

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2013/0188-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 15.04.2013 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Beese Thomas Sachbearbeiter: Dietz Kristina	
Bebauungsplanverfahren Nr. 213 D mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen Coburger Straße, Memmelsdorfer Straße und Gundelsheimer Straße		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.05.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 213 C
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung der Planung
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

An der Coburger Straße (erschlossen von der Gundelsheimer Straße) ist die Errichtung eines Studentenwohnheims vorgesehen. Hierfür wurde 2012 ein Realisierungswettbewerb durch das Studentenwerk Würzburg ausgelobt. Wie bereits im Bau- und Werksenat am 10. April 2013 berichtet, hat das Preisgericht den Entwurf des Büro H.S.D. Architekten für die Umsetzung empfohlen.

Innerhalb des Bereichs zwischen Coburger Straße, Memmelsdorfer Straße und Gundelsheimer Straße bestehen rechtskräftige Bebauungspläne nur für die Teilbereiche Memmelsdorfer Straße Nr. 11-13 sowie Gundelsheimer Straße 2a –b im Westen und für den Teilbereich Memmelsdorfer Straße Nr. 39 – 45 im Osten. Dazwischen wurde im Jahr 2003 das Bebauungsplanverfahren 213 C begonnen, aber nicht zum Abschluss gebracht.

Die Flächen entlang der Gundelsheimer Straße sind im Flächennutzungsplan als Erweiterungsflächen für den städtischen Friedhof dargestellt. Dieses Ziel wird aber seit Jahren nicht mehr aufrecht erhalten. Aufgrund dieser Ausgangslage ist es städtebaulich sinnvoll den gesamten Bereich zwischen Coburger Straße, Memmelsdorfer Straße und Gundelsheimer Straße zu überplanen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 D sollen innerhalb des Bereichs zwischen Coburger Straße, Memmelsdorfer Straße und Gundelsheimer Straße sowohl die bestehenden Nutzungen gesichert und neu geordnet als auch neue Nutzungen ergänzt werden.

Die Planung stellt eine Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Bereichs dar. Die Schaffung von Baurechten wird dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht. Durch den Neubau des Studentenwohnheims wird die angespannte Wohnraumsituation für Studierende in Bamberg entlastet.

2. 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. Die Erstellung eines formellen Umweltberichts ist nicht erforderlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

In den neuen Bebauungsplan Nr. 213 D wird ein Grünordnungsplan integriert.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nördlichen Stadtgebiet von Bamberg zwischen der Memmelsdorfer Straße, der Coburger Straße und der Gundelsheimer Straße. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich der städtische Friedhof.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 5788/12, 5788/11, 5788/5, 5788/6, 5788/3, 5788/4, 5785, 5784, 5784/1, 5783, 5783/1, 5782, 5782/1, 5781, 5781/1, 5781/2, 5780, 5780/1, 5780/2, 5779, 5764, 5765, 5765/2, 5768/1, 5777, 5778, 5778/1, 5767 und 5766 (Teilbereich). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von knapp 20.000 m² und ist über die Coburger Straße (hier nur zu Fuß oder per Fahrrad), die Memmelsdorfer Straße und die Gundelsheimer Straße erschlossen.

Die Memmelsdorfer Straße wird von einer traufständigen, überwiegend zweigeschossigen Bebauung gesäumt. Im rückwärtigen Bereich wird die Baustruktur durch Hofsituationen geprägt, welche einerseits von grenzständigen Anbauten und andererseits von quer stehenden Neben- und Wirtschaftsgebäuden (Scheunen) gebildet werden. Im Rückbereich sind teilweise bereits Umnutzungen von Nebengebäuden hin zu Wohngebäuden erfolgt.

Nördlich der Bebauung erstrecken sich, bis zur Gundelsheimer Straße, ehemalige Gärtnerflächen. Diese waren einst als Erweiterungsflächen für den Friedhof vorgesehen und werden mittlerweile zum Großteil von den in der Gundelsheimer Straße ansässigen Steinmetzbetrieben zur Lagerung von Grabsteinen verwendet. Einige Grundstücke werden noch als private Gartenflächen genutzt.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Grundstücke Memmelsdorferstraße 15 – 21 sind im Flächennutzungsplan Teilplan Art der Nutzung als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die restlichen Flächen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Nordöstlich des Geltungsbereichs grenzen entlang der Coburger Straße gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen an.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es erfolgt eine Darstellung als Sonderbaufläche Studentenwohnheim und Sonderbaufläche friedhofsbezogene Nutzung. Die „sonstige Verkehrsstraße“ wird in Richtung Norden verlängert. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung schließt die gemischte Baufläche entlang der Memmelsdorfer Straße nicht mit ein, da hier keine Änderung erforderlich ist.

Im Teilplan Landschaftsplan ist der Bereich entlang der Memmelsdorfer Straße als Wohnsiedlungsbereich und die restliche Fläche als Friedhofsfläche dargestellt. Der Bereich an der Coburger Straße wird in der Änderung des Teilplans Landschaftsplan als Wohnsiedlungsbereich und der westlich angrenzende Bereich

als Gewerbesiedlungsbereich dargestellt. Für den gesamten Bereich ist ein Grünordnungsplan als Ziel im Landschaftsplan dargestellt.

4.2 Planungsrechtliche Grundlage

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die einzige Ausnahme bildet eine ca. 5 m breite Fläche entlang der Gundelsheimer Straße, welche im Zuge der Straßenplanung im Bebauungsplan Nr. 213 B als eine private Grünfläche ausgewiesen wurde.

Für den Bereich entlang der Memmelsdorfer Straße besteht ein nicht zum Abschluss gebrachtes Bebauungsplanverfahren. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 213 C und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten bereits am 25.06.2003. Anlass für die Aufstellung war die Errichtung eines nicht genehmigten Wohnhauses im Rückbereich der Memmelsdorfer Straße. Da der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 213 D den Bereich entlang der Memmelsdorfer Straße mit einschließt, wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 213 C im Zuge der Neuaufstellung eingestellt.

Im Osten und Westen grenzen rechtskräftige Bebauungspläne an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 213 D an. Der südöstlich angrenzende Bereich ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 212 E überplant. An der Ecke Memmelsdorfer Straße/ Coburger Straße ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Im Norden und Westen schließt der Bebauungsplan Nr. 213 B an. Dieser weist an der Ecke Gundelsheimer Straße/ Memmelsdorfer Straße ebenfalls ein Mischgebiet aus. Die Gundelsheimer Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einem Wendehammer festgesetzt.

4.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalschutzbereichs der Stadt Bamberg, jedoch außerhalb der Welterbegrenze. Das Anwesen Memmelsdorferstraße 23 ist in die Denkmalliste eingetragen.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in privatem Eigentum. Die Fl. Nrn. 5768/, 5777, 5777/8, 5778/1 und 5778/2 sind im Eigentum des Studentenwerks Würzburg.

5. Planung

Der Bereich an der Coburger Straße wird als Sondergebiet Studentenwohnheim ausgewiesen. Parallel zur Straße wird ein langgestrecktes Baurecht für eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 1,2. Die Abstandsflächen werden über die festgesetzten Baugrenzen geregelt.

In dem zu realisierenden Neubau sollen 100 Wohneinheiten in verschiedenen Wohnformen inklusive Gemeinschaftsräumen entstehen.

Die Stellplätze für Pkws und Fahrräder werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Gundelsheimer Straße. Die fußläufige Haupteinschließung erfolgt von der Coburger Straße.

Momentan werden die privaten Grundstücke an der Gundelsheimer Straße als Lagerflächen von den benachbarten Steinmetzbetrieben genutzt. Da hierfür aufgrund der Nähe zum Friedhof auch noch langfristig ein Bedarf zu erwarten ist, soll die Nutzung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund der direkten Nähe zum Friedhof und der bereits vorhandenen Nutzung werden die Grundstücke entlang der Gundelsheimer Straße als Sondergebiet „friedhofsbezogene Nutzung“ festgesetzt. Zulässig sind Grünflächen sowie Lagerflächen für friedhofsbezogenes Material (Steine und Mutterboden). Die Errichtung von Gebäuden ist innerhalb dieses Sondergebietes nicht vorgesehen. Die Lagerung von anderweitigen Materialien ist nicht zulässig.

Des Weiteren stützen grünordnerische Maßnahmen die Einbindung der friedhofsbezogenen Nutzungen in die umgebende Bebauung. Entlang der Randbereiche des Sondergebietes ist ein Pflanzgebot für Heister und Sträucher festgesetzt. Dem Anspruch, mit Grund und Boden sparsam umzugehen wird Rechnung getragen, indem die Flächen mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 D sollen zudem die Bebauungsmöglichkeiten in zweiter Reihe im Rückbereich der Memmelsdorferstraße sinnvoll geordnet und planungsrechtlich gesichert werden. In den vergangenen Jahren hat bereits eine Umwandlung der bestehenden Nebengebäude hin zu Wohngebäuden begonnen.

Entlang der Memmelsdorfer Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Planung sieht vor die straßenbegleitende Bebauung in ihrem Bestand zu sichern und die rückwärtige Bebauung auf Basis der Hofstruktur weiter zu entwickeln.

Im Mischgebiet entlang der Straße (MI 2) wird im Wesentlichen der Bestand gesichert. Zu den bestehenden zwei- bis dreigeschossigen Vorderhäusern werden ein- bis zweigeschossige Verbindungsbauten festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich wird ein Mischgebiet (MI 1) mit maximal zweigeschossigen Baurechten festgesetzt. Die Gebäude können entweder eingeschossig mit einem steilen Satteldach oder zweigeschossig mit einem flachen Satteldach ausgebildet werden.

Die Erschließung der rückwärtigen Baurechte erfolgt durch die vorhandenen Hausdurchfahrten von der Memmelsdorfer Straße. Die nachzuweisenden Stellplätze sind im Bereich der Höfe bzw. der Baurahmen anzuordnen. Nördlich der zweiten Gebäudereihe sind keine Stellplätze zulässig. Für die rückwärtigen Baurechte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Zwischen dem Mischgebiet und den Sondergebietsflächen wird eine private Grünfläche zur Durchgrünung des Quartiers und zur Trennung der Nutzungen festgesetzt.

6. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Beim Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um ein nicht überplantes, im Innenbereich gelegenes, Gebiet.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 213 D erhöht sich die Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereichs nur in geringem Maß, da der Großteil der Flächen innerhalb des Sondergebietes „friedhofsbezogene Nutzung“ bereits als Lagerfläche genutzt wird und der rückwärtige Bereich der Memmelsdorfer Straße schon durch versiegelte Hofflächen und Nebengebäude geprägt ist. Durch die Neuordnung ist hier nur eine geringfügige Verschlechterung für den Naturhaushalt zu erwarten.

Ein Ausgleichsbedarf wird im Wesentlichen nur durch die Ausweisung des Baurechts für das Studentenwohnheim ausgelöst.

Um die Grünausstattung innerhalb des Gebietes planungsrechtlich zu sichern, wird zwischen der Bebauung entlang der Memmelsdorfer und der Coburger Straße und dem Sondergebiet für friedhofsbezogene Nutzungen eine ca. 4880 m² umfassende private Grünfläche ausgewiesen.

Vorhandene Bäume und Sträucher, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sollen erhalten bleiben. Alle Ersatzpflanzungen sollen innerhalb des Geltungsbereichs platziert werden. Die nördlich der Baurechte in zweiter Reihe verbleibenden Gartenflächen, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Für das Studentenwohnheim ist außerdem ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

Die Bodenversiegelung muss innerhalb des Geltungsbereichs möglichst gering gehalten werden. Die Lagerflächen im Sondergebiet für friedhofsbezogene Nutzung sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Dies gilt nach Möglichkeit auch für die neu zu errichtenden Stellplätze und Zufahrten im Mischgebiet und für die Freiflächengestaltung im Sondergebiet Studentenwohnheim.

Ob darüber hinaus weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu klären.

7. Umweltbelange

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird (Grundfläche kleiner 20.000 m²), ist die Erstellung eines formellen Umweltberichts nicht erforderlich. Den Umweltbelangen wird durch den integrierten Grünordnungsplan mit Erhaltungsgebot, Ersatzpflanzungen und der geforderten Durchgrünung der unbebauten Grundstücksflächen Rechnung getragen. Des Weiteren gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg. Der entfallende geschützte Baumbestand muss innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §1a (6) Nr.7 BauGB werden im nächsten Verfahrensschritt behandelt.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat stellt das Bebauungsplanverfahren Nr. 213 C ein.
3. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 D für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 08.05.2013 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 213 D vom 08.05.2013.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines dreiwöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
6. Der Bau- und Werksenat 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**:

Verteiler:

- Ref. 1
- Amt 10 P
- Ref. 2
- Amt 20
- Amt 23
- Ref. 5
- Amt 38
- Ref. 4
- Amt 47
- Amt 62
- EBB
- Stadtwerke

Bamberg,
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....
(Thomas Beese)

.....
(Kristina Dietz)