

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2015/2106-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 21.12.2015 Referent: Thomas Beese	
Bebauungsplanverfahren Nr. 114 F Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Langer Straße und Franz-Ludwig-Straße "Quartier an der Stadtmauer"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.01.2016	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
- Billigung des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 20.01.2016 als Grundlage des vom Vorhabenträger durchzuführenden Fassadenwettbewerbs

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Die Sparkasse Bamberg möchte das Areal zwischen Langer Straße und Franz-Ludwig-Straße „Quartier an der Stadtmauer“ mit Hilfe der Sontowski + Partner GmbH aus Erlangen und der Dömges Architekten AG aus Regensburg selbst entwickeln und umsetzen.

Für die Schaffung des notwendigen Planungsrechts hat die Sparkasse Bamberg mit Schreiben vom 11.09.2015 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Mit dem Antrag hat sich die Sparkasse als Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten für die notwendigen Planungen und erforderlichen Gutachten sowie zur Durchführung eines Fassadenwettbewerbs bereit erklärt.

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats vom 07.10.2015 wurde dem Antrag der Sparkasse Bamberg auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 114 F stattgegeben. Der Bau- und Werksenat billigte das vorgelegte Bebauungsplan-Konzept und den zugehörigen Vorhabenplan und beauftragte das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

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 Werksenats vom 07.10.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Rathaus Journal 22/2015 am 23.10.2015.

Der Vorhabenplan sowie das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 114 F in der Fassung vom 07.10.2015 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 26.10.2015 bis einschließlich 16.11.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligung befasste sich auch der Stadtgestaltungsbeirat am 10.12.2015 in öffentlicher Sitzung mit dem Vorhaben. Dabei stellten Herr Wießner vom Projektentwickler Sontowski + Partner GmbH und Herr Fischer vom Architekturbüro Dömges Architekten AG dem Gremium die Vorhaben-Planung vor. Die Anregungen des Stadtgestaltungsbeirates sind, wie die anderen Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, in Anlage 1 dargelegt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

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.

A.) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1. Bundesnetzagentur | mit Schreiben vom 26.10.2015 |
| 2. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim | mit Schreiben vom 27.10.2015 |
| 3. PLEDOC GmbH Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung | mit Schreiben vom 02.11.2015 |
| 4. FB 6 A – Baurecht – Zentrale Beschaffungs- und Vergabestelle Abteilung Erschließung | mit Schreiben vom 03.11.2015 |
| 5. Gewerbeaufsichtsamt Regierung von Oberfranken | mit Schreiben vom 03.11.2015 |
| 6. Gemeinde Bischberg | mit Schreiben vom 04.11.2015 |
| 7. Deutsche Telekom Technik GmbH | mit Schreiben vom 05.11.2015 |
| 8. Stadtbrandrat Freiwillige Feuerwehr Bamberg | mit Schreiben vom 06.11.2015 |
| 9. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West | mit Schreiben vom 09.11.2015 |
| 10. Referat 1 – Abt. Wirtschaftsförderung und Amt 15 – Amt für strategische Entwicklung und Konversionsmanagement | mit Schreiben vom 11.11.2015 |
| 11. Untere Denkmalschutzbehörde - Bauordnungsamt / Denkmalpflege | mit Schreiben vom 11.11.2015 |
| 12. Amt 38 – Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz | mit Schreiben vom 12.11.2015 |
| 13. Bürgerverein Bamberg Mitte e.V. | mit Schreiben vom 14.11.2015 |
| 14. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg | mit Schreiben vom 16.11.2015 |
| 15. Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V. | mit Schreiben vom 16.11.2015 |
| 16. Bauordnungsamt | mit Schreiben vom 16.11.2015 |
| 17. Beirat für Menschen mit Behinderung | mit Schreiben vom 13.11.2015 |
| 18. IHK Oberfranken | mit Schreiben vom 11.11.2015 |
| 19. Handelsverband Bayern | mit Schreiben vom 11.11.2015 |
| 20. Stadtheimatpflege | mit Schreiben vom 18.11.2015 |

- | | |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 21. Stadtwerke Bamberg | mit Schreiben vom 13.11.2015 |
| 22. Bayerisches Landesamt für
Denkmalpflege | mit Schreiben vom 25.11.2015 |
| 23. Regierung von Oberfranken | mit Schreiben vom 19.11.2015 |
| 24. Zentrum Welterbe Bamberg | mit Schreiben vom 24.11.2015 |
| 25. Amt 23 – Immobilienmanagement | mit Schreiben vom 03.12.2015 |
| 26. Stadtgestaltungsbeirat
der Stadt Bamberg | Protokollauszug der Sitzung vom
10.12.2015 |

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in Anlage 1 tabellarisch behandelt.

B.) Öffentlichkeit

Es gingen insgesamt 11 Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit ein. Aus Datenschutzgründen werden die jeweiligen Personen nicht namentlich aufgeführt und geschlechterneutral im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen als „Bürger A –K“ benannt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in Anlage 1 tabellarisch und anonym behandelt.

4. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Vorhabenplans

Bedingt durch die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Behandlung im Stadtgestaltungsbeirat sowie der weiteren Konkretisierung der Planungen ergeben sich Änderungen und Ergänzungen des Vorhabenplans vom 07.10.2015.

Zudem wurden parallel zur Fortentwicklung der Planungen die erforderlichen Gutachten präzisiert und abgestimmt, sodass sowohl hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen als auch dem Immissionsschutz belastbare gutachterliche Untersuchungen vorliegen.

Im Einzelnen wurden folgende Änderungen und Ergänzungen des Vorhabenplans vom 07.10.2015 vorgenommen.

Bauteil A (Lange Straße)

1. Die vertikale Erschließung im Gebäude wurde umgestellt. Die beiden Fluchttreppenhäuser (bisher im Süd-Westen und Nord-Osten situiert) werden nun im Nord-Westen und Süd-Osten geplant. Damit einhergehend entsteht der Hoteleingang nun an der Süd-Ost-Ecke des Gebäudes. Damit kann sich die Fassade entsprechend der ursprünglichen Flurstücksteilung wieder in drei Bereiche aufteilen, von denen jeder eine eigene Wertigkeit erhält:
 - Das westliche Drittel markiert im Erdgeschoss den Zugang zur Passage und den dem Lebensmittel-Einzelhändler zugeordneten Backshop.
 - Das mittlere Drittel ist dem Lebensmittel-Einzelhändler zugeteilt.
 - Im östlichen Drittel befindet sich der Zugang zum Hotel.
2. An der Nord-Ost-Ecke (im Übergang zum Gebäude D und östlich anschließend an dieses) entsteht ein ca. 50 m² großer erdgeschossiger Baukörper, der das Leergutlager für den Einzelhändler aufnimmt. Das Gebäude überschreitet geringfügig die Grenzbebauung des Nachbarn Lange Straße 31.

Bauteil B (Franz-Ludwig-Straße / Promenade):

1. Der nördliche Bereich von Bauteil B zur Franz-Ludwig-Straße und Promenadestraße wird um ein Geschoss reduziert. Die Wohnungsanzahl verringert sich um 5 Wohneinheiten.
2. Die Bodenplatte im Erdgeschoss, Bauteil B, wird um 15 cm angehoben.
3. Die Geschosshöhen der beiden Einzelhandelsgeschosse (EG, OG1) werden um je 12 cm angehoben.
4. Die Geschosshöhen im kompletten Bauteil B (Wohnbereich- OG2, OG3, DG) werden um 8 cm je Geschoss angehoben.

5. Die resultierenden Höhen sind
 - a. B nord: First 259,745 müNN
 - b. B nord Traufe 253,185 müNN
 - c. B süd First 259,09 / 259,43 müNN
 - d. B süd Traufe 252,945 / 253,945 müNN

Damit ergibt sich eine Abstufung der Gebäudehöhen von der Promenadestraße 7 um ca. ½ Geschoss zum geplanten Neubau Franz-Ludwig-Straße 12 und wiederum um ca. ½ Geschoss zum benachbarten Gebäude Franz-Ludwig-Straße 10.

6. Der südliche Bereich von Bauteil B wird an der Ostseite im Dachgeschoss um rund 20 m² verringert. Hier entsteht eine Dachterrasse. Ziel ist es, die Abstandsfläche zu den östlichen Nachbarn zu reduzieren.
7. Im dritten Obergeschoss des nördlichen Baukörpers wird die Balkonanlage als durchgehendes Band ausgebildet, mit der Möglichkeit für die beiden innenliegenden Wohnungen an die westliche Fassade zu gelangen. Damit ist der zweite Fluchtweg für eine Rettung über die Feuerwehrrleiter gewährleistet.

Bauteil C (Hellerstraße 11 -15):

1. Unterkellerungen werden entsprechend der Bestandssituation eingetragen. Die Neubauten Hellerstraße 11 – Vorder- und teilweise Rückgebäude, sowie Hellerstraße 15 – Rückgebäude erhalten keine neuen Keller.
2. Für die Mikwe wird ein eigener Raum konzipiert, der von der Nordseite einen separaten Zugang erhalten soll.
3. Die Trafoanlage für das Geviert, die sich derzeit in der Tiefgarage der Sparkasse befindet, wird in das erdgeschossige Zwischengebäude Hellerstraße 15 verlegt.
4. Soweit möglich werden Dachgeschosse ausgebaut.

Bauteil D (in Verlängerung der Hellerstraße):

Im Dachgeschoss wird die Anzahl der Wohnungen von 3 auf 2 reduziert.

Bauteil E (Keßlerstraße 38):

Über die Nutzung ist noch nicht entschieden. Es entstehen entweder Wohnungen oder eine Büronutzung. Auch eine Mischung aus Büro / Wohnen ist möglich.

5. Durchführung eines Fassadenwettbewerbs

Der Vorhabenträger hat sich zur Durchführung eines Fassadenwettbewerbs bereit erklärt. In Abstimmung mit dem Baureferat wurden die nachfolgenden sechs Architekturbüros

- Gerhard Wirth, Nürnberg
- ARC Architekten, Bad Birnbach
- Wörner Traxler Richter, Dresden
- Oliv Architekten, München
- Dömges und Partner, Regensburg
- MGF Architekten, Stuttgart

vom Vorhabenträger gebeten, Vorschläge für die Gestaltung der Fassaden zu den öffentlichen Räumen, also insbesondere zur Langen Straße und zur Franz-Ludwig-Straße / Promenadestraße sowie zur Hellerstraße und zum Quartiersplatz zu erarbeiten.

Den teilnehmenden Büros wird eine Bearbeitungszeit bis 26.02.2016 eingeräumt.

Das Preisgericht, das am 16.03.2016 eine Entscheidung treffen soll, setzt sich zusammen aus den

Fachpreisrichtern

- Frau Prof. Anne Beer, Dipl.-Ing. Architektin , München
- Frau Prof. Nadja Letzel, Dipl.-Ing. Architektin, Berlin / Nürnberg
- Herr Prof. Andreas Emminger, DPLG Architekt, Nürnberg
- Herr Baureferent Thomas Beese, Dipl.-Ing. Architekt, Bamberg

und den Sachpreisrichtern

- Herr Oberbürgermeister Andreas Starke, Verwaltungsratsvorsitzender der Sparkasse Bamberg
- Herr Bürgermeister Dr. Christian Lange
- Herr Direktor Stephan Kirchner, Vorstand Sparkasse Bamberg
- Herr Robert Wießner, Geschäftsführer S&P Office Development GmbH, Erlangen

Unterstützt wird das Preisgericht von Fachberatern, wie z.B. Vertretern der Denkmalpflege, sowie Fraktionsvertretern des Bamberger Stadtrates.

Über das Ergebnis des Fassadenwettbewerbs wird die Verwaltung im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes, der Billigung der Entwürfe des Vorhabenplans und des Bebauungsplans für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, berichten.

6. Durchführungsvertrag

Die über den Wettbewerb ausgewählte Fassadengestaltung wird Bestandteil des Vorhabenplans, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichten wird.

Die weiteren Inhalte des Durchführungsvertrages (Kosten, Fristen, Durchwegung, etc.) werden parallel zum Wettbewerb zwischen Vorhabenträger und Verwaltung abgestimmt.

7. Billigung des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 20.01.2016 als Grundlage des vom Vorhabenträger durchzuführenden Fassadenwettbewerbs

Es wird beantragt, die vorgeschlagene Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.01.2016 als Grundlage für den vom Vorhabenträger durchzuführenden Fassadenwettbewerb zu billigen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates 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 billigt den vorgestellten Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.01.2016 als Grundlage des vom Vorhabenträger durchzuführenden Fassadenwettbewerbs.

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:

- Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Vorhabenplan vom 20.01.2016 (Stand 21.12.2015)

Verteiler:

-