

| <p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend:<br/>61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>  | <p><b>Vorlage- Nr: VO/2013/0577-61</b></p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:<br/>Datum: 08.11.2013<br/>Referent: Beese, Thomas<br/>Amtsleiter: Beese, Thomas<br/>Sachbearbeiter: Dietz, Kristina</p> |               |         |               |            |                    |              |
|---|---|---------------|---------|---------------|------------|--------------------|--------------|
| <p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 213 D<br/>mit integriertem Grünordnungsplan<br/>für das Gebiet zwischen Coburger Straße, Memmelsdorfer Straße und<br/>Gundelsheimer Straße</b></p>   |   |               |         |               |            |                    |              |
| <p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03.12.2013</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table> |   | Datum         | Gremium | Zuständigkeit | 03.12.2013 | Bau- und Werksenat | Entscheidung |
| 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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger

## **I. Sitzungsvortrag:**

### **1. Bisherige 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 aufrechterhalten. 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 werden innerhalb des Bereichs zwischen Coburger Straße, Memmelsdorfer Straße und Gundelsheimer Straße sowohl die bestehenden Nutzungen gesichert und neugeordnet 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. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.**

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats vom 08.05.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Bebauungsplankonzept Nr. 213 D in der Fassung vom 08.05.2013 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 17.06.2013 bis 08.07.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

## **3. Behandlung der Anregungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein.

### A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Deutsche Telekom GmbH, mit Schreiben vom 17.06.2013
2. PLEdoc GmbH, mit Schreiben vom 18.06.2013
3. E.ON Bayern, mit Schreiben vom 25.06.2013
4. Zweckverband Müllheizkraftwerk, mit Schreiben vom 25.06.2013
5. Bauordnungsamt, Abt. Denkmalpflege, mit Schreiben vom 26.06.2013
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 01.07.2013
7. Freiwillige Feuerwehr, mit Schreiben vom 05.07.2013
8. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 01.07.2013
9. Bundesnetzagentur, mit Schreiben vom 02.07.2013
10. Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 03.07.2013
11. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 03.07.2013
12. Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 04.07.2013
13. Entsorgungs- und Baubetrieb, mit Schreiben vom 05.07.2013
14. Fachbereich Baurecht, Abt. Erschließung, mit Schreiben vom 08.07.2013
15. Straßenverkehrsamt, mit Schreiben vom 08.07.2013
16. E.ON Netz GmbH, mit Schreiben vom 11.07.2013
17. Kabel Deutschland, mit Schreiben vom 18.07.2013

### B. Öffentlichkeit

1. Bürger A, mit Schreiben vom 18.06.2013
2. Bürger B, mit Schreiben vom 25.06.2013
3. Bürger C, mit Schreiben vom 04.07.2013
4. Bürger D, mit Schreiben vom 07.07.2013

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

## **4. Gutachten**

Bedingt durch die Anregungen der Behörden wurden die nachfolgenden Gutachten eingeholt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

### **4.1 Artenschutzfachliche Begutachtung**

Für den Bebauungsplan wurde im Auftrag des Stadtplanungsamtes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Kartierung beschränkt sich auf den Bereich der als Sonstiges Sondergebiet für ein Studentenwohnheim ausgewiesen ist, da hier durch den Neubau der größte Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet. Die Untersuchung hat ergeben, dass es sich bei den Fl.Nrn. 5777 und 5768/1 um eine wärmeliebende Ruderalflur mit mosaikartig eingestreuten Sandmagerrasenbereichen handelt. Gemäß Art. 23 BayNatSchG unterliegen diese Magerrasen gesetzlichem Schutz. Zudem konnten bei den Begehungen Zauneidechsen gesichtet werden, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der FFH-Richtlinie ebenfalls gesetzlich geschützt sind. Die Gesamtgröße der geschützten Biotopfläche beträgt 2630 m<sup>2</sup>. Um den Eingriff zu kompensieren wird auf dem Grundstück des Studentenwohnheims eine SPE-Fläche (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen und die erforderlichen Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Mit diesen ausgleichenden Maßnahmen kann aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme von den naturschutzrechtlichen Verboten des §44BNatSchG – Zauneidechse und des §30 Abs.4 BNatSchG - gesetzlich geschützte Biotope erteilt werden.

### **4.2. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung**

Für den Neubau des Studentenwohnheims wurde im Auftrag des Studentenwerks eine Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Der Untersuchung wurden die aktuellen Verkehrszahlen sowie Ergebnisse von Schallmessungen zugrunde gelegt. Die Planung für das Studentenwohnheim sieht aufgrund der vorrangig von Osten einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeräuschimmissionen eine Lärmschutzgrundrissplanung vor, wonach alle Schlaf- und Aufenthaltsräume nur in Richtung Westen orientiert sind.

Die Berechnung des Ingenieurbüros Sorge zeigt, dass für den Anlagen- und Gewerbelärm an der Westseite des Gebäudes im Bereich der geplanten Aufenthaltsbereiche sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit die Richtwerte eingehalten werden. Allerdings werden durch den Verkehrslärm die Richtwerte im Nachtzeitraum an der Westseite an einigen Messpunkten überschritten. Für diejenigen Fassadenbereiche vor Aufenthaltsräumen an denen Überschreitungen festzustellen sind, müssen im Zuge der Baugenehmigung passive Schallschutzmaßnahmen (= Schallschutzfenster, bei Schlafräumen auch Schalldämmlüfter) geplant und ausgeführt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens zu erbringen.

### **4.3. Störfallverordnung Flüssiggaslager**

In der Coburger Straße Nr. 5 befindet sich ein Spitzenkraftwerk des Zweckverbandes Müllheizkraftwerk Bamberg. Das dazugehörige Flüssiggaslager stellt einen Betriebsbereich nach Störfallverordnung (12. BImSchV) dar. Um sicherheitsrelevante Beeinflussungen auszuschließen wurde die Sicherheitsanalyse in Bezug auf die geplante heranrückende Wohnbebauung vom TÜV Süd überprüft. Um den Empfehlungen aus dem Leitfaden KAS-18 Rechnung tragen zu können, sind aus Sicht des TÜVs grundsätzlich folgende Möglichkeiten im Hinblick auf die heranrückende Bebauung denkbar.

- a) Einigung mit dem Betreiber im Hinblick auf eine in Aussicht gestellte Stilllegung des Flüssiggaslagers für das Spitzenkraftwerk 2 mit Ersatz der Brennstoffversorgung durch Erdgas.
- b) Abänderung der Planung für das Studentenwohnheim (z.B. Wegrücken des Gebäudes, Berücksichtigung etwaiger Gefährdungen (Druckgefahr) durch architektonische Gestaltung des Bauwerks und Errichtung von Schutzwällen entlang der Coburger Straße.

Nach Rücksprache mit dem Zweckverband Müllheizkraftwerk ist für 2014 ein Rückbau des Flüssiggaslagers und eine Umrüstung des Spitzenlastkraftwerks auf Erdgas geplant. Der Rückbau erfolgt vorbehaltlich eines positiven Haushaltsbeschlusses für 2014.

## **5. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplanes Nr. 213 D vom 08.05.2013**

Bedingt durch die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die Anregungen der Öffentlichkeit, die Weiterentwicklung der Planung und die Ergebnisse der oben genannten Gutachten ergeben sich Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan-Entwurf.

- Um die fußläufige Anbindung an die Gundelsheimer Straße zu verbessern wird nördlich des Sonstigen Sondergebiets Studentenwohnheim ein öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hierfür geringfügig erweitert.
- Auf Anregung des Umweltamts wird für den südlichen Bereich der privaten Grünfläche ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergänzt. Hierdurch soll langfristig eine ökologische Aufwertung der bestehenden Freifläche erfolgen.
- Entlang der Gundelsheimer Straße wird zur Eingrünung der Lagerflächen eine 6 m breite private Grünfläche zum Anpflanzen von Heistern und Sträuchern festgesetzt. Das Pflanzgebot für Sträucher am östlichen Rand entfällt.
- Zur Kompensation des Eingriffs in die Biotopflächen wird die Freifläche des Studentenwohnheims als SPE-Fläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ausgewiesen und hierfür entsprechende Maßnahmen (Sandmagerrasen, Steinriegel, Trockensteinmauern) zur Schaffung eines Ersatzbiotops festgesetzt.
- Festsetzungen zum Artenschutz werden auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.
- Auf Grundlage der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan übernommen.
- In der Planzeichnung werden die vom Verkehrslärm betroffenen Bereiche mit einer Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.
- Der Baurahmen des Studentenwohnheims wird gemäß der aktuellen Planung des Studentenwerks geringfügig erweitert.
- Im Mischgebiet werden die Baurahmen in 2. Reihe auf Basis der aktuellen Genehmigungen angepasst und modifiziert.
- Die Festsetzung zu den Nebenanlagen wird modifiziert. Im Bereich der privaten Grünfläche mit Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und im Sonstigen Sondergebiet für friedhofsbezogene Nutzung sind Nebenanlagen nicht zulässig. Für die restlichen Bereiche wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen über die BayBO geregelt.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück bzw. die Errichtung einer Zisterne wird als Festsetzung aufgenommen.
- In die Festsetzung zur Anordnung der Stellplätze werden auf Anregung eines Bürgers auch die Fahrrad-Stellplätze mit aufgenommen.
- Unter den Hinweisen wird ein Verweis auf die Artenliste der Begründung ergänzt sowie der Hinweis zur Baumschutzverordnung angepasst.
- In der Begründung zum Bebauungsplan wird das Ergebnis der Immissionsschutzrechtlichen Prognoseberechnung und das Ergebnis der artenschutzfachlichen Begutachtung aufgenommen und das Kapitel zur Grünordnung und Eingriffs-Ausgleichsregelung ergänzt.

An den Grundzügen der Planung ist festgehalten.

## **6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 213 D vom 03.12.2013 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten

und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## 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 Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3. Der Bau- und Werksenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 213 D vom 03.12.2013 sowie den Entwurf der Begründung vom 03.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 213 D vom 03.12.2013 sowie den Entwurf der Begründung vom 03.12.2013 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

|          |           |   |
|----------|-----------|---|
| <b>X</b> | <b>1.</b> | keine Kosten  |
|          | <b>2.</b> | Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist  |
|          | <b>3.</b> | 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: |
|          | <b>4.</b> | Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:  |

### Anlage/n:

- Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

### Verteiler:

Bamberg,  
Baureferat

.....  
(Thomas Beese)  
Stellv. Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....  
(Thomas Beese)

.....  
(Kristina Dietz)