

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2022/5743-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 30.08.2022</p> <p>Referent: Thomas Beese</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 211 H für den Bereich zwischen Hohmannstraße und Lichtenhaidestraße - "Erweiterung Schulstandort"</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan der Innenentwicklung Änderung des Baulinienplans Nr. 211 B</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26.10.2022</td> <td>Stadtrat der Stadt Bamberg</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	26.10.2022	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
26.10.2022	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung					

- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Billigung des Durchführungsvertrags
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Fachschule für Heilerziehungspflege in der Hohmannstraße hat dringenden Erweiterungsbedarf, da sich die Anzahl der Klassen von 7 auf 15 verdoppelt hat. Der gestiegene Raumbedarf kann nicht in dem 2015 errichteten Bestandsgebäude abgedeckt werden.

Der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 211 B weist für den Bereich zwischen Hohmannstraße, Lichtenhaidestraße und Jäckstraße ein Gewerbegebiet aus, in dem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Da auf dem ehem. Lindner-Areal bereits sehr viele solcher „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ vorhanden sind, ist eine weitere Befreiung nicht vertretbar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 211 H und der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Bildung“ wird die planungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung der Schule geschaffen. Darüber hinaus soll gemäß der Empfehlung des Stadtgestaltungsbeirats am 22.11.2021 der Freibereich des Areals aufgewertet werden und durch die Verlagerung von Stellplätzen einen „Campus-Charakter“ mit Aufenthaltsqualität erhalten. Aus diesem Grund schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch den Innenbereich des ehem. Lindner-Areals mit ein.

Mit Schreiben vom 24.01.2022 hat der Eigentümer der Fl. Nrn. 6820, 6817, 6805 (Gemarkung Bamberg) einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 01.06.2022 wurden die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 211 H in der Fassung vom 01.06.2022 inklusive des Vorhabenplans vom 01.06.2022 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 27.06.2022 bis 29.07.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

3. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Stellungnahmen ein:

A. Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit ein.

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen mit Anregungen

1. Bamberger Service Betriebe, mit Schreiben vom 26.07.2022
2. Klima- und Umweltamt, mit Schreiben vom 26.07.2022
3. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 25.07.2022
4. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 19.07.2022

Stellungnahmen ohne Anregungen

1. Amt für Bildung, Schulen und Sport, mit Schreiben vom 28.07.2022
2. Amt für Wirtschaft, mit Schreiben vom 28.06.2022
3. Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 20.07.2022
4. Bürgerverein Bamberg-Nord St. Otto e.V., mit Schreiben vom 29.06.2022
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 05.07.2022
6. Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 25.07.2022
7. Handwerkskammer für Oberfranken, mit Schreiben vom 07.07.2022
8. IHK für Oberfranken Bayreuth, mit Schreiben vom 14.07.2022
9. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 29.07.2022
10. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 29.06.2022
11. Regierung von Oberfranken Gewerbeaufsichtsamt, mit Schreiben vom 27.06.2022
12. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, mit Schreiben vom 15.07.2022
13. Straßenverkehrsamt, mit Schreiben vom 27.07.2022
14. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 26.07.2022
15. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 27.06.2022

Die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in Anlage 1 tabellarisch dargelegt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

4. Änderungen in den Vorhabenplänen vom 01.06.2022

Im Verlauf des Verfahrens wurden die Vorhabenpläne weiterentwickelt. Dadurch ergeben sich im Vergleich zum Stand der ausgelegenen Vorhabenpläne vom 01.06.2022 geringfügige Änderungen:

Das Treppenhaus innerhalb des Gebäudes ist um 90° gedreht worden. Dementsprechend mussten auch die übrigen Grundrisse der einzelnen Stockwerke angepasst, Räume neu strukturiert bzw. in der Größe verändert werden. Die Fassadenöffnungen werden in dem Zuge teilweise in anderen Formaten ausgebildet und etwas anders angeordnet.

Die Breite der Dachterrasse hat sich von 3,92m auf 2,86⁵m verkürzt. Dadurch wird das dritte Obergeschoss etwas verlängert (25,78m auf 26,83⁵m). Da die darunterliegenden Geschosse als durchgehende Vollgeschosse ausgebildet sind, bleiben die Gebäudekubatur (29,7m x 14,3m) und damit der Baurahmen gleich.

Die Änderungen in den Vorhabenplänen sind durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt. Der Bebauungsplan muss dafür nicht ergänzt oder verändert werden.

5. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 211 H vom 01.06.2022

Bedingt durch die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und redaktionelle Ergänzungen im Bebauungsplan.

Bebauungsplan:

- Auf Hinweis des Klima- und Umweltamts wurden bei den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO unter dem Punkt „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zwei Sätze ergänzt: „Die Fassade hier darf keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm aufweisen. Die Belüftung der Räume ist über die lärmabgewandte Seite oder Zwangsbe- bzw. Entlüftung zu gewährleisten.“
- Außerdem wurde bei den Hinweisen unter Ziffer 13 ein Zusatz zur Solarthermie eingefügt: „Bei der Planung von Solarthermie mit Verwendung wassergefährdender Stoffe (Wärmeträgermedium) sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.“
- Bei den Hinweisen unter Ziffer 17 wurde eine zusätzliche Information zum Rückbau von Brunnen hinzugefügt: „Der ordnungsgemäße Rückbau ist vorab im Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg anzeigepflichtig. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis hierfür erforderlich.“
- Am Ende der Hinweise wurde ein Quellenvermerk für die Daten ergänzt: „Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.12.2021“

Begründung:

- Auf Hinweis der Regierung von Oberfranken wurde in der Begründung unter Ziffer 12 geändert, dass die Berichtigung des FNP inkl. Planzeichnung zeitgleich mit dem B-Plan zu erstellen ist.

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten. Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans sind lediglich geringfügiger und redaktioneller Art und dienen der Klarstellung der Festsetzungen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen und Ergänzungen kann auf eine erneute öffentliche Auslegung der Planung verzichtet werden.

Der Bebauungsplan wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

6. Änderungen in den Vorhabenplänen vom 01.06.2022

Im Verlauf des Verfahrens wurden die Vorhabenpläne weiterentwickelt. Dadurch ergeben sich im Vergleich zum Stand der ausgelegenen Vorhabenpläne vom 01.06.2022 geringfügige Änderungen:

Das Treppenhaus innerhalb des Gebäudes ist um 90° gedreht worden. Dementsprechend mussten auch die übrigen Grundrisse der einzelnen Stockwerke angepasst, Räume neu strukturiert bzw. in der Größe verändert werden. Die Fassadenöffnungen werden in dem Zuge teilweise in anderen Formaten ausgebildet und etwas anders angeordnet.

Die Breite der Dachterrasse hat sich von 3,92m auf 2,86⁵m verkürzt. Dadurch wird das dritte Obergeschoss etwas verlängert (25,78m auf 26,83⁵m). Da die darunterliegenden Geschosse als durchgehende Vollgeschosse ausgebildet sind, bleiben die Gebäudekubatur (29,7m x 14,3m) und damit der Baurahmen gleich.

Die Änderungen in den Vorhabenplänen sind durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt. Der Bebauungsplan muss dafür nicht ergänzt oder verändert werden.

7. Durchführungsvertrag

Neben dem Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren auch der Abschluss eines Durchführungsvertrags erforderlich.

Im Durchführungsvertrag werden unter anderem Regelungen zur zeitlichen Umsetzung des Neubaus, zur Verlagerung der Stellplätze, zur Aufwertung und Begrünung der Freiflächen und zur Müllentsorgung getroffen.

Die Umsetzung der Planung soll in zwei Phasen erfolgen. Der Neubau der HEP-Schule sowie die Verlagerung der Stellplätze und die Entsiegelung der Flächen im Innenbereich müssen bis spätestens Mitte 2024 abgeschlossen sein. Die qualitative Aufwertung und Gestaltung der Freiflächen im Innenbereich haben bis Ende 2026 zu erfolgen.

Der mit der Stadt abgestimmte und vom Vorhabenträger unterzeichnete Durchführungsvertrag liegt den Fraktionsunterlagen bei.

8. Beschlussantrag

Es wird beantragt, den Durchführungsvertrag und die Vorhabenpläne vom 26.10.2022 zu billigen, die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in der im Sitzungsvortrag genannten Form zu beschließen sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 211 H vom 26.10.2022 mit Begründung den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat billigt den Durchführungsvertrag sowie die Vorhabenpläne vom 26.10.2022.
3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen sind.
4. Der Stadtrat beschließt die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
5. Der Stadtrat 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. August 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

c) der Artikel 6. Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der zuletzt geänderten Fassung

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 211 H vom 26.10.2022 mit Begründung.

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:

Anlage 1: Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 2: Stellungnahmen TöB

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 211 H vom 26.10.2022

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 211 H vom 26.10.2022

Anlage 5: Vorhabenpläne vom 26.10.2022

Anlage 6: Durchführungsvertrag (nicht öffentlich)

Verteiler: