

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2017/1110-61</b>
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	
	Datum:	15.09.2017
	Referent:	Beese Thomas
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 402 A</b> <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan</b> <b>und Änderung des Baulinienplanes Nr. 122 B</b> <b>"Wohnanlage Mittelbachstraße"</b> <b>Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.10.2017	Bau- und Werksenat	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. Anlass und Ziele der Planung**

Durch den Vorhabenträger Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G. als Erbbauberechtigter und künftiger Eigentümer der beplanten Flurstücke wurde mit Schreiben vom 23.02.2016 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt, dem der Bau- und Werksenat in seiner Sitzung vom 18.01.2017 stattgegeben hat.

Im Rahmen des Vorhabens wurde durch den Vorhabenträger die Wohnsiedlung aus den frühen 1950er Jahren zwischen Memmelsdorfer Straße und Mittelbachstraße abgerissen. Die Mieter der ehemaligen Mietwohnungen werden für diese Maßnahme in Bestandswohnungen der Baugenossenschaft umgesiedelt.

Der Vorhabenträger plant innerhalb des Geltungsbereichs sowohl die Errichtung einer Wohnsiedlung mit Mietwohnungen im mittleren Preissegment als auch die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte mit Kinderhort. Der bestehende Kinderhort „Luise Scheppler“ im Nordosten des Geltungsbereichs wird nach Fertigstellung der neu geplanten Kindertagesstätte abgerissen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes 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.

Der Geltungsbereich wird in Übereinstimmung mit der geplanten Nutzung 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 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% sind zulässig.

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.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 402 A sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden. Er wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan 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 wurde durch den Vorhabenträger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben. Die erstellten Gutachten sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **2. 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 Werkssenats vom 18.01.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 402 A in der Fassung vom 18.01.2017 inklusive der Vorhabenpläne vom 18.01.2017 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 27.03.2017 bis 24.04.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

## **3. Behandlung der Anregungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Stellungnahmen ein.

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

1. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim, mit Schreiben vom 29.03.2017
2. Zweckverband Müllkraftwerk Stadt und Landkreis Bamberg, mit Schreiben vom 03.04.2017
3. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 05.04.2017
4. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 06.04.2017
5. Telekom Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 11.04.2017
6. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, mit Schreiben vom 12.04.2017

7. Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 13.04.2017
8. Stadtjugendring Bamberg, mit Schreiben vom 18.04.2017
9. Bayernwerk AG Netzcenter Bamberg, mit Schreiben vom 18.04.2017
10. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 19.04.2017
11. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 20.04.2017
12. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg, mit Schreiben vom 24.04.2017
13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 26.04.2017
14. Bürgerverein Gartenstadt, mit Schreiben vom 23.04.2017
15. Freiwillige Feuerwehr Bamberg, mit Schreiben vom 28.04.2017

## **B. Öffentlichkeit**

1. Bürger A, mit Schreiben vom 11.04.2017
2. Bürger B, mit Schreiben vom 24.04.2017

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch und anonym behandelt.

## **4. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplanes Nr. 402 A vom 18.01.2017**

Bedingt durch die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und Ergänzungen in der Planung. An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten.

- Die Planunterlagen wurden um einen Freiflächengestaltungsplan ergänzt. Dieser beschreibt die in Abstimmung mit der Verwaltung entwickelten planerischen Absichten im Bereich der Außenanlagen. Der Freiflächengestaltungsplan ist auch Anlage des Durchführungsvertrags und dient als Maßgabe für die Sicherheitsleistungen, welche für die Außenbereichsarbeiten veranschlagt werden.

- Durch den Vorhabenträger wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Vorhaben und darüberhinaus im Zusammenhang mit der geplanten Parkpalette beauftragt. Diese Gutachten liegen den Planunterlagen bei und sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Für das geplante Bauvorhaben wurde ermittelt, dass an den nach Norden hin ausgerichteten Gebäudedefassaden passive Schallschutzmaßnahmen auf Basis der DIN 4109 einzuplanen sind. Zum Schutz der westlich an die Parkpalette angrenzenden Nachbarn zur Nachtzeit wird im Bereich der Ein- und Ausfahrt eine transparente Schallschutzwand erstellt werden. Entsprechend wurden im Bebauungsplan zeichnerische sowie textliche Änderungen vorgenommen.

