

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: Referat 6</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2011/0481-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 22.09.2011</p> <p>Referent: Ilk Michael</p> <p>Amtsleiter: Lang Harald</p> <p>Sachbearbeiter: Dietz, Kristina</p>						
<p>Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Nr. 215 A mit Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Main-Donau-Kanal - ehemaliges Schaeffler-Gelände Änderung des Baulinienplans Nr. 94B - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 215 A</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>08.11.2011</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	08.11.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
08.11.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Der Vorhabensträger J.A. Consulting, 3. und 4. Liegenschaft GmbH, Parkweg 6, 83670 Bad Heilbrunn beabsichtigt auf Grundstücken des ehemaligen Schaeffler Geländes Studentenwohnungen, Wohnungen und gemischte Nutzungen mit den dazugehörigen Stellplätzen zu entwickeln. Die bestehenden, z. T. denkmalgeschützten Gebäude werden dazu saniert; wo erforderlich werden bauliche Ergänzungen vorgenommen.

Der bestehende Busparkplatz der Stadt Bamberg (nicht im Besitz des Vorhabensträgers) wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um eine bauplanungsrechtliche Sicherung vorzunehmen.

Der Vorhabensträger erklärt sich bereit, zur Realisierung der o. a. Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) zu erstellen. Eventuell erforderliche Sondergutachten werden durch den Vorhabensträger beauftragt. Durch die Wahl des Verfahrens - Vorhabenbezogener Bebauungsplan - hat die Stadt Bamberg stadtplanerisch und gestalterisch die Planungshoheit über das genannte Vorhaben.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das ehemalige „Schaeffler-Gelände“ liegt zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Margaretendamm am westlichen Rand von Bamberg Mitte.

Seit der Verlagerung der Produktion von Schaeffler liegt das Gelände seit nunmehr fast 20 Jahren in großen Teilen brach. Nur die Forschung und Entwicklung der IDEAL Automotive GmbH (ehem. Schaeffler) ist noch am Standort verblieben. Außerdem werden einige Räumlichkeiten von der Universität Bamberg genutzt. Der Großteil der Gebäude steht jedoch leer.

Nördlich des Schaeffler-Geländes befindet sich der städtische Schlachthof und daran anschließend beginnt das Gewerbegebiet Lichtenhaidestraße und das Gebiet des Bamberger Hafens. Im Osten und Süden des Geltungsbereichs schließt Wohnbebauung an die Jäck- und Magazinstraße an. Parallel zum Margaretendamm verläuft der Main-Donau-Kanal. Im Bereich zwischen Margaretendamm und Main-Donau-Kanal befindet sich ein Busparkplatz.

Das Planungsgebiet ist mit einer ÖPNV Haltestelle an der Magazinstraße in unmittelbarer Umgebung gut erschlossen.

3. Planerische Vorgaben und Absichten

Vorgaben aus Regional- oder Landesplanung sowie kommunale Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im so genannten Parallelverfahren geändert.

Durch immissionsschutzrechtliche Gutachten ist nachzuweisen, dass das geplante Vorhaben im Rahmen der umgrenzenden und bestehenden Nutzungen möglich ist.

4. Rechtliche Ausgangslage

Für das Plangebiet besteht der Baulinienplan 94B, der mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 215A innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben wird.

Die vom nun vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren betroffenen Grundstücke sind zukünftig im Eigentum des Vorhabensträgers.

Baudenkmäler sind vom geplanten Vorhaben betroffen; die entsprechende Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wird vorgenommen. Das Plangebiet liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Stadt Bamberg.

5. Städtebau

Die Grundstücke sind von der Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und dem Margaretendamm umschlossen und von bestehender Bebauung umgeben. Westlich grenzt der städtische Schlachthof an. Der bestehende Busparkplatz der Stadt Bamberg am Margaretendamm ist Bestandteil des Verfahrens.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Bamberg Mitte bzw. nördlich angrenzend an den Main-Donau-Kanal.

Das nun vorliegende Planvorhaben ist nachhaltig: Es führt eine bisher gewerblich genutzte bzw. mindergenutzte / leerstehende Fläche einer neuen Nutzung zu und entspricht somit den Zielen der innerörtlichen Nachverdichtung bzw. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In weiten Teilen werden bestehende Gebäude saniert und umgenutzt, was wiederum dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung trägt.

Mit dem Vorhaben wird dem Bamberger Wohnungsmarkt erforderlicher neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt. Für den stark nachgefragten Teilmarkt Studentenwohnungen entstehen neue Wohneinheiten.

6. Planungsziele

Der Bereich zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Margaretendamm soll als Allgemeines Wohngebiet bzw. in Teilen als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Entlang der Jäckstraße entsteht in der ehemaligen "Alten Schlosserei" ein Studentenwohnheim. Die herrschaftliche Villa wird künftig im Erdgeschoss als Büro und in den beiden Obergeschossen zu Wohnzwecken genutzt. Südwestlich der Villa liegt die ehemalige Mensa, in der ca. 8 neue Wohneinheiten mit dazugehörigem Garten entstehen. Weiter angrenzend liegt der älteste Teil des Areals, die ehemaligen Werkhallen. Diese werden in ihrer Kernstruktur erhalten und zu ca. 40 kleinen Stadthäusern umgebaut. Aktuelle Bürogebäude und Anbauten werden dabei abgebrochen, so dass ein neuer, zentraler Platz entsteht. Den Platz fasst ein weiteres zu sanierendes Gebäude mit ca. 50 Wohneinheiten räumlich ein. Der auf Grund seiner Höhe prägende ehemalige Industriebau wird im Erdgeschoss, das nicht für Wohnzwecke nutzbar ist, so umgebaut, dass dort die erforderlichen Stellplätze geschaffen werden können. Im 1. und 2. Obergeschoss entstehen auf ca. 7.000 m² Loftwohnungen. In Richtung Magazinstraße befinden sich ebenfalls ältere Werkhallen, die im Charakter erhalten bleiben und mit ca. 40 neuen Studentenwohnungen umgenutzt werden. Im westlichen Eck des Plangebietes (Kreuzung Margaretendamm / Lichtenhaidestraße) werden die bestehenden Sheddachhallen in ihrer Grund- und Tragstruktur erhalten und mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und Wohnungen neu genutzt. Dort beträgt die Bruttogeschossfläche ca. 13.000 m². Als Abgrenzung zur Lichtenhaidestraße und dem Schlachthof entsteht ein durchgehendes Parkhaus mit ca. 3 – 4 Ebenen für ca. 300 – 400 Stellplätze. An der zentralen Kreuzung gegenüber dem Brückenkopf entsteht als markanter Bau das neue Kopfgebäude für die Büronutzung der Fa. IDEAL Automotive. Zwischen dem neuen Bürogebäude und dem zu sanierenden Bestand liegt eine zentrale Grünfläche, die dem gesamten Gebiet als Quartierspark zur Verfügung steht.

Der Bereich zwischen Margaretendamm und Main-Donau-Kanal wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz ausgewiesen (im Sinne des heutigen Busterminals).

7. Lärm- und Geruchsgutachten

Eine Herausforderung für die Planung stellt die vorhandene Lärm- und Geruchssituation dar. Die Erstellung von Lärm- und Geruchsgutachten wurden von Seiten des Investors bereits beauftragt. Die Thematik ist im weiteren Verfahren zu bewerten und mit den geplanten Nutzungen in Einklang zu bringen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Sachstandsbericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat gibt dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 215 A statt.
3. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 A für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 08.11.2011 abgegrenzte Gebiet.

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:

Anlage/n:

- Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch J.A. Consulting, 3. und 4. Liegenschaft GmbH

Bamberg,
Baureferat

(Michael Ilk)
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....
(Kristina Dietz)