

|   |                    |                     |                        |
|---|--------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Sitzungsvorlage</b>  |                    | <b>Vorlage- Nr:</b> | <b>VO/2013/0117-61</b> |
| Federführend:<br>61 Stadtplanungsamt  |                    | Status:             | öffentlich             |
| Beteiligt:  |                    | Aktenzeichen:       |                        |
|   |                    | Datum:              | 08.03.2013             |
|   |                    | Referent:           | Ilk Michael            |
|   |                    | Amtsleiter:         | Beese Thomas           |
|   |                    | Sachbearbeiter:     | Dietz Kristina         |
| <p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 332 E mit integriertem Grünordnungsplan<br/>Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB<br/>für den Innenbereich zwischen Pfarrfeldstraße, Starkenfeldstraße,<br/>Annastraße und Pödeldorfer Straße.<br/>Teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 C</b></p> |                    |                     |                        |
| Beratungsfolge:   |                    |                     |                        |
| Datum   | Gremium            | Zuständigkeit       |                        |
| 10.04.2013  | Bau- und Werksenat | Entscheidung        |                        |

- Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Bericht über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

## 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. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.**

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 19.09.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Bebauungsplankonzept Nr. 332 E in der Fassung vom 19.09.2012 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 29.10.2012 bis 19.11.2012 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

## **3. Behandlung der Anregungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein.

### A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 22.10.2012
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B IV, mit Schreiben vom 14.11.2012
3. Bauordnungsamt, Abt. Denkmalpflege, mit Schreiben vom 19.11.2012
4. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 25.10.2012
5. Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 05.11.2012
6. Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 28.11.2012
7. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 22.11.2012
8. Entsorgungs- und Baubetrieb, mit Schreiben vom 04.12.2012
9. Bürgerverein Bamberg-Ost e.V., mit Schreiben vom 19.11.2012
10. E.ON Bayern AG, mit Schreiben vom 14.11.2012
11. E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, mit Schreiben vom 23.10.2012
12. PLEdoc GmbH, mit Schreiben vom 30.10.2012
13. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, mit Schreiben vom 09.11.2012

### B. Öffentlichkeit

1. Bürger A, mit Schreiben vom 15.11.2012

## **4. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplanes Nr. 332 E vom 19.09.2012**

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

- Entlang der westlichen Grenze wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig verkleinert.

- Auf Anregung der Grundstückseigentümer wird das Gehrecht zugunsten der Bewohner Annastraße 5 und 5a nicht mehr an der nördlichen, sondern an der südlichen Grenze des Grundstücks entlang geführt.
- Die maximale Firsthöhe bzw. Oberkante Attika wurde um 1 m erhöht und ist nun auf maximal 10,5 m festgesetzt.
- Die zulässige Höhe des Kniestocks wurde auf maximal 0,5 m reduziert.

Entsprechend den Forderungen durch das Umweltamt, wurden die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert und ergänzt.

- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wurde ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Hecken und Sträuchern (gemäß der Artenliste) festgesetzt.
- Eine Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers, oder zur alternativen Zurückhaltung in einer Zisterne, wurde ergänzt.
- Bei der Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und Garagen wurden Angaben zur Vegetationsschicht hinzugefügt.
- Die Festsetzung bezüglich der neu anzupflanzenden Bäume und Sträucher wurde zu einem Pflanzgebot (gemäß der Artenliste) umgeändert.
- Die Fläche für Stellplätze wurde verkleinert, um dem zu erhaltenden Ahornbaum eine ausreichende Schutzzone zu gewähren.
- Außerdem ergänzt wurde, dass die geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans zu belegen sind.

Die Begründung wurde unter dem Punkt 5. Planungskonzept und 6. Grünordnung entsprechend angepasst.

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten.

## **5. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 332 E vom 10.04.2013 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **II. Beschlussvorschlag**

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
4. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 332 E vom 10.04.2013 sowie den Entwurf der Begründung vom 10.04.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 332E vom 10.04.2013 sowie den Entwurf der Begründung vom 10.04.2013 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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:

- Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

### Verteiler:

- Ref. 2
- Amt 20
- Ref. 5
- Amt 38
- Ref.6
- EBB

Zur Kenntnis.

Bamberg,  
Baureferat

.....  
(Michael Ilk)  
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....  
(Thomas Beese)

.....  
(Kristina Dietz)