

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2010/1287-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      27.09.2010</p> <p>Referent:                    Lang Harald (stv.)</p> <p>Amtsleiter:                Lang Harald</p> <p>Sachbearbeiter:         Raedlein Mirko</p>						
<p><b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 330 C</b>  <b>VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT</b>  <b>GRÜNORDNUNGSPLAN</b>  <b>ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 330 B</b>  <b>für das Gebiet zwischen Nördlich der Starkenfeldstraße, westlich des</b>  <b>Berliner Rings und südlich der Pödeldorfer Straße</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.10.2010</td> <td>Stadtentwicklungssenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	13.10.2010	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
13.10.2010	Stadtentwicklungssenat	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
- Billigung der Planung
- 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. 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 Stadtentwicklungssenates vom 21.04.2010 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Bebauungsplankonzept Nr. 330 C in der Fassung vom 21.04.2010 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 10.05.2010 bis 31.05.2010 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

##### **2. Eigentumsverhältnisse**

Im Finanzsenat vom 28.09.2010 wurden die noch benötigten Grundstücksverkäufe an den Investor genehmigt. Somit kann von einer Verfügungsgewalt der Investoren über die zu bebauenden Grundstücke ausgegangen werden.

### **3. Durchführungsvertrag und Erschließungsvertrag**

Durchführungsvertrag und Erschließungsvertrag werden als zwei gesonderte Verträge erstellt, da der Erschließungsbereich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 330 B liegt. Die Verträge werden durch den Fachbereich 6A betreut. Der Durchführungsvertrag wird im nächsten Verfahrensschritt (Bericht über die öffentliche Auslegung) vorgelegt.

### **4. 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.

1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
  - Regierung von Oberfranken mit dem Schreiben vom 25.05.10
  - EON-Netz GmbH mit dem Schreiben vom 19.05.10
  - EON Bayern AG mit dem Schreiben vom 07.05.10
  - PLEdoc mit dem Schreiben vom 25.05.10
  - Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH mit der Email vom 27.05.10
  - Kabel Deutschland GmbH mit der Email vom 20.05.10
  - Industrie- und Handelskammer für Oberfranken, Bayreuth mit dem Schreiben vom 28.05.10
  - Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasser- versorgungs GmbH mit dem Schreiben vom 26.05.10
  - Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg/ Forchheim ZRF mit dem Schreiben vom 27.05.10
  - FB 6A/E mit dem Schreiben vom 25.05.10
  - EBB mit dem Schreiben vom 01.06.10
  - Umweltamt der Stadt Bamberg mit dem Schreiben vom 04.06.10
  - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 10.05.2010
  
2. Öffentlichkeit
  - Edwin Stadter mit dem Schreiben vom 26.05.10

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

### **5. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplanes Nr. 330 C vom 21.04.2010**

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

Am 20.07.2010 fand mit den Ämtern 38, 61, 80 Referat 5 ein Abstimmungsgespräch statt, bei dem, auf Grundlage eines überarbeiteten Gestaltungskonzeptes der Parkplatzflächen, Zustimmung zum Freiflächengestaltungsplan des Architekturbüros Keidel gegeben wurde. Dies begründet sich in fehlenden alternativen Bepflanzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung und des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Baufeldes im Bestand. Alternativen wurden nicht für tragfähig erachtet. Der Einbau von Unterflurgittern wird bei Erforderlichkeit durch den Vorhabenträger sichergestellt.

Das Entwurfsprinzip Parkplatzbepflanzung gilt für den gesamten aufliegenden Geltungsbereich, daher

wird die Textliche Festsetzung GOP Nr. 3 (Durchgrünung von Stellplätzen) wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Durchgrünung von Stellplätzen und entlang von Straßen:

*„Die Durchgrünung in Form von Baumpflanzungen ist der Art, Anzahl und dem Standort nach in der im Grünordnungsplan dargestellten Form auszuführen.“*

- Der Baurahmen im Bereich des Mischgebietes an der Pödeldorfer Straße ist erweitert worden. Für die Obergeschosse wurde ein 3,00 m längeres Baurecht berücksichtigt. Für das geplante Treppenhaus an der Pödeldorfer Straße ist der Baurahmen angepasst worden.
- Die Baugrenzen der Südseite der Bebauung Pödeldorfer Straße und der Nordseite der Bebauung Starkenfeldstraße werden um die Flächen der Balkone über den Großteil der jeweiligen Fassade verlängert, sodass die Anordnung der Balkone ohne separate Baugenehmigung ermöglicht wird.
- Sämtliche Vordächer der Märkte wurden aus dem Vorhabenplan in den Bebauungsplan übernommen und dort planungsrechtlich gesichert.
- Die Festsetzung: „Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig“, wurde aus dem Festsetzungskatalog herausgenommen, um im Mischgebiet für das Satteldach diese zu ermöglichen.
- Die Baugrenze des fünften Vollgeschosses an der Starkenfeldstraße ist im Norden auf die Gebäudekante erweitert worden, da dort eine Laubengangerschließung mit Verglasung ermöglicht werden soll.
- Die Festsetzung „geschlossene Bauweise“ wird aus dem Festsetzungskatalog herausgenommen, da die Bebauungsmöglichkeit durch die vorgegebenen Baugrenzen und dem entsprechenden Vorhabenplan ausreichend fixiert ist.
- Die Flächenausweisung für die Tiefgarage ist mit den Ein- und Ausfahrten bzw. der Unterbauung des westlichen Baurahmens erweitert worden. Die geplante Tiefgarage unter der Bebauung Starkenfeldstraße wird in einer Breite von 17,5 m unter dem gesamten mehrgeschossigen Gebäuderiegel dargestellt.
- In den Textteil des Bebauungsplanes wird ein Hinweis aufgenommen, dass die bestehenden Telekommunikationsanlagen zu schützen bzw. zu sichern sind und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
- Die irreführende Formulierung in der Begründung wird dahingehend korrigiert, dass das nördliche Baufeld über die Pödeldorfer Straße bzw. die neu zu schaffende Zufahrt Parkplatz und der südliche Bereich EDEKA und Bürogebäude über eine noch herzustellende nördliche Verlängerung der Katzheimer Straße (Arbeitstitel) erschlossen wird.
- Die Baukante wird entlang der Starkenfeldstraße auf 6,0 m zurückgenommen; Gehölzpflanzungen gemäß Bepflanzungsplan werden vorgenommen.
- Es erfolgt eine Aufnahme der Planänderungswünsche von Herrn Stadter mit Fixierung einer Ausbildung eines Flachdaches im Bereich des Neubaus. Ausweisung eines zusätzlichen Baukörpers (die übrigen Baufelder bleiben unverändert gemäß Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes)
- Die textliche Festsetzung 9.4 wird dahingehend geändert, dass Werbeanlagen nur im Erdgeschoss und den dafür vorgesehenen Flächen an den Fassaden (siehe Vorhabenplan) angebracht werden dürfen. Funktionsfremde Werbung und Dachwerbung sowie Plakatanschlagtafeln sind unzulässig. Hinsichtlich der Werbeanlagen im Geltungsbereich wurden im Vorhabenplan Flächen markiert auf denen Werbeflächen möglich sind.
- Die maximal zulässigen Verkaufs- und Geschossflächen werden im Zuge des Durchführungsvertrages fixiert. In die Begründung werden die maximalen Obergrenzen aufgenommen.

- Die Festsetzung zur Errichtung von Gründächern wird aus dem Grünordnungsplan herausgenommen.

**5. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen  
 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**

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und den Planentwurf mit Begründung vom 13.10.2010 zu billigen.

Es wird beantragt für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 330 C vom 13.10.2010 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und 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.

**II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtentwicklungssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3. Der Stadtentwicklungssenat 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 Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 330 C vom 13.10.2010 sowie den Entwurf der Begründung vom 13.10.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 330 C vom 13.10.2010 sowie zum Entwurf der Begründung vom 13.10.2010 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:

Bamberg, 10.2010  
 Baureferat

(Harald Lang)  
 stv. Baureferent

Stadtplanungsamt: .....  
 (Harald Lang)

.....

**Anlage/n:**

- Behandlung der eingegangenen Anregungen in tabellarischer Form