

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/1110-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 15.09.2017</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: 15%;">Datum</td> <td style="width: 45%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>11.10.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	11.10.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
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 Gebäudewänden 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 fallenden 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 m² geschaffen werden. Alle Wohnungen sind zur Vermietung im mittleren Preissegment vorgesehen (circa 9,50 – 10,00 € / m²).
- 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 Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates und der Vertreter des Vorhabenträgers zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Bau- und Werkssenat 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 Werkssenat 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 Werkssenat 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

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 eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 2 – Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion vom 17.07.2017

Verteiler:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 402 A für das Gebiet zwischen Memmelsdorfer Straße und Mittelbachstraße „Wohnanlage Mittelbachstraße“

- A) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- B) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen:

Nr.	Behörden, Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom:	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A1	Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim	29.03.2017	Allgemeine Hinweise zu den Flächen für die Feuerwehr, der Bemessung des Löschwasserbedarfs sowie den gesetzlichen und technischen Vorschriften dazu	Kenntnisnahme Das Konzept wurde mit dem städtischen Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt.
A2	Zweckverband Müllheizkraftwerk Stadt und Landkreis Bamberg	03.04.2017	Einrichtungen und Belange des MHKW sind durch das Vorhaben nicht betroffen.	Kenntnisnahme
A3	PLEDOC GmbH	05.04.2017	Im angefragten Bereich befinden sich keine von PLEDOC verwalteten Versorgungsleitungen.	Kenntnisnahme
A4	Stadt Bamberg, Amt 23 - Immobilienmanagement	06.04.2017	Keine Einwände Der Finanzsenat hat der Veräußerung der städtischen Erbbaugrundstücke in seiner Sitzung am 28.03.2017 zugestimmt	Kenntnisnahme
A5	Telekom Deutschland GmbH	11.04.2017	Keine Einwände Beginn und Ablauf der Baumaßnahme ist möglichst früh, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.	Kenntnisnahme

A6	Polizeiinspektion Bamberg-Stadt - Sachbereich Verkehr	12.04. 2017	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
A7	Stadt Bamberg, Amt 38 - Umweltamt	13.04. 2017	<p><u>Wasserrecht</u> Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist - insofern das Vorhaben nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt - eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz erforderlich.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Die technischen Baubestimmungen der DIN 4109 sind zu beachten. Als Grundlage dafür ist die Belastung durch Verkehrslärm zu ermitteln.</p> <p><u>Naturschutz:</u> grundsätzliches Einverständnis mit Abriss der Altbauten und der Neubebauung des Gebietes, nicht jedoch mit den Grundrissen der Baukörper; Bei der Neuplanung wird im Detail insbesondere im Nordostteil des Plangebiets zu wenig Rücksicht auf den wertvollen, gem. Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand genommen - von 51 Bäumen sollen 30 gefällt werden; Die randständigen Altbäume sollten erhalten werden.</p> <p>Für den nächsten Verfahrensschritt muss eine Liste der 51 geschützten Bäume mit Angabe des Standortes, der Art, der Höhe, Kronenbreite und des Gesundheitszustandes, der Habitatfunktion und der vorgesehenen Behandlung (Fällen oder Erhalten) vorgelegt werden. Weiterhin fehlt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Habitatbäume sind nicht nur gemäß Vorgabe der Baumschutzverordnung, sondern auch aus Artenschutzgründen zu erhalten.</p>	<p>So weit erforderlich, ist die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Bamberg, Amt für Umwelt, Brandt- und Katastrophenschutz zu beantragen.</p> <p>Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde ein Immissionsgutachten erstellt. Die textlichen Festsetzungen wurden - wie vom Immissionsgutachter empfohlen - ergänzt. In der Planzeichnung wurden die Fassadenbereiche der Wohngebäude gekennzeichnet, an denen passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.</p> <p>Durch die gegenüber dem Bestand veränderte Ausrichtung der Gebäude aus Immissionsschutzgründen werden die bisherigen Freiflächen mit Baumbestand überbaut. Die Bäume zwischen dem Baugebiet und der Memmelsdorfer Straße werden, so weit dies möglich ist, erhalten.</p> <p>Zum Baumbestand wurde ein Gutachten erstellt, in dem die geforderten Angaben ermittelt wurden. Von 45 geschützten Bäumen sollen 16 erhalten werden. Für 6 der 29 zu fallenden Bäume wurde im Gutachten eine Fällempfehlung gegeben. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass unter Berücksichtigung von festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen das Bauvorhaben mit den dafür erforderlichen Baumfällungen durchgeführt werden kann.</p>

			<p>Fassaden- und Wandbegrünung sind - insbesondere im Fall der Parkpalette - verbindlich festzusetzen.</p> <p><u>Bodenschutz/Altlasten:</u> Auf Luftbildern sind Kriegsschäden in Form von Bombeneinschlägen feststellbar.</p> <p><u>Abfallrecht</u> Bei der Umbaumaßnahme anfallendes Abbruchmaterial ist den gesetzlichen Vorschriften entsprechend zu trennen.</p> <p><u>Entsorgung von Hausmüll aus Wohngebäuden</u> Aus den Plänen ist nicht ersichtlich, wo die Abfall- und Wertstoffsammelbehälter nach Inbetriebnahme der Wohnbauten und des Kindergartens aufgestellt werden sollen.</p>	<p>Die Begrünung der Parkpalette wird in den Festsetzungen vorgeschrieben.</p> <p>Vor Baubeginn bzw. nach Abriss der Gebäude wird geklärt, ob Kampfmittel o.ä. zu räumen sind.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die geplanten Standorte der Müllbehälter für die Wohnanlage (Nebenanlagen mit der Kennzeichnung „M“) ersichtlich. Die Stellplätze für die Müllbehälter der Kindertagesstätte wurden in das Gebäude integriert; ihre Lage kann dem Vorhabenplan entnommen werden.</p>
A8	Stadtjugendring Bamberg	18.04.2017	<p>Vorschlag, für Jugendliche eine festinstallierte Tischtennisplatte in der Wohnanlage anzubieten;</p> <p>Im Grünstreifen zwischen Wohnanlage und Memmelsdorfer Straße sollte eine Seilbahn mit Rampe aufgestellt werden.</p> <p>Das Flachdach sollte als Spielplatz, Erweiterung des Wohnraums oder als Standort für Bienenvölker genutzt werden.</p>	<p>Im Freiflächengestaltungsplan ist eine Tischtennisplatte vorgesehen.</p> <p>Der Grünstreifen verbleibt im Eigentum der Stadt Bamberg. Der Vorhabenträger für die Wohnbebauung in der Mittelbachstraße kann über die Gestaltung des Grünstreifens nicht verfügen. Das Flachdach wird extensiv begrünt und kann dann nicht als Spielfläche genutzt werden.</p>
A9	Bayernwerk AG Netzcenter Bamberg	18.04.2017	Keine Einwände; im Plangebiet sind keine Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG (vorhanden);	Kenntnisnahme
A10	Stadtwerke Bamberg	19.04.2017	<p><u>Strom-, Gas- und Wasserversorgung:</u> grundsätzlich keine Einwände; Das im Grundbuch der Flurnummer 7601/5 eingetragene Starkstromkabelrecht zugunsten der Stadt Bamberg soll im Bebauungsplan zugunsten der Stromversorgungs-träger eingetragen werden.</p>	Die Fläche für das Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgungsträgers wird in den Bebauungsplan eingetragen. Das Starkstromkabel muss im Bereich der Nordwestecke des östlichsten Mehrfamilienhauses auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt

			<p>Für die Neuerstellung der Hausanschlüsse ist ein Erschließungskonzept notwendig.</p> <p><u>Glasfaseranbindung FTTX:</u> keine Einwände</p> <p><u>Fernwärme Bamberg:</u> keine Einwände</p> <p><u>Straßenbeleuchtung</u> Keine Einwände; Die Änderung der Straßenbeleuchtung wird dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.</p> <p><u>ÖPNV:</u> Keine Bedenken, da eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV durch die Haltestellen „Hans-Morper-Straße“ und „Spinnseyer“ besteht;</p>	<p>werden, da eine Überbauung der bestehenden Trasse geplant ist.</p> <p>Regelungen zu Pflichten und Kostenübernahmen sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffen.</p>
A11	Zentrum Welterbe Bamberg	20.04.2017	Das Bauvorhaben liegt nicht innerhalb des Welterbebereichs und nicht in der Pufferzone; - es ist keine Beeinträchtigung der visuellen Integrität des Welterbes zu erwarten.	Kenntnisnahme
A12	Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg	24.04.2017	<p><u>Entwässerung:</u> Die geplante Versickerung des Regenwassers sollte nicht nur für die Gebäude MH1 bis MH5 angestrebt werden, sondern für alle bebauten und versiegelten Flächen.</p> <p>Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mittels Bodengutachten nachzuweisen.</p> <p>Sollte auf Grund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich sein, ist die maximale Einleitungsmenge an Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal auf die bisherigen Verhältnisse zu begrenzen.</p> <p>Der Nachweis ist über eine Vergleichsrechnung der zukünftigen gegenüber den bisherigen Grundstücksverhältnissen zu erbringen.</p>	<p>Das Regenwasser der Dächer der Gebäudekette (MFH 1 - 5) soll in Rigolen südlich der Gebäude versickert werden.</p> <p>Durch die Umwelt-Geologie Sonneberg GmbH wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Die Auswertung der Bohrerergebnisse (Durchführung am 23. und 24.08.2017) lässt darauf schließen, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung von Oberflächenwasser zulassen.</p> <p>Weitere Maßnahmen zur Verringerung der Oberflächenwassereinleitung in die Kanalisation sind die Begrünung von Flachdächern (Erhöhung der Verdunstungsrate) und die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen für Zufahrten und Wege.</p>

			<p><u>Entsorgung:</u> Hinweise zu den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg (v. 11.09.2014) zur Aufstellung von Müllbehältern</p> <p><u>Verkehrliche Erschließung/ Straßenbau:</u> Wegen der vielen Gehwegüberfahrten ist der Gehweg auf großer Länge vollständig abzusenken und überfahrbar auszubilden. Ein Antrag auf Errichtung einer Gehwegüberfahrt ist beim EBB SuB zu stellen.</p> <p>Die Kosten für die Errichtung des neuen Gehwegs, für Markierungen und Beschilderungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.</p> <p>Abstimmung der Freiflächengestaltung mit der Verkehrsplanung und dem EBB erforderlich</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag sollte ein Beobachtungszeitraum nach Nutzungsaufnahme vorgesehen werden, in dem die Stadt nötige Anpassungen an den Vorhabenträger (bezüglich des Parkens auf der Südseite der Mittelbachstraße) geltend machen kann.</p> <p>Bäume im Bereich des Gehwegs sind mit Wurzelsperren zu versehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Regelungen zu Pflichten und Kostenübernahmen sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffen.</p> <p>Durch den Neubau der Wohnanlage wird die Anzahl der Wohnungen gegenüber dem vorherigen Stand verringert und die Anzahl der Stellplätze erhöht. Durch das Vorhaben wird die Parksituation in der Mittelbachstraße verbessert.</p>
A13	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	26.04.2017	Ausbauentscheidungen trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.	Kenntnisnahme
A14	Bürgerverein Gartenstadt	23.04.2017	Bedauern über die Reduzierung der Anzahl der Wohnungen und die Fällung großer Bäume; bei den Ersatzpflanzungen sollte auf gleichwertige, heimische Pflanzen geachtet werden..	Die wesentlichen Gründe für den Abriss der Wohnungen sind: hoher Sanierungsbedarf der Bausubstanz (Feuchte-Schäden), Mängel der Brandschutzeinrichtungen, niedriger energetischer Standard, Immissionsschutzprobleme, niedriger Wohnungsstandard und der Mangel an alternativen Bauflächen in Bamberg. Zur Abschirmung vor dem Verkehrslärm der Memmeldorfer Straße wurde die Ausrichtung der geplanten Gebäude gegenüber den bestehen-

			<p>Die Grünanlage an der Hauptsmoorstraße sowie die dortigen Parkplätze müssen unangetastet bleiben. Eine gestalterische Aufwertung der Parkieranlage und der Wertstoffcontainer-stellplätze wäre wünschenswert.</p> <p>Die Ausgestaltung der Bushaltestelle Spinnseyer ist insbesondere im Hinblick auf die Verlegung des Kinderhauses unter Sicherheits Gesichtspunkten zu überprüfen.</p>	<p>den verändert und die jetzigen Freiflächen mit dem Baumbestand als Baugrund bestimmt.</p> <p>Die Grünanlage und die Parkplätze an der Hauptsmoorstraße sind nicht Bestandteil des Vorhabenplanes.</p> <p>Für Kinder, die den Bus benutzen, besteht die Möglichkeit, auf dem Gelände der Kindertagesstätte zu warten. Außerdem wird der Gehweg vor der KiTa um einen halben Meter verbreitert.</p>
A15	Freiwillige Feuerwehr Bamberg (Stadtbrandrat)	28.04.2017	Hinweise zur Gestaltung von Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr und zur Löschmittelversorgung bzw. der Löschwasserrückhaltung	Das Vorhaben wurde mit dem Stadtbrandrat abgestimmt.
B	Öffentlichkeit		Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B1.	Bürger A	11.04.2017	<p>Bedenken aus Gründen des Immissionsschutzes wegen der entlang der gesamten Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 7501/24 hin geplanten, doppelstöckigen Parkpalette mit 36 Stellplätzen; Kritikpunkte sind insbesondere: große Anzahl der Stellplätze, halboffene Bauweise (Entlüftungssituation) und Ein- und Ausfahrtsrampe an der Grundstücksgrenze; Die konzentrierten Schaffung von Stellplätzen am Rand der Wohnanlage führt zu erheblicher Belästigung der unmittelbaren Nachbarschaft. Nachfrage nach Immissionsgutachten, Zweifel an der Reduzierung des Parksuchverkehrs;</p>	<p>Das Immissionsgutachten wurde um die Fragestellung, welche Auswirkungen durch den Bau der Parkpalette auf die westliche Nachbarbebauung zu erwarten sind, erweitert. Zum Schutz der westlich, außerhalb des Geltungsbereichs, angrenzenden Wohnbebauung wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine transparente Schirmwand mit einer Höhe von 2,2 m an der Westseite der Ein-/ Ausfahrt in Verlängerung der Brüstungsmauer der geplanten Parkpalette zu errichten ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden damit eingehalten.</p>
B2.	Bürger B	24.04.2017	<p>Anmerkungen zur Begründung zum Bebauungsplan: zu 3.3 (Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation): Die Nähe zu Bahnhof und Innenstadt bietet gute Mög-</p>	Verbesserungen der Fahrradinfrastruktur und des ÖPNVs außerhalb des Geltungsbereiches liegen

