

| | | | | | | | |
|---|--|---------------|---------|---------------|------------|--------------------|--------------|
| Sitzungsvorlage Federführend: 61 Stadtplanungsamt Beteiligt: | Vorlage- Nr: VO/2018/1478-61 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 24.01.2018 Referent: Beese Thomas | | | | | | |
| Bebauungsplanverfahren Nr. 241 ZB Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Kunigundendamm 80 Änderung der Bebauungspläne 241 E (Teilbereich), Nr. 241 W (Teilbereich) und 241 M - Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes vom 07.02.2018 - 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 | | | | | | | |
| Beratungsfolge: <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>07.02.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table> | | Datum | Gremium | Zuständigkeit | 07.02.2018 | Bau- und Werksenat | Entscheidung |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | | | | | |
| 07.02.2018 | Bau- und Werksenat | Entscheidung | | | | | |

I. Sitzungsvortrag:

1. Sachstandsbericht

In der Sitzung vom 17.01.2018 hatte sich der Bau- und Werksenat mit dem Antrag der MUC Wohnbau Bamberg GmbH (ein Unternehmen der KLAPPAN-Gruppe) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens befasst (TOP 2 / Sitzungsvorlage Nr. VO/2017/1412-61).

Der Vorhabenträger beabsichtigt nach Aufgabe der bisherigen Nutzung als Autohaus auf dem Grundstück am Kunigundendamm 80 in Anlehnung an die benachbarte Bebauung ein großmaßstäbliches, in sich gegliedertes Gebäude mit vier bis acht Wohngeschossen und ca. 120 Wohnungen entlang des Kunigundendamms zu errichten. In der Sitzung wurde eine ausgearbeitete Vorhabenplanung, die im Vorfeld im Stadtgestaltungsbeirat grundsätzlich positiv behandelt worden war, vorgestellt und zur Billigung für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgeschlagen.

In Folge einer kontroversen Diskussion bezüglich der Höhe des Gebäudes und der Anzahl der Geschosse wurde vereinbart, dass der Vorhabenträger seine Planung dahingehend überprüft, ob nicht doch Höhenreduzierungen möglich sind. Gleichzeitig wurde ein Gesprächstermin mit den

Fraktionssprecher/inne/n am 22.01.2018 vereinbart, bei dem der Vorhabenträger über die Ergebnisse seiner Prüfung berichten sollte.

Im Ergebnis gab der Bau- und Werkssenat daraufhin in der Sitzung am 17.01.2018 einstimmig dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens statt und beschloss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 ZB. Hinsichtlich der Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes wurde allerdings klargestellt, dass damit noch keine konkrete Festlegung auf die Zahl der Vollgeschosse verbunden ist.

In der Folge hat daraufhin am 22.01.2018 eine Besprechung mit den Fraktionssprechern des Bauensats sowie dem Vorhabenträger und dem beauftragten Architekturbüro stattgefunden. In dieser Besprechung hat der Vorhabenträger bereits einen Vorschlag für eine überarbeitete, höhenreduzierte Planung vorgestellt.

2. Erläuterung des überarbeiteten Konzepts

Die überarbeitete Planung von Heim Kuntscher Architekten aus München sieht nun den Verzicht auf das Höherlegen des Parterregeschosses (- 0,80 m) und eine Reduktion aller Geschosshöhen um jeweils 10 – 20 cm vor. Dadurch kann die Gesamthöhe des Gebäudes um ca. 2,30 m reduziert werden und gleichzeitig die Anzahl der Vollgeschosse beibehalten werden.

Die Gesamthöhe des Gebäudes (inklusive Dachaufbauten) beträgt nun bezugnehmend auf den Kunigundendamm ca. 26,05 Meter und bezugnehmend auf den tieferliegenden Looshornweg ca. 28,77 Meter (gegenüber 28,36 Meter und 31,07 Meter im Planstand 17.01.2018).

Im Rahmen der Überarbeitung wurden auch Grundrissveränderungen vorgenommen, sodass sich die Anzahl der Wohneinheiten von 117 nun auf 120 erhöht. Durch Reduzierung der Flächen für die Eingangsbereiche und die Änderung der Zugänge zu den Treppenhäusern im Durchgang sowie die Zuschlagung von einzelnen Loggien zu den Wohnflächen auf allen Ebenen erhöht sich die Gesamtwohnfläche von ca. 9.680 m² um ca. 710 m² auf ca. 10.390 m² im neuen Planstand vom 07.02.2018.

Die Vorhabenpläne sowie der Bebauungsplan samt Begründung wurden entsprechend der überarbeiteten Planung angepasst.

3. Abstandsflächen

Durch die Reduktion der Gebäudehöhe um 2,30 m können die Abstandsflächen zum Looshornweg eingehalten werden. Die Abstandsflächen überschreiten nun an keiner Stelle mehr die Straßenmitte, wie dies im Konzept vom 17.01.2018 teilweise noch der Fall gewesen ist.

Ebenfalls können die Abstandsflächen, die im Norden und Süden auf private Grundstücke fallen, reduziert werden. Zum Kunigundendamm überschreiten die Abstandsflächen weiterhin die Straßenmitte, was jedoch unproblematisch ist, da der Kunigundendamm in diesem Abschnitt auf der westlichen Straßenseite weitgehend unbebaut ist und unbebaut bleiben soll.

Gemäß der Bayerischen Bauordnung können im Bebauungsplan abweichende Regelungen von den Vorschriften der BayBO getroffen werden, wovon bei der vorliegenden Planung weiterhin Gebrauch gemacht werden soll, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt wird.

4. Verschattungsstudie

Die Verschattungsstudie wurde entsprechend der überarbeiteten Planung angepasst. Durch die Reduktion der Gebäudehöhe kann die Besonnungsdauer für die benachbarten Gebäude leicht verbessert werden. Zudem steht die Verschattungsstudie jetzt auch in dreidimensionaler Darstellung zur Verfügung, so dass auch der Schattenverlauf an den Fassaden nachvollzogen werden kann.

5. Antrag auf Billigung der Planung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es wird beantragt die überarbeitete Planung vom 07.02.2018 zu billigen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB) sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4(1) BauGB) erneut zu beschließen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht der Vertreter des Vorhabenträgers MUC Wohnbau Bamberg GmbH und des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 241 ZB vom 07.02.2018 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
3. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. 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:

-

Verteiler:

-