

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2012/0208-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status: öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen: Datum: 21.05.2012 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Dietz Kristina
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 218 E mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen der Ludwigstraße und der Bahnanlage, nördlich der Zollnerunterführung</b></p> <p><b>Änderung des Bebauungsplans Nr. 218 D</b></p> <p><b>- Bericht über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b></p> <p><b>- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p><b>- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB</b></p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Anlass der Planung

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.

Im Zuge der Ausschreibung erhielt der Bieter A.H. Investhotel GmbH (umbenannt in „Investhotel Bamberg GmbH“) den Zuschlag, dessen Entwurf nun realisiert werden soll.

Für die planungsrechtliche Umsetzung eines Hotelneubaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. 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. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 18.01.2012 wurde die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 218 E in der Fassung vom 18.01.2012 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 20.02.2012 bis 23.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

## **3. Behandlung der Anregungen**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein.

### A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

#### 1. Ohne Einwände

- 1.1. Tourismusverband Franken e.V., mit Schreiben vom 08.02.2012
- 1.2. DB Kommunikationstechnik GmbH Netzadministration-Süd, mit Schreiben vom 08.02.2012
- 1.3. Bundeseisenbahnvermögen, mit Schreiben vom 14.02.2012
- 1.4. PLEdoc GmbH, mit Schreiben vom 14.02.2012
- 1.5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, mit Schreiben vom 16.02.2012
- 1.6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, mit Schreiben vom 20.02.2012
- 1.7. E.ON Bayern AG, mit Schreiben vom 21.02.2012
- 1.8. Bauordnungsamt, Abt. Denkmalpflege, mit Schreiben vom 22.02.2012
- 1.9. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 24.02.2012
- 1.10. Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 28.02.2012
- 1.11. Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH, mit Schreiben vom 05.03.2012
- 1.12. FB Baurecht, Abt. Erschließung, mit Schreiben vom 7.03.2012
- 1.13. E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, mit Schreiben vom 07.03.2012
- 1.14. Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 14.03.2012
- 1.15. Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgung GmbH, mit Schreiben vom 16.03.2012
- 1.16. DB Services Immobilien GmbH, mit Schreiben vom 23.03.2012
- 1.17. Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V., mit Schreiben vom 23.03.2012
- 1.18. Bamberg Tourismus & Kongress Service, mit Schreiben vom 26.03.2012
- 1.19. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 26.03.2012

#### 2. Einwände und Anmerkungen

2.1. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg, mit Schreiben vom 21.02.2012

### B. Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

#### **4. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 218 E vom 18.01.2012**

Bedingt durch die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Weiterentwicklung der Planung ergeben sich lediglich geringfügige Änderungen im Bebauungsplan, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und keine erneute Auslegung erforderlich machen.

- Entsprechend dem Hinweis vom EBB wurde der Schutzstreifen der Versorgungsleitungen (Kanal) um 1 m verbreitert.
- Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume entlang der Zollnerstraße wurde aufgrund des darunter liegenden Kanals um einen Baum reduziert.
- Um die Erreichbarkeit des Kanals nicht zu behindern werden als zu pflanzende Bäume kleinkronige, säulenförmige Gehölze als Hochstamm (anstatt großkronige) festgesetzt.
- Zur Sicherung der Zugangsmöglichkeit zum Kanalbauwerk wurde eine Einigung zwischen allen Beteiligten erzielt. Der Zugang zum Kanal wird an den östlichen Rand des Geltungsbereichs zwischen Hotel und Bahnanlage verlegt.
- Flächen die temporär für Kanalarbeiten befahren werden müssen, werden in Schotterrasen ausgebildet. Die Forderung wurde in den Festsetzungen ergänzt.

#### **5. Weiteres Vorgehen bezüglich der Fassadengestaltung**

Die Abstimmung der Fassade wird in der konstituierenden Sitzung des neuen Stadtgestaltungsbeirats der Stadt Bamberg am Do. 28. Juni 2012 erfolgen. Hierzu wird der von der „Investhotel Bamberg GmbH“ (ehem. A.H. Investhotel GmbH) beauftragte Architekt Herr Hack zwei Varianten vorstellen.

Die neue Geschäftsordnung ermöglicht die Teilnahme von benannten Vertretern der Stadtratsfraktionen an den Sitzungen des Stadtgestaltungsbeirats. Die Einladung hierzu ist bereits erfolgt.

Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann der Satzungsbeschluss unabhängig von der Fassadengestaltung erfolgen. Die Abstimmung der Fassade folgt dann im Rahmen des Stadtgestaltungsbeirats bzw. der Baugenehmigung.

#### **6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan Nr. 218 E vom 04.07.2012 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

## **II. Beschlussvorschlag**

1. Der Bausenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.

2. Der Bausenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Bausenat beschließt aufgrund
  - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
  - b) der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung,
  - c) der Artikel 6. Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVGI. S. 588) in der zuletzt geänderten Fassung
 den Bebauungsplan Nr. 218 E vom 04.07.2012, bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung sowie die Begründung vom 04.07.2012.

### 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:

- Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Bamberg,  
Baureferat

.....  
(Michael Ilk)  
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....  
(Harald Lang)

.....  
(Stephan Gerhard)