

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: 23 Immobilienmanagement Referat 2 Referat 6</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2011/0736-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 08.12.2011</p> <p>Referent: Ilk Michael</p> <p>Amtsleiter: Lang Harald</p> <p>Sachbearbeiter: Dietz Kristina</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 218 E mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen der Ludwigstraße und der Bahnanlage, nördlich der Zollnerunterführung Änderung des Bebauungsplans Nr. 218 D</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18.01.2012</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	18.01.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
18.01.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

Die Stadt Bamberg beabsichtigt, das Gebiet zwischen der Ludwigstraße und der Bahnanlage, nördlich der Zollnerunterführung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ zu entwickeln.

Im Jahr 2008 wurde von der Stadt Bamberg eine Hotelbedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Unter Berücksichtigung der zukünftigen touristischen Entwicklungspotentiale und der prognostizierten Zunahme der Touristenzahlen, wird für die nächsten 10 Jahre ein Gesamtbedarf von ca. 350 zusätzlichen Zimmern in Bamberg benannt. Neben dem fehlenden Angebot im 5-Sterne Bereich wird vor allem auch im Budgetbereich (1-2 Sterne) eine Versorgungslücke gesehen.

Der Rahmenplan „Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof“, der 2009 vom Stadtrat beschlossen wurde, sieht für die Ecke Zollnerstraße/ Ludwigstraße einen Hotelstandort vor.

Daraufhin wurde 2010 von der Stadt Bamberg das Grundstück an der Ecke Zollnerstraße/ Ludwigstraße für die Errichtung eines Hotels ausgeschrieben. Ziel war die Errichtung einer qualitätvollen straßenbegleitenden Neubebauung mit mindestens 3 und max. 4 Geschossen. Für die Nutzung wurde entsprechend der Hotelbedarfsanalyse ein Hotel im unteren Preissegment gefordert.

Im Zuge dieser Ausschreibung erhielt der Bieter A.H. Investhotel GmbH den Zuschlag, dessen Entwurf nun realisiert werden soll.

Städtebauliche Grundlage ist sowohl der Rahmenplan „Aktive Kettenbrücke – Königstraße – Bahnhof“, als auch der 2011 vom Stadtplanungsamt erarbeitete Entwicklungsplan für den Bereich zwischen Zollnerstraße, Ludwigstraße, Memmelsdorfer Straße und Bahnanlage, der als städtebauliche

Struktur für die Ecke Ludwigstraße/ Zollnerstraße eine drei-, viergeschossige straßenrandbegleitende Bebauung zur Fassung und Betonung des Kreuzungsbereichs vorsieht.

Für die planungsrechtliche Umsetzung eines Hotelneubaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die A.H. Investhotel GmbH hat mit Schreiben vom 4. Juli 2011 um die Aufstellung eines Bebauungsplanes gebeten.

Mit dem Bebauungsplan sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden, der Bebauungsplan kann daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. In den Bebauungsplan Nr. 218 E wird ein Grünordnungsplan integriert. Die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

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

Gemäß dem Beschluss des Stadtentwicklungssenates vom 14.09.2011 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Bebauungskonzept Nr. 218 E in der Fassung vom 14.09.2011 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 10.10.2011 bis 2.11.2011 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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. Ohne Einwände

1.1 Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgung GmbH, mit Schreiben vom 28.10.2011

1.2 E.ON Bayern AG Kundencenter Bamberg, mit Schreiben vom 11.10.2011

1.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Denkmalerfassung und Denkmalforschung, mit Schreiben vom 24.10.2011

1.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B IV, mit Schreiben vom 26.09.2011

1.5 Bauordnungsamt, Abt. Denkmalpflege/ Archäologie, mit Schreiben vom 27.09.2011

1.6 Bauordnungsamt, Abt. Denkmalpflege, mit Schreiben vom 12.10.2011

1.7 Eisenbahn Bundesamt, mit Schreiben vom 13.10.2011

1.8 Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH, mit Schreiben vom 20.10.2011

1.9 Polizeiinspektion Bamberg, mit Schreiben vom 29.09.2011

1.10 Bamberg Tourismus & Kongress Service, mit Schreiben vom 13.10.2011

1.11 Tourismusverband Franken e.V., mit Schreiben vom 19.10.2011

1.12 PLEdoc GmbH, mit Schreiben vom 10.10.2011

1.13 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, mit Schreiben vom 24.10.2011

2. Einwände und Anmerkungen

2.1 E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, mit Schreiben vom 19.10.2011

- 2.2 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, mit Schreiben vom 27.10.2011
- 2.3 DB Services Immobilien GmbH, mit Schreiben vom 2.11.2011
- 2.4 DB Kommunikationstechnik GmbH, mit Schreiben vom 20.12.2011
- 2.5 Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 15.11.2011
- 2.6 Entsorgungs- und Baubetrieb, mit Schreiben vom 2.11.2011
- 2.7 Sozialreferat/ Behindertenbeauftragte, mit Schreiben vom 29.09.2011
- 2.8 Zweckverband für Rettungsdienst- und Feuerwehralarmierung, mit Schreiben vom 10.10.2011
- 2.9 Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 7.11.2011
- 2.10 Bürgerverein Bamberg-Nord, mit Schreiben vom 26.10.2011
- 2.11 Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V., mit Schreiben vom 26.10.2011
- 2.12 Bamberger Arbeitsgemeinschaft chronisch kranker und behinderter Menschen e.V., mit Schreiben vom 31.10.2011

B. Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

4. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplanes Nr. 218 vom 14.09.2011

Bedingt durch die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan-Entwurf.

- entsprechend dem Hinweis vom EBB wurde der Verlauf der Versorgungsleitungen (Kanal und Lichtsignalanlage) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan übernommen. Zur Sicherung der Zugangsmöglichkeit zum Kanalbauwerk wurde für den EBB auf den unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Darüber hinaus haben erste Abstimmungsgespräche zwischen dem Investor A.H. Investment, dem EBB und dem Immobilienmanagement bezüglich der Überbauung des Kanalbauwerks stattgefunden.
- Entsprechend der Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH wurde der geforderte Hinweis zum Bahnbetrieb in den Bebauungsplan (unter Hinweise) übernommen und die Festsetzung bezüglich der Werbeanlagen ergänzt.
- Auf Anregung der DB Kommunikationstechnik GmbH wurde der Verweis auf ein sicherheitsrelevantes Kabel entlang der südlichen Grenze innerhalb des Geltungsbereichs und auf ein Kabel knapp außerhalb der östlichen Grenze des Geltungsbereichs unter Hinweise übernommen.
- entsprechend der Stellungnahme der Telekom Deutschland AG wurde ein Hinweis auf einen Kabelkanal entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs übernommen.
- Auf Anregung der Regierung von Oberfranken wurde der passive Erschütterungsschutz in die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs übernommen.
- Entsprechend der Forderung durch das Umweltamt wurde unter der Festsetzung zu Baumpflanzungen auf Stellplätzen, die Größe der Baumscheiben gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg auf 12,5 m² vergrößert.
- Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die aufgeführten DIN Normen wurde unter Hinweise ergänzt.

- Die Festsetzungen zur Geschossigkeit wurden geringfügig präzisiert. Im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 218 E sind nun drei Geschosse zwingend vorgeschrieben. Dachaufbauten (z.B. für Technik und Belichtung) sind zulässig, dürfen aber in der Summe nicht mehr als 30% der Dachfläche betragen.
- Auf Wunsch des Investors wurde der Baurahmen entlang der Ludwigstraße in der Tiefe um ca. 5 m vergrößert, um optional dem Konzept eines großzügigeren Eingangsbereichs gerecht werden zu können.

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten.

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

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 218 E vom 18.01.2012 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3. Der Bau- und Werksenat 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 Werksenat beauftragt das Baureferat den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 218 E vom 18.01.2012 sowie den Entwurf der Begründung vom 18.01.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 218E vom 18.01.2012 sowie den Entwurf der Begründung vom 18.01.2012 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:

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

.....
(Michael Ilk)
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....
(Harald Lang)

.....
(Kristina Dietz)