



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2021/4615-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 11.08.2021 Referent: Thomas Beese	
Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Str. 36 B Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.09.2021	Bau- und Werksenat	

- Antrag des Vorhabenträgers auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes
- Auftrag zur öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Auftrag zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Auf dem Grundstück St.-Getreu-Str. 36 b soll durch einen privaten Bauherrn, nach Abriss des Bestandseinfamilienhauses sowie aller vorhandenen Nebengebäude, ein neues Wohngebäude mit Tiefgarage errichtet werden.

Mit Schreiben vom 13.08.2021 hat der Eigentümer der Fl. Nrn. 3388/20 und 3388/21, Gemarkung Bamberg, einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Die Planung sieht den Neubau eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung und Tiefgarage vor. Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss mit Tiefgarage, einem Kellergeschoss mit Einliegerwohnung und zwei oberirdischen Vollgeschossen als Erd- und Obergeschoss.

Das Vorhaben überschreitet das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 zulässige Maß der Nutzung wesentlich. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein zweigeschossiger Baukörper mit einem Baurahmen von ca. 200 m² zulässig.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 B 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 0,154 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 nur mit einem Beteiligungsschritt (vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB) durchgeführt. Sollten im Rahmen der Öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen 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 befindet sich im Berggebiet Bamberg an der Ortsstraße Str.-Getreu-Straße. Das Grundstück grenzt im Norden und im Westen an private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten an. Im Osten und Süden grenzt es an die Ortsstraße St.-Getreu-Straße sowie an bestehende Wohngrundstücke der St.-Getreu-Straße.

Die umliegende Bebauung ist durch eine offene Bauweise geprägt. Direkt an das Plangebiet anschließend befinden sich Doppelhäuser mit Satteldach und Flachdach sowie auch Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und 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

Planungs- und bauordnungsrechtlich wurde mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 9 eine detaillierte Abgrenzung zwischen der Wohnbaufläche an der St.-Getreu-Straße und der Grünfläche „Gärten“ im Bereich Kettenstraße und Ottobrunnen verbindlich festgelegt.

Hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke sind neben den auf den einzelnen Grundstücken einzuhaltenden Baurahmen eine maximale Grundfläche (GRZ) von 0,25 und eine max. Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Für das Plangebiet gilt der seit dem 14.07.2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9, der das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet für eine Einzel- oder Doppelhaus-Bebauung in offener Bauweise ausweist.

Für die Wohngebäude ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, wobei die zwei zulässigen Geschosse entweder als Erdgeschoss und Dachgeschoss (als Vollgeschoss) mit einer Dachneigung bis zu 47° oder als zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach mit einer Dachneigung bis 10° ausgebildet werden können.

4.3. Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit der Fl. Nr. 3388/20 und 3388/21 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Grundstücke nördlich an das Plangebiet anschließend (Fl. Nr. 3388/30 und 3388/4) befinden sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers.

5. Planung

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Die Planung sieht nach dem Abriss des Bestandsgebäudes den Neubau eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung und Tiefgarage vor. Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss mit Tiefgarage, einem Kellergeschoss mit Einliegerwohnung und zwei oberirdischen Vollgeschossen als Erd- und Obergeschoss.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Südostseite durch die angrenzende St.-Getreu-Straße.

Das Gelände steigt von ca. 300,00 m ü. NN im Nordosten auf ca. 308,00 m. ü. NN im Südwesten an. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFOK) wird auf einem Niveau von 305,35 m ü. NN festgesetzt.

Für das Wohngebäude ist nur ein Flachdach zulässig. Die Wandhöhe wird mit maximal 7,86 m bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens festgesetzt. Dies entspricht einem Höhenniveau von maximal 313,21 m ü. NN für die Oberkante des Gebäudes. Die festgesetzten Höhen dürfen um maximal 10 cm überschritten werden.

Zur Absicherung des Geländes ist für den südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Stützwand notwendig, die im Plan dargestellt und festgesetzt wurde. Die festgesetzte Höhe beträgt maximal 2,50 m.

Die Gesamtfläche des zu beplanenden Grundstücks beträgt 1.538 m², durch das Wohngebäude wird ca. 400 m² Grundstücksfläche überbaut, die über einen Baugrenzenrahmen verortet wird.

5.2 Grünordnung / Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

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

Grundsätzlich sind Flachdächer mit einer Substratüberdeckung von mindestens 7cm extensiv zu begrünen. In den Festsetzungen ist ein Pflanzgebot von mindestens zwei hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen gesichert.

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.

5.3. Umweltbericht

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

6. 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 dem Vorhabenträger. Ein Vorentwurf liegt den Fraktionsunterlagen bei.

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

9. Beschlussantrag

Es wird beantragt, die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 9 B zu beschließen, den Planentwurf vom 22.09.2021 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat gibt dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB statt.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 B im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.09.2021 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr.9 B vom 22.09.2021 mit Begründung sowie die Vorhabenpläne vom 22.09.2021.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
6. Der Bau- und Werkssenat 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

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:

- Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Anlage 2: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B vom 22.09.2021
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B vom 22.09.2021
- Anlage 4: Vorhabenpläne vom 22.09.2021
- Anlage 5: Vorentwurf Durchführungsvertrag

Verteiler: