

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2022/5775-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 07.09.2022 Referent: Thomas Beese	
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B</b>  <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich St.-Getreu-Straße 36 B</b>  <b>Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB</b>  <b>Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9</b></p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.11.2022	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Billigung des Bebauungsplan-Entwurfs
- Auftrag zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB
- Auftrag zur erneuten Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

## **I. Sitzungsvortrag:**

### 1. Anlass der Planung

Auf dem Grundstück St.-Getreu-Str. 36 b soll durch einen privaten Bauherrn, nach Abriss des Bestands-einfamilienhauses 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, die zwischenzeitlich zu einem Grundstück (Fl. Nr. 3380/20) verschmolzen wurden, 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 bisher zulässige Maß der Nutzung. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein zweigeschossiger Baukörper mit einem Baurahmen von ca. 200 m<sup>2</sup> zulässig. Das neue Vorhaben erfordert eine überbaubare Fläche von 380 m<sup>2</sup>. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

## 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 22.09.2021 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B in der Fassung vom 22.09.2021 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

## 3. Behandlung der Anregungen

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

### **A. Öffentlichkeit**

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 17 Schreiben von Bürgerinnen und Bürgern ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage 1 zu diesem Sitzungsvortrag tabellarisch und – hinsichtlich der Bürgerinnen und Bürger – anonym (Stellungnahmen A.1. – A.17.) behandelt.

### **B. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und weitere Verbände und Organisationen**

Stellungnahmen mit Anregungen (B.1. – B.11.)

1. Amt für Klima- und Umwelt, mit Schreiben vom 03.11.2021
2. Bamberger Service Betriebe, mit Schreiben vom 09.11.2021
3. Bauordnungsamt, mit Schreiben vom 02.11.2021
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 06.10.2021
5. Bewahrt die Bergstadt e.V., mit Schreiben vom 19.11.2021
6. Bund Naturschutz, mit Schreiben vom 17.11.2021
7. Bürgerverein IV. Distrikt, mit Schreiben vom 04.11.2021
8. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 18.10.2021
9. Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V., mit Schreiben vom 18.11.2021
10. Stadtheimatpflegerin, mit Schreiben vom 17.11.2021
11. Stadtwerke Bamberg GmbH, mit Schreiben vom 29.10.2021

Stellungnahmen ohne Anregungen (B.0.)

1. Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 19.10.2021
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 25.10.2021
3. Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 15.11.2021
4. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 20.10.2021
5. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 19.10.2021
6. Regionaler Planungsverband, mit Schreiben vom 15.10.2021
7. Stadtjugendamt Amt 51, mit Schreiben vom 02.11.2021
8. Straßenverkehrsamt, mit Schreiben vom 05.10.2021
9. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 11.11.2021

Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behördenbeteiligung sind in Anlage 1 tabellarisch dargestellt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

## 4. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 B vom 22.09.2021

Bedingt durch die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und Ergänzungen in den Planunterlagen.

## Vorhaben- und Erschließungsplan

- Die Vorhabenplanung wurde durch einen Wechsel des Architekturbüros grundlegend überarbeitet. Die städtebauliche Grundform des Gebäudes wurde von einer nahezu quadratischen, blockartigen Kubatur zu einer annähernd gleichschenkligen, winkelförmigen Gebäudestruktur weiterentwickelt, die sich in den rückwärtigen Grundstücksbereich nach Westen öffnet.

Der neue Entwurf reagiert auf die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und wurde sowohl hinsichtlich der überbauten Fläche als auch des Gebäudevolumens reduziert. Es wurde eine Flächenreduzierung der überbauten Grundfläche von ehemals ca. 450 m<sup>2</sup> auf ca. 380 m<sup>2</sup> vorgenommen. Durch den Verzicht auf weitere bauliche Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc.) außerhalb der überbaubaren Flächen wird im Vergleich zur Bestandssituation eine geringfügige Verringerung der versiegelten Flächen erzielt.

Zudem wurden ökologische Aspekte des Gebäudes stärker betrachtet, sodass nun folgende Inhalte Bestandteil der Planung sind:

- o Heizung: Geothermie-Wärmepumpen-Technologie
- o Stromerzeugung: Photovoltaik-Module auf der Dachfläche
- o Dachbegrünung als Niederschlagspeicher
- o Einleitung des Niederschlagswassers in Zisternen auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs

## Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan-Entwurf wurde aufgrund der Weiterentwicklung der Vorhabenplanung fortgeschrieben. Unter 2. Maß der baulichen Nutzung wurde eine GRZ 2 eingefügt, die die überbaubare Grundfläche inkl. sonstiger Anlagen (Zufahrten, Zuwegungen, etc.) festlegt.
- Im Planteil wurde das künftige Baufeld durch Festsetzung von Baugrenzen an den überarbeiteten Vorhabenplan angepasst und stellt diesen in Form einer zweigeschossigen oberirdischen Winkelbebauung und einem untergeschossigen Baubereich dar.

## Begründung

- Unter 1. Anlass der Planung wurde die mittlerweile vollzogene Vereinigung der beiden Grundstücke textlich aktualisiert.
- Unter 3. Planungsziele und Planungskonzept wurde die Überarbeitung der GRZ Festsetzung sowie die geplante Geschossigkeit textlich ausformuliert.

Die Änderungen und Ergänzungen sowohl in der Vorhabenplanung als auch im Bebauungsplan machen eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 5. Durchführungsvertrag

Neben dem Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Neben der Regelung von Umsetzungsfristen sind auch qualitative Anforderungen an das Vorhaben und dessen Absicherung Inhalt der vertraglichen Vereinbarung. Der Durchführungsvertrag befindet sich weiterhin in der Abstimmung zwischen der Stadt Bamberg und dem Vorhabenträger.

## 6. Beschlussantrag

Es wird aufgrund der vorgenommenen Änderungen beantragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
3. Der Bau- und Werkssenat 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 Werkssenat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B vom 09.11.2022 mit Begründung sowie die Vorhabenpläne vom 09.11.2022
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen.
6. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut 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:

- Anlage 1: Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2: eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit (nicht öffentlich)
- Anlage 3: eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B vom 09.11.2022
- Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B vom 09.11.2022
- Anlage 6: Vorhaben- und Erschließungspläne vom 09.11.2022
- Anlage 7: Bodengrundgutachten – geotechnischer Bericht vom 24.11.2021
- Anlage 8: Durchführungsvertrag – Entwurf (nichtöffentlich)

### Verteiler: