STADT BAMBERG

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2013/0439-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
Beteiligt:	Datum:	11.09.2013
	Referent:	Ilk Michael
	Amtsleiter:	Beese Thomas
	Sachbearbeiter:	Kaiser Josef

Bebauungsplan Nr. G 7 D
zwischen Heidengasse und Breitäckerstraße in Gaustadt
- Vorstellung des neuen Vorhabenträgers
- Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.10.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

1. <u>Verfahrensstand</u>

Der Bebauungsplan Nr. G 7 D mit Rechtskraft vom 15.12.2000 weist auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Schell insgesamt 12 Reihenhäuser in einem Mischgebiet direkt im Anschluss an die Brauerei Wörner und nordöstlich davon ca. 6 Kettenhäuser sowie 3 Einzel- oder Doppelhäuser in einem Allgemeinen Wohngebiet aus. Die Erschließung erfolgt von der Breitäckerstraße mit einer öffentlichen Stichstraße und einer Fußwegverbindung zur Heidengasse. Im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages sowie eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Bamberg und der Erbengemeinschaft Schell wurde vereinbart, dass die gesamte Infrastruktur, einschließlich sämtlicher Lärmschutzmaßnahmen, vom Erschließungsträger hergestellt und kosten- und lastenfrei an die Stadt übergeht.

In den vergangenen Jahren gab es zwar einige Interessenten für dieses Plangebiet, die Verhandlungen sind aber immer wieder an den Vorgaben des Städtebaulichen Vertrages bzw. Erschließungsvertrages oder den örtlichen Gegebenheiten gescheitert. Das bedeutet, dass vor Ort seit dem Jahr 2000 keine bauliche Aktivität stattgefunden hat. Das Planungsrecht besteht unverändert, ist aber seit 13 Jahren nicht baulich verwirklicht worden.

In den letzten Monaten hat sich nunmehr eine neue Entwicklung ergeben. Die Firma KWM GmbH & Co. KG, Schützenstraße 40b, 96047 Bamberg hat sich entschieden für diese Fläche als Erschließungs- und Bauträger aufzutreten. Sie ist bei der tief- und hochbaufachlichen Aufplanung zu der Auffassung gelangt, dass gegenüber dem Planungsstand des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2000 gewisse Aktualisierungen hinsichtlich der Baukörperkubaturen, der Lärmschutzausgestaltung und der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund hat die Firma KWM Anträge auf Bauvorbescheid eingereicht, um Rechts- und Investitionssicherheit hinsichtlich der erforderlichen Befreiungen zu erlangen.

Weil die Bebauung und –erschließung als städtebauliches Gesamtpaket gesehen werden sollte, drängt es sich auf, das Gesamtpaket des Projektes dem Bau- und Werksenat vorzustellen. Aus Sicht des Baureferates wird das vorliegende Gesamtkonzept als positive Entwicklung für dieses Gebiet erachtet.

2. Neuplanung

Die wesentlichen Planänderungen, welche Gegenstand einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sein sollen, werden im Nachfolgenden dargestellt.

Die beiden Häuser auf der westlichen Seite der nördlichen Stichstraße sind nicht Bestandteil der aktuellen Entwicklung, da diese von den Erben Schell separat vermarktet und verkauft werden sollen. Auch das Grundstück Fl.Nr. 130/10 ist nicht Bestandteil des Vorbescheides, da hierfür noch keine konkrete Planung vorgelegt werden konnte.

Baugrenzen

Gemäß den Grundrissdarstellungen im Lageplan M = 1:500 sind Baugrenzenüberschreitungen bis zu ca. 2,00 m für die Wohnbebauung beabsichtigt. Dieser Umstand hängt im Wesentlichen zusammen mit der Grundrissplanung der Einfamilienwohnhäuser und deren Raumaufteilung. Aus planerischen Gründen werden diese Baugrenzenüberschreitungen erforderlich. Bei der Planung der Wohngebäude ist vorgesehen, hinsichtlich der äußeren Gestaltungsform ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild umzusetzen.

Dachform

Bislang sind im Bebauungsplan G 7 D Satteldächer vorgesehen. Aufgrund der Nachfrage und der Orientierung hinsichtlich anderer Wohnformen junger Familien werden insbesondere am Markt Pult- und Flachdächer nachgefragt. Es wird daher die Befreiung beantragt, dass insgesamt begrünte Flachdächer im Baugebiet Anwendung finden können.

Geschossigkeit

Hinsichtlich der Geschossigkeit setzt der Bebauungsplan I+D fest. Es wird beantragt, generell 2 Vollgeschosse zu zulassen, was aus der Änderung der Dachform resultiert, um familienfreundliche Grundrissangebote zu ermöglichen.

Verkehrsanlagen

Weiterhin sind Abweichungen hinsichtlich der Straßen vorgesehen. So soll die Straße, welche geradlinig in nördlicher Richtung auf der rechten Seite 5 Kettenhäuser, auf der linken Seite 1 Doppelhaus und 1 Einfamilienhaus erschließt, in 4,50 m Breite errichtet werden. Dies ist erforderlich, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen und es aufgrund von Be- und Entladungen nicht zu Behinderungen bei der Durchfahrt kommen soll. Die Breite von 3,75 m im Bebauungsplan wird als zu gering erachtet. Die Breite von 4,50 m ist aus Sicht des Antragstellers angemessen.

Weiterhin wird die Bebaubarkeit des Grundstückes unter Fl.Nr. 130/10 als nicht optimal betrachtet und deshalb die Abänderung der Straßenführung im südlichen Bereich beantragt, in dem die Erschließungsstraße bis zum Ende des Stiches führt und dann in Form des Geh- und Radweges zur Heidengasse weiter verläuft. Dort wird die Kurve der Erschließungsstraße etwas nach Norden gedrückt, um die Restfläche des Grundstückes 130/10 zu vergrößern und besser bebauen zu können. Trotz der Verschiebung der Straße ist die Zufahrt zum südlichsten Kettenhaus noch möglich.

Garagenstandort bzw. Lärmschutzwand

Der im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Standort des Garagenhofes für die Reihenhäuser einschließlich integriertem Lärmschutz auf dem Garagenhof mit aufgesetzter Lärmschutzwand wird sowohl aus optischen als auch aus funktionalen Gründen für nicht zeitgemäß gehalten.

Ein Lärmschutz funktioniert nur, wenn die Lärmschutzwand eine geschlossene Funktion aufweist, d.h. Öffnungen, sowohl in der Garage als auch in der Lärmschutzwand zu den Wohnanwesen sind nicht geeignet, um den Lärmschutz in optimaler Weise zu gewährleisten. Öffnungen in der Lärmschutzwand sind nur mit einem erhöhten baulichen Aufwand realisierbar, da Schleusen vorgesehen werden müssten, um die Durchgängigkeit der Lärmabschirmung sicherzustellen. Alternativ müsste der Garagenhof ohne Öffnung zu den dahinterliegenden Hausgärten ausgebildet werden, was zu unzumutbaren und nicht benutzerfreundlichen Umwegen zu den Reihenhäusern führen würde. Die vorgesehene Anordnung der Garagen als gleichzeitige Lärmabschirmung wird daher vom Antragsteller als nicht optimal angesehen, zumal hierfür auch verhältnismäßig große Grundstücksflächen benötigt werden.

Da der Lärmschutz insgesamt eine dominante bauliche Anlage einnimmt und prägend für das Erscheinungsbild sein wird, möchte der Antragsteller von der vorgesehenen 8 m hohen Wand in der baulichen Gestaltung abweichen und stattdessen einen Erdwall als Lärmschutz aus bewehrter Erde vorsehen, welcher einerseits in raumsparender Weise mit einer Breite am Dammfuß von bis zu 7 m, am Kopf mit 2 m ausgeführt werden soll. Die Erdwallhöhe soll 5,3 m betragen. Der oberste Bereich der herausragenden Teile (2,2 m Höhe) soll in Glasform ausgeführt werden, so dass der Lärmschutzwall eine Höhe von insgesamt 7,5 m erreicht. Zu den Gärten an den Reihenhäusern soll auf der Innenseite des Lärmschutzwalls eine individuell durchgeführte Pflanzung mit gestalterischen Elementen von Schichten- bzw. Trockenmauern errichtet werden. Zur Außenseite kann der Lärmschutzwall mit einer Neigung von 70° hergestellt und im unteren Bereich berankt werden. Darüber hinaus könnte der Lärmschutzwall in südlicher und westlicher Richtung mit entsprechenden Festhalteeinrichtungen auch für den Einsatz regenerativer Energieversorgung, wie Photovoltaik und Brauchwassererwärmungsmodule dienen. Insgesamt wird die Lärmschutzwand etwas näher an das Anwesen der benachbarten Brauerei gesetzt.

Die Erbengemeinschaft Schell hat vor nicht all zu langer Zeit ein weiteres Lärmgutachten beschafft und rechnen lassen. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass statt der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe des Lärmschutzes von 8 m auch eine Höhe von 7 m ausreichend wäre. Der entsprechende rechnerische Nachweis für ein derartiges Vorgehen mit Zurücknehmen der Höhe des Lärmschutzwalles um 0,5 m muss aus Sicht der Stadtverwaltung Bamberg noch geprüft werden. Im Ergebnis wird eine Abweichung der Festsetzung der Höhe des Lärmschutzes von bisher festgesetzten 8 m mit künftig 7 m beantragt.

Blockheizkraftwerk

Am nördlichen Ende des Lärmschutzwalles ist ein Blockheizkraftwerk (Brennstoff Gas) optional vorgesehen. Sollte dies nicht errichtet werden, erfolgt die Wärmeversorgung über Erdwärmesonden.

Gewerbebebauung im Mischgebiet

Im südwestlichen Bereich angrenzend an die Brauerei Wörner sieht der Bebauungsplan ein Mischgebiet als Übergangsnutzung zum Gewerbegebiet der Brauerei vor. Demnach ist hier – auch im Städtebaulichen Vertrag abgesichert - mindestens ein Drittel der Geschossfläche des Mischgebietes als gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, einzuplanen.

Um die gewerbliche Bebauung zu verwirklichen sind zwei Nutzungseinheiten vorgesehen. Hierbei ist die südliche Nutzungseinheit als Bürogebäude / Ingenieurbüro geplant, die nördliche Nutzungseinheit ist als Büro- / Musterhaus für Merx-Fertighaus vorgesehen. Die Nutzung der Büroflächen wird durch Herrn Merx erfolgen und ist für eine dauerhafte Nutzung vorgesehen. Eine weitere Änderung ist die Drehung der gewerblich genutzten Doppelhaushälften um ca. 45°,

um aufgrund der auf II Vollgeschosse erhöhten, gegenüberliegenden Reihenhausbebauung eine verbesserte Belichtungssituation zu erzielen.

Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag

Der gültige Städtebauliche Vertrag sowie der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bamberg und der Erbengemeinschaft Schell müssen aufgrund der vorliegenden Planung im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid ergänzt werden. Die Antragsteller KWM sind bereit in die Verträge anstelle der Erbengemeinschaft Schell einzutreten.

3. <u>Planungsrechtliche Stellungnahme</u>

Nachdem die baulichen Abweichungen vom Bebauungsplan neben dem etwas veränderten Standort der Lärmschutzwand im Wesentlichen die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude und die Dachform sowie Überschreitungen der Baugrenzen betrifft, sind die Grundzüge der Bebauungsplanung nicht berührt und die baulichen Abweichungen können im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G 7 D in Aussicht gestellt werden. Wichtig ist aus städtebaulicher Sicht jedoch, dass trotz der Befreiungen ein insgesamt einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung für dieses Plangebiet erreicht wird.

Da die beantragten Abweichungen vom Bebauungsplan sich fast auf das gesamte Plangebiet der ehemaligen Gärtnerei Schell mit insgesamt 14 Hauseinheiten erstreckt, wird die Gesamtplanung vom Stadtplanungsamt und nicht vom Bauordnungsamt dem Bau- und Werksenat vorgetragen. Herrn Weber, als einem der Geschäftsführer der Firma KWM GmbH und Co. KG, wird hierfür in der Sitzung des Bau- und Werksenates ein Rederecht eingeräumt.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der beantragten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
3. Der Bau- und Werksenat ermächtigt das Baureferat, die endgültigen Bauanträge auf dem Verwaltungswege zu genehmigen, wenn keine weitergehenden Befreiungen erforderlich sind.

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:
1. Geltender Bebauungsplan G 7 D
2. Gestaltungsplan 1 : 500
3. Reihenhausbebauung mit Lärmschutzwall, o.M.
4. Kettenhausbebauung, o.M.
5. Lärmschutzwand G 7 D o.M.

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt: .....
(Thomas Beese)

.....
(Josef Kaiser)