- Durch den Vorhabenträger wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung für das Plangebiet beauftragt. Für die in der saP abgeprüften und nachgewiesenen schutzwürdigen Arten wurden zur Vermeidung entsprechender Verbotstatbestände in Hinsicht auf die Schädigung für Lebensstätten die Aufstellung oder Anbringung bestimmter Anzahlen an Nist- und Brutkästen im Projektgebiet festgelegt.

- Die Planunterlagen wurden durch eine zeichnerische Darstellung der Übersicht des Baumbestandes ergänzt. Bestandteil dieser zeichnerischen Darstellung ist eine tabellarische Auflistung aller Bestandsbäume, deren allgemeiner Gesundheitszustand und eine Übersicht der zu fällenden Bäume. Dem nach der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg ausgelösten Bedarf, für bestimmte entfallende Bestandsbäume Ersatzpflanzungen vorzunehmen, wird entsprechend der Ausführungen im Bebauungsplan, der Begründung und der Darstellung im Freiflächengestaltungsplan entsprochen.

- Durchführungsvertrag:

Neben vertraglichen Regelungen zu einzuhaltenden Fristen und zur Kostentragung wurde in den Entwurf des Durchführungsvertrags eine Sozialklausel eingeführt. Es wurde folgendes festgelegt:

Zur Förderung von Familien mit Kindern verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Rahmen eines von ihr geplanten Bauvorhabens auf dem Megalithgelände an der Breitackerstraße in Gaustadt familiengerechte Wohnungen für 2-4 Personen von circa 50 bis 80 qm im Rahmen des bayerischen Wohnungsbauprogramms zur Förderung des Baus von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (WFB 2012) – Einkommensorientierte Förderung (EOF) zu errichten.

Diese und weitere Vereinbarungen werden im Durchführungsvertrag festgelegt und noch weiter abgestimmt. Der erarbeitete Stand des Durchführungsvertrags liegt den Fraktionsunterlagen bei.

Der Durchführungsvertrag als integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss bis zum Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger unterschrieben vorliegen.

## **5. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 402 A vom 11.10.2017 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

## **6. Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion vom 17.07.2017**

Herr Stadtrat Heinz Kuntke stellte im Namen der SPD-Stadtratsfraktion mit Schreiben vom 17.07.2017 eine Anfrage an die Stadtverwaltung zur Prüfung und Behandlung folgender aufgeführter Fragen (siehe Anlage 2):

- Welche Art von Wohnungen und zu welchen Preisen sind geplant?
  - Im Neubauvorhaben sollen 2- bis 4-Zimmer Wohnungen mit einer Größe von circa 55 bis circa 89 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Alle Wohnungen sind zur Vermietung im mittleren Preissegment vorgesehen (circa 9,50 – 10,00 € / m<sup>2</sup>).
- Kommt bei den Wohnungen die Sozialklausel zur Anwendung, wenn ja in welcher Form?
  - siehe Ausführungen unter Punkt 4. – Durchführungsvertrag.
- Sind für die bisherigen Bewohner alternative Wohnungen gefunden worden?
  - die bisherigen Bewohner konnten vor den Abbruchmaßnahmen in Bestandswohnungen der Baugenossenschaft umgesiedelt werden.

Die aufgeführten Fragen wurden im Rahmen des Sitzungsvortrages und der Begründung zum Bebauungsplan beantwortet. Es wird beantragt, die geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags der SPD-Stadtratsfraktion zu beschließen.

## **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates und der Vertreter des Vorhabenträgers zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Bau- und Werksenat 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 Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 402 A vom 11.10.2017 mit dem Entwurf der Begründung sowie die Vorhabenpläne vom 11.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 402 A vom 11.10.2017 mit dem Entwurf der Begründung sowie zu den Vorhabenplänen vom 11.10.2017 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.
6. Die Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion vom 17.07.2017 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

### 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 – Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 2 – Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion vom 17.07.2017

#### Verteiler: