

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2015/1800-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 31.08.2015 Referent: Beese Thomas	
Bebauungsplanverfahren Nr. 114 F Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Langer Straße und Franz-Ludwig-Straße "Quartier an der Stadtmauer"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.10.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Sachstandsbericht
- Antrag der Sparkasse Bamberg als Vorhabenträger auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- Billigung der Planung
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

Sachstand

Zuletzt befasste sich der Stadtrat in seiner Sitzung am 10.12.2014 mit dem „Quartier an der Stadtmauer“. Für die weitere Entwicklung des Areals der Sparkasse zwischen Langer Straße und Franz-Ludwig-Straße wurde einem im Vorfeld interfraktionell erarbeiteten „Detaillierten Anforderungsprofil“ (s. Anlage 1) zugestimmt.

Gleichzeitig stimmte der Stadtrat auf dieser Basis dem damaligen Konzept des Bieters Landholding Development AG / Dömges + Fischer Generalplanung GmbH (Stand: 29.11.2014) grundsätzlich zu.

Nach dem Scheitern der Verkaufsverhandlungen beschloss der Verwaltungsrat der Sparkasse im Juli 2015 das Areal nicht zu veräußern, sondern für den eigenen Bestand mit Hilfe der Sontowski + Partner GmbH aus Erlangen und der Dömges Architekten AG aus Regensburg selbst zu entwickeln und umzusetzen.

Antrag der Sparkasse Bamberg auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für die Schaffung des notwendigen Planungsrechts hat die Sparkasse Bamberg mit Schreiben vom 11.09.2015 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt (s. Anlage 2).

Mit dem Antrag hat sich die Sparkasse als Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten für die notwendigen Planungen und erforderlichen Gutachten sowie zur Durchführung eines Fassaden-Wettbewerbs bereit erklärt.

Planung

Das dem Antrag zugrunde liegende Konzept des Vorhabenplans aus dem Büro Dömges Architekten AG (s. Anlage 3) übernimmt die Grundzüge der Planung vom November 2014.

Den denkmalpflegerischen Belangen wird mit dem Erhalt der Stadtmauerreste in situ und dem Erhalt sowie der Sanierung und Ergänzung der Anwesen Hellerstraße 11, 13, 15 und Keßlerstraße 38 Rechnung getragen.

Die Planung gliedert sich neben den denkmalrelevanten zu sanierenden Bereichen an Hellerstraße (C) und Keßlerstraße (E) in drei Bauteile.

Bauteil A umfasst die Bebauung an der Langen Straße, die sich um einen Lichthof bis zur verlängerten Hellerstraße erstreckt. Im Erdgeschoss ist hier neben der Einfahrt/Ausfahrt zur Tiefgarage von der Hellerstraße ein Lebensmittelmarkt in einer Größe von ca. 1100 m² Nutzfläche vorgesehen. Eine öffentliche Durchwegung ausgehend von der Langen Straße durch den Markt soll während der Geschäftszeiten möglich sein. In den vier Obergeschossen ist ein Hotel der 2- bis 3-Sterne Kategorie mit ca. 140 Zimmern vorgesehen, das im Erdgeschoss an der Langen Straße seine Antrittsfläche hat.

Bauteil B an der Franz-Ludwig-Straße/Promenadestraße gliedert sich in ein straßenständiges Gebäude mit sechs Vollgeschossen (V+D) und eine rückwärtige Bebauung mit fünf Vollgeschossen (IV+D), die durch einen II-geschossigen, flachgedeckten Baukörper verbunden sind. Hier sind in Erd- und 1. Obergeschoss Flächen für den Einzelhandel in einer Gesamtgröße von ca. 1800 m² vorgesehen. Die darüber liegenden Geschosse sollen mit Wohnnutzungen belegt werden. Die öffentliche Durchwegung wird baulich als eingeschossige Fußgängerpassage sichergestellt, die den historischen Stadtmauerverlauf quert, Stadtmauerreste gestalterisch einbezieht und sich zur Keßlerstraße hin öffnet.

Zwischen diesen beiden Haupt-Bauteilen liegt eine kleine Freifläche, die im Westen durch die Brandwand der bestehenden Bebauung Hellerstraße 15, die eine II-geschossige Ergänzung im rückwärtigen Bereich in Verlängerung des Rückgebäudes Hellerstraße 13 erhält, begrenzt wird. Zur räumlichen Fassung dieses kleinen Platzes ist auf seiner östlichen Seite das viergeschossige (III+D) Bauteil D vorgesehen. Es soll im Erdgeschoss Lagerflächen für den Lebensmittelmarkt an der Langen Straße und in den Obergeschossen Wohnungen aufnehmen.

Eine öffentliche Durchwegung vom ZOB bzw. Franz-Ludwig-Straße zur Langen Straße mit Anbindung der Hellerstraße ist möglich, soll aber im Bereich des Bauteils an der Langen Straße auf die Geschäftszeiten beschränkt werden.

Im Tiefgeschoss aller 3 Bauteile, das sich von der Langen Straße bis zur Franz-Ludwig-Straße erstreckt, ist eine Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen, die die Bedarfe des Hotels und der Wohnungen abdecken soll. Öffentliche Stellplätze oder Stellplätze für den Einzelhandel sind explizit nicht vorgesehen.

Im Vergleich zur Planung der Landholding Development AG vom November 2014 wurde die Tiefgarage von ca. 70 auf 100 Stellplätze erweitert. Damit einhergehend wurden die Einzelhandelsflächen durch die Nichtmehr-Belegung des Tiefgeschosses und des II. Obergeschosses des Baukörpers an der Franz-Ludwig-Straße weiter reduziert, so dass in der Summe nunmehr nur noch ca. 3.000 m² Geschossfläche für den Einzelhandel realisiert werden sollen. Statt dem ehemals im Bauteil B für den Einzelhandel vorgesehenen II. OG sind nun zwei Wohngeschosse vorgesehen, sodass sich in Vorder- und Rückgebäude an der Franz-Ludwig-Straße die Ausnutzung um jeweils ein Geschoss erhöht.

Die ursprünglich angedachte Belegung der innenliegenden Freifläche als Quartiersplatz durch Gastronomie im Erdgeschoss des Bauteils D wird nun zugunsten von erdgeschossigen Lagerflächen für den Lebensmittelmarkt aufgegeben.

Mit dem Beschlussantrag soll der erste Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Das Plankonzept wird durch den Vorhabenträger und dessen Auftragnehmer in der Sitzung des Bau- und Werkssenates vorgestellt und näher erläutert.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates und der Vertreter des Vorhabenträgers zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat gibt dem Antrag der Sparkasse Bamberg auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes statt.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 114 F für das im Plankonzept vom 07.10.2015 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 114 F vom 07.10.2015.
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

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:

Anlage 1 – „Detailliertes Anforderungsprofil“ vom 05.12.2014

Anlage 2 – Antrag der Sparkasse Bamberg vom 11.09.2015

Anlage 3 – Vorhabenplanung – Dömges Architekten AG

Verteiler: