

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2013/0211-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 10.05.2013 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Beese Thomas Sachbearbeiter: Dietz Kristina	
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 4 S Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Abtsberg Nr. 8 und Nr. 10" Bebauungsplan der Innenentwicklung Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 D</p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.06.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Antrag der Vorhabenträger Frau Daniela Brodmerkel und Herr Karl Düll auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Schreiben vom 08.03.2013 stellen die Vorhabenträger Frau Brodmerkel, Abtsberg 10, 96049 Bamberg und Herr Düll, Albrecht-Dürer-Str., 97337 Dettelbach einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 S ist die teilweise Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4 D (rechtskräftig seit 21.11.1969), um die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung zweier Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich der Fl. Nr. 3276/13 und 3276/16 (Abtsberg Nr. 8 und Nr. 10) zu schaffen.

2. Art des Verfahrens

Da es sich um ein konkretes Vorhaben der Antragsteller handelt, soll die Bebauungsplan-Änderung in Abstimmung mit den Antragsstellern über ein vorhabenbezogenes Bebauungsplan-Verfahren gem. § 12 BauGB erreicht werden.

Das geplante Vorhaben hat die Nachverdichtung innerhalb eines Wohngebietes zum Ziel, weshalb es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 0,15 ha am Abtsberg im Nordwesten von Bamberg. Die Grundstücke mit der Fl. Nr. 3276/13 und 3276/16 befinden sich nördlich der Ortsstraße Abtsberg auf Höhe der Einmündung des Andreas-Lang-Steigs. Das Gelände fällt in Richtung Norden ab. Zwischen der südlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs besteht eine Höhendifferenz von ca. 11 m. Auf den Flr. Nrn. 3276/13 und 3276/16 befinden sich zwei Bestandgebäude mit zwei Wohngeschossen sowie einem Kellergeschoss. Der Geltungsbereich ist von Wohnbebauung umgeben. Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein öffentlicher Fußweg, der in die Gumboldsleite mündet.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 3276/13 und 3276/16 sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch die beabsichtigte Planung nicht erforderlich.

Im Landschaftsplan ist der Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Eine Änderung ist ebenfalls nicht erforderlich.

4.2 Planungsrechtliche Grundlage

Die Grundstücke sind durch den Bebauungsplan Nr. 4 D überplant. Der seit dem 21.11.1969 rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Gebiet Abtsberg eine überwiegend zweigeschossige (EG + UG) Wohnbebauung fest. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Abtsberg Nr. 8 und Abtsberg Nr. 10 ist jedoch kein Baurecht vorgesehen. Die Bestandsgebäude sind älter als der Bebauungsplan Nr. 4 D.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind im Eigentum der Vorhabenträger Frau Brodmerkel (Fl. Nr. 3276/16) und Herr Düll (Fl. Nr. 3276/13). Diese haben auch den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 D gestellt. Mit Erteilung der Baugenehmigung geht der rückwärtige Bereich des Grundstücks „Abtsberg 8“ in das Eigentum der Familie Sturm über.

5. Konzept der städtebaulichen Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird in Übereinstimmung mit der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Konzept sieht den Neubau von zwei Einfamilienhäusern vor.

Für beide Grundstücke ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den gemäß BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werten. Die Grundflächenzahl wird durch Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Terrassen) überschritten.

Eine Überschreitung der max. Grundfläche ist aber nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert möglich.

5.2 Bauweise

Maximal sind zwei Geschosse zulässig, wobei ein Geschoss im Untergeschoss angeordnet werden muss. Auf der Fl. Nr. 3276/13 ist an der südwestlichen Grenze in einem Teilbereich nur eine Bebauung im Untergeschoss zulässig. Die Hauseingänge befinden sich durch die Hanglage im Obergeschoss. Da sich die Garagen ebenfalls auf Höhe des oberen Geschosses befinden, ist eine Unterbauung der Garagen mit Kellerräumen zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt jeweils 267,50 m ü. NN.

Für beide Neubauten ist ein begrüntes Flachdach festgesetzt.

Aus der Blickrichtung von der Straße „Abtsberg“ erscheinen die Neubauten nur eingeschossig und sind zudem aufgrund der bestehenden Bebauung schwer einsehbar. Von der Schweinfurter Straße sind die Gebäude zweigeschossig, jedoch zum Großteil von der Bebauung entlang der Schweinfurter Straße verdeckt.

Aufgrund der Hanglage sind an einigen Stellen der Grundstücke Stützmauern notwendig und zur Absicherung des Geländes auch zulässig.

5.3 Erschließung

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über eine 3,70 m breite, gemeinsame private Zufahrt zwischen den Gebäuden Abtsberg Nr. 8 und Nr. 10. Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen der Straße und dem rückwärtigen Grundstücksbereich hat die Zufahrtsrampe ein Gefälle von 17 %. Die Zufahrtsrampe mündet in eine nur noch flach geneigte Wendepattform, die als Rangierfläche für beide Grundstücke dienen soll.

Die beiden Doppelgaragen sind an der südwestlichen Grundstücksgrenze platziert

Sowohl die Erschließung durch Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen als auch die Entwässerung der beiden rückwärtigen Grundstücke werden voraussichtlich über die private Zufahrt erfolgen und an das vorhandene Netz am „Abtsberg“ anschließen. Aufgrund der Hanglage ist der Einbau einer Abwasserhebeanlage erforderlich.

5.4 Immissionsschutz

Schalltechnisch wird das Plangebiet vom Verkehrslärm der, unterhalb des Geltungsbereichs verlaufenden, Schweinfurter Straße beeinflusst. Im Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. An der schallzugewandten Seite der Gebäude (Nordostwand) ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 vorzunehmen.

6. Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung sind in den Bebauungsplan integriert. Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung der Freiflächen und der Ausgleich für den Eingriff in den vorhandenen Baumbestand.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine besonders schützenswerten Vegetationsbestände vorhanden. Es handelt sich um Ziergärten mit überwiegend Fichten. Lediglich einzelne Bäume wie z.B. abgängige Obstbäume mit Baumhöhlen sowie eine alte Buche sind hervorzuheben.

Zur Verbesserung der Ökologie und zur Gestaltung der Gartenflächen wird ein Pflanzgebot für Einzelbäume (Laubbäume) und eine naturnahe Hecke aus standortheimischen Sträuchern an den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Diese Maßnahme dient auch dem Ausgleich der aufgrund der Baumschutzverordnung zu ersetzenden Bäume. Die genaue Anzahl der entfallenden Bäume, sowie der genaue Standort der Ersatzpflanzungen werden im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Die wesentlichen umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes sind, die Nachverdichtung und Versiegelung privater Gärten, unter Verlust mehrerer Altbäume.

Bei der Fällung von Bäumen ist die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg zu beachten. Zur Kartierung der vorhandenen Bäume wurde ein Baumbestandsplan mit Angaben zur Baumart und Stammdurchmesser erstellt. Die entfallenden geschützten Bäume sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei überwiegend um Fichten, die eine geschlossene Hecke bilden sowie einzelne Obstbäume und eine ältere freistehende Buche. Für die entfallenden Bäume wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ein entsprechender Ausgleich festgesetzt. Die genaue Anzahl sowie Lage der Bäume wird zum nächsten Verfahrensschritt ermittelt. Pro Baum werden Ersatzpflanzungen von standortheimischen Bäumen oder Sträuchern (3 Sträucher pro Baum) festgesetzt. An die Begründung zum Bebauungsplan ist eine Pflanzliste angehängt.

Für den Bebauungsplan wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse liegen zum nächsten Verfahrensschritt vor.

8. Umweltprüfung

Da das Planverfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird (Grundfläche kleiner 20.000 m²), ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

9. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen den Vorhabenträgern (Frau Daniela Brodmerkel und Herr Karl Düll) und der Stadt Bamberg erforderlich. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und den daraus resultierenden Erkenntnissen wird dieser Durchführungsvertrag abgestimmt und zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates und des Planers der Vorhabenträger zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 S für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 05.06.2013 abgegrenzte Gebiet.
3. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 4 S vom 05.06.2013.
4. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines dreiwöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
5. Der Bau- und Werkssenat 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

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:

- Antrag der Vorhabenträger Frau Daniela Brodmerkel und Herr Karl Düll auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

(Michael Ilk)

Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....

(Thomas Beese)

.....

(Kristina Dietz)