro beauftragt. Ferner wurde ein Schallschutzgutachten gefertigt, um eine nachhaltige Berücksichtigung der bestehenden und zu erwartenden Belastungen zu gewährleisten. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse wurden im Planungsprozess und zuletzt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

2. Umlegung und Grunderwerb

Das städtische Immobilienmanagement hat die Ziele des Bebauungsplans zwischenzeitlich im Rahmen einer privaten Bodenordnung mit allen betroffenen Grundstückseigentümern durch notarielle Verträge umgesetzt. Im Wege dieser Tauschverträge konnte dabei sowohl sichergestellt werden, dass die Stadt Bamberg Eigentümerin sämtlicher Erschließungsflächen wird, als auch, dass alle Bauplätze im Geltungsbereich sofort nach Abschluss der Erschließungsarbeiten bebaubar sein werden, ohne dass es zusätzlicher vertraglicher Regelungen unter den Privateigentümern bedarf. Angesichts dieser positiven Entwicklung hat der Umlegungsausschuss in seiner Sitzung vom 21.04.2016 beschlossen, auf die Einleitung eines amtlichen Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB zu verzichten.

Die Flächen für den Einzelhandels- und Wohnkomplex in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes sowie für das Gesundheitszentrum unmittelbar südlich davon sind bereits an die Vorhabenträger veräußert. Die Erteilung der Baugenehmigungen bzw. sogar der Beginn der Tiefbauarbeiten für die jeweiligen Tiefgaragen sind bereits erfolgt.

3. 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 Werkssenates vom 15.07.2014 wurde die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 242 F in der Fassung vom 15.07.2014 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 22.09.2014 bis zum 13.10.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die in der Auslegungszeit eingegangenen Bitten um Fristverlängerungen wurden zugelassen und im Abwägungsprozess berücksichtigt.

4. Behandlung der Anregungen

Während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gingen die nachfolgenden Schreiben ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage 1 tabellarisch und bei den Privatpersonen anonym (Bürger A – N) behandelt.

4.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Arbeitsgemeinschaft der Älteren Bürger Bamberg A.R.G.E | mit Schreiben vom 03.08.2014 |
| 2. Ordnungsamt | mit Schreiben vom 05.09.2014 |
| 3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken | mit Schreiben vom 23.09.2014 |
| 4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | mit Schreiben vom 25.09.2014 |
| 5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | mit Schreiben vom 29.09.2014 |
| 6. Bayernwerk AG | mit Schreiben vom 29.09.2014 |
| 7. Deutsche Telekom Technik GmbH | mit Schreiben vom 30.09.2014 |
| 8. Wirtschaftsförderung | mit Schreiben vom 30.09.2014 |
| 9. Bauordnungsamt | mit Schreiben vom 01.10.2014 |
| 10. Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg | mit Schreiben vom 06.10.2014 |
| 11. Familienbeirat Bamberg | mit Schreiben vom 07.10.2014 |

12. Zentrum Welterbe Bamberg	mit Schreiben vom 07.10.2014
13. Stadtjugendamt	mit Schreiben vom 08.10.2014
14. Amt f. Umwelt-, Brand-, u. Katastrophenschutz	mit Schreiben vom 09.10.2014
15. Bürgerverein Wunderburg e. V.	mit Schreiben vom 10.10.2014
16. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 13.10.2014
17. Immobilienmanagement	mit Schreiben vom 13.10.2014
18. Kabel Deutschland	mit Schreiben vom 14.10.2014
19. Stadtwerke Bamberg	mit Schreiben vom 15.10.2014
20. Freiwillige Feuerwehr Bamberg	mit Schreiben vom 31.10.2014
21. Fleischerinnung Bamberg Stadt und Land	mit Schreiben vom 20.12.2014

4.2 Öffentlichkeit

1. Bürger A	mit Schreiben vom 25.09.2014
2. Bürger B	mit Schreiben vom 29.09.2014
3. Bürger C	mit Schreiben vom 29.09.2014
4. Bürger D mit mehreren Unterschriften lokaler Gewerbetreibender	mit Schreiben vom 05.10.2014
5. Bürger E im Namen weiterer Unterzeichner	mit Schreiben vom 11.10.2014
6. Bürger F	mit Schreiben vom 12.10.2014
7. Bürger G	mit Schreiben vom 13.10.2014
8. Bürger H	mit Schreiben vom 18.10.2014
9. Bürger I	mit Schreiben vom 10.11.2014
10. Bürger J	mit Schreiben vom 10.09.2015
11. Bürger K	mit Schreiben vom 03.03.2016
12. Bürger L	mit Schreiben vom 04.04.2016
13. Bürger M	mit Schreiben vom 23.05.2016
14. Bürger N	mit Schreiben vom 05.11.2016

5. Änderungen und Ergänzungen des städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplanentwurf Nr. 242 F

An der grundsätzlichen städtebaulichen Ausprägung und Grundordnung des Planungskonzepts vom 15.07.2014 wurde festgehalten. Bedingt durch die Verhandlungsergebnisse mit den Alteigentümern, der weiteren Präzisierung der technischen Belange, u.a. der Erschließung und Entwässerung, der Entwicklung und teilweise bereits erteilten Genehmigungen für die ersten zwei Bauabschnitte sowie der Berücksichtigung der Anregungen aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, ergeben sich die nachfolgend kurz beschriebenen Änderungen und Ergänzungen des Rahmenplanes:



Städtebaulicher Entwurf vom Juli 2014



Städtebaulicher Entwurf April 2017

Änderungen im Eckbereich Jägerstraße/Kapellenstraße (GE 1 jetzt MI 1)

Grundsätzlich wird an der städtebaulichen und architektonischen Grundintention für diese aus städtebaulicher Sicht wichtige Ecksituation weiter festgehalten. Berücksichtigt wurde in der jetzt vorliegenden Fassung die zwischenzeitlich genehmigte Planung. Diese beruht im Wesentlichen auf den planungsrechtlichen Kernaussagen des „alten“ noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 242 E, dem Entwurfskonzept des aus dem durchgeführten Interessenbekundungsverfahren ausgewählten Vorhabenträgers und den gestalterischen und städtebaulichen Empfehlungen des Gestaltungsbeirates.

Die Ausgestaltung der Geschosse bleibt mit max. vier Geschossen gleich. Allerdings ist das letzte Geschoss als zurückspringendes Staffelgeschoss auszubilden, um die max. Gebäudehöhe zur Jäger- und zur Kapellenstraße an der straßenständigen Gebäudeflucht auf drei Geschosse zu begrenzen. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist ein Mischgebiet angedacht, welches durch Gutachten belegt, auch den Einzelhandel in der vorgesehenen Größe von bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zulässt.

Für das konkrete Vorhaben eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Quartiersversorger im Erdgeschoss wurde zuletzt mit Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 09.11.2016 und Baugenehmigung vom 08.12.2016 die bauordnungsrechtliche Legitimation für eine rasche Umsetzung erwirkt.

Bebauung an der Erlichstraße – Gesundheitszentrum (WA 1 jetzt MI 2)

Die Planung sieht ein multifunktionales Gesundheitszentrum mit Praxen, Apotheke, Café, Wohn-/Pflegeapartements mit Tagespflege (Kooperation mit der Sozialstiftung), Wohnungen und Tiefgarage vor. Das konkrete Vorhaben durchlief einen längeren Planungsprozess und wurde u. a. auch mehrmals im Gestaltungsbeirat behandelt. Aufgrund der sehr komplexen Anforderungen an die geplanten Nutzungen wurde an dieser Stelle die städtebauliche Figur entsprechend geändert. Es liegt nun ein allseitig geschlossener Block vor, der den neu zu schaffenden Quartierseingang an seiner Südseite gegenüber dem Quartiersversorger deutlich fasst. Die bisher schon vorgesehene Geschossigkeit zur Erlichstraße mit vier Geschossen wird im Bebauungsplan-Entwurf für den gesamten Baukörper übernommen. Aus städtebaulichen und architektonischen Gründen ist das vierte Geschoss zu allen Seiten nach Art eines Staffelgeschosses eingerückt.

Der Bau- und Werkssenat hat in seiner Sitzung am 09. November 2016 der Erteilung der Baugenehmigung für das konkrete Bauvorhaben der Stadtbau GmbH zugestimmt. Zur Umsetzung des Vorhabens wurden Befreiungen von dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 242 E erteilt. Das Bauvorhaben der Stadtbau GmbH hat sich dabei bereits an den Festsetzungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans Nr. 242 F ausgerichtet, so dass im Verhältnis zwischen dem Hochbauvorhaben und dem Bebauungsplan Nr. 242 F (in der aktuellen Fassung) keine Abweichungen bestehen.

Bebauung nördlich der zentralen Grünfläche (WA 2, WA 4 und WA 7)

Die ursprünglich drei einzelnen Baukörper wurden aufgrund städtebaulicher und erschließungstechnischer Anforderungen zu zwei Baukörpern zusammengefasst. Die Geschossigkeit (bisher III) wurde angesichts der sehr hohen Wohnungsnachfrage in Bamberg im Sinne einer maßvollen und konzeptionell vertretbaren Nachverdichtung um ein zusätzliches Staffelgeschoss auf III + ST erhöht. Aufgrund planerischer Überlegungen im Zusammenhang mit den notwendigen Tiefgaragen wurden die Baukörper etwas nach Norden verschoben.

WA 6

Bezogen auf die Typologie des Rahmenplanes wird die grundsätzliche Ordnung beibehalten. Nur die numerische Zuordnung des Baugebietes wird von ursprünglich WA 6 im Rahmenplan auf WA 2 im Bebauungsplan-Entwurf angepasst.

WA 9

Das Baugebiet Nr. 9 des Rahmenplans ist jetzt WA 7 im Bebauungsplan-Entwurf. Aufgrund der weiter oben beschriebenen Verhandlungen mit dem Eigentümer der Kapellenstraße 26a haben sich hier Anpassungen der geplanten Grundstückszuschnitte ergeben. Des Weiteren hat sich die Anforderung ergeben, den weiter öst-

lich vorgesehenen öffentlichen Spielplatz über einen Fußweg an die Planstraße C anzubinden. In der Folge wurden die Baurechte bzw. Baukörper von ursprünglich 8 auf jetzt 7 reduziert.

WA 11

Dieses Baugebiet wurde zugunsten des jetzt geplanten öffentlichen Spielplatzes und der damit verbundenen Schaffung hochwertiger Freiflächen reduziert und trägt jetzt die Bezeichnung WA 8.

Bebauung entlang der Hedwigstraße (WA 12 und 13)

Hier wurde zugunsten der Verbesserung der städtebaulichen Vermittlungsfunktion zwischen den Bestandsgebäuden an der Erlichstraße und den fünfgeschossigen Baukörpern an der Ecke Theresienstraße/Hedwigstraße eine Rücknahme der Höhe von ursprünglich drei Geschossen auf jetzt zwei Geschosse + Staffelgeschoss (WA 13) im südlichen Bereich und nördlich anschließend (WA 12) von ursprünglich vier Geschossen auf jetzt drei + Staffelgeschoss vorgenommen.

Zentrale Reihenhäuser (WA 3, 5 und 8)

Während die Anzahl der Häuser (22 Einheiten) unverändert bleibt, wurden lediglich die Stichstraßen (jetzt Planstraßen B1 und B2, vormals D1 und D2) leicht verkürzt. Dies ist aufgrund der Abstimmungen im Rahmen der Fortschreibung der Erschließungsplanung und zugunsten eines gefälligeren Übergangs zur zentralen „Grünlinie“ geschehen.

Zweite Reihe hinter dem Bestand an der Erlichstraße (WA 15 bis WA 18)

Aufgrund der Verhandlungen mit den Alteigentümern und den daraus hervorgegangenen Vereinbarungen wurde von der ursprünglich versetzt angeordneten Baukörpersituierung entlang der Planstraße D (jetzt Planstraße B) Abstand genommen. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang auch die topographischen Zwangspunkte, die eine Abböschung von der Planstraße B hin zu den Höhenlagen der Bestandsgrundstücke an der Erlichstraße ergeben. Die geplante Straße (Planstraße B) liegt höher als das derzeitige Gelände. In diesem Zusammenhang wurden die Haustypen parallel der Planstraße ausgerichtet und bis fast an die Straßenkante verschoben. So ist die Möglichkeit gegeben, eine funktionale Zufahrt über die Planstraße in den rückwärtigen Hofbereich zu ermöglichen. Weiter wird durch die damit einhergehende Verlagerung der Stellplätze in den Innenbereich die Qualität des Straßenbildes an der Planstraße B verbessert.

Aus städtebaulicher Sicht wird durch die Festsetzung eines Staffelgeschosses eine klare Kante zur Planstraße geschaffen und gleichzeitig eine vermittelnde Geste zwischen dem Bestand an der Erlichstraße und den zentralen Reihenhäusern erzeugt.

Baulückenschluss an der Erlichstraße (WA 19)

Im Prinzip ist hier nur eine geringfügige Anpassung erfolgt. Die ursprünglich dreigeschossige Formulierung wurde jetzt an die Eigenart der Nachbarbebauung angepasst und folgt nun mit zwei Geschossen + Dachgeschoss dem typischen Ortsbild.

Ergänzender Baulückenschluss an der Erlichstraße

Aufgrund des Fortschreibens der städtebaulichen Konzeption und der Erkenntnisse aus den Verhandlungen mit den Alteigentümern, wird ein Lückenschluss zwischen den Hausnummern Erlichstraße 15 und 23 vorgesehen. Hier wird in konsequenter Weise die maßvolle Verdichtung des bestehenden Blockrandes unterstützt.

Verlauf der Planstraße A oberhalb des Einmündungsbereiches zur Erlichstraße

Aufgrund der Fortschreibung der Erschließungsplanung, u. a. unter Berücksichtigung fahrgeometrischer Anforderungen und topographischer Zwangspunkte, wurde der Straßenverlauf entsprechend abgeändert. Der Verlauf folgt jetzt nicht mehr der nördlichen Grundstücksgrenze der Erlichstraße 15 sondern erstreckt sich entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des MI 2 vormals WA 1. In diesem Zusammenhang wurde auch der geplante Baumstandort verlagert.

Planstraßen und Erschließung

Das grundsätzlich erarbeitete Erschließungskonzept wurde beibehalten und weiterentwickelt. Der im Rahmenplan im Rückraum der Kapellenstraße angedachte Erschließungsweg für die Alteigentümer wird als privates Geh- und Fahrrecht für die Anlieger ausgewiesen. Eine weitere Zufahrt für eine bestehende Garage wird mit eingeplant. Zudem wurde an der Hedwigstraße eine Zufahrt (Feuerwehruzufahrt) für das MI 3 (vormals WA 11) vorgesehen.

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

Es wird beantragt, die vorgeschlagene Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen, den Bebauungsplan-Entwurf vom 05.04.2017 zu billigen und den Auftrag, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, an die Verwaltung zu erteilen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242 F vom 05. April 2017 sowie den Entwurf der Begründung vom 05. April 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242 F vom 05. April 2017 sowie zum Entwurf der Begründung vom 05. April 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 Stellungnahmen

Anlage 2 – Glaskontor Konzept Juli 2014

Anlage 3 – Glaskontor Entwurf April 2017

Verteiler:

-