

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2014/0776-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 28.02.2014 Referent: Thomas Beese Amtsleiter: Uwe Vedder Sachbearbeiter: Esther Sinnappoo	
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 123 B</b> <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Grundstück Augustenstraße Ecke Küchelstraße (Augustenhof)</b> <b>Teilweise Änderung des Baulinienplan 113 A</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.04.2014	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. Anlass der Planung

Die Gewobau Bamberg hat als Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen Teilbereich des ehemaligen Telekomgeländes im Bereich Augustenstraße Ecke Küchelstraße beantragt.

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für den Bau von zwei viergeschossigen Wohngebäuden mit Tiefgarage geschaffen und das Bestandsgebäude in der Augustenstraße 6 planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, das ca. 4000 m<sup>2</sup> große Areal zwischen Augustenstraße und Küchelstraße als attraktiven innerstädtischen Wohnstandort mit 28 Wohnungen zu entwickeln.

Die beiden neuen Wohngebäude bilden den Rahmen für einen inneren Platz, den „Augustenhof“, der als Mittelpunkt und Namensgeber des neuen Quartiers fungiert.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 123 B sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden. Er wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. In den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert, der durch den vorgelegten Freiflächengestaltungsplan des Büros für Freianlagengestaltung (Dr. Stefan Heinkelmann) präzisiert wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung von "Fläche für Gemeinbedarf" in "Wohnbaufläche" vorgesehen.

Detaillierte Informationen zum Bauvorhaben der Gewobau sind dem Vorhabenplan des Architekturbüros Keidel zu entnehmen. Die Fraktionen erhalten gesondert je ein Exemplar des Vorhabenplanes.

Die Planung wird in der Sitzung des Bausenats durch den Vorhabenträger, vertreten durch die Gewobau Bamberg, das Planungsbüro plan & werk und das Architekturbüro Keidel, vorgestellt.

## **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenates vom 08.05.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Konzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 B in der Fassung vom 08.05.2013 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 17.06.2013 bis einschließlich 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.

### 3.1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Zweckverband Müllheizkraftwerk	mit Schreiben vom 21.06.2013
2. E.ON Bayern AG - Netzcenter Bamberg	mit Schreiben vom 25.06.2013
3. Immobilienmanagement	mit Schreiben vom 25.06.2013
4. Stadtwerke Bamberg	mit Schreiben vom 01.07.2013
5. Bauordnungsamt/Denkmalpflege	mit Schreiben vom 01.07.2013
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Stadtarchäologie	mit Schreiben vom 01.07.2013
7. Deutsche Telekom - Technische Infrastruktur	mit Schreiben vom 02.07.2013
8. Bundesnetzagentur	mit Schreiben vom 02.07.2013
9. STRABAG Property and Facility Services GmbH	mit Schreiben vom 04.07.2013
10. Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz, Abt. Naturschutz	mit Schreiben vom 05.07.2013
11. FB 6A, Abt. Erschließung	mit Schreiben vom 05.07.2013
12. Freiwillige Feuerwehr Bamberg	mit Schreiben vom 05.07.2013
13. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 05.07.2013
14. Bürgerverein Bamberg Mitte	mit Schreiben vom 06.07.2013
15. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Bamberg	mit Schreiben vom 08.07.2013
16. Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz	mit Schreiben vom 08.07.2013
17. Regierung von Oberfranken	mit Schreiben vom 08.07.2013
18. Wirtschaftsförderung	mit Schreiben vom 08.07.2013
19. Schutzgemeinschaft Alt Bamberg e.V.	mit Schreiben vom 09.07.2013
20. E.ON Bayern AG - Leitungen	mit Schreiben vom 11.07.2013
21. Zentrum Welterbe Bamberg	mit Schreiben vom 17.07.2013

### 3.2 Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 18 Schreiben ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch und anonym (Bürger A - R) behandelt.

#### 4. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 B

Bedingt durch die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergeben sich einige Änderungen und Ergänzungen in der Planung. An den Grundzügen der Planung wird festgehalten.

- Ausbildung einer Vorgartenzone

Wie in vielen Anregungen gefordert, wird vor den neuen Wohngebäuden analog zur gegenüberliegenden Bebauung eine 5 m breite Vorgartenzone ausgewiesen.

- Zurücktreten der Penthousegeschosse

Die Penthousegeschosse, die das 4. Obergeschoss bilden, wurden so überarbeitet, dass sie zur Küchelstraße über 3 m breite Dachterrassen verfügen und so nochmals deutlich hinter der Straßenkante zurückbleiben.

- Studien zum Schattenwurf

Um die Auswirkungen auf die gegenüber liegende Bebauung zu dokumentieren, wurde durch das Architekturbüro Keidel eine detaillierte Schattenwurfstudie erstellt.

- Erhöhung der Stellplatzanzahl gemäß neuer Stellplatzsatzung 2014

Die Anzahl der in der Tiefgarage nachgewiesenen Stellplätze wurde gemäß den Anforderungen der geplanten Stellplatzsatzung von 2014 auf 44 erhöht. Der Nachweis von Fahrradstellplätzen wurde ebenfalls entsprechend der neuen Stellplatzsatzung durchgeführt.

- Ausweisung von Besucherstellplätzen auf dem Grundstück

Für die Besucher werden vor dem Technikgebäude der Telekom im rückwärtigen Grundstücksbereich vier Besucherstellplätze nachgewiesen.

- Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr

Die Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr wurde entsprechend der eingegangenen Anregung verbessert und in den Vorhabenplänen im südlichen Grundstücksbereich eingetragen.

- Verschiebung und Reduzierung der Nebengebäude

Die Nebengebäude wurden leicht verschoben und ihre Anzahl von drei auf zwei reduziert.

- Grünausstattung der Grundstücksfreiflächen und der Vorgartenzone

Die Grünausstattung der Grundstücksfreiflächen und der Vorgartenzone entlang der Küchelstraße wurde maßgeblich verbessert und in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt, der ebenso wie alle anderen Vorhabenpläne Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird.

- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestands

Die geplanten Nebengebäude wurden verschoben und der vorhandene Baumbestand so weit möglich in die Freiflächenplanung integriert. Insbesondere der Spitzahorn im südöstlichen Bereich des Grundstücks wird auf vielfachen Wunsch der Anwohner erhalten.

- Soziale Komponente im Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden muss, werden für mindestens 20 % der endgültigen Gesamtwohnfläche (ca. 500 m<sup>2</sup>) soziale Komponenten festgesetzt.

Diese Wohnungen werden familiengerecht und barrierefrei gestaltet und verbleiben für mindestens 10 Jahre ab Erstbezug im Eigentum der Gewobau Bamberg.

## 5. 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 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 B vom 02.04.2014 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie 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 und des Vorhabenträgers Gewobau bzw. ihrer Auftragnehmer des Planungsbüros plan & werk und des Architekturbüros Keidel 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 Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 B vom 02.04.2014 sowie den Entwurf der Begründung vom 02.04.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 B vom 02.04.2014 sowie zum Entwurf der Begründung vom 02.04.2014 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:**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

**Verteiler:**

Bamberg,  
Baureferat

Thomas Beese  
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....  
Uwe Vedder

.....  
Esther Sinnappoo