

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2016/0291-61-1	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 09.06.2016 Referent: Beese Thomas	
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 331 C</b> <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan</b> <b>Service Wohnen an der Kloster-Langheim-Straße</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.07.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

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

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 16.02.2015 hat die Raab Wohnbau GmbH, Ebensfeld als Vorhabenträger die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Flurnummer 5080/5 an der Kloster-Langheim-Straße 3-7 beantragt. Durch den Bebauungsplan 331 C sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von drei 3-5-geschossigen Wohngebäuden mit Tiefgarage geschaffen werden.

Durch die Umnutzung der gewerblichen Brachfläche in einem innerstädtischen Gebiet kann im Rahmen der Innenentwicklung neuer Wohnraum für Senioren geschaffen werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt ein Rahmenplan erarbeitet, der am 17.07.2014 erstmals im Stadtgestaltungsbeirat vorgestellt und in der Sitzung des Stadtgestaltungsbeirats am 20.01.2015 weiter konkretisiert wurde.

Das Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist es, nun auf Grundlage dieses Rahmenplans einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln.

Künftig kann hier ein Quartier entstehen, das durch die, auch im Flächennutzungsplan geforderte, zu verbessernde Grünausstattung, für die derzeitigen und künftigen Anwohner zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität führen wird.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist kein formeller Umweltbericht notwendig. Bei der geplanten Wohnbebauung werden bisher schon bebaute und versiegelte Flächen neu überplant. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann daher verzichtet werden.

Entsprechend der neuesten Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei einem Verfahren der

Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mehr notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst werden, wobei die Umwandlung von „gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ angedacht ist. Im Teilplan „Landschaftsplan“ ist derzeit ein Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung ausgewiesen. Dieser Vorgabe wird im Rahmen der Grünordnungsplanung entsprochen.

Die Planung des Architekturbüros Bär Kühhorn Architekten, Nürnberg sieht auf dem ca. 6.080 m<sup>2</sup> großen Grundstück die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 84 Wohnungen (Service - Wohnen) für Senioren vor. Die 3- bis 5-geschossigen Baukörper werden durch eine Tagespflege, ein Café und Büroräume ergänzt, die sich im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeflügels an der Kloster-Langheim-Straße befinden. Das Café soll auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und wird im Süden durch einen kleinen Außenbereich ergänzt.

Detaillierte Informationen zum Bauvorhaben der Raab Wohnbau GmbH sind den Vorhabenplänen des Architekturbüros Bär Kühhorn Architekten GmbH zu entnehmen. Die Fraktionen erhalten gesondert je ein Exemplar der Vorhabenpläne.

Die Planung wird in der Sitzung des Bausenats durch den Vorhabenträger, die Raab Wohnbau GmbH, Ebensfeld und das Architektenbüro Bär Kühhorn Architekten GmbH, Nürnberg, 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 08.07.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Konzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 331 C in der Fassung vom 08.07.2015 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 20.07.2015 bis einschließlich 10.08.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Da, aufgrund der Ferienzeit zahlreiche Bitten um Fristverlängerung im Stadtplanungsamt eingingen, wurde die Frist für Stellungnahmen bis einschließlich 16.09.2015 verlängert.

## **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 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| 1. Stadtwerke Bamberg<br>Energie- und Wasserversorgung GmbH                      | mit Schreiben vom 15.07.2015 |
| 2. Regierung von Oberfranken   | mit Schreiben vom 20.07.2015 |
| 3. Zentrum Welterbe Bamberg  | mit Schreiben vom 21.07.2015 |
| 4. Zweckverband für Rettungsdienst und<br>Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim | mit Schreiben vom 21.07.2015 |
| 5. Telekom Deutschland GmbH  | mit Schreiben vom 22.07.2015 |
| 6. PLEdoc GmbH   | mit Schreiben vom 24.07.2015 |
| 7. Senioren-und Generationsmanagement<br>der Stadt Bamberg                       | mit Schreiben vom 24.07.2015 |
| 8. Zweckverband Müllheizkraftwerk  | mit Schreiben vom 24.07.2015 |
| 9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege                                       | mit Schreiben vom 27.07.2015 |
| 10. Bayernwerk AG  | mit Schreiben vom 27.07.2015 |
| 11. Kabel Deutschland  | mit Schreiben vom 27.07.2015 |
| 12. Fachbereich 6A/Erschließung  | mit Schreiben vom 29.07.2015 |
| 13. Arbeitsgemeinschaft<br>der älteren Bürger Bambergs                           | mit Schreiben vom 01.08.2015 |
| 14. Bauordnungsamt/Denkmalpflege   | mit Schreiben vom 03.08.2015 |
| 15. Ordnungsamt Stadt Bamberg  | mit Schreiben vom 03.08.2015 |
| 16. Stadtgestaltungsbeirat   | mit Schreiben vom 03.08.2015 |

17. Bürgerverein Bamberg-Ost	mit Schreiben vom 05.08.2015
18. Familienbeirat der Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 05.08.2015
19. Immobilienmanagement Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 07.08.2015
20. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 10.08.2015
21. Beirat für Menschen mit Behinderung Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 10.08.2015
22. Wirtschaftsförderung Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 31.08.2015
23. Regierung von Oberfranken	mit Schreiben vom 14.09.2015
24. Amt für Umwelt-,Brand- und Katastrophenschutz, Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 14.09.2015

### 3.2 Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 5 Schreiben ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch und bei den Privatpersonen anonym (Bürger 1- 2) behandelt.

1. Einwender A	mit Schreiben vom 02.08.2015
2. Einwender B	mit Schreiben vom 10.08.2015
3. Einwender C	mit Schreiben vom 19.08.2015
4. Einwender D	mit Schreiben vom 15.09.2015
5. Einwender E	mit Schreiben vom 18.09.2015

## 4. **Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 331 C**

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten. Bedingt durch den Planungsfortschritt und die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Änderungen und Ergänzungen in der Planung:

### -Vergrößerung der Tiefgarage von 29 auf 41 Stellplätze

Für die Wohnungen benötigte Stellplätze werden nun komplett in der Tiefgarage nachgewiesen, was die Aufenthaltsqualität im Außenraum und die im Rahmenplan angedachte Wegeverbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer wesentlich verbessert.

Die erforderlichen Stellplätze für Tagespflege, Café, Car-Sharing und Besucher werden weiterhin oberirdisch nachgewiesen.

### -Verlagerung der Einfahrt der Tiefgarage

Die Verlagerung an die nördliche Grundstücksgrenze führt zu einer flexibleren Raumaufteilung für die Tagespflege, die auf Wunsch des Betreibers leicht vergrößert wurde. Der Zugang zu Tagespflege und Garten verbessert sich durch diese Maßnahme ebenfalls.

### - Unterbringung der Fahrräder im Erdgeschoss

Durch die Neuorganisation des Erdgeschossgrundrisses können nun fast alle Fahrradstellplätze ebenerdig nachgewiesen werden. Der Müll wird ebenfalls in Räumen im Erdgeschoss untergebracht, wodurch Nebengebäude weitgehend vermieden werden können.

### -Leichte Erhöhung der Geschossfläche (GF) im Bauteil B

Bedingt durch die Unterbringung der Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss, werden zwei Wohnungen jetzt im 4. Obergeschoss untergebracht, so dass sich die Geschossfläche dieses Gebäudeteils leicht erhöht (von 3150 m<sup>2</sup> auf 3300 m<sup>2</sup>)

### -Grünausstattung der Grundstücksfreiflächen

Die Grünausstattung der Grundstücksfreiflächen wurde verbessert und der Freiflächengestaltungsplan, der ebenso wie alle anderen Vorhabenpläne Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird, überarbeitet. Wesentliche Inhalte wurden zusätzlich in den Entwurf des Durchführungsvertrages übernommen.

-Entwurf des Durchführungsvertrages

Parallel zur Überarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan 331 C wurde der Entwurf eines Durchführungsvertrages erarbeitet, der den Mitgliedern des Bausenats vorliegt und vor Satzungsbeschluss unterschrieben werden muss.

-Soziale Komponente

Entsprechend den eingegangenen Anregungen im Bebauungsplanverfahren, wird im Durchführungsvertrag eine soziale Komponente festgelegt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mindestens 12 Wohneinheiten (und mindestens 600 m<sup>2</sup>) so zu verkaufen, dass der Käufer grundbuchgesichert für mindestens 10 Jahre diese Wohnungen indexgesichert für einen Brutto-Kaltnietpreis von max. 7,50 € monatlich vermietet. Der Stadt wird ein Mitspracherecht bei der Belegung eingeräumt

## **5. Durchführungsvertrag**

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 331 C ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bamberg erforderlich.

Wesentliche Bestandteile des Durchführungsvertrages sind:

- Maßnahmen zu Erschließung und Entwässerung
- Sicherheitsleistungen und Durchführungsverpflichtung
- Vereinbarung einer sozialen Komponente (s.o.)
- Nachweis der erforderlichen Stellplätze sowie eines Stellplatzes für Car-Sharing
- Maßnahmen zur Freiflächengestaltung und der Einbau von Mehrgenerationenspielgeräten
- Sicherung der im Rahmenplan angedachten Querverbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer

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

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 331 C vom 06.07.2016 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 Bausenat nimmt den Bericht des Baureferates und des Vorhabenträgers Raab Wohnbau GmbH, Ebensfeld bzw. ihres Auftragnehmers des Architekturbüros Bär Kühhorn Architekten GmbH, Nürnberg zur Kenntnis.
2. Der Bausenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3. Der Bausenat 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 Bausenat beauftragt das Baureferat den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 331 C vom 06.07.2016 sowie den Entwurf der Begründung vom 06.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bausenat beauftragt das Baureferat, zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 331 C vom 06.07.2016 sowie zum Entwurf der Begründung vom 06.07.2016 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

### 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:** Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

**Verteiler:**