

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2016/0595-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen: 1992/16 Datum: 29.11.2016 Referent: Beese Thomas
Zustimmungsverfahren nach Art. 73 (1) BayBO: Erweiterung der Aufnahmeeinrichtung Oberfranken (AEO) auf max. 3500 Unterkunftsplätze Bamberg, Erlenweg 1, 2, 5, 6, 7, 8, 11, 12, Buchenstr. 2, 6, 8, 12, Pappelweg 1, 2, 3 6, Akazienweg 1, 2, 5, 6	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
06.12.2016	Bau- und Werksenat
	Zuständigkeit
	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

1. Vorhaben:

Baurechtliches Zustimmungsverfahren nach Art. 73 Abs. 1 BayBO. Zuständig: Regierung von Oberfranken. Hier:

- Anhörung der Gemeinde gemäß Art. 73 Abs. 3 BayBO,
- Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Das gemeindliche Einvernehmen für die Ankunfts- und Rückführungseinrichtung II (ARE II) in Bamberg mit einer Gesamtkapazität von bis zu 1.500 Personen wurde mit Verfügung gemäß Art. 37 Abs. 3 GO vom 11.09.2015 erteilt. Hierüber wurde in der Sitzung des Konversionssenates am 22.09.2015 berichtet. Mit dem aktuellen Zustimmungsverfahren der Regierung von Oberfranken wird die räumliche Erweiterung auf der Fl.Nr. 7449/16 für eine maximale Gesamtbelegungskapazität von rund 3.400 Personen angestrebt. Die bisherige ARE II soll zu einer Aufnahmeeinrichtung Oberfranken (AEO) entwickelt werden, in welcher die Funktion der bisherigen ARE, der regulären Erstaufnahme für den Regierungsbezirk Oberfranken sowie eines sog. Ankunftsentrums des BAMF unter einem Dach vereinigt werden sollen. Hierzu darf auf die Vorstellung durch Frau Staatsministerin Müller in der Stadtratssitzung am 26.10.2016 Bezug genommen werden. Der Betrieb erfolgt weiterhin durch die Regierung von Oberfranken.

Der vorgesehene Ausbau erfasst neben der Nutzung von Bestandsgebäuden für Unterkunft und Verwaltung, zur Sicherstellung der Verpflegung sowie der Materialausgabe und für Schulungsräumen auch Neubauten als Speisesaal mit ca.1.500 m² sowie als Depot mit angrenzender Garage mit ca. 1.000 m² in Form von Leichtbauhallen auf dem nördlichen Bereich des Geländes. Daneben ist vorgesehen die infrastrukturelle Versorgung durch Container für eine zentrale WC-Anlage sowie für Waschmaschinen und als Internetcafé zu verbessern. Die Erschließung der Neubauten erfolgt über eine Verlängerung der Ahornstraße zum Engineer Drive. Die Situierung kann dem Lageplan (Anlage 1) entnommen werden.

Die Zufahrt zur Aufnahmeeinrichtung erfolgt weiterhin über den bestehenden Kontrollpunkt an der Birkenallee. Zusätzlich ist ein neuer Fußgängereingang an der Schnittstelle Pappelweg - Pödeldorfer Straße vorgesehen. Eine Befahrung des Geländes mit Pkw wird nur berechtigten Personen gestattet werden. Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die Kfz der Beschäftigten lässt sich auf dem Gelände grundsätzlich nachweisen, die flächengenaue Verortung fehlt bislang. Stellplätze für Besucher werden aktuell nicht nachgewiesen. Das Gelände wird vollständig eingezäunt.

Die nach Art. 73 Abs. 1 Satz 3 BayBO für ein Entfallen des Zustimmungsverfahrens erforderliche Nachbarzustimmung liegt nach den Informationen der Stadt Bamberg nicht vor, mit der Folge, dass ein Zustimmungsverfahren durch die Regierung von Oberfranken, unabhängig von der Zustimmung der Stadt Bamberg, durchzuführen ist, in welchem auch über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu befinden ist.