		<p>lichkeiten für Mobilität, die nicht auf dem motorisierten Individualverkehr basiert; dies entspricht der Neuausrichtung der Mobilität junger Menschen; im ÖPNV und besonders bei der Infrastruktur für den Fahrradverkehr sind Verbesserungen erforderlich.</p> <p>zu 3.4 (Zum Gebäudebestand vor dem Abriss): Zweifel an der Notwendigkeit des Abrisses</p> <p>zu 4.1 (Überblick über die Konzeption) Die Wohnungen in der geplanten, neuen Wohnanlage werden größer - benötigt wird jedoch preiswerter Wohnraum; der Trend zu immer größeren Wohnungen sollte gestoppt werden. weniger Wohnungen zu bauen, um gestiegenen Stellplatzbedarf zu erfüllen, ist pervers; besser: verträglichere Mobilität und mehr Platz für Wohnungen;</p> <p>zu 4.6 (Verkehrerschließung, Stellplätze und Rettungsweg/ Pkw-Stellplätze/ Fahrradstellplätze) Die Anzahl der Stellplätze ließe sich reduzieren, wenn andere Mobilitätsangebote attraktiver gestaltet würden; Vergabe der PKW-Stellplätze nach Bedarf und Entgelt - keine Quersubventionierung des Autoverkehrs durch Bewohner, die kein Auto besitzen;</p> <p>zu 7. (Immissionsschutz): Der beste Immissionsschutz ist die Vermeidung der Emission - v.a. durch eine entsprechende Verkehrspolitik.</p>	<p>nicht in der Verantwortung des Vorhabenträgers.</p> <p>Die wesentlichen Gründe für den Abriss der Wohnungen sind: hoher Sanierungsbedarf der Bausubstanz (Feuchte-Schäden), Mängel der Brandschutzeinrichtungen, niedriger energetischer Standard, Immissionsschutzprobleme, niedriger Wohnungsstandard und der Mangel an alternativen Bauflächen in Bamberg. Die geplanten Wohnungen werden zwischen 55 und 89 m² groß sein. An kleineren Wohnungen (z.B. Studentenappartements) besteht derzeit in Bamberg kein Mangel mehr. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Sozialklausel zum Bau von preiswerten Wohnungen vereinbart.</p> <p>Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze (PKW und Fahrrad) ist durch eine Satzung geregelt und steht nicht im Ermessen des Vorhabenträgers.</p>
--	--	--	---



An Herrn
Oberbürgermeister Andreas Starke
Rathaus Maxplatz

SPD Fraktion Bamberg

Fon: 0176 2238 5870
Fax: 0951 208 24 37
fraktion@spd-bamberg.de

Bamberg, 17.07.2017

Anfrage: Wohnungsbau Mittelbachstraße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

im Namen der SPD-Stadtratsfraktion bitte ich um Beantwortung folgender Fragen in Bezug auf den Abriss einiger Wohnblocks in der Mittelbachstraße/Gartenstadt:

- Welche Art von Wohnungen und zu welchen Preisen sind geplant?
- Kommt bei den Wohnungen die Sozialklausel zur Anwendung, wenn ja in welcher Form?
- Sind für die bisherigen Bewohner alternative Wohnungen gefunden worden?

Begründung:

Der Stadtratsfraktion wurde von Anwohnern berichtet, dass die Stadtbau GmbH an der Stelle der bisherigen Wohnblocks hochwertigen Wohnraum schaffen möchte, was vermutlich zu erheblichen Mietpreiserhöhungen führen wird. Damit wir uns ein Bild der Lage machen können, benötigen wir zunächst Antworten von der Stadtverwaltung zum geplanten Vorhaben und bisherigen Vorgehen.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Kuntke
Stadtrat (SPD)