

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2015/1533-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 02.04.2015 Referent: Beese Thomas	
Bebauungsplanverfahren Nr. 229 A Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs Teilweise Änderung des Baulinienplans 2 D und der Baulinie 5 C		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.05.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 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 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.

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 und eine Immissionsschutztechnische Untersuchung erstellt. Bei der geplanten Wohnbebauung werden bisher schon beplante und versiegelte Flächen neu überplant. Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist daher kein formeller Umweltbericht notwendig.

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) kann bei einem Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im

Zuge der Berichtigung angepasst werden, 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.

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 und der Abwägungsprozess werden in der Sitzung des Bausenats durch die vom Vorhabenträger beauftragten Planer der Planungsgruppe Strunz erläutert.

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 Werkssenates vom 02.12.2014 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2014 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 12.01.2015 bis einschließlich 13.02.2015 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:

3.1 Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 13 Schreiben ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage zu diesem Sitzungsvortrag tabellarisch und anonym (Bürger 1-13) behandelt.

3.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Bayernwerk AG	mit Schreiben vom 13.01.2015
2. Bauordnungsamt/Denkmalpflege	mit Schreiben vom 14.01.2015
3. Wirtschaftsförderung	mit Schreiben vom 19.01.2015
4. Familienbeirat Bamberg	mit Schreiben vom 23.01.2015
5. Bay. Landesamt für Denkmalpflege	mit Schreiben vom 26.01.2015
6. Stadtjugendamt	mit Schreiben vom 28.01.2015
7. FB 6A/Erschließung	mit Schreiben vom 29.01.2015
8. Stadtwerke Bamberg	mit Schreiben vom 03.02.2015
9. Deutsche Telekom Technik GmbH	mit Schreiben vom 03.02.2015
10. Freiwillige Feuerwehr Bamberg	mit Schreiben vom 11.02.2015
11. Zentrum Welterbe Bamberg	mit Schreiben vom 12.02.2015
12. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 12.02.2015
13. Beirat für Menschen mit Behinderung	mit Schreiben vom 12.02.2015
14. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	mit Schreiben vom 13.02.2015
15. Immobilienmanagement	mit Schreiben vom 23.01.2015
16. Regierung von Oberfranken	mit Schreiben vom 23.02.2015
17. Stadtheimspflege	telefonisch am 06.03.2015
18. Amt 38 – Umweltamt	mit Schreiben vom 03.03.2015
19. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim	mit Schreiben vom 26.02.2015
20. PLEdoc GmbH	mit Schreiben vom 07.01.2015

4. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

Die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner wesentlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfs geführt.

Die geplante Entwässerung des Gebietes wurde von der Planungsgruppe Strunz nochmals überarbeitet und mit dem EBB abgestimmt. Die überarbeitete Fassung liegt den Vorhabenplänen bei.

Das vorliegende Gutachten zum Immissionsschutz wurde nach einer Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 23.02.2015 nochmals durch das Umweltamt der Stadt Bamberg überprüft. Die Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich des Immissionsschutzes wurden dabei als ausreichend bewertet.

Zum Schutz gegen Gewerbelärm und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden die erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN 4109 herangezogen und als zusätzliche Maßnahmen Fenstereinhausungen (s. g. Hafen-City-Fenster) im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bebauungsplan 229 A wurden lediglich einige Hinweise im Bereich des Denkmalschutzes zum Umgang mit Bodendenkmälern sowie Hinweise zum Wasserrecht entsprechend der eingegangenen Stellungnahme redaktionell ergänzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden ebenfalls einige Formulierungen ergänzt, um das Verständnis zu verbessern.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan und Vorhabenplan berühren die Grundzüge der bisherigen Planung nicht.

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 229 A in der Fassung vom 06.05.2015 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

5. Durchführungsvertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger (Postler Wohnanlagen GmbH & Co KG, Lauter) und der Stadt Bamberg erforderlich.

Im Durchführungsvertrag wurde neben Regelungen zur Übernahme von Kosten und Einhaltung von Fristen auch vereinbart, dass der Vorhabenträger ca. 24 % der endgültigen Gesamtwohnfläche, ca. 600 m² für mindestens 10 Jahre als Mietwohnungen im Eigentum behält. Für diese Wohnungen im sanierten Bestandsgebäude Nürnberger Straße 9 wurde vereinbart, dass die Basismiete bei Erstbezug den Betrag von 8,00 €/m² nicht übersteigen darf.

Weitere Regelungen betreffen Entwässerung, Erschließung, Stellplätze, Lärmschutz und Freiflächengestaltung.

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

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat 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 (GVGI. S. 588) in der zuletzt geänderten Fassung

den Bebauungsplan Nr. 229 A vom 06.05.2015, bestehend aus Planzeichnung, Text und Vorhabenplänen als Satzung sowie die Begründung vom 06.05.2015.

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:

Bericht über die Öffentliche Auslegung (Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen)

Verteiler: