

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2015/1392-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	08.01.2015
		Referent:	Beese Thomas
Bebauungsplanverfahren Nr. 46 N für den Bereich des ehemaligen Hochbehälters am Oberen Stephansberg			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.02.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung	
04.03.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB
- Billigung der Planung
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtwerke Bamberg GmbH errichtet derzeit einen neuen Trinkwasserhochbehälter an der Altenburger Straße. Der bestehende Hochbehälter am Oberen Stephansberg wird in Zukunft nicht mehr benötigt. Für das Grundstück der Stadtwerke mit den Fl. Nrn. 4083/4, 4083/5, 4083/6 und 4083/20 wird daher eine Folgenutzung gesucht. Da die Grundstücke zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben sind soll das Grundstück zukünftig ebenfalls dem Wohnen dienen. Geplant sind vier Baurechte zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern. Die Erschließung soll über eine schmale Zufahrt zwischen den Grundstücken Oberer Stephansberg 73 b/c und 75 erfolgen. Zur Regelung der Nachfolgenutzung ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Die Stadtwerke Bamberg GmbH hat das Büro für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und Partner GbR beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren werden von den Stadtwerken übernommen.

2. Art des Verfahrens

Das Vorhaben stellt eine Nachverdichtung dar und dient der Innenentwicklung. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 46 N wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird durch die Stadtwerke Bamberg GmbH ein Verkauf der Grundstücke an private Bauherren beabsichtigt.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Grundstück des ehemaligen Hochbehälters befindet sich im rückwärtigen Bereich südlich der Grundstücke Oberer Stephansberg 73 a/b, 75, 77a und reicht im Süden bis an die Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Ludwigshöhe 13, 15, 17, 19 und im Osten an das Grundstück Hans-Wölfel-Straße 2 heran. Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 4083/4, 4083/5, 4083/6 und 4083/20 und hat eine Gesamtgröße von 0,465 ha. Das Areal steigt vom Oberen Stephansberg von 294 m ü. NN zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs auf 313 m ü. NN an. Südlich des Geltungsbereichs setzt sich die Steigung bis zur angrenzenden Bebauung an der Ludwigshöhe fort. Die Häuser Ludwigshöhe 13, 15, 17 und 19 liegen auf ca. 316 m ü. NN.

Unter der begrünten Geländeoberfläche befindet sich ein Hochbehälter mit einer Grundfläche von mehr als 1000 m² und einer Höhe von ca. 6 m inklusiv Erdüberdeckung. Der Hochbehälter wird durch die Stadtwerke Bamberg zurückgebaut. Lediglich die Sohle des Hochbehälters und die südliche Stützwand zur Ludwigshöhe sollen erhalten bleiben.

Mit Ausnahme des Hochbehälters sind keine Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden. Auf dem Grundstück stehen einige Obstbäume sowie eine hohe Laubbaumreihe direkt auf der südlichen Grundstücksgrenze. Biotop sind von der Planung nicht betroffen, Altlasten nicht bekannt. Das Grundstück ist zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Die heterogene Bebauung ist überwiegend zweigeschossig. Architektur und Dachform spiegeln die unterschiedlichen Entstehungszeiten der Bebauung wieder.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Teilplan Art der Nutzung ist das Plangebiet als „Fläche für Versorgungsanlagen – Wasser“ dargestellt. Das Gebiet ist zu allen Seiten von Wohnbaufläche umgeben. Im Teilplan Landschaftsplan ist das Plangebiet als „Gewerbesiedlungsbereich – Ver- und Entsorgungsfläche“ dargestellt.

4.2 Bebauungsplan

Der Bereich wird durch den seit dem 25.11.1966 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 E überplant. Dieser setzt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 46 N eine Öffentliche Sondernutzung bis zu einer Höhe von 4,5 m für Versorgung fest. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 46 N treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 E innerhalb des Geltungsbereichs außer Kraft.

4.3 Eigentumsverhältnis

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind im Eigentum der Stadtwerke Bamberg GmbH.

4.4 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

5. Erläuterung der Planung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 46 N soll entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden. Dies entspricht auch dem Charakter der umliegenden Bebauung und dem dort bestehenden Planungsrecht. Aufgrund der schmalen Zufahrt und einer möglichen Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung werden die gemäß § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, zu denen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zählen, nicht zugelassen.

Im nördlichen Grundstücksbereich werden vier Baurechte mit einer Größe von jeweils 13 m x 9,5 m ausgewiesen. Die neuen Baurechte liegen in dritter bzw. vierter Baureihe ca. 70 m bis 90 m südlich dem

Oberen Stephansberg und werden deshalb von der Straße kaum einsehbar sein. Je Baurahmen werden eine Grundfläche von max. 124 m² und eine Geschossfläche von 248 m² festgesetzt. Dies entspricht bei der vorgesehenen Grundstücksaufteilung einer Grundflächenzahl (GRZ) von weniger als 0,2. Zulässig sind jeweils zwei Geschosse sowie ein Flach- oder Pultdach mit einer Neigung von max. 8 Grad. Das Kellergeschoss muss vollständig unter der Geländeoberfläche liegen und darf nicht als Wohnfläche genutzt werden. Pro Baurecht ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Nach dem Rückbau des Hochbehälters muss das Geländeniveau neu modelliert werden. Im Bebauungsplan werden deshalb für jedes Gebäude die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) sowie die Oberkante des Kellergeschosses (KFOK) und die maximale traufseitige Wandhöhe festgesetzt. Die KFOK der beiden mittleren Baurechte entspricht der Sohlhöhe des Hochbehälters. Die Bodenfläche soll Großteils erhalten bleiben. Die beiden äußeren Baurechte werden ca. 1,50 m tiefer liegen, damit sich die zukünftige Bebauung besser in die vorhandene Topografie einfügt. Im Bebauungsplan sind mehrere Geländeschnitte mit Höhenangaben enthalten. In den Schnitten ist auch die benachbarte Bebauung an der Ludwigshöhe und am Oberen Stephansberg dargestellt. Im Bebauungsplan werden zudem detaillierte Festsetzungen zur Herstellung von Böschungen getroffen. Ein mögliches Kellergeschoss muss durch die Errichtung von Böschungen vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, so dass es insbesondere von Süden nicht sichtbar sein wird.

Die Erschließung der vier Baurechte erfolgt über den Oberen Stephansberg über eine ca. 5,5 m breite Zufahrt zwischen den Anwesen Oberer Stephansberg 73 b/c und 75. Die Zufahrt mündet in eine Wendeanlage (Durchmesser 16 m), die alle vier Grundstücke erschließt. Zufahrtsbereich und Wendeanlage sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen. An jedes Baurecht ist eine Doppelgarage angegliedert. Diese befindet sich aufgrund der vorhandenen Topografie auf Niveau des Kellergeschosses und ist in den Hang geschoben. Nördlich der Wendeanlage sind zusätzlich vier Stellplätze für Besucher angeordnet.

6. Grünordnung/ Eingriffs-Ausgleichregelung/spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

In den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert. Die ortsbildprägende hohe Laubbaumreihe auf der südlichen Grenze des Geltungsbereichs soll erhalten werden, ebenso zwei Laubbäume im östlichen Grundstücksbereich. Zur Eingrünung der Besucherstellplätze sind vier Neupflanzungen vorgesehen. Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Davon ausgenommen ist die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht versehene Zufahrt. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der neben den geforderten Durchgrünungsmaßnahmen (Art, Größe und Qualität der Gehölze) insbesondere auch über den geplanten Geländeverlauf (Böschungen, Stützmauern) Aufschluss gibt.

Bei Verfahren gemäß § 13a BauGB ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich. Im Vorfeld der Planung wurde vom Büro für ökologische Studien GdB eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Es wurde ermittelt, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (i. B. Vogel- und Fledermausarten) durch das Vorhaben verursacht werden können. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung unter Durchführung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen (Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit) nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände zu rechnen ist. Die saP ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplans.

7. Umweltbericht

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt ist kein Umweltbericht erforderlich.

8. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (im Verfahren gemäß § 13a BauGB). Die zukünftige Darstellung im Teilplan Art der Nutzung wird "Wohnbaufläche" sein. Die zukünftige Darstellung im Teilplan Landschaftsplan lautet "Wohnsiedlungsbereich".

9. Wohnbaulandmodell

Inwieweit die Regularien des Wohnbaulandmodells aus dem Jahr 1996 bei der beabsichtigten Umwidmung von einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen zu Wohnbauland für vier Einfamilienhäuser Anwendung finden, ist noch im weiteren Verfahren zu klären.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 N für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 04.02.2015 abgegrenzte Gebiet.
3. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 46 N vom 04.02.2015.
4. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushangs (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**:

Anlagen:

- 3 D Darstellung der Planung

Verteiler: