
Sitzung des Bau- und Werkssenates

Sitzungstermin: Mittwoch, 04.07.2012, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Großer Sitzungssaal, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1	Eröffnung der öffentlichen Sitzung	
61 Stadtplanungsamt		
2	Denkmalpflegerische Rahmenplanung Haingebiet 1. Kenntnisnahme der Stufe I - Bestandsanalyse 2. Beauftragung der Stufe II - Zielaussagen (Empfehlungsteil)	VO/2012/0188-61
61 Stadtplanungsamt		
3	Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Main-Donau-Kanal	VO/2012/0236-61
61 Stadtplanungsamt		
4	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	VO/2012/0237-61
61 Stadtplanungsamt		
5	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 - Bericht über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	VO/2012/0208-61

61 Stadtplanungsamt

6	Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet zwischen Memmelsdorfer Straße, Berliner Ring, Zeppelinstraße u. Flugplatzgelände Breitenau	VO/2012/0248-61
---	--	------------------------

61 Stadtplanungsamt

7	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. K 10 für den Flugplatz Bamberg – Breitenau zwischen Bundesautobahn A 73, Memmelsdorfer Straße, Zeppelinstraße u. Kemmerstraße	VO/2012/0246-61
---	--	------------------------

61 Stadtplanungsamt

8	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. K 11 für das Gebiet zwischen Memmelsdorfer Straße, Berliner Ring, Zeppelinstraße u. Flugplatzgelände Breitenau	VO/2012/0247-61
---	---	------------------------

61 Stadtplanungsamt

9	Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet Auf dem Lerchenbühl 37 - 41	VO/2012/0272-61
---	---	------------------------

61 Stadtplanungsamt

10	Bebauungsplanverfahren Nr. 43 i mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet Auf dem Lerchenbühl 37-41 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 B/44 A, 43 C, 42 B/43 D /45 B von 1966 sowie des Baulinienplanes Nr. 43 B/44A von 1962	VO/2012/0263-61
----	--	------------------------

62 Bauordnungsamt

11	Neubau Mitarbeiterparkplatz West Bamberg, Buger Str. 80	VO/2012/0254-62
----	---	------------------------

62 Bauordnungsamt

12	Neubau Mitarbeiterparkplatz Süd Bamberg, Buger Str. 80	VO/2012/0255-62
----	--	------------------------

62 Bauordnungsamt

13	Errichtung eines Pferdestalls Bamberg, Rothofer Weg, Fl.-Nr. 243, Gemarkung Gaustadt	VO/2012/0253-62
----	--	------------------------

62 Bauordnungsamt

14	Umbau und Nutzungsänderung: Laden zu Imbiss mit Laden und Solarium Bamberg, Kornstr. 28	VO/2012/0252-62
----	---	------------------------

62 Bauordnungsamt

15	Zustimmungsverfahren: Errichtung von Carports Bamberg Fl.Nr. 66/2 Gemarkung Hauptsmoor (Nähe Geisfelder Str. 94)	VO/2012/0251-62
----	---	------------------------

62 Bauordnungsamt

16	Errichtung einer befristeten Containeranlage als Schulgebäude (ca. 08/2014 - 08/2017) Bamberg, Untere Sandstr. 30a	VO/2012/0273-62
----	---	------------------------

62 Bauordnungsamt

17	Haushaltsanträge 2013 - Denkmalpflege	VO/2012/0234-62
----	---------------------------------------	------------------------

62 Bauordnungsamt

18	Bayer. Denkmalschutzgesetz hier: Art. 2 Denkmalliste - Nachträge und Streichungen	VO/2012/0235-62
----	--	------------------------

23 Immobilienmanagement

19	Bebauungsplangebiet Nr. 242 E/F für das Gebiet zwischen Ehrlichstraße, Kapellenstraße und Hedwigstraße (ehem. Glaskontorgelände, u. a.); Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB	VO/2012/0274-23
----	---	------------------------

20	Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Werksenates vom 13.06.2012	
----	---	--

E i n l a d u n g

zur Sitzung des Bau- und Werkssenates

Sitzungstermin: **Mittwoch, 04.07.2012, 16:00 Uhr**

Ort, Raum: **Großer Sitzungssaal, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg**

Tagesordnung:

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1	Eröffnung der öffentlichen Sitzung	
61 Stadtplanungsamt		
2	Denkmalpflegerische Rahmenplanung Haingebiet 1. Kenntnisnahme der Stufe I - Bestandsanalyse 2. Beauftragung der Stufe II - Zielaussagen (Empfehlungsteil)	VO/2012/0188-61
61 Stadtplanungsamt		
3	Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Main-Donau-Kanal	VO/2012/0236-61
61 Stadtplanungsamt		
4	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	VO/2012/0237-61

61 Stadtplanungsamt

5	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 - Bericht über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	VO/2012/0208-61
---	--	------------------------

61 Stadtplanungsamt

6	Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet zwischen Memmelsdorfer Straße, Berliner Ring, Zeppelinstraße u. Flugplatzgelände Breitenau	VO/2012/0248-61
---	--	------------------------

61 Stadtplanungsamt

7	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. K 10 für den Flugplatz Bamberg – Breitenau zwischen Bundesautobahn A 73, Memmelsdorfer Straße, Zeppelinstraße u. Kemmerstraße	VO/2012/0246-61
---	--	------------------------

61 Stadtplanungsamt

8	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. K 11 für das Gebiet zwischen Memmelsdorfer Straße, Berliner Ring, Zeppelinstraße u. Flugplatzgelände Breitenau	VO/2012/0247-61
---	---	------------------------

61 Stadtplanungsamt

9	Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet Auf dem Lerchenbühl 37 - 41	VO/2012/0272-61
---	---	------------------------

61 Stadtplanungsamt

10	Bebauungsplanverfahren Nr. 43 i mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet Auf dem Lerchenbühl 37-41 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 B/44 A, 43 C, 42 B/43 D /45 B von 1966 sowie des Baulinienplanes Nr. 43 B/44A von 1962	VO/2012/0263-61
----	--	------------------------

62 Bauordnungsamt

11	Neubau Mitarbeiterparkplatz West Bamberg, Buger Str. 80	VO/2012/0254-62
----	---	------------------------

62 Bauordnungsamt

12	Neubau Mitarbeiterparkplatz Süd Bamberg, Buger Str. 80	VO/2012/0255-62
----	--	------------------------

62 Bauordnungsamt

13	Errichtung eines Pferdestalls Bamberg, Rothofer Weg, Fl.-Nr. 243, Gemarkung Gaustadt	VO/2012/0253-62
----	--	------------------------

62 Bauordnungsamt

14	Umbau und Nutzungsänderung: Laden zu Imbiss mit Laden und Solarium Bamberg, Kornstr. 28	VO/2012/0252-62
----	--	------------------------

62 Bauordnungsamt

15	Zustimmungsverfahren: Errichtung von Carports Bamberg Fl.Nr. 66/2 Gemarkung Hauptsmoor (Nähe Geisfelder Str. 94)	VO/2012/0251-62
----	---	------------------------

62 Bauordnungsamt

16	Errichtung einer befristeten Containeranlage als Schulgebäude (ca. 08/2014 - 08/2017) Bamberg, Untere Sandstr. 30a	VO/2012/0273-62
----	---	------------------------

62 Bauordnungsamt

17	Haushaltsanträge 2013 - Denkmalpflege	VO/2012/0234-62
----	---------------------------------------	------------------------

62 Bauordnungsamt

18	Bayer. Denkmalschutzgesetz hier: Art. 2 Denkmalliste - Nachträge und Streichungen	VO/2012/0235-62
----	--	------------------------

23 Immobilienmanagement

19	Bebauungsplangebiet Nr. 242 E/F für das Gebiet zwischen Ehrlichstraße, Kapellenstraße und Hedwigstraße (ehem. Glaskontorgelände, u. a.); Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB	VO/2012/0274-23
----	---	------------------------

20	Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Werkssenates vom 13.06.2012	
----	---	--

Bamberg, . Juni 2012

Andreas Starke
Oberbürgermeister

Zustellverteilerliste

Sitzung des Bau- und Werkssenates

Sitzungstermin: Mittwoch, 04.07.2012, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Großer Sitzungssaal, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Name, Anschrift

Unterschrift



Einladung

(öffentlicher Teil)

zur Sitzung des Bau- und Werkssenates

Sitzungstermin: Mittwoch, 04.07.2012, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Großer Sitzungssaal, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung

- 2 61 Stadtplanungsamt
Denkmalpflegerische Rahmenplanung Haingebiet **VO/2012/0188-61**
 1. Kenntnisnahme der Stufe I - Bestandsanalyse
 2. Beauftragung der Stufe II - Zielaussagen (Empfehlungsteil)

- 3 61 Stadtplanungsamt
Sanierungsgebiet "AU" - "Aktive Kettenbrücke - Königstraße -
Bahnhof" **VO/2012/0256-61**
Quartierspark an der Klosterstraße
Sachstandsbericht und Vorentwurfsauswahl

- 4 61 Stadtplanungsamt
Sanierungsgebiet "AG" - "Sand" **VO/2012/0213-61**
Fortschreibung Zeit-Maßnahmen-Plan und Erweiterung des
Sanierungsgebietes
Ergebnis der Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher
Belange
Erneute Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher
Belange

- 5 61 Stadtplanungsamt
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren **VO/2012/0236-61**
für das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße
und Main-Donau-Kanal

- | | | |
|----|--|------------------------|
| 6 | 61 Stadtplanungsamt
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 | VO/2012/0237-61 |
| 7 | 61 Stadtplanungsamt
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
- Bericht über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB | VO/2012/0208-61 |
| 8 | 61 Stadtplanungsamt
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. K 10
für den Flugplatz Bamberg – Breitenau zwischen Bundesautobahn A
73, Memmelsdorfer Straße, Zeppelinstraße u. Kemmerstraße | VO/2012/0246-61 |
| 9 | 61 Stadtplanungsamt
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren
für das Gebiet zwischen Memmelsdorfer Straße, Berliner Ring,
Zeppelinstraße u. Flugplatzgelände Breitenau | VO/2012/0248-61 |
| 10 | 61 Stadtplanungsamt
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. K 11
für das Gebiet zwischen Memmelsdorfer Straße, Berliner Ring,
Zeppelinstraße u. Flugplatzgelände Breitenau | VO/2012/0247-61 |
| 11 | 61 Stadtplanungsamt
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet Auf dem
Lerchenbühl 37 - 41 | VO/2012/0272-61 |
| 12 | 61 Stadtplanungsamt
Bebauungsplanverfahren Nr. 43 i mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet Auf dem Lerchenbühl 37-41
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 B/44 A, 43 C, 42 B/43 D /45 B
von 1966 sowie des Baulinienplanes Nr. 43 B/44A von 1962 | VO/2012/0263-61 |
| 13 | 62 Bauordnungsamt
Neubau Mitarbeiterparkplatz Süd
Bamberg, Buger Str. 80 | VO/2012/0255-62 |
| 14 | 62 Bauordnungsamt
Neubau Mitarbeiterparkplatz West
Bamberg, Buger Str. 80 | VO/2012/0254-62 |

- | | | |
|----|--|------------------------|
| 15 | 62 Bauordnungsamt
Errichtung eines Pferdestalls
Bamberg, Rothofer Weg, Fl.-Nr. 243, Gemarkung Gaustadt | VO/2012/0253-62 |
| 16 | 62 Bauordnungsamt
Umbau und Nutzungsänderung: Laden zu Imbiss mit Laden und Solarium
Bamberg, Kornstr. 28 | VO/2012/0252-62 |
| 17 | 62 Bauordnungsamt
Zustimmungsverfahren: Errichtung von Carports
Bamberg Fl.Nr. 66/2 Gemarkung Hauptsmoor (Nähe Geisfelder Str. 94) | VO/2012/0251-62 |
| 18 | 62 Bauordnungsamt
Errichtung einer befristeten Containeranlage als Schulgebäude
(ca. 08/2014 - 08/2017) Bamberg, Untere Sandstr. 30a | VO/2012/0273-62 |
| 19 | 62 Bauordnungsamt
Haushaltsanträge 2013 - Denkmalpflege | VO/2012/0234-62 |
| 20 | 62 Bauordnungsamt
Bayer. Denkmalschutzgesetz
hier: Art. 2 Denkmalliste - Nachträge und Streichungen | VO/2012/0235-62 |
| 21 | 23 Immobilienmanagement
Bebauungsplangebiet Nr. 242 E/F für das Gebiet zwischen Ehrlichstraße, Kapellenstraße und Hedwigstraße (ehem. Glaskontorgelände, u. a.);
Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB | VO/2012/0274-23 |
| 22 | Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Werksenates vom 13.06.2012 | |

Bamberg, . Juni 2012

Andreas Starke
Oberbürgermeister

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0188-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	02.05.2012
		Referent:	Ilk, Michael
		Amtsleiter:	Lang, Harald
		Sachbearbeiter:	Mohnkorn, Michael
Denkmalpflegerische Rahmenplanung Haingebiet			
1. Kenntnisnahme der Stufe I - Bestandsanalyse			
2. Beauftragung der Stufe II - Zielaussagen (Empfehlungsteil)			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I.

Vorbemerkung:

In der Sitzung am 06.12.2011 wurde dem Bau- und Werksenat ein Sachstandsbericht zum Projekt erteilt. Gleichzeitig wurden erste Ergebnisse in Kurzform vorgetragen. Die Untersuchungen zum analytischen, ersten Teil der Rahmenplanung (Stufe I) sind mittlerweile abgeschlossen. In der Sitzung erfolgt nun ein Vortrag über die gewonnenen Erkenntnisse.

Die Bestandsanalyse stellt eine wissenschaftlich fundierte Grundlagenarbeit dar, welche in enger Zusammenarbeit mit Stadtplanungsamt, Landesamt für Denkmalpflege und unter Einbeziehung der Arbeitsgruppe Hain erstellt wurde. Der bisherige Stand der Forschung (Magisterarbeit von Volkmars Eidloth und die städtebaulich, denkmalpflegerische Studie des Stadtplanungsamtes, 1999) wird damit in qualifizierter Weise ergänzt und fortgeschrieben.

Aus heutiger Sicht sind einige der bisher angenommenen Vorstellungen zu modifizieren:

Die bisherige Annahme, dass ein Baugesuch im Jahr 1862 als Anhaltspunkt diente, von dem aus sich die weitere Entwicklung des Haingebiets lediglich in Form einer Verlängerung dieser festgesetzten Baulinien und Straßenbegrenzungslinie vollzog, trifft nicht zu.

Wichtigstes Forschungsergebnis zur städtebaulichen Genese des Haingebiets ist:

1. Dem Haingebiet liegt von Anfang an eine zentrale städtebauliche Planungs-idee zu Grunde.
2. Mit den Anfängen der Haingebietsentstehung verbunden ist der Anspruch und die unmittelbare Einflussnahme auf gestalterische Regeln.
Die damit bis heute überkommene Qualität des Haingebiets erklärt sich hieraus in entscheidendem Maße.

I. Rückblick über die vorausgegangene Beschlusslage:

Erstmals wurde im Jahr 1999 von der Stadt Bamberg eine Studie über das Haingebiet angefertigt. Die „Städtebaulichdenkmalpflegerische Studie über das Haingebiet – Bamberg“ war Ausfluss eines Fachgesprächs Denkmalpflege mit den Kultur- und Baureferenten, dem Landesamt für Denkmalpflege, der Heimatpflege, dem städtischen Hochbau-, Bauordnungs- und Stadtplanungsamt. Die Ausarbeitung erfolgte durch das Stadtplanungsamt in enger fachlicher Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege insbesondere mit dem damaligen Referenten des Landesamtes für Denkmalpflege Herrn Dr. Schelter. Die Studie beschreibt knapp die historische Entwicklungsgeschichte nach dem damals bekannten Forschungsstand, und trifft erste Aussagen zur städtebaulichen Bedeutung und zu möglichen Entwicklungszielen für das Haingebiet.

13.10.1999 Bausenat

Im betreffenden Bausenat fand eine Ortbegehung statt. An Hand der Studie wurden die besonderen Qualitäten des Quartiers beschrieben, aber auch die Fehlentwicklungen der letzten Jahre aufgezeigt. Im Beschluss vom 13.10.1999 hat der Bausenat, den Sitzungsvortrag, die angefertigte Studie und die Erläuterungen vor Ort zur Kenntnis genommen und in eine zweite Lesung verwiesen. Strategie der Verwaltung war bereits zum damaligen Zeitpunkt – aus Sorge vor kontraproduktiven Effekte einer baulichen Verdichtung - anstelle auf Bauleitplanverfahren auf bestehende Instrumente vorhandener Satzungen, wie auf die Anwendung von Regelungen nach BauGB und Denkmalpflege zu setzen

02. Feb. 2000 Bausenat (Anlage 5)

Gemäß Beschluss des Bausenates anlässlich der 2ten Lesung über die Thematik am 02.02.2000 wurde das Baureferat beauftragt, diese Studie allen weiteren Planungen zugrunde zu legen. Die darin beschlossenen Entwicklungsziele wie beispielsweise die Nutzungsmischung, der Erhalt traditioneller Strukturen und der Schutz der Einzeldenkmäler sollen seitdem berücksichtigt, und auch die Durchgrünung des Gebietes gesichert werden.

Allerdings beziehen sich die inhaltlichen Aussagen der Studie auf das gesamte Haingebiet, was eine konkrete Heranziehung für Einzelfallentscheidungen aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsformen und Herstellungsalter sowie Architektursprachen in der Praxis erschwerte.

10. Nov. 2010 Bau- und Werksenat

Im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zur Genehmigung eines Bauantrags (Neubau von zwei Stadtvillen mit Tiefgarage Herzog Max-Straße 34a, 34b) wurde die Verwaltung beauftragt, eine städtebauliche Voruntersuchung für das Quartier Schützenstraße, Ottostraße, Amalienstraße in Auftrag zu geben; basierend auf der stadteigenen Studie vom Oktober 1999.

02. Feb. 2011 Bau- und Werksenat (Vorabbescheid vom 17.05.2010)

In der Sitzung des Bau- und Werksenates am 02. Februar 2011 erteilte die Verwaltung einen ausführlichen Sachstandsbericht zur Situation und zum weiteren Vorgehen im Haingebiet.

Anlass waren zunehmende Nachverdichtungsbestrebungen, ein breites am Erhalt des Status Quo ausgerichtetes öffentliches Interesse, der aus dem November 2010 bestehende Auftrag für eine städtebauliche Voruntersuchung des Quartiers Herzog-Max-, Otto-, Schützen-, Amalienstraße und ein in Teilen des Stadtrates verankerter Wunsch nach einer Art von Veränderungssperre.

Einverständnis besteht seitdem zum Vorschlag der Verwaltung, einen städtebaulichdenkmalpflegerischen Rahmenplan für das südlich an die Altstadt angrenzende Haingebiet zu entwickeln. Eigens gebilligt wurde die Vorgehensweise der Verwaltung, dass gemäß Beschluss des Bau- und Werksenats vom 10.11.2010 mit der städtebaulichen Voruntersuchung für das oben genannte Quartier nicht gesondert, sondern im Rahmen der Untersuchungen für das Haingebiet fortgefahren wird.

Eine Veränderungssperre wird nicht weiterverfolgt, da sie zwingend die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Folge hätte.

06. Dez. 2011 Bau- und Werksenat

In der Sitzung des Bau- und Werkssenates am 06. Dez. 2011 wurde ein Sachstandsbericht zur Umsetzung der Arbeitsaufträge erteilt. Im Rahmen eines Power-Point Vortrags wurden die ersten Ergebnisse aus den Nachforschungen in Kurzform mitgeteilt.

II. Städtebaulich denkmalpflegerischer Rahmenplan – Stufe I - Bestandsanalyse:

A. Vorbereitung der Planung; Schritte zur Umsetzung

Warum Rahmenplanung?

Eine Arbeitsgruppe aus städtischer und staatlicher Denkmalpflege, dem Fachbereich Baurecht, der Stadtheimatpflege und dem Stadtplanungsamt gab nach eingehender Erörterung im Frühjahr 2011 dem Instrument einer Rahmenplanung den Vorzug vor einer Gestaltungssatzung oder einem Bebauungsplan, welche nach beide nach Meinung der AG nicht den Schutz des Haingebietes garantieren können, geschweige denn Qualität von Architektur zu sichern.

Im Rahmenplan wird ein praktisch, handhabbares Instrument zur Wahrung der Qualitäten und zur Steuerung der baulichen Entwicklung gesehen. Im Gegensatz zur Studie und auch zur Hainsatzung, welche nur einen Teil des Gebiets umschreibt soll dabei das gesamte Haingebiet untersucht und differenziert betrachtet werden. Zwar besitzt ein Denkmalpflegeplan nach Bayerischem Denkmalschutzgesetz keine unmittelbare Wirkung nach außen. Er kann aber, wie jeder Rahmenplan, durch den Stadtrat beschlossen und / oder projektbezogen umgesetzt werden.

Über die einmalige Erstellung und Planung hinaus ist in diesem Zusammenhang eine regelmäßige Überprüfung der darin vorkommenden Regularien bedeutend.

Diverse Vorarbeiten, wie eine Vorab- Einteilung des Hains in einzelne Untersuchungsgebiete, Aufbereitung von Unterlagen, sowie die Formulierung der grundlegenden Ziele und Absichten, einschließlich der Erstellung eines Leistungskataloges mit Leistungsbild als Grundlage für eine Angebotseinholung, wurden durch die Arbeitsgruppe und das Stadtplanungsamt erledigt.

Die Erhebung und Rechercharbeiten sollte eine externe Fachkraft übernehmen. Nach einem Auswahlverfahren unter spezialisierten Büros, welche sich besonders gut auf denkmal- wie auf stadteschichtliche Belange verstehen und bei dem zusätzlich Wert auf eine Fähigkeit zu wissenschaftlich fundierter Arbeitsweise gelegt wurde, erhielt Herr Dr. Ing.-Jan Volker Wilhelm, Bamberg / München im August 2011 den Auftrag auf Basis seines Angebots v.28.06.11 für die Angebotssumme von 6.340.-€ als Kostenobergrenze.

Gegenstand des Auftrags war die Stufe I als fachlich fundierte, wertende Bestandsanalyse.

Mit einem zweistufigen Vorgehen sollte erreicht werden, noch in 2011 mit dem Projekt zu beginnen, ohne dass Mittel dafür eigens im Haushalt eingestellt waren. Das Landesamt für Denkmalpflege übernahm im Rahmen einer Kostenvereinbarung 50% der Kosten.

Zu bearbeiten war unter anderem:

- Darstellung der naturräumlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes
- Darstellung und Erfassung der stadtbaulichen Entwicklung, ausgehend vom Jahr 1862 bis in die Neuzeit
- Ermittlung von Quartiersstrukturen auf Basis der zeitlichen und funktionalen Entwicklung, einschließlich einer ihrer Charakterisierung nach dem Verhältnis von Bebauung und Freiräumen.
- Übernahme oder Ergänzung von Denkmalinteressen und planerischen Festsetzungen
- Unterscheidung dreier unterschiedlicher Wertungsstufen und Gebietskategorien (A,B und C), nach dem Vorhandensein wertvoller Substanz oder Struktur.

B. Ergebnis

Lage im Stadtgebiet (siehe hierzu Anlage 1)

Das zu untersuchende Haingebiet liegt auf der Insel zwischen den beiden Regnitzarmen direkt südöstlich der Bamberger Altstadt.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (siehe hierzu Anlage 2)

Die Grenzen des Untersuchungsgebietes verlaufen im Uhrzeigersinn wie folgt: südlich des Schönleinsplatzes, der Friedrichstraße und der Augustenstraße, westlich und nördlich des Heinrichsdammes, östlich der Hainstraße, nördlich und im weiteren Verlauf östlich des Hollergrabens bzw. des Weges "Am Hollergraben", östlich des Clarissenweges, südlich der Nonnenbrücke und der Richard-Wagner-Straße und schließlich östlich der Hainstraße bis zum Ausgangspunkt am Schönleinsplatz. Die Jahnwiese bzw. der Bereich um Bootshaus/Hainbad sind nicht Bestandteil der Untersuchung.

Bualterkartierung (siehe hierzu Anlage 3)

Die Grundzüge der historischen Entwicklung des Haingebiets wurden bereits in der Sitzung des Bau- und Werkseats am 6. Dezember 2011 vorgestellt. Inwiefern der heutige Baubestand diese Entwicklung repräsentiert, zeigt die vorliegende Bualterskartierung, die sich an markanten Phasen der Architektur- und Städtebaugeschichte orientiert.

Von regionaler Bedeutung ist das Datum 1862, das den Beginn der geregelten städtebaulichen Planung im Haingebiet markiert. Die wenigen Relikte älterer Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Clarissenklosters, des Kaipershofs und des Steinleinshöflein erscheinen grün. Zwischen 1862 und 1881, dem Jahr der hochwasserbedingten Aufhebung der Baulinien, entstand das markante einheitlich-spätklassizistische, blau eingefärbte Ensemble aus Villen und Hopfenlagern an Hainstraße, Schützenstraße, Amalienstraße, Ottostraße und Am Zwinger. Die wenigen Privatgrundstücke an der Urbanstraße, der westlichen Schützenstraße und Am Zwinger weichen durch ihre individuellen Grundflächen davon ab.

1889 hob die Regierung das Bauverbot für die hochwassergefährdeten Teile des Haingebiets wieder auf. In der folgenden Phase bis zum Ende des 1. Weltkriegs (rote Farbgebung) erstellten Bamberger Architekten für zahlungskräftige Bauherren zahlreiche prächtige Villen und Mietwohnhäuser, im Norden des Gebiets in geschlossener Bauweise, im Süden in Einzel- und Doppelbauweise. Auch während der Zwischenkriegszeit (orange Farbgebung) setzte sich diese Tradition in Gestalt opulenter Villen im südlichen Haingebiet fort. Zugleich setzte der nach dem 1. Weltkrieg herrschende Wohnungsmangel im Osten des Untersuchungsgebietes mit der städtischen Mittelwohnungskolonie von 1922/24 an der Schützenstraße neue Akzente. Als wohnungswirtschaftliche Rahmung des Priesterseminars gedacht, hielt seit Mitte der 1930er Jahre der Reihenhausbau Einzug.

Ein Großteil des Bauvolumens entstand nach dem Ende des 2. Weltkriegs. Im Wesentlichen füllte man die begonnenen Quartiere in angepasster Bauweise auf, so den Bereich um die Schönbornstraße mit Gruppen- und Reihenhausbauten, um die Sodenstraße mit Einfamilienwohnhäusern oder um die Ottostraße/Heinrichsdamm mit Mietwohnhäusern. Vorhandene Baulücken und Grünflächen wurden mit öffentlichen Bauten wie der Hainschule, dem Amt für ländliche Entwicklung und der Allgemeinen Ortskrankenkasse besetzt. Mit zunehmender Verknappung freier Flächen zeigt sich seit Mitte der 1950er Jahre die problematische Tendenz, die vorgegebenen Strukturen zu beseitigen, etwa im Fall des Sparkassenbaus am Schönleinsplatz, und/oder sie grob zu missachten, wie etwa am Beispiel des maßstabsprengenden Mehrgeschossers Ottostraße 11 deutlich wird.

Denkmalpflegerische Interessen (Siehe hierzu Anlage 4)

Im Jahr 1981 wurde die Bamberger Altstadtbereiche einschließlich der Stadterweiterungsgebiete, zu denen auch das Haingebiet zählt, als Stadtdenkmal unter Ensembleschutz gestellt. Innerhalb des Stadtdenkmals wies man zahlreiche herausragende Baugruppen, Häuserfolgen, Straßen, Plätze und Grünanlagen als einzelne Ensembles aus. Die Grenze des auf die mittelalterliche Stadt konzentrierten Weltkulturerbes verläuft nordöstlich des Untersuchungsgebietes und schließt lediglich die Häuser Schillerplatz 11, 11a und Nonnenbrücke 1-7 mit ein.

Die Anzahl der Ensembles, Einzeldenkmäler und Ortsbild prägenden Gebäude spiegelt den außerordentlichen architektonischen Reichtum sowie die städtebauliche Vielfalt des Haingebiets wieder. Der Schwerpunkt liegt in den Bereichen, die bis 1918 bebaut wurden. Aus der Zwischenkriegszeit sind ebenfalls herausragende Objekte überliefert, die hauptsächlich entlang der Hain- und Schützenstraße sowie um das ehemalige Priesterseminar zu finden sind. Der städtebauliche Wert des letzteren Bereichs liegt im geschlossenen Erscheinungsbild der einheitlichen Reihenhauszellen. Die Nachkriegsarchitektur ist mit wenigen Ortsbild prägenden Gebäuden vertreten, vor allem an der Südspitze des Hains, aber auch mit besonders qualitätvollen Behördenbauten wie dem Amt für ländliche Entwicklung sowie dem ehemaligen AOK-Gebäude am Synagogenplatz.

Den ältesten Teil des Haingebiets um die Hain-, Amalien- Otto- und Schützenstraße zeichnet seine strenge architektonische und städtebauliche Gestaltung aus. Stadtbaurat Karl Georg Lang realisierte hier ein überregional einzigartiges Ensemble aus Villen mit symmetrisch dahinter angeordneten Gewerbebauten. In ihrer Stockwerkhöhe, Dachform, Deckung und Einfriedung, letztere nach Entwurf des Stadtbauamtes, gleichen sich die stilistisch unterschiedlich ausgeformten Häuser. Die Objekte, die nach 1889 entstanden, heben sich von den Häusern der Frühphase durch ihre abwechslungsreichen, plastisch durchgestalteten Baukörper ab und besitzen in der Regel Mansarddächer. Für das Wohnen der Oberschicht spielten die untergeordneten Bauten in Gestalt von Kutscherhäusern, Bedienstetenhäusern, Ställen, Remisen, aber auch gewerbliche Produktionsstätten eine wichtige Rolle. Mit der Weiterentwicklung der Heiztechnik, der Verbesserung der Nahrungsmittelversorgung, der Ablösung des Pferdes durch das Auto und der Abnahme des Hauspersonals ging die Zahl der Nebengebäude seit 1918 drastisch zurück. In Kombination zu

Wohngebäuden entstanden in der Regel nur noch Garagen. In den älteren Bereichen des Untersuchungsgebiets sind etliche Nebengebäude erhalten, deren Bestand durch Bestrebungen zur Nachverdichtung aber äußerst gefährdet ist. Ihr Erhalt ist aus denkmalpflegerischer Sicht unverzichtbar.

Die kartographische Darstellung der denkmalpflegerischen Interessen wird um folgende Vorschläge erweitert::

E. T. A. Hoffmann-Straße 3

Aufnahme des Gartens als historisch bedeutende Grünfläche

Hainstraße 16

Aufnahme des Villengartens als historisch bedeutende Grünstruktur

Herzog-Max-Straße 38a

zweigeschossiges Wohnhaus mit Mansarddach, zweite Reihe, Historismus, außergewöhnlich qualitativvoll durchgestaltet, um 1895

Ottostraße 5

Zweigeschossiges Doppelhaus unter weit auskragendem Mansarddach, Dachgauben mit Schweifgiebeln, schlichtes umlaufendes Stockwerkgesims, Fensterläden, Reformstil, um 1910

Bestehende Denkmalvorschläge im Gebiet sind:

Amalienstraße 20/22

Dreigeschossiges Doppelhaus mit Satteldach, gegliedert durch übergiebelte Risalite und Erker, reduzierter Historismus, verputzt, straßenseitig halbhohe Werksteinfassade im EG, 1909 von Baumeister Andreas Müller

Augustenstraße 2a,4

Dreigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach, reich gegliedert mit Erker und Zwerchhaus, Neorenaissance mit Natursteinfassaden, nach Teilzerstörung im 2. Weltkrieg wiederaufgebaut, Nr. 2a

Ottostraße 3

Zweigeschossiges, verputztes Wohnhaus unter weit ausladendem Mansarddach, gekehltes Dachgesims, festondekorierter Erker mit Schweifgiebel, Reformstil, 1911

Ottostraße 15/17

Dreigeschossiges Doppelhaus mit Mansarddach, Mittelrisalit, Neorenaissance, um 1895

Nonnenbrücke 7a

Fünfgeschossiger Behördenbau mit Flugdach, parallel gruppierter dreigeschossiger Anbau mit zweigeschossigem Verbinderflügel, Natursteinverblendung, Neue Sachlichkeit, um 1955

Schützenstraße 51-57

Städtische Mittelwohnungskolonie, langgestreckte zweigeschossige Baukörper unter Mansarddach, Zwerchhäuser, verputzte Baukörper mit Sohlbanksims, Eingänge mit Portalrahmung, Heimatstil, 1922/24

Sodenstraße 2

zweigeschossige Villa mit Walmdach, Neoklassizismus, übergiebelter Mittelrisalit mit Balkonvorbau, Eckpilaster und kräftig ausladendes Dachgesims, um 1925

Vorhandenes Planungsrecht im Haingebiet (sich hierzu Anlage 5 – rechtskräftige Bebauungspläne)

Die ab 1863 einsetzende Bebauung des Haingebietes fußte von Beginn an auf städtischen Planungen. Dennoch existieren für Teile des Haingebiets weder gültige Baulinien- noch Bebauungspläne. Dieser scheinbare Gegensatz erklärt sich zum einen daraus, dass Stadtbaurat Karl Georg Lang seine Planung für Straßenführungen und Grundstücksaufteilungen - die "Gründungsurkunde" des Haingebiets - schon 1863 vorlegte, also ein Jahr vor Inkrafttreten der "Allgemeinen Bauordnung für das rechtsrheinische Bayern", welche das Verfahren der Baulinienfestsetzung amtlich regelte. Der Stadtmagistrat und die Regierung von Oberfranken genehmigten zwar die Aufteilung des zukünftigen Baulandes und damit auch die Führung der Straßen, aber der zugrundeliegende, in der Registratur als Bestandteil des Aktes aufbewahrte Plan geriet in Vergessenheit.

Kurz darauf erstellte Stadtbaurat Lang nach den Vorgaben der neuen Bauordnung eine umfassendere Planung, den legendären ersten "Stadterweiterungsplan" aus dem Jahre 1864, den die Regierung von Oberfranken am 23. Februar 1866 genehmigte. Leider ist dieser Plan verschollen: eine Aktennotiz belegt, dass die Verwaltung schon 1912 anlässlich einer Auseinandersetzung um Grundstücksabtretungen in der Urbanstraße vergeblich danach suchte. Verschiedene Erwähnungen des Stadterweiterungsplans lassen darauf schließen, dass er den gesamten Südosten der Stadt zwischen der Promenade, der heutigen Luitpoldbrücke, dem Kleinen Exerzierplatz und der Hainstraße umfaßte. Die damals genehmigten Baulinien wurden 1881 zur Abwendung der Hochwassergefahr seitens der Regierung nur zum Teil außer Kraft gesetzt, und zwar für die noch unbebauten Straßenabschnitte.

Die ältesten noch gültigen Baulinien des Untersuchungsgebiets sind somit die die der Richard-Wagner-Straße von 1868 und Am Zwinger von 1869, beide aus Anlass von Einzelbauvorhaben festgesetzt. Nach der Aufhebung des Bauverbots im Jahre 1889 dehnte Stadtbaurat Johann Lindner die städtischen Planungen in drei Schritten auf das gesamte Haingebiet innerhalb des Gürteldammes aus. Zunächst überarbeitete er den alten Stadterweiterungsplan, indem er ihn den Wilhelmsplatz und die Straßenverbindung zur heutigen Marienbrücke ergänzte. Der 1889 festgesetzte Baulinienplan 68 A deckte den Bereich um den Wilhelmsplatz bis zur Ottostraße ab. 1890 überzog Lindner das gesamte südlich anschließende Gebiet bis zum Damm mit einem Netz aus sich rechtwinklig kreuzenden Straßen, dem Baulinienplan 52 A. In Ergänzung schrieb eine ortspolizeiliche Vorschrift westlich der Schützenstraße die Villenbauweise vor. Das Gelände westlich der Hainstraße bis zum Hollergraben erschloss Lindner schließlich 1897 mit dem Baulinienplan 85 A. Diese drei Baulinienpläne liegen der städtebaulichen Gestaltung des Haingebiets zugrunde. In den folgenden Jahrzehnten wurden sie wiederholt modifiziert, da sich Rahmenbedingungen und Zielsetzungen änderten. Die durchgreifendste Änderung dokumentiert der Baulinienplan 52 B, mit der Stadtbaurat Wilhelm Schmitz 1907 das geometrisierende Straßenraster der noch unbebauten Gelände südlich der Ottostraße und östlich der Schützenstraße soweit wie möglich aufhob und durch geschwungene Straßenverläufe ablöste, die dem Ideal des malerischen Städtebaus entsprachen. Mit fortschreitender Bebauung des Haingebiets regelten die Baulinien- bzw. Bebauungspläne (ab dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1960) die Überbauung kleinerer Areale bis hinab zu Einzelgrundstücken.

Nr.	Planung	Rechtskraft	Gebiet, Anmerkungen
1	Baulinienplan 54 B	24.03.1868	Richard-Wagner-Straße Baulinie
2	Baulinienplan 55 B	29.04.1869	Am Zwinger Baulinie
3	Baulinienplan 68 A	08.04.1889	Friedrichstraße, Augustenstraße, Schützenstraße, Herzog-Max-Straße, Urbanstraße, Amalienstraße Baulinien Gebiet um den Wilhelmsplatz, Leitbild geometrisierender Städtebau
4	Baulinienplan 52 A	13.03.1890	Schützenstraße, Ottostraße, Herzog-Max-Straße Baulinien gesamtes südliches Haingebiet, Leitbild geometrisierender Städtebau
5	Baulinienplan 68 B	14.08.1891	Wilhelmsplatz Baulinie, Vergrößerung des Durchmessers von 60 auf 70 Meter
6	Baulinienplan 85 A/B	31.08.1897	Westliche Ottostraße Baulinie
7	Baulinienplan 85 C/D	20.01.1907	Dr.-Haas-Straße Baulinie
8	Baulinienplan 52 B	18.08.1909	Südliche Schützenstraße, Schönbornstraße, Sodenstraße Änderung Baulinien gesamtes südliches Haingebiet, Leitbild malerischer Städtebau
9	Baulinienplan 113 A	17.04.1930	Küchelstraße Baulinie
10	Baulinienplan 85 E	30.11.1936	Hainstraße, Am Zwinger, Dr.-Haas-Straße, Ottostraße Einzelhaus-Wohnbebauung
11	Baulinienplan 113 B	01.07.1952	Küchelstraße, Heinrichsdamm, Ottostraße, Amalienstraße Mehrgeschossiger genossenschaftlicher Mietwohnungsbau
12	Baulinienplan 52 C	26.07.1952	Ottostraße, Dientzenhoferstraße, Herzog-Max-Straße, Balthasar-Neumann-Straße, Schützenstraße, Claviusstraße, Wetzelstraße, Heinrichsdamm Einzel- und Reihenhaus-Wohnbebauung
13	Baulinienplan 68 C	24.08.1953	Friedrichstraße, Urbanstraße, Herzog-Max-Straße Neubau Krankenkasse
14	Baulinienplan 52 D	17.01.1955	Nördliche Balthasar-Neumann-Straße Reihenhaus-Wohnbebauung
15	Baulinienplan 85 F	14.06.1955	Nonnenbrücke, Hainstraße, Am Zwinger, Clarissenstieg Neubau Amt für ländliche Entwicklung und

			Landwirtschaftsschule
16	Baulinienplan 118 A	20.01.1956	Nonnenbrücke
17	Baulinienplan 127 A	30.05.1956	Ottostraße, Am Hollergraben Neubau Hainschule
18	Baulinienplan 52 E I AE	03.08.1956	Wetzelstraße 27
19	Baulinienplan 134 A	21.05.1958	Claviusstraße, Wetzelstraße, Schützenstraße Einzelhaus-Wohnbebauung
20	Baulinienplan 129 A	31.07.1959	Schönbornstraße/Balthasar-Neumann-Straße Reihenhaus-Wohnbebauung
21	Baulinienplan 52 D AE	09.10.1959	Balthasar-Neumann-Straße 15 Wegfall Reihenwohnhaus
22	Baulinienplan 52 E II AE	09.10.1959	Heinrichsdamm Nr. 39-43
23	Vereinfachte Änderung 134 A - 52 C	08.05.1964	Schützenstraße 73, Heinrichsdamm 45
24	Bebauungsplan Nr. 52 C/52 D AE	09.12.1966	Schützenstraße 47/47a/47b Mehrgeschoß-Wohnbebauung
25	Bebauungsplan Nr. 129 B II	29.10.1971	Balthasar-Neumann-Straße 14/16/18 St.-Joseph-Kirche und Gemeindezentrum
26	Bebauungsplan Nr. 129 C	16.07.1976	Kaipershof 8-22 Mehrgeschoß-Wohnbebauung
27	Bebauungsplan Nr. 118 B	19.11.1976	Richard-Wagner-Straße 2/4 Neubau Finanzinstitut
28	Bebauungsplan Nr. 127 B	28.01.1977	Hainstraße 24, 26, Ottostraße 10 Altenpflegezentrum St. Otto
29	Vereinfachte Änderung 126 A	29.07.1977	Am Zwinger 7/Dr.-Haas-Straße 2 Neubau Wohnhaus
30	Bebauungsplan Nr. 134 B	12.08.1977	Heinrichsdamm, Rhein-Main-Donau-Damm, Weegmannufer (außerhalb des Untersuchungsgebietes)
31	Vereinfachte Änderung 126 B	13.01.1978	Dr.-Haas-Straße 8 Neubau Wohnhaus
32	Vereinfachte Änderung 118 C	19.10.1979	Hainstraße 8
33	Bebauungsplan Nr. 129 D	14.11.1980	Kaipershof
34	Bebauungsplan Nr. 133 A	28.05.1982	Heinrichsdamm, Schützenstraße Erweiterung Altenpflegeschule und Altenheim Innere Mission
35	Bebauungsplan Nr. 119 B	31.08.1984	Hainstraße 1, Schönleinsplatz 1, Schützenstraße 2/4 Umbau Sparkasse, Neubau Parkhaus
36	Bebauungsplan Nr. 128/I	02.06.1989	Baublock Schützenstraße, Schönbornstraße, Hainstraße
37	Bebauungsplan Nr. 128/II	25.11.1994	Hainstraße 28, 30

Einteilung des Haingebiets nach Quartieren unterschiedlicher Wertigkeit (siehe hierzu Anlage 6)

Die Einteilung der Quartiere erfolgte auf Basis der historischen und funktionellen Entwicklung, ihre Bewertung nach dem jeweiligen Bestand an Ensembles, Einzeldenkmalen und Ortsbild prägenden Bauten.

Quartier 1 umfasst die Keimzelle des Haingebiets entlang der nördlichen Hain- und Schützenstraße, das Ensemble aus spätklassizistischen Villen und dazugehörigen Hopfenlagern, für dessen strenge Gestaltung Stadtbaurat Karl Georg Lang seit 1863 verantwortlich zeichnete. Nach Aufhebung des Hochwasser-Bauverbots 1889 entstanden an der Friedrichstraße, dem Wilhelmsplatz, der nördlichen Herzog-Max-Straße und der Urbanstraße weitgehend geschlossene, höchst qualitätvolle Mietwohnhauszeilen, die zu Quartier 2 zusammengefaßt sind. Gleichzeitig errichteten private Bauherren zwischen Amalienstraße, Ottostraße und Schützenstraße prächtige Mietwohnhäuser und Villen in Einzel- und Doppelbauweise, die das Quartier 3 heute dominieren. Flächenmäßig am ausgedehntesten ist Quartier 4, das mit seiner großzügigen Bebauung aus Villen und Einfamilienhäusern sowohl das Erscheinungsbild wie auch die öffentliche

Wahrnehmung des Haingebiets prägt. Die Komplexe des Staatsarchivs und des Alten- und Pflegeheims des Diakonischen Werks sind als Unterquartiere abgesetzt.

Von der Entstehung her ist Quartier 5 verwandt, zeichnet sich aber durch eine vielfältigere und dichtere Baustruktur aus, die auch alteingesessene Gewerbetekomplexe und neuere Wohnbebauung in den rückwärtigen Bereichen integriert. Unterquartiere bilden die Hainschule und das Dr.-Robert-Pfleger-Rehabilitations- und Altenpflegezentrum St. Otto. Die Wurzeln des Quartiers 6 liegen ebenfalls noch im Historismus. Stadtbaurat Johann Lindner setzte an der Schützen- und Ottostraße eine geschlossene Bauweise durch, um die seinerzeit als unansehnlich geltenden Relikte des Kaipershofs zu verdecken. In den strengen Reihenhauszeilen der 1930er Jahre am Jacobus-von-Hauck-Platz und der Dientzenhoferstraße, den Wohnblocks der 1950er Jahre an der Herzog-Max- und Balthasar-Neumann-Straße sowie der Anlage des Kaipershofs setzte sich diese Tradition fort. Das Quartier 7 fasst Reihenhausgruppen unterschiedlicher Entstehungszeiten zusammen, beginnend mit der städtischen Mittelwohnungskolonie an der Schützenstraße (1922-1924), weitergeführt mit den Häusern für Wehrmachtsoffiziere an der Clavius- und Dientzenhoferstraße (1936) und vollendet mit den Bauten an der Wetzelstraße nach dem 2. Weltkrieg. Die Bebauung der letztgenannten Quartiere rahmt das Quartier 8, das ehemalige Priesterseminar der Erzdiözese Bamberg, heute Bistumshaus St. Otto, eine monumentale Anlage des kubistischen Expressionismus und der Neuen Sachlichkeit.

Die geschlossene Blockrandbebauung des Quartiers 9 wurde schon 1904 mit dem Haus Augustenstraße 18 eingeleitet, aber erst nach 1930 mit der Durchlegung der Küchelstraße über das Gartengrundstück des Fabrikanten Moritz Horn mit zweigeschossigen Reihenhäusern fortgesetzt. Nach dem 2. Weltkrieg linderten viergeschossige Genossenschafts-Mietwohnhäuser, die jüngst zum Teil ersetzt wurden, an der Amalienstraße und dem Heinrichsdamm die Wohnungsnot. Das Innere der Baublocks nehmen seit jeher Gewerbebauten ein. Quartier 10 vereint eine einheitliche Gruppe von Mietwohnhäusern derselben Genossenschaft, die in den Jahren 1952/53 entstand. Die deutlich tiefer liegende Grünfläche innerhalb des Blocks entspricht dem ehemaligen Höhenniveau des Haingebiets und belegt, wie hoch die Straßen aufgeschüttet wurden, um die Hochwassergefahr zu beseitigen. Quartier 11 liegt an der Nordseite des Untersuchungsgebiets. Bis 1955 bildete das Schützenhaus am Schönleinsplatz den prächtigen Auftakt zur Villenbebauung des Haingebiets. Der Nachfolgebau wurde in den 1980er Jahren erweitert, nüchtern umgestaltet und durch ein großdimensioniertes Parkhaus ergänzt.

Quartier 0 umfasst das innerhalb der Stadtmauer gelegene Areal des ehemaligen Clarissenklosters, das genetisch zwar zur mittelalterlichen Stadt gehört, aber durch einen übergreifenden Bebauungsplan mit dem Haingebiet verbunden ist.

C. Weiteres Vorgehen:

Nach Abschluss der Bestandsanalyse kann nun mit der Bearbeitung der Rahmenplanung – Stufe II begonnen werden. Im letzten Jahr wurden dafür Haushaltsmittel beantragt. Ausreichende Mittel stehen für das Jahr 2012 zur Verfügung. Ein Leistungsbild besteht bereits und wurde im letzten Sitzungsvortrag ausführlich beschrieben.

Die Verwaltung schlägt vor, nach einem Angebotsverfahren ein geeignetes Büro zur Umsetzung der Rahmenplanung zu beauftragen.

In dieser zweiten Stufe sollen dann quartiersbezogene Zielaussagen und Empfehlungen erarbeitet werden, in Text- wie in Planform. Ein möglicher Entwicklungsbedarf für einzelnen Quartiere und Unterquartiere soll aufgezeigt und eine planerische Abwägung getroffen werden, in wie weit eine Nachverdichtung in einzelnen Bereichen denkbar erscheint. Aufgrund des vorwiegend stadtentwicklungstechnisch motivierten Teils der Rahmenplanung erscheint nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege eine weitere Förderung hierfür fraglich. Ein Antrag auf Zuwendung wird nach Vorliegen eines konkreten Angebotes gestellt.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der II. Stufe zur städtebaulich – denkmalpflegerischen Rahmenplanung für das Haingebiet zu beginnen und mögliche Fördermittel zu akquirieren.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
x	2.	Kosten, für die eine 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:

- ANLAGE 1 Karte 1 – Lage im Stadtgebiet
- ANLAGE 2 Karte 2 - Untersuchungsgebiet
- ANLAGE 3 Karte 3 - Baualterskartierung
- ANLAGE 4 Karte 4 – Karte denkmalpflegerische Interessen
- ANLAGE 5 Karte 5 – Bebauungspläne im Haingebiet
- ANLAGE 6 Karte 6 – Quartierseinteilung
- ANLAGE 7 Kurzcharakteristik der Quartiere

Verteiler:

Bamberg, den
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt:

(Harald Lang)

.....
(Michael Mohnkorn)

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2012/0236-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt: Referat 6	Aktenzeichen: Datum: 04.06.2012 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Dietz Kristina	
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Main-Donau-Kanal		
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 Flächennutzungsplan-Änderung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Main-Donau-Kanal ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 215 A. Die Planung der J.A. Consulting, 1 und 2. Liegenschaft GmbH sieht die Umwandlung des ehemaligen Schaeffler-Geländes zu einem gemischten Wohnquartier vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt auch den Busparkplatz zwischen Margaretendamm und Main-Donau-Kanal mit ein.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine teilweise Änderung des FNP nötig. Das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Margaretendamm wird aufgrund der geplanten Nutzungsänderung von einem eingeschränkten Industriegebiet in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche umgeändert.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist eine seit vielen Jahren in Großteilen ungenutzte Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen und dabei unter der Prämisse der Innenentwicklung neuen Wohnraum für Bamberg zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 215 A geändert.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fl. Nrn. 6855, 6855/1, 6855/2, 6875/1, 6875/2, 6875/3, 6875/4 als eingeschränktes Industriegebiet dar. Die Fl. Nr. 1064/6 entlang dem Main-Donau-Kanal ist als Grünfläche ausgewiesen.

Im Landschaftsplan ist der Bereich des ehemaligen Schaeffler-Geländes als Gewerbesiedlungsbereich mit zu entwickelnder Grünausstattung dargestellt. Die Fläche zwischen Margaretendamm und Main-Donau-Kanal ist als eingeschränkt zugängliche Grünfläche ausgewiesen. Ein Teil der Uferzone ist Überschwemmungsgebiet des Main-Donau-Kanals. Dieses befindet sich jedoch östlich des Busparkplatzes im Bereich der Skateranlage.

Westlich des Geltungsbereichs grenzt an die Lichtenhaidestraße eine Gemeinbedarfsfläche – Schlachthof an. Entlang der Jäckstraße und der Magazinstraße sind Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bereich südlich des Margaretendamms ist als Grünfläche ausgewiesen.

Entlang der Straßentrassen sind Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorgesehen.

Beabsichtigte Darstellung der Flächennutzungsplan-Änderung

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung sieht in den Randbereichen des Geltungsbereichs entlang Lichtenhaidestraße und Margaretendamm die Ausweisung als gemischte Baufläche vor. Die Flächen entlang der Jäckstraße und im Innenbereich des Geltungsbereichs werden als Wohnbaufläche dargestellt. In der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Der Bereich zwischen Margaretendamm und Main-Donau-Kanal (Busparkplatz) wird in Teilen als überörtliche Hauptverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen. Dabei wird die Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Busparkplatzes nachgetragen.

Die Festlegungen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden entlang der Magazinstraße, Margaretendamm und Lichtenhaidestraße aufgrund der Lärm- und Geruchsproblematik und den daraus resultierenden Vorgaben beibehalten. Entlang der Jäckstraße kann diese Festlegung zukünftig entfallen, da hier bereits eine Wohnbaufläche angrenzt und somit keine Belastung zu erwarten ist.

Im Landschaftsplan wird das ehemalige Schaeffler-Gelände analog zur Jäckstraße als Wohnsiedlungsbereich mit erforderlichem Grünordnungsplan dargestellt. Die Lage der vorhandenen Biotope wird nachrichtlich übernommen.

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 Werkssenats vom 15.02.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Flächenutzungsplanänderung für das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Main-Donau-Kanal 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. Die Stellungnahmen beziehen sich sowohl auf die vorbereitende als auch auf die verbindliche Bauleitplanung. Die Behandlung

der eingegangenen Anregungen (siehe Anlage) erfolgt daher für beide parallel durchgeführte Verfahren (Flächennutzungsplan-Änderung und vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Nr. 215 A) gleichermaßen.

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. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept der Flächennutzungsplan-Änderung vom 15.02.2012

Bedingt durch die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich geringfügige Änderungen.

- Die öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Quartiers wurde analog zum Bebauungsplan-Entwurf auf eine L-förmige Stichstraße reduziert.

- Die im Altlastengutachten ermittelten Bereiche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden analog zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet.

5. 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 die Flächennutzungsplan-Änderung für das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Main-Donau-Kanal (Entwurf 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 Werkssenat beauftragt das Baureferat den Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung für das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Main-Donau-Kanal vom 04.07.2012 sowie den Entwurf der Begründung vom 04.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung für das Gebiet zwischen Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße und Main-Donau-Kanal 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.

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

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....
(Kristina Dietz)

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)

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr: 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>Bebauungsplanverfahren Nr. 218 E mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen der Ludwigstraße und der Bahnanlage, nördlich der Zollnerunterführung</p> <p>Änderung des Bebauungsplans Nr. 218 D</p> <p>- Bericht über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB</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

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

Bamberg,
Baureferat

.....
(Michael Ilk)
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....
(Harald Lang)

.....
(Stephan Gerhard)

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr: VO/2012/0248-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status: öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen: Datum: 08.06.2012 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Rebhan Michael / Gerhard Stephan
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet zwischen Memmelsdorfer Straße, Berliner Ring, Zeppelinstraße u. Flugplatzgelände Breitenau		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung der Planung
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. K 11 mit dem Ziel in diesem Bereich gewerbliche Ansiedlungsflächen für die Firma Brose bereitzustellen. Mit der Ansiedlung dieses weltweit agierenden Automobilzulieferers und der damit einhergehenden Schaffung von Arbeitsplätzen wird die Stadt Bamberg im Hinblick auf das Arbeitsplatzangebot und die Wirtschaftskraft nachhaltig gestärkt. Gleichzeitig werden mit der Ansiedlung erste Eckpunkte für eine Neuordnung des östlichen Stadtgebietes gesetzt, für dessen Entwicklung im Rahmen der anstehenden Konversion der militärischen Flächen große Potentiale vorhanden sind.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. K 3 „Fest- und Ausstellungsplatz mit Sportvereinsgelände“ vom 30.10.1981 und Nr. K 3 A „Park- And Ride-Platz an der Breitenau“ vom 24.10.1997 werden durch den Bebauungsplan Nr. K 11 überplant. Für die Ansiedlung der Firma Brose müssen die derzeit für Sport -, Fest- und Park & Ride – Zwecke genutzten Flächen für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden. Die bisherigen Nutzungen werden an alternativen Standorten neu angesiedelt.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2. Lage des Plangebietes

Das Gebiet liegt im Nordosten des Bamberger Stadtgebietes und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,6 ha (76.320,98m²) und die nachfolgend genannten Flurnummern:

Gemarkung Bamberg:

7501/60; 7501/63 u. 7501/64 (Nähe Memmelsdorfer Straße),

Gemarkung Memmelsdorf:

549/11 (Nähe Zeppelinstraße); 549/18 (Nähe Memmelsdorfer Straße); 549/19 (Nähe Berliner Ring); 549/31 (Zeppelinstraße) u. 556/2 (Memmelsdorfer Straße).

Zum Norden hin wird das Areal durch Sportflächen mit Tennisplätzen und Tennishalle (Tennispark), einer Fläche mit Schrebergärten sowie einer kleinen Siedlung mit fünf Wohngebäuden an der Memmelsdorfer Straße begrenzt. Weiter nördlich schließen von der Telekom genutzte gewerbliche Flächen an.

Die östlichen bis südöstlichen Ränder werden durch die Memmelsdorfer Straße ausgebildet, entlang derer sich jenseits die Wohnbebauung der Gartenstadt erstreckt.

Parallel zur südwestlichen Gebietskante verläuft der Berliner Ring, an den sich das Gewerbegebiet Fürstenwiesenweg zwischen Memmelsdorfer Straße und Kronacher Straße anschließt.

Der Kreuzungs- und Einmündungsbereich Zeppelinstraße/Berliner Ring bildet die Grenze nach Nordwesten hin. Die Stichstraße für die Erschließung der P+R-Anlage, des Festplatzes und zum Flugplatz begrenzt das Gebiet nach Norden und Nordwesten zum benachbarten Flugplatz an der Breitenau.

Im Plangebiet selbst befinden sich neben dem prägenden Bau des Parkhauses lediglich weitere kleinere bauliche Einrichtungen der P+R-Anlage sowie auf dem TSV Eintracht Bamberg - Sportgelände das Vereinsheim des FC Eintracht Bamberg. Das Gebiet ist geprägt durch die flächigen Nutzungen der Sportplätze, des Festplatzes und der P+R-Anlage.

3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan – Teilplan Art der Nutzung:

Der Teilplan stellt bisher im Wesentlichen eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Fest- und Sportplatz dar. Der am Berliner Ring angrenzende Bereich ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus und Park & Ride – Platz dargestellt. An der nordwestlichen Grenze zum Flugplatzgelände hin, sind Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesen. Im Bereich der Einmündung Berliner Ring / Zeppelinstraße ist der Bauschutzbereich des Flugplatzes mit Einflugschneise nachrichtlich übernommen. Ferner sind Bauverbots- und Baubeschränkungszone des Berliner Rings (St 2244) ebenfalls mit dargestellt.

Flächennutzungsplan – Landschaftsplan:

Der Teilplan stellt eine eingeschränkt zugängliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün mit den Zweckbestimmungen Festplatz und Sportanlage dar. Der am Berliner Ring angrenzende Bereich ist als Hauptverkehrsfläche dargestellt. Nachrichtlich übernommen sind im Bereich der Einmündung Berliner Ring / Zeppelinstraße der Bauschutzbereich des Flugplatzes mit Einflugschneise und die Bauverbots- und Baubeschränkungszone des Berliner Rings (St 2244).

4. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan – Teilplan Art der Nutzung:

Das Gebiet soll nun analog zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. K 11 als gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung Gewerbegebiet dargestellt werden. Entlang der Memmelsdorfer Straße ist als Puffer zu den angrenzenden Wohnbauflächen der Gartenstadt eine Grünfläche vorgesehen. Die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zum Flugplatzgelände, der Bauschutzbereich des Flugplatzes mit

Einflugschneise und die Bauverbots- und Baubeschränkungszone des Berliner Rings (St 2244) bleiben in ihrer Darstellung erhalten.

Flächennutzungsplan – Landschaftsplan:

Die Fläche wird als Gewerbesiedlungsbereich und entlang der Memmelsdorfer Straße in einem ausgeprägten Streifen als Grünfläche mit anteiligem Straßenbegleitgrün dargestellt. Der Bauschutzbereich des Flugplatzes mit Einflugschneise und die Bauverbots- und Baubeschränkungszone des Berliner Rings (St 2244) bleiben in ihrer Darstellung erhalten.

5. Verbindliche Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan wird gemäß der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. K 11 – Ausweisung eines Gewerbegebietes - im Parallelverfahren geändert.

6. Umweltbericht

Der parallele Bebauungsplan Nr. K 11 wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Aufgrund der zu erwartenden Größe der festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde die Einschätzung erlangt, dass nach einer überschlägigen Prüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkung hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Aufgrund der nicht notwendigen Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im verbindlichen Bauleitplanverfahren, kann auf die Erstellung eines Umweltberichts im parallel durchgeführten, vorbereitenden Bauleitplanverfahren der Flächennutzungsplan-Änderung ebenfalls verzichtet werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 04. Juli 2012 abgegrenzte Gebiet.
3. Der Bau- und Werkssenat billigt das Plankonzept der Flächennutzungsplan-Änderung vom 04. Juli 2012.
4. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

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:

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

(Michael Ilk)
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....
(Michael Rebhan / Stephan Gerahrd)

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2012/0246-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich
Beteiligt: Referat 6	Aktenzeichen: Datum: 08.06.2012 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Rebhan Michael
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. K 10 für den Flugplatz Bamberg – Breitenau zwischen Bundesautobahn A 73, Memmelsdorfer Straße, Zeppelinstraße u. Kemmerstraße	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
04.07.2012	Bau- und Werksenat
26.07.2012	Stadtrat der Stadt Bamberg
	Zuständigkeit
	Empfehlung
	Entscheidung

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Beschluss einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

I. Sitzungsvortrag

1. Anlass der Planung

Mit dem für den 30. Sept. 2014 angekündigten Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus Bamberg fallen große Areale des Stadtgebietes in die Planungshoheit der Kommune, für deren zukünftige Entwicklung planerische Ziele zu definieren sind.

Das im Nordosten des Stadtgebietes liegende Flugplatz-Gelände an der Breitenau soll vorzeitig von der militärischen Nutzung durch die amerikanischen Streitkräfte entbunden werden. Nach der Freigabe der Flächen ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für die Verwaltung und Veräußerung dieser Liegenschaften des Bundes zuständig. Die Stadt Bamberg steht bereits in Verhandlungen mit der BImA um die wichtige Infrastruktureinrichtung eines Verkehrslandeplatzes für die Stadt und die Region Bamberg zu sichern.

Das Flugplatzareal umfasst eine Gebietsfläche von ca. 90 ha. Bei planungsrechtlicher Betrachtung besteht für den Flugplatzbereich bislang kein Bebauungsplan, lediglich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg, Dez. 2011) ist er als Sonderbaufläche Bund mit der Zweckbestimmung militärische Anlage erfasst.

Die Flächen stehen, bis auf drei Grundstücke (Fl.Nr. 549/21 - Aeroclub-Gelände u. Fl. Nrn. 549/29, 549/30 – Stadt Bamberg), im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Hauptnutzer ist und soll auch zukünftig der traditionelle Flugsportverein Aero-Club Bamberg e.V. am Standort selbst sein. Durch seine vielfältigen Aktivitäten von sportlichen Wettkämpfen bis hin zu Oldtimertreffen und periodisch wiederkehrenden Fliegertreffen hat der Platz auch über die Region hinaus Bekanntheit und Bedeutung erlangt.

Um einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Betrieb zu ermöglichen und zu gewährleisten, sollen Maßnahmen zur Ertüchtigung dieser Verkehrsinfrastruktur-Einrichtung durchgeführt werden. Diese umfassen im Wesentlichen die Verbreiterung der Start- u. Landebahn auf bis zu 25 m, den Bau einer Toweranlage mit Abfertigungsgebäude für Passagiere und eine aus verkehrs- und sicherheitstechnischer Sicht erforderliche Einzäunung des Flugplatzgeländes.

2. Lage im Stadtgebiet und städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 90 ha (899.539 m²) umfasst folgende Fl. Nrn.: 542/2 (Seebach), 544 (Nähe Memmelsdorfer Straße), 546 (Nähe Kemmerstraße), 549 (Breitenau), 549/21 (Zeppelinstraße), 549/29 (Nähe Zeppelinstraße), 549/30 (Nähe Zeppelinstraße), alle Gemarkung Memmelsdorf sowie Fl.Nrn. 731/1 (Große Spitze) u. 742 (Flugplatz Bamberg), Gem. Gundelsheim.

Der Flugplatz ist aufgrund seiner Lage gut an die vorhandenen verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen angebunden. Im Nordosten werden die Randbereiche durch die Bundesautobahn A 73 begrenzt. Nach Südosten hin schließt das Gebiet an vorwiegend gewerblich, sportlich und zu Veranstaltungszwecken (Plärrer) genutzte Flächen sowie an die P & R – Anlage Breitenau an. Im Südwesten verläuft die Zeppelinstraße und im weiteren Verlauf als Abgrenzung zum OT Kramersfeld in Richtung Nordwesten die Kemmerstraße.

3. Bestehendes Planungsrecht

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) stellt der Teilplan Art der Nutzung eine Sonderbaufläche Bund mit der Zweckbestimmung einer militärischen Anlage (Flugplatz) dar. Ferner ist die private Fläche direkt am westlichen Abschnitt zur Zeppelinstraße als Segelfluggelände des örtlichen Flugsportvereins ausgewiesen. Die nordöstliche Spitze an der Memmelsdorfer Straße und zur Autobahn orientiert, ist als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Hauptsmoorwald mit hochwertigen Naturschutzflächen ausgewiesen.

Im Landschaftsplan ist der Flugplatz als eingeschränkt zugängliche Grünfläche und als Fläche mit besonderer Bedeutung für das Klima und den Naturhaushalt definiert. Der Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes nördlich der Memmelsdorfer Straße ist als Wald-Fläche und landschaftliches Vorbehaltsgebiet gem. Regionalplan dargestellt.

4. Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. K 10 soll das bisher für militärische Zwecke vorbehaltene Gebiet des Flugplatzgeländes an der Breitenau langfristig als wichtige Infrastruktureinrichtung für die Stadt und die Region Bamberg gesichert und ausgebaut werden. Durch Aufwertungsmaßnahmen in dem eingangs bereits erläuterten Umfang soll eine Weichenstellung für die nachhaltige Entwicklung des Sonderlandeplatzes erfolgen.

5. Veränderungssperre

Zur Sicherung der planerischen Ziele ist eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen. Dabei ist es gemäß § 14 Abs. 2 BauGB möglich auch Ausnahmen von der Veränderungssperre zuzulassen. Eine Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zu Kenntnis

2. Der Bau- und Werksenat empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

1. Der Stadtrat der Stadt Bamberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. K 10 für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 04. Juli 2012 abgegrenzte Planungsgebiet.
2. Zur Sicherung der Bauleitplanung beschließt der Stadtrat der Stadt Bamberg aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 der Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, i. V. mit dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern i. d. F. d. Bek. vom 22.08.1998 (GVBL. S. 796), in der zuletzt geänderten Fassung, folgende Veränderungssperre als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Plan, der Bestandteil der Satzung ist (Plan des Stadtplanungsamtes vom 04. Juli 2012).

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre, Ausnahmen

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgaben des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3 Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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:

-

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....
(Michael Rebhan)

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: Referat 6</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2012/0247-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 08.06.2012</p> <p>Referent: Ilk Michael</p> <p>Amtsleiter: Lang Harald</p> <p>Sachbearbeiter: Rebhan Michael / Gerhard Stephan</p>						
<p>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. K 11 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen Memmelsdorfer Straße, Berliner Ring, Zeppelinstraße u. Flugplatzgelände Breitenau</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>04.07.2012</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung der Planung
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Beschluss des Stadtrates vom 23.05.2012

In seiner Sitzung vom 23.05.2012 hat der Stadtrat dem Verkauf von Grundstücken zur Ansiedlung der Firma Brose in Bamberg zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, schnellstmöglich ein Bebauungsplanänderungsverfahren, nach Möglichkeit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, einzuleiten und voranzubringen. Weiterhin sollen alle Schritte unternommen werden, um möglichst bald Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB herzustellen, damit bis spätestens zum 01.04.2013 eine Baugenehmigung erteilt werden kann, sofern alle hierfür erforderlichen Unterlagen der Stadt Bamberg vorliegen.

In der Sitzung des Bau- und Werksenates am 04.07.2012 soll daher das Bebauungsplanverfahren Nr. K 11 eingeleitet und ein erstes Plankonzept für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gebilligt werden.

Das Baureferat legt nachfolgend die planerischen Rahmenbedingungen des konkreten Standorts nach heutiger Kenntnis dar und hat ein erstes Plankonzept erarbeitet. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und den daraus resultierenden Erkenntnissen wird die Planung unter Berücksichtigung der Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Firma Brose weiter entwickelt.

2. Anlass der Planung

Die Stadt Bamberg beabsichtigt das Plangebiet zwischen der Memmelsdorfer Straße, Berliner Ring, Zeppelinstraße u. Flugplatzgelände Breitenau zur Ansiedlung der Fa. Brose als Gewerbegebiet auszuweisen.

Hintergrund der Überplanung ist die Entscheidung des weltweit agierenden Automobilzulieferers sich am Standort Bamberg mit Entwicklungs-, Verwaltungs- u. Produktionsbereichen niederzulassen. Das Unternehmen beschäftigt heute weltweit ca. 20.000 Menschen an 52 Standorten, 8 Standorte befinden sich in Deutschland. In der Endausbaustufe des Vorhabens sollen insgesamt ca. 900 Arbeitsplätze am Standort Bamberg entstehen.

Der Entscheidung vorausgegangen war eine Standortanalyse des Unternehmens in deren Rahmen auch potentielle Ansiedlungsalternativen in Coburg, Hallstadt und Würzburg hinsichtlich der erforderlichen Standortfaktoren überprüft wurden.

Die Stadt Bamberg stellte für die Unternehmensansiedlung mehrere Flächen zur Diskussion. Aus diesem Katalog wurde im Zuge einer Vorauswahl das Gelände an der Breitenau durch das Unternehmen präferiert, da dieser Standort mit seiner infrastrukturell optimal angebundenen Lage im Nahbereich der Bundesautobahnen A70 und A73 und der benachbarten Lage des Flugplatzes außergewöhnliche Randbedingungen aufweist.

Die Ansiedlung eines global tätigen Unternehmens stellt aus wirtschaftlicher und stadtplanerischer Sicht eine der bedeutendsten Entwicklungsmaßnahmen Bambergs dar, der Bebauungsplan soll dafür die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung werden mit der Ansiedlung der Fa. Brose wichtige Eckpunkte für eine Neuordnung des östlichen Stadtgebietes gesetzt, für dessen Entwicklung im Rahmen der anstehenden Konversion der militärischen Flächen große Potentiale vorhanden sind.

3. Lage und Umgriff des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Bereich Bambergs zwischen Berliner Ring und Memmelsdorfer Straße südlich des Flugplatzes an der Breitenau. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt in Luftlinie ca. 3 km, zum Bahnhof ca. 1,8 km, zur Autobahn A 70 ca. 1,7 km und zur Autobahn A 73 ca. 1,5 km.

Der Flugplatz Bamberg-Breitenau, der nach der Freigabe von der militärischen Nutzung auch zukünftig als Sonderlandeplatz für Privat- und Geschäftsflugbetrieb weiterbetrieben werden soll, liegt unmittelbar benachbart zum Plangebiet und wird bereits für Werksflugverkehre der Fa. Brose genutzt. Zur Sicherung der Ziele wird für das Flugplatzgelände das Bebauungsplanverfahren Nr. K 10 durchgeführt.

Die Fläche umfasst eine Gebietsgröße von ca. 7,6 ha der Gemarkungen Bamberg und Memmelsdorf, begrenzt wird das Gebiet durch folgende Flächen (Abb. 1):

- Südwesten / Berliner Ring (St 2244)
- Nordwesten / Einmündungsbereich Berliner Ring / Zeppelinstraße u. Erschließungsstraße ehemaliges Plärrer-Gelände, Flugplatz u. Sportflächen (Tennispark)
- Norden / Tennispark mit Parkplatz, Gebäude- und Freiflächen
- Osten / Memmelsdorfer Straße und Radweg
- Süden / Kreuzungsbereich Berliner Ring / Memmelsdorfer Straße

Die nachfolgend aufgelisteten Flurstücksnummern liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- a) Gemarkung Bamberg

7501/60; 7501/63 u. 7501/64 (Nähe Memmelsdorfer Straße)

b) Gemarkung Memmelsdorf

549/11 (Nähe Zeppelinstraße); 549/18 (Nähe Memmelsdorfer Straße); 549/19 (Nähe Berliner Ring); 549/31 (Zeppelinstraße) u. 556/2 (Memmelsdorfer Straße)



Abb. 1 Ausschnitt – Geoinformationssystem, Luftbild mit DFK und Umgriff

4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 549/11, 549/18, 549/19, 549/31 und 556/2, alle Gemarkung Memmelsdorf, wurden im Vorfeld bereits von der Stadt an die Firma Brose veräußert. Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 7501/60, 7501/63 und 7501/64 der Gemarkung Bamberg befinden sich im Besitz der Stadt Bamberg.

5. Art des Verfahrens

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. K 11 wird ein Grünordnungsplan integriert.

Nachfolgend werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen/Gegebenheiten dazu genannt:

- a) Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Flächen im Rahmen einer Umnutzung des Bereiches von einem Festplatz und Sportplatz hin zu einer gewerblichen Baufläche entspricht im Wesentlichen den Inhalten und Grundzügen des § 13a Abs. 1 BauGB.
- b) Es liegen keine erkennbaren Bedingungen und Anhaltspunkte vor, welche für das Planungsgebiet und das Vorhaben eine UVP-Pflicht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfordern.

- c) Ein weiterer Aspekt, der das Verfahren nach § 13 a BauGB ermöglicht, ist die Tatsache, dass keine erkennbaren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.
- d) Die Planungen für das Gebiet sehen eine maximale Grundfläche vor, die sich in den Grenzen zwischen 20.000 m² und 70.000 m² nach den Maßgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 2 einstufen lässt. Die Größe des Planungsgebietes liegt bei ca. 76.000 m². Die zu erwartende überbaubare Grundfläche liegt bei ca. 50.000 m².

Aufgrund der zu erwartenden Projektgröße ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Dabei wurde die Einschätzung erlangt, dass nach einer überschlägigen Prüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

6. Städtebauliche Ausgangssituation

6.1 Lage im Gemeindegebiet und Stadtgestalt

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Bamberger Stadtgebiets zwischen den zwei Hauptverkehrsachsen des Berliner Rings und der Memmelsdorfer Straße, die in kurzer Entfernung zu den Bundesautobahnen A 70 und A73 führen. Der nordwestlich anschließende Flugplatz bindet das Areal auch überregional an.

Aufgrund der herausragenden Lagequalität kommt dem Planungsgebiet eine besondere städtebauliche Bedeutung als Stadteingang zu. Die Verkehrserschließungsachse des Berliner Rings bildet die Haupteinfalltrasse von Norden aus, die Memmelsdorfer Straße stellt den Zugang zur Stadt von Nordosten her.

Zum Norden hin wird das Areal durch Sportflächen mit Tennisplätzen und Tennishalle (Tennispark), einer Fläche mit Schrebergärten sowie einer kleinen Siedlung mit fünf Wohngebäuden an der Memmelsdorfer Straße begrenzt. Weiter nördlich schließen von der Telekom genutzte gewerbliche Flächen an.

Die östlichen bis südöstlichen Ränder werden durch die Memmelsdorfer Straße ausgebildet, entlang derer sich jenseits die Wohnbebauung der Gartenstadt erstreckt.

Parallel zur südwestlichen Gebietskante verläuft der Berliner Ring, an den sich das Gewerbegebiet Fürstenwiesenweg zwischen Memmelsdorfer Straße und Kronacher Straße anschließt. Stadträumlich prägend ist hier das Main-Franken-Center mit Einzelhandels-, Hotel-, Freizeit- und Dienstleistungsfunktionen.

Der Kreuzungs- und Einmündungsbereich Zeppelinstraße/Berliner Ring bildet die Grenze nach Nordwesten hin. Die Stichstraße für die Erschließung der P&R-Anlage, des Festplatzes und zum Flugplatz begrenzt das Gebiet nach Norden und Nordwesten zum benachbarten Flugplatz.

Im Plangebiet selbst befinden sich neben dem prägenden Bau des Parkhauses lediglich weitere kleinere bauliche Einrichtungen der P&R-Anlage sowie auf dem TSV Eintracht - Sportgelände das Vereinsheim des FC Eintracht Bamberg. Das Gebiet ist charakterisiert durch die flächigen Nutzungen der Sportplätze, des Festplatzes und der P&R-Anlage.

Die vorhandene Nutzungs- und Baustruktur im Umfeld kann als heterogen bezeichnet werden. Durch die südwestlich des Berliner Rings vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen erhält die neu zu schaffende Ansiedlungsfläche zum einen eine räumliche Erweiterungs- und

Entwicklungsfunktion für gewerbliche Nutzungen. Zum anderen kommt ihr aus städtebaulicher Sicht eine prägende Torfunktion für den nordöstlichen Stadteingang zu.

Aufgrund der geplanten Vorhaben kann sich der gesamte Bereich zu einem qualitätvollen und prägenden Entree entwickeln, was insgesamt zu einer Aufwertung des Gebietes an der Breitenau führen kann.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Derzeit wird das Plangebiet folgendermaßen genutzt:

- Park & Ride-Anlage mit Parkhaus mit ca. 900 Stellplätzen,
- Festplatz für sporadische Veranstaltungen wie Messen und die Abhaltung der Plärrer-Veranstaltungen,
- Sporteinrichtungen der Stiftung TSV Eintracht Bamberg mit Vereinsheim des FC Eintracht Bamberg.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit im Osten (Sportgelände) von der Memmelsdorfer Straße, im Süden (P&R-Anlage) vom Berliner Ring und im Westen (Festplatz) von der Zeppelinstraße her erschlossen.

6.4 Versorgungsleitungen

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft entlang des Berliner Rings eine 110 KV-Freistromleitung mit Mastbefeuerng der e.on AG.

Auf der Fl.Nr. 549/11 befinden sich zwei städtische Entwässerungskanäle, ein parallel zum Berliner Ring verlaufender Kanal DN 1600 sowie ein quer auf den Berliner Ring führender Kanal DN 200, der die Entwässerung des Festplatzes und des TSV Eintracht –Geländes sicherstellt.

Auf den Fl.Nrn. 549/11 und /19 verläuft der verrohrte (DN 500) Keilersbach, der von der Gartenstadt kommend in den Seebach auf dem anschließenden Flugplatzgelände mündet.

6.5 Grün- und Freiflächen

An Grünflächen befinden sich im Plangebiet neben den Sportplatzflächen stark eingewachsene Flächen entlang der Memmelsdorfer Straße, im Nahbereich der Kreuzung Memmelsdorfer Straße – Berliner Ring sowie zwischen den Sportplatzflächen und dem Festplatz-Gelände.

Ergänzt werden diese Flächen durch die begrünten Flächen der P&R-Anlage entlang des Berliner Rings, die z. T. auch als Biotopausgleichsflächen dienen. Die vom Lehrstuhl Geobotanik der Universität Erlangen in Zusammenarbeit mit dem Gartenamt entwickelte Anlage, die durch eine Mischung von Kulturpflanzen fränkischer Gärten und von Wildpflanzen, wie sie auf den Sanden des Regnitztales und auf den Kalken des Fränkischen Jura vorkommen, gekennzeichnet ist, wurde seinerzeit (1987) als Pilotvorhaben mit einem 1. Preis im Landeswettbewerb zur naturnahen Gestaltung von öffentlichen Verkehrsanlagen ausgezeichnet.

6.6 Vorbelastungen

Laut Auskunft des Umweltamtes ist nach ersten Luftbildauswertungen im Plangebiet mit Altlasten zu rechnen. Auch ist von Auffüllungen im Plangebiet auszugehen. Die Verdachtsflächen wurden im Plankonzept gekennzeichnet. Um nähere Aussagen treffen zu können, sind weitere Sondierungen und Erkundungsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der um das Plangebiet verlaufenden Verkehrswege und –einrichtungen (Memmelsdorfer Straße, Berliner Ring, Zeppelinstraße, Flugplatz Breitenau) ist im Geltungsbereich eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärmeinwirkungen gegeben.

6.7 Versorgung und Erholung

Das Plangebiet erfüllt derzeit Versorgungsfunktionen durch die Bereitstellung von Sportflächen und Veranstaltungsflächen, die der Erholung dienen.

Zudem übernimmt die P&R-Anlage eine Versorgungsfunktion durch die Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr als Bestandteil des städtischen ÖPNV-Systems.

7. Planerische Ausgangslage

7.1 Regionalplanung (Landesentwicklungsprogramm – LEP 2006)

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm für die Planungsregion 4 Oberfranken West ist Bamberg als Oberzentrum Mittelpunkt des Verdichtungsraums Bamberg.

In Teil A I Raumstrukturelle Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume, Abschnitt 3.1.1 (G) wird zum Ausdruck gebracht, die Verdichtungsräume als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte auszubilden.

In Teil B II Nachhaltige gewerbliche Wirtschaft- und Dienstleistung, Abschnitt 1 (G) wird eine ausgewogene Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen als erstrebenswertes Ziel genannt.

Die mit den Planungen einhergehenden Maßnahmen tragen den o. g. Zielen Rechnung und schaffen die Basis für eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Bamberg.

7.2 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bamberg (SEK 2011)

Das SEK der Stadt Bamberg verweist unter III. Handlungsfelder der Stadtentwicklung, Abs. 3.7 Wirtschaft, Arbeit und Tourismus die Aussage, dass der Schaffung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich eine hohe Bedeutung beigemessen.

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat der Ansiedlung der Fa. Brose in nichtöffentlicher Sitzung am 23.05.2012 durch die Genehmigung des Verkaufs der hierfür erforderlichen Grundstücke und der begleitenden Maßnahmen zugestimmt.

8. Planungsrechtlicher Bestand

8.1 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan – Teilplan Art der Nutzung:

Der Teilplan stellt bisher im Wesentlichen eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Fest- und Sportplatz dar. Der am Berliner Ring angrenzende Bereich ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus und Park & Ride – Platz dargestellt. An der nordwestlichen Grenze zum Flugplatzgelände hin, sind Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesen. Im Bereich der Einmündung Berliner Ring / Zeppelinstraße ist der Bauschutzbereich des Flugplatzes mit Einflugschneise nachrichtlich übernommen. Ferner sind Bauverbots- und Baubeschränkungszone des Berliner Rings (St 2244) ebenfalls mit dargestellt.

Flächennutzungsplan – Teilplan Landschaftsplan:

Der Teilplan stellt eine eingeschränkt zugängliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Festplatz und Sportanlage dar. Der am Berliner Ring angrenzende Bereich ist als Hauptverkehrsfläche dargestellt. Nachrichtlich übernommen sind im Bereich der Einmündung Berliner Ring / Zeppelinstraße der Bauschutzbereich des Flugplatzes mit Einflugschneise und die Bauverbots- und Baubeschränkungszone des Berliner Rings (St 2244).

8.2 Bebauungspläne

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind zwei Bebauungspläne vorzufinden:

- Bebauungsplan Nr. K 3 „Fest- und Ausstellungsplatz mit Sportvereinsgelände“ vom 30.10.1981
- Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. K 3A „Park- and Ride-Platz an der Breitenau“ vom 24.10.1997.

Inhaltlich wurden die beiden Planwerke zur planungsrechtlichen Absicherung der turnusmäßig wiederkehrenden Veranstaltungen und sportlichen Nutzungen (K 3) sowie der Zurverfügungstellung von ausreichenden Park & Ride - Gelegenheiten (K 3A) entwickelt.

Im Bebauungsplan K 3A sind ferner die Trasse der Hochspannungsleitung mit Schutztrasse und die Bauverbots- und Baubeschränkungszone des Berliner Rings (St 2244) festgesetzt. Bezüglich des benachbarten Flugplatzes wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bauvorhaben aufgrund der Lage im Sektor II des Bauschutzbereiches des Flugplatzes (§§ 17, 13 Luftverkehrsgesetz LuftVG) einer Genehmigung durch die zuständige Behörde bedürfen.



Abb. 2 Ausschnitt – Bebauungsplan Nr. K 3 (Fest- und Ausstellungsplatz mit Sportvereinsgelände), 1981

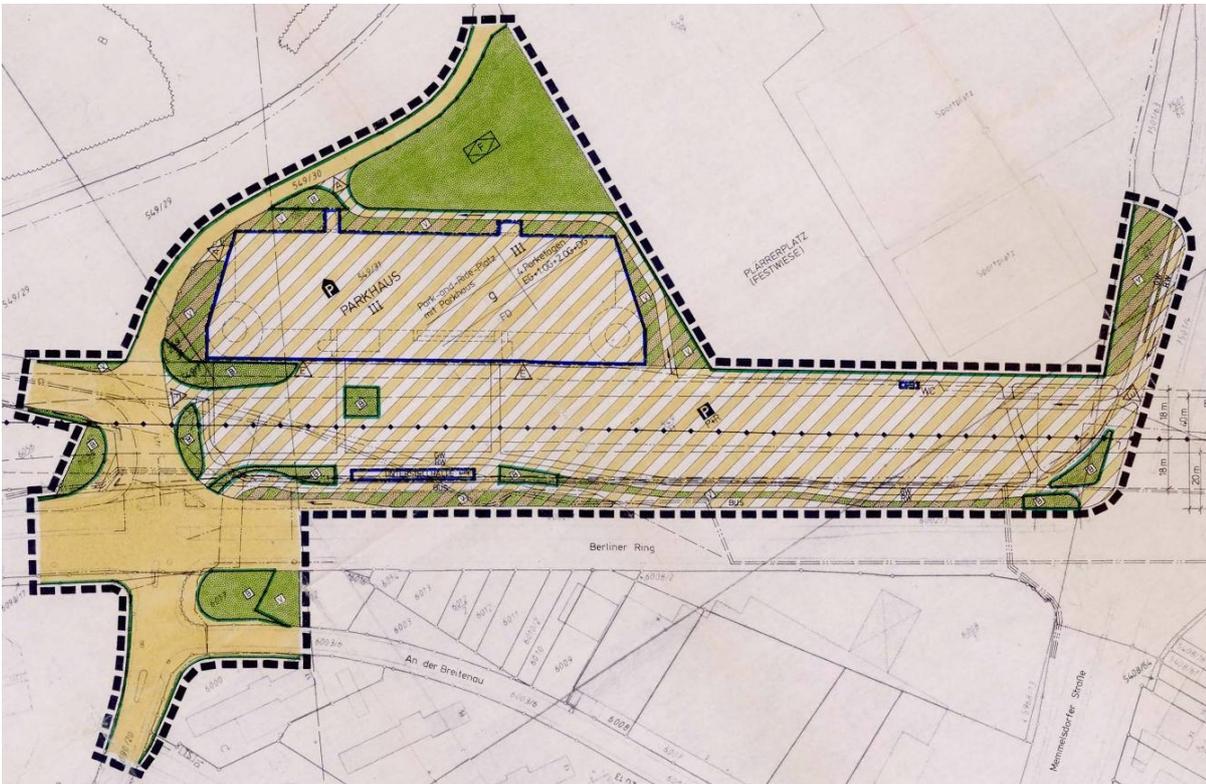


Abb. 3 Ausschnitt – Bebauungsplan Nr. K 3 A (Park- and Ride-Platz an der Breitenau), 1997

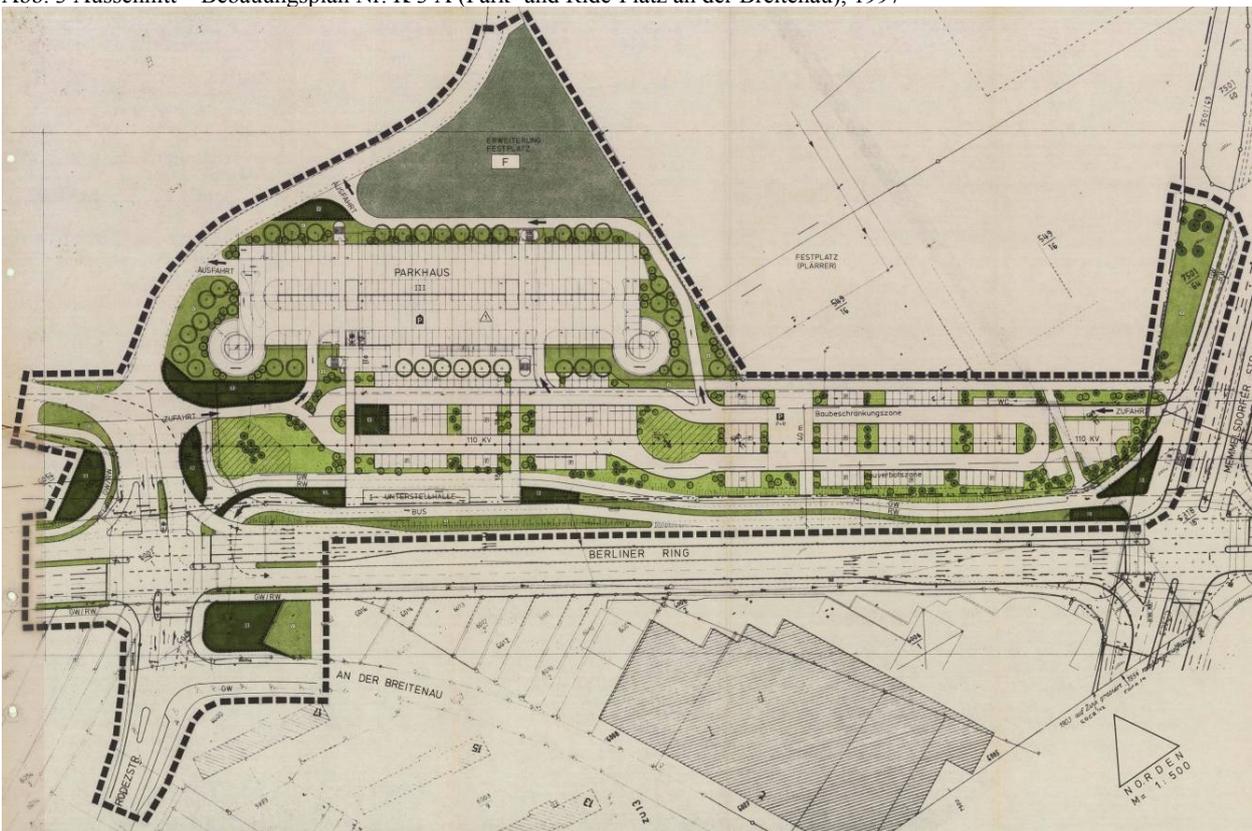


Abb. 4 Ausschnitt – Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. K 3 A , 1997

8.3 Denkmäler / Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind keine derartigen Schutzgüter bekannt.

9. Planungsziel und Städtebauliches Konzept

9.1 Art und Maß der Nutzung

Geplant ist ein Kompetenzzentrum für zentrale Steuerungsfunktionen der Firma Brose, das langfristig auch um Produktionsbereiche erweitert werden soll.

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, bei dem Einzelhandelsbetriebe und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Erste Überlegungen der Firma Brose gehen von III-geschossigen Gebäuden für Verwaltung und Labore sowie I-geschossigen Produktionshallen aus, die in einer offenen orthogonalen Struktur parallel zum Berliner Ring angeordnet sind. Aufgrund der aus den ersten Planungen erkennbaren Größenordnung werden als Maß der Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden damit eingehalten.

Zur Definition der überbaubaren Flächen wird ein Baugrenzenrahmen vorgesehen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine max. Gebäudehöhe von 14 m über Gelände festgesetzt.

Als Bauweise wird abweichende Bauweise festgesetzt, da die in einer offenen Struktur geplanten Gebäude teilweise länger als 50 m sein werden.

9.2 Verkehrsflächen

Für die verkehrliche Anbindung des künftigen Betriebsgeländes wird der vorhandene Einmündungsstutzen (Fl.Nr. 7501/4 und 7501/63 Teilbereiche) an der Memmelsdorfer Straße gegenüber der Seehofstraße genutzt. Auf städtischem Grund wird eine öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt. Auf den privaten Bereichen werden zukünftig private Verkehrsflächen ermöglicht. Langfristig sind Anbindungen für Liefer- und Werksverkehr von der Zeppelinstraße aus und weiter nördlich von der Memmelsdorfer Straße aus angedacht. Die genaue Verortung bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Für den ruhenden Verkehr ist der Beibehalt der ebenerdigen Parkierung der P&R-Anlage entlang des Berliner Rings und deren Umnutzung als Parkplatz für Besucher und Mitarbeiter vorgesehen.

Zur Sicherung der Andienung des künftigen Betriebsgeländes durch den ÖPNV wird die vorhandene Bushaltestelle am Berliner Ring als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Nutzungsschwerpunkt Bushaltestelle im Planwerk dargestellt.

9.3 Versorgungsleitungen

Die bisher entlang des Berliner Rings im Süden des Plangebiets verlaufende 110 KV-Freistromleitung soll zukünftig zwischen Mast 72 (Kreuzung Berliner Ring / Memmelsdorfer Straße) und dem Umspannwerk Nord unter die Erde verlegt werden. Hierfür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger mit einer Breite von 6 m auf der bisherigen Trasse festgesetzt.

Auf der Fl.Nr. 549/11 befindet sich ein parallel zum Berliner Ring verlaufender städtischer Entwässerungskanal (DN 1600), für den ein Leitungsrecht gesichert werden muss. Ein ebenfalls dort befindlicher Anschlußkanal DN 200 wird als Bestand dargestellt.

Der auf den Fl.Nrn. 549/11 und /19 verlaufende verrohrte Keilersbach, der von der Gartenstadt kommend in den Seebach mündet, muss voraussichtlich, wenn die Planungen sich weiter konkretisieren, durch die Stadt verlegt werden. Hier wird ebenfalls ein Leitungsrecht gesichert.

9.4 Grünordnung

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung sieht den größtmöglichen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen entlang des Berliner Rings und der Memmelsdorfer Straße vor.

Im Rahmen der Umnutzung zum Betriebsparkplatz der Firma Brose sollen bisher ausgewiesene und vorhandene Biotopausgleichsflächen auf der P&R-Anlage weitestgehend in die neue Planung übernommen werden. Als Eingrünung der Parkierung wird zwischen Berliner Ring und privaten Stellplatzflächen ein schmaler Streifen als private Grünfläche eingeführt.

Entlang der Memmelsdorfer Straße werden die bisherigen Verkehrsbegleitgrün-Flächen auf städtischem Grund beibehalten und geringfügig erweitert. Daran anschließend wird zur Eingrünung des Gewerbegebiets und als Puffer zur Memmelsdorfer Straße und zu den angrenzenden Wohnbauflächen der Gärtnerstadt eine private Grünfläche festgesetzt. Damit kann der vorhandene Baumbestand im Nordbereich der Kreuzung entlang der Memmelsdorfer Straße größtenteils erhalten werden. Zudem wird gewährleistet, dass die den nördlichen Rand der Memmelsdorfer Straße als Stadteinfahrt begleitenden Grünstrukturen vom Hauptmoorwald kommend bis zum Berliner Ring geführt werden.

Für die bestehende Grünstruktur zwischen Festplatz und Sportgelände sind im Laufe des weiteren Verfahrens geeignete Ersatzmaßnahmen zu definieren.

Die nicht durch Gebäude, interne Straßen oder Stellplätze überbauten Bereiche innerhalb des Gewerbegebietes sind mit standortgerechter Bepflanzung zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen sind standortheimische großkronige Laubbäume (Hochstämme) zu verwenden. Die Pflanzung muss in mindestens 12 m² großen und 1,5 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben gemäß DIN 18916 erfolgen.

9.5 Eingriffsregelung

Die Ermittlung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Verhältnis zum Bestand und daraus eventuell resultierende Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden bis zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet.

9.6 Altlasten

Die Altlastenverdachtsflächen wurden im Plankonzept gekennzeichnet. Die Flächen werden im weiteren Verfahren von der Stadt untersucht und nutzungsspezifisch bereinigt, sodass zukünftig im Plangebiet keine Altlasten mehr zu besorgen sind.

9.7 Immissionen

Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet ist hinsichtlich des Anlagenlärms mit Bezug auf die nördlich und östlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauungen im weiteren Verfahren zu untersuchen.

Es ist davon auszugehen, dass trotz Entfalls der bisherigen verkehrlichen Nutzung der P&R-Anlage durch das geplante Gewerbegebiet zusätzlicher Verkehr, vor allem im LKW-Bereich, verursacht wird. Angesichts der bereits hohen Verkehrsbelastungen auf den angrenzenden Straßen dürfte dies zu keinen relevanten Erhöhungen des Verkehrsaufkommens bzw. der Verkehrslärmemissionen führen. Genauere Nachweise sind bis zum nächsten Verfahrensschritt zu führen.

10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Wie unter Pkt. 8.1 bereits näher dargelegt, stellt der Flächennutzungsplan den Planungsbereich als Verkehrsfläche und Grünfläche dar. Aufgrund der geplanten Umwidmung zu einem Gewerbegebiet wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert, damit dem Entwicklungsgebot entsprochen werden kann.

11. Umweltbericht

Aufgrund der gewählten Art des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann auf die Erstellung eines detaillierten Umweltberichts verzichtet werden.

Bei der aufgrund der Vorhabensgröße notwendigen Vorprüfung des Einzelfalls wurde die Einschätzung erlangt, dass nach einer überschlägigen Prüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zu Kenntnis
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. K 11 für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 04. Juli 2012 abgegrenzte Planungsgebiet.
3. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. K 11 vom 04.07.2012.
4. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

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:

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

(Michael Ilk)
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....
(Michael Rebhan / Stephan Gerhard)

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0272-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	14.06.2012
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Lang Harald
		Sachbearbeiter:	Krause Marie-Luise
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet Auf dem Lerchenbühl 37 - 41			
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. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungssenates vom 16.03.2011 wurde zum Flächennutzungsplan-Änderungskonzept in der Fassung vom 16.03.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines Aushanges mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Zeitraum vom 02.05.2011 bis 23.05.2011 durchgeführt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben beinhalten Anregungen zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren sowie zum Bebauungsplanverfahren Nr. 43 i. Die Behandlung der eingegangenen Anregungen (s. Anlage) erfolgt daher für beide parallel durchgeführte Verfahren (Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplanverfahren Nr. 43 i) gleichermaßen.

2. Änderungen und Ergänzungen

Die Planung selbst bleibt unverändert.

3. Behandlung der Anregungen

Es gingen folgende Zuschriften ein:

3.1. Öffentlichkeit

- ##### 3.1.1. Sigurd Raps
- Auf dem Lerchenbühl 35
96049 Bamberg

mit Schreiben vom 24.05.2011

- 3.1.2. Joseph und Erika Zahner
Auf dem Lerchenbühl 43
96049 Bamberg

mit Schreiben vom 14.05.2011

3.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 3.2.1. Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz – Stadt Bamberg
- Zweckverband für den Rettungsdienst u. Feuerwehralarmierung

mit Schreiben vom: Eingang 21.04.2011

- 3.2.2. Stadtwerke Bamberg
Energie- und Wasserversorgungs GmbH
Margaretendamm 28
96052 Bamberg

mit Schreiben vom 17.05.2011

- 3.2.3. Freiwillige Feuerwehr Bamberg
Margaretendamm 40
96052 Bamberg

mit Schreiben vom 20.05.2011

- 3.2.4. E.ON Bayern AG
Hallstadter Straße 119
96052 Bamberg

mit Schreiben vom 05.05.2011

- 3.2.5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmalpflege)
Schloss Seehof
96117 Memmelsdorf

mit Schreiben vom 06.05.2011

- 3.2.6. Entsorgungs- und Baubetrieb – Stadt Bamberg

mit Schreiben vom 02.05.2011

- 3.2.7. Regierung von Oberfranken
Frau Tiedemann (Ihr Zeichen 24-8291 k)
Postfach 11 01 65
95420 Bayreuth

mit Schreiben vom 25.05.2011

- 3.2.8. Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz – Stadt Bamberg
- Immissionsschutz
- Klimaschutz

mit Schreiben vom 23.05.2011

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen erfolgt in tabellarischer Form im Anhang.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bausenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bausenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Bausenat 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 Bausenat beauftragt das Baureferat, den Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes vom 16.03.2011 sowie den Entwurf der Begründung vom 16.03.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bausenat beauftragt das Baureferat, zum Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes vom 16.03.2011 sowie zum Entwurf der Begründung vom 16.03.2011 die Stellungnahme 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:

Tabelle der eingegangenen Anregungen

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....
(Marie-Luise Krause)

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2012/0263-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 13.06.2012 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Krause Marie-Luise	
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 43 i mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet Auf dem Lerchenbühl 37-41 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 B/44 A, 43 C, 42 B/43 D /45 B von 1966 sowie des Baulinienplanes Nr. 43 B/44A von 1962</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. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungssenates vom 16.03.2011 lag das Bebauungsplan-Konzept Nr. 43 i in der Fassung vom 16.03.2011 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.05. bis 23.05.2011 öffentlich aus und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Zum Bebauungsplan-Konzept gingen Anregungen ein, die eine Änderung und Ergänzung der Planung bewirkt haben.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan-Konzeptes

- Im Bebauungsplan-Entwurf wird das im Bebauungsplan-Konzept entlang der südlichen Grundstücksgrenze gelegene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (zugunsten der Anlieger bzw. Versorgungsträger) auf ein Geh- und Leitungsrecht reduziert (auf Anregung der Nachbarn). Das untere rückwärtige Grundstück ist unmittelbar oben an der Straße Auf dem Lerchenbühl erschlossen und aufgrund des ca. 30%igen Gefälles wäre eine Zufahrt zum unteren Grundstück problematisch.
- Desweiteren wurde auf dem unteren hinteren Grundstücksteil des Flurstückes 3698/1 ein Leitungsrecht (in Nord-Süd-Richtung) zugunsten des Grundstückes Flurnr. 3697 eingetragen zur weiteren Abwasser-Einleitung beider Grundstücke in den bestehenden privaten Kanal auf dem südlichen Nachbargrundstück Fl.Nr. 3698 und weiter zur

Panzerleite.

Dazu bestehen private (notarielle) Verträge. In diesen wurden u.a. eine Dienstbarkeit für die Stadt Bamberg eingeräumt zur Sicherung der Anschlussmöglichkeit an das Entwässerungssystem Panzerleite, da der vorhandene Kanal Auf dem Lerchenbühl nicht mehr aufnahmefähig ist. Zudem wäre eine Entwässerung in diesen Kanal aufgrund des großen Gefälles problematisch und technisch sehr aufwändig.

- Im Bebauungsplan-Entwurf wurde unter B. Hinweise hinsichtlich des Immissionsschutzes ergänzt (aufgrund der Anregung des Amtes für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz), dass aufgrund der Einstufung zum WR (reines Wohngebiet) besonders niedrige Lärm-Immissionsrichtwerte einzuhalten sind. Haustechnische Einrichtungen (z.B. Zwangsbelüftungseinrichtungen, Wärmepumpen) müssen dementsprechend ausgelegt sein.

Hinsichtlich Klimaschutz wurde ergänzt, dass die ENEC 2009 – 30 % als Mindeststandard einzuhalten ist.

3. Behandlung der Anregungen

Es gingen folgende Zuschriften ein:

3.1 Öffentlichkeit

3.1.1 Sigurd Raps
Auf dem Lerchenbühl 35
96049 Bamberg

mit Schreiben vom 24.05.2011

3.1.2 Joseph und Erika Zahner
Auf dem Lerchenbühl 43
96049 Bamberg

mit Schreiben vom 14.05.2011

3.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

3.2.1 Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz – Stadt Bamberg
- Zweckverband für Rettungsdienst u. Feuerwehralarmierung

mit Schreiben vom: Eingang 21.04.2011

3.2.2 Stadtwerke Bamberg
Energie- und Wasserversorgungs GmbH
Margaretendamm 28
96052 Bamberg

mit Schreiben vom 17.05.2011

3.2.3 Freiwillige Feuerwehr Bamberg
Margaretendamm 40
96052 Bamberg

mit Schreiben vom 20.05.2011

3.2.4 E.ON Bayern AG
Hallstadter Straße 119
96052 Bamberg

mit Schreiben vom 05.05.2011

3.2.5 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmalpflege)
Schloss Seehof
96117 Memmelsdorf

mit Schreiben vom 06.05.2011

- 3.2.6 Entsorgung- und Baubetrieb – Stadt Bamberg
mit Schreiben vom 02.05.2011
- 3.2.7 Regierung von Oberfranken
Frau Tiedemann (Ihr Zeichen 24-8291 k)
Postfach 11 01 65
95420 Bayreuth
mit Schreiben vom 25.05.2011
- 3.2.8 Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz – Stadt Bamberg
- Immissionsschutz
- Klimaschutz
mit Schreiben vom 23.05.2011

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen erfolgt in tabellarischer Form im Anhang.

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 Werkssenat beauftragt das Baureferat, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 43 i vom 04.07.2012 sowie den Entwurf der Begründung vom 04.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 43 i 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.

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 und Anregungen

Bamberg,
Baureferat

(Michael Ilk)
Baureferent

Stadtplanungsamt:

(Harald Lang)

.....
(Marie-Luise Krause)

Verteiler:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- * *Zulässigkeit nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB*
Eigenart der näheren Umgebung: Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes
Nr. 62 A
Rechtsverbindlich seit: 19.03.1971
Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: * nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:
erforderlich: / anrechenbar: / nachzuweisen: keine

Kinderspielplatz:
● nachgewiesen * nicht erforderlich ● abzulösen

Barrierefreiheit: * nicht erforderlich ● nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ● ja * nein

Besonderheiten:

Aus naturschutzfachlicher Sicht liegt im geplanten Bereich derzeit eine Wiese, die als schutzwürdiges Biotop kartiert ist. Das Biotop ist allerdings nicht gesetzlich geschützt. Da es sich um einen Innenbereich handelt, Sondernutzung Klinikum, ist die Eingriffsregelung gemäß § 30 BayNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG nicht anzuwenden. Es gilt aber die Baumschutzverordnung. Es muss je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Dies wären bei 111 Stellplätzen 19 zu pflanzende Bäume. Da sich in unmittelbarer Nähe des Parkplatzes der Hubschrauberlandeplatz befindet, können die Bäume aus Sicherheitsgründen nicht im Bereich des Parkplatzes, sondern müssen auf dem Gelände des Klinikums verteilt gepflanzt werden.

Da es sich um eine Anlage mit über 20 Stellplätzen handelt, ist diese noch zusätzlich mit einer 4 m breiten Hecke einzugrünen.

Immissionsschutz: Der Beurteilung liegt zugrunde, dass der Parkplatz ausschließlich zur Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) genutzt wird. Die tatsächliche Nutzungszeit liegt innerhalb der Tageszeit (siehe oben in der Kurzbeschreibung). Durch schallschutztechnisches Gutachten ist nachgewiesen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. nicht ausgeschöpft werden.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal: ● ja * nein
Einzeldenkmal: ● ja ● nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ● ja ● nein * nicht erforderlich
BLfD: ● ja ● nein * nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 12.06.2012
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Krohn

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0255-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	125/12
		Datum:	12.06.2012
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Krohn Dagmar
Neubau Mitarbeiterparkplatz Süd Bamberg, Buger Str. 80			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Sozialstiftung Bamberg -Klinikum

Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Freitag

Kurzbeschreibung:

Die beantragte Parkplatzanlage ist bereits vorhanden und soll nachträglich baurechtlich genehmigt werden. Der Parkplatz umfasst 246 Mitarbeiterstellplätze, die in wassergebundener Bauweise einschließlich interner Verteilung ausgeführt sind. Die Hauptzufahrten sind als Betonpflaster ausgeführt bzw. asphaltiert.

Größe des Bauvorhabens:

Fläche: 6.935,94 m²

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO bereits ausgeführt: * ja ● nein
Antragseingang: 24.01.2012
vollständig: 23.03.2012

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

* *Zulässigkeit nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB*

Eigenart der näheren Umgebung: Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 62 A rechtsverbindlich seit: 19.03.1971

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: Die Forstverwaltung hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ● ja * nein

Besonderheiten:

Aus naturschutzfachlicher Sicht soll entlang des Zaunes im Südwesten des Klinikums in den gehölzfreien Abschnitten auf eine Breite von 6,00 m eine 3-reihige Baumhecke aus standortheimischen Sträuchern und Heistern gepflanzt werden. Die Pflanzung hat bis zum 01.12.2012 zu erfolgen. Diese Auflage wird in den Baubescheid aufgenommen und kann auch noch nachträglich umgesetzt werden.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Staddenkmal:	<input type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nein
Einzelndenkmal:	<input type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nein <input type="radio"/> nicht erforderlich
BLfD:	<input type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nein <input type="radio"/> nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt der nachträglichen baurechtlichen Genehmigung zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 12.06.2012
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Krohn

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2012/0253-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt: Referat 6	Aktenzeichen: 310/12 Datum: 12.06.2012 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Stenglein Robert Sachbearbeiter: Krohn Dagmar	
Errichtung eines Pferdestalls Bamberg, Rothofer Weg, Fl.-Nr. 243, Gemarkung Gaustadt		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Leicht Georg und Christine
Entwurfsverfasser: Architekt Oliver Reuther

Kurzbeschreibung:

Die 9 Pferde der Antragsteller stehen zur Zeit in einem Stall in der Fischergasse 1, Ortsteil Gaustadt. Der Stall befindet sich in einem Wohngebiet und für die Pferde gibt es keinen Auslauf. Die Antragsteller haben bereits mehrere Beschwerden wegen Ruhestörung (Hufgeklapper) und nicht fachgerechter Pferdehaltung bekommen. Nachdem bereits schon zwei Grundstücke der Familie Leicht im Bereich des Rothofer Weges (Fl.Nr. 195) und am Kühseeweiher/Röthelbachtal (Fl.Nr. 301/5) für einen Pferdestall nicht geeignet waren, ist dieses Grundstück am Rothofer Weg, Fl.-Nr. 243, die letzte Möglichkeit die Pferde adäquat unter zu bringen.

Es ist ein erdgeschossiger Pferdestall in Holzbauweise mit einem flachgeneigten Satteldach, 10 Pferdeboxen sowie einer Sattelkammer und einem Futterlager geplant.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 12,15 m Länge: 30,15 m Firsthöhe: 3,62 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 20.02.2012
vollständig: 11.06.2012

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

* *Außenbereich* (§ 35 BauGB) Nach Flächennutzungsplan ist festgesetzt Gebietscharakter – Fläche für die Landwirtschaft. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 ein sonstiges Vorhaben. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt, insbesondere nicht Belange des Naturschutzes i.S.d. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB oder des Landschaftsbildes, Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 12.06.2012
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Krohn

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0252-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	200/12
		Datum:	12.06.2012
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Dirauf Elisabeth
Umbau und Nutzungsänderung: Laden zu Imbiss mit Laden und Solarium Bamberg, Kornstr. 28			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Salim Zöhre

Entwurfsverfasser: Bauingenieur Richard Schmitt

Kurzbeschreibung:

Die vorliegende Planung sieht den Umbau des ehemaligen Ladens (eingeschossig mit flachgeneigtem Pultdach) vor. Ein Teil der Fläche soll anschließend als Solarium genutzt werden, die restliche Fläche als Imbiss mit einer zusätzlichen Verkaufstheke (z.B. für Backwarenverkauf). Weiterhin ist die Errichtung einer Freischankfläche geplant.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 9,00 m Länge: 24,00 m Traufhöhe: ca. 4,00 m Firsthöhe: 4,50 m

Größe der Freischankfläche: 27,50 m²

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ● ja ✱ nein

Antragseingang: 06.02.2012

vollständig: 04.04.2012

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

✱ *Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes - Nr.: 91 L

rechtsverbindlich seit: 17.12.1965

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): WA (§ 4 BauNVO)

vorgesehene Abweichung:

Art der Nutzung (zulässig Ladengeschoss, geplant Gastronomie und Solarium)

Begründung:

Das Anwesen Kornstraße 28 liegt in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Im WA sind sowohl kleinere Läden als auch Gaststätten grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Eine Befreiung von der festgesetzten Ladennutzung ist für den geplanten

Imbiss städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein:

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 9 anrechenbar: -/- nachzuweisen: 9
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: -/-
Nachweis auf Baugrundstück: 9 Nachbargrundstück: -/-
Ablösung der Stellplatzpflicht: -/-

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Beim Betrieb eines Ladens und einer Gaststätte/Imbiss im selben Raum, kollidiert die Sperrzeitregelung der Gaststätte mit dem Ladenschlussgesetz, welches für den Einzelhandel gilt. Es ist deshalb das Ladenschlussgesetz einzuhalten. Dies bedeutet die Betriebszeit ist von Montag bis Samstag auf 06.00 bis 20.00 Uhr begrenzt. Am Sonntag muss geschlossen bleiben. Möchte der Betreiber des Imbisses außerhalb der Ladenöffnungszeiten seine Gaststätte öffnen, müssen die Einzelhandelsflächen ausgeräumt oder so abgedeckt sein, dass Besucher die Ware nicht erkennen und somit nicht zum Kauf animiert werden. Weiterhin hat die immissionsschutzrechtliche Prüfung ergeben, dass die gesamte Gaststätte nur bis 22.00 Uhr betrieben werden darf.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadt Denkmal: ja nein
Einzeldenkmal: ja nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich
BLfD: ja nein nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt der erforderlichen Befreiung sowie der baurechtlichen Genehmigung zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 12.06.2012

Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Dirauf

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0251-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	1158/12
		Datum:	12.06.2012
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Dirauf Elisabeth
Zustimmungsverfahren: Errichtung von Carports Bamberg Fl.Nr. 66/2 Gemarkung Hauptmoor (Nähe Geisfelder Str. 94)			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Staatliches Bauamt Bamberg
Entwurfsverfasser: Staatliches Bauamt Bamberg

Kurzbeschreibung:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 66/2 sollen zwei Carportanlagen mit jeweils 10 Stellplätzen errichtet werden.

Größe des Bauvorhabens (je Carportanlage):

Breite: 5,50 m Länge: 31,00 m

Zustimmungsverfahren Art. 73 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
 Antragseingang: 23.03.2012
 vollständig: 25.04.2012

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

* *Außenbereich* (§ 35 BauGB)

Nach Flächennutzungsplan – Gebietscharakter: SO-Bund

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben, das gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich zulässig ist. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: * nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze: * nicht erforderlich

Kinderspielplatz:

nachgewiesen * nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: * nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Staddenkmal:	<input type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nein	
Einzeldenkmal:	<input type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nein	
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nein	<input type="radio"/> nicht erforderlich
BLfD:	<input type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nein	<input type="radio"/> nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt dem Vorhaben zu und ermächtigt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erklären.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 12.06.2012
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Dirauf

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0273-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	1443/12
		Datum:	14.06.2012
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Krohn Dagmar
Errichtung einer befristeten Containeranlage als Schulgebäude (ca. 08/2014 - 08/2017) Bamberg, Untere Sandstr. 30a			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Zweckverband Gymnasien Stadt u. Landkreis Bamberg Herr Felix Bertram

Entwurfsverfasser: Dittrich-Jakobs-Brennauer

Kurzbeschreibung:

Für die Dauer der Sanierung des Claviusgymnasiums soll auf dem südlichen Gelände des Stadtarchivs ein Ersatzstandort in Containerbauweise bereitgestellt werden. Geplant ist eine zweigeschossige Containeranlage als Schulgebäude mit insgesamt 10 Klassenzimmern.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 14,55 m Länge: 32,25 m Höhe: 6,00 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 24.05.2012

vollständig: 14.06.2012

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

* *Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 15 C
rechtsverbindlich seit: 22.04.1988

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Mischgebiet

vorgesehene Abweichung:

- Schulcontainer außerhalb des Baurahmens

Begründung:

Der genannte Bebauungsplan setzt hier fünf Busparkplätze fest, die allerdings nicht errichtet sondern als Grünfläche angelegt wurden.

Da es sich bei der Containeranlage um ein zeitlich befristetes Ersatzschulgebäude handelt und nur temporär errichtet werden soll, ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: / anrechenbar: / nachzuweisen: keiner
Da es sich um eine temporäre Anlage handelt und es sich nur um eine Verlagerung der
Klassenzimmer handelt, wird für diese Anlage kein Stellplatznachweis verlangt.

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Stellungnahme des Immobilienmanagements zur Standortwahl liegt dem Sitzungsvortrag bei.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Staddenkmal:	<input type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nein
Einzeldenkmal:	<input type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input type="radio"/> ja	unter Vorbehalt
BLfD:	<input type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nein <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 14.06.2012
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Krohn

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0234-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	
		Datum:	06.06.2012
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Krüger Michael
Haushaltsanträge 2013 - Denkmalpflege			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Für die Haushaltsanträge der Denkmalpflege 2013 werden dem Bau- und Werksenat nachfolgende Haushaltsansätze vorgeschlagen.

Die im Haushalt des Vorjahres (HH 2012) bereitgestellten Ansätze sind in Klammern aufgeführt.
(HH 2012)

HSt. 3400.4010

Aufwendung für die Heimatpflege **9.900,00 €** (9.100,00)

Aufwandsentschädigung in Höhe der Aufwandsentschädigung der Stadträte nach § 3 Abs. 2a der Ortssatzung (ein Zwanzigstel des Grundgehalts der Besoldungsgruppe B 7)

HSt. 3650.5090

Denkmalpflegerische Arbeiten an städt. Gebäuden

- Beschilderung historischer Gebäude 2.000,00 €
- Instandsetzung hist. Grabanlagen im städt. Friedhof 15.000,00 €
- unvorhergesehene Maßnahmen an städt. Gebäuden 3.000,00 €

Gesamt: **20.000,00 €** (17.000,00)

HSt. 3650.5098

Unterhalt der Denkmäler, Gedenktafeln und Kunstbrunnen

- diverse Kunstbrunnen, Wegkreuze, Skulpturen,
unvorhergesehene Gedenktafeln 20.000,00 €

- Sanierung der Kreuzigungsgruppe Columbarium im städtischen Friedhof	20.000,00 €	
Gesamt:	40.000,00 €	(10.000,00)

HSt. 3650.6553

Untersuchungen an privaten Bauten 12.800,00 € (2.250,00)

Befunde, Gutachten, Dendrochronologie u. ä. an privaten Bauten im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes.

HSt. 3650.6554

Kosten für Bauaufnahmen nach StBauFG u. DSchG 5.000,00 € (3.000,00)

Professionelle Fotografie, Aufmaße und Dokumentationen

HSt. 3650.6555

Einlagerung historischer Bauteile 4.000,00 € (100,00)

- Einlagerung
- Revision und Inventarisierung

HSt. 3650.7010

**Inventarisierung der Kunstdenkmäler in Bamberg;
Kostenbeteiligung** 5,00 € (0,00)

(Merkposten, Zuschuss der Stadt zur Inventarisierung läuft seit 2010 über Städtebauförderung)

HSt. 3700.5032

**Jüdisches Friedhofsgebäude, Siechenstr. 102
Restaurierungs-/kleine Bauunterhaltungsmaßnahmen** 2.500,00 € (2.500,00)

Für laufende kleinere bauliche Sanierungen gemäß dem Beschluss des Bausenates vom 01.02.1989.

II. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkssenat befürwortet die Haushaltsanträge 2013 – Denkmalpflege.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 06.06.2012

Baureferat

Amt 62:

Stenglein

Michael Ilk

Krüger

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0235-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	
		Datum:	06.06.2012
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Krüger Michael
Bayer. Denkmalschutzgesetz hier: Art. 2 Denkmalliste - Nachträge und Streichungen			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Mit Beschluss des Stadtrates vom 30. Mai 1984 wurde von der vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege aufgrund des Art. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) erstellten Denkmalliste Kenntnis genommen und unter dem ausdrücklichen Hinweis keine grundsätzlichen Einwände erhoben, dass diese Liste nur deklaratorischen Charakter hat und jederzeit im Sinne der Erweiterung bzw. Reduzierung der Objekte fortgeschrieben werden kann.

Im Zeitraum zwischen dem 15.12.2011 bis 01.02.2012 teilt das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege im Zuge der Fortschreibung der Denkmalliste Nachträge, Änderungen und Streichungen zur Liste mit, und bittet die Stadt Bamberg hierfür das Benehmen nach Art. 2 DSchG herzustellen.

Gleichzeitig weist das BlfD darauf hin, dass diese Benachrichtigungen der im Art. 2 DSchG vorgesehenen Herstellung des Benehmens mit der Stadt dienen. Die Gemeinde bekommt somit Gelegenheit, sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Landesamt für Denkmalpflege, das für die Führung der Denkmalliste zuständig ist, mitzuteilen. Dabei können nur fachlich begründete Hinweise berücksichtigt werden, die sich auf die Denkmaleigenschaft i. S. d. Art. 1 DSchG beziehen (z. B.

Datierung, inhaltliche Ergänzungen oder Korrekturen). Diese werden durch das BlfD darauf hin geprüft, ob und inwieweit hierdurch die vorliegende Denkmalfeststellung berührt wird. Einwendungen, die sich gegen die Folgen dieser Denkmalfeststellung richten, sind hingegen erst in einem Genehmigungs- bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen; erst hier sind das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit und die privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Im Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste können solche Einwendungen nicht berücksichtigt werden.

1. Nachträge zur Denkmalliste:

Am Bundleshof - Ecke Einmündung Wildensorger Straße (Wegkreuz)

Am Bundleshof- Ecke Einmündung Wildensorger Straße. Sog. Dulderkreuz, Wegkreuz, Holz,

Korpus von Caspar Christ, 1865; gegenüber Wildensorger Straße 9 (Fl.Nr. 3464/2, Gem. Bamberg)

Fischerei 8 (Turnhalle der ehem. Zentralschule, heute Martinschule)

Fischerei 8. Turnhalle der ehem. Zentralschule, jetzt Martinschule, eingeschossiger Mansarddachbau mit Halbwalmdach, Dachreiter, durch kräftiges Vorlagensystem gegliedert, nach Westen zweigeschossiger Umkleidekabinenbau mit Walmdach, nach Osten polygonaler Bühnenanbau mit Mansardwalmdach, barockisierender Heimatstil, von Wilhelm Schmitz 1914 (Fl.Nr. 639, Gem. Bamberg)

Abtsberg 2

Abtsberg 2. Zweigeschossige Etagenvilla mit sich durchdringenden Walm- und Satteldächern, hangseits rustiziertes Kellergeschoss, gegliedert durch Erkertürmchen mit Pyramidendach, Risalit mit Sandsteinrelief (Halbfigur der Lourdes-Madonna) und zweigeschossiger überdachter Holzlaube, 1910 von Daniel Fuchs (Fl.Nr. 3287/22, gem. Bamberg)

Laurenziplatz (Pumpbrunnen)

Laurenziplatz. Doppelpumpbrunnen, 1862/63, Pumpwerk 1867 erneuert, achteckiges Holzgehäuse in historisierenden Formen, gusseiserne Brunnenbecken (Fl.Nr. 2102, Gem. Bamberg)

Friedrichsbrunnenweg (Feldhüterhäuschen)

Friedrichsbrunnenweg. Feldhüterhäuschen, zweigeschossiger Massivbau, verputzt, Pyramidendach, 18. Jh. (Fl.Nr. 4175, Gem. Bamberg)

Marienplatz (Marienbrunnen)

Marienplatz. Marienstatue mit Brunnenanlage, 1954 von Robert Bauer-Haderlein (Fl.Nr. 1832, Gem. Bamberg)

Maienbrunnen 34

Maienbrunnen 34. Eingeschossiger Satteldachbau über tonnengewölbtem Keller mit massiven Giebelwänden und verputztem Fachwerk, 15./16. Jh. (Fl.Nr. 3074, Gem. Bamberg)

Maternstraße 45

Maternstraße 45. Ehem. Vikarienhaus, zur Straße zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, Erdgeschoss massiv, hier Reste des spätmittelalterlichen Kernbaus erhalten, Obergeschoss verputztes Fachwerk, wohl 18. Jh., 1876 neubarocke Veränderungen durch Schreinermeister Kaspar Popp (Fl.Nr. 2879, Gem. Bamberg)

Sandbad 14

Sandbad 14. Dreigeschossiges traufständiges Fachwerkhaus mit Satteldach, 2. Obergeschoss 1. Hälfte 18. Jh., Fassade 1859 erneuert, im Kern 15.-17. Jh. (Fl.Nr. 2716, Gem. Bamberg)

Abtsberg 13

Abtsberg 13. Villa, Einfamilienhaus vom Typus des Sommer- bzw. Ferienhaus, eingeschossiger verputzter Massivbau auf quadratischem Grundriss, im Mansardwalmdach an drei Stellen Zwerchhäuser mit unterschiedlichen Dach- bzw. Giebelformen, Gartenseitig Mittelrisalit, an zwei Ecken polygonale Ständerker, Werkbundideen aufgreifender Neubarock, 1912 von Anton Fuchs, kleine Veränderungen 1919 (Fl.Nr. 3287/3, Gem. Bamberg)

Altenburger Straße - Ecke Einmündung Burgheimer Lage (Wegkreuz)

Altenburger Straße - Ecke Einmündung Burgheimer Lage. Wegkreuz, Sockel mit seitlich angefügten Voluten, Sandstein, Korpus in Kunststein, 1901 (Fl.Nr. 3556/2, Gem. Bamberg)

2. Änderungen:

Weide 8 mit Pfeuferstraße 20

alt: Weide 8. Viergeschossiges Eckhaus, durch Erker gegliedert und zurückhaltend in Jugendstilformen dekoriert, 1907 von Johannes Kronfuß (Fl.Nr. 759/2 Gem. Bamberg)

neu: Weide 8 mit Pfeuferstraße 20. Mietshaus der ehem. Kunstgärtnerei Mayer, viergeschossiges Eckhaus über Natursteinsockel mit Kreuzfirstsatteldach, massiv, verputzt, durch Erker gegliedert und zurückhaltend in Jugendstilformen dekoriert, 1907 von Johannes Kronfuß; ehem. Kutscherhäuschen, eingeschossiger Pultdachbau in Verlängerung der abgegangenen Stallungen der ehem. Kunstgärtnerei Mayer, 1925 von Hans Veit. (Fl.Nr. 759/2 mit 760/1, Gem. Bamberg)

3. Streichungen:

Sonnenplätzchen 4

Sonnenplätzchen 4. Kleinbürgerhaus, zweigeschossig, traufständig, mit schlicht gegliederter und dekorierte Fassade, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss vermutlich in Fachwerk, um 1735, möglicherweise von Justus Heinrich Dientzenhofer.

Wegen erheblicher Reduzierung der historischen Bausubstanz sind die Kriterien für ein Einzelbaudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 DSchG nicht mehr erfüllt. Das Gebäude wurde daher als Einzeldenkmal aus der Denkmalliste gestrichen, bleibt jedoch dessen ungeachtet integrierender Bestandteil des Ensembles Altstadt Bamberg.

II. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkssenat nimmt von den Ergänzungen der vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege aufgrund Art. 2 DSchG erstellten Denkmalliste Kenntnis, erhebt keine grundsätzlichen Einwände und stellt das Benehmen der Gemeinde nach Art. 2 DSchG her.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 06.06.2012

Baureferat

Amt 62:

Stenglein

Michael Ilk

Krüger

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2012/0274-23
Federführend: 23 Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	14.06.2012
		Referent:	Felix, Bertram
		Amtsleiter:	Wonka, Christian
		Sachbearbeiter:	Stadter, Robert
Bebauungsplangebiet Nr. 242 E/F für das Gebiet zwischen Ehrlichstraße, Kapellenstraße und Hedwigstraße (ehem. Glaskontorgelände, u. a.); Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Die Fa. Glaskontor hat im Jahr 1996 von ihrem bisherigen Firmensitz in der Wunderburg an den Börstig umgesiedelt. In der Folge wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs der Bebauungsplan Nr. 242 E für das Gebiet zwischen Ehrlichstraße, Kapellenstraße und Hedwigstraße entwickelt. Auf dieser Rechtsgrundlage wurden von privater Investorensseite verschiedene Anläufe unternommen, dieses Gebiet einer Bebauung zuzuführen.

Da der seit dem 27.03.1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 242 E hinsichtlich Maßstäblichkeit, Ausprägung und städtebaulichem Konzept inzwischen nicht mehr den heutigen, nachhaltigen Entwicklungszielen entspricht, hat der Bau- und Werksenat in seiner Sitzung vom 05.10.2011 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 E beschlossen und den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 242 F gefasst.

Im Vorfeld des obigen Aufstellungsbeschlusses erwarb die Stadt Bamberg ebenfalls im Jahr 2011 das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Glaskontor an der Ehrlichstraße und verfügt somit über wichtige Schlüsselgrundstücke in diesem Bereich. Parallel hierzu ist die Stadt Bamberg seither unvermindert bestrebt, weitere Flächen in diesem Bebauungsplangebiet zu erwerben.

Erfolgreiche Abschlüsse sind jedoch äußerst schwierig, da bisher konkrete planerische Ausweisungen und daraus resultierende künftige Grundstücksgrenzen fehlen. Durch die jetzt vorgeschlagene öffentlich-rechtliche Bodenordnung wird klar fixiert, dass auf Grundlage eines Bebauungsplanentwurfes Verhandlungen mit allen beteiligten Grundstückseigentümern geführt werden können und nach den Maßgaben des Umlegungsrechtes die Grundstückssituation neu geordnet wird.

So sind auch die früheren Ordnungsversuche von privater Investorensseite insbesondere aufgrund der vorhandenen Eigentümerstruktur und der ungünstigen Grundstückszuschnitte (zum Großteil straßenseitige Altbebauung mit rückwärtigen Hausgärten) gescheitert. Aktuell ist ebenfalls nicht abzusehen, inwieweit die (weiterhin laufenden) freiwilligen Ordnungsversuche der Stadt Bamberg zum Erfolg führen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, bereits jetzt die Anordnung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB für das ca. 4,6 ha große Bebauungsplangebiet Nr. 242 E/F zwischen Ehrlichstraße, Kapellenstraße und Hedwigstraße (ehem. Glaskontorgelände, u. a.) zu beschließen (vgl. Anlage).

Im Rahmen dieses Umlegungsverfahrens können dann neben einer kostengünstigen grundstücksmäßigen Neuordnung des Gebietes insbesondere auch weitere im aktuellen Bebauungsplanverfahren festzusetzende Rechte (z. B. Geh- und Fahrtrechte, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger, usw.) ohne weitere Notar- und Grundbuchkosten hoheitlich gesichert werden.

Sobald eine konkrete Entwurfsplanung des Gebietes im Rahmen des o. g. Bebauungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 242 F vorliegt, wird sich im nächsten Verfahrensschritt der Umlegungsausschuss der Stadt Bamberg mit diesem Umlegungsgebiet befassen.

Es wird um Genehmigung des nachfolgenden Beschlussantrags gebeten.

II. Beschlussvorschlag

Zur Neuordnung des Bebauungsplangebietes Nr. 242 E/F für den Bereich zwischen Ehrlichstraße, Kapellenstraße und Hedwigstraße (ehem. Glaskontorgelände, u. a.) ordnet die Stadt Bamberg ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB an.

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:

Lageplan

Bertram Felix

Christian Wonka

Robert Stadter