

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 61 Stadtplanungsamt  Beteiligt:	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2017/1055-61</b>  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Aktenzeichen:</b> <b>Datum:</b> 01.08.2017 <b>Referent:</b> Beese Thomas	
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 334 B mit integriertem Gründordnungsplan für das Gebiet südlich des Mannlehenweges zwischen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße</b></p> <p><b>Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 335 C und des Baulinienplanes Nr. 2 C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Billigung des Bebauungskonzeptes</b></li> <li>- <b>Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</b></li> <li>- <b>Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b></li> </ul>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
Datum  20.09.2017	Gremium  Bau- und Werksenat	Zuständigkeit  Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Sachstand und Anlass der Planung

In der Vergangenheit gab es immer wieder Anfragen hinsichtlich einer Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereichs der Bebauung südlich des Mannlehenweges (Hausnummern 26 bis 38). Für die Flur-Nr. 4861/11 wurde ein Vorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern im Rückbereich des Anwesens Mannlehenweg 36 seitens der Verwaltung mit Bescheid vom 04.05.2015 abgelehnt, was gerichtsanhängig war (das Verfahren ruht derzeit).

Bei dem Plangebiet südlich des Mannlehenweges zwischen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße handelt es sich um einen unbeplanten Bereich, der aufgrund seiner Größe und klaren Abgrenzung planungsrechtlich als „Außenbereich im Innenbereich“ einzuordnen ist. Die Stadt ist hier bestrebt, eine geordnete und für alle verträgliche Entwicklung der gesamten rückwärtigen Flächen herbeizuführen. Aus diesem Grund wurde zur Sicherung der planerischen Ziele in der Sitzung des Bau- und Werksenats vom 07.10.2015 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 334 B gefasst und eine Veränderungssperre erlassen. Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre wurden im Rathaus Journal der Stadt Bamberg am 23.10.2015 bekanntgemacht.

Bei einer Befragung der Eigentümer im Jahr 2014 hat nur ein Teil der Eigentümer Interesse an einer Bebauung geäußert. Aus diesem Grund sieht das Bebauungsplankonzept Nr. 334 B nur eine moderate Bebauung in zweiter Reihe vor. Die Erschließung erfolgt durch vorhandene Hausdurchfahrten. Auf den Bau einer neuen Erschließungsstraße kann verzichtet werden.

## **2. Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich wird planungsrechtlich aufgrund seiner Größe von 1,4 ha als „Außenbereich im Innenbereich“ eingestuft. Hinsichtlich seiner Lage im Innenbereich und der Größe der überbaubaren Fläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und wird deshalb gemäß § 13a BauGB entwickelt. Die Erstellung eines Umweltberichts ist aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen wird allerdings kein Gebrauch gemacht. Das Verfahren wird mit zwei Beteiligungsschritten durchgeführt. Durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als erstem Schritt können eingehende Anregungen, die eine Änderung der Planung erforderlich machen, in einem zweiten Schritt in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden.

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

Das Plangebiet umfasst den Bereich südlich des Mannlehenweges zwischen der Schildstraße im Westen und der Kloster-Langheim-Straße im Osten und wird im Süden durch die Einfamilienhausbebauung entlang des Süßholzweges und des Stazinäriweges begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt circa 14.650m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurnummern: 4861/4; 4861/5; 4861/6; 4861/7; 4861/8; 4861/9; 4861/10; 4861/11; 4861/94; 4861/127; 4861/128; 4861/129.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Vergleich zum Umgriff beim Aufstellungsbeschluss um die Flurnummern 4861/3; 4861/13; 4861/34; 4861/46; 4861/119; 4861/121; 4861/122; 4861/124 reduziert.

Im Norden grenzt die Wohnbebauung des Mannlehensweges (ca. ein- bis zweigeschossig, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen und Gauben) das Plangebiet ab, im Süden grenzt zunächst ein ca. 2,5 m breiter Fußweg und daran anschließend die Wohnbebauung entlang des Süßholzweges und des Stazinäriweges an. Im Osten grenzt die Wohnbebauung der Kloster-Langheim-Straße, im Westen die der Schildstraße an.

In naher Entfernung befinden sich im Norden das Eichendorff-Gymnasium und im Osten die städtische Graf-Stauffenberg-Realschule mit Parkplätzen und Sporthallen bzw. -plätzen. Im Nordwesten liegen die Einrichtungen der Polizei und des Arbeitsamtes sowie westlich die Neuapostolische Kirche und die Kindertagesstätte Arche Noah.

## **4. Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Landschaftsplan wird der Planbereich von einer Grünverbindung als landschaftliches Gliederungselement erfasst, die vom Hauptmoorwald über den Volkspark bis zum Grünzug entlang des Main-Donau-Kanals reicht.

Der Mannlehenweg ist zudem als eine wichtige Hauptwegebeziehung dargestellt, die eine Wege-Verbindung im Bamberger Osten (u.a. Malerviertel, Graf-Stauffenberg Realschule, Polizei) zur Anbindung in die Innenstadt ermöglicht.

### **4.2 Planungsrechtliche Grundlage**

Für das Plangebiet existiert noch kein Bebauungsplan. Der Blockinnenbereich ist planungsrechtlich dabei als Außenbereich im Innenbereich einzustufen. Im Norden grenzt der Baulinienplan Nr. 336 A/334 A (1961) an, der die Bebauung nördlich des Mannlehenweges regelt. Im Osten gilt der Bebauungsplan Nr. 335 C (1969), der die Zeilenbebauung westlich der Kloster-Langheim-Straße definiert. Im Süden (Stazinäri- und Süßholzweg) und Westen (Schildstraße) erfolgt die Bebauung auf Grundlage des Baulinienplans Nr. 2 C (1953).

### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

### **4.4 Denkmalschutz**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass es sich beim Mannlehenweg um die jüngste Gärtnersiedlung Bambergs handelt, die 1927 in Anlehnung an die traditionellen Bamberger Gärtnerstraßen errichtet wurde. Sie wird als erhaltenswert und als strukturprägend erachtet. Die ehemaligen Wirtschaftsgärten sind als historische Grünflächen kartiert.

Auch wenn das Areal nicht in die Denkmalliste eingetragen ist, hat es doch eine gewisse historische Bedeutung für die Gärtnerstadt Bamberg. Eine Bebauung im Rückbereich ist seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zwar denkbar, sie sollte aber auf die vorhandene Struktur abgestimmt und über einen Bebauungsplan vorbereitet werden. Aufgrund dessen soll über ein Bebauungsplanverfahren eine geordnete Entwicklung des gesamten Areals sichergestellt werden.

## **5. Ziel und Erläuterung der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 334 B soll die Freifläche der jüngsten Gärtnersiedlung Bambergs am Mannlehenweg mit einer maßvollen Bebauung insgesamt städtebaulich geordnet entwickelt werden. Dazu sieht das Bebauungsplankonzept eine aufgelockerte Bebauung in zweiter Reihe vor. Auf den Flurstücken Nummer 4861/6, 4861/7, 4861/8, 4861/9, 4861/10 sowie 4861/11 ist jeweils ein Baurecht vorgesehen. Die Bebauung erfolgt in Form von grenzständigen Doppelhäusern. Die Zufahrt zu der neuen zweigeschossigen Bebauung ist über die bestehenden Durchfahrten der straßenseitigen Bestandsgebäude am Mannlehenweg geplant und damit sehr erschließungsarm. Da keine neue Erschließungsstraße vorgesehen ist, werden auch keine Erschließungsbeiträge fällig. Die Baurahmen bieten die Option für eine Bebauung in 2. Reihe, eine Bauverpflichtung ist damit jedoch nicht verbunden. Die Baurahmen berücksichtigen die bestehenden Grundstückszuschnitte. Eine Neuordnung ist ggf. nur innerhalb der bereits geteilten Grundstücke erforderlich. Im südlichen Bereich der neu geplanten Bebauung werden pri-

vate Grünflächen festgesetzt, welche die ursprünglich geplanten Garagen des Baulinienplanes Nr. 2C aufgrund der nicht mehr vorgesehenen Umsetzung überplant. Dieser Bereich soll von einer Bebauung freigehalten werden, um die im FNP dargestellte übergeordnete Grünverbindung zu stärken.

## **6. Konzept der städtebaulichen Planung**

### *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Der Geltungsbereich wird in Übereinstimmung mit der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Konzept sieht im Rückbereich des Mannlehenwegs in WA 1 den Neubau von drei zweigeschossigen Doppelhäusern vor. Somit wird Baurecht für sechs Wohngebäude mit jeweils max. 2 Wohneinheiten geschaffen. Für die Errichtung der neuen Baurechte ist teilweise der Abriss der bestehenden Nebengebäude erforderlich.

Im WA 2 werden die bestehende Bebauung südlich des Mannlehenwegs und die Bebauung Schildstraße 70, 72 und 72 a planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung von zwei Geschossen mit ausbaubarem Dachgeschoss wird im westlichen Bereich des Mannlehenweges der Ersatz vorhandener Garagen durch eine Wohnbebauung sowie in Teilbereichen eine Aufstockung der bestehenden Wohnbebauung ermöglicht.

### *Bauweise*

Die Bauweise in WA 1 ist als offene Bauweise definiert. Die zweigeschossigen Doppelhäuser sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 15 – 25 ° auszuführen. Die Gestaltung der Doppelhäuser ist aufeinander abzustimmen. Die Stellplätze sollen im rückwärtigen Bereich der bestehenden und somit im vorderen Bereich der geplanten Bebauung entstehen. Somit können auch die erforderlichen Erschließungswege möglichst kurz gehalten werden. Zulässig sind sowohl Garagen, Carports als auch offene Stellplätze. Für die Neubauten in WA 1 ist der Nachweis gemäß der Stellplatzsatzung zu führen.

In WA 2 wird gemäß der bestehenden Bebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoss (II + D). Weitere Vorgaben werden im WA 2 nicht getroffen.

### *Erschließung*

Die Erschließung der neuen Baurechte erfolgt über die bestehenden Hausdurchfahrten über den Mannlehenweg. Der Bau einer neuen Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Für die Grundstückseigentümer werden somit keine Erschließungsbeiträge erforderlich. Die Geh- und Fahrrechte für die Bebauung in 2. Reihe sind insoweit erforderlich jeweils privatrechtlich zu regeln.

## **7. Grünordnung/ Eingriffs-Ausgleichs-Regelung**

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Eine Begehung zur Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Verlauf des ersten Verfahrensschritts vorgesehen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet die Eingriffs-Ausgleichs-Regel keine Anwendung. Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für den Bereich gilt jedoch die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg. Für die entfallenden Bäume sind innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## **8. Umweltbericht**

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

## 9. Veränderungssperre

Zur Sicherung der planerischen Ziele wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB, in Kraft getreten mit dem Tag ihrer Bekanntmachung am 23. Oktober 2015, als Satzung beschlossen. Diese soll nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung um ein weiteres Jahr verlängert werden. 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. Die Verlängerung der Veränderungssperre erfolgt durch gesonderten Beschluss.

## 10. Wohnbaulandmodell

Die Anwendung des Wohnbaulandmodells der Stadt Bamberg ist in Absprache mit dem Immobilienmanagement (Amt 23) für den Bebauungsplan Nr. 334 B nicht erforderlich, da es sich um einen Bereich handelt, in welchem aufgrund seiner Lage zumindest in Teilbereichen in 2.Reihe ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes Wohnen möglich gewesen wäre. Das Wohnbaulandmodell der Stadt Bamberg greift nur dann, wenn es sich um eine Fläche handelt, für welche ausschließlich über einen Bebauungsplan Wohnen ermöglicht werden kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 334 B war die Aufstellung eines Bebauungsplanes jedoch für die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 334 B vom 20.09.2017.
3. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## 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:**