

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr: VO/2018/1550-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status: öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen: Datum: 01.03.2018 Referent: Beese Thomas
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 30 D für den Bereich Panzerleite 94 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Teilweise Änderung des Baulinienplans Nr. 30 A</p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.04.2018	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 Panzerleite 94 ist durch einen privaten Bauherren der Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Garage, Nebenanlagen und einer Schwimmhalle vorgesehen. Die Zufahrt über die Panzerleite wird beibehalten. Das bestehende Wohnhaus samt Nebenanlagen wurde bereits abgerissen.

Da der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 30 A zwei Baurechte auf dem Grundstück vorsieht, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit Schreiben vom 12.02.2018 hat der Bauherr als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt (s. Anlage). Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 D 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 0,244 ha die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und wird deshalb gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Von einer formellen 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 substantielle Änderung der Planung erforderlich machen, ist eine erneute Auslegung durchzuführen.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Ortsstraße Panzerleite im Berggebiet Bambergs und umfasst das Grundstück Panzerleite 94 (Fl. Nrn. 3755 und 3721/1) mit einer Gesamtgröße von 2444 m². Im Norden, Süden und Westen grenzen Wohngrundstücke an. Das Grundstück liegt an einem Nordhang. Der Höhenunterschied zwischen der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 7,5 m.

Das bereits abgebrochene Gebäude mit Walmdach war eingeschossig, mit einer Doppelgarage und einer Schwimmhalle. Die Zufahrt von Osten wird wie bisher beibehalten.

Das Plangebiet ist ausschließlich von Wohnnutzung umgeben. Die umliegende Bebauung an der Ortsstraße Panzerleite ist in erster Linie ein- bis zweigeschossig. Talseitig ist bei einigen umliegenden Gebäuden jedoch ein weiteres Geschoss auszumachen, das aufgrund der Hanglage jeweils als Untergeschoss fungiert. Die Dachlandschaft ist heterogen und reicht vom steilen Satteldach, zum flachen Walmdach bis hin zum Flachdach.

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 13.04.1962 rechtskräftige Baulinienplan Nr. 30 A, der auf dem Grundstück Panzerleite 94 zwei Baurechte mit einer Wohnschicht und einem Kraftfahrzeugunterstellplatz vorsieht. Beide Baurechte haben eine Grundfläche von jeweils ca. 280 m².

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 D treten im Plangebiet die Festsetzungen des Baulinienplans Nr. 30 A außer Kraft.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit den Fl. Nrn. 3755 und 3721/1 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

5. Erläuterung der Planung

Die Planung sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit begrüntem Flachdach vor. Von Norden ist ein Untergeschoss in den bestehenden Hang geschoben, so dass das Gebäude von Norden dreigeschossig erscheint. Auf dem Flachdach befindet sich ein Technikaufbau, der einen Treppenaufgang und einen Aufzugsausgang beinhaltet. Die Nutzung ist ausschließlich zu Pflege- und Revisionszwecken des begrünten Flachdachs vorgesehen. Eine Terrassennutzung ist nicht geplant. Bei Untergeschoss und Dachaufbau handelt es sich bauordnungsrechtlich um keine Vollgeschosse.

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt wie bisher von Osten auf dem Höhengniveau des Erdgeschosses. Auf diesem Niveau wird neben einer Garage mit vier PKW-Stellplätzen sowie Fahrradstellplätzen und Nebenanlagen (Müll) auch eine Schwimmhalle angeordnet.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 2444 m² wird gemäß der geplanten Art der Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 30 D setzt analog zum geplanten Vorhaben eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundfläche von maximal 490 m² und eine maximal zulässige Geschossfläche von 780 m² fest. Die Fläche von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss sowie der Dachaufbau sind nicht 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 560 m² zusätzlich zulässig. Bezogen auf die Grundstücksgröße entspricht dies für das Hauptgebäude einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 und inklusiv der versiegelten Flächen für Garagen, Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen einer GRZ von 0,43. Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten, da nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauN-VO die im Reinen Wohngebiet zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 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 genau verortet. Darüber hinaus sind entlang der Grundstücksgrenze Stützmauern als Sockel der Einfriedung (Gesamthöhe 180 cm) von 30 cm bzw. 50 cm zulässig. Weitere Stützmauern sind nicht zulässig. Zu den Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Straßenraum wird das bisherige Geländeniveau weitgehend beibehalten.

6. Grünordnung/ Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Darüber hinaus wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt.

Insgesamt müssen 24 Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, entfernt werden, da ein Großteil der Baumstandorte mit dem geplanten Baukörper und der Geländeanpassung kollidiert. In den nördlichen Grundstücksecken können insgesamt vier Bäume erhalten werden. Als Ersatz für die entfallenden Bäume sind 16 Laubgehölze und 40 lfm Hecke anzupflanzen.

Grundsätzlich sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet zwar 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). Dennoch ist der Vorhabenträger bereit, sich zu einer über das o.g. hinausgehenden Begrünung im Durchführungsvertrag zu verpflichten.

7. Umweltbericht

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, sind eine formelle 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. 30 D für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 11.04.2018 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 30 D vom 11.04.2018.
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 öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

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:

- Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Verteiler:

Andreas M. Wieland
Oberer Stephansberg 42b
96049 Bamberg

Bamberg, 12.02.2018

13. FEB. 2018

Andreas M. Wieland Oberer Stephansberg 42b 96049 Bamberg

Stadt Bamberg
Stadtplanungsamt
z.Hd. Frau Kristina Dietz
Untere Sandstr. 34
96049 Bamberg

STADTPLANUNGSAMT			
Eing. 13. Feb. 2018			
<input type="checkbox"/> Rücksprache			
FNP	BPlan	Stadt	Verk.

Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Panzerleite 94, 96049 Bamberg
- Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Maßnahme „Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Panzerleite 94, 96049 Bamberg“, Fl. Nr. 3755 und Fl. Nr. 3721/1, beantrage ich die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB.

Auf dem Grundstück soll ein Einfamilienwohnhaus mit Schwimmbad und Garagengebäude erstellt werden.

Ich bin Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 3755 und Fl. Nr. 3721/1.

Die Durchführung und Projektsteuerung der Maßnahme übernimmt die Eis Architekten GmbH, Wunderburg 2, 96050 Bamberg unter der Leitung von Herrn Jochen Eis.

Für die Gebäudeplanung ist das Architekturbüro Eis Architekten GmbH, Wunderburg 2, 96050 Bamberg unter der Leitung von Herrn Jochen Eis verantwortlich.

Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Stadtplanungsbüro Wittmann, Valier und Partner GbR, Hainstr. 12, 96047 Bamberg unter der Leitung von Herrn Leonhard Valier verantwortlich.

Sämtliche Kosten für das Verfahren

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 - 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.

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



Andreas M. Wieland