

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 61 Stadtplanungsamt  Beteiligt:	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2019/2641-61</b>  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Aktenzeichen:</b> <b>Datum:</b> 19.08.2019 <b>Referent:</b> Beese Thomas
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 106 A</b> <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Pfeuferstraße / Hornthalstraße</b> <b>Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB</b> <b>Änderung des Baulinienplans Nr. 16C</b>	
Beratungsfolge:	
Datum                      Gremium	Zuständigkeit
09.10.2019                Bau- und Werksenat	Entscheidung

- **Antrag des Vorhabenträgers Postler Wohnanlagen Projekt Bamberg Mitte & Co. KG, Lauter/Bamberg, auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens**
- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Billigung des Bebauungsplan-Konzepts**
- **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Vorgang

Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude und um zukunftsorientierte pädagogische Konzepte besser umsetzen zu können, will das Don Bosco Jugendwerk der Deutschen Provinz der Salesianer die Bartolomeo-Garelli-Schule (private Schule zur Erziehungshilfe) auf dem ehem. Maisel-Gelände an der Moosstraße neu errichten. Hierfür finden schon seit längerem Abstimmungen mit der Stadt und anderen Beteiligten (Fördergebern, etc.) statt.

Der jetzige Standort in der Hornthalstraße 35 mit dem „Canisiusheim“, Hornthalstraße 37 (nördliche Teilfläche der Fl. Nr. 762) wurde an die Postler Wohnanlagen Projekt Bamberg Mitte GmbH & Co. KG verkauft, die die Liegenschaft mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ umnutzen und weiterentwickeln will.

Im Zuge der geplanten Umnutzung wurden zwei Bauanträge gestellt, mit denen der Bau- und Werksenat bereits befasst war. Für den Teilabbruch und die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit 12 Wohneinheiten (VO/2019/2498-62) und zusätzlich die Sanierung und den Umbau des ehemaligen Freizeitheimes in Gewerbe und Wohnen (1 WE) im rückwärtigen Bereich sowie die Sanierung und den Umbau des ehemaligen „Canisiusheims“ in Studentenappartements (VO/2019/2500-62) hat der Bau- und Werksenat der

baurechtlichen Genehmigung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts in der Sitzung vom 24.07.2019 bereits zugestimmt.

Zusätzlich soll im Zuge der Neustrukturierung des Gebietes die Bebauung an der Pfeuferstraße sinnvoll weitergeführt und die Baulücke durch ein neues Vorhaben geschlossen werden. (Vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Dieses Vorhaben wurde auch bereits in der Sitzung des Bau- und Werkssenats am 24.07.2019 angekündigt, weil hier der Stellplatznachweis für die Vorhaben Hornthalstraße 35 und Hornthalstraße 37 dauerhaft geführt werden soll.

## **2. Anlass der Planung**

Durch die Postler Wohnanlagen Projekt Bamberg Mitte GmbH & Co. KG als Vorhabenträger und Eigentümer des beplanten Flurstücks Nr. 762, Gemarkung Bamberg, wurde mit Schreiben vom 30.04.2019 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. (s. Anlage).

Der Vorhabenträger plant im Inselgebiet an der Pfeuferstraße die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit rückwärtiger Hofbebauung und zwei Tiefgaragen. (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Gleichzeitig werden Flächen nördlich des Vorhabens im Eckbereich Pfeuferstraße / Hornthalstraße in den Bebauungsplan mit einbezogen (nördliche Teilfläche der Fl. Nr. 762). Im Rahmen bereits laufender Bauantragsverfahren werden unter anderem Gebäude des ehemaligen "Canisiusheimes" für eine Wohnnutzung (Studentenappartments) überplant. Das alte bestehende Gebäude Hornthalstraße 35 wird abgebrochen und anschließend neu errichtet. Im rückwärtigen Bereich der straßenständigen Bebauung wird das bestehende 1-geschossige ehemalige Freizeitheim saniert und für Wohn- und Büronutzung umgebaut.

Das von der Fl. Nr. 762 umgrenzte Anwesen Pfeuferstraße 15 befindet sich im Besitz einer Eigentümergemeinschaft und wird ebenfalls in diese nördliche Teilfläche des Plangebietes (Fl. Nr. 762/6) einbezogen; hier sind keine baulichen Änderungen vorgesehen.

Ebenfalls einbezogen wird das südlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 763 mit den denkmalgeschützten Gebäuden Weide 4 und 6, das als Fläche für Gemeinbedarf (Kinderhort) planungsrechtlich gesichert werden soll.

## **3. Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan wird für den Bereich Pfeuferstraße 17-19 als Vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie für die übrigen Teile des Planumgriffs als normaler Bebauungsplan (nördlicher und südlicher Bereich des Plangebiets) mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und somit ohne Umweltbericht aufgestellt. Das Verfahren wird mit zwei Beteiligungsschritten durchgeführt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben dem Vorhabenplan ein Durchführungsvertrag.

## **4. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Main-Donau-Kanal und linkem Regnitzarm im nordwestlichen Bereich des „Inselgebietes“ der Stadt Bamberg. Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an die Hornthalstraße, im Westen an die Pfeuferstraße und im Süden an die „Weide“ (am nordwestlichen Ende des Markusplatzes) und wird somit von diesen drei Ortsstraßen erschlossen. Am Ostrand schließen die bestehenden rückwärtigen Grenzbebauungen der Hornthalstraße 33 bzw. der Weide 2 an. Das Plangebiet ist zum Großteil von bestehenden vier- bis fünfgeschossigen Wohnanlagen umgeben.

Der nördliche Bereich (normaler Bebauungsplan) ist durch fünfgeschossige Wohnbebauung charakterisiert, die die in West-Ost-Richtung verlaufende Hornthalstraße fasst. An der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Pfeuferstraße ist ebenfalls fünfgeschossige Wohnbebauung (Pfeuferstraße 15) vorhanden, die durch den Vorhabenträger nun weiter nach Süden verlängert werden soll. In den rückwärtigen Bereichen des Nordteils sowie des zentralen Teiles ist ein- bzw. dreigeschossige Wohnbebauung mit Flachdach beabsichtigt.

Der südliche Bereich (normaler Bebauungsplan) ist durch bestehende Gemeinbedarfsflächen der Salesia-

ner Don Boscos gekennzeichnet. Der am Südrand (Weide 4-6) befindliche zweigeschossige Gebäudebestand (Kinderhort Don Bosco) ist denkmalgeschützt.

## 5. Rechtliche und planerische Grundlage

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet komplett als "Fläche für Gemeinbedarf/Jugendeinrichtung" dargestellt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet besteht der Baulinienplan Nr. 16 C (Rechtskraft 17.11.1954), der im vorliegenden Bereich geändert wird. Die Ausweisungen des neuen Bebauungsplanes Nr. 106 A ersetzen innerhalb des Geltungsbereiches die bisherigen Ausweisungen des alten Baulinienplanes Nr. 16 C.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Weltkulturerbes aber komplett innerhalb des Denkmalschutzbereiches "Altstadt Bamberg" (Randbereich) und beinhaltet zwei denkmalgeschützte Gebäude (Weide 4, 6). Für das stadtbildprägende Eckgebäude Hornthalstraße/Pfeuferstraße im nördlichen Teil des Plangebietes wurden seitens des Grundstückseigentümers für die Umnutzung des Gebäudes sowie für den Abbruch und die Wiedererrichtung des östlichen Gebäudeteils an der Hornthalstraße intensive Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege vorgenommen. Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist außerdem als Bodendenkmal definiert („Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile außerhalb der spätmittelalterlichen Befestigung der Inselstadt von Bamberg“).

## 6. Eigentumsverhältnisse

Die vom Vorhabenplan betroffenen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 762 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Gemeinbedarfsflächen im südlichen Planungsgebiet (Fl. Nr. 763) sind im Eigentum der "Deutschen Provinz der Salesianer Don Boscos". Im Nordwesten dieser Fläche besteht für den Grundstückseigentümer künftig eine Erweiterungsmöglichkeit für eine Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet im Anschluss an die Wohnanlage des Vorhabenträgers direkt an der Pfeuferstraße.

Das bestehende Anwesen Pfeuferstraße 15 (Fl. Nr. 762/2) befindet sich in privatem Eigentum. Hier sind keine baulichen Änderungen geplant.

## 7. Erläuterung des Konzepts

Das vom gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,601 ha groß; der nördliche Teil wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen (ca. 0,461 ha = 76,7 %). Darin sind ca. 0,147 ha Tiefgarage und ca. 0,012 ha private Grünfläche / Spielplatz enthalten. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Fläche für Gemeinbedarf / Kinderhort ausgewiesen (ca. 0,140 ha = 23,3 %).

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (ca. 0,196 ha = 32,6 %) im zentralen Teil des gesamten Plangebietes verbleiben ein nördlicher und südlicher Bereich als normaler Bebauungsplan (Norden: ca. 0,246 ha = 40,9 %; Süden: ca. 0,159 ha = 26,5 %).

Der gesamte Geltungsbereich wird in drei Teilbereiche unterteilt.

Im **nördlichen Bereich (normaler Bebauungsplan)** ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes Hornthalstraße 35 beabsichtigt. An dessen Stelle wird ein fünfgeschossiger Neubau mit geplanter Wohnnutzung entstehen. (IV + D – Haus 1).

Zum anderen ist nach Umplanung des "Canisiusheimes" an der Ecke Hornthalstraße/Pfeuferstraße eine Wohnnutzung mit Studentenapartments beabsichtigt (Haus 2). Das rückwärtig gelegene eingeschossige ehemalige Freizeithaus wird saniert und für Büro- und Wohnnutzung umgebaut (Haus 3). Die erforderlichen Flächen für Nebenanlagen sowie Fahrradstellflächen sind ausgewiesen.

Das bestehende Anwesen Pfeuferstraße 15 (Haus 4) wird in dem Bebauungsplan mit einbezogen und in seiner derzeitigen Form planungsrechtlich neu definiert.

Im **zentralen Teil (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)** des Plangebietes ist zum einen die Weiterführung des Gebäudebestandes an der Pfeuferstraße als fünfgeschossiger Gebäudekörper mit Wohnnutzung geplant (Haus 5).

Im rückwärtigen Bereich entsteht eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Ausbildung des Flachdaches als Dachterrasse.

Bestandteil des Vorhabenplans sind zwei Tiefgaragen mit einer Fläche von ca. 754 m<sup>2</sup> (Norden) und ca. 714 m<sup>2</sup> (Süden). Die Zufahrten erfolgen von der Pfeuferstraße aus.

Im **südlichen Teil (normaler Bebauungsplan)** wird Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, dies dient der Sicherung des vorhandenen Kinderhorts der Salesianer Don Boscos. Die denkmalgeschützten Gebäude Weide 4 und Weide 6 werden entsprechend dem vorhandenen Bestand als zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Der nordwestliche Grundstücksteil wurde als mögliche Fortsetzung der Neubauten an der Pfeuferstraße - im Anschluss an Haus 5 des Vorhabenbereiches - als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## **8. Grünordnung / Eingriff-Ausgleichs-Regelung**

Integriert in das Bebauungsplan-Konzept wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Bebauungsplan ergänzt und hinsichtlich des Baumbestandes, der Freiflächengestaltung und des naturschutzfachlichen Gesamtausgleichs verbindliche Aussagen trifft.

Die Planung dient der Entwicklung und Nutzbarmachung von bereits versiegelten Flächen.

Da Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach § 13 a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

## **9. Umweltbericht**

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

## **10. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Zukünftig wird der nördliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche anstelle der bisherigen Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

## **11. Durchführungsvertrag**

Neben dem Vorhabenplan und dem Bebauungsplan ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren der Abschluss eines Durchführungsvertrages notwendig.

Während des Verfahrens werden im Durchführungsvertrag unter anderem Vereinbarungen zu Maßnahmen der Erschließung (Entwässerung, Stellplatznachweis, etc.), zur Freiflächengestaltung sowie zur Stellung von Sicherheiten von der Verwaltung mit dem Vorhabenträger präzisiert und abgestimmt. Des Weiteren wird in diesem Zuge vereinbart werden, wie die Regularien der Sozialklausel zur Anwendung kommen. Ein mit dem Vorhabenträger abgestimmter Entwurf des Durchführungsvertrages soll bis zum nächsten Verfahrensschritt, der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung erarbeitet werden.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung und des Vorhabenträgers bzw. der beauftragten Planer und Architekten zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt den Antrag der Postler Wohnanlagen Projekt Bamberg Mitte & Co. KG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des in einem Teilbereich vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 A.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 106 A vom 09.10.2019.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
6. Der Bau- und Werkssenat 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

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

## Anlage/n:

- Antrag Postler Wohnanlagen Projekt Bamberg Mitte & Co. KG vom 30.04.2019

## Verteiler: