

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2013/0505-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 15.10.2013 Referent: Beese Thomas stv. Baureferent Amtsleiter: Beese Thomas Sachbearbeiter: Krause Marie-Luise	
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 241 Z mit integriertem Grünordnungsplan Gebiet zwischen Rotensteinstraße und Münchner Ring Änderung des Bebauungsplanes Nr. 241 Y</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.11.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

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

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Anlass der Planung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 241 Y von 2006 geplante gewerbliche Entwicklung des Teilbereiches unmittelbar angrenzend an die Rotensteinstraße und den Münchner Ring konnte bisher nicht realisiert werden – auch aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse des aus langgestreckten schmalen Parzellen bestehenden Gebietes, die sich in Teilen im Besitz verschiedener Mitglieder einer Erbengemeinschaft, der Stadt Bamberg und teilweise auch im Miteigentum der Stadt Bamberg befinden.

Die Stadt Bamberg beabsichtigt in diesem Gebiet einen Feuerwehrstandort zu realisieren. Der übrige Bereich soll für Wohnen aufgeplant werden. Hierzu ist eine Bereinigung der Grundstückseigentumsverhältnisse und somit eine freiwillige Umlegung notwendig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnnutzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Beschreibung des Plangebietes

Es bestehen schwierige lärmtechnische Voraussetzungen für dieses Gebiet, das umgeben ist von nordöstlich angrenzendem Gewerbe (Mälzerei) entlang der Bahnlinie und im Südosten von der stark befahrenen Bundesstraße Münchner Ring. Im Südwesten wird das Gebiet von der Rotensteinstraße und im Nordwesten von bestehender Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,84 ha.

### 3. **Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich nördlich der Kreuzung zwischen Münchner Ring und Rotensteinstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet aus, an welches nordwestlich gemischte Baufläche (bis zur bestehenden Wohnbaufläche) angrenzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes - Soziale Stadt „Gereuth-Hochgericht“.

Im Teilplan Landschaftsplan ist das gesamte Plangebiet als Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan mit vorzunehmenden Gehölzpflanzungen entlang des Münchner Rings dargestellt. Die südwestlich angrenzende Rotensteinstraße ist eine Hauptwegebeziehung.

Die neue Planung weist für den geplanten Standort der Feuerwehr im südlichen Bereich entlang des Münchner Rings Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr aus. Die übrige Fläche ist Wohnbaufläche, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zum im Nordosten an den Geltungsbereich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet der Mälzerei sowie im Südosten zum Münchner Ring hin vorzunehmen sind.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den neuen planerischen Zielen im Parallelverfahren geändert.

### 4. **Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 241 Y (von 2006), in dem die Erlichstraße mit einem Wendehammer endet und als Gehweg/Radweg bis zum Münchner Ring fortgeführt wird. Westlich davon wird das bestehende Wohngebiet mit einer weiteren Wohnbaufläche abgerundet, an die dann südlich ein Mischgebiet und weiter südlich eingeschränktes Gewerbegebiet bis zum Münchner Ring angrenzt.

Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Bereich jenseits des Geh- und Radweges ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, an das bis zur Bahnlinie (geplante ICE-Strecke) Industriegebiet angrenzt. Der Bereich zwischen Erlichstraße und nordöstlich angrenzender Wohnbebauung ist als Mischgebiet definiert.

Dieser Bebauungsplan wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 241 Z innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben.

### 5. **Erläuterung der Planung**

Das derzeit brachliegende Plangebiet schließt an die im Norden des Quartiers Münchner Ring / Rotensteinstraße / Erlichstraße bestehende Wohnbebauung in südlicher Richtung an.

Geplant ist die Errichtung einer Feuerwehr (zweigeschossig) im südlichen Eckbereich zwischen Münchner Ring und Rotensteinstraße. Auf dem übrigen Gebiet sind zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser mit einem Staffelgeschoss vorgesehen sowie ein viergeschossiges Wohngebäude als Lärmschutzbebauung entlang des östlichen Geh- und Radweges. Dieses dient der Abschirmung des Gebietes zum angrenzenden Gewerbegebiet und zur angrenzenden Bahnlinie im Osten. Die Wohnnutzung muss sich dabei zur lärmabgewandten Seite orientieren. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage geplant.

Zur Erschließung der Planung führt im Nordosten von der Erlichstraße eine private Stichstraße zur Anbindung der mittleren Doppel- und Reihenhäuser sowie der Tiefgarage für den Wohnblock in das Gebiet, an der nördlich Stellplätze bzw. Garagen oder Carports angeordnet sind.

Im Südwesten führt von der Rotensteinstraße aus zwischen Feuerwehrgrundstück und Wohnbebauung eine weitere öffentliche Stichstraße mit Wendemöglichkeit und beidseitig angeordneter Parkierung in das Gebiet. Auf der nördlichen Seite dieser Straße sind Carports bzw. Garagen (mit geschlossener Rückwand) für die übrigen angrenzenden Reihenhäuser, im Süden Stellplätze für die Feuerwehr vorgesehen.

Südlich der Stichstraße ist die Feuerwehr zweigeschossig für bis zu drei Feuerwehr-Stellplätze mit erforderlichen Nebenräumen geplant. Die Zufahrt erfolgt von der Rotensteinstraße.

Die Giebelseite des Wohnblocks sowie das Feuerwehrgebäude werden im Abstand von ca. 13 m vom Münchner Ring (Straßenkante) auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 241 Y bestehenden Baugrenze innerhalb der Bauverbotszone (20 m) und Baubeschränkungszone (40 m)

entlang des Münchner Rings errichtet.

Zwischen Feuerwehrgebäude und Wohnblockgiebel sowie zwischen Feuerwehrgebäude und Grundstücksgrenze Rotensteinstraße ist zum Immissionsschutz eine Lärmschutzwand (9 m Höhe) erforderlich – die straßenseitige Wand des ansonsten II-geschossigen Feuerwehrgebäudes ist in gleicher Höhe zu errichten.

Parallel zum bestehenden Gehweg entlang des Münchner Rings ist ein Streifen Verkehrsbegleitgrün mit anschließendem separatem Radweg in Anbindung an die östlich angrenzenden Geh- und Radwege geplant.

## 6. **Grünordnung**

Dem gemäß Landschaftsplan erforderlichen Grünordnungsplan sowie einer vorzunehmenden Gehölzpflanzung entlang des Münchner Rings wird im Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan durch Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf Grundstücksfreiflächen – sowie entlang des Münchner Rings Rechnung getragen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Auf die nicht überbaute Decke der Tiefgarage unter dem östlichen Wohnblock ist eine mindestens 60 cm dicke Bodenschicht aufzubringen und dauerhaft zu begrünen.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

## 7. **Eingriffs-- Ausgleichsregelung**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits durch einen Bebauungsplan überplanten innerstädtischen Bereich.

Aufgrund des bisherigen Planungsrechts waren bereits Baurechte für gewerbliche und gemischte Nutzungen im Plangebiet vorhanden – es erfolgt eine Neuordnung des Gebietes, mit dem Ziel Wohnungsbau zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote etc.) ist ein zusätzlicher Ausgleich gemäß Eingriffsregelung daher nicht notwendig.

## 8. **Umweltbericht**

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 Z sind ausschließlich bereits überplante Flächen betroffen, somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im integrierten Grünordnungsplan werden die Umweltbelange berücksichtigt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

## 9. **Anwendung des Wohnbaulandmodells, Bauabfolge, etc.**

Inwieweit die Regularien des Wohnbaulandmodells aus dem Jahr 1996 bei der beabsichtigten Umwidmung von gewerblichem Bauland zu Wohnbauland für eine verdichtete Einfamilienhausbebauung Anwendung finden, ist noch im weiteren Verfahren zu klären.

Auch die zeitliche Abfolge der Bebauung aufgrund der Lärmschutzproblematik ist zwischen den Grundstückseigentümern noch zu definieren, davon ist letztlich auch eine eventuelle Verankerung eines Baugebotes abhängig.

## **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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 Z für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 06.11.2013 abgegrenzte Gebiet.
3. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 241 Z vom 06.11.2013.
4. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushangs (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

Thomase Beese  
Stv. Baureferent

Stadtplanungsamt: .....  
(Thomas Beese)

.....  
(Marie-Luise Krause)