

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2023/6653-61</b></p> <p>Status:                    öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                    13.06.2023</p> <p>Referent:                 Thomas Beese</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 9 B</b>  <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für</b>  <b>den Bereich St.-Getreu-Straße 36 b</b>  <b>Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB</b>  <b>Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 9</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>05.07.2023</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.07.2023	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
05.07.2023	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Bericht über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB
- Bericht über die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB
- Billigung des Durchführungsvertrages und des Vorhabenplanes
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück St.-Getreu-Str. 36b 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 die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 bisher über einen Baugrenzenrahmen definierte überbaubare Flächen und soll hinsichtlich seiner Situierung auf dem Grundstück zukünftig eine straßenparallele Ausrichtung aufweisen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist bisher ein zweigeschossiger Baukörper mit einem Baurahmen von ca. 200 m<sup>2</sup> zulässig, der allerdings im vorhandenen Bestand durch Anbauten, Nebengebäude, etc. mehrfach bis zu einer Gesamtgröße von

circa 320 m<sup>2</sup> überschritten wurde. Für das neue Vorhaben ist eine überbaubare Fläche von 380 m<sup>2</sup> vorgesehen, womit die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 eingehalten wird.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

## 2. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 09.11.2022 wurde die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 9 B in der Fassung vom 09.11.2022 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 28.11.2023 bis 09.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut eingeholt.

## 3. Behandlung der Anregungen

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

### **A. Öffentlichkeit**

Während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB gingen insgesamt vier Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage 1 zu diesem Sitzungsvortrag tabellarisch und – hinsichtlich der Bürgerinnen und Bürger – anonym (Stellungnahmen A.1. – A.4.) behandelt.

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

Stellungnahmen mit Anregungen (B.1. – B.8.)

1. Bamberg Service, mit Schreiben vom 26.01.2023
2. Bauordnungsamt, Abteilung Denkmalpflege, mit Schreiben vom 29.11.2022
3. Bewahrt die Bergstadt e.V., mit Schreiben vom 09.01.2023...
4. Bund Naturschutz, mit Schreiben vom 06.01.2023
5. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 12.12.2022
6. Klima- und Umweltamt, mit Schreiben vom 20.12.2022
7. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 12.12.2022

Stellungnahmen ohne Anregungen (B.0.)

1. Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 28.12.2022
2. Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 09.01.2023
3. Fachbereich 6A – Erschließung, mit Schreiben vom 21.11.2022
4. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 22.11.2022
5. Regionaler Planungsverband, mit Schreiben vom 02.01.2023
6. Stadtjugendamt, mit Schreiben vom 06.12.2022
7. Straßenverkehrsamt, mit Schreiben vom 14.12.2022
8. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 06.01.2023
9. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 22.12.2022

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 09.11.2022

Als Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Behörden- und Trägerbeteiligung kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan keine weiteren Änderungen und Ergänzungen zum Stand des Entwurfs vom 09.11.2022 erfährt und in gleichbleibender Fassung mit Datum vom 05.07.2023 zum Satzungsbeschluss vorgelegt wird.

## 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 deren Absicherung sowie die zu leistenden Sicherheitszahlungen Inhalt der vertraglichen Vereinbarung. Der von Seiten des Vorhabenträgers unterschriebene Durchführungsvertrag liegt diesem Sitzungsvortrag als nichtöffentliche Anlage bei.

## 6. Beschlussantrag

Es wird beantragt, den Durchführungsvertrag sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne vom 05.07.2023 zu billigen, die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in der im Sitzungsvortrag genannten Form zu beschließen sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 B vom 05.07.2023 mit Begründung vom 05.07.2023 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

## **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt den Durchführungsvertrag sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne vom 05.07.2023.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt die Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
4. Der Bau- und Werkssenat beschließt aufgrund
  - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
  - b) der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
  - c) der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der zuletzt geänderten Fassung

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 B, bestehend aus Planzeichnung mit Text vom 05.07.2023 als Satzung sowie die Begründung vom 05.07.2023 und die Vorhaben- und Erschließungspläne vom 05.07.2023 mit Durchführungsvertrag.

### 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 (nichtöffentlich)
- Anlage 3: eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 9 B vom 05.07.2023
- Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 B vom 05.07.2023
- Anlage 6: Vorhaben- und Erschließungspläne vom 05.07.2023
- Anlage 7: Bodengrundgutachten – geotechnischer Bericht vom 24.11.2021
- Anlage 8: Durchführungsvertrag (nichtöffentlich)

#### Verteiler: