

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2016/0522-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum:                      26.10.2016 Referent:                    Thomas Beese</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 420 A für das Gebiet an der Buchenstraße (ehemalige Offizierssiedlung) Teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 420 - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>16.11.2016</td> <td>Konversionssenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	16.11.2016	Konversionssenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
16.11.2016	Konversionssenat	Entscheidung					

**I. Sitzungsvortrag:**

**1. Anlass der Planung**

Das Plangebiet an der Buchenstraße ist für die Konversion der ehemaligen Offizierssiedlung der US-Streitkräfte für zivile Zwecke vorgesehen. Die Stadt Bamberg plant den Erwerb der Siedlung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als derzeitiger Grundstückseigentümerin. Für die Nachnutzung soll der Bestand an Wohngebäuden größtenteils gesichert und die bestehende Siedlung moderat nachverdichtet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

**2. Lage und Beschreibung des Plangebiets**

Die ehemalige Offizierssiedlung liegt südlich der bereits zivil genutzten ehemaligen Nato-Siedlung am östlichen Stadtrand von Bamberg in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Bamberg Ost und zum Hauptmoorwald. Westlich befindet sich derzeit die Aufnahmeeinrichtung Oberfranken (AEO). Das künftige Wohngebiet ist über die Kastanienstraße und die Pödeldorfer Straße an Bamberg Ost und die Innenstadt angebunden.

Das Plangebiet umfasst größtenteils das im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche Bund“ dargestellte und bisher von den US-Streitkräften genutzte Areal der ehemaligen Offizierssiedlung, sowie im nördlichen und östlichen Bereich, Teile des geltenden Bebauungsplans Nr. 420 für das Gebiet an der Kastanienstraße (ehemalige Nato-Siedlung). Ein Streifen nördlich der Pödeldorfer Straße (Staatsstraße 2281) und südlich der AEO (Aufnahmeeinrichtung Oberfranken) soll zum Geh- und Radweg ausgebaut werden um die Anbindung der Nato-Siedlung und der ehemaligen Offizierssiedlung an Bamberg Ost für Fußgänger und Radfahrende zu verbessern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 8,85 ha und schließt die Flurnummern Fl.-Nr. 1/481, Fl.-Nr. 1/335, Fl.-Nr. 1/124, Fl.-Nr. 1/164, Fl.-Nr. 1/482, Fl.-Nr. 1/84, Fl.-Nr.

1/165, Fl.-Nr. 1/166, Fl.-Nr. 1, Fl.-Nr. 167, Fl.-Nr. 1/168 und in Teilbereichen die Flur-Nr. 744/16, Fl.-Nr. 7449/31 und Fl.-Nr. 1/48 mit ein.

### **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Die im Bebauungsplanverfahren betroffenen Grundstücke, die sich größtenteils noch im Eigentum der BIMA befinden, sollen ins Eigentum der Stadt Bamberg überführt werden. In den nördlichen und östlichen Randbereichen befinden sich einige Grundstücke von privaten Eigentümern, die im Rahmen einer Siedlungsarrondierung ebenfalls mit einbezogen werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Stadt Bamberg. Baudenkmäler sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Im Bereich der Kastanienstraße werden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 420 im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 420 A teilweise überlagert.

### **4. Bestehendes Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan stellt der Teilplan „Art der Nutzung“ den gesamten Bereich sowie das westlich angrenzende Gebiet als Sonderbaufläche für militärische Anlagen dar. In diesem Bereich besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Davon ausgenommen ist lediglich die Kastanienstraße, die bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen und als Erschließungsstraße Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 420 ist.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen zur Pödeldorfer Straße (Staatsstraße 2281) sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich, die den bestehenden, als Schutzgrün ausgewiesenen Lärmschutzwall zur A 73 ergänzen.

Der Teilplan „Landschaftsplan“ des Flächennutzungsplanes weist für den Geltungsbereich innerhalb des Sondergebietes Bund, für den bebauten Bereich entsprechend der damaligen Nutzung bereits Wohnbaufläche aus. An diesen Wohnsiedlungsbereich grenzen Teile des Landschaftsschutzgebietes Hauptmoorwald, das über die Pödeldorfer Straße hinweg, in südlicher Richtung angrenzt.

In diesem Grünstreifen befinden sich gemäß Biotopkartierung auch die bestehenden Biotope Nr. BA-0031-001, BA-0031-003 und BA-0031-005. Da diese Bereiche sich gleichzeitig nach dem Fernstraßengesetz bzw. dem Bay. Straßen- und Wegegesetz in der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone befinden, sind keine Auswirkungen auf die Biotopstrukturen zu erwarten.

### **5. Ziel der Planung**

Das Ziel der Planung ist es, die bisher militärisch genutzte Wohnbebauung unter Einhaltung geltender Standards in eine zivile Wohnnutzung zu überführen und das Wohngebiet in verträglicher Weise nachzuverdichten. Gleichzeitig muss die Erschließung innerhalb des Gebietes angepasst und an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Das Plangebiet soll künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Die ehemalige Offizierssiedlung soll unter weitgehendem Erhalt des Gebäudebestandes langfristig für eine zivile Wohnnutzung zur Verfügung stehen und neuer Wohnraum für Familien planungsrechtlich gesichert werden.

### **6. Erläuterung der Planung**

Die Planung sieht auf dem Areal die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 30 Wohngebäuden in Form von Doppelhäusern im Bestand vor. Eine der Umgebung angepasste Nachverdichtung mit Doppel- und Reihenhäusern ist geplant.

Um den Anforderungen an den Immissionsschutz gerecht zu werden, muss ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben und im weiteren Verfahren mit den entsprechenden Fachstellen abgestimmt werden. Um den Geltungsbereich nach Abschluss des Verfahrens als Wohnbaufläche ausweisen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

In welcher Form das Wohnbaulandmodell für die Bestandsgebäude der ehemaligen Offizierssiedlung angewandt werden kann, ist im weiteren Verfahren zu klären.

## 7. Antrag

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte zivile Wohnnutzung wird die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 420 A beantragt.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 420 A für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 16.11.2016 abgegrenzte Gebiet.

## 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:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## Verteiler: