

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2011/0744-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 19.12.2011 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Gerhard Stephan	
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 38 D / 40 D mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet nördlich des Schulzentrums für Hörgeschädigte zwischen Oberer Stephansberg und Untere Seelgasse</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.04.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- **Bericht über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
- **Beschluss über die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
- **Beschluss, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können**

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Öffentliche Auslegung

Gemäß dem Beschluss des Senates für Bauwesen und Stadtentwicklung vom 10.10.2007 wurde die öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 38 D / 40 D in der Fassung vom 10.10.2007 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 05.11.2007 bis 07.12.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig beteiligt.

### 2. Veränderungssperre

In seiner Sitzung vom 16.01.2008 hat der Senat für Bauwesen und Stadtentwicklung zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 D / 40 D beschlossen. Die Veränderungssperre trat mit ihrer Bekanntmachung am 01.02.2008 in Kraft. Mit Beschluss des Stadtentwicklungssenates vom 24.11.2009 wurde die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Mit Beschluss des Stadtentwicklungssenates vom 23.11.2010 wurde die Veränderungssperre nochmals um ein Jahr verlängert, so dass sie zum 31.01.2012 ausgelaufen ist.

Auslöser für den Erlass einer Veränderungssperre war ein Antrag auf Vorbescheid, der die Erweiterung des rückwärtigen Nebengebäudes Oberer Stephansberg 42 a auf mehr als das

Doppelte und die Nutzungsänderung in zwei Wohneinheiten zum Gegenstand hatte, was mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanverfahrens nicht vereinbar war.

Im Zuge der gerichtlichen Auseinandersetzung zu diesem abgelehnten Vorbescheid wurde mit dem Kläger auf Empfehlung des Gerichts vereinbart, dass eine Wohnnutzung im Rahmen der vorhandenen Kubatur mit geringfügigen Erweiterungen zukünftig bauplanungsrechtlich möglich sein soll.

Aufgrund dieses Vergleichs und weiteren aus der öffentlichen Auslegung resultierenden Änderungen der Planung war der Entwurf vom 10.10.2007 zu überarbeiten.

### 3. **Behandlung der Anregungen**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Stellungnahmen ein.

#### 1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1.1 Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 03.12.2007
- 1.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmalpflege), mit Schreiben vom 26.11.2007 und 05.12.2007
- 1.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bau- und Kunstdenkmalpflege), mit Schreiben vom 29.11.2007
- 1.4 Amt für Landwirtschaft und Forsten, mit Schreiben vom 09.11.2007
- 1.5 eON Bayern Steuerung Kundencenter, mit Schreiben vom 12.11.2007
- 1.6 eON Netz Service Leitungen, mit Schreiben vom 14.11.2007
- 1.7 Heimatpfleger Dr. Karin Dengler Schreiber, Hanns Steinhorst, mit Schreiben vom 30.11.2007
- 1.8 Stadtwerke Bamberg, Energie- und Wasserversorgungs GmbH, mit Schreiben vom 26.11.2007
- 1.9 Amt für Wirtschaft, mit Schreiben vom 04.12.2007
- 1.10 Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 27.11.2007
- 1.11 Bayerisches Rotes Kreuz, mit Schreiben vom 13.11.2007
- 1.12 Entsorgungs- und Baubetrieb, mit Schreiben vom 20.11.2007
- 1.13 Hochbauamt – Denkmalpflege, mit Schreiben vom 08.11.2007

#### 2. Öffentlichkeit

- 2.1 Susanne und Josef Batz, mit Schreiben vom 06.12.2007
- 2.2 Herrmann Hinterstöber und Irene Warzel-Hinterstöber, mit Schreiben vom 29.11.2007 (Eingang)
- 2.3 Prof. Dr. Lothar Laux, mit Schreiben vom 04.12.2007
- 2.4 Dr. Susanne Hohmuth, mit Schreiben vom 04.12.2007
- 2.5 Rudolf T. Backof, mit Schreiben vom 07.11.2007, vom 09.11.2007, vom 12.11.2007, vom 13.11.2007, vom 20.11.2007 und vom 26.11.2007

Die eingegangenen Anregungen werden im Anhang (siehe Anlage) tabellarisch behandelt.

### 4. **Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 D / 40 D vom 10.10.2007**

Bedingt durch die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan-Entwurf.

- Das ursprünglich lediglich als Nebengebäude dargestellte rückwärtige Gebäude Oberer Stephansberg 42a wird nun in Bestandsgröße mit einem Baurahmen versehen und in seiner

höhenmäßigen Entwicklung analog dem Bestand definiert. Eine Neuerrichtung und Nutzung als Wohngebäude ist damit ermöglicht. Die Flächenausweisung Allgemeines Wohngebiet umfasst nun auch das Rückgebäude Oberer Stephansberg 42 a.

- Das Allgemeine Wohngebiet am Oberen Stephansberg wird im Norden um die versiegelten Zufahrtsflächen zum Anwesen Nr. 40 c erweitert. Das Biotop Nr. 76 wird entsprechend verkleinert.
- Aufgrund der noch nicht ausgeschöpften Potentiale des rückwärtigen Gebäudes Oberer Stephansberg 42 a und des denkmalgeschützten Gebäudes Nr. 42 wird eine Fläche für Garagen und Stellplätze in verändertem Zuschnitt ausgewiesen. Die bestehende Garagenanordnung ist bei einer Neuerrichtung um 90° zu drehen, um hier die bestehende visuelle Beeinträchtigung des repräsentativen Einzeldenkmals Oberer Stephansberg 42a durch die bisher frontale Ansicht der Garagen vom Straßenraum aus gestalterisch abzumildern. Aufgrund des gewünschten Erhalts der bestehenden Bäume werden anschließend an die Garagen zusätzliche Stellplätze ausgewiesen. Deren Anlage ist im Kronenbereich von Bäumen in Abstimmung mit dem Gartenamt auszugestalten. Die Dach- und geschlossenen Fassadenflächen der Garagen sind bei einer Neuerrichtung zu begrünen.  
  
Die neu ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze werden gemäß § 9 Abs. 2 BauGB an den Abbruch der bestehenden Garagen gebunden.
- Durch die Neuordnung der Garagen- und Stellplätze (Fl.Nr. 2005) mit dem Ziel die baugestalterische Situation zu verbessern, wird es notwendig auf ein Baum-Erhaltungsgebot zu verzichten.
- Die Trasse des Geh- und Radwegs im Talgrund wird vollständig auf die Fl.Nr. 2004 gelegt. Damit wird der Anregung der Liegenschaftsabteilung entsprochen, so wenig wie möglich in privates Grundeigentum einzugreifen. Bei Beibehalt der Lage des Weges mittig auf der Grenze wären zu viele Eigentümer betroffen, was die Umsetzung des Weges erschweren und damit gefährden würde.
- Im Bereich der Fl.Nr. 2008/1 wird ein aufgrund der nicht erhaltbaren Substanz inzwischen gefällter Baum nicht mehr als Baum-Erhaltungsgebot dargestellt.
- Im Bereich der textlichen Festsetzungen wurde bei den „Baugrenzen“ der Passus, dass die Abstandsflächenregelungen der BayBO einzuhalten sind, gestrichen, da ansonsten eine Neuerrichtung des rückwärtigen Gebäudes Oberer Stephansberg 42 a (Fl.Nr. 2006/2) nicht möglich wäre. Durch die Definition von Baugrenzenrahmen, die sich eng am Bestand orientieren, ist dieser Passus nicht mehr nötig.

5. **Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die erneute Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

Es wird beantragt, die vorgeschlagene Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen sowie den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 38 D / 40 D vom 18.04.2012 erneut auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Für die erneute Beteiligung wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen (s. Pkt. 4) abgegeben werden können (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
3. Der Bau- und Werksenat beschließt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 38 D/40 D vom 18.04.2012 sowie den Entwurf der Begründung vom 18.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 38 D/40 D vom 18.04.2012 sowie zum Entwurf der Begründung vom 18.04.2012 gemäß § 4 Abs. 2 i. V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

## 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:

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Anregungen

### Verteiler:

Bamberg,  
Baureferat

Michael Ilk  
Baureferat

Stadtplanungsamt: .....  
(Harald Lang)

.....  
(Stephan Gerhard)