

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2020/3007-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 21.01.2020 Referent: Thomas Beese	
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 106 A Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Pfeuferstraße / Hornthalstraße Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB Änderung des Baulinienplans Nr. 16 C</p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.02.2020	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Bericht über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
- Billigung des Bebauungsplan-Entwurfs
- Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die Postler Wohnanlagen Projekt Bamberg Mitte GmbH & Co.KG als Vorhabenträger und Eigentümer des beplanten Grundstücks Fl. Nr. 762, Gem. Bamberg, wurde mit Schreiben vom 30.04.2019 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt, dem der Bau- und Werksenat in seiner Sitzung am 09.10.2019 zugestimmt hat.

Der Vorhabenträger beabsichtigt in der Pfeuferstraße die Errichtung eines IV+D-geschossigen Wohngebäudes mit einer rückwärtigen III-geschossigen Hofbebauung und einer Tiefgarage, die über den vorhabenbezogenen Planteil des Bebauungsplans Nr. 106 A planungsrechtlich vorbereitet werden sollen. Gleichzeitig werden Flächen nördlich des Neubau-Vorhabens im Eckbereich Pfeuferstraße/Hornthalstraße in den Bebauungsplan mit einbezogen. Entgegen der ursprünglichen Planung, die hier einen Abriss des Gebäudes Hornthalstraße 35 und eine Neuerrichtung als Wohngebäude vorsah, soll nun der gesamte Gebäudebestand an der Ecke Pfeuferstraße/Hornthalstraße erhalten, saniert und zu Studentenwohnungen umgebaut werden. Dieser nördliche Teilbereich wird als „normaler“ Bebau-

ungsplan ohne Vorhabenbezug aufgestellt und umfasst auch das bestehende Anwesen Pfeuferstraße 15, das sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft befindet.

Ebenfalls als „normaler“ Bebauungsplan ohne Vorhabenbezug wird das südlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 763 mit den denkmalgeschützten Gebäuden Weide 4 und 6, die durch den Kinderhort „Don Bosco“ genutzt werden, in den weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und planungsrechtlich als Fläche für Gemeinbedarf (Kinderhort) gesichert.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenates vom 09.10.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 A in der Fassung vom 09.10.2019 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 06.11.2019 bis einschließlich 29.11.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

3. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Stadtjugendamt Bamberg, mit Schreiben vom 02.10.2019
2. Zweckverband f. Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim, mit Schreiben vom 24.10.2019
3. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, Sachbereich Verkehr, mit Schreiben vom 25.10.2019
4. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 31.10.2019
5. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 06.11.2019
6. Vodafone GmbH, mit Schreiben vom 07.11.2019
7. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg, mit Schreiben vom 07.11.2019
8. Bauordnungsamt/Denkmalpflege Bamberg, mit Schreiben vom 11.11.2019
9. Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 13.11.2019
10. Telefonica O2, mit Schreiben vom 15.11.2019
11. Bayernwerk, mit Schreiben vom 15.11.2019
12. Bürgerverein Bamberg – Mitte e. V., mit Schreiben vom 16.11.2019
13. Amt für Wirtschaft, mit Schreiben vom 18.11.2019
14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 19.11.2019
15. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 19.11.2019
16. Immobilienmanagement der Stadt Bamberg, mit Schreiben vom 20.11.2019
17. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 22.11.2019
18. Entsorgungs- und Baubetrieb – Abteilung Straßen- und Brückenbau, mit Schreiben vom 27.11.2019
19. Bund Naturschutz in Bayern e. V., mit Schreiben vom 27.11.2019
20. Entsorgungs- und Baubetrieb, mit Schreiben vom 28.11.2019
21. ADFC Bamberg, mit Schreiben vom 28.11.2019
22. Telekom Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 29.11.2019
23. Amt für Umwelt- und Katastrophenschutz – Amt 38, mit Schreiben vom 10.12.2019
24. Beirat für Menschen mit Behinderung, mit Schreiben vom 27.11.2019
25. Garten- und Friedhofsamt, mit Schreiben vom 16.01.2020

B. Öffentlichkeit

1. Bürger A, mit Schreiben vom 13.11.2019
2. Bürger B, mit Schreiben vom 19.11.2019
3. Bürger C, mit Schreiben vom 21.11.2019

4. Bürger D, mit Schreiben vom 24.11.2019
5. Bürger E, mit Schreiben vom 27.11.2019
6. Bürger F, mit Schreiben vom 27.11.2019
7. Bürger G, mit Schreiben vom 28.11.2019
8. Bürger H, mit Schreiben vom 29.11.2019
9. Bürger I, mit Schreiben vom 29.11.2019
10. Bürger J, mit Schreiben vom 29.11.2019
11. Bürger K, mit Schreiben vom 29.11.2019
12. Bürger L, mit Schreiben vom 29.11.2019
13. Bürger M, mit Schreiben vom 03.12.2019

Die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in Anlage 1 tabellarisch und hinsichtlich der Bürgerinnen und Bürger anonym dargelegt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

4. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplanes Nr. 106 A vom 09.10.2019

Bedingt durch die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und Ergänzungen in der Planung.

Der Vorhabenträger hat im Hinblick auf das Gesamtvorhaben eine Änderung vorgenommen. Das Gebäude Hornthalstraße 35 des ehemaligen Canisusheims, soll nun nicht mehr wie ursprünglich geplant, abgerissen und neu errichtet werden, sondern unter Beibehalt der Tragstrukturen saniert und umgebaut werden. Durch den Erhalt des Gebäudes reduziert sich der erforderliche Stellplatznachweis, sodass die geplanten zwei Tiefgaragen zu einer Anlage zusammengefasst und in ihren Abmessungen reduziert werden kann. Durch ein Abrücken der Tiefgarage ist ein Erhalt der auf dem Grundstück des Kinderhortes, in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze stehenden Eichen, leichter möglich.

Im Einzelnen ergeben sich die nachfolgenden Änderungen:

Vorhabenplan

- Verkleinerung der geplanten Tiefgarage; dadurch Abrücken vom Baumbestand; dadurch weitestgehende Erhaltung der Bäume; Durchführung von Vorsorgemaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Bamberg (Garten- und Friedhofsamt)
- Neue Lage der Dachgauben bei Haus 5 (rückwärtig) oberhalb der Traufe
- Vergrößerung der Fläche der Dachterrassen bei Haus 6 (III) inkl. Erhöhung der Fläche für Zugangsbauwerke von 20 m² auf 30 m²
- Herausnahme des nördlichen Spielplatzes aus dem Bebauungsplan, Vergrößerung des südöstlichen Spielplatzes (im Vorhabenbereich) auf 150 m²

Bebauungsplan

- Verkleinerung der geplanten Tiefgarage, dadurch Abrücken vom Baumbestand; dadurch weitestgehende Erhaltung der Bäume; Durchführung von Vorsorgemaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Bamberg (Garten- und Friedhofsamt)
- Aufnahme eines Hinweises zur lärmarmen Ausführung der Tiefgarage inkl. Zufahrt in die Festsetzungen; Vermeidung der Blendwirkung für die benachbarte Bebauung
- Anpassung der Darstellung der Baugrenzen / Herausnahme der Balkone; Ergänzung der Festsetzungen hinsichtlich Zulässigkeit von Balkonen außerhalb der Baugrenzen inkl. Festsetzung von max. Tiefe und Länge
- Anpassung der Grund- und Geschossflächen aufgrund der vorgenommenen Änderungen zu den Baugrenzen
- Änderung der Darstellung des Müllraumes als 1-geschossiges Gebäude mit Flachdach und Dachterrasse
- Vergrößerung der Fläche der Dachterrassen bei Haus 6 (III) inkl. Erhöhung der Fläche für Zugangsbauwerke von 20 m² auf 30 m²

- Bei Haus 7 nur Walmdach zulässig (kein Satteldach)
- Herausnahme des nördlichen Spielplatzes aus dem Bebauungsplan, Vergrößerung des südöstlichen Spielplatzes (im Vorhabenbereich) auf 150 m²
- Aufnahme einzelner Baumpflanzgebote gemäß Freiflächengestaltungsplan, Änderung der Bezeichnung „Baumbestand“ in „zu erhaltender Baumbestand“
- Erhöhung des Anteils heimischer Gehölze von 50% auf 70%
- Anpassung der Höhe der Substratüberdeckung bei der zu begrünenden Tiefgarage auf 45 cm, bzw. 70 cm im Bereich der geplanten Bäume
- Aufnahme der Stadtbiotopabgrenzung in die Planunterlagen
- Ergänzung und Anpassung der Festsetzungen zum Bodendenkmal (denkmalrechtliche Erlaubnis, Bodeneingriffe bzgl. Fl.Nr. 763)

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Planänderungen und Ergänzungen überarbeitet und angepasst.

5. Durchführungsvertrag

Für den vorhabenbezogenen Planteil des Bebauungsplanes ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages notwendig.

Im Rahmen des Vertrages werden Vereinbarungen zu Umsetzungsfristen und zur Stellung von Sicherheiten für die Durchführung des Vorhabens vereinbart. Wesentlicher Bestandteil sind Regelungen zur Anwendung der Sozialklausel.

Ein mit dem Vorhabenträger abgestimmter Entwurf des Durchführungsvertrages liegt den Fraktionsunterlagen bei.

6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen in der im Sitzungsvortrag genannten Form zu beschließen und für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 106 A vom 12.02.2020 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf Nr. 106 A vom 12.02.2020.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 106 A vom 12.02.2020 mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
6. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 106 A vom 12.02.2020 mit dem Entwurf der Begründung die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

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:

- Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Verteiler: