

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0237-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	
		Datum:	04.06.2012
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Lang Harald
		Sachbearbeiter:	Dietz, Kristina
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 215 A Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Main-Donau-Kanal – ehemaliges Schaeffler-Gelände Änderung des Baulinienplans Nr. 94 B</p>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2012	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
- 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 der Planung

Der Vorhabenträger J.A. Consulting, 1. und 2. Liegenschaft GmbH, Parkweg 6, 83670 Bad Heilbrunn beabsichtigt das seit vielen Jahren brachliegende Schaeffler-Areal samt Gebäudebestand einer neuen Nutzung zuzuführen. Das ca. 5 ha große ehemalige Industrieareal soll in ein innenstadtnahes, durchgrüntes Wohnquartier mit verschiedenen Wohnformen sowie Büronutzungen umgewandelt werden. Die bestehenden, z. T. denkmalgeschützten Gebäude werden dazu saniert; wo erforderlich werden Abrisse sowie bauliche Ergänzungen vorgenommen. Mit dem Vorhaben wird dem Bamberger Wohnungsmarkt erforderlicher neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt. Für den stark nachgefragten Teilmarkt Studentenwohnungen entstehen neue Wohneinheiten.

Der bestehende von der Stadt Bamberg genutzte Busparkplatz am Margaretendamm wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um eine planungsrechtliche Sicherung vorzunehmen. Ebenfalls wird die Kreuzung Margaretendamm/ Lichtenhaidestraße mit dem geplanten Kreisverkehr in den Geltungsbereich einbezogen, um eventuell notwendige Flächen zu sichern.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, zur Realisierung dieser planerischen Ziele einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) zu erstellen. Da die festgesetzte Grundfläche über 20.000 m² beträgt, ist eine überschlägige Vorprüfung erforderlich. Diese belegt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Prüfung ist Bestandteil des Verfahrens.

Eventuell erforderliche Sondergutachten werden durch den Vorhabenträger beauftragt. Gutachten zu Geruch, Verkehrslärm, Gewerbe- und Anlagenlärm sowie Altlasten wurden bereits durch den Vorhabenträger veranlasst. Die Ergebnisse liegen vor und fließen in die Planungen ein.

Durch die Wahl des Verfahrens - Vorhabenbezogener Bebauungsplan – ist der Antragsteller gezwungen, die planerischen Absichten auf seinen Flächen mit Hilfe des Vorhabenplans zu präzisieren, gleichzeitig behält die Stadt Bamberg stadtplanerisch und gestalterisch die Planungshoheit über das genannte Vorhaben. Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag erforderlich. Letzterer regelt alle erforderlichen Details zur Umsetzung des Vorhabens und liegt im Entwurf vor.

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

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenates vom 15.02.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Bebauungsplankonzept Nr. 215 A in der Fassung vom 15.02.2012 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 12.03.2012 bis 02.04.2012 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.

1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1.1 Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 02.04.2012
- 1.2 Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrsplanung, mit Schreiben vom 13.03.2012
- 1.3 Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 05.04.2012
- 1.4 Bauordnungsamt, Abt. Denkmalpflege, mit Schreiben vom 22.03.2012
- 1.5 Entsorgungs- und Baubetrieb, mit Schreiben vom 30.03.2012
- 1.6 Jugendamt, mit Schreiben vom 26.03.2012
- 1.7 Deutsche Telekom GmbH, mit Schreiben vom 12.03.2012
- 1.8 Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, mit Schreiben vom 13.03.2012
- 1.9 Kabel Deutschland, mit Schreiben vom 12.03.2012
- 1.10 Zweckverband Müllheizkraftwerk, mit Schreiben vom 06.03.2012
- 1.11-1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmäler, mit Schreiben vom 21.03.2012
- 1.11-2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Baudenkmäler, mit Schreiben vom 23.03.2012
- 1.12 E.ON Bayern AG, mit Schreiben vom 20.03.2012
- 1.13 Bayernhafengruppe, mit Schreiben vom 28.13.2012

