

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2011/0085-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 17.02.2011 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Dietz Kristina
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN Nr. 50 J Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Am Hahnenweg 27-29" Änderung des Bebauungsplanes Nr 50 G - zweite Lesung	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
16.03.2011	Stadtentwicklungssenat
	Zuständigkeit
	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. Zweite Lesung

Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungssenates vom 02.02.2011 in die zweite Lesung verwiesen. Für die nächste Behandlung im Stadtentwicklungssenat am 16.03.2011 wurde eine Ortsbegehung festgesetzt.

Die aus der Sitzung am 2. Februar 2011 hervorgegangenen Prüfaufträge des Stadtentwicklungssenats bezüglich der Verlegung der Tiefgaragenzufahrt und der Verbesserung des energetischen Standards der Gebäude wurden vom Vorhabensträger durchgeführt. Außerdem hat der Vorhabenträger eine schalltechnische Prognoseberechnung erstellen lassen.

Energetischer Standard

Für die Neubauten kann durch zusätzliche bautechnische Maßnahmen der Energiebedarf gesenkt werden. Geplant ist ein KfW Effizienzhaus 70.

Damit kommt der Vorhabenträger den von der Stadt Bamberg beschlossenen Leitlinien zur Umsetzung

der Klimaschutzziele nach. Die Gebäude entsprechen der vom Stadtentwicklungssenat empfohlenen Maßnahme, den gesetzlichen Mindeststandard der Energieeinsparverordnung um 30% zu unterschreiten.

Grundsätzlich ist hierzu jedoch anzumerken, dass die vom Stadtentwicklungssenat formulierten Leitlinien eine Selbstbindung der Stadt bedeuten, diese Ziele bei eigenen Vorhaben zu verwirklichen. Eine Ausweitung auf private Investoren ist mit dem Beschluss des Stadtentwicklungssenats nicht verbunden, hier gelten die gesetzlichen Anforderungen.

Schalltechnische Prognoseberechnung

Um die schalltechnischen Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Nachbarbebauung zu beurteilen, wurde von der Basic GmbH eine Prognoseberechnung durchgeführt. Die Berechnung zeigt, dass die geforderten Schalltechnischen Orientierungswerte an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts durchweg eingehalten werden. Die nach TA-Lärm geforderten Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts werden deutlich unterschritten. Eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt ist aus lärmschutztechnischen Gründen somit nicht erforderlich.

Tiefgaragenzufahrt

Die Möglichkeit einer Verlegung der Tiefgaragenzufahrt (mittig durch das Gebäude) wurde vom Vorhabenträger geprüft. Die Studie zeigt, dass aufgrund des Geländegefälles unbefriedigende Neigungsverhältnisse der Rampe entstehen würden. Eine mittige Tiefgaragenzufahrt würde einen Verlust an Stellplätzen, einen Qualitätsverlust der Wohnungen durch kleinere Zuschnitte und einen nachteiligen Erschließungsbedarf (2 Treppenhäuser mit Aufzug) mit sich bringen. Aus architektonischer Sicht wäre die Straßenansicht unbefriedigend, da die Fassade von Treppenraumflächen und der Durchfahrt dominiert würde. Die Nachteile einer TGA-Zufahrt mittig durch das Gebäude überwiegen deutlich, weshalb die oberirdische Zufahrt und der Spielplatzstandort im östlichen Grundstücksteil beibehalten werden.

Die durchgeführte schalltechnische Prognoseberechnung hat bestätigt, dass bei der oberirdischen Zufahrt entlang der östlichen Grundstücksgrenze alle gesetzlich festgesetzten Werte eingehalten werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch die Darstellung des Kinderspielplatzes im östlichen Teil des Grundstücks und die Visualisierung der Aufzugüberfahrt ergänzt.

2. Anlass der Planung

Mit dem Schreiben vom 06.08.2010 stellt die Top Finanz Immobilien GmbH & Co. Bauträger KG, Theatergassen 8 in 96047 Bamberg einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 J ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 50 G (rechtskräftig seit 22.02.1980) um die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens auf der Fl. Nr. 3736 (Hahnenweg 27-29) zu schaffen. Da es sich um ein konkretes Vorhaben des Antragstellers handelt, soll die Bebauungsplan-Änderung in Abstimmung mit dem Antragssteller über ein vorhabenbezogenes Bebauungsplan-Verfahren gem. § 12 BauGB erreicht werden.

Das geplante Vorhaben hat die Umnutzung einer bereits überplanten Fläche (Bebauungsplan Nr. 50 G) zum Ziel, weshalb es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

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 Stadtentwicklungssenates vom 22.09.2010 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Bebauungsplankonzept Nr. 50 J in der Fassung vom 22.09.2010 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 18.10.2010 bis 08.11.2010 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen

Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

4. Behandlung der Anregungen

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

4.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

4.1.1	Regierung von Oberfranken	mit Schreiben vom 17.11.2010
4.1.2	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	mit Schreiben vom 20.10.2010
4.1.3	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co KG	mit Schreiben vom 20.10.2010
4.1.4	PLEdoc GmbH	mit Schreiben vom 20.10.2010
4.1.5	E.ON Bayern AG, Kundencenter Bamberg	mit Schreiben vom 19.10.2010
4.1.6	E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bbg.	mit Schreiben vom 19.10.2010
4.1.7	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege	mit Schreiben vom 21.10.2010
4.1.8	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege	mit Schreiben vom 25.10.2010
4.1.9	Hochbauamt, Abt. Denkmalpflege	mit Schreiben vom 18.10.2010
4.1.10	Amt für Wirtschaft	mit Schreiben vom 02.11.2010
4.1.11	Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz	mit Schreiben vom 17.11.2010
4.1.12	FB 6 A-E	mit Schreiben vom 26.10.2010
4.1.13	Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH	mit Schreiben vom 29.10.2010
4.1.14	Entsorgungs- und Baubetrieb	mit Schreiben vom 12.11.2010
4.1.15	Zentrum Welterbe Bamberg	mit Schreiben vom 03.11.2010
4.1.16	Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bbg./ Forchheim	mit Schreiben vom 05.11.2010
4.1.17	Freiwillige Feuerwehr Bamberg	mit Schreiben vom 11.11.2010

4.2 Öffentlichkeit

4.2.1	Heinrich Weiß	mit Schreiben vom 01.11.2010
4.2.2	Margit, Dieter und Michael Burghauser	mit Schreiben vom 28.10.2010
4.2.3	Benita Epstein	mit Schreiben vom 22.10.2010
4.2.4	Katrin Kessler	mit Schreiben vom 26.05.2010
4.2.5	Markus Knebel	mit Schreiben vom 03.11.2010
4.2.6	Joakim Borrman	mit Schreiben vom 01.11.2010
4.2.7	Edith Schrenker	mit Schreiben vom 03.11.2010
4.2.8	Susanne und Volker Seubold	mit Schreiben vom 05.11.2010
4.2.9	Hans Mayer	mit Schreiben vom 04.11.2010

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

Zudem ist eine Unterschriftenliste mit ca. 240 Unterschriften eingereicht worden, durch welche Bürger ihre Bedenken zum Vorhaben zum Ausdruck gebracht haben. Die Bedenken wurden ebenfalls in der Abwägung behandelt und sind in der Anlage aufgeführt.

5. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplanes Nr. 50 J vom 22.09.2010

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

- Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 J wurde durch eine Verkehrsprognose ergänzt, welche das zu erwartende Verkehrsaufkommen dem Verkehrsaufkommen zu Zeiten des Dialysezentrums gegenüberstellt. Die Verkehrsbewegungen werden sich tagsüber deutlich reduzieren (früher ca. 235, zukünftig voraussichtlich ca. 63) hinzu kommen wenige Fahrten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.

- Auf Hinweis des Entsorgungs- und Baubetriebs der Stadt Bamberg wurden im Bereich der Zufahrt zum Grundstück Sichtfelder in den Bebauungsplan eingetragen. Sichtfelder sind von ständigen Hindernissen freizuhalten.
- Während der Bauphase soll durch Bodenproben eine Vorbelastung durch Altlasten ausgeschlossen werden. Nach Auskunft des Umweltamtes ist voraussichtlich nicht mit Verunreinigungen zu rechnen.

6. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger Top Finanz Immobilien GmbH & Co. Bauträger KG und der Stadt Bamberg erforderlich. Der Entwurf des Durchführungsvertrages liegt vor, dieser wird in den nächsten Wochen intern abgestimmt und dann dem Stadtentwicklungssenat zum nächsten Verfahrensschritt (Bericht über die öffentliche Auslegung) vorgelegt.

7. 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. 50 J vom 02.02.2011 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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 Bebauungsplan-Entwurf Nr. 50 J vom 16.03.2011 sowie den Entwurf der Begründung vom 16.03.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat, zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 50 J vom 16.03.2011 sowie den Entwurf der Begründung vom 16.03.2011 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:

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Schreiben des Büros EIS ARCHITEKTEN zu TGA-Zufahrt und Energiestandard

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

Michael Ilk
(Baureferent)

Stadtplanungsamt:

Harald Lang
(Amtsleiter)

.....
Kristina Dietz
(Sachbearbeiterin)