

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2011/0016-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 12.01.2011 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Krause Marie-Luise	
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 54 H Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 H mit integriertem Grünordnungsplan - Erweiterung Nahversorgungszentrum Würzburger Straße Gebiet zwischen Alter Würzburger Straße, Buger Straße und dem Zubringer zum Münchner Ring Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 G</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.02.2011	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung

- Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 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. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Das Vorhabenbezogene Bebauungsplan-Konzept – Fassung vom 22.09.2010 – lag gemäß Beschluss des Stadtentwicklungssenates vom 22.09.2010 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.10.2010 bis zum 15.11.2010 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Konzept gingen nachfolgend (s. Pkt. 4) aufgeführte Anregungen ein. Da diese Anregungen gleichzeitig Belange des Bebauungsplan- sowie des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens beinhalten, werden sie in beiden Verfahren parallel behandelt.

##### **2. Änderungen und Ergänzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Konzeptes**

Aufgrund der konkretisierten Bauplanungen und weiterer Untersuchungen des Baugebietes durch

den Vorhabenträger sowie aufgrund eingegangener Anregungen ergibt sich eine Konkretisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Konzeptes vom 22.09.2010.

Folgende Änderungen wurden in den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet:

- Die beiden geplanten Gebäude werden mit „Gebäude 1“ (im Nordosten) und „Gebäude 2“ (im Südosten) klar gekennzeichnet.
- Die geplanten Baugrenzen wurden an die konkretisierte Bauplanung angepasst:

Gebäude 1: Baugrenze im Eingangsbereich (Südwesten) wird um ca. 2 m erweitert – somit liegt das Vordach innerhalb des Baurechtsrahmens

Gebäude 2: Die nahezu dreieckige Gebäudespitze im Nordosten wird geringfügig innerhalb der Bauverbotszone vergrößert – abgestimmt am 02.12.2010 mit dem zuständigen staatlichen Bauamt – Straßenbauamt.

- Die geplante Schallschutzwand entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze – östlich des Gebäudes 1 entfällt, da die Warenanlieferungen während des Nachtzeitraumes ausgeschlossen werden.
- Im Bereich der Stellplätze (im Nordwesten) werden 7 Pflanzgebote für Bäume eingetragen (bisher nur 5 Bäume an z.T. anderen Standorten).  
Das Grünordnungskonzept als Anlage zur Begründung wurde ebenfalls dahingehend geändert.
- Östlich des Gebäudes 1 wird im Bereich der Anlieferung eine kleine gepflasterte Fläche geplant, die im Bereich der Bauverbotszone liegt und mit dem Staatlichen Bauamt – Straßenbauamt am 02.12.2010 abgestimmt wurde.
- Für die Stromversorgung ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke erforderlich – da dafür 2 Möglichkeiten bestehen, werden beide Trassenführungen als Leitungsrecht gesichert.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Konzept wurden wie folgt geändert:

- Die Auflagen und Hinweise des Staatlichen Bauamtes – Straßenbauamt werden nachrichtlich übernommen (unter B. Nachrichtliche Übernahmen).
- Die unter Pkt. 1.1. festgesetzten LKW-Nachanlieferungen werden ausgeschlossen.
- Die Ausführungen des Umweltamtes-Naturschutz zum Artenschutz sowie zum Freiflächengestaltungsplan wurden (unter den Pkten. 9.4 und 9.5) ergänzt.
- In Punkt 7 wird Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit dem Unterpunkt 7.1 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ergänzt.
- Die im Punkt 7.1 des Bebauungsplan-Konzeptes festgesetzte Aktive Schallschutzmaßnahme entfällt, da durch Wegfall der Nachanlieferungen auch die dafür notwendige Lärmschutzwand entfällt.
- Die im Pkt. 9.1 festgesetzte extensiv zu begrünende Dachfläche von bisher mindestens 600 m<sup>2</sup> wird nunmehr auf mindestens 750 m<sup>2</sup> erhöht – aufgrund der Anregungen des Umweltamtes - Naturschutz.

Entsprechend wurden diese Änderungen auch in die Begründung übertragen. Weiterhin wurde das Begründungs-Konzept geändert:

- Unter Punkt 4. Planungskonzept wurde das bisherige Bodengutachten vom 23.08.2010 (vom Büro Gartieser & Piewak) mit einer aktuellen Stellungnahme des Büros vom 06.12.2010 zur Standsicherheit der Böschung zum Münchner Ring ergänzt.

Die Überschreitung der als Obergrenze für den Drogeriemarkt durch die GMA festgelegten 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf nun 780 m<sup>2</sup> wird begründet.

Eine Information zur Gewährleistung des Brandschutzes wird ergänzt.

- Unter Punkt 6. Grünordnung / Eingriffsregelung Artenschutz wird nachgetragen, dass der Fällantrag für entfallende Bäume bereits gestellt und vom Umweltamt genehmigt wurde.

Desweiteren wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (s. Anlage zur Begründung) dahingehend überarbeitet, die Zeiten für Baumfällungen einzuschränken, was ebenfalls in der Begründung ergänzt wurde.

### 3. Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Durchführungsvertrag als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplanes dem Stadtentwicklungssenat zur Billigung vorgelegt. Er wird zwischen dem Vorhabenträger Retail Development GmbH Bamberg und der Stadt Bamberg abgeschlossen und regelt u.a. die städtebaulich-architektonische Gestaltung, Erschließungsmaßnahmen, den zeitlichen Ablauf, die Übernahme der Aufwendungen.

Im Durchführungsvertrag soll auch eine Vereinbarung zur fußläufigen Verbindung von der Buger Straße, die außerhalb des Plangebietes liegt, getroffen werden.

### 4. Behandlung der Anregungen:

Es gingen folgende Zuschriften ein:

- |        |  |                                      |
|--------|--|--------------------------------------|
| 4.1    | <u>Behörden und Träger öffentlicher Belange</u>  |                                      |
| 4.1.1. | Stadt Bamberg<br>Amt für Wirtschaft  | mit Schreiben vom 03.11.2010         |
| 4.1.2  | Stadt Bamberg<br>Baureferat – Erschließungsbeitragsrecht   | mit Schreiben vom 23.11.2010         |
| 4.1.3  | Staatliches Bauamt – Straßenbau<br>Kasernstraße 4, 96049 Bamberg                                   | mit Schreiben vom 16.11.2010         |
| 4.1.4  | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege<br>Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf                       | mit Schreiben vom 02.11.2010         |
| 4.1.5  | IHK – Industrie- und Handelskammer<br>für Oberfranken Bayreuth<br>Bahnhofstraße 24, 95444 Bayreuth | mit Schreiben vom 09.11.2010         |
| 4.1.6  | Bürgerverein am Bruderwald e.V.<br>Anton Hepple,<br>Bauwitzstraße 5, 96049 Bamberg                 | mit Schreiben vom 03.11.2010         |
| 4.1.7  | Stadt Bamberg<br>Sozialreferat – Seniorenbeauftragter  | mit Schreiben vom 29.10.2010         |
| 4.1.8  | Zweckverband Rettungsdienste<br>Paradiesweg 1, 96049 Bamberg                                       | mit Schreiben vom 04.11.2010         |
| 4.1.9  | Freiwillige Feuerwehr Bamberg<br>Margaretendamm 40, 96052 Bamberg                                  | mit Schreiben vom 11.11.2010         |
| 4.1.10 | Stadtwerke Bamberg<br>Margaretendamm 28, 96052 Bamberg   | mit Schreiben vom 09.11.2010         |
| 4.1.11 | Familienbeirat der Stadt Bamberg<br>Geyerswörthstraße 1, 96047 Bamberg                             | mit Schreiben vom Eingang 29.10.2010 |
| 4.1.12 | Stadt Bamberg<br>Amt für Umwelt-,<br>Brand- und Katastrophenschutz                                 | mit Schreiben vom 13.12.2010         |
| 4.1.13 | Regierung von Oberfranken<br>Postfach 11 01 65, 95420 Bayreuth                                     | mit Schreiben vom 24.11.2010         |
| 4.1.14 | Stadt Bamberg<br>Entsorgungs- und Baubetrieb   | mit Schreiben vom 29.11.2010         |
| 4.1.15 | Besondere AG Bamberg – Bischberg - Hallstadt – Hirschaid<br>Vorbringer FW-Stadtrat Herbert Lauer   |                                      |

- zum Entwurf des Interkommunalen  
Entwicklungskonzeptes mit Schreiben vom 16.11.2010
- 4.2 Bürger
- 4.2.1 Monika Eberth  
Bugerstraße 30a, 96049 Bamberg mit Schreiben vom 11.11.2010
- 4.2.2 Gebhardt & Kliemann  
RA Gebhardt  
Peter Krug / Stadt Bamberg  
Friedrichstraße 7, 96047 Bamberg mit Schreiben vom 10.11.2010
- 4.2.3 Mathias Raban,  
Valentin-Rathgeber-Straße 3,  
96049 Bamberg mit Schreiben vom 13.11.2010
- 4.2.4 Sieglinde Grafberger, Dieter Kefis  
Dunantstraße 6, 96049 Bamberg mit Schreiben vom 15.11.2010

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen erfolgt in tabellarischer Form im Anhang.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtentwicklungssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Stadtentwicklungssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 54 H vom 02.02.2011 sowie den Entwurf der Begründung vom 02.02.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 54 H vom 02.02.2011 sowie zum Entwurf der Begründung vom 02.02.2011 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:

### Anlage/n:

- Tabelle der eingegangenen Anregungen
- Vorhabenplan Erweiterung Nahversorgungszentrum „Bergstation“ (Stand 17.01.2011)

Bamberg,  
Baureferat

(Michael Ilk)  
Baureferent

Stadtplanungsamt: .....  
(Harald Lang)

.....  
(Marie-Luise Krause)