

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2014/0775-61</b>
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	28.02.2014
		Referent:	Thomas Beese
		Amtsleiter:	Uwe Vedder
		Sachbearbeiter:	Esther Sinnappoo
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 229 A</b>  <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan</b>  <b>für das Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs</b>  <b>Teilweise Änderung des Baulinienplans 2D und Baulinie 5C</b></p>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
02.04.2014	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

- **Billigung der Rahmenplanung für das Gebiet zwischen Kunigundenruhstraße, Schwarzenbergstraße, Pfisterstraße und Nürnberger Straße**
- **Antrag der Postler Wohnanlagen GmbH & Co. KG, Lauter, auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB und § 13a BauGB**
- **Billigung der Planung**
- **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Rahmenplanung

für das Gebiet zwischen Kunigundenruhstraße, Schwarzenbergstraße, Pfisterstraße und Nürnberger Straße.

Bereits im Jahr 2012 wurden von Seiten der Postler Wohnanlagen GmbH & Co. KG unterschiedliche Bebauungsvarianten für das ehemalige VW-Moosmaier Gelände an der Nürnberger Straße in Auftrag gegeben und im Stadtplanungsamt vorgestellt.

Die vorgeschlagenen, solitären Lösungsansätze konnten jedoch nicht überzeugen, da von Seiten des Stadtplanungsamtes und des Stadtgestaltungsbeirats eine Lösung für den gesamten Blockinnenbereich zwischen Kunigundenruhstraße, Schwarzenbergstraße, Pfisterstraße und Nürnberger Straße favorisiert wurde.

In einem internen Entwurfprojekt wurden im 1. Quartal 2013 im Stadtplanungsamt verschiedene Lösungsvarianten für den Blockinnenbereich erarbeitet, die städtebauliche Lösungen für die schwierige Mischung aus - teilweise brachgefallenen - Gewerbeflächen, Mischnutzungen und Wohnen vorschlugen.

Diese Entwürfe wurden den externen Fachmitgliedern des Stadtgestaltungsbeirates am 18.04.2013 in einer nicht-öffentlichen Sitzung vorgestellt. Die beiden favorisierten Lösungen wurden danach weiter überarbeitet und dem Vorhabenträger im Juni 2013 als Grundlage zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Der Rahmenplan sieht im Blockinnenbereich eine verdichtete innerstädtische Bebauungsstruktur vor, die sowohl das ehemalige VW-Moosmaier-Gelände an der Nürnberger Straße, als auch die von der Schwarzenbergstraße erschlossene LKW-Werkstatt und Servicestation der Firma Stark-IVECO, sowie einige angrenzende Grundstücksbereiche überplant.

Da die Firma Stark-IVECO mittel- bis langfristig plant, ihren Betrieb an einen anderen Standort zu verlagern, ist es wichtig, den gesamten Blockinnenbereich zu betrachten.

In zwei Bauabschnitten soll auf diesem Areal künftig ein zentrales Quartier entstehen, das im Blockinnenbereich mit maximal vier, an der Schwarzenbergstraße mit fünf Geschossen bebaut werden kann.

Die Erschließung erfolgt dabei von der Nürnberger Straße und von der Schwarzenbergstraße. Auf ehemaligen gewerblichen Flächen könnte hier zukünftig ein lebendiges innerstädtisches Wohnquartier entstehen, das auch für die Bewohner der angrenzenden Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität führen würde. Die Durchgrünung des Gebietes im Vergleich zur heutigen Versiegelung des gesamten Areals könnte ebenfalls verbessert werden.

Das nachfolgende Konzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 229 A soll die Voraussetzungen für die Realisierung des 1. Bauabschnittes des vorliegenden Rahmenplans schaffen.

Der Eigentümer des möglichen späteren Bauabschnittes ist in den Planungsvorgang eingebunden worden.

## **2. Anlass der Planung**

Mit Schreiben vom 19.09.2012 beantragt die Postler Wohnanlagen GmbH & Co KG, Lauter, als Vorhabenträger die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Flurnummer 1488 im Bereich der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs.

Durch den Bebauungsplan 229 A sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von vier drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden mit Tiefgarage geschaffen und das Bestandsgebäude in der Nürnberger Straße 9 planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Umnutzung der gewerblichen Brachfläche in einem innerstädtischen Gebiet kann im Rahmen der Innenentwicklung neuer Wohnraum geschaffen werden.

## **3. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Konzepts Nr. 229 A umfasst eine Fläche von ca. 5200 m<sup>2</sup> und liegt östlich der Nürnberger Straße.

Im Norden und Westen des Plangebiets ist Mischgebiet ausgewiesen, das von Wohnnutzungen und Nebengebäuden geprägt ist. Im Süden und Osten grenzt das Areal der Firma Stark-IVECO an den Geltungsbereich.

Das Gelände wird über eine Durchfahrt im bestehenden Gebäude Nürnberger Straße 9 erschlossen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Stadtdenkmals, teilweise auch im Bereich des Weltkulturerbes. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mehrere Einzeldenkmale. Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Bereich eines Bodendenkmals (D-4-6131-1047 „Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile zwischen den Stadtteilen Theuerstadt und Wunderburg in Bamberg“).

## **4. Ziel und Zweck der Planung**

Das Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, auf einer brachgefallenen gewerblichen Baufläche einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln. Das Vorhaben folgt dabei dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung.

Der überwiegende Teil des Wohngebietes soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, lediglich das Bestandsgebäude an der Nürnberger Straße wird analog zur benachbarten Bebauung als Mischgebiet ausgewiesen.

## **5. Art des Verfahrens**

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 229 A sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden. Er wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Grünordnungsplan aufgestellt. Zum Bebauungsplankonzept 229 A wurden eine Orientierende Altlastenuntersuchung (LGA, Nürnberg 25.05.2004) und eine Immissionsschutztechnische Untersuchung (Planungsgruppe Strunz, Bamberg 13.02.2014) erstellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist kein formeller Umweltbericht notwendig. Bei der geplanten Wohnbebauung werden bisher schon beplante und versiegelte Flächen neu überplant. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann daher verzichtet werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.1996 wird das Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(E) ausgewiesen. Die Ziele des Bebauungsplankonzepts 229 A weichen von den Aussagen des Flächennutzungsplanes ab. Entsprechend der neuesten Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei einem Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mehr notwendig. Der Flächennutzungsplan wird vielmehr nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst, wobei die Umwandlung von "Fläche für eingeschränktes Gewerbegebiet" in "Wohnbaufläche" vorgesehen ist. Im Teilplan „Landschaftsplan“ ist derzeit ein Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung ausgewiesen. Dieser Vorgabe wird im Rahmen der Grünordnungsplanung entsprochen.

## **6. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Der geltenden Baulinienplan 2C von 1955 setzt entlang der Nürnberger Straße die ursprüngliche Baulinie von 1889 fest. Diese Baulinie bleibt unverändert, da das Bestandsgebäude Nürnberger Straße 9 erhalten und im Bestand festgesetzt wird.

Der Baulinienplan 2 D von 1955 setzt in einem südlichen Teilbereich des Grundstücks eine Bebauung von maximal 50% der Fläche mit 2 Geschossen fest. Die bisherige Ausweisung wird überplant. In diesem Teilbereich des Plangebietes befinden sich künftig der Wendehammer und der grüne Quartiersplatz.

Der Vorhabenträger hat per Optionsvertrag mit dem Grundstückseigentümer Zugriff auf die im Plangebiet liegenden Flächen und plant, das Projekt zeitnah zu realisieren.

## **7. Erläuterung der Planung**

Der Vorhabenplan des Architekturbüros Geyer sieht auf einem ca. 5200 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 1488 die Errichtung eines innerstädtischen Wohnquartiers vor.

Die städtebauliche Struktur folgt in diesem ersten Bauabschnitt dem Grundstückszuschnitt des ehemaligen VW-Moosmaier-Geländes und wird über das Bestandsgebäude Nürnberger Straße 9 von Südwesten erschlossen. Die innere Erschließungsstraße verläuft zunächst an der nördlichen Grundstücksgrenze, parallel zu Haus 1. Danach knickt sie in einem rechten Winkel ab, um die übrigen drei Wohngebäude zu erschließen, die sich in ihrer Ausrichtung am Gebäude Katharinenhof 7, dem Abschluss des historischen Katharinenhofs, orientieren. Im Süden des Plangebiets endet die Straße in einem Wendehammer, der durch einen grünen Platz begrenzt wird und nach Realisierung des 2. Bauabschnitts zum verbindenden Element des neuen Wohnquartiers werden soll. Danach wäre auch eine Durchquerung des Wohngebietes von der Schwarzenbergstraße zur Nürnberger Straße für Fußgänger und Fahrradfahrer möglich.

Die Neuplanung sieht vier Wohngebäude mit 37 Wohnungen in drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern vor.

Unter den Wohngebäuden befinden sich zwei Tiefgaragen mit 42 Stellplätzen für PKW, Abstellflächen für Fahrräder und Kellerräume. Der Nachweis der Stellplätze orientiert sich bereits am Entwurf der neuen Stellplatzsatzung 2014 und wird im weiteren Verfahren mit dem Bauordnungsamt abgestimmt.

Detaillierte Informationen zum Bauvorhaben der Postler Wohnanlagen GmbH & Co KG sind dem Vorhabenplan des Architekturbüros Geyer zu entnehmen. Die Fraktionen erhalten gesondert je ein Exemplar des Vorhabenplanes.

Die Planung wird in der Sitzung des Bausenats durch den Vorhabenträger, die Postler Wohnanlagen GmbH & Co KG, Lauter, die Planungsgruppe Strunz und das Architekturbüro Geyer, vorgestellt.

## 8. Soziale Komponente / Wohnbaulandmodell

Inwieweit das Bamberger Wohnbaulandmodell auf verdichteten Geschosswohnungsbau angewendet werden kann, muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

Für einen festgelegten Prozentsatz von Wohnungen bzw. der endgültigen Gesamtwohnfläche ist vor Satzungsbeschluss die Festsetzung sozialer Komponenten geplant.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates und des Vorhabenträgers Postler Wohnanlagen GmbH & Co KG, Lauter, bzw. ihrer Auftragnehmer der Planungsgruppe Strunz und des Architekturbüros Geyer zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt die vorgestellte Rahmenplanung für das Gebiet zwischen Kunigundenruhstraße, Schwarzenbergstraße, Pfisterstraße und Nürnberger Straße.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §§ 12 und 13 a BauGB für das im Plan des Vorhabenträgers vom 02.04.2014 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 229 A vom 02.04.2013.
5. Der Bau- und Werkssenat 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 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

<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:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates:**

**Anlage/n:**

**Verteiler:**

Bamberg,  
Baureferat

.....  
Thomas Beese  
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....  
Uwe Vedder  
Komm. Amtsleiter

.....  
Esther Sinnappoo