

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 61 Stadtplanungsamt  Beteiligt:	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2019/2591-61</b>  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Aktenzeichen:</b> <b>Datum:</b> 08.07.2019 <b>Referent:</b> Beese Thomas
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 62 Q</b> <b>Vorhabenbezogener Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Paradiesweg 2</b> <b>Teilweise Änderung des Bauungsplans Nr. 62 F</b>	
Beratungsfolge:	
Datum                      Gremium  09.10.2019                  Bau- und Werksenat	Zuständigkeit  Entscheidung

- **Antrag des Vorhabenträgers auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bauungsplans**
- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Billigung des Bauungsplan-Entwurfes**
- **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 Paradiesweg 2 ist durch einen privaten Bauherren die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit Garage geplant. Zusätzlich soll auf dem Grundstück ein zweites Baurecht geschaffen werden. Derzeit befindet sich bereits ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück.

In diesem Bereich gibt es seit 1985 einen rechtskräftigen, qualifizierten Bauungsplan. Dieser setzt im betreffenden Bereich nicht überbaubare private Grundstücksfläche fest. Daher können Bauungsvorhaben in diesem Bereich nur über ein Bauungsplanverfahren ermöglicht werden.

Mit Schreiben vom 03.07.2019 haben die Eigentümer der Fl. Nr. 4051/8, Gemarkung Bamberg, einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauungsplans für das Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses“ gestellt.

Die Planung sieht den Neubau eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit Satteldach vor. Die zwei Stellplätze platzen sich an der westlichen Seite des Wohngebäudes. Zugang und Zufahrt erfolgen über den Paradiesweg.

Das Vorhaben ist im Sinne einer geordneten Nachverdichtung städtebaulich zu befürworten, widerspricht aber den Festsetzungen des hier rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans Nr. 62 F.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 Q sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

## **2. Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB kombiniert mit einem Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt hinsichtlich Nachverdichtung in einem Wohngebiet die Voraussetzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung und wird deshalb gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts kann daher abgesehen werden.

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

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

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Bamberg, an der Buger Straße, der Hauptverbindung von der Bundesstraße 22 zum Klinikum am Bruderwald. Das Gebiet umfasst eine Fläche von knapp 0,3 Hektar. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Buger Straße, im Norden vom Paradiesweg und bestehender Bebauung, sowie im Osten und Süden von bestehender Bebauung begrenzt.

## **4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

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).

Für das Plangebiet gilt der seit dem 31.12.1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 F, der das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausweist. Zulässig ist ein eingeschossiger Baukörper mit ausbaubarem Satteldach (I+D).

Auf dem sehr großen und tiefen Grundstück (ca. 2500 m<sup>2</sup>) erstreckt sich lediglich in der westlichen Hälfte ein großzügiger Baurahmen entlang der Buger Straße, der bisher durch ein grenzständiges Wohnhaus nur etwa zur Hälfte ausgenutzt wird. In der östlichen Hälfte ist bisher keine Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen, sodass für das geplante Vorhaben der Bebauungsplan geändert werden muss.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62 Q treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 62 F außer Kraft.

## **5. Eigentumsverhältnisse**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit den Fl. Nrn. 4051/8, 4053/15 und 4053/16 befinden sich im Eigentum der Eltern des Vorhabenträgers, eine Bevollmächtigung liegt dem Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei.

## **6. Erläuterung der Planung**

Die Planung sieht den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen vor. Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück bleibt erhalten. Zusätzlich wird ein weiteres Baurecht im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung geschaffen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Paradiesweg über die Fl. Nr. 4053/15.

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

Den Bebauungsplan ergänzt ein Grünordnungsplan, der hinsichtlich des Baumbestandes, der Freiflächengestaltung und des naturschutzfachlichen Gesamtausgleichbedarfes verbindliche Aussagen trifft.

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 BauGB gelten Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **8. Umweltbericht**

Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

## **9. Immissionsschutz**

Entlang der Buger Straße kann es periodisch zu einer Überschreitung des gesetzlichen Grenzwertes kommen. Für jedes der neuen Baurechte wurde daher von der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH ein schalltechnisches Gutachten angefertigt. Darin wird gefordert, vom Hersteller der zukünftig verbauten Fenster die angegebenen Schalldämm-Maße durch ein Prüfzeugnis oder durch Berechnung nach DIN 4109-35:2016-07 nachzuweisen.

## **10. Durchführungsvertrag**

Neben dem Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren auch der Abschluss eines Durchführungsvertrags erforderlich. Der Durchführungsvertrag befindet sich noch in Abstimmung zwischen der Stadt Bamberg und den Vorhabenträgern.

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

## **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung und des Vorhabenträgers bzw. der beauftragten Planer und Architekten zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des in einem Teilbereich vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62Q.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 62 Q vom 09.10.2019
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 vom 03.07.2019

#### Verteiler: