

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 61 Stadtplanungsamt  Beteiligt: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2017/0911-61</b>  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Aktenzeichen:</b> <b>Datum:</b> 11.05.2017 <b>Referent:</b> Beese Thomas						
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 420 A          für das Gebiet an der Buchenstraße (ehemalige Offizierssiedlung)          Teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 420          - 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</b>							
Beratungsfolge:  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>23.05.2017</td> <td>Konversionssenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	23.05.2017	Konversionssenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
23.05.2017	Konversionssenat	Entscheidung					

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Anlass der Planung und Sachstand

Das Plangebiet an der Buchenstraße ist für die Konversion der ehemaligen Offizierssiedlung der US-Streitkräfte vorgesehen. Die Stadt Bamberg plant den Erwerb der Siedlung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als derzeitiger Grundstückseigentümerin.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Konversionssenat hat bereits in seiner Sitzung vom 16.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 420 A beschlossen. Mit dem Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Bestands an Wohngebäuden größtenteils gesichert und die bestehende Siedlung moderat nachverdichtet werden.

### 2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Die ehemalige Offizierssiedlung liegt südlich der ehemaligen Nato-Siedlung „Wohnpark am Rothseelein“ 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“ gekennzeichnete und bisher von den US-Streitkräften genutzte Areal der ehemaligen Offizierssiedlung, sowie im nördlichen und östlichen Bereich, Teile des geltenden Bebauungsplan Nr. 420 für das Gebiet an der Kastanienstraße (ehemalige Nato-Siedlung). Ein Streifen nördlich der Pödeldorfer Straße (Staatsstraße 2281) südlich der AEO (Aufnahmeeinrichtung Oberfranken) soll zum

Geh- und Radweg ausgebaut werden und die Anbindung an Bamberg Ost für Fußgänger und Radfahrende entscheidend verbessert werden. Im Bereich des Geh- und Radweges hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der Fachplanungen und der Abgrenzung zur AEO geringfügig erweitert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 8,87 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 Straße 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 Lärmschutzwall zur A73 ergänzen.

Der Teilplan „Landschaftsplan“ des Flächennutzungsplanes weist für den Geltungsbereich innerhalb des Sondergebietes Bund, für den bebauten Bereich entsprechend der damaligen Nutzung bereits Wohnsiedlungsgebiet aus. Dieser Siedlungsbereich befindet sich planungsrechtlich innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Hauptsmoorwald.

In dieser Waldfläche 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 Wohnnutzung zur Verfügung stehen und neuer Wohnraum für Familien planungsrechtlich gesichert werden.

### **6. Bebauungsstruktur**

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt, die sich in den Bereichen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 an der vorhandenen Bestandsbebauung der Offizierssiedlung und des „Wohnparks am Rothseelein“ orientiert. Im Bereich des WA 4 ist eine moderate Nachverdichtung in Form von Reihenhäusern ange-dacht, die sich an der bestehenden, östlich angrenzenden Reihenhauseile orientiert. Der Charakter des Baugebietes entspricht dem eines Einfamilienhausgebietes.

## **7. Grün- und Freiflächen**

Parallel zum Bebauungsplan-Konzept 420 A wurde das Konzept eines Grünordnungsplans erstellt, der den Bebauungsplan ergänzt und Aussagen zu vorhandenen Biotopstrukturen, besonders schützenswerten Bäumen und zur Freiflächengestaltung trifft. Die Freiflächen bestehen zu großen Teilen aus Waldflächen und sollen insbesondere Kindern und Jugendlichen als Streifräume zur Verfügung stehen.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein Spielplatz für Kleinkinder der bestehenden Wohnsiedlung. Im südlichen Bereich des Plangebietes existiert ein großer Spielplatz, der erhalten und ertüchtigt werden soll.

Die privaten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch so zu gestalten, dass der Charakter einer offenen Waldsiedlung erhalten bleibt. Auch Bäume, die in der Baumbestandsbeurteilung nicht als besonders schützenswert erfasst sind, sollen, soweit möglich, erhalten werden.

## **8. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Baugebiete WA1, WA2, WA3 und WA 4 über die Buchenstraße, die, entsprechend dem Bestand, als verkehrsberuhigter Bereich mit niveaugleichem Ausbau und ohne Gehwege ausgewiesen wird. Die bestehenden Straßenbäume verstärken das Erscheinungsbild einer ruhigen Wohnstraße. Abweichend von der ursprünglichen Konzeption der Offizierssiedlung endet die Buchenstraße nun nicht mehr als Stichstraße in einem Wendekreis, sondern wird in nördlicher Richtung verlängert und an die Kiefernstraße, die Haupterschließungsstraße des „Wohnparks am Rothseelein“ angebunden.

Das Baugebiet WA 5, das eine Nachverdichtung mit Doppelhäusern im Bereich eines Spielplatzes der Natosiedlung vorsieht, wird über private Wohnwege, die von der Kiefernstraße abzweigen, erschlossen.

Für das gesamte Plangebiet wird ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Haus festgesetzt, die auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet werden. Zusätzliche Stellplätze für Besucher befinden sich im Bereich der verlängerten Buchenstraße gegenüber der Reihenhausbauung (WA 4).

Zusätzlich werden kleine Fußwege ausgewiesen, die die Waldflächen und den Spielplatz als Streifräume miteinander verbinden und attraktive Wegebeziehungen schaffen.

Die Anbindung des Fuß- und Fahrradverkehrs an Bamberg-Ost und die Innenstadt wird durch die Ausweisung eines Fuß- und Radweges entlang der Pödeldorfer Straße gesichert. Eine Haltestelle der Buslinie 902 befindet sich in der Kastanienstraße, durch die das Plangebiet an die Kernstadt, zentrale Versorgungsbereiche und die Sport- und Freizeiteinrichtungen in Bamberg-Ost angebunden ist.

## **9. Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur ist grundsätzlich über die Kastanienstraße gewährleistet. Bedarfsplanungen und eine ausreichende Dimensionierung müssen im weiteren Planungsprozess konkretisiert werden.

Im Zuge einer ressourcenschonenden Planung ist die Versorgung mit Fernwärme angedacht.

Die ehemalige Offizierssiedlung gehört ebenso wie der benachbarte „Wohnpark am Rothseelein“ zum Schulsprengel der Rupprechtsschule, die ca. 3,0 km entfernt ist. Die nächstgelegene Kinderbetreuungseinrichtung befindet sich in der Pödeldorfer Straße (Haus für Kinder der AWO) in ca. 1,5 km Entfernung.

## **10. Immissionsschutz**

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler+Partner Ingenieure AG, Bamberg vom April 2017 (vgl. Anlage 1 der Begründung) wurden die Einwirkungen durch Verkehrsräusche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 420 A in Bamberg prognostiziert und beurteilt.

Um den Anforderungen des Immissionsschutzes gerecht zu werden, wird eine Schallschutzwand mit einer Höhe von ca. 4,0 m über Fahrbahnoberkante und einer Abwicklungslänge von ca. 220 m im Anschluss an den bestehenden Wall vorgeschlagen, mit welcher an allen Gebäuden im Plangebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag eingehalten werden. Zusätzlich sind in einigen Bereichen Schallschutzkonstruktionen bzw. baulicher Schallschutz, im Bereich der Außenbauteile (z. B. Fenster, Wände, Dächer) in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen, erforderlich.

#### **11. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens sind ebenso wie die naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen dem Umweltbericht zu entnehmen, der im Auftrag der Stadt Bamberg durch das Büro HabiTat Landschaftsplanung, Bamberg erarbeitet wurde. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und durch eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ergänzt werden.

Der naturschutzfachliche Gesamtausgleichsbedarf für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 420 A beträgt ca. 1,0 ha und muss aufgrund der örtlichen Gegebenheiten extern erfolgen, da interne Ausgleichsflächen im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen.

Zum jetzigen Zeitpunkt konnten noch keine externen Ausgleichsflächen für das Konzept des Bebauungsplans Nr. 420 A benannt werden. Im weiteren Verfahren werden diese explizit ausgewiesen und die entsprechenden Pflegeziele im Umweltbericht benannt werden.

#### **12. Grunderwerb**

Die Stadt Bamberg plant die Fläche der ehemaligen Offizierssiedlung von der BImA zu erwerben. Für die Randbereiche, in denen eine Nachverdichtung auf derzeit noch privaten Flächen (WA3 und WA5) angedacht ist, müssen individuelle, privatrechtliche Lösungen vereinbart werden.

In welchem Umfang die einzelnen Gebäude und Baurechte von der Stadt Bamberg vermietet oder veräußert werden, muss nach dem Grundstückserwerb von der BImA noch entschieden werden.

Gemäß Wohnbaulandmodell ist die Stadt Bamberg bestrebt, entsprechend einer Sozialklausel Wohnraum bzw. Baurechte zu vergünstigten Konditionen zu vergeben. Die genauen Konditionen und der Umfang der Wohn- und Baurechte, die der Sozialklausel unterliegen, sind noch zu klären.

#### **13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren**

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde, abweichend vom Bebauungsplanverfahren 420 A, bisher noch kein Aufstellungsbeschluss nach § 2.1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wird nun zeitgleich erfolgen, um die bisher militärisch genutzte Wohnbebauung in geltendes Planungsrecht zu überführen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan 420 A ändern zu können. Das Plangebiet soll künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Wald und Grünfläche (Spielplatz) ausgewiesen werden.

### **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 420 A vom 23.05.2017.
3. Der Konversionssenat 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.

4. Der Konversionssenat 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:**