

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: 23 Immobilienmanagement</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/1301-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 09.11.2017</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. W 6 B mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen Schlagfeldweg, Im Dunster und Waldstraße</p> <p>- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</p> <p>- Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes</p> <p>- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 50%;">Gremium</td> <td style="width: 30%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>05.12.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.12.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
05.12.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Innerhalb der Stadt Bamberg herrscht nach wie vor ein Mangel an günstigem Bauland bei gleichzeitigem Anstieg der Bevölkerung. Deswegen ist es ein Ziel der Stadt relativ kostengünstiges Bauland – unter anderem auch für Familien mit Kindern - zu generieren, um sowohl der Nachfrage nach relativ günstigem Bauland, als auch dem steigenden Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Im Stadtteil Wildensorg bietet sich hier durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung am Schlagfeldweg eine Chance neues Bauland zu entwickeln. Damit wird auch den Zielen des Regionalplans Oberfranken West entsprochen, in welchem die Stadt Bamberg ihr Siedlungswesen entsprechend der Bevölkerungszunahme entwickeln soll (Regionalplan Oberfranken West, 2011: A II, S. 1).

2. Art des Verfahrens

Das Plangebiet ist planungsrechtlich derzeit als „Außenbereich“ einzustufen. Es ist daher notwendig ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird im normalen Verfahren gemäß § 2 BauGB mit zwei Beteiligungsschritten entwickelt und durchgeführt.

Aufgrund des Gebotes des § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, muss der seit dem 06. Dezember 1996 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bamberg rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich über ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet im Stadtteil Wildensorg liegt am Ortsrand und umfasst den Bereich westlich der bestehenden Bebauung „Im Dunster“ und nördlich des „Schlagfeldwegs“, sowie südlich der „Waldstraße“ bzw. des Michelsberger Waldes. Lediglich im Osten schließt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an. Im Süden und Westen befinden sich grenzseitig Felder bzw. Äcker.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 20.349 m² und umfasst die Flurnummern: 155, 157, 158, 159, 160, 177/2, 178/5 und in Teilbereichen die Flurnummern 175, 176, 177/1 und 180/6.

4. Vorhandene Infrastruktur

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr zum einen über das Berggebiet und zum anderen über die B 22 bzw. den Münchener Ring an die Innenstadt angebunden, eine ausschließlich mit dem Fahrrad nutzbare Anbindung ist nicht gegeben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am westlichen Randgebiet des Bamberger Stadtteils Wildensorg ist eine moderate infrastrukturelle Anbindung durch den ÖPNV vorhanden. Die Stadtbuslinie 910 bindet den Stadtteil Wildensorg über die Haltestellen „Wildensorg Mitte“, „Eichelseeweg“ und „Carl-Schmolz-Weg“ stündlich an die Innenstadt Bambergs bzw. an das Klinikum Bamberg an.

In Wildensorg befindet sich bisher ein Kindergarten (Bauernhofkindergarten, 8.00h – 13.30h) und eine Grundschule (Domschule Bamberg, Schulhaus Wildensorg) mit einer optionalen Betreuung von 7.30h bis 16.30h. Im Zuge der KiTa-Offensive der Stadt Bamberg ist die Errichtung eines Kindergartens in unmittelbarer Nähe zur Grundschule in Planung.

Möglichkeiten zur Nahversorgung sind in Wildensorg als mangelhaft zu bewerten. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind in Stegaurach (ca. 3,8km) oder an der Würzburger Straße (ca. 3km) zu finden. Hinsichtlich der ärztlichen Versorgung ist auf die Nähe des Bamberger Klinikums und der in dessen Umfeld praktizierenden Ärzte zu verweisen.

In Wildensorg sind neben einem Landgasthof noch diverse Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen ansässig. Neben einem Taxiunternehmen und einer Autowerkstatt finden sich beispielsweise auch eine Unternehmensberatung, ein Juwelier sowie ein Antiquitäten- und Restaurateurgeschäft.

Die freiwillige Feuerwehr Wildensorg bildet mit der DJK Don Bosco das Angebot für Freizeitmöglichkeiten. Zudem wird durch den Bürgerverein Wildensorg 1979 e.V. eine Vielzahl an Veranstaltungen im Stadtteil selber ermöglicht.

Wildensorg ist umgeben von Naherholungsbereichen. Im Nordwesten grenzt der Michelsberger Wald und im Nordosten die Altenburg mit ihren umliegenden Grünflächen an, in Wildensorg direkt ist der Eichelsee.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Osten als Wohnbaufläche und im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan wird der Bereich im Osten ebenfalls als Wohnbaufläche, jedoch mit erforderlichem Grünordnungsplan und im Westen als Ackerbaufläche dargestellt.

Südlich verläuft durch das Plangebiet eine Hauptwegebeziehung, die den Michelsberger Wald zum einen mit der Altenburg und zum anderem über das Berggebiet mit der Innenstadt verbindet.

5.2 Planungsrechtliche Grundlage

Für das Plangebiet existiert noch kein Bebauungsplan. Der Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Im Osten grenzt der Bebauungsplan W6 A I an. Da der FNP den Bereich nicht gänzlich als Wohnbaufläche darstellt, ist hier eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um § 8 Abs. 2 BauGB, der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, zu entsprechen.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich zu großen Teilen in Privateigentum. Die teilweise betroffenen Flurstücke-Nr. 176 (südlich des Schlagfeldweges gelegenes Grundstück) und 180/6 (Schlagfeldweg) sind städtisches Eigentum.

5.4 Wohnbaulandmodell

Die Anwendung des Wohnbaulandmodells der Stadt Bamberg ist für den Bebauungsplan Nr. W6 B erforderlich, da es sich um einen Bereich handelt, in welchem ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Wohnbebauung nicht möglich ist.

In Vorverhandlungen mit dem Liegenschaftsmanagement haben die sieben Eigentümer der Anwendung der Regularien des Wohnbaulandmodells zugestimmt und notarielle Vereinbarungen unterzeichnet. Teil des Wohnbaulandmodells sind die Flurstücke 155, 157, 158, 159, 160 und in Teilbereichen die Flur-Nr. 175, 176 und 180/6.

Um eine umfassende planungsrechtliche Definition des gesamten Gebiets am Ortsrand von Wildensorg zu gewährleisten, werden auch die nicht vom Wohnbaulandmodell umfassten Flurstücke Nr. 177/1, 177/2 und 178/5 in den Geltungsbereich einbezogen und in ihrem baulichen Bestand planungsrechtlich gesichert.

6. Ziel und Erläuterung der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. W6 B soll das Gebiet für die Nutzung Wohnen in einem städtebaulich geordneten und verträglichen Maß entwickelt werden. Das Konzept zum Bebauungsplan Nr. W6 B generiert 26 neue Baurechte, die eine I+D-geschossige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern erlauben. Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Neigung von 35°-45° zugelassen, die als Vollgeschoss ausbaubar sind. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 436m² und 694m².

6.1 Straßenerschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zunächst über den bestehenden Schlagfeldweg, welcher ca. 120m weiter gen Westen ausgebaut wird. Daran anschließend wird der bestehende Wirtschaftsweg fortgeführt. Vom verlängerten Schlagfeldweg geht nach ca. 35m eine Straße gen Norden ab, welche an die bestehende Waldstraße anbindet, wodurch hier eine neue Durchfahrtsmöglichkeit entsteht. Im weiteren Verlauf des Schlagfeldweges geht nach ca. 75m erneut eine Straße gen Norden ab, welche in einem Wendehammer endet. Über diesen ist der südlich des Michelsberger Waldes gelegene Fußweg zu erreichen. Nach weiteren 45m zweigt ein weiterer Stich in nördliche Richtung ab, welcher nach ca. 30m in nördlicher Richtung in selbigem Fußweg endet.

6.2 Leitungerschließung

Die Abwasserentsorgung des Wohngebietes ist im Mischsystem mit einem ca. 100m langen Stauraumkanal (Durchmesser 1,8m) entlang des Schlagfeldweges geplant. Hiervon gehen die Kanäle die jeweiligen Straßen entlang zu den baulichen Anlagen ab.

Die Wasserversorgung kann ebenfalls über die bestehenden Leitungen sichergestellt werden. Die Sicherstellung von ausreichend Löschwasser ist derzeit nicht gegeben und muss über andere geeignete Maßnahmen (unterirdischer Löschwasserbehälter, Löschteich, o.ä.) im weiteren Verfahren geklärt werden.

Innerhalb des Gebietes ist eine öffentliche Grünfläche (ca. 40m², Verkehrsbegleitgrün) am Ende der mittleren Stichstraße als Übergang zum Michelsberger Wald vorgesehen.

Die südliche Abgrenzung des neuen Wohngebietes bildet ebenfalls eine Grünfläche, die als interne Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird. Eine zusätzlich notwendige externe Ausgleichsfläche ist auf dem Flurstück 421, Gemarkung Wildensorg vorgesehen.

7. Grünordnung (Eingriffs-Ausgleich Regelung)

Aufgrund der Eingriffs-Ausgleichs Regelung ist die Ausweisung einer Ausgleichsfläche mit einer gesamten Fläche von 7.027m² erforderlich. Eine interne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist im Süden des Geltungsbereiches vorgesehen. Diese deckt rund 2.268m² des Ausgleichsbedarfs ab. Eine zusätzliche Fläche steht auf dem Flurstück 421, Gemarkung Wildensorg zur Verfügung, auf welcher die restlichen 4.759m² (Fläche A2: 3.259m², A3: 1.500m²) ausgeglichen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Anlage einer Obstwiese mit der Pflanzung von regionaltypischen Obstbäumen als Ausgleichsmaßnahme beabsichtigt. Auf der externen Ausgleichsfläche A2 und A3 sind die Anpflanzung einer arten- und strukturreichen Hecke entlang der westlichen Geländekante und die Anlage eines Saumstreifens mit Hochstauden vorgesehen.

8. Umweltbericht

Aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung des Plangebietes als Außenbereich und der Entwicklung dessen im normalen Verfahren nach § 2 BauGB ist eine Prüfung der Umweltbelange, inklusive eines Umweltberichtes und eine spezielle artenschutzfachliche Prüfung erforderlich.

Demnach ist der Eingriff im Wesentlichen durch die großflächige Versiegelung von Boden bestimmt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind allerdings nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden zu erwarten. Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaftsbild sind als gering zu bewerten. Einzig die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mit einer mittleren Erheblichkeit aufgrund des erhöhten Oberflächenabflusses und der Reduzierung der Grundwasserneubildung zu bewerten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

Die spezielle artenschutzfachliche Prüfung wird im weiteren Verfahrensablauf durchgeführt und entsprechend berücksichtigt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W6 B.
3. Der Bau- und Werksenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. W6 B vom 05.12.2017.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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:

Verteiler: