

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2014/1146-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 08.10.2014 Referent: Beese Thomas	
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 123 B</b>  <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Grundstück Augustenstraße Ecke Küchelstraße (Augustenhof)</b>  <b>Teilweise Änderung des Baulinienplanes Nr. 113 A</b>  <b>- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b>  <b>- Bericht über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>  <b>- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</b>  <b>- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB</b></p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.11.2014	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## 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 gestellt.

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.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 123 B wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert, der durch den vorgelegten Freiflächengestaltungsplan präzisiert wird.

### 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenates vom 02.04.2014 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom

02.04.2014 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 29.04.2014 bis einschließlich 03.06.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **3. Eingegangene Stellungnahmen**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein:

#### A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

##### 1. Ohne Einwände

- |                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| 1.1 PLEdoc GmbH                       | mit Schreiben vom 24.04.2014 |
| 1.2 Fachbereich Baurecht/Erschließung | mit Schreiben vom 30.04.2014 |
| 1.3 E.ON Netz GmbH                    | mit Schreiben vom 08.05.2014 |
| 1.4 Stadtjugendring Bamberg           | mit Schreiben vom 21.05.2014 |
| 1.5 Stadtwerke Bamberg                | mit Schreiben vom 23.05.2014 |
| 1.6 Garten- und Friedhofsamt          | mit Schreiben vom 26.05.2014 |
| 1.7 Bayernwerk AG                     | mit Schreiben vom 26.05.2014 |
| 1.8 Deutsche Telekom Technik GmbH     | mit Schreiben vom 27.05.2014 |

##### 2. Städtebau

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| 2.1 Bauordnungsamt/Denkmalpflege  | mit Schreiben vom 23.04.2014 |
| 2.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,<br>Dienststelle Bamberg, G23-Bauleitplanung (FNP)    | mit Schreiben vom 07.05.2014 |
| 2.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,<br>Dienststelle Bamberg, G23-Bauleitplanung (B-Plan) | mit Schreiben vom 07.05.2014 |
| 2.4 Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V.   | mit Schreiben vom 21.05.2014 |
| 2.5 Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V.   | mit Schreiben vom 22.05.2014 |
| 2.6 Immobilienmanagement  | mit Schreiben vom 27.05.2014 |
| 2.7 Bürgerverein Bamberg-Mitte e.V.   | mit Schreiben vom 29.05.2014 |
| 2.8 Regierung von Oberfranken, SG 24  | mit Schreiben vom 23.05.2014 |
| 2.9 Stadtheimatpfleger  | mit Schreiben vom 02.06.2014 |
| 2.10 Zentrum Welterbe Bamberg (ZWB)   | mit Schreiben vom 03.06.2014 |

##### 3. Soziale Belange

- |                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| 3.1 Stadtjugendamt                   | mit Schreiben vom 07.05.2014 |
| 3.2 Familienbeirat der Stadt Bamberg | mit Schreiben vom 04.06.2014 |

##### 4. Vorhandene Leitungen, Netze, Verkehrswege

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| 4.1 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH | mit Schreiben vom 24.04.2014 |
| 4.2 Bundesnetzagentur                         | mit Schreiben vom 21.05.2014 |

##### 5. Bauordnungsrecht

- |                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 5.1 Freiwillige Feuerwehr Bamberg | mit Schreiben vom 16.05.2014 |
|-----------------------------------|------------------------------|

##### 6. Natur- und Immissionsschutz

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| 6.1 Amt für Umwelt, Brand und Katastrophenschutz | mit Schreiben vom 27.05.2014 |
|--|------------------------------|

##### 7. Stadtgestaltungsbeirat

- |  |  |
|--|--|
| 7.1 Stadtgestaltungsbeirat der Stadt Bamberg in öffentlicher Sitzung vom 17.07.2014<br>(Stellungnahme siehe Protokoll) |  |
|--|--|

#### B. Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Verfahren 50 Schreiben eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch und anonym behandelt.

#### 4. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Als Ergebnis der öffentlichen Auslegung lässt sich folgendes zusammenfassen:

Die Mehrheit der Öffentlichkeit lehnt in ihren Stellungnahmen, wie bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die Bebauung aufgrund ihrer Höhe und Dichte (III Geschosse + zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach) ab. Die bisherigen Veränderungen im letzten Verfahrensschritt, wie die Ausbildung einer Vorgartenzone analog zur gegenüberliegenden Bebauung, der Erhalt nahezu aller Bäume, die deutliche Verbesserung der Grünausstattung, die Einarbeitung eines Schallschutzgutachtens und Studien zum Schattenwurf werden als nicht ausreichend angesehen.

Ein Teil der Bürger fordert in seinen Stellungnahmen ebenfalls, wie die städtische und staatliche Denkmalpflege, das Zentrum Welterbe, die Stadtheimatpflege, die Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg und den Bürgerverein Mitte, eine Einhaltung des Rahmenplans für das Haingebiet, vor allem hinsichtlich geneigter Dachformen.

Das Verfahren wurde zudem am 17.07.2014 im Stadtgestaltungsbeirat vorgestellt, um eine Stellungnahme insbesondere zur Fassadengestaltung zu erhalten. Ursprünglich war eine Behandlung im Stadtgestaltungsbeirat aufgrund des Engagements der Gewobau Bamberg, die bereits 2011 und 2012 in Abstimmung mit dem Baureferat eine städtebauliche Studie und eine alternierende Mehrfachbeauftragung durchgeführt hatte, für dieses Vorhaben nicht geplant gewesen.

Der Stadtgestaltungsbeirat äußerte sich in seiner Sitzung am 17.07.2014 dahingehend, dass das städtebauliche Konzept nochmals überarbeitet werden sollte und sich eher an einer Vorstudie des Vorhabenträgers vom 23.12.2011 (Planalternative 05 des Büros plan + werk) orientieren sollte, die eine geschlossene verdichtete Bebauung entlang der Küchelstraße und einen offenen Blockinnenbereich vorsah. Zusätzlich sollte diese Variante durch einen Anbau an die Brandwand des Gewobau-Gebäudes ergänzt werden.

Ganz anders als die Anwohner, die ihre Belange im Verfahren nicht ausreichend berücksichtigt sehen, ist der Stadtgestaltungsbeirat der Ansicht, dass die „Wünsche der Anwohner an der Küchelstraße in der Abwägung übergewichtet worden sind“ (vgl. Ergebnisprotokoll der Sitzung vom 17.07.2014, s. Anlage).

Aus Sicht des Baureferates sollten die teilweise konträren Stellungnahmen folgendermaßen bewertet werden.

Ein komplett neuer Entwurfansatz, entsprechend der Empfehlung des Stadtgestaltungsbeirates, stünde konträr zur Forderung der Anwohner, die eine weniger dichte und deutlich höhenreduzierte Bebauung fordern. Ein Erhalt der bestehenden Bäume wäre zudem in dieser Variante nicht möglich.

Das Stadtplanungsamt sieht eine weitere Schwierigkeit darin, dass dem Vorhabenträger, der seit 2011 intensiv im Projekt begleitet wurde und die Empfehlungen des Baureferats vor dem Hintergrund der bestehenden Einwände weitgehend umgesetzt hat, nach so langer Zeit nicht nahegelegt werden kann, nochmals ganz von vorn zu beginnen.

Ein geneigtes Dach, wie es von Teilen der Denkmalpflege und der Öffentlichkeit gefordert wird, hat den Nachteil, dass die gegenüberliegende Bebauung in der Küchelstraße stärker verschattet und die Bebauung insgesamt höher werden würde, als das bei einer Flachdachbebauung der Fall ist.

Die Baukörperhöhe sollte sich nicht allein an der gegenüberliegenden Bebauung orientieren. Denn bei städtebaulicher Betrachtung der beiden Blöcke östlich und westlich der Küchelstraße stellen die Reihenhäuser entlang der Küchelstraße eine Ausnahme dar. Die Bebauung entlang des Wilhelmsplatzes, der Augustenstraße, des Heinrichsdamms, der Ottostraße, der Amalienstraße und der Urbanstraße ist konstant durch eine höhere Geschossigkeit (bis zu V Geschosse) gekennzeichnet. Erst jenseits der Ottostraße schließt sich eine durchgehend niedrigere, nur II+D geschossige Reihenhausbauung an.

Auch muss das öffentliche Interesse gesehen werden, in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt eine eher dichte Bebauung zu verwirklichen, um die Innenstadt zu stärken und die „Stadt der kurzen Wege“ zu fördern.

Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Rahmenbedingungen ist die vorgeschlagene III-IV-geschossige Bebauung in ihrer Maßstäblichkeit sinnvoll und keinesfalls als überzogen oder störend zu bewerten.

Unter Würdigung dieser Sachverhalte wird seitens des Baureferats vorgeschlagen wie folgt zu verfahren:

- Der im ersten Verfahrensschritt überarbeitete städtebauliche Entwurf wird in seiner Form weiterverfolgt.
- Die Geschossigkeit wird beibehalten, auf eine durchgehende straßenbegleitende Bebauung wird verzichtet.
- Die Fassadengestaltung wird von der ursprünglichen horizontalen Betonung zu einer eher vertikalen Ausbildung mit stehenden Fensterformaten geändert, die dem Erscheinungsbild des Haingebietes besser entspricht.
- Das oberste Geschoss (Penthouse) erhält anstelle des Flachdachs ein flach geneigtes Walmdach und erfüllt so die Forderung nach einer Einhaltung des Rahmenplans für das Haingebiet, der auch für Neubauvorhaben geneigte Dächer vorsieht.  
Die vorgesehene Dachneigung von ca. 12° entspricht in der Neigung vielen bestehenden Dächern von Wohnhäusern im Hain.
- Aufgrund dieser Veränderung erhöhen sich die beiden Baukörper leicht, orientieren sich aber – wie im Rahmenplan Hain gefordert – an der (oberen) Traufe des Mansarddaches des benachbarten Gewobau-Gebäudes. Eine stärkere Verschattung der umliegenden Bebauung wird durch die flache Dachneigung vermieden.

Alle in die Planung eingearbeiteten Anregungen, die bereits nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3.1 BauGB) eingearbeitet wurden, werden übernommen. Dies sind im Einzelnen:

- Ausbildung einer fünf Meter breiten Vorgartenzone
- Zurücktreten der Penthousegeschosse
- Studien zum Schattenwurf (liegen in überarbeiteter Version vor)
- Erhöhung der Stellplatzanzahl gemäß neuer Stellplatzsatzung 2014, Nachweis von Fahrradstellplätzen
- zusätzliche Ausweisung von Besucherstellplätzen auf dem Grundstück
- Verschiebung und Reduzierung der Nebengebäude
- Verbesserung der Grünausstattung und der Vorgartenzone durch detaillierten Freiflächengestaltungsplan
- weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestands

## **5. Durchführungsvertrag**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger (Fa. Gewobau) und der Stadt Bamberg erforderlich. Im Durchführungsvertrag wurde neben Regelungen zur Übernahme von Kosten und Einhaltung von Fristen auch vereinbart, dass die Gewobau Bamberg 20% der endgültigen Gesamtwohnfläche, das sind 6 Wohnungen mit zusammen mind. 500m<sup>2</sup>, für mindestens 10 Jahre als Mietwohnungen im Eigentum behält. Für diese Wohnungen, die familiengerecht (mehr als 90m<sup>2</sup> Wfl/Whg.) und barrierefrei herzustellen sind, wurde vereinbart, dass die Basismiete bei Erstbezug den Betrag von 11,00 €/m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf.

Der Durchführungsvertrag wurde innerhalb der Verwaltung und mit dem Vorhabenträger abgestimmt und liegt in vom Vorhabenträger unterzeichneter Form vor.

## **6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Nach sorgfältiger Würdigung der unterschiedlichen und teils sehr konträren Stellungnahmen, kommt das Baureferat zu der Schlussfolgerung, dass der größtmögliche Kompromiss erarbeitet und planerisch umgesetzt wurde und empfiehlt in diesem Sinne abzuwägen.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan und Vorhabenplan beschränken sich auf die Ausbildung der Dächer (flach geneigtes Walmdach statt Flachdach) und der Fassaden (stärkere vertikale Gliederung statt horizontaler Bänder). Sie sind im Sinne der städtebaulichen Betrachtung von untergeordneter Natur und berühren die Grundzüge der bisherigen Planung nicht. Auf eine erneute öffentliche Auslegung der Planung kann daher verzichtet werden.

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 B vom 05.11.2014 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt auf Grund
  - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung, sowie
  - b) der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung,
  - c) der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVGl. S. 588) in der zuletzt geänderten Fassung
 den Bebauungsplan Nr. 123 B vom 05.11.2014, bestehend aus Planzeichnung, Text und Vorhabenplänen als Satzung, sowie die Begründung vom 05.11.2014.

## 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:

- Protokoll des Stadtgestaltungsbeirats vom 17.07.2014
- Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Planalternative 05 des Büros plan + werk