

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2016/0308-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 15.06.2016 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
06.07.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Bericht über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Billigung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114 F
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung und Verfahrensverlauf

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 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.

In der Bau- und Werksenatssitzung vom 20.01.2016 wurde über die Anregungen, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen waren, berichtet und den vorgeschlagenen Behandlungen zugestimmt. In dieser

Sitzung wurde auch der aufgrund der Anregungen überarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.01.2016 als Grundlage des von der Vorhabenträgerin durchzuführenden Fassadenwettbewerbs gebilligt.

In der Bau- und Werksenatsitzung am 06.04.2016 wurde über das Ergebnis des Fassadenwettbewerbs berichtet, das in den Vorhabenplan zu übernehmen war. Weiterhin wurde beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats vom 06.04.2016 wurde die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Rathausjournal 09/2016 am 22.04.2016.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 114 F in der Fassung vom 06.04.2016 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 02.05.2016 bis einschließlich 03.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls in diesem Zeitraum beteiligt.

3. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der **Anlage** tabellarisch behandelt.

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Gemeinde Markt Hirschaid, mit Schreiben vom 21.04.2016
2. Gewerbeaufsichtsamt, Regierung Oberfranken, mit Schreiben vom 26.04.2016
3. PLEdoc GmbH Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung, mit Schreiben vom 02.05.2016
4. Bundesnetzagentur, mit Schreiben vom 03.05.2016
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 10.05.2016
6. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, mit Schreiben vom 10.05.2016
7. Handwerkskammer für Oberfranken, mit Schreiben vom 18.05.2016
8. Amt 23 – Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 11.05.2016
9. Gemeinde Hallstadt, mit Schreiben vom 14.05.2016
10. UDSchB Bauordnungsamt/Denkmalpflege, mit Schreiben vom 19.05.2016
11. Stadtbrandrat Freiwillige Feuerwehr Bamberg, mit Schreiben vom 20.05.2016
12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 30.05.2016
13. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 25.05.2016
14. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg, mit Schreiben vom 03.06.2016
15. Bürgerverein Bamberg Mitte e.V., mit Schreiben vom 02.06.2016
16. Beirat für Menschen mit Behinderung, mit Schreiben vom 02.06.2016
17. Amt 15 - Amt für strategische Entwicklung und Konversionsmanagement und Referat 1 - Abt. Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 01.06.2016

18. Bayernwerk AG Netzcenter Bamberg, mit Schreiben vom 31.05.2016
19. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 31.05.2016
20. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 01.06.2016
21. Verkehrsclub Deutschland e.V., mit Schreiben vom 02.06.2016

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 Abwägung als „Bürger A - K“ benannt.

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

4. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans Nr. 114 F

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise und der Weiterentwicklung der Planungen haben sich Änderungen, Ergänzungen und Fortschreibungen zum Planstand 06.04.2016 ergeben. Im Einzelnen umfasst dies:

Vorhabenplan

Gebäude A:

Fassade:

1. Erhöhung der Traufe um ca. 50 cm im Bezug auf den Stand des Wettbewerbs, um weiterhin die Nutzung des Treppenraumes im Hotel zu gewährleisten (zieht keine Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan mit sich).
2. weitere Gliederung der Fassade durch zusätzliches gestalterisches Element, einem 2-teiligen Traufgesims um die vom Grundriss her führende Erhöhung der Traufkante zu kaschieren
3. Verschieben der Eingangssituation des Hotels, um die Flächen der geplanten Nutzungseinheiten nicht zu beeinträchtigen.
4. Neuer Eingang zum Einkaufsmarkt in Fassade des Mittelhauses -> Betonung dessen durch die größeren Fenster über dem Zugang

Gebäude B:

1. Da die Feuerwehr erhebliche Einwände zu den Aufstellflächen hinter dem Gebäude Kesslerstraße 38 äußerte, wurde zur Sicherstellung der Entfluchtung eine außenliegende Treppe an der nördlichen Fassade des Bauteils Bsüd vorgesehen.
2. Um im vierten Obergeschoss des Bauteils Bsüd auf eine Anbindung auf die außenliegende Treppe verzichten zu können, wurden zwei Wohneinheiten von ca. je 85 m² und 58 m² durch eine größere Wohneinheit von ca. 100 m² und einen zusätzlichen Bereich mit Abstellräumen ersetzt.
3. Fassade:
Vergrößerung der Fenster in den Wohngeschossen, um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten.

Bebauungsplan

Im Planteil:

- Keine Änderungen

Im Textteil unter Hinweise:

In 9. Bodendenkmäler

- Erfordernis der Erlaubnis nach Art. 7 DSchG und Anzeigepflicht nach Art. 8 DSchG in der Reihenfolge des Gesetzestextes angepasst

Begründung

In 1. Anlass der Planung

- Bearbeitungsstand Schalltechnischer Bericht (BASIC) angepasst (15.06.2016), Anlieferung des Hotels ergänzt, textliche Darstellung des Fahrverkehrs der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage; keine Änderung des Fazits

In 2.2.5. Denkmalschutz

- Hinweis, dass sämtliche Denkmalsubstanz als Kulturgut zu berücksichtigen ist
- Aktennummern der Bodendenkmäler
- Zusammenfassung der Beschreibung Rückgebäude Hellerstraße 13 mit Gebäudeteil hinter Hellerstraße 11

In 2.3.6. Immissionen

- Bearbeitungsstand Schalltechnischer Bericht (BASIC) angepasst (15.06.2016), Anlieferung des Hotels ergänzt, textliche Darstellung des Fahrverkehrs der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage; keine Änderung des Fazits

In 4.2. Verkehrliche Erschließung

- Beschreibung Hotelanfahrt

In 4.7. Bauliche Gestaltung

- Ergebnis Fassadenwettbewerb
- Denkmalverträglichkeit des Wettbewerbsergebnisses

In 4.9. Immissionsschutz

- Bearbeitungsstand Schalltechnischer Bericht (BASIC) angepasst (15.06.2016), Anlieferung des Hotels ergänzt, textliche Darstellung des Fahrverkehrs der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage; keine Änderung des Fazits

In 5. Wesentliche Auswirkungen

- Umgang mit dem „Ensemble Altstadt“, Fassadenwettbewerb

Schalltechnisches Gutachten

Der Schalltechnische Bericht der Fa. BASIC wurde mit Datum 15.06.2016 auf die weiterentwickelte Planung angepasst. Die Anlieferung des Hotels erfolgt nun über eine Anlieferbucht in der Langen Straße, deren Herstellung im Zuge der Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger über den Durchführungsvertrag vereinbart wird.

An der gutachterlichen Einschätzung, dass bei Berücksichtigung der Lösungsvorschläge und Vorgaben sowie den baulichen Auflagen eine verträgliche Integration des Vorhabens gewährleistet werden kann, wird festgehalten.

Bei den vorgenommenen Änderungen, Ergänzungen und Fortschreibungen handelt es sich lediglich um geringfügige Änderungen redaktioneller und klarstellender Natur, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und keine erneute Auslegung erfordern.

Die Planung kann daher zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

5. Durchführungsvertrag:

Der Durchführungsvertrag wurde seit der letzten Behandlung im Bau- und Werkssenat am 06.04.2016 weiter verhandelt.

Zum Verhandlungsstand vom 06.04.2016 haben sich nachfolgende Änderungen ergeben:

Denkmäler im Plangebiet

Da die Festlegungen zur Sanierung des Denkmalbestandes und des Erhalts der Stadtmauerreste einem noch laufenden Abstimmungsprozess mit den Denkmalbehörden unterliegen, verpflichten sich die Vertragsparteien, das Ergebnis der Abstimmung bis zum 31.10.2016 in einem Ergänzungsvertrag nieder zu legen.

Umbaumaßnahmen der äußeren Erschließung

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Zuge der Baudurchführung des Vorhabens auch Umbau und Anpassung der äußeren Erschließung sowohl in der Promenadestraße als auch in der Langen Straße. In der Langen Straße wird die Bushaltestelle zu einer Kap-Haltestelle für zwei Busse umgebaut, sodass sich im Anschluss an die Bushaltestelle auch eine Anlieferzone realisieren lässt.

Spielplatzflächen

Die nach BayBO notwendigen Spielplatzflächen werden nach den Regelungen der Spielplatzsatzung abgelöst. Die Ablösemittel werden seitens der Stadt zur Aufwertung und zum Unterhalt des Spielplatzes im Harmoniegarten verwendet.

Sozialklausel

Die Vorhabenträgerin erklärt sich nun bereit, für 10% der neu erstellten Wohnungen (kein Ansatz der zu sanierenden Wohnungen im Bestand), das sind ca. 270 m² Wohnfläche, eine Mietbindung auf 10 Jahre zu akzeptieren. Demnach beträgt der Brutto-Kalt-Mietpreis für diese Wohnungen für die ersten drei Jahre max. 9,80 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Danach sind Mietsteigerungen nur im Rahmen der Steigerung der Löhne und Gehälter möglich. Als Vergleichsgröße werden Steigerungen im kommunalen öffentlichen Dienst in Bayern herangezogen. Die Wohnungen mit einer Mindestgröße von 60 qm Wohnfläche sind an Familien (auch Alleinerziehende) mit mindestens einem Kind zu vermieten.

Der Durchführungsvertrag ist aus Sicht der Verwaltung endabgestimmt und liegt vom Vorhabenträger unterschrieben vor.

Es wird die Billigung des Durchführungsvertrages erbeten.

6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Es wird beantragt, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114 F vom 06.07.2016 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates und des Vorhabenträgers zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Bau- und Werkssenat billigt den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114 F
4. Der Bau- und Werkssenat beschließt aufgrund
 - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2010-1-1-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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114 F vom 06.07.2016, bestehend aus Planzeichnung, Text und Vorhabenplan sowie Begründung vom 06.07.2016, als Satzung.

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.

Verteiler:

-