

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 61 Stadtplanungsamt  Beteiligt:	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2017/1049-61</b>  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Aktenzeichen:</b> <b>Datum:</b> 25.07.2017 <b>Referent:</b> Beese Thomas						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 408 mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Zollnerstraße 205, Ecke Ferdinand-Tietz-Straße</b>  <b>Änderung der Baulinienpläne Nr. 129 und 122 A</b>  <b>-Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b>  <b>-Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>  <b>-Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</b>  <b>-Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB</b></p>							
Beratungsfolge: <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>20.09.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	20.09.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
20.09.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenates vom 08.03.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 408 in der Fassung vom 08.03.2017 nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 03.04. bis 08.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### 2. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein.

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

1. FB 6 AE, mit Schreiben vom 28.03.2017
2. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung, mit Schreiben vom 29.03.2017
3. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 03.04.2017
4. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 05.04.2017
5. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, Sachbereich Verkehr, mit Schreiben vom 12.04.2017

6. Stadtjugendring Bamberg, mit Schreiben vom 18.04.2017
7. Bayernwerk, mit Schreiben vom 18.04.2017
8. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 19.04.2017→
9. Zentrum Welterbe, mit Schreiben vom 20.04.2017→
10. Freiwillige Feuerwehr, mit Schreiben vom 20.04.2017
11. Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 26.04.2017
12. Telekom Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 04.05.2017
13. Entsorgungs- und Baubetrieb, mit Schreiben vom 10.05.2017
14. Vodafone, mit Schreiben vom 08.05.2017
15. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 17.05.2017

#### B. Öffentlichkeit

Es gingen insgesamt 3 Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 408 ein. Aus Datenschutzgründen werden die jeweiligen Personen nicht namentlich aufgeführt und im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen als „Bürger A, B, C“ benannt.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in der Anlage 1 tabellarisch dargelegt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

### **3. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 08.03.2017**

Die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen haben nur zu geringfügigen Änderungen und Ergänzungen in der Planung geführt.

Es ergeben sich lediglich redaktionelle Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Begründung:

#### Festsetzungen des Bebauungsplans

- Auf Anregung des Umweltamts wurde durch den Vorhabenträger eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass aufgrund des Verkehrslärms an mehreren Fassaden Schallschutzfenster einzubauen sind. Eine entsprechende Festsetzung wurde redaktionell im Bebauungsplan ergänzt sowie die Fläche in der Plandarstellung mit der Signatur für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen kenntlich gemacht (siehe auch Pkt. 4).
- Angeregt durch eine Stellungnahme aus der Nachbarschaft wurde für die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen eine redaktionelle Klarstellung vorgenommen. Die festgesetzte max. Höhe der Einfriedungen von 1,0 m gilt nur zum öffentlichen Straßenraum. Zu den privaten Grundstücken gelten die Vorschriften der BayBO (Höhe max. 2,0 m).
- Auf Anregung des Umweltamts und des Entsorgungs- und Baubetriebs wurde unter 8.2 Pflanzgebote die Festsetzung ergänzt, dass zum Schutz der Kabel- und Leitungswege eine Wurzelsperre zum öffentlichen Raum einzubringen ist.

#### Hinweise des Bebauungsplans

- Aufgrund der ergänzten Festsetzungen zum Schallschutz wurde unter Hinweise ergänzt, dass die aufgeführten DIN Normen im Stadtplanungsamt einsehbar sind.
- Darüber hinaus wurde ergänzt, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 336 N die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs außer Kraft treten.

#### Begründung zum Bebauungsplan

- Analog zu den oben genannten Änderungen wurde die Begründung zu den jeweiligen Punkten ergänzt.
- Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wurde die gute Anbindung an den ÖPNV als redaktioneller Nachtrag in die Begründung aufgenommen.

- Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wurde die Beschreibung zur Anordnung der Stellplätze in der Begründung konkretisiert.

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten. Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans sind lediglich von geringfügiger und redaktioneller Art und dienen der Klarstellung der Festsetzungen (mit den jeweiligen Trägern abgestimmt). Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen und Ergänzungen kann auf eine erneute öffentliche Auslegung der Planung verzichtet werden.

Der Bebauungsplan wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

#### **4. Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung gefordert um die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen zu untersuchen. Der Vorhabenträger hat das Büro Wittmann, Valier und Partner mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Untersucht wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms (Schallquellen: Berliner Ring, Zollnerstraße und Ferdinand-Tietz-Straße) sowie der Parkplatz- und Anlagenlärm der benachbarten Bundespolizei.

Die Untersuchungen zum Parkplatz- und Anlagenlärm ergaben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für den Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden.

Die Untersuchungen zum Verkehrslärm ergaben, dass mit Ausnahme der Ost- und Nordfassade des östlichen Gebäudekörpers (Haus 2) die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschritten werden. An allen betroffenen Fassaden müssen deshalb Schallschutzfenster der Klasse III eingebaut werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde als redaktionelle Ergänzung in den Bebauungsplan übernommen.

Das Gutachten und die dadurch getroffenen Ergänzungen im Bebauungsplan wurden mit der zuständigen Fachdienststelle abgestimmt.

Da die Ergänzung nur das Vorhaben selbst betrifft und Auswirkungen der Ergänzung auf die Umgebung nicht vorhanden sind, wird die Öffentlichkeit durch die ergänzten Festsetzungen zum Schallschutz (Einbau von Schallschutzfenstern) nicht abwägungsrelevant berührt, sodass von einer erneuten Auslegung abgesehen werden kann.

#### **5. Durchführungsvertrag**

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

Die Verwaltung und die Arbeitsbeschaffungsstelle des Handwerks (ADH) e. G als Vorhabenträger haben den Entwurf des Durchführungsvertrags vom 08.03.2017 überarbeitet. Auf Anregung des Bau- und Werksenats wurde der Vorschlag zur Sozialklausel verändert. Die der Sozialklausel unterliegenden Wohnungen befinden sich nun im konkreten Vorhaben selbst.

Der Durchführungsvertrag befindet sich in letzter Abstimmung und wird mit den Unterlagen für die Sitzung des Bau- und Werksenats an die Fraktionen versandt und liegt spätestens bis zur Sitzung am 20. September 2017 unterschrieben vor.

#### **6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Es wird beantragt, die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen und für

den Bebauungsplan Nr. 408 vom 20.09.2017 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt aufgrund
  - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
  - b) der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung,
  - c) der Artikel 6. Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVGI. S. 588) in der zuletzt geänderten Fassung

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 408, bestehend aus Planzeichnung mit Text vom 20.09.2017 und den Vorhabenplänen vom 20.09.2017, als Satzung sowie die Begründung zum Bebauungsplan vom 20.09.2017.

## 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:

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

### Verteiler: