

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2018/2175-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 19.12.2018</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 316 H Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan für das Studentenwohnheim Pestalozzistraße</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>16.01.2019</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	16.01.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
16.01.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- 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 und Ziel der Planung

Das Studentenwerk Würzburg beabsichtigt, die Wohnanlage für Studierende in der Pestalozzistraße durch Neubauten zu ersetzen. Hierfür soll ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Das Studentenwerk Würzburg betreibt in der Pestalozzistraße ein Studentenwohnheim, das aus drei Doppelgebäuden besteht. Diese wurden in den Jahren 1977, 1992 und 1994 errichtet.

Der älteste Baukörper ist sechs- bis achtgeschossig, die jüngeren Bauten vier- bis siebengeschossig. Der älteste Bau bedarf technisch und energetisch einer umfassenden Generalsanierung. Zusätzlich entsprechen die Grundrisse und Wohnungstypologien nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Vor diesem Hintergrund hat sich das Studentenwerk Würzburg entschlossen, diesen Bau komplett abzubauen und durch einen Neubau/Neubauten zu ersetzen.

Zur Findung einer wirtschaftlichen Lösung hat sich das Studentenwerk Würzburg zur Durchführung eines Architektenwettbewerbes entschieden. Dieser Wettbewerb sollte über die reine Neubaufgabe hinaus auch klären, wie langfristig eine vollständige Neuordnung des gesamten Bereichs städtebaulich schlüssig erfolgen kann. Zentrale Zielstellung des Wettbewerbes war außerdem, die Zahl der Wohnheimplätze im Bereich des ältesten Doppelgebäudes von heute 218 auf mindestens 250 zu erhöhen. Wie unten dargelegt, sollen nun bis zu 311 Betten entstehen.

Das Ergebnis dieses Wettbewerbs wurde in der Sitzung des Bau- und Werksenats am 04.07.2018 vorgestellt (VO/2018/1763-R6). 1. Preisträger ist das Büro umarchitekt, Ulrich Manz, Bamberg.

Das Studentenwerk Würzburg hat inzwischen entschieden, die Arbeit des ersten Preisträgers weiterverfolgen zu wollen. Hierzu ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

In der Sitzung des Preisgerichts und in der Sitzung des Bau- und Werksenats wurde noch davon ausgegangen, dass der erste Bauabschnitt sowohl eine Erhöhung der Bettenanzahl auf 311, als auch eine Reduzierung der Baukörperhöhe auf V+Staffel ermöglicht. Hierzu hat das vorprüfende Büro, das vom Studentenwerk auch mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs beauftragt worden ist, im Nachhinein festgestellt, dass die Arbeit des ersten Preisträgers keine 311 Betten darstellt und der erste Preisträger diese Bettenzahl auch nie genannt hat.

Die Bettenzahl hat sich vielmehr dadurch ergeben, dass die Vorprüfung versehentlich ein Geschoss doppelt gezählt hatte. Der nunmehr bei der Universitätsleitung, dem Studentenwerk und den Studierenden geweckten Erwartungshaltung hinsichtlich der Bettenanzahl soll dadurch Rechnung getragen werden, dass im Bebauungsplan nunmehr von vornherein VI+Staffel für den ersten Bauabschnitt angestrebt werden. Dies ist noch immer niedriger, als der VIII-geschossige Bestand.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, muss der bestehende Bebauungsplan Nr. 316 D in der Teilfläche des Studentenwohnheims angepasst werden. Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 316 H „Studentenwohnheim Pestalozzistraße“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung schaffen.

2. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan erfüllt hinsichtlich der Lage im Innenbereich und der Größe der überbaubaren Flächen von weniger als 20.000 m² die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Er wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, soll aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit allerdings kein Gebrauch gemacht werden. Das Verfahren soll mit zwei Beteiligungsschritten durchgeführt werden.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten Bambergs, etwa 3 km entfernt vom Zentrum, an der Pestalozzistraße / Wassermannstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 5362/50, 5362/216 und 5362/56 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nrn. 5348/2, 5333/2, 5362/4 und 5362/6 mit einer Gesamtfläche von ca. 17.700 m².

Das Grundstück 5362/50 ist derzeit mit drei Baukörpern eines Studentenwohnheims bebaut, die sich im Norden, Osten und Süden um eine zentral liegende Parkpalette positionieren. Die einzelnen Gebäude weisen eine Geschossigkeit von IV bis VIII Geschossen auf. Das Parkdeck ist zweigeschossig, wobei die untere Ebene um ein Halbggeschoss abgesenkt, die obere Ebene entsprechend um ein Halbggeschoss erhöht liegt. Das Grundstück 5362/56 (Wassermannstraße 25 b) ist bebaut mit einem IV+D-geschossigen Gebäude der Lebenshilfe Bamberg e.V.

Im Norden der Grundstücke liegt die Grünanlage „Giechburgblick“. Spiel- und Bolzplätze bieten wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten. Jenseits der Parkanlage liegen ein Wohnquartier sowie die Auferstehungskirche. Im Südwesten des Plangebietes liegen benachbart zwei Wohngebäude, daran anschließend gereihter Geschosswohnungsbau als Zeilen. Im Süden, entlang der Wassermannstraße, setzt sich die Mischnutzung mit Wohnzeilen und diffusen Gewerbeflächen fort. Im Osten des Areals, östlich der Pestalozzistraße, liegen die derzeit teilweise als private „Fachhochschule des Mittelstands“ genutzte städtische Pestalozzischule, ein Verkehrserziehungsgarten sowie mischgenutzte Wohn- und Gewerbeflächen. Daran schließt sich östlich der Berliner Ring an.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan Teilplan Art der Nutzung ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Fläche setzt sich nach Westen und Süden fort. Die Straßen sind entsprechend ihrer Klassifizierung dargestellt. Das Areal liegt im Programmgebiet „Vernetzung Lagarde-Campus/Giechburgblick“. Im Teilplan Landschaftsplan ist das Gebiet als „Wohnsiedlungsbereich“ klassifiziert und liegt südlich der Grünverbindung „Giechburgblick“.

4.2. Planungsrechtliche Grundlage

Für den Bereich des Bebauungsplanes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 316 D (Rechtskraft 24.10.1975), der für die Fläche an der Wassermannstraße zwischen Pestalozzistraße und Weißenburgstraße ein Reines Wohngebiet mit besonderer Bauweise festsetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 316 H soll der bestehende Bebauungsplan innerhalb der Abgrenzungen des Bebauungsplanes Nr. 316 H außer Kraft gesetzt werden. Es gelten künftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 316 H.

4.3. Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Eigentum des Studentenwerks Würzburg sowie der Lebenshilfe. Ein geringer Anteil befindet sich in städtischem Eigentum.

5. Ziele und Erläuterung der städtebaulichen Planung

Das Studentenwerk Würzburg als Eigentümer des Studentenwohnheims Pestalozzistraße 9 a-f plant die Erneuerung der bestehenden Wohnheime. Es wird beabsichtigt, das älteste Gebäude Pestalozzistraße 9 a-b von 1977 abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die weiteren Gebäude sollen mittel- bis langfristig erneuert werden.

Für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes zum Umbau des Standortes wurde durch das Studentenwerk Würzburg im Frühjahr 2018 ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Dabei sollten drei Bauabschnitte entsprechend dem Baualter der bestehenden Gebäude gebildet werden.

Das Studentenwerk beabsichtigt die zeitnahe Umsetzung des Wettbewerbsbeitrags des ersten Preisträgers umarchitekt, Bamberg für den ersten Bauabschnitt. Das städtebauliche Konzept für den zweiten und dritten Bauabschnitt soll mittel- bis langfristig realisiert werden.

Das Konzept sieht eine geschlossene Kante zur Wassermann- und Pestalozzistraße vor und öffnet sich fächerartig und durchgrünt zur Grünanlage „Giechburgblick“ nach Norden. Im Zentrum liegt ein umschlossener Gemeinschaftshof, das Parkdeck wird bedarfsgerecht um ca. 30 % zurückgebaut.

6. Konzept der städtebaulichen Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird in Übereinstimmung mit der geplanten Nutzung für das Areal des Studentenwohnheims von bisher Reines Wohngebiet in Sondergebiet Studentenwohnen geändert. Die Art der baulichen Nutzung für das Flurstück 5362/56 wird entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ mit 0,5 und der Geschossflächenzahl GFZ mit 1,9 für die Studentenwohnanlage sowie einer Geschossigkeit von bis zu sechs Geschossen mit zurückversetztem zusätzlichen Staffelgeschoss entspricht im Wesentlichen dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und dessen Weiterentwicklung.

Für das Reine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt. Die Beschränkung auf IV+St orientiert sich am Bestand. Bei einer Neuentwicklung der Fläche soll das Dachgeschoss als Flachdach ausgeführt werden, um Dachform und Kubatur besser in den städtebaulichen Kontext zu integrieren.

Bauweise

Im Sondergebiet Studentenwohnen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei ist eine offene Bauweise, jedoch abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine Gebäudelänge mit max. 80 m zulässig. Dies entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan (bis 80 m) sowie dem Vorschlag des ausgewählten Wettbewerbsbeitrags.

Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung der neuen Baurechte erfolgt für den Fahrverkehr über die Pestalozzistraße mit Zufahrt zum zentral liegenden Parkdeck. Das Flurstück 5362/56 wird über einen Stich an der Wassermannstraße von Westen erschlossen.

Ein Fußwegenetz knüpft die Wohngebäude an die Pestalozzi- und Wassermannstraße im Osten und Süden sowie an den Grünzug im Norden an.

Eine Anbindung nach Westen zur Stichstraße Wassermannstraße 15-21 soll über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Fl. Nr. 5362/56 erfolgen.

7. Grünordnung / Eingriffs-Ausgleich-Regelung

Integriert in das Bebauungsplan-Konzept wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Das Konzept der Grünplanung berücksichtigt das städtebauliche Gefüge des neu entstehenden Studentenwohnheimes und unterstreicht durch regelmäßige Baumpflanzungen in Form von Linien und Rastern die klaren Kanten der Bebauungsstruktur. Zur ökologischen Aufwertung wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

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

Für den Bereich gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg. Für die entfallenden Bäume sind innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Soweit möglich, sollen Bäume auf dem Gelände erhalten und bei Bauarbeiten entsprechend geschützt werden.

8. Artenschutz

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind insbesondere Bäume und Gebäude hinsichtlich einer möglichen Eignung als Winterquartier oder Wochenstuben für Fledermäuse zu untersuchen. Aufgrund der zeitlichen Bauabfolge wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Abbrucharbeiten im Bauabschnitt I im Winter 2018 / Frühjahr 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse der geplanten Prüfung liegen zum aktuellen Verfahrensstand noch nicht vor. Im weiteren Verfahrensverlauf, spätestens zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, wird die durchgeführte saP den Verfahrensunterlagen beigelegt.

9. Umweltprüfung

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

10. Immissionsschutz

Ein Schallemissions- und immissionsgutachten wurde vom Grundstückseigentümer beauftragt. Ergebnisse liegen zum jetzigen Stand des Bebauungsplan-Konzeptes noch nicht vor.

Im weiteren Verfahrensverlauf, spätestens zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, wird die durchgeführte Schallemissions- und immissionsuntersuchung den Verfahrensunterlagen beigelegt.

11. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der das Plangebiet im Großteil als Wohnbaufläche darstellt, wird im Wege der aktuell laufenden Fortschreibung des FNP bzw. nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

12. Sozialklausel

Die im September 2017 durch den Bau- und Werksenat beschlossene „Sozialklausel“ verfolgt das Ziel, alle Akteure am Wohnungsmarkt gleichzubehandeln und ein Marktangebot zwischen der frei finanzierten Neubaumiete und der klassischen Sozialwohnungsmiete sicherzustellen.

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren findet diese Richtlinie jedoch keine Anwendung. Die städtebauliche Planung sieht die Schaffung von gefördertem, kostengünstigem Wohnraum für bedürftige Studenten vor und weist somit eine Variante des Wohnens auf, welche sich mit dem normalen Marktangebot nicht vergleichen und abbilden lässt. Die Anwendung der Sozialklausel kommt daher nicht zum Tragen.

13. Vorgehen während der Bauzeit

Das Studentenwerk Würzburg hat darauf hingewiesen, dass temporär während der Abbruch- und Neubauphase des ersten Bauabschnittes bis zu 218 Wohneinheiten für Studierende hinwegfallen. Seitdem suchen Stadtverwaltung und Studentenwerk zusammen mit der Studierendenvertretung Übergangs- oder langfristige Lösungen. Kurz vor Heilig Abend hat der studentische Konvent der Otto-Friedrich-Universität Würzburg hierzu auch eine öffentliche Petition publiziert. Ob sich künftig (evtl. auch temporär) studentischer Wohnraum auf dem Areal der Aufnahmeeinrichtung Oberfranken (AEO) verwirklichen lässt, müssen angehende Gespräche mit dem Bayerischen Staatsminister des Inneren ergeben.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 316 H.
3. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 316 H vom 16.01.2019.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Bau- und Werksenat 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:

Verteiler: