

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 61 Stadtplanungsamt  Beteiligt:	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2017/1169-61</b>  Status:                öffentlich  Aktenzeichen: Datum:                10.10.2017 Referent:              Beese Thomas	
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46 O mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Ludwigshöhe 21          Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 E</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.11.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Antrag des Vorhabenträgers auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 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. Anlass der Planung

Auf dem Grundstück Ludwigshöhe 21 ist durch einen privaten Bauherren die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit Garage und Nebenanlagen geplant. Hierfür soll das bestehende Wohnhaus samt Nebenanlagen abgerissen werden.

Die Planung sieht den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Flachdach vor. Die Garage mit 4 Stellplätzen wird als Untergeschoss in den bestehenden Hang geschoben. Zugang und Zufahrt zum Gebäude sollen zukünftig von Süden erfolgen.

Das Vorhaben überschreitet das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 E zulässige Maß der Nutzung wesentlich. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nur ein eingeschossiger Baukörper mit Souterraingeschoss und eine gesamte Geschossfläche von maximal 250 m<sup>2</sup> zulässig. Der geplante Neubau sieht eine Geschossfläche von ca. 410 m<sup>2</sup> vor, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 O sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

## **2. Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt.

Der Bebauungsplan erfüllt hinsichtlich seiner Lage in einem Wohngebiet und seiner geringen Größe von 0,142 ha die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und wird deshalb gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts kann daher abgesehen werden.

Das Verfahren wird aufgrund des überschaubaren Umfangs des Vorhabens mit nur einem Beteiligungsschritt (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB) durchgeführt. Sollten im Rahmen der Öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Bedenken eingehen, die eine Änderungen der Planung erforderlich machen, ist eine erneute Auslegung erforderlich.

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

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortsstraße Ludwigshöhe im Berggebiet Bamberg und umfasst das Grundstück Ludwigshöhe 21 (Fl. Nrn. 4067 und 4067/3) mit einer Gesamtgröße von 1416 m<sup>2</sup>. Nur im Osten schließt sich ein Wohngrundstück unmittelbar an. Zu den anderen Seiten grenzt das Grundstück an öffentliche Straßenverkehrsflächen, da die Ludwigshöhe hier eine Stichstraße ausbildet. Das Grundstück liegt an einem Südhang. Der Höhenunterschied zwischen der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 8 m.

Das bestehende Gebäude ist eingeschossig, mit einem in den Hang geschobenen Souterraingeschoss. Die Garage ist nördlich des Gebäudes angeordnet. Die Zufahrt erfolgt bisher von Westen.

Das Plangebiet ist ausschließlich von Wohnnutzung umgeben. Die umliegende Bebauung an der Ortsstraße Ludwigshöhe ist in erster Linie 1-geschossig. Talseitig ist bei den meisten umliegenden Gebäuden jedoch ein weiteres Geschoss auszumachen, das aufgrund der Hanglage jeweils als Untergeschoss fungiert.

## **4. Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt und im Teilplan Landschaftsplan als Wohnsiedlungsbereich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

### **4.2 Planungsrechtliche Grundlage**

Für das Plangebiet gilt der seit dem 25.11.1966 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 E, der das Plangebiet als Reines Wohngebiet ausweist. Zulässig ist ein eingeschossiger Baukörper mit Walmdach. Talseitig kann ein Untergeschoss zugelassen werden, wenn das natürliche Gefälle des Grundstücks mindestens 15° beträgt. Die zulässige Gesamtgeschossfläche beträgt max. 250 m<sup>2</sup>. Darin inbegriffen ist auch die Fläche des ggf. vorhandenen Souterraingeschosses. Garagen können in den Unter- bzw. Kellergeschossen untergebracht werden, insofern keine tiefen Vorgarteneinschnitte erforderlich sind. Als Einfriedungen zur Straße sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Diese können durch Maschendrahtzäune in gleicher Höhe geschützt werden.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 O treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 E außer Kraft.

### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit den Fl. Nrn. 4067 und 4067/3 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### **5. Erläuterung der Planung**

Die Planung sieht nach dem Abriss des Bestandsgebäudes die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit begrüntem Flachdach vor. Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt von Süden durch das Untergeschoss, in dem auch die Garage mit vier Stellplätzen und Technikräume angeordnet werden. Das Dach der Garage soll als Terrasse genutzt werden. Das Untergeschoss ist in den Hang hineingeschoben, so dass das Gebäude von Süden nur in Teilen dreigeschossig in Erscheinung tritt. Aufgrund der starken Hanglage erscheint das Gebäude im Norden nur eingeschossig. In seiner Gesamthöhe bleibt der Neubau unter der Firsthöhe des Bestandsgebäudes.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 1416 m<sup>2</sup> wird gemäß der geplanten Art der Nutzung als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 46 O setzt analog dem geplanten Vorhaben eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundfläche von maximal 210 m<sup>2</sup> und eine maximal zulässige Geschossfläche von 410 m<sup>2</sup> fest. Die Fläche von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss ist nicht mit auf die Geschossfläche anzurechnen. Ebenso sind Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Terrassen nicht mit anzurechnen. Diese sind bis zu einer Gesamtgröße von maximal 400 m<sup>2</sup> zusätzlich zulässig. Bezogen auf die Grundstücksgröße entspricht dies für das Hauptgebäude einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und inklusiv den versiegelten Flächen für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen einer GRZ von 0,43. Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten, da nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die im Reinen Wohngebiet zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf.

Aufgrund der Hanglage werden entsprechend der Vorhabenplanung im Bebauungsplan Stützmauern festgesetzt und in der Planzeichnung verortet. Darüber hinaus sind keine weiteren Stützmauern zulässig, so dass insbesondere zum Nachbargrundstück und zum öffentlichen Straßenraum, das bisherige Geländeniveau weitgehend beibehalten wird.

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

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Darüber hinaus wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, der Teil der Vorhabenpläne ist.

Die im nördlichen Grundstücksbereich vorhandene alte Eiche, soll erhalten werden und ist durch ein Erhaltungsgebot planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zur Durchgrünung des Grundstücks mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum bzw. 4 Sträucher zu pflanzen sind.

Grundsätzlich sind Flachdächer extensiv zu begrünen, insofern keine Solar- oder Photovoltaikanlagen vorgesehen werden.

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

### **7. Umweltbericht**

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

## 8. Durchführungsvertrag

Neben dem Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren auch der Abschluss eines Durchführungsvertrags erforderlich. Der Durchführungsvertrag befindet sich noch in Abstimmung zwischen der Stadt Bamberg und dem Vorhabenträger. Der aktuelle Entwurf des Vertrags liegt den Fraktionsunterlagen bei.

Vor Fassung des Satzungsbeschlusses muss der Durchführungsvertrag abgestimmt und durch den Vorhabenträger unterschrieben sein.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat gibt dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens statt.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 O für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 08.11.2017 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 46 O vom 08.11.2017.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen
6. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, 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:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

**Anlage/n:**

- Antrag des Vorhabenträgers auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

**Verteiler**

Vorhabenträger:  
Rüdiger Elflein  
Geschwister-Scholl-Ring 15  
96047 Bamberg

STADTPLANUNGSAMT			
Eing. 04. Okt. 2017			
<input type="checkbox"/> Rücksprache			
FNP	BPlan	Stadt	Verk.

Stadt Bamberg  
Stadtplanungsamt  
Untere Sandstraße 34  
96049 Bamberg

ALB	Stadt Bamberg	bR
WLB	Baureferat	StN
JF61	04. Okt. 2017	zdA
JF62		Antw schr
WV		Contr

28.09.2017

*Vorhaben:* **Neubau eines Wohnhauses, Ludwigshöhe 21, Flur Nr. 4067**

### **Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Maßnahme, **Neubau eines Wohnhauses, Ludwigshöhe 21, Flur Nr. 4067**, beantrage ich die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.

Auf dem Grundstück soll ein Wohnhaus erstellt werden.

Ich der Vorhabenträger, Rüdiger Elflein, bin Eigentümer des Grundstücks.

Die Durchführung und Projektsteuerung sowie die Gebäudeplanung LPH 1 – 4, der Maßnahme übernimmt die

**Eis Architekten GmbH, Wunderburg 2, 96050 Bamberg**

unter der Leitung von Herrn Michael Seidenath Dipl.-Ing. (FH).

Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Stadtplanungsbüro

**Wittmann, Valier und Partner GbR, Hainstr. 12, 96047 Bamberg**

unter der Leitung von Herrn Valier Dipl.-Ing. verantwortlich.

Sämtliche Kosten für das Verfahren  
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
- den Architektenwettbewerb  
- die Planungsleistungen für das Vorhaben  
werde ich übernehmen.

Der Vorhabenträger ist gemäß §12 BauGB bereit und in der Lage das Vorhaben durchzuführen und wird sich hierzu gegenüber der Stadt Bamberg im abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten.

Für die Veröffentlichungen im Rahmen dieses Verfahrens erlaube ich Ihnen die Nennung meiner Adressdaten.

Ich danke Ihnen für die bereits gewährte Unterstützung in der Vorbereitung und freue mich auf die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen



.....  
(Vorhabenträger / Herr Rüdiger Eheim)