

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2015/1864-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 29.09.2015</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 418 für das Gebiet Zollnerstraße, Ecke Hauptmoorstraße (Pines Housing Area) - 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</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>28.10.2015</td> <td>Konversionssenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	28.10.2015	Konversionssenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
28.10.2015	Konversionssenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

1. Sachstand

Der Konversionssenat hat in seiner Sitzung vom 21.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 418 für das im Plan vom 21.04.2015 abgegrenzte Gebiet beschlossen. Mit dem Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte zivile Wohnnutzung der bestehenden bisher militärisch genutzten Wohnbebauung geschaffen werden. Die planerischen Ziele bestehen in der langfristigen Sicherung des Erhalts des Gebäudebestandes für eine zivile Wohnnutzung sowie in der Absicht, das ehemalige Offizierskasino als Gemeinbedarfseinrichtung einer neuen Nutzung zuzuführen. Dem entsprechend ist die innere Erschließung anzupassen und an das bestehende örtliche Straßennetz anzubinden.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich zwischen Föhrenstraße, Hauptmoorstraße, Zollnerstraße und Dr.-Rattel-Straße als militärische Anlage aus – ebenso die östlich und südlich angrenzenden Bereiche.

Das Gebiet liegt mit dem westlichen Teil innerhalb des Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Bamberg – Breitenau.

Im Teilplan Landschaftsplan liegt das Plangebiet innerhalb des Sondergebietes Bund und ist in den Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung einbezogen. Im Norden befindet sich das Biotop Nr. 144 nach Stadtbiotopkartierung.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den neuen planerischen Zielen im Parallelverfahren geändert.

Die neue Planung weist den Bereich des ehemaligen Offizierskasinos als Fläche für Gemeinbedarf mit südlich und nördlich angrenzender Grünfläche – Parkanlage aus. Der verbleibende Bereich ist Wohnbaufläche mit der im Westen innenliegenden Grünfläche – Spielplatz. Die Föhrenstraße und Dr.-Rattel-Straße sind als sonstige Verkehrsstraßen dargestellt.

3. Erläuterung der städtebaulichen Planung

Der Geltungsbereich wird aufgrund der bestehenden (bisher militärisch genutzten) Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei werden die im westlichen Bereich bestehenden 8 (III-geschossigen) Wohngebäude sowie das ehem. Offizierskasino weitestgehend in ihrem Bestand gesichert und durch die Ausweisung des Dachgeschosses als Vollgeschoss (+D) ein zusätzlicher Dachausbau ermöglicht. Für die 3 östlich bestehenden II-geschossigen, barackenähnlichen Wohngebäude ist, nach einer möglichen Zwischennutzung, ein Abriss geplant. Dafür wird eine Neubebauung (III+D geschossig bzw. III-geschossig mit Staffelgeschoss) an gleicher Stelle geplant.

Die im allgemeinen Wohngebiet maximale Grundflächenzahl von (lt. BauNVO) 0,4 sowie die maximale Geschoßflächenzahl von 1,2 werden eingehalten.

Die öffentliche Erschließung des Gebietes wird über die Verlängerung der Dr.-Rattel-Straße bis zur Zollnerstraße, die Verlängerung der Föhrenstraße bis zur Dr.-Rattel-Straße sowie die Verbindung zwischen Föhrenstraße und Zollnerstraße gesichert und so an das städtische Straßennetz angebunden.

Die Zufahrt zu den westlichen Wohnblöcken erfolgt über einen privaten Erschließungsring (mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger) um den privaten Spielplatz (mit Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit). Gehwegverbindungen werden zusätzlich zwischen den Häuserblocks von der Hauptsmoorstraße zum Spielplatz sowie innerhalb der Parkanlage zwischen Dr.-Rattel-Straße und Föhrenstraße ermöglicht.

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet über die bestehenden Haltestellen an der Hauptsmoorstraße, der Zollnerstraße sowie der Dr.-Rattel-Straße erschlossen.

Das Wohngebiet stellt eine Abrundung des Bereichs der Gartenstadt im Südosten dar. Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist über das Quartierszentrum Gartenstadt gewährleistet, womit gute Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Mobilität – zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV – gegeben sind.

Die bestehenden Stellplätze für den westlichen Gebäudebestand werden im Bebauungsplan ebenfalls gesichert. Für eine mögliche Neubebauung der 3 östlichen Gebäude sind oberirdische Stellplätze oder die Unterbringung in Tiefgaragen als Option vorgesehen.

Zur Grünordnung (integrierter Grünordnungsplan) des Gebietes wurde der Bestand an Bäumen (gem. Baumschutzverordnung) erfasst – diese sind zu erhalten bzw. ggf. durch Neupflanzungen im Gebiet zu ersetzen. Weiterer Baumbestand (Nadelgehölze) ist im Gebiet zahlreich vorhanden, besonders im Bereich der südlichen Parkfläche. Eine weitere anzulegende Parkfläche verbindet nördlich des ehemaligen Offizierskasinos die verlängerte Dr.-Rattel-Straße mit der Föhrenstraße.

Bei Errichtung von Tiefgaragen (im nordöstlichen Bereich) ist auf die nicht überbauten Garagenbereiche eine mindestens 60 cm dicke Bodenschicht aufzubringen und dauerhaft zu begrünen. Die Höheneinstellung hat so zu erfolgen, dass die Oberkante Erdüberdeckung nicht höher als das Straßenterrain liegt.

Das nördlich bestehende Biotop (Nr. 144 – Stadtbiotopkartierung) bleibt erhalten – das angrenzende Baurecht für eine Neubebauung wird zurückgesetzt.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen nicht notwendig, da es sich beim Plangebiet um einen bestehenden innerstädtischen Bereich mit bereits vorhandener Wohnbebauung handelt, für deren bisherige militärische Nutzung nun lediglich eine zivile Wohnnutzung angestrebt wird.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird.

Einzugsbereich Sonderlandeplatz: Der im Plangebiet liegende Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Bamberg - Breitenau bringt aufgrund der höchstzulässigen III+D-geschossigen Bebauung keine nennenswerten Beschränkungen für das Plangebiet mit sich. In diesem Bereich dürfen keine Betriebs- und Heizungsanlagen erstellt werden, die nachhaltige Auswirkungen (Immissionen wie Rauch oder Abgase) auf den Flugbetrieb des Sonderlandeplatzes Bamberg – Breitenau haben können. Ersatzansprüche und Beschwerden, die sich auf die vom Sonderlandeplatz ausgehenden Emissionen beziehen, können nicht anerkannt werden, selbst wenn sich der Flugbetrieb wesentlich erhöhen sollte.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 418 vom 28.10.2015.
3. Der Konversionssenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushangs (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
4. Der Konversionssenat 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**:

Anlage/n:

-

Verteiler:

-