

Sitzungsvorlage Federführend: 61 Stadtplanungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2017/1412-61 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 13.12.2017 Referent: Beese Thomas
Bebauungsplanverfahren Nr. 241 ZB Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Kunigundendamm 80 Änderung der Bebauungspläne Nr. 241 E (Teilbereich), Nr. 241 W (Teilbereich) und 241 M	
Beratungsfolge:	
Datum Gremium 17.01.2018 Bau- und Werksenat	Zuständigkeit Entscheidung

- Antrag der Fa. MUC Wohnbau Bamberg GmbH
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Im Jahr 2018 soll am Berliner Ring ein neues Autohaus eröffnen. Hierfür wurde im Jahr 2017 mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 336 N die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen.

Mit der Verlagerung des Standortes steht das derzeitige Betriebsgelände am Kunigundendamm 80 für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung. Da im Umfeld fast ausschließlich Wohnnutzungen in Geschossbauweise vorhanden sind, soll das Grundstück mit der Fl. Nr. 4505 zukünftig ebenfalls dem Wohnen dienen. Aufgrund der Grundstücksgröße mit ca. 5.000 m² und der Lagegunst am Main-Donau-Kanal und Luitpoldhain eignet sich dieses Grundstück in besonderer Weise für die Verwirklichung von Geschosswohnungsbau.

Zur Realisierung einer Wohnnutzung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 241 M erforderlich, da dieser derzeit ein Gewerbegebiet ausweist.

2. Antrag der MUC Wohnbau Bamberg GmbH

Mit Schreiben vom 7. November 2017 hat die MUC Wohnbau Bamberg GmbH (ein Unternehmen der KLAPPAN Gruppe) als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt (siehe Anhang).

Die Planung sieht ein vier- bis achtgeschossiges Wohngebäude vor, das zwischen der südlich angrenzenden fünfgeschossigen Bebauung und der zehngeschossigen Bebauung im Norden vermittelt. In die Planung ist auch die benachbarte Sammelgarage auf der Fl. Nr. 4491/2 mit einbezogen. Insgesamt sollen ca. 120 Wohnungen entstehen. Die erforderlichen Stellplätze sowie die Stellplätze der überplanten Sammelgarage werden in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht.

3. Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 12 und § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, das eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. In den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert. Die Bebauungsplan-Änderung wird im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsschritten durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten Bambergs im Stadtteil Wunderburg am Kunigundendamm 80. Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 4505, 4505/1 und 4491/4 sowie teilweise die Fl. Nrn. 4506, 4506/2, 4491/2, 1832/15, 4510 und 1832/4 und hat eine Gesamtgröße von 8.356 m².

Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 4505 befindet sich derzeit ein Autohaus. Das Firmengebäude ist zweigeschossig, wobei dies aufgrund der Topografie nur vom Looshornweg in Erscheinung tritt. Der Höhenunterschied zwischen dem künstlich aufgeschütteten Kunigundendamm und dem Looshornweg beträgt knapp 3 Meter. Das Autohaus ist derzeit sowohl über den Kunigundendamm (Kunden) als auch über den Looshornweg (Mitarbeiter) erschlossen. Das Gelände des Autohauses ist fast vollständig versiegelt.

Im Norden grenzt eine zweigeschossige Sammelgarage an, die Stellplätze sind Mietern des Wohngebäudes Kunigundendamm 76 und 77 zugeordnet. Die obere Parkebene ist über den Kunigundendamm, die untere Parkebene über den Looshornweg erschlossen.

Der Looshornweg endet im Norden als Sackgasse. Eine Durchfahrt/Durchgang ist aufgrund von Pollern nur für Fußgänger und Fahrradfahrer möglich.

Das Gelände ist zu drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Norden befindet sich das zehngeschossige Wohngebäude einer Bamberger Baugenossenschaft. Im Osten variiert die Wohnbebauung zwischen vier und sechs Geschossen. Im Süden grenzt ein fünfgeschossiges Wohngebäude an. Das oberste Geschoss ist dabei als Staffelgeschoss ausgebildet. Im Südwesten befindet sich jenseits des Kunigundendamms eine Tankstelle mit Imbiss und Waschanlage. In Richtung Westen ist der Kunigundendamm nicht bebaut und es schließt sich unmittelbar die Grünanlage des Luitpoldhains entlang des Main-Donau-Kanals an.

5. Rechtliche und planerische Grundlagen

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück des bisherigen Autohauses als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Im Norden, Osten und Süden grenzen Wohnbauflächen an. Im Süden des Looshornwegs ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung dargestellt. Mit Ausnahme des Gewerbegebietes sind die Wohnbauflächen am Kunigundendamm zur Straße hin mit der Signatur „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ versehen.

Im Landschaftsplan ist ein Teil des Baumbestandes des Straßenbegleitgrüns am Kunigundendamm am südlichen Rand des Geltungsbereichs als Biotop gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan Nr. 241 M (Rechtskraft 14.07.1978) setzt für das Grundstück des Autohauses ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,0 und einer maximalen Traufhöhe von 8,0 Meter fest.

Der anschließende Bebauungsplan Nr. 241 W (Rechtskraft 12.03.1999) weist für das Grundstück Kunigundendamm 76 und 77 ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zehn Geschossen aus sowie eine Fläche zur Errichtung von Garagen auf zwei Ebenen (I + UG). In Verlängerung des Loos-

hornwegs ist hin zum Kunigundendamm ein Geh- und Radfahrrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt.

Kleine Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind noch durch den Bebauungsplan Nr. 241 E abgedeckt, der mit Rechtskraft am 21.06.1963 das städtebauliche Grundgerüst für den gesamten Bereich zwischen Jägerstraße, Ehrlichstraße und Kunigundendamm vorgibt.

6. Eigentumsverhältnisse

Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 4505 befindet sich noch ein Autohandelsbetrieb. Verträge zum Erwerb des Grundstücks durch den Vorhabenträger sind abgeschlossen. Die Sammelgarage ist im Eigentum einer Bamberger Wohnungsbaugenossenschaft. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bamberg, die Wohnungsbaugenossenschaft hat hierfür lediglich ein Erbbaurecht. Der Streifen nördlich des Looshornwegs ist im Eigentum eines sozialen Trägers. Der Vorhabenträger beabsichtigt die oben genannten Grundstücksteile zu erwerben, entsprechende Verkaufsgespräche laufen. Beim Looshornweg und dem Kunigundendamm handelt es sich um öffentliche Straßenverkehrsflächen in städtischem Eigentum.

7. Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, eine bisher gewerblich genutzte Fläche entsprechend den Nutzungen im Umfeld als Wohnbaufläche umzuwidmen. Da in Bamberg Wohnraum dringend benötigt wird und das Umfeld bereits durch eine heterogene Bebauung geprägt ist, soll hier ein moderner Geschosswohnungsbau die Bebauung entlang des Kunigundendamms qualitativ ergänzen.

8. Erläuterung des Konzepts

Die Planung von „Heim Kuntscher Architekten“ aus München sieht ein Wohngebäude mit vier bzw. acht Geschossen vor, in dem ca. 120 Wohnungen (1 bis 5 Zimmer-Wohnungen) untergebracht werden. Der langgestreckte Baukörper schließt im Süden mit seinem zwei bis viergeschossigen Sockel an die Brandwand der Bebauung des Looshornweg 5 an. Ab dem fünften Geschoss verjüngt sich der Baukörper und erhöht sich auf acht Geschosse. Die Dachfläche des Sockelgeschosses und das Dachgeschoss sollen begrünt und als private Dachgärten genutzt werden.

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes erfolgt vom Kunigundendamm über fünf Treppenhäuser. In der Mitte des Baukörpers ist ein Durchgang vorgesehen, der auch für die Allgemeinheit einen fußläufigen Durchgang zum Looshornweg ermöglicht. Der vorhandene Höhenversatz wird durch Treppen und Rampen ausgeglichen.

Die PKW-Erschließung erfolgt über den Looshornweg. Gemäß Stellplatzsatzung sind ca. 160 Stellplätze erforderlich. Diese werden zusammen mit den 40 Stellplätzen der überplanten Sammelgarage in einer zweigeschossigen Tiefgarage angeordnet. Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen Kunigundendamm und Looshornweg ist für das obere Tiefgaragengeschoss nur eine kurze Rampe erforderlich. Dieses Geschoss tritt zum Looshornweg baulich in Erscheinung. Die Flächen der Tiefgarage werden begrünt und gärtnerisch gestaltet. Insgesamt sind ca. 274 Fahrradstellplätze erforderlich. Die Fahrradräume haben zum Teil einen Zugang zum Looshornweg oder sind über die Tiefgarage erreichbar.

Das Bebauungsplan-Konzept sieht entsprechend des Vorhabens eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor. Zulässig sind zwei, vier bzw. acht Geschosse. Die Obergrenzen gemäß § 17 BauGB von 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ) werden überschritten. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,94 fest. In die GRZ sind dabei auch die Flächen der Tiefgarage sowie Wege und Zufahrten mit eingerechnet. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten die GRZ um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Einzelfall kann von der Einhaltung dieser Grenzen abgesehen werden. Dies erscheint vertretbar, da das Grundstück derzeit komplett versiegelt ist und die Tiefgarage begrünt werden wird. Bei alleiniger Betrachtung der Fläche des Wohngebäudes wird die GRZ von 0,4 eingehalten.

Gemäß dem Bebauungsplan-Konzept ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,4 zulässig. Eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2 ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, da der Standort eine Vorprägung aus der näheren Umgebung aufweist. Das geplante Gebäude nimmt die Blockrandbebauung auf, die stadteinwärts den Kunigundendamm prägt, und ordnet sich in die Reihe der mehrgeschossigen Wohnanlagen entlang der Nordostseite des Kunigundendamms ein, zu der mehrere 7-8 geschossige Gebäude sowie ein 10-geschossiges Wohngebäude gehören.

Die Abstandsflächen überschreiten nach Süden und Norden die Straßenmitte, kommen aber noch auf der Straßenfläche zu liegen. Nach Norden und im Süden fallen die Abstandsflächen auch in Teilen auf die privaten Nachbargrundstücke. Gemäß der Bayerischen Bauordnung können im Bebauungsplan abweichende Regelungen von den Vorschriften der BayBO getroffen werden, wovon hier aus städtebaulichen Gründen Gebrauch gemacht wird, da die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt und die Fläche für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden (Art. 6 Abs. 5 BayBO).

Der Looshornweg wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Um einen ausreichenden Straßenquerschnitt zu erzielen, wird im südlichen Abschnitt ein 1 m breiter privater Grundstücksstreifen in die Planung einbezogen. Dieser ist bereits niveaugleich ausgebaut und wird bereits heute als Ausweichfläche benutzt. Am nördlichen Ende des Looshornwegs ist eine Wendemöglichkeit für PKW angeordnet. Durch den Einbau von Pollern soll Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen die Durchfahrt ermöglicht werden. In Verlängerung des Looshornwegs in Richtung Kunigundendamm ist im Bebauungsplan-Konzept ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen.

9. Grünordnung/ Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Darüber hinaus wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, der Teil der Vorhabenpläne ist. Die Flächen der Tiefgarage sollen begrünt werden. Im Südosten wird ein Kinderspielplatz angeordnet. Der Rest der gemäß Spielplatzsatzung erforderlichen Fläche soll abgelöst und dafür der Spielplatz am Adenauerufer ertüchtigt werden. Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag zu verankern.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung keine Anwendung. Gemäß den Bestimmungen des § 13 a gelten Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

10. Umweltbericht

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

11. Gutachten

Durch den Vorhabenträger wurden eine Verkehrsuntersuchung, eine Verschattungsstudie und eine Lärmuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Gutachten liegen den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

12. Immissionsschutz

Durch den Verkehrslärm müssen entlang der Fassaden am Kunigundendamm entsprechende Schallschutzfenster eingebaut werden. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan integriert. Die Lärmuntersuchung zeigt in Bezug auf den von der Tankstelle ausgehenden Gewerbelärm an einigen Immissionspunkten ebenfalls Überschreitungen in der Nachtzeit. Diesem Umstand muss im nächsten Verfahrensschritt noch durch geeignete bauliche Maßnahmen Rechnung getragen werden.

13. Durchführungsvertrag

Neben dem Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren auch der Abschluss eines Durchführungsvertrags erforderlich. Der Durchführungsvertrag befindet sich noch in Abstimmung zwischen der Stadt Bamberg und dem Vorhabenträger. Ein Entwurf des Vertrags liegt im nächsten Verfahrensschritt den Fraktionsunterlagen bei. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird auch die „Sozialklausel“ geregelt werden.

14. Stadtgestaltungsbeirat

Das Vorhaben wurde bereits in einem sehr frühen Stadium im November 2016 und nach weiterer Ausarbeitung erneut im Juli 2017 im Stadtgestaltungsbeirat behandelt. Aus Sicht des Stadtgestaltungsbeirats fügt sich der Baukörper durch seine klare Form und die gelungene Staffelung in den städtebaulichen Kontext wie selbstverständlich ein (siehe Protokolle im Anhang). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist eine erneute Behandlung im Stadtgestaltungsbeirat vorgesehen, wobei insbesondere die Ausbildung der Fassaden im Fokus stehen soll.

15. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 angepasst.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat gibt dem Antrag der Fa. MUC Wohnbau Bamberg GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens statt.
3. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 241 ZB.
4. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 241 ZB vom 17.01.2018.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
6. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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: Antrag des Vorhabenträgers MUC Wohnbau Bamberg GmbH vom 7. November 2017
- Anlage 2: Protokolle des Stadtgestaltungsbeirats vom 22. November 2016 und 6. Juli 2017

Verteiler: