

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2014/1267-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 10.11.2014 Referent: Beese Thomas	
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 229 A Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs Teilweise Änderung des Baulinienplans 1 D und der Baulinie 5 C</p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.12.2014	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Bericht über die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Die Postler Wohnanlagen GmbH & Co KG, Lauter, hat als Vorhabenträger die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Flurnummer 1488 im Bereich der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs beantragt. Durch den Bebauungsplan 229 A, der eine Fläche von ca. 5200 m² umfasst, sollen die Voraussetzungen für den Bau von fünf Reihenhäusern (II Geschosse mit Staffelgeschoss) und drei Mehrfamilienhäusern (III – IV Geschosse) mit Tiefgarage geschaffen und das Bestandsgebäude in der Nürnberger Straße 9 planungsrechtlich gesichert werden.

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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan 229 A 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, Überarbeitete Fassung vom 28.10.2014) 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.

Für das Plangebiet wurde ein Rahmenplan erstellt, der den gesamten Blockinnenbereich erfasst und die Bebauung im ersten sowie einem möglichen zweiten Bauabschnitt darstellt. Dieser Rahmenplan wurde am 02.04.2014 im Bau- und Werksenat vorgestellt, als der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst wurde. Zum besseren Verständnis findet sich eine verkleinerte Abbildung des Rahmenplans in der Anlage zu diesem Sitzungsvortrag (Anlage 1).

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

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.

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 02.04.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Konzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 229 A in der Fassung vom 02.04.2014 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 29.04.2014 bis einschließlich 23.05.2014 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. Öffentlichkeit

Es gingen insgesamt 18 Schreiben aus der Bürgerschaft ein.

3.2. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. PLEdoc
mit Schreiben vom 24.04.2014
2. Bauordnungsamt/Denkmalpflege
mit Schreiben vom 24.04.2014
3. Bundesnetzagentur Dienstleistungszentrum B
mit Schreiben vom 06.05.2014
4. Stadtjugendamt
mit Schreiben vom 06.05.2014

5. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
mit Schreiben vom 07.05.2014
6. E.ON Netz GmbH
mit Schreiben vom 08.05.2014
7. FB 6A/E Fachbereich Baurecht – Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle
mit Schreiben vom 13.05.2014
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
mit Schreiben vom 13.05.2014
9. Freiwillige Feuerwehr Bamberg
mit Schreiben vom 16.05.2014
10. Amt 38 – Brand- und Katastrophenschutz
mit Schreiben vom 19.05.2014
11. Wirtschaftsförderung
mit Schreiben vom 20.05.2014
12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 21.05.2014
13. Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V.
mit Schreiben vom 21.05.2014
14. Stadtjugendring Bamberg
mit Schreiben vom 21.05.2014
15. Straßenverkehrsamt
mit Schreiben vom 22.05.2014
16. Zentrum Welterbe Bamberg (ZWB)
mit Schreiben vom 23.05.2014
17. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg
Entwässerung und Entsorgung
mit Schreiben vom 23.05.2014
18. Immobilienmanagement
mit Schreiben vom 23.05.2014
19. Stadtheimatpflege
mit Schreiben vom 23.05.2014
20. Stadtwerke Bamberg
mit Schreiben vom 14.04.2014
21. Bauordnungsamt Stadt Bamberg
mit Schreiben vom 26.05.2014
22. Entsorgungs- und Baubetrieb
Straßen- und Brückenbau
mit Schreiben vom 30.05.2014
23. Regierung von Oberfranken
mit Schreiben vom 02.06.2014
24. Wasserwirtschaftsamt Kronach
mit Schreiben vom 16.07.2014
25. Garten- und Friedhofsamt Stadt Bamberg
mit Schreiben vom 21.07.2014

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch und anonym (Bürger 1-18) behandelt (Anlage 2).

4. Vorstellung im Stadtgestaltungsbeirat

Das Projekt wurde seit Beginn des Verfahrens zweimal im Stadtgestaltungsbeirat vorgestellt. Die dort erarbeiteten Änderungsvorschläge wurden in den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 229 A übernommen. Sie werden im Folgenden kurz beschrieben.

Die Ergebnisprotokolle der Sitzungen des Stadtgestaltungsbeirats vom 17.07.2014 und vom 25.09.2014 finden sich in der Anlage (Anlage 3).

5. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 229 A

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 wurde festgehalten.

- Reduzierung der Geschossigkeit

Die Geschossigkeit des Hauses 3 verringert sich auf drei Geschosse, womit zahlreichen Anregungen von Bürgern ebenso entsprochen wird wie der Empfehlung des Stadtgestaltungsbeirats, im Plangebiet zur Akzentuierung des Quartiersplatzes nur einen höheren Punkt auszubilden.

- Umwandlung in Reihenhäuser

Haus 1, in der bisherigen Planung ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, wurde in fünf Reihenhäuser umgewandelt. Das dritte Obergeschoss wurde auf die nördliche Gebäudekante zurückgeschoben, wodurch im Süden größere Dachterrassen entstehen. Durch diese Maßnahme verringern sich die notwendigen Abstandsflächen zur bestehenden Bebauung des Katharinenhofs geringfügig.

- Wegfall bzw. Umplanung der Tiefgarage

Die zunächst unter Haus 1 geplante Tiefgarage, die von vielen Anliegern der angrenzenden Wohngebäude kritisch gesehen wurde, entfällt.

Die notwendigen Stellplätze konnten in der zweiten Tiefgarage unter den Häusern 2,3 und 4 nachgewiesen werden.

- Besucherstellplätze

Zusätzlich zu den Anforderungen der neuen Stellplatzsatzung werden fünf Stellplätze für Besucher gegenüber von Haus 1 nachgewiesen. Anders als im Konzept handelt es sich dabei um Längsparker; die Anzahl wurde im Vergleich zur ursprünglichen Planung von vier auf fünf erhöht.

- Nebengebäude

Nordöstlich der Reihenhausezeile (Haus 1) wurden zwei Nebengebäude für Müll angeordnet. Zusätzlich wurde ein weiteres Nebengebäude zwischen Haus 2 und dem bestehenden Gebäude Katharinenhof 5 eingeplant. Durch dieses Gebäude wird ein direkter Anbau an die bestehende Brandwand (Giebelseite) vermieden und durch die Ausbildung dieses „Gelenks“ die Anbindung an den Bestand verbessert.

- Immissionsschutz
Die Immissionsschutztechnische Untersuchung wurde in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Bamberg überarbeitet und die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend angepasst.
- Feuerwehr
Die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr wurden entsprechend der eingegangenen Anregung verbessert und in den Vorhabenplänen im südlichen Grundstücksbereich eingetragen.
- Poller
Um die theoretisch mögliche Durchfahrt zum historischen Katharinenhof sicher zu verhindern, wird an der Grenze ein Poller festgesetzt.
- Grünausstattung
Die Grünausstattung der Grundstücksfreiflächen wurde maßgeblich verbessert und in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt, der ebenso wie alle anderen Pläne Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.
Der Freiflächengestaltungsplan umfasst das gesamte Grundstück des Vorhabenträgers, auch die Bereiche, die im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf noch nicht erfasst werden, da sie für einen 2. Bauabschnitt vorgesehen sind. Diese Bereiche werden durch den Freiflächengestaltungsplan beplant und sollen als Spielplatz sowie als temporärer Platzbereich mit Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr genutzt werden.
- Spielplatz
Die bauordnungsrechtlich notwendigen Spielbereiche werden nicht mehr ausschließlich auf dem zentralen Quartiersplatz angeordnet, sondern durch die oben beschriebenen Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereichs abgedeckt. Die Details hierzu werden im Durchführungsvertrag erfasst und geregelt.
- Durchführungsvertrag
Neben vertraglichen Regelungen zu einzuhaltenden Fristen und zur Kostentragung wurde in den Entwurf des Durchführungsvertrags eine Sozialklausel eingeführt, die vorsieht die Gesamtwohnfläche des Bestandsgebäudes Nürnberger Straße 9 (ca. 600 m² bzw. 24 % der Wohnfläche im Plangebiet) für mindestens 10 Jahre im Eigentum des Vorhabenträgers zu belassen. Die Basismiete für die Wohnungen mit Größen zwischen 75 und 120 m² darf für mindestens 10 Jahre den Betrag von 9,00 €/m² nicht übersteigen.
Diese und weitere Vereinbarungen werden im Durchführungsvertrag festgelegt, der derzeit noch abgestimmt wird und bis zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen muss.

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

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 229 A vom 02.12.2014 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 Postler Wohnanlagen GmbH & Co KG, Lauter, bzw. ihrer Auftragnehmer, der Planungsgruppe Strunz und des Architekturbüros Geyer, 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. 229 A vom 02.12.2014 sowie den Entwurf der Begründung vom 02.12.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 229 A vom 02.12.2014 sowie zum Entwurf der Begründung vom 02.12.2014 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/n:

- Rahmenplan (DIN A 4) vom 02.04.2014 (Anlage 1)
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 2)
- Ergebnisprotokolle der Sitzungen des Stadtgestaltungsbeirates am 17.07.2014 und vom 25.09.2014 (Anlage 3)

Verteiler: