

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2013/0559-61</b>
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	07.11.2013
		Referent:	Beese Thomas, stv. Baureferent
		Amtsleiter:	Beese Thomas
		Sachbearbeiter:	Krause Marie-Luise
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. G 8 für das Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße (Megalith)</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
03.12.2013	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 Bau- und Werksenates vom 09.04.2008 lag das Bebauungsplan-Konzept Nr. G 8 in der Fassung vom 09.04.2008 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.06.2008 bis 30.06.2008 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.

Zwischenzeitlich wurde der bestehende Konflikt zwischen dem östlich der Breitäckerstraße ansässigen Gewerbe (Brauerei) und der heranrückenden Wohnbebauung lärmschutztechnisch untersucht und durch die Fa. iBAS Ingenieurgesellschaft Bayreuth eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Desweiteren fanden Abstimmungen mit folgender Überarbeitung der Planung mit Ämtern und Trägern öffentlicher Belange statt, die in einem monatlichen Jour-Fixe (seit Dezember 2012) koordiniert wurden.

Über den Fortgang der Planung wurde der Senat in seinen Sitzungen am 03.02.2010 und am 08.05.2013 durch jeweilige Sachstandsberichte informiert.

## **2. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfes gegenüber dem Bebauungsplan-Konzept**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich durch den Wegfall des Ausbaus der südlichen Breitäckerstraße sowie durch die Hinzunahme des Friedhofsweges im Norden insgesamt auf 12,3 ha reduziert. An den Rändern der Wohnbauflächen gab es leichte Verschiebungen der Abgrenzungen zu den Grünflächen. Weiterhin liegen keine Baurechte im derzeit noch gültigen Wasserschutzgebiet. Die Grenzen des zukünftig geplanten Wasserschutzgebietes liegen außerhalb des Plangebiets.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Verdopplung des Angebots an zwei- und dreigeschossigen Reihen- und Kettenhäusern auf ca. 58 Einheiten sowie im Osten zusätzlich einen drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbau mit ca. 50 Wohneinheiten in drei Baugruppen vor. Doppelhäuser sind nicht mehr vorgesehen. Die Anzahl der maximal zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäuser reduziert sich auf ca. 45 Einheiten.

Das Flachdach ist für alle Gebietskategorien zulässig, für die Einfamilien- und Kettenhäuser auch das flach geneigte Satteldach, das Pultdach nur für die Kettenhäuser.

Der Geschosswohnungsbau mit vorgelagerter, durchgehender Loggien-Wand dient gleichzeitig als Lärmschutzbebauung und städtebauliche Fassung der Breitäckerstraße; der im Bebauungsplan-Konzept dort vorgesehene Lärmschutzwall konnte damit entfallen.

Die privaten Stellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen, teilweise auch als Sammelparkierungen, im Bereich des Geschosswohnungsbaus auch in Tiefgaragen untergebracht.

Durch die Reduzierung der Flächen für die Verkehrserschließung wird der zentrale Quartiersplatz um 400m<sup>2</sup> vergrößert. Er wird nun von vier Reihenhauses-Gruppen stadträumlich gefasst und in seiner Funktion als Mitte und Treffpunkt gestärkt.

Der die Sammelstraße flankierende baumbestandene Grünstreifen wurde westlich des Platzes auf die nördliche Straßenseite verlegt, um eine bessere Vernetzung des Platzes mit der umgebenden Kulturlandschaft herzustellen.

Im Bereich für das Betriebsgelände der Kaiserdom-Brauerei wurden die Baumassenzahl von 7,0 auf 9,0 und die Traufhöhe von 9m auf 10m angehoben, um so Erweiterungen zu ermöglichen.

In der Schallschutztechnischen Untersuchung konnte durch die Emissionskontingentierung des Brauereigeländes eine Möglichkeit gefunden werden, die von der Brauerei ausgehenden Geräusche so im Bebauungsplan zu integrieren, dass der Betrieb der Brauerei nicht eingeschränkt und ein mit der Wohnnutzung verträglicher Beurteilungspegel erreicht wird.

Die Grünordnung gliedert das neue Wohnquartier durch akzentuierte Baumpflanzungen, schafft öffentlich nutzbare Freiflächen unterschiedlicher Qualität für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche der Bewohner und verzahnt das Wohngebiet mit der umgebenden Kulturlandschaft.

Die im Bebauungsplan-Konzept am südlichen und westlichen Rand vorgesehenen Kinderspielflächen wurden in das Quartier integriert und liegen nun auf dem Quartiersplatz und am Friedhofseingang. Die Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung ist durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne nachzuweisen

Die Vernetzung mit dem Ortskern von Gaustadt erfolgt über zwei zusätzliche Fußwege: im Norden entlang des Friedhofs und im Osten zur Breitäckerstraße. Außerdem werden die Gehwege in der Breitäckerstraße ausgebaut und eine Bushaltestelle errichtet.

Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen an energieeffizientes Bauen (EnEV) ist die Energieeffizienz neu errichteter Einfamilienhäuser sehr hoch und ein Blockheizkraftwerk mit Nahwärmenetz für den heutigen geringen Wärmebedarf nicht mehr erforderlich. Die Verlängerung des städtischen Fernwärmenetzes wurde durch die Stadtwerke geprüft, aufgrund des beschriebenen geringen Wärmebedarfs jedoch als nicht wirtschaftlich beurteilt.

Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Soweit das anfallende Oberflächenwasser nicht vor Ort genutzt oder versickert wird, wird es durch einen neuen Kanal in den Main-Donau-Kanal eingeleitet.

Ferner erfolgt eine zusätzliche barrierefreie Erschließung des Friedhofs sowie die Anlage von Besucherstellplätzen für die Friedhofsbesucher.

Zur Erläuterung des Flächenrecyclings wird in einem Bodenverwertungskonzept die Vorgehensweise dargestellt.

Die Dokumentation Gebäudeabbruch und Altlastenfreimachung umfasst den selektiven Rückbau der Gebäudeschadstoffe, die Dokumentation der entsorgten Massen, sowie die Beweissicherung der Altlastensanierungsbereiche und die Zusammenfassung des Rückbaus der Betriebsbrunnen. Dazu wurde im Vorfeld ein Bodenverwertungskonzept durch die Fa. Genesis erstellt. Nach Abschluss der momentan laufenden Geländeberäumung von bauschuttdurchsetzten künstlichen Auffüllungen werden die Ergebnisse in einem separaten Bericht dargestellt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung wird angewendet. Die 11.989m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen können im Plangebiet hergestellt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Vorhandene Biotopstrukturen und Schutzgebiete werden gesichert. Es ergeben sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine unmittelbaren nachteiligen Umweltauswirkungen – zu gleichem Ergebnis kam die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Der Städtebauliche Vertrag mit Erschließungsteil ist soweit abgestimmt, dass die öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann, er wird zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt. Der Wohnbaulandmodellvertrag wurde im Oktober 2013 vom Finanzsenat gebilligt.

### **3. Anfrage der GAL-Stadtratsfraktion vom 20.07.2009**

In ihrem o.g. Schreiben beantragt die GAL-Stadtratsfraktion aufgrund überzeugender Einwände seitens der Bürger eine Überarbeitung des Bebauungsplankonzeptes vom 09.04.2008 hinsichtlich zukunftsorientierter Entwicklungsformen sowie einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Planung mit folgenden Zielen:

- a) Anteilig mehr Kettenhäuser
- b) Weitgehender Verzicht auf freistehende Einzelhäuser
- c) Ermöglichen der Errichtung von Stadt- und Punkthäusern (bis 5 WE)
- d) Reduzieren der Flächenversiegelung durch Konzentration der Stellflächen
- e) Vergrößerung des zentralen Platzes als Familientreff
- f) Stärkere Berücksichtigung eines energiesparenden, ressourcenschonenden, ökologischen Wohnungsbaus.

#### **Stellungnahme des Baureferates**

Die Anfrage der GAL-Stadtratsfraktion wurde bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungssenates vom 03.02.2010 behandelt, dann aber auf die nächste Lesung verschoben im Punkt 3 des Beschlussantrages (s. Anlage):

„3. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat, die Anfrage der GAL-Stadtratsfraktion vom 20.07.2009 im Rahmen der nächsten Lesung des Bebauungsplanverfahrens Nr. G 8 zu behandeln.“

Zu den vorgebrachten Anregungen kann wie folgt Stellung genommen werden:

zu a)

Der Anteil der Reihen- und Kettenhäuser wurde mehr als verdoppelt.

zu b)

Die Anzahl der freistehenden Einfamilienhäuser ist dementsprechend zurück gegangen. Aufgrund der Nachfrage durch junge Familien und des in ganz Bamberg geringen Angebots bleibt es jedoch Planungsziel, im Stadtgebiet auch neue Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zu

erschließen. Durch die Anwendung des Wohnbaulandmodells können diese den begünstigten Personengruppen zu vergünstigten Konditionen angeboten werden.

zu c)

Der Bebauungsplanentwurf sieht im östlichen Wohngebiet Flächen für drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbau in drei Baugruppen vor.

zu d)

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Bereich der Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus eine Bündelung der Stellplätze vor. Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig.

zu e)

Der zentrale Quartiersplatz wurde um ca. 400m<sup>2</sup> vergrößert.

zu f)

Durch die Erhöhung der Anzahl an Reihen- und Kettenhäusern sowie des Geschosswohnungsbaus werden unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zusätzliche Angebote für verdichtete Wohnformen gemacht. Für alle geplanten Baurechte besteht die Möglichkeit der aktiven und passiven Nutzung solarer Energie durch Ausrichtung der Baukörper nach Süd-West bzw. Süd-Ost.

#### **4. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 13.09.2010**

Das Ziel des o.g. Schreibens ist, u.a. in diesem Bebauungsplan-Verfahren Langfriststrategien für eine nachhaltige Klimaschutzpolitik zu entwickeln, wozu auch die Ausstattung künftiger Wohngebäude beitragen soll.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt daher folgenden Antrag:

Im Bebauungsplanverfahren Nr. G 8 (Megalithgelände) sollen für die Bereiche, die nach dem Baulandmodell gefördert werden, als Mindeststandard Niedrigenergiehäuser KfW 40 festgelegt werden. Auf diese Weise wird auch schon den absehbaren Änderungen in der EnEV im Jahr 2012 Rechnung getragen.

#### **Stellungnahme des Baureferates**

Die Anforderungen der derzeit gültigen EnEV 2009 entsprechen dem Standard des Energieeffizienzhauses, das auch als Niedrigenergiehaus bezeichnet wird. Die bis zur Planreife des Bebauungsplans 2014 geplante Einführung der EnEV 2014 fordert um 25% höhere Anforderungen an die Energieeffizienz.

Daher wird im Bebauungsplan-Entwurf unter „C. Hinweise“ zum Klimaschutz darauf hingewiesen, die Energieeinsparverordnung in der jeweiligen geltenden Fassung zu beachten.

#### **5. Behandlung der Anregungen**

Es gingen folgende Zuschriften ein:

##### **5.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

5.1.1	Amt für Wirtschaft	mit Schreiben vom 08.08.2008
5.1.2	Garten- und Friedhofsamt	mit Schreiben vom 28.08.2009
5.1.3	Stadtwerke Bamberg	mit Schreiben vom 20.06.2008 sowie vom 12.08.2009
5.1.4	Amt für Umwelt-, Brand- u. Katastrophenschutz	mit Schreiben vom 17.07.2008 und 14.08.2008
5.1.5	EBB – Entwässerung	mit Schreiben vom 14.07.2008
5.1.6	EBB – Entsorgung	mit Schreiben vom 07.07.2008
5.1.7	Jugendamt Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 30.06.2008
5.1.8	Hochbauamt / Denkmalpflege	mit Schreiben vom 11.06.2008
5.1.9	Bauordnungsamt	mit Schreiben vom 18.08.2008

- 5.1.10 Bürgerverein Gaustadt,  
1. Vorsitzende Daniela Reinfelder,  
Schorkstraße 2, 96049 Bamberg mit Schreiben vom 06.07.2008
- 5.1.11 E.ON Bayern AG  
Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg mit Schreiben vom 25.06.2008
- 5.1.12 E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg  
Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg mit Schreiben vom 30.06.2008
- 5.1.1.3 Tierschutzverein Bamberg e.V.  
Rothofer Weg 30, 96049 Bamberg mit Schreiben vom 02.07.2008
- 5.1.14 Artenschutz im Steigerwald  
Michaela Köhler  
Kelingsdorf 12, 96154 Burgwindheim mit Schreiben vom 04.06.2008
- 5.1.15 Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
Dr. Ludwig Trautmann-Popp  
Obere Sandstraße 7, 96049 Bamberg mit Schreiben vom 27.06.2008
- 5.1.16 Bewahrt die Bergstadt e.V.  
Michael Rieger  
Maienbrunnen 20, 96049 Bamberg mit Schreiben vom 06.07.2008
- 5.1.17 D KV Bamberg e.V.  
Dr. Dieter Volk  
Farnweg 4, 96052 Bamberg mit Schreiben vom 05.06.2008
- 5.1.18 Nachbarschaftliches Wohnen in der  
Ökosiedlung am Cherbonhof in Bamberg e.V.  
Wilhelm Schubert  
Tarvisstraße 21, 96049 Bamberg mit Schreiben vom 29.06.2008
- 5.1.20 Regierung von Oberfranken  
Frau Mahkorn  
Postfach 11 01 65, 95420 Bayreuth mit Schreiben vom 04.07.2008
- 5.1.21 IHK für Oberfranken Bayreuth  
Referent Wirtschafts- und Unternehmensförderung  
Klemens M. Jakob  
95440 Bayreuth mit Schreiben vom 12.06.2008
- 5.1.22 Wasserwirtschaftsamt Kronach  
Hans-Joachim Rost  
Postfach 17 63, 96307 Kronach mit Schreiben vom 25.07.2008
- 5.1.23 CSU-Stadtratsfraktion  
Grüner Markt 7, 96047 Bamberg mit Schreiben vom 03.06.2008

## **5.2 Öffentlichkeit**

- 5.2.1 Bürger A mit Schreiben vom 24.06.2008
- 5.2.2 Bürger B mit Schreiben vom 30.06.2008
- 5.2.3 Dr. Heller Koll. Anwaltspartnerschaft  
RA Lemke  
(betr. Bürger C) mit Schreiben vom 30.06.2008,  
11.07.2008, 25.07.2008
- 5.2.4 Bürger D mit Schreiben vom 29.06.2008
- 5.2.5 Bürger E mit Schreiben vom 29.06.2008
- 5.2.6 RA´e Lang und Kollegen  
(betr. Bürger F) mit Schreiben vom 27.06.2008
- 5.2.7 Bürger G mit Schreiben vom 09.07.2008

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 Anträge der GAL- und SPD-Stadtratsfraktionen. Die Anfrage der GAL-Stadtratsfraktion vom 27.07.2009 sowie der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 13.09.2010 sind damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.
3. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
4. 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.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. G 8 vom 03.12.2013 sowie den Entwurf der Begründung vom 03.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
6. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. G 8 vom 03.12.2013 sowie zum Entwurf der Begründung vom 03.12.2012 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:

- Anlage 1: Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen  
Anlage 2: Anfrage der GAL-Stadtratsfraktion vom 20.07.2009  
Anlage 3: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 13.09.2010

Bamberg,  
Baureferat

(Thomas Beese)  
Stv. Baureferent

Stadtplanungsamt: .....  
(Thomas Beese)

.....  
(Marie-Luise Krause)

### Verteiler

-