

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2016/0291-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 08.06.2016 Referent: Beese Thomas	
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 46N mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich des ehemaligen Hochbehälters am Oberen Stephansberg</b>  <b>Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB</b>  <b>Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46E</b></p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.07.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a 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 der Planung**

Die Stadtwerke Bamberg GmbH, hat mittels des Investitionsprogrammes "Wasser 2025" einen Trinkwasserhochbehälter an der Altenburger Straße im Rahmen der Modernisierung der Trinkwasserversorgung Bamberg errichtet. Der neue Hochbehälter wurde im November 2015 in Betrieb genommen und ersetzt somit den derzeit noch bestehenden Hochbehälter am Oberen Stephansberg. Die nun vorliegende Planung dient zur Regelung der Nachfolgenutzung; es ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 4083/4 und 4083/5 der Gemarkung Bamberg (beide im Besitz der Stadtwerke Bamberg) ist die Errichtung von zwei freistehenden Einzelhäusern mit jeweils zwei Garagen geplant. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Wohnbebauung (mit Staffelgeschoss als Vollgeschoss) in einem reinen Wohngebiet (WR).

Der bestehende Hochbehälter soll dabei in großen Teilen erhalten bleiben und im Bereich zwischen den geplanten Gebäuden abgebrochen werden.

### **2. Art des Verfahrens**

Zur Realisierung der Planung soll ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13a BauGB – als Verfahren der Innenentwicklung und somit ohne Umweltbericht - erstellt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. 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 Plangebiet liegt im Berggebiet Bambergs südlich der Straße Oberer Stephansberg und wird künftig durch eine gemeinsame private Zufahrt, die von der Straße Oberer Stephansberg in Richtung Süden verlaufen soll, erschlossen. Durch die etwa 5 m breite Erschließung, die zwischen den Anwesen Oberer Stephansberg 73b/c und 75 in einem etwa 6,5 bis 7 m breiten Streifen beginnt und weiter in Richtung Süden verläuft, können zwei sogenannte „Hinterliegergrundstücke“ erschlossen werden.

Die neuen Baufelder liegen innerhalb eines Gebietes mit mehreren hintereinander liegenden Bauzeilen in Hanglage. Die beiden neu ausgewiesenen Baurechte befinden sich dabei künftig in der 3. bzw. 4. Bauzeile in einer Entfernung von etwa 70 bis 90 m südlich der Straße Oberer Stephansberg.

Das gesamte Areal ist hängig - das Gelände fällt ab dem bestehenden Hochbehälter bzw. ab der Südkante des Geltungsbereiches von ca. 313 m ü. NN auf ca. 294 m ü. NN an der Nordkante des Geltungsbereiches an der Ortsstraße "Oberer Stephansberg". Mit Ausnahme des Hochbehälters befinden sich keine weiteren Gebäude auf den beiden betroffenen Grundstücken. Im Plangebiet sind einige Obstbäume vorhanden sowie eine große Laubbaumreihe direkt an der Südkante des Geltungsbereiches (Baumstandorte auf der Grenze zu den südlichen Anwesen). Biotop sind von den Planungen nicht betroffen. Altlasten sind nicht bekannt.

Das Plangebiet ist mit bestehender Bebauung ausschließlich von Wohnnutzung umgeben. Die umliegende Bebauung an der Straße Oberer Stephansberg bzw. der südlich angrenzenden Wohnsiedlung Ludwigshöhe ist in erster Linie II-geschossig.

### **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 „Gewerbefestsetzungsbereich – Ver- und Entsorgungsfläche“ dargestellt.

#### **4.2. Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 46E (rechtskräftig seit dem 25.11.1966). Das Plangebiet ist hierbei als Öffentliche Sondernutzung für Versorgung bis zu einer Höhe von 4,50 m ausgewiesen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 46N treten die Bestimmungen des Bebauungsplanes 46E innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 46N außer Kraft.

#### **4.3. Eigentumsverhältnis**

Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 4083/4 und 4083/5 innerhalb des Geltungsbereichs sind im Eigentum der Stadtwerke Bamberg GmbH.

#### **4.4. Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

### **5. Erläuterung der Planung**

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Es führt eine bisher durch Versorgungsanlagen genutzte Fläche (unterirdischer Hochbehälter) einer neuen Nutzung zu (Nachverdichtung im Rahmen einer Nachfolgenutzung).

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,466 ha groß. Die gesamte Fläche ist als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Im Bebauungsplan werden zudem die gemäß § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Wohncharakters der umliegenden Bebauung nicht zugelassen.

Der Zufahrtsbereich von der Straße Oberer Stephansberg aus wird neben der Ausweisung als Reines Wohngebiet zusätzlich als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen (ca. 487 m<sup>2</sup>). Das Geh- und Fahrrecht dient der gemeinsamen privaten Grundstückszufahrt, das Leitungsrecht dient den Versorgungsträgern.

Im Süden des Plangebietes sollen zwei Grundstücke entstehen. Die Baurechte wurden aufgrund der exponierten Lage auf jeweils 16 x 16 m beschränkt. Für beide Baurahmen wird zusätzlich eine Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> festgesetzt, was in etwa einer Gebäudegröße von 12,5 x 16,0 m entspricht. Zulässig sind ausschließlich Flachdächer (zulässige Dachneigung bis max. 5°).

Es ist eine Ausweisung von zwei Vollgeschossen geplant, wobei das Obergeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Das Staffelgeschoss muss jeweils an der nördlichen Baugrenze um mindestens 4,50 m zurückspringen. Somit ergibt sich eine festgesetzte Geschossfläche von maximal 330 m<sup>2</sup>.

Terrassennutzungen und -ausbildungen sind möglich.

Für jedes Baurecht sind jeweils zwei Garagen vorgesehen. Daher soll der bestehende Hochbehälter zwischen den geplanten Baufeldern teilweise abgebrochen werden. Die Sohle des Hochbehälters bleibt dabei erhalten bzw. wird mit Erdreich überfüllt.

Wie die Erschließung durch Versorgungs- und Telekommunikationseinrichtungen muss auch die Entwässerung der neuen Grundstücke über die Zufahrt von der Straße Oberer Stephansberg aus erfolgen (gesichert über ein ausgewiesenes Leitungsrecht). Es wird zudem eine Regenwasserversickerung auf den jeweiligen eigenen Grundstücken empfohlen.

Im etwa 17,5 m breiten Grundstückstreifen in der Mitte des Plangebietes (westlich der 5 m breiten Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sind zusätzlich Flächen für Nebenanlagen und Carports angeordnet und durch eine Grundstücksgrenze unterteilt.

In diesen Flächen sind Nebenanlagen (auch überdachte Stellplätze) und Carports jeweils bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig. Hierbei sind die Regelungen gemäß § 14 BauNVO und die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

## **6. Grünordnung**

In den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert. Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Bauparzellen zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten sind. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen.

Für die Begrünung sind überwiegend standortheimische Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden.

Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung dürfen nicht verwendet werden. Eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Flachdächer der jeweiligen Staffelgeschosse sowie der Garagen und Carports sind mit einer Dachbegrünung zu gestalten. Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Die im Planteil dargestellte Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist davon ausgenommen.

## **7. Eingriffsregelung**

Die Planung dient der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB 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 ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

## **8. Artenschutz**

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro für ökologische Studien (Bayreuth, Stand Januar 2014) wurde ermittelt, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben eintreten können.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die geplante Bebauung unter Durchführung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände zu rechnen ist (siehe saP).

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplans.

## **9. Umweltbericht**

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

## 10. 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“.

## II. Beschlussvorschlag

- Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
- Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46N für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 06.07.2016 abgegrenzte Gebiet.
- Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 46N vom 06.07.2016
- Der Bau- und Werksenat 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.
- Der Bau- und Werksenat 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

<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:**

**Verteiler:**