

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2018/1458-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      18.01.2018</p> <p>Referent:                    Beese Thomas</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 420 A für das Gebiet an der Buchenstraße (ehemalige Offizierssiedlung) Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 420</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>07.02.2018</td> <td>Konversionssenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	07.02.2018	Konversionssenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
07.02.2018	Konversionssenat	Entscheidung					

- Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Bericht über die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

## **I. Sitzungsvortrag:**

### **1. Anlass der Planung**

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 und in der Sitzung vom 23.05.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Bestands an Wohngebäuden größtenteils gesichert und die bestehende Siedlung moderat nachverdichtet werden.

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 Hauptsmoorwald. 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.

Ein Streifen nördlich der Pödeldorfer Straße (Staatsstraße 2281) südlich der AEO (Aufnahmeeinrichtung Oberfranken) soll zum Geh- und Radweg ausgebaut werden und die Anbindung an Bam-

berg Ost für Fußgänger und Radfahrende entscheidend verbessert werden.

## **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß Beschluss des Konversionssenates vom 23.05.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Konzept des Bebauungsplans Nr. 420 A in der Fassung vom 23.05.2017 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 19.06.2017 bis einschließlich 10.07.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

## **3. Behandlung der Anregungen**

### **3.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 26 Schreiben ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt

### **3.2 Öffentlichkeit**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 30 Schreiben ein, die teilweise von Privatpersonen, aber auch von Interessensgemeinschaften betroffener Bürger stammen wie beispielsweise dem Beirat Nato-Siedlung/Siedlung am Rothseelein mit bis zu 49 Unterzeichnern, stammen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch und bei Privatpersonen anonym behandelt.

## **4. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplanes Nr. 420 A**

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten. Bedingt durch die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Änderungen und Ergänzungen in der Planung:

### **Arrondierung des Geltungsbereichs:**

#### Geringfügige Erweiterung der Geltungsbereichs im Bereich der Kastanienstraße

Die Fläche der Buswendepalette und Aufstellbereich der Sammelcontainer im Bereich der Kastanienstraße kann voraussichtlich von der BImA erworben werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 420 A wird in diesem Bereich erweitert.

#### Streichung der Spielplatzflächen der ehemaligen NATO-Siedlung (Wohnpark am Rothseelein) und Wegfall der Fußwege im Bereich der Flurnummern 1/135 und 1/124

Die beiden privaten Spielplätze sowie die Fußwege im Bereich der ehemaligen NATO-Siedlung werden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Flurnummern 1/135 und 1/124 werden unverändert als private Spielflächen (ohne Ausweisung von Fußwegeverbindungen) im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 420 beibehalten.

#### Streichung der Grünfläche östlich des Walnusswegs (Flurnummern 1/487 und 1/482)

Die Grünfläche östlich des Walnusswegs (Flurnummern 1/487 und 1/482) bleibt ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 420 (ehemalige NATO-Siedlung) und wird unverändert erhalten.

### **Änderungen der Planzeichnung**

#### Erweiterung der Grünfläche im Bereich des bestehenden Lärmschutzwalls und Verschiebung der Baurechte im Bereich des WA 3

Die Grünfläche im Bereich des bestehenden Lärmschutzwalls wurde geringfügig erweitert, um

die Wartung der Grünflächen und Entwässerungsanlagen zu erleichtern. Aus diesem Grund kommt es auch zu einer geringfügigen Veränderung im Bereich der Baurechte im WA 3.

#### Erhalt von Bestandsbäumen im Bereich der öffentlichen Stellplätze und Neuordnung der öffentlichen Stellplätze, Wegfall des Verbindungswegs in diesem Bereich

Auf vielfältigen Wunsch der Anwohner des Walnusswegs werden einige Bestandsbäume im Bereich des Parkplatzes im Bereich des WA 4 erhalten und die Stellplätze sowie die Begrünung neu geordnet. Der ursprünglich angedachte Verbindungsweg wird nicht benötigt und die Fläche als Verkehrsbegleitgrün zur Eingrünung der Parkplätze ausgewiesen.

#### Erweiterung der Grünfläche im Bereich der Buchenstraße

Die Bauflächen (WA 4) wurden geringfügig verschoben und sind nun durch Waldflächen bzw. einen Baustreifen im Verkehrsbegleitgrün von der Buchenstraße getrennt.

#### Ergänzungen technischer Bauwerke

Technische Einrichtungen wie das Regenrückhaltebecken im Bereich der Kiefernstraße, die KV-Leitung im Bereich der südlich der Buchenstraße etc. wurden gemäß der eingegangenen Anregungen im Plan ergänzt.

### **Änderung/Beibehaltung von Gutachten, Berichten und Festsetzungen**

#### Überarbeitung des Umweltberichts und der saP, konkrete Benennung der Ausgleichsflächen

Die konkrete Benennung der Ausgleichsflächen und Pflegeziele werden nun im überarbeiteten Umweltbericht genannt und durch eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ergänzt.

#### Ergänzung der Pflanzliste

Die vorliegende Pflanzliste wurde in Absprache mit dem Gartenamt ebenfalls erweitert und ergänzt.

#### Überarbeitung der Festsetzungen

Die Festsetzungen in Bebauungsplan und Grünordnungsplan wurden entsprechend der eingegangenen Anregungen ergänzt verbessert und, überarbeitet. Weitere Inhalte wurden in den Entwurf der Begründung übernommen.

#### Schalltechnische Untersuchung

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler + Partner vom Mai 2017 wurde beibehalten, da sich die Berechnungsgrundlagen nicht verändert haben und lediglich einige Schallmesspunkte (des entfallenen WA 5) zukünftig nicht benötigt werden.

#### Baumbestandsbeurteilung

Die Baumbestandsbeurteilung des Gartenamtes (M. Weber, April 2017) wird ebenfalls unverändert übernommen.

## **5. Umweltbericht**

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung erforderlich, deren Ergebnis gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt werden muss. Der im Umweltbericht des Büros HabiTat Landschaftsplanung, Bamberg vom Januar 2018 ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beträgt 1,76 ha und muss aufgrund der örtlichen Gegebenheiten extern erfolgen, da interne Ausgleichsflächen im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen.

Die Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht benannt und im Entwurf des Bebauungsplans bzw. des Grünordnungsplanes explizit festgesetzt. Die entsprechenden Pflegeziele wurden im Umweltbericht definiert und durch eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ergänzt.

## **6. Änderung des Flächennutzungsplans Rücknahme des Landschaftsschutzgebiets**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich nach geltender Ausweisung zu überwiegenden Teilen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Hauptmoorwald. Um die Siedlung in geltendes Planungsrecht überführen zu können, muss die Grenze des Landschaftsschutzgebietes zurückgenommen werden und die Darstellung im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan angepasst werden.

Ein entsprechender Antrag an das Umweltamt, das das Änderungsverfahren einzuleiten, wurde durch das Stadtplanungsamt am 28.07.2017 gestellt und wird in Abstimmung mit dem Naturschutzbeirat der Stadt Bamberg derzeit durchgeführt. Die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes im Bereich der ehemaligen Offizierssiedlung muss vor Satzungsbeschluss erfolgen.

## **7. Soziale Komponente**

Die Stadt Bamberg plant die Fläche der ehemaligen Offizierssiedlung von der BImA zu erwerben. Es ist geplant, die Sanierung der Gebäude von der Stadtbau GmbH durchführen zu lassen. In welchem Umfang die einzelnen Gebäude und Baurechte von der Stadt Bamberg anschließend vermietet oder veräußert werden, muss nach dem Grunderwerb noch entschieden werden.

Gemäß Wohnbaulandmodell ist die Stadt Bamberg bestrebt, gemäß einer Sozialklausel Wohnraum bzw. Baurechte zu vergünstigten Konditionen zu vergeben. Die genauen Konditionen und der Umfang der Wohn- und Baurechte, die in diesem Verfahren der Sozialklausel unterliegen, sind vor Satzungsbeschluss zu klären.

## **8. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Trägerbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB**

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 420 A vom 07.02.2018 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Konversionssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Konversionssenat beauftragt das Baureferat den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 420 vom 07.02.2018 mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Konversionssenat beauftragt das Baureferat, zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 420 vom 07.02.2018 mit dem Entwurf der Begründung vom 07.02.2018 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.
6. Der Antrag der Stadträtin Daniela Reinfelder vom 12.07.2017 ist geschäftsordnungsmäßig behandelt

### 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:

- Tabellarische Abwägung

#### Verteiler: