

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2017/0880-61</b></p> <p>Status:                    öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                    10.04.2017</p> <p>Referent:                 Beese Thomas</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F für das Gebiet zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße im Bamberger Haingebiet</b></p> <p><b>- Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes</b></p> <p><b>- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</b></p> <p><b>- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öf- fentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>03.05.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	03.05.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
03.05.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Anlass der Planung

Das Bamberger Haingebiet weist mit seinen prächtigen Villen und auch Blockrandbebauungen und der historischen Grünausstattung eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität und einen eigenständigen Charakter auf. Dies gilt es zu schützen und behutsam und maßvoll weiter zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund wurde in den Jahren 2011 bis 2013 für das Haingebiet eine städtebaulich-denkmalspflegerische 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 124 F sollen die Ziele des Rahmenplans für das Haingebiet innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 124 F wurde im Bausenat am 12.12.2016 gefasst und eine Veränderungssperre für das Quartier zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße erlassen.

Da das planerische Ziel im Wesentlichen die Sicherung und Neuordnung der vorhandenen Bebauung auf der Grundlage des städtebaulich-denkmalspflegerischen Rahmenplans ist, wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

## **2. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Bamberger Haingebiet südlich der Amalienstraße, westlich der Herzog-Max-Straße, nördlich der Ottostraße und östlich der Schützenstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 F hat eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha.

Das Quartier ist überwiegend geprägt durch die für das Haingebiet typische lockere Villenbebauung mit großen durchgrüntem Grundstücken. Im Bereich der Ottostraße ist die Bebauung dichter. Bei der Bebauung handelt es sich um eine weitgehend einheitliche, offene Blockrandbebauung mit historischen, zwei – bis viergeschossigen Villen und Mietshäusern in Einzel- und Doppelhausbauweise. Im Rückbereich der Herzog-Max-Straße sind zwei viergeschossige Punkthäuser mit Flachdach zu finden.

Eine Ausnahme in Geschossigkeit und Bauweise bildet das 1972 errichtete, siebengeschossige Scheibenhochhaus der ehemaligen Versicherungsgesellschaft „Deutscher-Herold“. Das Gebäude ist als einziges Gebäude zurückgesetzt und durchbricht somit das einheitliche Bild der straßenständigen Bebauung im Quartier.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, in dem fast ausschließlich nur Wohnnutzungen zu finden sind. Das Gebäude Schützenstraße 21, in dem ehemals die Sozialstation der Caritas untergebracht war, wird mittlerweile als Wohngebäude genutzt. Eine Wohnnutzung ist auch für das benachbarte Gelände der ehem. Altenpflegeschule in der Schützenstraße 19 in Planung. Eine Büronutzung befindet sich im Gebäude Schützenstraße 23 und 23 a. Das Sockelgeschoss des „Herold-Hochhauses“ war bis vor kurzem auch als Büro genutzt. An der Ecke Amalienstraße, Herzog-Max-Straße befindet sich der Kath. Kindergarten St. Josef.

Das Gebiet ist zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Südlich angrenzend befindet sich in der Ottostraße ein Nahversorger.

## **3. Planerische Vorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. An der Ecke Amalienstraße, Herzog-Max-Straße wird die Darstellung durch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten und im Bereich Schützenstraße 19 und 21 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und sonstige soziale Einrichtung überlagert. Im Landschaftsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Nahezu das gesamte Haingebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die einzigen Ausnahmen bilden der an den Schönleinsplatz und an die Friedrichstraße angrenzende Bereich sowie ein kleiner Bereich in der Ottostraße südlich des Plangebietes, die als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

### **3.2 Städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan**

In den Jahren 2011 bis 2013 wurde im Auftrag der Stadt Bamberg ein städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan für das Haingebiet erarbeitet.

Dem Rahmenplan liegt eine ausführliche Analyse zu Grunde. Anhand der vorgefundenen Bausubstanz wurde das Untersuchungsgebiet in verschiedene Quartiere eingeteilt und hierfür jeweils Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung ausgesprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Quartier 3, das aufgrund seiner hohen Dichte an Baudenkmalern, ortsbildprägenden Gebäuden und historischen Strukturen in die Kategorie A eingeordnet ist.

Gemäß des Rahmenplans *„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“*.

Das überdimensionierte Scheibenhochhaus Schützenstraße 23 wird konkret als Missstand benannt, der das städtebauliche Gefüge empfindlich stört. Empfohlen wird, durch einen straßenständigen Neubau zwischen den Häusern Ottostraße Nr. 9 und Nr. 15 das Straßenbild zu reparieren und das Hochhaus im Rückbereich auf ein „stadtbild- und denkmalverträgliches Maß“ zurück zu bauen.

*„Als weitere Maßnahme sollte eine Verbesserung der Grünausstattung auf diversen Privatgrundstücken (...) durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen angestrebt werden.“*

Als mögliches Potential wird eine bauliche Verdichtung im Bereich der Grundstücke Schützenstraße 19 und 21 genannt, wobei die Stellplätze dann möglichst in Tiefgaragen unter der Bebauung angeordnet werden sollen.

#### **4. Rechtliche Rahmenbedingungen**

##### **4.1 Bestehendes Planungsrecht**

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind innerhalb des Plangebietes lediglich Baulinien vorhanden, welche die Straßenverläufe definieren. Im Bereich entlang der Amalienstraße und der Herzog-Max-Straße die Baulinie Nr. 68 A (Rechtskraft 1989), im Bereich entlang der Schützenstraße die Baulinie Nr. 52 A (Rechtskraft 1890) sowie im Bereich entlang der Ottostraße die Baulinie Nr. 52 D (Rechtskraft 1955). Ein Bebauungsplan existiert nicht.

##### **4.2 Veränderungssperre**

Zu Sicherung der planerischen Ziele wurde im Bau- und Werkssenat am 06.12.2016 neben dem oben genannten Aufstellungsbeschluss auch der Beschluss über eine Veränderungssperre gefasst. Die Veränderungssperre trat am 23. Dezember 2016 mit der Bekanntmachung im Rathaus Journal in Kraft und gilt zunächst für eine Dauer von zwei Jahren.

##### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in privatem Eigentum. Das Grundstück an der Ecke Amalienstraße / Herzog-Max-Straße, auf dem sich der Kindergarten befindet, ist im Eigentum einer kirchlichen Stiftung.

##### **4.4 Denkmalschutz**

Das gesamte Haingebiet steht als Bestandteil des Stadtdenkmals gem. Art. 1 Abs. 3 Bay. Denkmalschutzgesetz unter Schutz. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Anwesen Schützenstraße 15, 21 und 27 sowie Herzog-Max-Str. 36/38 als Einzeldenkmäler gelistet.

#### **5. Ziele der Planung**

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan, lediglich entlang der Straßen gibt es Baulinien, die Straßenverläufe definieren und keine weiteren Aussagen zur Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke treffen. Daher sind Bauvorhaben bisher 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 dieses Bebauungsplanes soll die Bewahrung des Quartiers mit seinen Baudenkmalen und stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäuden sowie die angeregte Reparatur des Straßenbildes der Ottostraße und die Orientierung von Neubauten an der umgebenden historischen Bebauung planerisch vorbereitet und planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Festlegung der Nutzungsarten auf Grundlage der BauNVO und den konkreten Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, soll die Weiterentwicklung des Quartiers besser steuerbar werden. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) soll die Funktion des Quartiers als innenstadtnahes Wohngebiet unterstrichen und planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die planungsrechtliche Sicherung wird eine verlässliche Grundlage für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben im Bereich zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße geschaffen und dem in den letzten Jahren zunehmenden Bebauungsdruck entgegengetreten.

## **6. Planungskonzept**

Entsprechend der vorhandenen Nutzung sieht der Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor. Die einzige Ausnahme bildet der Bereich Ecke Amalienstraße / Herzog-Max-Straße, der als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten - ausgewiesen wird. Um den Charakter eines ruhigen Wohnquartiers nicht zu beeinträchtigen, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation in Bamberg sind auch Ferienwohnungen nicht zulässig. Hiermit soll das Plangebiet in seiner Funktion als Wohngebiet gestärkt und entsprechend fortentwickelt werden.

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien geben im Wesentlichen den Bestand wieder und berücksichtigen dabei die Analyse des Rahmenplans. Aufgrund des vielfältigen Gebäudebestands wird die Geschossigkeit und Dachform für jedes Gebäude über den Planeintrag definiert.

Für die Grundstücke Schützenstraße 19 und Schützenstraße 23 / Ottostraße 11, wird den Empfehlungen des Rahmenplans entsprochen und bezüglich der zukünftigen Bebaubarkeit vom Bestand abweichende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Auf dem Grundstück Schützenstraße 19 wird ein straßenständiges Baurecht für ein viergeschossiges Gebäude inklusive Walmdach (IV) oder alternativ ein dreigeschossiges Gebäude mit Mansarddach (III+D) festgesetzt. Für die Fl. Nr. 3111 wird entlang der Ottostraße ein Baurecht für ein dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach (III + D) ergänzt. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist das straßenständige Baurecht im als WA 1 bezeichneten Teilbereich jedoch erst zulässig, wenn ein Rückbau des rückwärtigen siebengeschossigen Hochhauses auf max. vier Geschosse erfolgt ist. Das vierte Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Diese Festsetzung soll dazu dienen, eine Angebotsplanung zu schaffen, mit dem Ziel, einen im Rahmenplan konkret genannten städtebaulichen Missstand mittelfristig zu beheben und das Straßenbild der Ottostraße zu reparieren.

## **7. Grünordnung**

Im Rahmenplan für das Haingebiet wird für das Quartier 3 eine Verbesserung der Grünausstattung durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen empfohlen. Im Bebauungsplan Nr. 124 F wird festgesetzt, dass Tiefgaragen mit einer mind. 60 cm Erdüberdeckung ausgebildet werden müssen, so dass eine Bepflanzung möglich ist. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Weitere Festsetzungen zur Grünordnung werden im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

## **8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Durch den Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten, da es sich im Wesentlichen um die planungsrechtliche Sicherung einer bereits bestehenden Bebauung handelt. Darüber hinaus gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Festsetzungen zur Kompensation im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung sind somit nicht erforderlich.

## **9. Umweltbericht**

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich, da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

## 10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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“ in der Schützenstraße können im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 124 F vom 03.05.2017.
2. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

## 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:**

**Verteiler:**