2. Beurteilung:

2.1 Außenbereichsvorhaben:

Der Bereich der geplanten Erweiterung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg seit dem 06.12.1996 als SO BUND (militärische Anlagen) dargestellt. Mit der endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung ist die den Vorhabenbereich prägende Nutzung ersatzlos weggefallen. Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist als "sonstiges" Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, mit der Maßgabe, dass gemäß § 246 Abs. 13 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder des Landschaftsplanes diesem Vorhaben nicht entgegen gehalten werden dürfen.

2.2 Stadtratsresolution:

In seiner Sitzung am 28.09.2016 hat der Stadtrat folgende Resolution einstimmig verabschiedet (VO/2016/0426/R5):

„Die Stadt Bamberg ist nach wie vor grundsätzlich bereit, ihren Beitrag zur Lösung der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe der Flüchtlingsproblematik zu leisten. Jetzt haben sich jedoch die Rahmenbedingungen im Vergleich zum Vorjahr erheblich geändert. Angesichts der inzwischen drastisch gesunkenen Zahl von Asylbewerbern fordert die Stadt Bamberg, dass die Kapazität der Einrichtung in Bamberg deutlich reduziert wird und die hierdurch frei werdenden Flächen für die Schaffung von Wohnraum für alle genutzt werden können.

Es ist das Ziel, die Anzahl von 1500 Personen in der Einrichtung nicht zu überschreiten. Die von der Staatsregierung angebotene regelmäßige Evaluation, wird ausdrücklich begrüßt“.

2.3 Kapazitätsbegrenzung:

An dem Ziel der Reduzierung der Gesamtkapazität auf 1.500 Personen wird auch im Zustimmungsverfahren festgehalten:

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme des Freistaates Bayern in Form einer temporären Unterbringung von Asylbewerbern/Flüchtlings dar. Die geplante von Anzahl von rund 3.400 Plätzen, gebündelt in einer einzigen Einrichtung, wird – gerade auch im städtebaulichen Kontext mit Blick auf die Verträglichkeit mit den umgebenden Stadtteilen - kritisch gesehen. Die Zahl ist eindeutig zu hoch.

Aufgrund der vorgesehenen Maximalkapazität auf relativ begrenztem Raum wird vorliegend eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO analog) befürchtet. Danach sind im jeweiligen Plangebiet grundsätzlich zulässige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn diese nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Im vorliegenden Fall ist fraglich, ob die vorgesehene Maximalbelegung mit bis zu rund 3.400 Personen noch die zu fordernde Rücksicht auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete nimmt. Aus planungsrechtlicher

Sicht ist, bedingt durch die hohe Anzahl an belegbaren Unterkunftsplätzen, ein Konfliktpotential mit den vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen zu prognostizieren. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass Nutzungen von denen bodenrechtliche Spannungen, u. a. Trading-Down-Effekte ausgehen können, einander so zugeordnet werden müssen, dass Konflikte zu vermeiden sind. Aus planungsrechtlicher Sicht und im städtebaulichen Kontext gilt, dass 1.500 Unterkunftsplätze für eine zentrale Unterbringung als gerade noch maßvoll für diese Art der wohngebietsnahen Nutzung anzusehen sind, weshalb diesbezüglich (Verfahren für die ursprüngliche ARE II) auch eine positive Stellungnahme im Zustimmungsverfahren durch die Stadt Bamberg abgegeben wurde. Für eine Belegung mit bis zu rund 3.400 Personen, fällt die Beurteilung dagegen negativ aus.

Nach der Rechtsprechung kann eine an den Außenbereich angrenzende Wohnbebauung darauf vertrauen, dass dort in Zukunft allenfalls eine Mischgebietsnutzung hinzukommt. Deshalb sind durch das Bauvorhaben zumindest auch die Immissionswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (MI) einzuhalten. Dies wäre durch ein Lärmgutachten nachzuweisen.

Auch im Hinblick auf die derzeitige Wohnungsknappheit und den Wegfall von Potentialflächen auf dem Konversionsgelände sind eine Erweiterung der Aufnahmeeinrichtung und die damit einhergehende weitere Verschärfung der Wohnraumknappheit kritisch zu werten.

2.4 Verweigerung der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens:

Aufgrund der vorgesehenen Dimension der mit dem Bauvorhaben verfolgten Einrichtung sowie der konkreten Angaben im Zustimmungsverfahren durch den Bauherrn empfiehlt die Verwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB zu verweigern, da es sich bei der Erweiterung der Gesamtkapazität auf rund 3.400 Personen wegen der möglichen Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme nicht mehr um ein nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässiges sonstiges Außenbereichsvorhaben handelt.

2.5 Auflagen und Bedingungen im Zustimmungsverfahren:

Soweit eine Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Regierung von Oberfranken erfolgen sollte (vgl. § 36 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 67 Abs. 1, Art. 73 Abs. 2 Satz 5 BayBO) wird von der Regierung von Oberfranken gefordert, deren Zustimmung im Verfahren nach Art. 73 BayBO von der Erfüllung von Auflagen oder Bedingungen abhängig zu machen. Dabei ist auch auf die Erfüllung der durch den Freistaat Bayern in der gemeinsamen Erklärung vom 14.08.2015 sowie des Nachtrages hierzu vom 17.11.2015 eingegangenen Verpflichtungen abzustellen:

- a) Die höchstzulässige Gesamtkapazität wird auf 1.500 Personen festgelegt. Dies folgt aus der durch eine Belegung mit bis zu 3.400 Personen aus dem Bauvorhaben resultierenden bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Spannung, welche im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB zumindest über die Anwendung des Gebotes der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO analog) zu berücksichtigen ist und voraussichtlich anderweitig nicht ausgeglichen werden kann.
- b) Der dann nicht mehr für die AEO benötigte Teil der ehemaligen Flynn-Housing-Area wird für Zwecke der Wohnraumversorgung insbesondere für anerkannte Flüchtlinge und einkommensschwächere Haushalte durch den Freistaat Bayern zum Erwerb durch die Stadt Bamberg von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben freigegeben.
- c) Die Sicherheitslage muss durch den Freistaat Bayern ständig überwacht werden. Im Bedarfsfall ist durch entsprechende Einsatzpläne und personelle sowie materielle Vorhaltungen zu garantieren, dass bei Beeinträchtigungen sowohl für alle Personen in der AEO sowie insbesondere auch für alle Bewohnerinnen – und Bewohner in deren Umfeld jederzeit rasch und zielgerichtet eingegriffen werden kann. Insbesondere ist der Nachweis zu führen, dass das Gelände bzw. die Gebäude bei Vollbelegung bspw. im Falle einer Massenpanik angemessen entflüchtet werden können.
- d) Es ist durch ein Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionswerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (MI) durch das Vorhaben eingehalten werden.

- e) Da aus den vorliegenden Planunterlagen nicht hervorgeht, wie der Besucherverkehr abgewickelt werden soll, ist, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Besucher die Einrichtung nicht betreten dürfen, ein ausreichend dimensioniertes und entsprechend ausgestattetes Besucherzentrum außerhalb des betretungsbeschränkten Bereiches nachzuweisen. Diese muss, neben einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen, insbesondere auch über Toiletten, Mülleimer etc. verfügen. Flächen hierfür stehen grundsätzlich auch auf Grundstücken des Bundes zur Verfügung. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass einem eventuellen Rückbau des östlichen Gehweges der Birkenallee zugunsten von Pkw-Stellplätzen für Besucher der AEO von Seiten der Stadt Bamberg nicht zugestimmt werden wird.
- f) Die Inbetriebnahme des im Bereich der Pödeldorfer Straße vorgesehenen neuen Fußgängerengangs für die AEO ist erst dann zulässig, wenn ein Geh- und Radweg entlang der Nordseite der Pödeldorfer Straße neu hergestellt wurde. Hierfür ist die Verständigung zwischen dem Freistaat Bayern und der Stadt Bamberg über die Durchführung und die Finanzierung dieser Maßnahme erforderlich. Die notwendige Fläche ist aktuell im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.
- g) Der Verlauf des neuen Zauns an der Pödeldorfer Straße wird nach Vorliegen einer ingenieurtechnischen Planung zur Lage und Beleuchtung des neuen Fuß- und Radweges (vgl. lit. c) in enger Abstimmung mit der Stadt festgelegt und durch die Regierung von Oberfranken errichtet (vgl. Anlage 2).
- h) Es ist der Nachweis für ca. 115 Kfz-Stellplätze für die Einrichtung selbst und für ca. 100 Kfz-Stellplätze für das verbundene Behördenzentrum nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg zu führen. Von diesen Kfz-Stellplätzen muss ein angemessener Anteil für Besucher außerhalb des umzäunten Bereiches nachgewiesen werden.
- i) Für alle Änderungen und Erweiterungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind entsprechende EWS Anträge zu stellen. Es wird darauf hingewiesen, dass das vorhandene Kanalsystem im Bereich der AEO im Mischsystem ausgeführt ist und sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben befindet.
- j) Im Hinblick auf die Verständigung zwischen Freistaat Bayern und Stadt Bamberg über eine höchstens 10-jährige Betriebsdauer der Einrichtung in der gemeinsamen Erklärung vom 14.08.2015 wird eine entsprechende Befristung der Genehmigung insgesamt sowie der Genehmigung der Container und anderer neuer Bauten für sachdienlich erachtet.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat verweigert die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB.
3. Im Verfahren nach Art. 73 BayBO wird die Regierung von Oberfranken aufgefordert, ihre Zustimmung von folgenden Auflagen und Bedingungen abhängig zu machen:
 - a) Die höchstzulässige Gesamtkapazität wird auf 1.500 Personen festgelegt.
 - b) Der dann nicht mehr für die AEO benötigte Teil der ehemaligen Flynn-Housing-Area wird für Zwecke der Wohnraumversorgung insbesondere für anerkannte Flüchtlinge und einkommensschwächere Haushalte durch den Freistaat Bayern zum Erwerb durch die Stadt Bamberg von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben freigegeben.

- c) Die Betriebssicherheit der AEO wird durch die Vorlage eines Sicherheitskonzeptes, welches insbesondere auch ein Entfluchtungskonzept unter Berücksichtigung der Maximalbelegungs-kapazität enthalten muss, nachgewiesen.
- d) Es ist der Nachweis durch ein immissionsschutzrechtliches Gutachten zu führen, dass bei einer Vollbelegung die Grenzwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) eingehalten werden. Erforderlichenfalls ist die maximal zulässige Belegung dem Ergebnis der Begutachtung anzupassen.
- e) Es ist ein Stellplatznachweis so zu führen, dass von nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg nachzuweisenden Kfz-Stellplätzen 1/3 für Besucher – also außerhalb der Umzäunung benutzbar – real nachgewiesen werden.
- f) Es ist ein mit Stellplätzen und sanitären sowie sonstigen erforderlichen Einrichtungen ausgestattetes Besucherzentrum zur nachhaltigen Abwicklung des Besucherverkehrs zu planen und auszuführen.
- g) Voraussetzung für die Einrichtung eines neuen Fußgängerzugangsbereiches zur AEO im Bereich der Pödeldorfer Straße ist die Neuherstellung eines Geh- und Radweges in diesem Bereich. Die Zaunplanung ist dabei so festzusetzen, dass Geh- und Radweg problemlos außerhalb des Zaunes errichtet werden können.
- h) Die Genehmigung wird zeitlich bis zum 31.12.2025 befristet.
- i) Das Vorhaben ist so zu planen und auszuführen, dass die bestehenden Hauptkanäle in der Eichendorffstraße und in der Zollnerstraße nicht hydraulisch überlastet werden.

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:

Anlagen: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar)

- 01_Lageplan Erweiterung der AEO
- 02_Lageplan Zaunführung

[Dem Bauordnungsamt liegen die Grundrisse und Ansichten der Einzelgebäude vor. Sie können bei Bedarf in der Senatssitzung eingesehen werden.]