

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2019/2867-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 06.11.2019 Referent: Thomas Beese</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 340 C für das Gebiet des ehemaligen Maisel-Geländes zwischen Moosstraße, der Straße Zum Eichelberg und Oberer Schildstraße Teilweise Änderung der Bebauungspläne Nrn. 339 A/340 A und 340 B Än- derung 4 E/4 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>03.12.2019</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	03.12.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
03.12.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Antrag der Joseph-Stiftung auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch das kirchliche Wohnungsunternehmen Joseph-Stiftung als Projektsteuerer und Erschließungsträger wird mit Schreiben vom 31.10.2019 ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt (Anlage 1).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 C unterstützt die Stadt Bamberg das Planungsziel des Antragstellers, die Konversion einer innerstädtischen Gewerbebrache (ehemaliges Maisel-Gelände) hin zu einem gemischten, urbanen Quartier zu realisieren. Geplant ist die Festsetzung eines „urbanen Gebietes“ („MU“) gemäß § 6 a Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO.

Konkret wird beabsichtigt innerhalb des Plangebietes die Ansiedlung/Errichtung verschiedener Nutzungen, baulicher Anlagen und Einrichtungen im Sinne eines urbanen Quartiers zu realisieren. Es ist geplant eine Förder- und Erziehungshilfeschule für Kinder, sozial geförderten Wohnraum im Sinne sozialen Wohnungsbaus, konventionellen Wohnungsbau sowie eine Sozialstation mit Tagespflege anzusiedeln. Weiterhin ist im Westen des Plangebietes die Realisierung einer Kindertagesstätte und einer Förderstätte mit Wohnungen für Menschen mit Schädel-Hirntrauma geplant. Im zentralen Bereich des Areals mit dem denkmalgeschützten Gebäudeteil der ehemaligen Maisel-Brauerei ist neben gewerblichen Einrichtungen (Büros, Räume/Gebäude für freie Berufe, etc.) auch eine Sporthalle geplant. Die Verortung der geplanten Nutzungen kann dem Lageplan (Anlage 2) entnommen werden.

2. Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Durch den Antragsteller werden im weiteren Verlauf des Verfahrens alle notwendigen Gutachten (unter anderem spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Schallschutzgutachten) sowie ein Umweltbericht beauftragt.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der „Moosstraße“, westlich der Straße „Zum Eichelberg“ und östlich der „Oberen Schildstraße“ und umfasst die Flurnummern 4554, 4556 – 4558, 4560, 4560/2, 4610 und 4835/4 der Gemarkung Bamberg. Die Flächen gehörten vormals größtenteils zu den Betriebsflächen der Brauerei Maisel.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 2.50 ha.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg werden die Flurnummern 4554, 4665 – 4558, 4560 und 4560/2 im Teilplan Art der Nutzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE(E)), die Flurnummern 4610 und 4835/4 als „eingeschränktes Industriegebiet“ (GI(E)) dargestellt. Nordwestlich wird das Plangebiet durch Wohnbaufläche mit festgesetzten Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen begrenzt. Nördlich der Moosstraße befindet sich Wohnbaufläche, östlich der Straße „Zum Eichelberg“ ein Industriegebiet. Südlich und westlich grenzen Flächen der Gebietskategorie „eingeschränktes Gewerbegebiet“ an den Geltungsbereich an.

Im Teilplan Landschaftsplan werden die Flurnummern 4554, 4556 – 4558, 4560 und 4560/2 als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ mit dem Zusatz „Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan“ dargestellt. Die Flurnummern 4610 und 4835/4 sind als „eingeschränktes Industriegebiet“ mit dem Zusatz „Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung“ gekennzeichnet. Weiterhin ist die westlich des Plangebietes gelegene „Obere Schildstraße“ Teil einer Hauptwegebeziehung welche nach Norden in Richtung Giechburgblickpark und nach Süden über die Stadtteile Wunderburg und Gereuth an den Rand der Südflur führt. An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs weist der Teilplan Landschaftsplan als Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahme Gehölzpflanzungen entlang der Straße „Zum Eichelberg“ vor.

4.2. Planungsrechtliche Grundlagen

Der geltende Bebauungsplan Nr. 339 A/340 A vom 04.04.1963 mit der Änderung Nr. 340 B Aenderung 4 E/4 B vom 21.01.1965 sieht für den Bereich der Flurnummern 4610 und 4835/4 die Nutzungsart „Industriegelände“ vor. Die Flurnummern 4554, 4556 – 4558, 4560 und 4560/2 sind planungsrechtlich nicht erfasst und sind als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 A/340 A mit der Änderung Nr. 340 B Aenderung 4 E/4 B im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 340 C werden außer Kraft gesetzt, sobald dieser Rechtskraft erlangt.

4.3. Eigentumsverhältnisse

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses befinden sich die Grundstücke der Flurnummern 4554, 4556 – 4558, 4610 und 4835/4 im Eigentum der Projektbeteiligten. Die Flurnummern 4560 und 4560/2 befinden sich jeweils im Privateigentum, von den Projektbeteiligten werden derzeit Erwerbsverhandlungen geführt. Hierbei ist es ausgesprochenes Ziel im Rahmen der anstehenden Planungen im Vorfeld des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, den Erwerb der noch ausstehenden Grundstücke abzuschließen.

5. Weiteres Vorgehen

Durch den Antrag der Joseph-Stiftung wird ersichtlich, dass die externen Beteiligten das Planungsbüro Hoehnen und Partner für die Erstellung der Planungsunterlagen beauftragt haben. Die externen Beteiligten tragen die Kosten für das Verfahren. Die Stadtverwaltung wird das Verfahren durchführen.

In dem anlaufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 340 C werden die umweltrelevanten Belange noch ermittelt, geprüft und bewertet. Die gesammelten Ergebnisse werden in ein erstes Plankonzept einfließen, das dem Bau- und Werkse-nat zur Billigung vorgelegt werden wird, um dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

6. Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Stadt Bamberg als Vertragspartnerin mit der Joseph-Stiftung einen städtebaulichen Vertrag abschließen. Ziel des städtebaulichen Vertrags wird es sein, unter anderem konkrete Regelungen zur Sozialklausel im Rahmen der geplanten Wohnnutzung sowie zur Erschließungsträgerschaft durch die Joseph-Stiftung zu treffen. Weiterhin werden die grünordnerischen Themenschwerpunkte die Stellung von Sicherheiten sowie eine an einen Vorhabenbezug angenäherte Bauverpflichtung von der Verwaltung mit dem Vertragspartner präzisiert und abgestimmt.

6. Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen wird die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 340 C beantragt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkse-nat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkse-nat gibt dem Antrag der Joseph-Stiftung auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens statt.
3. Der Bau- und Werkse-nat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan-es Nr. 340 C für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 03.12.2019 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:

Anlage 1 – Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Anlage 2 – Lageplan

Anlage 3 – Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses

Verteiler:

STADTPLANUNGSAMT				
Eing. 15. Nov. 2019 <i>RZ</i>				
<input type="checkbox"/> Rücksprache				
AL	FNP	<input checked="" type="checkbox"/> X	Stadtl. Verk.	Verf.

Joseph-Stiftung . Postfach 27 40 . 96018 Bamberg

Stadt Bamberg
 Stadtplanungsamt
 Untere Sandstraße 34
 96049 Bamberg

ALB	Stadt Bamberg	bR
WLB	Baureferat	StN
JF61	15. Nov. 2019	zdA
JF62		Antw schr
WV		Contr

Datum:
31.10.2019

Ansprechpartner/in:
 Reinhard Zingler
 Telefon: 0951 9144-129

E-Mail:
 reinhard.zingler@
 joseph-stiftung.de

Bei Antwort bitte angeben:
 19-10-31_Z-Hke_Antrag_B-
 Plan-Verfahren_Maisel

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich des Maisel-Areals und eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir formlos die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bereich des ehemaligen Maisel-Areals sowie die Einleitung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

Der Geltungsbereich des BBPs/GOPs umfasst folgende Grundstücke (alle Gmkg. Bamberg):

Fl.-Nrn. 4554, 4556 – 4558, 4560, 4560/2, 4835/4 jeweils vollflächig und ca. 14.762 m² von Fl.-Nr. 4610

Die Änderungen erfolgen im regulären Bauleitplanverfahren. Wir erklären uns bereit die Kosten für die Verfahren zu übernehmen. Zur fachlichen Betreuung wurde die Ingenieurgesellschaft Höhen & Partner hinzugezogen.

Darüber hinaus erklären wir hiermit unsere Bereitschaft die Erschließungsträgerschaft für das Projekt zu übernehmen.

Wir danken Ihnen für die bereits gewährte Unterstützung in der Vorbereitung und freuen uns auf die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen
 Joseph-Stiftung




Reinhard Zingler



Maisel-Gelände Bamberg Lageplan mit Aufteilung Zielnutzungsflächen M 1:1000 - Stand 30.10.2019



Plan vom 03.12.2019


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches


 M 1:2000

Für den Bereich des **Bebauungsplanes Nr. 340 C:**
 Für das Gebiet des ehemaligen Mäusel-Geländes zwischen
 Moosstraße, der Straße Zum Eichelberg und Oberer Schildstraße