

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2016/0601-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	16.11.2016
		Referent:	Beese Thomas
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F für das Gebiet zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße im Bamberger Haingebiet - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB - Beschluss einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB</p>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.12.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Bamberger Haingebiet und umfasst das Quartier südlich der Amalienstraße, westlich der Herzog-Max-Straße, nördlich der Ottostraße und östlich der Schützenstraße. Das gesamte Haingebiet steht als Bestandteil des Stadtdenkmals gem. Art. 1 Abs. 3 Bay. Denkmalschutzgesetz unter Schutz.

Anlass der Planung

In den Jahren 2011 bis 2013 wurde für das Haingebiet eine städtebaulich-denkmalflegerische Rahmenplanung erarbeitet, deren Leitlinien laut Beschluss des Bau- und Werksenates vom 03.07.2013 der weiteren baulichen Entwicklung im Haingebiet zu Grunde zu legen sind.

Der Rahmenplan, der das Plangebiet in Bestandsanalyse und Zielplanung als Teil des Quartiers 3 definiert, stellt unter den Themen Zielaussagen und Potentiale folgendes für den Baublock westlich der Herzog-Max-Straße fest (s. Anlage 1).

Zielaussagen:

Aufgrund des flächendeckenden, wertvollen historischen Bestandes liegt das Hauptziel in der Bewahrung des Quartiers. Der Erhalt der Baudenkmale, der stadtbild- und der stadtstrukturprägenden Gebäude, insbesondere der historischen Neben- und Hintergebäude, sowie der historischen Einfriedungen ist anzustreben. Dasselbe gilt für die historisch bedeutsamen Grünflächen. Aus stadtstrukturell-ökologischen Gründen sollte auch die übrige Grünausstattung erhalten werden.(...)

Eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers kann durch unterschiedliche Maßnahmen erfolgen. Eine empfindliche Störung des städtebaulichen Gefüges besteht durch das überdimensionierte Scheibenhochhaus Schützenstraße 23 sowie den zurückgesetzten, eingeschossigen Vorbau Ottostraße 11 (...). Anzustreben wäre eine Reparatur des Straßenbildes der Ottostraße durch die Schließung der Baulücke zwischen den Häusern Nr. 9 und Nr. 15 durch ein Objekt, das die ursprünglich festgesetzte Baulinie einhält, den Abstand zu den Nachbarbauten bewahrt und sich in Traufhöhe und Dachausbildung an der umgebenden historischen Bebauung orientiert. Langfristig sollte der Rückbau des Scheibenhochhauses Schützenstraße 23 auf ein stadtbild- und denkmalverträgliches Maß angestrebt werden.

Als weitere Maßnahme sollte eine Verbesserung der Grünausstattung auf diversen Privatgrundstücken (z.B. Amalienstraße 9, 14 und 20/22, Schützenstraße 21, Ottostraße 15, 21 und 25) durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen angestrebt werden.

Potentiale:

*Eine bauliche Verdichtung des Quartiers könnte im Bereich der Grundstücke Schützenstraße 19 (ehemalige Altenpflegeschule) und 21 (Sozialstation) erfolgen. Das Anwesen Schützenstraße 19 fügt sich nicht in das Straßenbild ein (...). Ein Ersatzbau sollte die Traufhöhe der benachbarten Einzeldenkmale Nr. 15 und 21 nicht überschreiten und sich in der Dachausbildung daran orientieren. Das stadtbildprägende Nebengebäude Schützenstraße 21 an der Grundstücksgrenze zu Nr. 23 sollte unbedingt erhalten werden. Eine eventuell zu errichtende Hinterbebauung sollte sich ihrer Höhe der umgebenden Vorderhausbebauung unterordnen. Die Dachausbildung sollte keineswegs als Flachdach erfolgen, wie im Fall der dadurch störenden Hinterbebauung Herzog-Max-Straße 34a und 34b (...), sondern sich am umgebenden historischen Bestand orientieren. Es empfiehlt sich, im Gegenzug zur Versiegelung oder Bebauung von Grünflächen die ausgedehnten Kfz-Abstell- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken Schützenstraße 19 und 21 zu reduzieren. Tiefgaragen sollten möglichst unter der Bebauung angelegt werden, um die Möglichkeit zur Bepflanzung mit Bäumen zu geben.
(...)*

Ziele der Planung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan, lediglich entlang der Straßen gibt es die Baulinien Nr. 52 A (aus dem Jahr 1890), 52 D (aus dem Jahr 1955) und 68 A (aus dem Jahr 1889), die lediglich die Straßenverläufe definieren und keine weiteren Aussagen zur Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke treffen. Daher sind Bauvorhaben im fraglichen Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und von einigen Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten, Schule, sonstige soziale Einrichtung) überlagert wird, nach § 34 BauGB zu beurteilen, wodurch eine Einflussnahme auf die städtebauliche Gestaltung nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Um die im Rahmenplan für das Haingebiet definierten Ziele im Plangebiet langfristig zu erreichen und zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes als notwendig erachtet. Im Rahmen dieser Planung kann die Bewahrung des Quartiers mit seinen Baudenkmalen und stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäuden sowie die angestrebte Reparatur des Straßenbildes der Ottostraße und die Orientierung von Neubauten an der umgebenden historischen Bebauung planerisch vorbereitet und planungsrechtlich gesichert werden. Zudem lassen sich über die Festlegung der Nutzungsarten auf Grundlage der BauNVO die Vorhaben im Plangebiet zukünftig leichter steuern, indem beispielsweise als Ausnahmen zulässige Nutzungen für nicht zulässig erklärt werden können.

Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren beabsichtigt die planungsrechtliche Definition des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet.

Da der Geltungsbereich lediglich eine Fläche von ca. 1,9 ha umfasst und das planerische Ziel im Wesentlichen in der Sicherung der vorhandenen Bebauung auf der Grundlage des städtebaulich-denkmalpflegerischen Rahmenplans besteht, kann der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es kann daher von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Um-

weltberichtetes abgesehen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits durchgängig als Wohnbaufläche dar, die von einzelnen Flächen für Gemeinbedarf überlagert wird. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt, ein Teiländerungsverfahren ist nicht notwendig.

Die zwischenzeitlich entfallenen Gemeinbedarfsnutzungen „Schule“ und „sonstige soziale Einrichtung“ können im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Zur Sicherung der planerischen Ziele ist es zielführend eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen. Dabei ist es gemäß § 14 Abs. 2 BauGB möglich, auch Ausnahmen von der Veränderungssperre zuzulassen. Eine Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Anträge der SPD-Stadtratsfraktion und der BA-Stadtratsfraktion Beschluss des Bau- und Werkssenates vom 09.11.2016

Mit Schreiben vom 07.11.2016 stellte die SPD-Stadtratsfraktion zu einem in der Sitzung des Bau- und Werkssenates vom 09.11.2016 behandelten Bauvorhaben im Plangebiet (Schützenstraße 23) folgenden Antrag:

Es ist für den genannten Bereich ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die entsprechenden Nutzungen festgelegt werden. Zur Sicherung des Verfahrens ist auch eine Veränderungssperre für das genannte Gebiet zu beschließen.

Als Begründung wird angeführt, dass nicht ohne weiteres Wohnungen in gewerbliche Objekte umgewandelt werden sollen. Angesichts der angespannten Wohnungssituation in Bamberg sollte Wohnraum so weit als möglich erhalten werden und eine Umwidmung allenfalls im Rahmen eines Bebauungsplans erfolgen.

Mit Schreiben vom 09.11.2016 stellte die BA-Stadtratsfraktion zum selben Vorhaben folgenden Antrag:

1. *Der Bau- und Werkssenat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier 3 der Rahmenplanung für das Haingebiet (mit dem Ziel, Beherbergungsbetriebe auszuschließen).*
2. *Die Entscheidung über das Baugesuch wird nach § 15 BauGB für ein Jahr ausgesetzt.*

Als Begründung wird angeführt, dass nach der Rahmenplanung für das Haingebiet zumindest langfristig der Rückbau des erheblich störenden Scheibenhochhauses erfolgen soll. Eine Genehmigung der beantragten Umnutzung würde dieses Ziel unterlaufen. Außerdem hätte der beantragte Beherbergungsbetrieb eine Größe, die im Hinblick auf § 15 BauNVO eine Ausnahme als unzulässig erscheinen lassen, wenn das Gebiet nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet eingeordnet werden kann.

Der Bau- und Werkssenat fasste aufgrund dieser Anträge folgenden Beschluss:

Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung, ein Bebauungsplanverfahren vorzubereiten und eine Veränderungssperre zum Beschluss vorzulegen.

Mit dem vorliegenden Vorschlag der Verwaltung ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und eine Veränderungssperre zu erlassen, wird den Anträgen entsprochen und der Beschluss des Bau- und Werkssenates umgesetzt.

Die Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 07.11.2016 und der BA-Stadtratsfraktion vom 09.11.2016 sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 F **Beschluss einer Veränderungssperre**

Es wird vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F mit dem in der Planzeichnung des Stadtplanungsamtes vom 06.12.2016 gekennzeichneten Geltungsbereich zu fassen.

Es wird weiterhin vorgeschlagen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 124 F zur Sicherung der planerischen Ziele eine Veränderungssperre zu erlassen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 F für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 06.12.2016 abgegrenzte Gebiet.
3. Zur Sicherung der Bauleitplanung beschließt der Bau- und Werkssenat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, i.V. mit dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern i.d.F.d.Bek. vom 22.08.1998 (GVBL.S.796), in der zuletzt geänderten Fassung, folgende Veränderungssperre als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Plan, der Bestandteil der Satzung ist (Plan des Stadtplanungsamtes vom 06.12.2016).

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre, Ausnahmen

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3 Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

4. Die Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 07.11.2016 und der BA-Stadtratsfraktion vom 09.11.2016 sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

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: Städtebaulich-denkmalspflegerischer Rahmenplan Haingebiet – Zielaussagen

Anlage 2: Geltungsbereich

Anlage 3: Antrag SPD-Stadtratsfraktion vom 07.11.2016

Anlage 4: Antrag BA-Stadtratsfraktion vom 09.11.2016

Verteiler:

-