

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2010/0729-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	18.01.2010
		Referent:	Zistl-Schlingmann Hans
		Amtsleiter:	Lang Harald
		Sachbearbeiter:	Dietz Kristina
Bebauungsplanverfahren Nr. 421 C mit integriertem Grünordnungsplan für das Vereinsgelände des TV 1860			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
03.02.2010	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung	

- Sachstandsbericht über den bisherigen Verlauf des Projektes
- Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Erläuterung des überarbeiteten Entwurfskonzeptes
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB
- Beschluss über die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage für eine Wohnbebauung und umfasst das ehemalige Vereinsgelände des TV 1860 (Flurstücke 5262, 5262/2, 5246/25) in der Eichendorffstraße mit einer Fläche von ca. 3,3 ha. Durch die Fusion des TV 1860 Bamberg e.V. mit dem VfL Turnerbund Jahn 1888 e.V. wurde das bisherige Sportgelände des TV 1860 aufgegeben. Das Gelände ist durch ein Biotop und alten Baumbestand stark eingegrünt und wird so teilweise von der heterogenen Bebauung der Umgebung abgeschirmt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, welches heutigen Wohnansprüchen in zentrumsnaher Lage gerecht wird. Mit der Entwicklung des ehemaligen TV 1860 Geländes besteht die Möglichkeit ein eigenständiges Wohnquartier zu erschließen, das aufgrund seiner sparsamen Grundstückszuschnitte möglichst vielen Bewerbern die Bildung von Eigentum zu relativ günstigen Preisen ermöglichen soll und für die Realisierung des 4. Bamberger Baulandmodells vorgesehen ist.

Vor dem Hintergrund knapper werdender Rohstoffe und zum Schutz von Klima und Umwelt sollen, im Sinne einer ökologischen und ressourcenschonenden Planung, ökologische Maßnahmen (Fernwärme/ Nahwärme, Regenwasserversickerung, Photovoltaik) umgesetzt werden.

2. Verlauf der Planung

In der Sitzung des Bausenates vom 07.11.2001 wurden erste grundsätzliche Überlegungen des Stadtplanungsamtes für das „Gelände des TV 1860“ als mögliches Wohnbaulandmodell vorgestellt.

Der TV 1860 Bamberg e.V. unterstützte anfangs die Aufplanung der bisherigen Grün- und Sportplatzfläche zu einem Wohngebiet nach den Kriterien des Bamberger Wohnbaulandmodells vom 24.04.1996.

Obwohl die Stadt Bamberg bereits am 14.12.2004 eine Teilfläche des Geländes erwarb, gelang es dem Verein nicht, die Restfläche wie geplant zu veräußern. Der aus der Fusion des TV 1860 und des VfL Jahn hervorgegangene Nachfolgeverein TSG 2005 stellte den Antrag zu überprüfen, ob es der Stadt nicht möglich wäre, das gesamte Gelände zu erwerben.

Am 06.07.2005 wurde die Verwaltung durch den Senat für Bauwesen und Stadtentwicklung in einer nicht-öffentlichen Sitzung beauftragt, nach Wegen für einen vollständigen Abverkauf des Geländes zu suchen. Dieser Auftrag führte zu einer Vielzahl von städtebaulichen Entwürfen, deren potentielle Vermarktungsmöglichkeiten immer wieder überprüft wurden.

In der Sitzung des Senates für Bauwesen und Stadtentwicklung am 18.06.2006 stellte das Wirtschafts- und Finanzreferat im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung dar, dass eine Übernahme der Gesamtfläche durch die Stadt Bamberg mit sehr großen Risiken und Problemen verbunden sei, lies sich aber - um dem neuen Verein dennoch weiterzuhelfen - zu weiteren Verhandlungen ermächtigen. Am notariellen Vertrag vom 14.12.2004, der auch die Regelung des Baulandmodells beinhaltet, wurde dabei festgehalten.

Um den städtebaulichen Entwurf, der durch die verschiedenen Umplanungen und Teilungsabsichten immer wieder verändert worden war, erneut zu konkretisieren, entschloss sich das Stadtplanungsamt zu einer Überarbeitung des Entwurfskonzeptes vom 21.07.2004.

In seiner Sitzung vom 18.06.2008 fasste der Stadtentwicklungssenat für den Bebauungsplan-Entwurf 421 C den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Angeregt durch einen Antrag der SPD-Stadtratsfraktion für eine nachhaltige, ökologische und ressourcenschonende Planung beschloss der Stadtentwicklungssenat in der Sitzung am 12.11.2008 den Anschluss des neuen Wohngebietes an das Fernwärmenetz bzw. alternativ die Errichtung eines Nahwärmenetzes zur zentralen Versorgung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden intensive Bedenken von Seiten der Bundesimmobilienanstalt (BIMA) geäußert, welche die Interessen der amerikanischen Streitkräfte vertritt. Nach der erneuten Überarbeitung des Entwurfs konnte eine Einigung erzielt werden.

3. Bericht über die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (2008)

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18.06.2008 im Zeitraum vom 14.07.2008 – 18.08.2008 im Baureferat zur öffentlichen Einsicht aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im genannten Zeitraum gingen 17 Stellungnahmen von Behörden und Trägern sonstiger Belange ein. Von Bürgern sind keine Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kam es zu intensiven Diskussionen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), welche die Belange der amerikanischen Streitkräfte vertritt. Zu Beginn wurden massive Einwände von der BIMA geäußert, die der Entwicklung eines neuen Wohngebietes generell widersprachen.

Die Bedenken gründeten auf der direkten Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu der US-Garnison und der daraus resultierenden Lärmbelastung für das neue Wohngebiet sowie den hohen Sicherheitsanforderungen der US Liegenschaften.

Im Zuge von Abstimmungsgesprächen und einem Treffen mit Vertretern der BIMA und der US Streitkräfte am 15.05.2009 wurde eine Einigung erzielt. Durch die Überarbeitung des Entwurfs konnte den Sicherheitsanforderungen der US-Liegenschaften entsprochen werden und somit die Bedenken der US-Streitkräfte und der BIMA ausgeräumt werden.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes 421 C eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden in der Anlage in tabellarischer Form behandelt.

4. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion (2008)

Parallel zur Öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 18.06.2008 stellte die SPD-Stadtratsfraktion mit einem Schreiben vom 25.06.2008 an die Verwaltung den Antrag, im Rahmen der Planungen für das Baugebiet TV 1860 die Themenkomplexe,

- Versorgung mit Fernwärme,
- Contracting-Modelle für Versorgung mit Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen,
- Einsatz von Photovoltaik,
- Nutzung von Regenwasser,
- Einsatz einer Schilfkläranlage

auf Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Fördermöglichkeiten zu prüfen und dem Stadtrat zu berichten. Von den an der Umsetzung des Baugebietes beteiligten Einrichtungen (Stadtwerke Bamberg, EBB, Umweltamt, Agenda 21-Büro, Amt für Wirtschaft) wurden Stellungnahmen zu dem Antrag der SPD-Stadtratsfraktion eingeholt.

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes sowie der Mehrzahl der beteiligten Fachämter sollte zumindest eine Versorgung des Baugebietes mit Fernwärme erfolgen und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sollte eine Versorgung mit Fernwärme nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen möglich sein, so sollten alternativ entsprechende Nahwärmenetze zum Einsatz kommen und diese energetische Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Festlegungen wären dann auch bindend für die weitere Vermarktung des Geländes. Festsetzungen zur Versickerung und Nutzung von Regenwasser werden ebenfalls in den Bebauungsplan integriert und der Einsatz von Photovoltaikanlagen als Empfehlung mit aufgenommen. Eine Schilfkläranlage ist laut Aussage des EBB für Baugebiete im Stadtgebiet nicht geeignet, da sie nicht annähernd die Reinigungsleistung der Bamberger Kläranlage hat.

In der Sitzung vom 12.11.2008 beauftragte der Stadtentwicklungssenat das Stadtplanungsamt die vorgeschlagenen Maßnahmen (Fernwärme/ Nahwärme, Regenwasserversickerung, Photovoltaik) in das Bebauungsplanverfahren Nr. 421 C zu integrieren und zur Grundlage der Umsetzung zu machen.

5. Entwurf

5.1 Grundidee

Der Entwurf basiert auf dem Erhalt der bereits vorhandenen Grünzüge, die eine wesentliche Rahmenbedingung für die städtebauliche Form bilden. Die baulichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes sind sehr heterogen und reichen von II-geschossiger Reihenhausbebauung im Westen über IV-geschossigen Mietwohnungsbau im Osten bis zu IX-geschossiger Bebauung im Süden. Gerade wegen dieses heterogenen Umfelds ist es wichtig, für das neue Wohngebiet eine eigenständige Identität zu entwickeln.

Im östlichen Bereich des Gebietes sollen III-IV-geschossige Wohngebäude entstehen, die die in diesem Bereich vorhandene Bebauung in ihrer Struktur aufnehmen. Im Süden vermitteln zwei ebenfalls IV-geschossige Wohngebäude zwischen der IX-geschossigen Bebauung im Bereich der Eichendorffstraße und den im Zentrum des Plangebietes gelegenen II-geschossigen Häusern. Diese zentralen Wohnbereiche beziehen sich mit ihren Maßen auf das im Westen gelegene Wohngebiet. Im Bereich der Haupterschließungsstraße können die ost-west orientierten Einfamilienhäuser durch Staffelgeschosse und Dachterrassen ergänzt werden.

Die Haupterschließung des Gebietes wird von der Eichendorffstraße durch eine Stichstraße gewährleistet. Diese Straße, die zwischen bestehender Baumreihe und ehemaligem Sportplatz mündet, wird unter größtmöglicher Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes geplant.

Westlich davon erschließen Wohnstraßen die übrige Bebauung. Am Ende dieser Straßen befindet sich jeweils eine Aufweitung, die den Anliegern sowohl als Wendemöglichkeit als auch als Quartiersplatz dienen kann. Der Ausbau erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich.

Insgesamt sind ca. 28 Einfamilienhäuser, 6 Reihenhäuser und max. 96 Wohnungen im Geschosswohnungsbau geplant. Der Entwurf ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung.

Das Plangebiet bietet unterschiedliche Vermarktungsmöglichkeiten für einzelne Bewerber, aber auch für Bauträgermodelle. Ziel ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, das der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen im verdichteten Einfamilienhausbau gerecht wird, aber auch Möglichkeiten bietet, um gefragte Modelle im Geschosswohnungsbau wie beispielsweise Maisonette-Wohnungen und Stadthäuser zu entwickeln.

5.2 Änderungen zum Entwurf vom 18.06.2008

Bedingt durch den weiteren Fortschritt der Planungen und die Anmerkungen der Träger öffentlicher Belange, insbesondere der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), ergeben sich Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs vom 18.06.2008.

Lärmschutz/ Sichtschutz US-Standort

Um die hohen Sicherheitsanforderungen der US-Liegenschaften nicht zu verletzen wurde der nördliche Wendehammer weg von der US-Grenzlinie in Richtung Süden verschoben.

Ebenso wurde die Baugrenze im Nordosten nach Süden verschoben um einen 20 Meter breiten Sicherheitsabstand zum US-Standort zu wahren.

Durch das Verschieben des Wendehammers und der Gebäudegrenze kann der bestehende nördliche Baumbestand weitgehend erhalten bleiben und so gleichzeitig als Abstandsfläche und Schutz vor Lärmwirkungen fungieren.

Im Nordwesten ist das vierte Geschoss der Bebauung zwingend zurückgesetzt um Einblicke in die Liegenschaften der US zu minimieren.

Als zusätzliche Abschirmung wurde die Bauweise am nördlichen Rand des Geltungsbereichs von einer offenen Bebauung in Einzelhausbauweise hin zu einer Reihenhausbauweise mit zwingend drei Geschossen (mit Staffelgeschoss nach Süden) umgeändert.

Schutz Baumbestand

Zugunsten des Baumbestandes wurde die Haupteerschließungsstraße inklusive der öffentlichen Parkplätze um einige Meter nach Westen verschoben und die Flächen entlang der Baumreihe als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Um die Durchdringung der vorhandenen Biotopflächen 27-30 zu minimieren wurden die öffentlichen Fußwege zum Nikolaus-Lenau-Ring / Gerhart-Hauptmann-Straße reduziert. Um eine fußläufige Querer-schließung der Stichstraßen zu ermöglichen wurden die Fußwege um einen parallel zur Haupteerschließungsachse verlaufenden Fußweg ergänzt. Der neue Fußweg verläuft unterhalb der Böschungskante parallel zum Biotop, so dass dieses nur noch an einer Stelle durchdrungen wird.

Sparsamer Flächenverbrauch

Zugunsten größerer Grundstücksgrößen wurden die öffentlichen Parkplätze auf den empfohlenen Richtwert von 20% bezüglich der maximalen Anzahl der Wohneinheiten reduziert. Durch den Wegfall der linksseitigen Parkplätze entlang der Haupteerschließungsstraße konnten die Grundstücke nach Westen leicht vergrößert werden. Durch den Wegfall der öffentlichen Parkplätze in der südlichen Stichstraße wurden zugunsten einer Vergrößerung des nördlichen Baugrundstücks (WA3) alle Stichstraßen Richtung Süden verschoben.

Die Breite der westlichen Stichstraßen wurde vor dem Hintergrund einer sparsamen Erschließung auf 9 m reduziert. Die Müllentsorgung erfolgt ausschließlich über die Haupteerschließungsstraße an deren Ende sich ein entsprechend dimensionierter Wendehammer (Durchmesser 15 m) befindet.

Aufgrund der neuen parallel zu Haupteerschließungsstraße und Biotop verlaufenden Fußwegverbindung verloren die Laubwege zwischen den Gärten (WA2 und WA4) an Relevanz und sind deshalb im überarbeiteten Entwurf nicht mehr vorgesehen. Die gewonnenen Flächen werden den Grundstücken hinzuge-rechnet.

Um dem Großteil der Grundstücke die Errichtung einer nach Süden ausgerichteten Gartenfläche zu ermöglichen, wurden die Fußwege jeweils an den südlichen Rand der Wendehammer verschoben.

Der überarbeitete Entwurf sieht insgesamt die Entstehung von ca. 28 Einfamilienhäusern, 6 Reihenhäu-sern und max. 96 Wohnungen im Geschosswohnungsbau vor. Der Entwurf ermöglicht weiterhin eine ab-schnittsweise Realisierung.

6. Eingriffs- Ausgleichs- Regelung

Das Plangebiet umfasst sportlich genutzte Grünflächen, deren Überbauung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und somit auszugleichen ist. Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen gehen einzelne Großgehölze sowie Grünflächen verloren. Eine wesentliche Größe ist der Grad der Versiegelung, der durch den Anteil der überbauten Flächen gekennzeichnet ist.

Dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

- Das Vorhaben erfolgt unter größtmöglichem Erhalt des im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gehölzbestandes.
- Durch den Einsatz von versickerungsfähigen Belägen wird die Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß reduziert.
- Erhalt und Stärkung des Biotops Nr. 143
- Fassaden- und Dachbegrünung der Flachdächer von Wohngebäuden und Garagen
- Pflanzgebote heimischer Gehölze auf den privaten Grundstücken.

Da die Biotopfläche nicht für den Ausgleich zur Verfügung steht ist ein Flächenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Der externe Ausgleichsflächenbedarf für das geplante Wohngebiet beträgt ca. 7000 m². Die externen Ausgleichsflächen werden auf den städtischen Grundstücken Fl.Nrn. 815, 815/2, 815/11, 815/25, 815/12, 815/8, 944/78 der Gemarkung Hallstadt festgesetzt.

7. Schalltechnische Beurteilung (2009)

Seitens der Bundesimmobilienanstalt (BIMA) als auch des Umweltamtes wurde die Erstellung eines Lärmgutachtens für zwingend erforderlich gehalten. Bei den von den Verteidigungsliegenschaften ausgehenden Lärmemissionen handelt es sich um militärischen und zivilen Verkehrslärm sowie die von dem angrenzenden Tennisplatz ausgehenden Emissionen.

Die Schalltechnische Beurteilung vom 12.08.2009 erbrachte das Ergebnis, dass der Richtwert von 55 dB tags und 45 dB nachts eingehalten werden kann, unter der Voraussetzung, dass eine Abschirmung durch geschlossene Bebauung in der vordersten Reihe und zusätzliche grundrissorientierte Planung vorhanden ist und kein Nachtbetrieb auf den Tennisplätzen stattfindet. Dem vom Umweltamt geäußerten Vorschlag, die bestehende Lärmschutzwand entlang der westlichen Seite der Tennisplätze zu erweitern, kommt die Stadt nach.

8. Erneute Auslegung und Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund der aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hervorgegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans vom 18.06.2008 erneut überarbeitet und Änderungen vorgenommen.

Gem. § 4a Abs. 3 BauGB muss der Verfahrensschritt § 3 Abs. 2 BauGB Öffentliche Auslegung sowie § 4 Abs. 2 BauGB Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange damit erneut durchgeführt werden.

II. Beschlussantrag:

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtentwicklungssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
3. Der Stadtentwicklungssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
4. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 421 C vom 03.02.2010 sowie den Entwurf der Begründung vom 03.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
5. Der Stadtentwicklungssenat beauftragt das Baureferat, zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 421 C vom 03.02.2010 sowie zum Entwurf der Begründung vom 03.02.2010 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut einzuholen.

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:

Bamberg,
Baureferat

(Hans Zistl-Schlingmann)
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....
(Harald Lang)

.....
(Kristina Dietz)

Anlage/n:

Behandlung der eingegangenen Anregungen in tabellarischer Form

Verteiler: