STADT BAMBERG

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2014/1370-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
Beteiligt:	Datum:	10.12.2014
	Referent:	Beese Thomas

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet der Oberen Gärtnerei zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße
- Aufstellungsbeschluss
- 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

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.01.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 B, der für den Bereich der Oberen Gärtnerei die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft „gartenbauliche Erzeugung/ Urbaner Gartenbau“ vorsieht. Das Ziel ist, die im Denkmalschutzbereich vorhandenen Gärtnerflächen planungsrechtlich zu sichern und den innenliegenden Bereich von einer Bebauung freizuhalten.

2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der teilweisen Flächennutzungsplan-Änderung liegt im südöstlichen Stadtgebiet zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße nördlich und südlich der Plattengasse. Der Geltungsbereich entspricht dem Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 236 B, mit Ausnahme der östlichen und westlichen Bereiche der Plattengasse, bei denen er hinter dem des Bebauungsplans zurückbleibt. In den Randbereichen der Plattengasse ist keine Änderung erforderlich.

3. Art des Verfahrens

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 B geändert.

4. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Teilplan Art der Nutzung sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in großen Teilen als Grünfläche ohne eine konkrete Zweckbestimmung dargestellt. Die Grundstücke Egelseestr. 59 – 91 sind im Rückbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Erläuterungsbericht wird diese Wohnbaufläche „F11“ als Arrondierung der Bebauung an der Egelseestraße beschrieben. Die Erschließung soll hauptsächlich von der Egelseestraße aus erfolgen. Abhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans ist laut der Erläuterung als Ergänzung eine Zweifamilienhausbebauung und niedriger Geschosswohnungsbau denkbar.

Im Teilplan Landschaftsplan sind die Flächen als Grünfläche und der rückwärtige Bereich der Egelseestraße als Wohnsiedlungsbereich mit erforderlichem Grünordnungsplan festgesetzt. Der Bereich nördlich der Plattengasse ist Teil der Grünverbindung, die sich zwischen Volkspark und Main-Donau-Kanal erstreckt. Aus klimatischen Aspekten sollen die unbebauten Flächen innerhalb dieses Bereiches von einer Bebauung freigehalten werden. Das Plangebiet wird von zwei Hauptwegebeziehungen durchzogen. Neben der bestehenden Hauptwegebeziehung über die Plattengasse ist auch in Nord - Süd Richtung eine Durchwegung dargestellt. Diese fußläufige Hauptwegebeziehung beginnt im Bereich der Peuntstraße und führt durch die Grünfläche bis zur Koppenhofgasse. Von dort wird sie über die Wunderburg, das ehem. Glaskontorgelände und die Gereuth bis zur Südflur weitergeführt.

Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan wird auf die Besonderheit der innerstädtischen erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen hingewiesen. Neben ihrer hohen historischen Bedeutung tragen die Flächen auch zur Belüftung des bebauten Stadtgebietes bei. Betont wird, dass die gärtnerische Nutzung der Grünflächen ausdrücklich erwünscht und erlaubt ist und hierfür die Erstellung eines eigenen Konzepts empfohlen wird. Die erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen an der Egelseestraße sind als Grünfläche zu erhalten. Über die zukünftige Zweckbestimmung soll gemäß Erläuterungsbericht von 1996 im Verlauf der weiteren Planungen entschieden werden.

5. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs im Teilplan Art der Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dies gilt auch für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Egelseestraße 59 – 91, die bisher als Wohnbauflächen dargestellt waren. Von einer Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung in einer dritten Reihe soll an dieser Stelle abgesehen werden, um die historisch-denkmalpflegerisch bedeutsamen Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei als zusammenhängende innerstädtische Freifläche zu erhalten und somit auch für den Erwerbsgartenbau zu sichern.

Im Teilplan Landschaftsplan wird der gesamte Bereich als Fläche für den Erwerbsgartenbau dargestellt. Die Grünverbindung zwischen Volkspark und Main-Donau-Kanal wird übernommen. Mit der Darstellung „Flächen für den Erwerbsgartenbau“ und der Rücknahme der Wohnsiedlungsbereiche wird dem Ziel, den Korridor dieser Grünverbindung von Bebauung freizuhalten, im Bereich der Oberen Gärtnerei entsprochen.

Die im bisherigen Landschaftsplan in Ost - West Richtung (Plattengasse) und Nord – Süd Richtung dargestellten Hauptwegebeziehungen werden übernommen. Eine öffentliche Wegebeziehung in Nord – Süd Richtung ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse aktuell nicht realisierbar, soll aber perspektivisch beibehalten werden. Ob der Verlauf des Teilstücks zwischen Peuntstraße und Koppenhofgasse beibehalten werden soll, ist im Rahmen des Änderungsverfahrens zu prüfen. Südlich der Plattengasse befinden sich zwei schmale Grundstücke bereits in städtischem Besitz.

6. Umweltbericht

Die Umweltbelange werden analog zum Bebauungsplanverfahren im nächsten Verfahrensschritt behandelt. Negative Auswirkungen sind für die einzelnen Schutzgüter nicht zu erwarten. Durch die Umwandlung von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft ist vielmehr mit einer Verbesserung zu rechnen.

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 der Teiländerung
3. Flächennutzungsplanes für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 21.01.2015 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Bau- und Werksenat billigt das Flächennutzungsplan-Konzept gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 21.01.2015
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
6. Der Bau- und Werksenat 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

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:**

IV. Verteiler:

- Ref. 4/ZWB
- Amt 62/Denkmalpflege