

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2011/0169-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 28.03.2011 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Stephan Gerhard	
Bebauungsplanverfahren Nr. 311 B Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Grafensteinstraße 30 - 34" Änderung des Baulinienplanes Nr. 107 C		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.04.2011	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung

- **Antrag der Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G. auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens**
- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB**
- **Billigung der Planung**
- **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 und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 23.03.2011 stellt die Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G. einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 311 B ist die Änderung des bestehenden Baulinienplans Nr. 107 C aus dem Jahr 1951, um die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung eines konkreten Wohnungsbau-Vorhabens der Baugenossenschaft auf den Fl.Nrn. 5536 und 5540 an der Grafensteinstraße zu schaffen.

2. Art des Verfahrens

Da es sich um ein konkretes Vorhaben des Eigentümers handelt, soll auf Antrag der Baugenossenschaft ein vorhabenbezogenes Bebauungsplan-Verfahren gemäß § 12 BauGB durchgeführt werden.

Das geplante Vorhaben hat die Wiedernutzbarmachung einer bereits überplanten (Baulinienplan Nr. 107 C) und überbauten bzw. versiegelten Fläche zum Ziel, weshalb es sich um eine

Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Das Verfahren wird als normales Verfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha an der Grafensteinstraße nordöstlich des Bahnhofs in Bamberg-Ost.

Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 5536 und 5540 befinden sich südwestlich der Grafensteinstraße, wobei die Fl.Nr. 5536 im Rückbereich des Wohnhauses Grafensteinstraße 36 liegt. Beide Grundstücke liegen im Südwesten auch am Zollnergäßchen an.

Die Umgebung ist von Wohnbebauung in Geschosßbauweise geprägt, lediglich im Nordwesten grenzt unmittelbar auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 5542/4 ein kleiner Lebensmittel-Einkaufsmarkt an.

Auf dem Gelände befinden sich die brachgefallenen Gebäude sowie der Parkplatz eines großen Lebensmittelmarktes (REWE), der hier bis 2009 angesiedelt war.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg wird der Planbereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Für die Umnutzung zu „Wohnbaufläche“ muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Im Zuge dieser notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auch die Fl.Nr. 5536/1 sowie die südöstlich angrenzenden Fl.Nrn. 5535, 5533/2 und 5533/3 einbezogen und von „gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Diese Darstellung entspricht dann der bestehenden und beabsichtigten Nutzung der Bauflächen.

4.2 Planungsrechtliche Grundlage

Der Baulinienplan Nr. 107 C (gültig seit 10.10.1951) sieht entlang der Grafensteinstraße eine geschlossene dreigeschossige Wohnbebauung mit zusätzlichem Dachausbau vor. Im Innenbereich, der durch die Blockrandbebauung entlang der Brennerstraße, der Zollnerstraße und der Grafensteinstraße gebildet wird, sind 60% der Fläche gewerblich mit bis zu zwei Geschossen bebaubar.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

5. Konzept der städtebaulichen Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Konzept sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und neun Reihenhäusern in zwei Reihen vor.

Das Mehrfamilienhaus, das entlang der Grafensteinstraße die Blockrandbebauung fortsetzt, soll 13 Wohnungen umfassen. Im Mehrfamilienhaus im südöstlichen Blockinnenbereich sollen 14 Wohnungen entstehen. Insgesamt sollen mit den Reihenhäusern 36 Wohneinheiten geschaffen werden, wobei die Wohnungsgrößen zwischen 70 und 146 m² liegen.

An zentraler Stelle in der Wohnanlage soll ein Heizhaus errichtet werden, das neben der Heizungsanlage auch zwei Gästeapartments im Obergeschoss beherbergen soll, die von den Bewohnern der Wohnanlage bei Bedarf für Besucher angemietet werden können. Als weitere Gemeinschaftsanlage ist ein eingeschossiges Müll- und Fahrradhaus geplant.

Die Stellplätze werden zum größten Teil in einer Tiefgarage (46 Stpl) untergebracht, die sich vom südöstlichen Mehrfamilienhaus bis unter die Reihenhäuser erstreckt, sowie ebenerdig im zentralen Bereich um die Gemeinschaftsanlagen (7 Stpl).

Die maximale Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet beträgt laut BauNVO 0,4. Durch die geplante Nutzung wird diese Obergrenze überschritten, da neben der Grundfläche der baulichen Anlagen auch Zuwege, Terrassen, Tiefgaragen, Stellplätze und Zufahrten in die Berechnung einbezogen werden müssen. Der versiegelte Anteil des Grundstücks beträgt insgesamt ca. 63%.

Es wird deshalb § 19 Abs. 4 BauNVO in Anspruch genommen, nach dieser Vorschrift darf durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten die zulässige Grundfläche um 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen können in geringem Ausmaß zugelassen werden.

Die max. Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet von 1,2 gemäß § 17 BauNVO wird durch die geplante Wohnanlage eingehalten.

5.2 Bauweise, bauliche Gestaltung

Das Mehrfamilienhaus an der Grafensteinstraße bildet mit der bestehenden Blockrandbebauung eine Bauflucht und soll grenzständig zur Fl.Nr. 5542/4 errichtet werden, um eine spätere Weiterführung auf dem Nachbargrundstück zu ermöglichen. Es lehnt sich in der Gebäudehöhe und der Anzahl der Geschosse – 4 Geschosse und ein Staffelgeschoss – an die bestehende Bebauung an.

Das Mehrfamilienhaus im südöstlichen Bereich der Wohnanlage wird 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen. Die Reihenhäuser werden jeweils mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet. Die westliche Reihenhauseinheit besteht aus 4 Einheiten, während die östliche Reihenhauseinheit aus 5 Häusern gebildet wird.

Alle Gebäude erhalten Flachdächer, die Reihenhäuser auch ein Dachbegrünung.

Da das Gelände zwischen Grafensteinstraße und Zollnergäßchen nahezu eben ist, sind mit Ausnahme des Baurechts an der Grafensteinstraße alle Gebäude höhenmäßig so einzustellen, dass keine Geländeversätze entstehen und eine ebenerdige Zugänglichkeit sichergestellt wird.

Lediglich beim Baurecht an der Grafensteinstraße darf in Anlehnung an die bestehende Bebauung das Erdgeschoss mit anschließendem Gartenbereich um bis zu einem halben Geschoss erhöht ausgebildet werden.

Soweit die Tiefgarage nicht unter den Gebäuden, den Wegen oder den Terrassen zu liegen kommt, ist sie mit einer Erdschicht mit mind. 0,5 m Höhe zu überdecken, wobei auch hier Geländeversätze nicht zulässig sind.

5.3 Erschließung / Stellplätze

Die Grafensteinstraße bildet eine Querspange zwischen der Zollnerstraße und der Memmelsdorfer Straße, die zu den Haupteerschließungsachsen im Osten der Stadt zählen. Über die genannten Hauptverkehrsstraßen ist die Grafensteinstraße mit dem Berliner Ring verbunden und über diesen an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs wird das Plangebiet über eine Haltestelle an der Ecke Grafensteinstraße / Zollnerstraße von zwei Stadtbuslinien angefahren. Der Bahnhof Bamberg befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 350 m Luftlinie) zum Plangebiet.

Das neue Wohnquartier soll im Innern bis auf wenige Besucher und Anlieferungen vom Autoverkehr freigehalten werden, um ein ruhiges Wohnumfeld zu gewährleisten.

Die zentrale Tiefgarage wird über eine Zufahrtsrampe durch das Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses an der Grafensteinstraße angefahren und ist von den Kellern der

Wohngebäude aus zugänglich.

Für die insgesamt 36 Wohneinheiten ist ein Stellplatznachweis über 51 Stellplätze erforderlich. Je Reihenhaus sind 2 Stellplätze, je Wohneinheit über 100 m² sind 1,5 Stellplätze und ansonsten je Wohnung 1 Stellplatz bereitzustellen. Davon werden 46 Stpl in den Tiefgaragen und 7 Stpl oberirdisch im zentralen Bereich vorgesehen, so dass 2 Stellplätze für Besucher vorgehalten werden können.

Durch die zentrale Lage des neuen Wohnquartiers ist die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sehr gut gewährleistet. In der Memmelsdorfer Straße und am Troppauplatz sind mehrere Lebensmittelmärkte angesiedelt.

Vom Baugebiet ist die Heidelsteigschule ca. 300 m und die Otto-Friedrich-Universität ca. 500 m entfernt.

Das geplante Baugebiet bietet damit gute Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Mobilität zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV.

5.4 Immissionschutz

Von der geplanten Wohnanlage wird im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung weniger Lärm ausgehen. Durch die Umwidmung der Grundstücke von Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet erhöht sich jedoch die Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzung.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie und der Zollnerstraße profitiert die geplante Wohnanlage von der abschirmenden Wirkung der mehrgeschossigen Blockrandbebauung. Im Blockinnern entsteht eine – im Verhältnis zur Zentralität des Standortes – ruhige Wohnlage.

Nördlich der geplanten Wohnanlage grenzt ein kleiner Einkaufsmarkt mit einem Parkplatz an. Diese gewerbliche Nutzung soll auch in Zukunft bestehen bleiben.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmauswirkung des Einkaufsmarktes auf die Wohnbebauung betrachtet und beurteilt. Als Schallschutzmaßnahme wird festgesetzt, dass entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine 3 m hohe Schallschutzwand errichtet werden muss, die an das Mehrfamilienhaus an der Grafensteinstraße direkt anbindet. Zudem sind im 2. Obergeschoss der nördlichen Reihenendhäuser Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

6. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Das südliche Flurstück (Fl.Nr. 5536) weist keinerlei Grünbestand auf und ist derzeit noch zu ca. 75% mit einem Gebäude überdeckt. Der ehemalige Parkplatz (Fl.Nr. 5540) besitzt an der Grafensteinstraße einen ca. 1,5 – 2 m breiten Grünstreifen, auf dem neben einigen Büschen zwei Bäume (Birken) wachsen. Auf dem Parkplatz stehen noch 5 Platanen. Von den 7 vorhandenen Bäumen fallen 5 Bäume von Größe und Stammumfang her unter die Baumschutzverordnung.

Da der bestehende Baumbestand nicht erhalten werden kann, sollen mindestens 7 Bäume als Ersatz neu gepflanzt werden. Als Standorte kommen die Randbereiche der Wohnanlage in Frage, unter denen sich keine Tiefgarage befindet.

Die aus Schallschutzgründen notwendige Wand an der nördlichen Plangebietsgrenze soll durch das Anpflanzen von Spalierbäumen, einer Hecke oder durch das Beranken mit Kletterpflanzen grünordnerisch gestaltet werden.

Durch die Umnutzung und Neugestaltung der Grundstücke ist eine spürbare Verbesserung des Kleinklimas durch die Erhöhung der Versickerungs- und Verdunstungsrate zu erwarten, da die derzeit mindestens zu 80% überbauten und versiegelten Flächen durch die geplante Wohnbebauung auf einen Versiegelungsgrad von max. 60% gesenkt werden. Zudem sollen alle

Zufahrten und Wege mit einem wasserdurchlässigen Fugenpflaster befestigt und die Tiefgarage mit einer ca. 0,5 m dicken Bodenschicht versehen werden.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für das beabsichtigte Vorhaben sind daher nicht notwendig, da keine Verschlechterung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes eintritt.

7. Klimaschutz

Die Wohnanlage soll als „KfW Effizienzhaus70“ errichtet werden. Damit werden über die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) hinaus 30% des Energiebedarfs eingespart.

Zudem ergeben sich durch die zentrale Lage des Wohnquartiers in unmittelbarer Nähe zu einer ÖPNV-Haltestelle, zum Bahnhof und zu fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen für die Bewohner weitere Möglichkeiten Energie für Mobilität einzusparen.

8. Umweltbericht

Da das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

9. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G. und der Stadt Bamberg erforderlich.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und den daraus resultierenden Erkenntnissen wird der Durchführungsvertrag abgestimmt und dann dem Stadtentwicklungssenat zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) vorgelegt.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtentwicklungssenat gibt dem Antrag der Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G. auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens statt.
3. Der Stadtentwicklungssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 311 B für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 13.04.2011 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Stadtentwicklungssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 311 B vom 13.04.2011.
5. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
6. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

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:

Antrag der Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G.

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....
(Stephan Gerhard)