

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2010/1225-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 29.09.2010</p> <p>Referent: Lang Harald</p> <p>Amtsleiter: Lang Harald</p> <p>Sachbearbeiter: Gerhard Stephan</p>						
<p>Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 2145/3 An der Panzerleite Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 B</p> <p>- Ortsbesichtigung - Sachstandsbericht - Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes - Stellungnahme des Baureferates</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.10.2010</td> <td>Stadtentwicklungssenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	13.10.2010	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
13.10.2010	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

Sachstandsbericht

Für das Grundstück Fl.Nr. 2145/3 an der Panzerleite gab es in der Vergangenheit immer wieder Anfragen von Interessenten hinsichtlich einer Bebaubarkeit, die von der Verwaltung jeweils negativ beschieden wurden, weil der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 B wie auch der Flächennutzungsplan für dieses Grundstück keine Bebaubarkeit vorsieht und aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht weiterhin an dieser Nichtbebaubarkeit festgehalten werden sollte.

So wurde zuletzt im Juni 2009 die Bauvoranfrage eines Architekturbüros zu einer Bebauung mit einem Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten, das sich über insgesamt fünf Ebenen von der Panzerleite das Hanggrundstück emporstaffeln sollte (s. Anlage 1), vom Baureferat ablehnend beantwortet.

Mit Eingang 30.11.2009 stellte die Miteigentümerin des Grundstücks, Frau Hartmann-Vincken einen Antrag auf Baugenehmigung für ein vom selben Architekturbüro geplantes III-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage (11 St.pl.), das aufgrund der topographischen Lage des Baugrundstücks zur Panzerleite hin IV-geschossig erscheint (s. Anlage 2).

Die wegen des fehlenden Planungsrechts von der Verwaltung vorgeschlagene ablehnende Behandlung dieses Bauantrags im Bausenat am 03.03.2010 wurde nach einer Vorsprache des

Antragstellers in der Bürgersprechstunde des Oberbürgermeisters vom 02.03.2010 von der Tagesordnung genommen.

Dem Antragsteller wurde mit Schreiben des Oberbürgermeisters vom 04.03.2010 mitgeteilt, dass falls eine Änderung des Bebauungsplanes gewünscht wird, ein entsprechender Antrag zu stellen sei. Im Rahmen eines solchen Verfahrens würde dann der Oberbürgermeister veranlassen, dass eine Ortsbesichtigung durch den Stadtrat durchgeführt wird.

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

Mit Schreiben vom 17.03.2010 stellt Frau Hartmann-Vincken einen Antrag auf Änderung des für dieses Grundstück gültigen Bebauungsplanes Nr. 32 B aus dem Jahr 1961 (s. Anlage 3).

Mit Schreiben vom 27.04.2010 wird der Antrag auf Baugenehmigung zurückgezogen und nochmals um Aufstellung eines Bebauungsplans gebeten.

Als Begründung für den Antrag wird angeführt, es sei in Betracht zu ziehen, dass es sich bei diesem Grundstück um das einzige nicht bebaute Grundstück in der unteren Panzerleite handelt. Der jetzige Baumbestand bestehe aus verwildertem Dickicht und aus Gehölzen mit Querschnitten, die nicht in die Baumschutzverordnung fallen. Die wenigen schützenswerten Bäume werden erhalten bzw. durch gleichwertige ersetzt, so dass auf die Forderung nach einem entsprechenden Grüngürtel eingegangen wird.

Als weiteres Entgegenkommen in Bezug auf den Grüngürtel sei eine Einrückung des Hauses näher an die rechte Grundstücksgrenze denkbar, damit eine größere Grünzone links am Gebäude entsteht.

Fernmündlich und per Telefax hat die Antragstellerin zudem darauf hingewiesen, dass in den damaligen Planungen des Tiefbauamtes zum Sammler Panzerleite aus dem Jahr 1963 von einer späteren Bebauung mit einer Hs.Nr. 35 ausgegangen worden sei.

Eine Rückfrage beim Fachbereich Baurecht - Abt. Erschließung hierzu hat ergeben, dass im Zuge der Abrechnung des Straßenbaus für dieses Grundstück weder Erschließungsbeiträge festgesetzt noch erhoben worden sind.

Stellungnahme des Baureferates

Für das Grundstück mit der Flurnummer 2145/3 an der Panzerleite gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 B aus dem Jahre 1961 (s. Anlage 4).

Der Bebauungsplan weist für das betroffene Grundstück keinen Baurahmen und damit auch keine Bebaubarkeit aus. Auf den benachbarten Grundstücken entlang der Panzerleite sind in südlicher Richtung Baurahmen mit einer Wohnebene (1 W) und in nördlicher Richtung mit zwei Wohnebenen (2 W) ausgewiesen und auch so umgesetzt.

Das im Bebauungsplan unmittelbar südlich benachbarte Baurecht mit einer Wohnebene (1 W) wurde im Zuge der Umsetzung durch zwei freistehende Einfamilienhäuser ausgeschöpft.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt und bindet damit die Grünfläche (Spielplatz) im Talgrund an den höhergelegenen Grünraum der Karmelitengärten an (s. Anlage 5).

Über das Grundstück verläuft die topographische Abbruchkante zwischen den höher liegenden Karmelitengärten und dem Talgrund der Panzerleite. Das ca. 36 m tiefe Grundstück weist von der Straßenkante bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einen Höhenunterschied von ca. 10 m auf (28% Gefälle). Es ist wie die gesamte Abbruchkante dicht bewachsen und mit zahlreichen nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäumen bestockt.

Stadt- und landschaftsräumlich kommen dem Grundstück mehrere Funktionen zu. Zum einen definiert es die Trennung zwischen der nördlich gelegenen, dichteren und geschlosseneren Bebauung im Talgrund der Panzerleite und der südlich angrenzenden, offeneren und flacheren Hangbebauung. Zum anderen wird im Grenzbereich des Stadtdenkmals über dieses Grundstück die einzige grünräumliche Verbindung zwischen dem Talgrund der Panzerleite und dem stadtstrukturell wichtigen Freiraum der Karmelitengärten hergestellt und dessen Wahrnehmbarkeit gewährleistet.

Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht kommt der Bewahrung einer solchen für die Lesbarkeit der Stadtstruktur des Weltkulturerbes Bamberg wichtigen naturräumlichen Situation auch in Zukunft große Bedeutung zu.

Das Baureferat hat daher vor allem aus diesem Grund und nicht nur wegen des fehlenden Planungsrechts in der Vergangenheit Anfragen, die eine Bebauung des Grundstücks zum Ziel hatten, ablehnend beantwortet und schlägt deshalb vor, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplans nicht statt zu geben.

Aufgrund des fehlenden Planungsrechts hat die Miteigentümerin des Grundstücks einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 B gestellt, der vom Stadtentwicklungssenat zu behandeln ist.

Seitens des Baureferates wird eine Ortseinsicht durch den Stadtentwicklungssenat für sinnvoll gehalten, bevor über den Antrag zu entscheiden ist.

II. Beschlussantrag:

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtentwicklungssenat lehnt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 B ab und billigt die bisherige Vorgehensweise des Baureferates.

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/n:

Anlage 1: Bauvoranfrage Juni 2009

Anlage 2: Bauantrag 30.11.2009

Anlage 3: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

Anlage 4: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 32 B (GIS-Auszug)

Anlage 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Bamberg, 2010
Baureferat

Harald Lang
Stv. Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....
(Harald Lang)

.....
(Stephan Gerhard)