- 1.14 PLEdoc, mit Schreiben vom 21.03.2012
- 1.15 Wasser- und Schifffahrtsamt, mit Schreiben vom 04.04.2012
- 1.16 Freiwillige Feuerwehr, mit Schreiben vom 10.04.2012
- 1.17 E.ON Netz GmbH Bamberg, mit Schreiben vom 29.03.2012
- 1.18 Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 29.03.2012
- 1.19 Bürgerverein VI Distrikt Bamberg-Nord St. Otto e.V., mit Schreiben vom 29.03.2012
- 1.20 Familienbeirat Bamberg, mit Schreiben vom 26.03.2012
- 1.21 Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 16.04.2012
- 1.22 Schlacht- und Viehhof, Rechtsanwälte Lang und Kollegen, mit Schreiben vom 13.04.2012
- 1.23 Garten- und Friedhofsamt, mit Schreiben vom 17.04.2012
- 1.24 Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 04.05.2012

2. Öffentlichkeit

- 2.1 Maria und Wolfgang Hollmach, mit Schreiben vom 28.03.2012
- 2.2 Albin Schmaus, mit Schreiben vom 01.14.2012
- 2.3 Wolfgang Bönig, mit Schreiben vom 30.03.2012

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der Nutzung

Die geplante Nutzung als Wohnquartier und Bürostandort wurde beibehalten.

Entlang der Lichtenhaidestraße, Margaretendamm und z.T. Magazinstraße wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Hier entstehen als Neubauten ein viergeschossiges Parkhaus, ein Studentenwohnheim und am Kreuzungsbereich zur Europabrücke ein Bürogebäude für die IDEAL-Automotive GmbH (ehem. Schaeffler) deren Entwicklung am Standort verbleibt.

Die geschützten Lagen im Innenbereich und entlang der Jäckstraße werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Sheddach-Hallen werden in eine Art Reihenhausbebauung mit schmalen privaten Gärten umgewandelt. Der mittige Gebäudekomplex wird in seiner Höhe beibehalten (ca. 20 m). Im B-Plan sind 6 Geschosse festgesetzt. Dabei handelt es sich um zwei Parkplatzebenen (EG + 1 OG) sowie zwei Wohnebenen mit eingezogener Galerie, die jeweils eine Raumhöhe von 6 m aufweisen und deshalb zwei Geschossen entsprechen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Struktur, die sich aus dem Bestand ergibt, wurde anstelle der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl für jeden Baurahmen die maximal zulässige Grundfläche in m² und Geschossfläche in m² festgesetzt.

Den zum Teil dicht bebauten Bereichen, mit einem nur knappen Anteil an privaten Gartenflächen stehen großzügige, öffentlich zugängliche Platz-, Frei- und Grünflächen gegenüber. Bei den Flächen handelt es sich zum Großteil um private Grünflächen im Gemeinschaftseigentum mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit.

4.2 Erschließung

Die Anbindung des neuen Wohnquartiers an das öffentliche Straßennetz erfolgt weiterhin ausschließlich über die ehemalige Werkszufahrt in der Jäckstraße. Die öffentliche Straße wurde in Absprache mit den zuständigen Ämtern auf eine L-förmige Stichstraße mit Wendehammer reduziert. Über die Stichstraße wird die Ver- und Entsorgung des Quartiers gewährleistet. Das weitere Straßen- und Wegenetz wird als Privatstraße mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit ausgewiesen.

Das Straßennetz des Quartiers wurde bewusst auf ein Minimum reduziert, sodass ein nahezu autofreies Wohnquartier mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Innenbereich entsteht. Das gesamte Straßen- und Wegenetz soll in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt als Fußgängerzone oder Geh- und Fußweg ausgeschildert werden.

Als wichtige Anbindung an die Umgebung werden zur Jäckstraße, Lichtenhaidestraße, Magazinstraße und zum Magaretdamm Durchgänge für Fußgänger und Radfahrer geschaffen.

4.3 Ruhender Verkehr

Das Konzept eines „autofreien Quartiers“ wird beibehalten. Der ruhende Verkehr wird vollständig in Parkhäusern und Tiefgaragen gebündelt. Im gesamten Quartier werden keine offenen Stellplätze ausgewiesen.

Die Tiefgarage wird in das vorhandene Kellergeschoss integriert und die Erdgeschosszone des mittigen Gebäudekomplexes wird zu zwei Parkplatzebenen ausgebaut. An der Lichtenhaidestraße entsteht als Neubau ein viergeschossiges Parkhaus als Quartiersgarage, das gleichzeitig die Funktion einer Lärmschutzbebauung erfüllt.

Die Zufahrten zu Tiefgarage und Parkhaus liegen ausschließlich in der Lichtenhaidestraße. Neben der Zufahrt zum viergeschossigen Parkhaus befindet sich weiter westlich die Zufahrt zur Tiefgarage. Über die Tiefgarage und eine neu geschaffene Verbindung gelangen die Autofahrer zu den Parkplätzen im mittigen Gebäudekomplex. Zahlreiche Zu- und Aufgänge sowie eine gezielte Zuordnung der Parkplätze garantieren kurze Wege zu den Wohngebäuden.

Insgesamt ist die Errichtung von 780 Pkw- Stellplätzen vorgesehen. Davon befinden sich ca. 490 im neu entstehenden Parkhaus an der Lichtenhaidestraße, ca. 110 in der Tiefgarage sowie 180 im doppelstöckigen Erdgeschoss des mittigen Gebäudekomplexes. Im Erdgeschoss des Parkhauses an der Lichtenhaidestraße sind ca. 100 kostenpflichtige, öffentliche Stellplätze (z.B. für Besucher) vorgesehen.

4.4 Grünordnung

Derzeit ist das gesamte Schaeffler-Gelände fast vollständig versiegelt. Einzige Ausnahme bildet die z.T. als Biotop ausgewiesene, historische Grünanlage im Bereich der Villa. Das geplante Vorhaben sieht eine großflächige Entsiegelung und Schaffung von neuem Grün- und Freiraum vor. Das Ziel der Grünordnung ist die gestalterische Aufwertung des Quartiers unter Betonung des urbanen Charakters. Zusätzlich zum Bebauungsplan wird ein eigenständiger Grünordnungsplan erstellt.

Die Grünordnung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Gartenamt und dem Umweltamt (Abt. Naturschutz) überarbeitet.

Der bestehende Park wird durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche für die Bewohner des Quartiers und der Umgebung zugänglich gemacht. Der Baumbestand im Bereich der Villa wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Die Grünanlage wird vom Vorhabenträger durch erste Pflegemaßnahmen ertüchtigt und dann an die Stadt übergeben.

Darüber hinaus entstehen mehrere private Grünflächen mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, zugunsten einer höheren Grün- und Freiraumqualität auf zwei zunächst vorgesehene Reihenhauszeilen zu verzichten, um die Realisierung eines großzügigen Spielplatzes zu ermöglichen. Die Gesamtgröße der Spielplätze im Quartier liegt nun über der nach BayBO geforderten gesetzlichen Mindestgröße (1,5 m² pro 25 m² Wohnfläche). Der hohe Anteil gemeinschaftlich nutzbarer Frei-

und Grünflächen dient als sinnvolle Ergänzung zu den geringen privaten Gartenflächen. Im Bereich der privaten Freiflächen wurden die Pflanzgebote erhöht und die entsprechenden Anforderungen an Stammumfang und Vegetationssubstrat in den Festsetzungen verankert.

Weitere Details zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen sind der späteren Freiflächengestaltung vorbehalten.

4.5 Energiekonzept

In Absprache mit den Stadtwerken ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Bamberg vorgesehen. Auf den Dachflächen ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren geplant. Darüber hinaus sollen in den jeweiligen Gebäuden passive Maßnahmen wie Fassadendämmung, kontrollierte Be- und Entlüftungssysteme, sommerlicher Wärmeschutz, Bauteilaktivierung und intelligente Haussteuerungssysteme umgesetzt werden.

4.6 Umweltprüfung/ Vorprüfung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache, weshalb das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird. Da die Summe der geplanten Grundflächen des Vorhabens zwischen 20.000 – 70.000 m² liegt, wurde gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB von TEAM 4 landschafts + ortsplanning die erforderliche Vorprüfung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, welche eine Umweltprüfung erforderlich machen. Insofern kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt werden.

4.7 Artenschutz

Vom Büro für ökologische Studien Bayreuth wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Untersuchung hat ergeben, dass Fortpflanzungsstätten von Vogel- und Fledermausarten im Gebäudebestand sowie potenzielle Quartiere in den Parkbäumen durch das Vorhaben nur in geringem Umfang betroffen sind. Bei den Fledermäusen sind nur Jagdhabitats betroffen. Im Gebiet sind nur Arten vorhanden, die häufig vorkommen und ungefährdet sind. Bei den vorkommenden Vogelarten handelt es sich ebenfalls um Arten, die in Oberfranken weit verbreitet sind. Einige Arten können als typische Kulturfolger bezeichnet werden, die besonders häufig in Siedlungsbereichen brüten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde für den Bebauungsplan aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Bamberg nicht als notwendig erachtet.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Teil der Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren.

5. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplanes Nr. 215 A vom 15.02.2012

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

- Die öffentliche Erschließungsstraße wurde in Absprache mit dem EBB, Stadtwerken, Straßenverkehrsamt und Verkehrsplanung auf eine L-förmige Stichstraße mit einem Wendehammer reduziert. Die Stichstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- Die restlichen Erschließungsflächen wurden als private Verkehrsflächen mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit ausgewiesen.
- Der Bereich zwischen dem Parkhaus und dem mittigen Gebäudekomplex wird als weitere private Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche ist für die Errichtung eines großzügigen Spielplatzes (ca. 1500 m²) vorgesehen. Auf die im Bebauungsplan-Konzept vom 15.02.2012 an dieser Stelle vorgesehenen Baurechte wird zugunsten einer höheren Freiraumqualität verzichtet.
- Anstelle der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird für jeden Baurahmen die maximal zulässige Grundfläche in m² und maximal zulässige Geschossfläche in m² festgesetzt.

- Der mittige Gebäudekomplex wird mit maximal 6 Geschossen festgesetzt. Dies entspricht der Bestandshöhe von ca. 20 m.
- Der Baumbestand im Park neben der Villa wurde in den B-Plan übernommen und mit einem Erhaltungsgebot versehen.
- Im Bereich der privaten Grünflächen wurden weitere Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.
- Die Altlastenverdachtsflächen (gemäß Gutachten) wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.
- Die festgesetzten Höhen der Lärmschutzwände wurden in einem Planeinschnitt im Bebauungsplan ergänzt.
- Ebenso wurde der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in einem Planeinschnitt im B-Plan gekennzeichnet.

6. Gutachten

Eine Herausforderung für die Planung stellt die vorhandene Lärm- und Geruchssituation dar. Die Erstellung eines Lärm- und Geruchsgutachtens wurde vom Vorhabenträger bereits zum letzten Verfahrensschritt beauftragt. Aufgrund der während der frühzeitigen Beteiligung eingeholten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Weiterentwicklung der Planung wurde eine Überarbeitung der Lärmgutachten und des Geruchsgutachtens erforderlich. Die überarbeiteten Gutachten liegen vor und sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine zusammenfassende Stellungnahme zu den während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen befindet sich in der Abwägungstabelle unter dem Punkt 1.1 (rechte Spalte).

6.1. Schalltechnische Untersuchungen

Die schalltechnischen Untersuchungen (Teil 1 Verkehrslärm, Teil 3 Gewerbe-, Parkplatz- und Anlagenlärm) wurden in Absprache mit dem Umweltamt vom Planungsbüro für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und Partner GBR überarbeitet. Darüber hinaus wurde ein weiteres Gutachten zum Schienenlärm (Teil 2) verfasst.

Die Lärmbelastung im Inneren des Quartiers konnte durch eine zusätzliche 2 m hohe Lärmschutzwand auf dem Parkhaus an der Lichtenhaidestraße deutlich verringert werden. Die Wand ist zurückgesetzt, so dass sie in der Lichtenhaidestraße optisch kaum wahrnehmbar ist. Außerdem wird durch eine optimierte Grundrissplanung und die Festsetzung von Fassaden ohne offenbare Fenster eine entscheidende Verbesserung erzielt.

Im Bereich des Verkehrs- und Schienenlärms kommt es an wenigen Immissionspunkten noch zu geringfügigen Überschreitungen. Diese bewegen sich jedoch in einem vertretbaren Maß. Eine weitere Erhöhung der Lärmschutzbebauung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erstrebenswert. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist gegeben.

Verkehrslärm

Die Berechnung zeigt, dass in weiten Teilen des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte (gemäß DIN 18005) eingehalten werden. Nachts werden die Orientierungswerte bei insgesamt 22 von 399 Immissionspunkten überschritten, tags bei nur 8 Immissionspunkten. Von den Überschreitungen sind vor allem die höher liegenden Geschosse betroffen. Für diese Bereiche werden geeignete passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

In den Außenbereichen (Erdgeschossniveau) werden die schalltechnischen Orientierungswerte zu jeder Tages- und Nachtzeit eingehalten.

Schienenlärm

Auf Anregung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde der Schienenlärm der ca. 700 m entfernt liegenden Bahntrasse in einem gesonderten Gutachten untersucht. Durch den Schienenlärm kommt es nachts bei 22 von 399 gemessenen Immissionspunkten zu leichten Überschreitungen. Tagsüber werden die schalltechnischen Orientierungswerte in allen Bereichen eingehalten.

Gewerbe-, Parkplatz und Anlagenlärm

Die Untersuchung zeigt, dass werktags und sonntags zu jeder Tages- und Nachtzeit die Immissionsrichtwerte an allen gemessenen Immissionspunkten eingehalten werden.

Im Hinblick auf mögliche zukünftige Erweiterungen bzw. Intensivierungen der Schlachttätigkeiten des benachbarten Schlachthofs ist aus fachlicher Sicht des Umweltamtes eine Erhöhung des Orientierungswertes von 40 dBA auf 43 dBA vertretbar, da es sich hier um eine Gemengelage-Situation handelt (in Mischgebieten, die auch vorwiegend dem Wohnen dienen, gilt ein nächtlicher Orientierungswert von 45 dBA.) Damit wäre letztlich eine Verdoppelung der Schallemissionen des Schlachthofs möglich, ohne dass dadurch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem ehemaligen Schaeffler-Gelände unzumutbar beeinträchtigt würden.

6.2 Geruchsimmissionsprognose

Als Maßstab wird die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) herangezogen. Nach den Richtwerten der GIRL ist für Wohn- und Mischgebiete eine Geruchsstundenhäufigkeit von max. 10% der Jahresstunden und bei Dorf-, Gewerbe- und Industriegebieten von max. 15% der Jahresstunden als nicht erhebliche Belästigung zu werten.

Das Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH wurde vom Vorhabenträger beauftragt, die Geruchsfreisetzungen des benachbarten Schlachthofs zu ermitteln und die Geruchseinwirkungen in der Umgebung zu berechnen.

Die überarbeitete Geruchsimmissionsprognose von Müller-BBM zeigt, dass im Inneren des neuen Wohnquartiers in weiten Teilen die Geruchsstundenhäufigkeit bei unter 5% der Jahresstunden liegt. In der westlichen Ecke des Wohnquartiers (im Rückbereich der Studentenwohnungen am Margaretendamm) liegen die Werte bei 7- 8 % der Jahresstunden. Im Bereich der Fassade des Parkhauses in der Lichtenhaidestraße liegen die Werte bei 10-11 % der Geruchstunden pro Jahr. In diesem Bereich ist jedoch weder eine Wohn- noch Büronutzung vorgesehen. Die Fassade des Parkhauses wird zum Innenbereich des Quartiers als eine geschlossene Riegelbebauung ausgebildet, die auch eine abschirmende Wirkung für die Ausbreitung des Geruchs bietet.

Die vom Ingenieurbüro Müller-BBM durchgeführte, ergänzende Berechnung ohne die Berücksichtigung der Gewichtsfaktoren für Schweine und Rinder zeigt, dass dies ebenfalls nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Werte führen würde.

Eine gewisse Unsicherheit stellt die Bestimmung der Geruchskonzentration dar, da sich die Probenahmekriterien seit 2001 geändert haben. Die herangezogenen Daten basieren zum Teil auf der Untersuchung vom Ingenieurbüro Dr. Ing. Lohmeyer aus dem Jahr 2001. Allerdings ist es unwahrscheinlich, dass eine erneute Probeentnahme höhere Emissionen ergeben würde, da sich beim Schlachtbetrieb seit 2001 keine erheblichen Veränderungen ergeben haben und die Anlagentechnik nicht wesentlich verändert wurde.

Die Durchführung einer Geruchsbegehung wäre momentan nicht zielführend, da die zukünftige Bebauung mit ihrer abschirmenden Riegelfunktion (z.B. Parkhaus Lichtenhaidestraße) noch nicht errichtet ist.

In den Kaufverträgen und den Teilungserklärungen der zukünftigen Erwerber wird darauf hingewiesen, dass der angrenzende Schlachthof Gerüche emittieren kann und diese zu dulden sind. Darüber hinaus werden bei den betroffenen Grundstücken der Stadt Bamberg – Schlachthof notariell Dienstbarkeiten eingeräumt (siehe Entwurf Durchführungsvertrag).

6.3 Altlasten

Zur Absicherung und Ergänzung der Ergebnisse der bereits vorhandenen Altlastenuntersuchungen für das Schaeffler-Gelände wurden vom Ingenieurbüro Gartiser & Piewak GmbH bereits im November 2011 ergänzende Geländeuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass trotz der industriellen Vornutzung nur in wenigen Einzelbereichen relevante Bodenverunreinigungen vorliegen. Für insgesamt 6 Bereiche wurden Altlasten im Einstufungsbereich Z2 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) festgestellt, die Sanierungen, Sicherungen oder zumindest besondere Maßnahmen zur Aushubtrennung erfordern. Die Beseitigung der Belastungen liegt auf Seiten des Vorhabenträgers. Die durch Altlasten vorbelasteten Bereiche sind im Bebauungsplan-Entwurf und im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet.

7. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger JA Consulting 1. und 2. Liegenschaften GmbH und der Stadt Bamberg erforderlich. Der Durchführungsvertrag liegt im Entwurf vor. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Hinweise wurden zum Großteil bereits in den Entwurf aufgenommen. Der Durchführungsvertrag enthält unter anderem Vereinbarungen zu folgenden Punkten: der Reihenfolge der Bebauung, sozialen Komponenten („Wohnbaulandmodell“), Errichtung der Erschließungsstraßen, Stellplatzschlüssel für Fahrzeuge und Fahrräder, Umsetzungsfristen und der Übernahme von Planungskosten.

Die endgültige Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt parallel zum nächsten Verfahrensschritt der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

8. Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Schlachthof

Nachrichtliche Information außerhalb des Abwägungsmaterials:

Der Vorhabenträger hat sich im Zuge der Abstimmungen der Planungen und der Gutachten bereit erklärt im Rahmen einer isolierten nachbarrechtlichen Vereinbarung an den Schlachthof einen zweckgebunden Betrag in Höhe von 100.000 Euro zu zahlen. Zweck ist die Reduzierung von Schall- und Geruchsemissionen, die der Betrieb des Schlachthofs verursacht und welche auf das Vertragsgrundstück einwirken.

Eine ordnungsgemäße Abwägung im Hinblick auf die Schall- und Geruchsemissionen ist jedoch nicht von der Umsetzung dieses Vertrages bzw. von Maßnahmen abhängig, die von diesem Geld bezahlt werden.

9. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 215 A vom 04.07.2012 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 Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates 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 Werksenat beauftragt das Baureferat den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 215 A vom 04.07.2012 sowie den Entwurf der Begründung vom 04.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 215 A vom 04.07.2012 sowie zum Entwurf der Begründung vom 04.07.2012 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.
6. Der Bau- und Werksenat nimmt den Entwurf des Durchführungsvertrags als Basis für die weiteren Verhandlungen zur Kenntnis.

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 in tabellarischer Form
Durchführungsvertrag

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....
(Kristina Dietz)