

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: Referat 6</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2012/0364-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      23.08.2012</p> <p>Referent:                    Ilk Michael</p> <p>Amtsleiter:                Lang Harald</p> <p>Sachbearbeiter:         Dietz Kristina</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 332 E mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB für den Innenbereich zwischen Pfarrfeldstraße, Starkenfeldstraße, Annastraße und Pödeldorfer Straße. Teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 C</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Datum</th> <th style="width: 50%;">Gremium</th> <th style="width: 30%;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19.09.2012</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	19.09.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
19.09.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

## **I. Sitzungsvortrag:**

### **1. Anlass der Planung**

Die Eigentümer der Grundstücke Annastraße 5 und 5a (Fl. Nrn. 4938/3 und 4938/4) haben mit Schreiben vom 29.05.2012 die teilweise Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 332 C zugunsten eines zusätzlichen Baurechts im Innenbereich zwischen Pfarrfeldstraße, Starkenfeldstraße, Annastraße und Pödeldorfer Straße beantragt.

Der Bebauungsplan Nr. 332 C (Rechtskraft 23.04.1976) sieht an dieser Stelle die Errichtung einer Gemeinschaftsgarage für die südlich angrenzenden Geschosswohnungsbauten Pfarrfeldstraße 6 – 12 (Fl. Nrn 4940/2 und 4940/3) vor. Die Grundstücke der Antragssteller wurden jedoch nicht wie im Bebauungsplan vorgesehen mit einer Parkgarage bebaut, da die Stellplätze in einer nachträglich genehmigten Tiefgarage nachgewiesen werden konnten. Bei den innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken handelt es sich momentan um private Frei-/ Brachflächen, die z.T. gärtnerisch genutzt sind.

Das Vorhaben stellt eine Nachverdichtung eines bereits überplanten und erschlossenen Bereichs dar. Mit der Schaffung eines weiteren Baurechts kann die kürzlich im Innenbereich des Wohnblocks realisierte Bebauung Pfarrfeldstraße 4 und 4a ergänzt werden. Der Bebauungsplan wird dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtgebiet gerecht.

### **2. Art des Verfahrens**

Mit dem Bebauungsplan sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden. Es handelt sich um die Nachverdichtung eines bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Bereichs. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Erstellung eines formellen Umweltberichts ist nicht erforderlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

In den neuen Bebauungsplan Nr. 332 E wird ein Grünordnungsplan integriert.

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

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 4938/3, 4938/4, 4938/18, 4938/19, 4938/20 und 4938/21 in der Gemarkung Bamberg. Die Grundstücke, mit einer Gesamtgröße von ca. 1660 m<sup>2</sup>, liegen im Innenbereich zwischen Pfarrfeldstraße, Starkenfeldstraße, Annastraße und Pödeldorfer Straße. Südlich des Geltungsbereichs grenzen die 4 – 6 geschossigen Geschosswohnungsbauten an der Starkenfeldstraße (Pfarrfeldstraße 6 – 12) an. Entlang der Annastraße sind zwei - drei geschossige Wohngebäude (Gärtnerhäuser) zu finden, welche z.T. bereits eine Wohnbebauung in zweiter Reihe aufweisen. Die Pödeldorfer Straße wird von einer geschlossenen 3 - 5 geschossigen Blockrandbebauung gesäumt. Nördlich der Stichstraße, die von der Pfarrfeldstraße in den Innenbereich führt, befinden sich bereits zwei kürzlich errichtete dreigeschossige Wohngebäude.

Der Innenbereich ist über die bestehende städtische Stichstraße, welche von der Pfarrfeldstraße abzweigt, erschlossen. Diese dient auch zur Erschließung der Geschosswohnungsbauten (Pfarrfeldstraße 6 – 12).

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 332 E liegen brach oder werden zum Teil als Gartenfläche und Parkplatz genutzt. Ursprünglich war an dieser Stelle der Bau einer Gemeinschaftsgarage für den angrenzenden Geschosswohnungsbau geplant. Diese wurde jedoch nicht realisiert.

### **4. Rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 4938/3, 4938/4, 4938/18, 4938/19, 4938/20 und 4938/21 im Innenbereich zwischen Pfarrfeldstraße, Starkenfeldstraße, Annastraße und Pödeldorfer Straße sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nördlich grenzen entlang der Pödeldorfer Straße gemischte Bauflächen an. Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 332 E entspricht dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Im Landschaftsplan ist der Innenbereich zwischen Pfarrfeldstraße, Starkenfeldstraße, Annastraße und Pödeldorfer Straße als Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung ausgewiesen. Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich.

#### **4.2 Planungsrechtliche Grundlage**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 332C (Rechtskraft: 23.04.1976) überplant. Der Bebauungsplan Nr. 332 C weist an dieser Stelle Flächen für eine Halbtief-Gemeinschaftsgarage mit 32 Stellplätzen, offene Stellplätze sowie einen Wendehammer aus. Die Stellplätze dienen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baurechte für eine 4 – 6 geschossige Wohnbebauung. Die beiden Baurahmen befinden sich südöstlich der Gemeinschaftsgarage auf den Fl. Nrn. 4940/2 und 4940/3. Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet.

#### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Der Großteil der Grundstücke befindet sich in privatem Eigentum. Die Fl. Nrn. 4938/3 und 4938/4 gehören den Antragsstellern. Bei den Fl. Nrn. 4938/18, 4938/19 und 4938/20 handelt es sich um private Stellplätze der angrenzenden Eigentumswohnanlage (Pfarrfeldstraße 6 - 12). Das Ende der Stichstraße (Fl. Nr. 4938/21) befindet sich in städtischem Eigentum.

## **5. Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 332 E sieht vor, den Innenbereich an der Pfarrfeldstraße als allgemeines Wohngebiet mit einem zusätzlichen Baurecht auszuweisen. Maximal sind drei Geschosse zulässig. Der Neubau kann wahlweise zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach oder als dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach gestaltet werden. Die maximale Gebäudehöhe (Dachfirst oder Dachkante Attika) darf 9,50 m gemessen ab EFOK nicht überschreiten. Es sind sowohl ein Mehrfamilienhaus als auch drei Reihenhäuser denkbar. Maximal sind sechs Wohneinheiten zulässig. Die Abstandsflächenregelungen der BayBo sind einzuhalten.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bestehende städtische Stichstraße, die von der Pfarrfeldstraße abzweigt. Die Stichstraße mündet in einen privaten „Garagenhof“ in dem ca. 5 Garagen und ca. 5 offene Stellplätze oberirdisch angeordnet werden können.

Die Fassaden der Garagen sind zu beranken oder einzugrünen. Die Dächer sind zu bepflanzen. Entlang des nördlichen Rands des Geltungsbereichs können offene Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen angeordnet werden. Ein bestehender Ahornbaum soll zur Durchgrünung der Stellplätze erhalten bleiben.

Pro Wohneinheit bis zu 90 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz gefordert. Pro Wohneinheit größer als 90 m<sup>2</sup> müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Die bereits vorhandenen privaten Stellplätze (Fl. Nrn. 4938/18, 4938/19 und 4938/20) bleiben bestehen und können, falls gewünscht, in ihrer Gestaltung und Anordnung angepasst werden.

Die nördlich der offenen Stellplätze gelegene Freifläche soll mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Hier können auch die erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzverordnung platziert werden. Alle Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Artenliste mit Pflanzempfehlungen befindet sich im Anhang der Begründung.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein Gehrecht zugunsten der Anlieger Annastr. 5 und 5a, um den Zugang zu den rückwärtigen Gärten zu sichern.

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

Beim Plangebiet handelt es sich um einen als allgemeines Wohngebiet überplanten Bereich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 332 C sieht im zu ändernden Teilbereich Flächen zur Errichtung einer Gemeinschaftsgarage, offene Stellplätze und einen Wendehammer, aber kaum Grünflächen vor. Der Großteil der Grünflächen mit Spielplatz erstreckt sich südlich der Geschosswohnungsbauten.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 332 E verbessert sich das Verhältnis zwischen versiegelten und unversiegelten Flächen im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 332 C. Westlich des neu geschaffenen Baurechts verbleiben Gartenflächen, die gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten sind. Ein bestehender Ahornbaum wird erhalten und in die offenen Stellplätze integriert. Außerdem befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereichs eine ca. 180 m<sup>2</sup> große Freifläche, welche zur Abschirmung der Stellplätze und zur Durchgrünung des Innenbereichs bepflanzt wird. Hier sollen auch Ersatzpflanzungen für die gemäß der Baumschutzverordnung zu ersetzenden Bäume erfolgen. Alle Ersatzpflanzungen sollen innerhalb des Geltungsbereichs platziert werden, um die Begrünung des bereits stark versiegelten Innenbereichs zu gewährleisten.

Die Freiflächen werden intensiv begrünt und bepflanzt. Vorhandene Bäume und Sträucher, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, sollen erhalten bleiben. Die Bodenversiegelung muss innerhalb des Geltungsbereichs möglichst gering gehalten werden. Stellplätze und Zufahrten sind deshalb mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

Da mit der neuen Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind, die über das bisher zulässige Maß des Bebauungsplanes Nr. 332 C hinausgehen, ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

## 7. Umweltprüfung

Da das Planverfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird (Grundfläche kleiner 20.000 m<sup>2</sup>), ist die Erstellung eines formellen Umweltberichts nicht erforderlich. Den Umweltbelangen wird durch den integrierten Grünordnungsplan mit Erhaltungsgebot, Ersatzpflanzungen und der geforderten Durchgrünung der unbebauten Grundstücksflächen Rechnung getragen. Des Weiteren gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg. Der entfallende geschützte Baumbestand muss innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 332 E für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 19.09.2012 abgegrenzte Gebiet.
3. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 332 E vom 19.09.2012.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

## 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:

### Anlage/n:

- Antrag auf teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 C

### Verteiler:

Bamberg,

Baureferat

Michael Ilk  
Baureferent

Stadtplanungsamt: .....  
(Harald Lang)

.....  
(Kristina Dietz)