

|  |   |               |         |               |            |                    |              |
|--|---|---------------|---------|---------------|------------|--------------------|--------------|
| <p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend:<br/>61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>   | <p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2019/2866-61</b></p> <p>Status:                    öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:<br/>Datum:                    06.11.2019<br/>Referent:                Thomas Beese</p> |               |         |               |            |                    |              |
| <p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 46 P</b><br/> <b>Vorhabenbezogener Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für</b><br/> <b>den Bereich Ludwigshöhe 10</b><br/> <b>Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB</b><br/> <b>Änderung des Bauungsplans Nr. 46 E</b></p>   |   |               |         |               |            |                    |              |
| <p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>03.12.2019</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table> |   | Datum         | Gremium | Zuständigkeit | 03.12.2019 | Bau- und Werksenat | Entscheidung |
| Datum  | Gremium   | Zuständigkeit |         |               |            |                    |              |
| 03.12.2019   | Bau- und Werksenat  | Entscheidung  |         |               |            |                    |              |

- Antrag des Vorhabenträgers auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bauungsplans
- 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**I. Sitzungsvortrag:**

**1. Anlass der Planung**

Auf dem Grundstück Ludwigshöhe 10 soll durch private Bauherren, nach Abriss des Bestandseinfamilienhauses, eine Grundstücksteilung mit der Ausweisung von zwei Baurechten vorgenommen werden.

Mit dem Schreiben vom 04.04.2019 haben die Eigentümer der Fl. Nr. 4085/43, Gemarkung Bamberg, einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauungsplans für den „Neubau von zwei Einfamilienhäusern“ gestellt.

Die Planung sieht den Neubau zweier zweigeschossiger Einfamilienhäuser mit Flachdach vor. Die Garagen befinden sich an den nördlichen Seiten der Wohngebäude. Zugang und Zufahrt erfolgen über die westlich an das Grundstück gelegene Ludwigshöhe.

Das Vorhaben überschreitet das im rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 46 E zulässige Maß der Nutzung wesentlich. Gemäß den Festsetzungen des Bauungsplans ist nur ein eingeschossiger Baukörper mit Souterraingeschoss und eine gesamte Geschossfläche von maximal 250 m<sup>2</sup> zulässig.

Durch den vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 46 P 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 0,238 ha die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innentwicklung 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 § 13 BauGB) durchgeführt. Sollten im Rahmen der Öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Anregungen eingehen, die eine Änderung der Planung erforderlich machen, ist eine erneute Auslegung erforderlich.

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

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortsstraße Ludwigshöhe im Berggebiet Bambergs und beinhaltet das Grundstück Ludwigshöhe 10 (Fl. Nr. 4085/43) mit einer Gesamtgröße von 2378 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich am Ende der Stichstraße Ludwigshöhe und ist von allen Seiten von Wohngrundstücken umschlossen. Der Höhenunterschied zwischen der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 3 m.

Die umliegende Bebauung an der Ortsstraße Ludwigshöhe ist in erster Linie eingeschossig. Talseitig ist bei den meisten umliegenden Gebäuden jedoch ein weiteres Geschoss auszumachen, das aufgrund der Hanglage jeweils als Untergeschoss fungiert. Die nordöstlich und südöstlich angrenzende Bebauung entlang der Hans-Wölfel-Straße und der Hohe-Kreuz-Straße ist durch eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt.

## **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 Einfriedung 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 P treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 E außer Kraft.

### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Das von der Planung betroffene Grundstück mit der Fl. Nr. 4085/43 befindet sich im Eigentum der Vorhabenträger.

## **5. Erläuterung der Planung**

Die Planung sieht nach dem Abriss des Bestandsgebäudes eine Grundstücksteilung mit der Ausweisung von zwei Baurechten vor. Die zwei zweigeschossigen Einfamilienhäuser werden mit begrüntem Flachdach errichtet.

Die Erschließung der beiden Wohngebäude erfolgt jeweils über die südwestliche Grundstücksseite von der Stichstraße Ludwigshöhe aus.

Bei Haus 1 befindet sich die Garage mit zwei Stellplätzen auf Erdgeschoss-Niveau. Das Dach der Garage soll als Terrasse genutzt werden. Durch eine Split-Level-Ausbildung wird eine Höhenstaffelung der Gebäudekubatur erreicht. Mit einer max. Attikahöhe von ca. 6.70 m über Straßenniveau fügt es sich passend in die umgebende Bebauung ein.

Bei Haus 2 befindet sich die Garage ebenfalls auf Erdgeschoss-Niveau mit einem Stellplatz. Das zweigeschossige Gebäude wird mit einem begrünten Flachdach ausgebildet und hat durch das fallende Gelände mit einer Attikahöhe von ca. 4.00 m über Straßenniveau ebenfalls eine passende Höhe und bleibt unter den Firsthöhen der umliegenden Bestandsgebäude.

Der Geltungsbereich von 2378 m<sup>2</sup> wird gemäß der geplanten Art der Nutzung als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 46 P setzt analog der geplanten Vorhaben eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 fest.

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

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Darüber hinaus wurden Freiflächengestaltungspläne für beide Projekte erstellt, diese sind Teil der Vorhabenpläne.

Grundsätzlich sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung 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.

## **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 Durchführungsvertrages erforderlich. Der Durchführungsvertrag befindet sich noch in der Abstimmung zwischen der Stadt Bamberg und den Vorhabenträgern. Der Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt den Fraktionsunterlagen bei.

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

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- Werksenat nimmt den Bericht der Verwaltung und der Vorhabenträger bzw. der beauftragten Planer und Architekten zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat billigt den Antrag der Vorhabenträger auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.
3. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 P
4. Der Bau- und Werksenat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 46 P vom 03.12.2019
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
6. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung 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 der Vorhabenträger vom 04.04.2019

## Verteiler:

Stadt Bamberg  
Stadtplanungsamt  
Untere Sandstr. 34  
96049 Bamberg

|      |                |              |
|------|----------------|--------------|
| ALB  | Stadt Bamberg  | bR           |
| WLB  | Baureferat     | StN          |
| JF61 | 04. April 2019 | zdA          |
| JF62 |                | Antw<br>schr |
| WV   |                | Contr        |

|                      |     |     |       |       |        |
|----------------------|-----|-----|-------|-------|--------|
| PLANUNGSAMT          |     |     |       |       |        |
| Eing. 04. April 2019 |     |     |       |       |        |
| Rückkopie            |     |     |       |       |        |
| AL                   | F13 | B13 | Stadt | Verk. | VerwFi |

## Neubau von zwei Einfamilienhäusern Ludwigshöhe 10 Flurnr. 4085/43

### Antrag auf Bebauungsplanverfahren Nr. 46 P

für den Bereich Ludwigshöhe 10

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a  
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Bauvorhaben „Neubau von zwei Einfamilienhäusern Ludwigshöhe 10 Bamberg Flnr. 4085 /43  
beantragen wir die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §13 BauGB

Auf dem Grundstück sollen zwei Einfamilienhäuser und Garagengebäude entstehen.

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Flnr. 4085 /43 und mit Kaufvertrag vom 28.02.2019 habe ich  
eine Teilfläche von 1031,20 qm verkauft an Johannes und Lisa Martini. ( Siehe Lageplan)

Die Durchführung und Projektsteuerung der Maßnahme übernimmt die Firma  
Bornhofen Architekten

Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Planungsbüro Strunz  
verantwortlich

Sämtliche Kosten für das Verfahren

-den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

-die Planungsleistungen für das Vorhaben werden wir übernehmen.

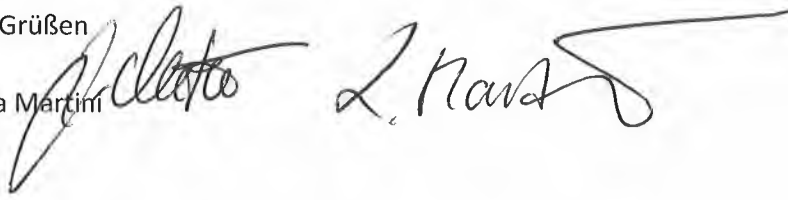
Die Vorhabenträger sind gemäß § 13 BauGB bereit und in der Lage das Vorhaben durchzuführen.

Das Muster dieses Durchführungsvertrages liegt Ihnen bereits vor. Jeder Vorhabenträger wird mit der Stadt Bamberg einen Durchführungsvertrag durchführen.

Wir danken Ihnen für die bereits gewährte Unterstützung und freuen uns auf die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes und Lisa Martini  
Weide 8  
96047 Bamberg

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johannes & Lisa Martini', with a long horizontal flourish extending to the right.

Und

Michael Dorn  
Andreas Lang Steig 9a  
96049 Bamberg

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Dorn', with a long horizontal flourish extending to the right.

|      |                |              |
|------|----------------|--------------|
| ALB  | Stadt Bamberg  | bR           |
| WLB  | Baureferat     | StN          |
| JF61 | 04. April 2019 | zdA          |
| JF62 |                | Antw<br>schr |
| WV   |                | Contr        |

