

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2010/1237-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 31.08.2010 Referent: Zistl-Schlingmann Hans Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Dietz, Kristina	
<p><b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 50 J</b>  <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Am Hahnenweg 27-29"</b>  <b>Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 G</b></p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.09.2010	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung

- Antrag der Top Finanz Immobilien GmbH & Co. Bauträger KG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- Billigung der Planung
- 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

**Anlage:** Antrag der Top Finanz Immobilien GmbH & Co. Bauträger KG;

## I. SITZUNGSVORTRAG

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Schreiben vom 06.08.2010 stellt die Top Finanz Immobilien GmbH & Co. Bauträger KG, Theatergassen 8 in 96047 Bamberg einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 J ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 50 G (rechtskräftig seit 22.02.1980) um die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens auf der Fl. Nr. 3736 (Hahnenweg 27-29) zu schaffen.

## **2. Art des Verfahrens**

Da es sich um ein konkretes Vorhaben des Antragstellers handelt, soll die Bebauungsplan-Änderung in Abstimmung mit dem Antragssteller über ein vorhabenbezogenes Bebauungsplan-Verfahren gem. § 12 BauGB erreicht werden.

Das geplante Vorhaben hat die Umnutzung einer bereits überplanten Fläche (Bebauungsplan Nr. 50 G) 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 0,3 ha am Hahnenweg am südwestlichen Stadtrand von Bamberg. Die Grundstücke 27-29 befinden sich südlich des Hahnenwegs auf Höhe der Einmündung Staffelbergweg. Das Gelände fällt in Richtung Süden ab. Zwischen der Nord- und Südgrenze des Geltungsbereichs besteht eine Höhendifferenz von ca. 3 m. Im Norden, Osten und Westen grenzt Wohnbebauung an, im Süden öffnet sich das Grundstück zur Landschaft.

Von 1980 – 2005 wurde das Grundstück als Dialysestation genutzt. Mit dem Umzug der Dialysestation in die Herzstraße fiel das Grundstück brach. Mittlerweile ist das Gelände geräumt.

## **4. Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 3736 am Hahnenweg 27-29 sowie die angrenzenden Fl. Nr. 3733/1 und Fl. Nr. 3732/2 sind im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf – Einrichtung des Gesundheitswesens ausgewiesen.

Die bisher dargestellte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Einrichtung des Gesundheitswesens soll in Wohnbaufläche geändert werden.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

### **4.2 Planungsrechtliche Grundlage**

Im seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 G ist das Flurstück 3736 als Sondergebiet „Dialysestation“ ausgewiesen. Innerhalb der Baugrenze ist eine eingeschossige Bebauung mit Untergeschoßausbau im Süden (Hanggrundstück) zulässig. Im südlichen Teil des Grundstücks sind 10 Stellplätze ausgewiesen.

In der direkten Umgebung des Geltungsbereichs weisen die Bebauungspläne Nr. 50 A und 50 B (Rechtskraft 1959 und 1960) eine Wohnbebauung aus.

### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 3736 befindet sich noch im Privateigentum des Kuratoriums für Heimdialyse e.V., Martin-Behaim-Str. 20 in 63263 Neu-Isenburg (KfH Hauptverwaltung).

Der Antragssteller Top Finanz Immobilien GmbH hat jedoch laut Antragsschreiben die Berechtigung bis zur grundbuchrechtlichen Übertragung des Grundstückes den Antrag auf Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes zu stellen.

## **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 vier neue Wohngebäude (1 Mehrfamilienhaus und 3 Doppelhäuser) mit insgesamt 16 Wohneinheiten vor.

Die maximale Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten beträgt laut BauNVO 0,4. Die Grundflächenzahl der geplanten vier Gebäude liegt in der Summe bei 0,36 und damit im zulässigen Rahmen der BauNVO. Mit den Nebenanlagen (Tiefgarage, Zuwege und Terrassen) summiert sich die Fläche baulicher Anlagen auf eine GRZ von 0,6. Eine Überschreitung der max. Grundfläche ist aber nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert möglich. Der geplante Versiegelungsgrad entspricht

damit in etwa dem Maß der Versiegelung während der Nutzung des Grundstücks durch das Dialysezentrum.

## **5. 2 Bauweise**

Parallel zum Hahnenweg soll ein Mehrfamilienhaus mit ca. 10 Wohneinheiten entstehen.

Im südlichen Bereich des Grundstücks ist die Errichtung von drei Doppelhäusern mit insgesamt 6 Wohneinheiten geplant.

Das Mehrfamilienhaus hat zwei Vollgeschosse und ein nach allen Seiten zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach. Die fußläufige Erschließung erfolgt über den Hahnenweg. Auf der Südseite ist die Zufahrt zur Tiefgarage geplant.

Die Doppelhäuser im Südteil des Grundstücks sollen mit zwei Vollgeschossen und Flachdach ausgeführt werden. Die Hauseingänge befinden sich durch die Hanglage im Obergeschoss und werden ebenerdig erreichbar sein. Die Zweigeschossigkeit der Gebäude ist vor allem von der Südseite her wahrnehmbar. Im Norden treten die Doppelhäuser durch eine Geländeauffüllung nur eingeschossig in Erscheinung. Die Höhenstaffelung der Gebäude folgt dem Geländeverlauf des Grundstücks.

Den Wohnungen des Mehrfamilienhauses sind Terrassen und Balkone an der Südseite zugeordnet. Die Wohnungen der Doppelhäuser erstrecken sich über zwei Geschosse und haben jeweils zwei Terrassen – eine zum Innenbereich und eine im Süden zum Färbersgarten hin. Alle Gebäude erhalten begrünte Flachdächer.

## **5. 3 Erschließung/ Stellplätze**

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über eine private Zufahrt vom Hahnenweg entlang dem östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Für Wohneinheiten bis zu 90 m<sup>2</sup> ist jeweils 1 Stellplatz, für größere Wohnungen sind 1,5 Stellplätze vorgesehen. Der Großteil der Stellplätze (18 Parkmöglichkeiten) befindet sich in einer Tiefgarage im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses. Drei weitere sind oberirdisch zwischen dem Mehrfamilienhaus und den Doppelhäusern angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich im Süden. Durch die Hanglage kann die TGA im Süden natürlich belichtet und belüftet werden.

### **5.4 Immissionsschutz**

Durch den Bau von insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen Geräuschemissionen durch den PKW-Verkehr der Bewohner. Insgesamt werden 21 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen, 18 davon in der Tiefgarage, 3 oberirdisch.

Laut der Berechnung der zu erwartenden Lärmimmission im Bereich der Zu- und Abfahrt ergibt sich keine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet. Ein detailliertes Lärmgutachten ist gegebenenfalls für den nächsten Verfahrensschritt nachzuweisen.

## **6. Ausgleichsmaßnahmen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein bereits baulich genutztes Grundstück (Innenbereich und zulässiger Grundfläche kleiner 2,0 ha) wird einer neuen Nutzung zugeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5)

Auf der Grundstücksfläche befindet sich kaum gewachsener Boden. Der Boden war durch das Dialysezentrum und seine Nebenanlagen viele Jahre zu ca. 58 % versiegelt und verdichtet. Durch die geplante Wohnbebauung mit ihren Zufahrten und Stellplätzen nimmt der Grad der Versiegelung um ca. 6 % zu.

Der höhere Versiegelungsgrad wird durch folgende Maßnahmen positiv beeinflusst und kompensiert.

- Die Dachflächen sollen extensiv begrünt werden um die Verdunstungsrate zu erhöhen und zu einem angenehmen Wohnklima beizutragen.
- Der Teil der Tiefgarage der nicht überbaut wird erhält eine Erdschicht von mind. 50 cm.
- Alle Zufahrten und Wege auf dem Grundstück sollen mit einem wasserdurchlässigen Fugenpflaster befestigt werden.
- Die Dachentwässerung wird im freien Gefälle in eine Zisterne geleitet.

Insgesamt werden auf 73% der versiegelten Fläche Maßnahmen ergriffen, die die Beeinträchtigung des Bodens und der Grundwasserbildung vermindern.

## 7. Grünordnung

Im Bereich der neuen Zufahrt am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind Baumfällungen notwendig. Acht Bäume die unter die Baumschutzverordnung fallen müssen gefällt werden. Für diese Bäume werden innerhalb des Geltungsbereiches Ersatzpflanzungen (hochstämmige Laubbäume) gemäß Pflanzenliste vorgenommen.

Die geplante Wohnsiedlung soll trotz der Nutzungsdichte den Eindruck des Wohnens im Grünen vermitteln. Dazu tragen die Bäume (Bestand+ Ersatz) und die begrünten Flachdächer bei. Die Freiflächen zur Straße werden als Vorgärten gestaltet, der Hofbereich zwischen den Gebäuden soll zum Aufenthalt im Freien einladen. In der Südostecke des Geltungsbereichs soll ein kleiner Spielplatz für Kinder eingerichtet werden.

## 8. Umweltprüfung

Da das Planverfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird (Grundfläche kleiner 20.000 m<sup>2</sup>), ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

## 9. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger Top Finanz Immobilien GmbH & Co. Bauträger KG und der Stadt Bamberg erforderlich. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und den daraus resultierenden Erkenntnissen wird dieser Durchführungsvertrag abgestimmt und dann dem Stadtentwicklungssenat zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vorgelegt.

## II. A N T R A G

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtentwicklungssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 J für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.09.2010 abgegrenzte Gebiet.
3. Der Stadtentwicklungssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 50 J vom 22.09.2010.
4. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
5. Der Stadtentwicklungssenat 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:

**Anlage/n:**

- Antrag der Top Finanz Immobilien GmbH & Co. Bauträger KG;

**IV. IN DIE SITZUNG DES STADTENTWICKLUNGSSENATS AM 22. SEPTEMBER 2010**

Bamberg,  
Baureferat

(Hans Zistl-Schlingmann)

Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....

(Harald Lang)

.....

(Kristina Dietz)