

Sitzungsvorlage Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement Beteiligt: 61 Stadtplanungsamt	Vorlage- Nr: VO/2015/2085-15 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 07.12.2015 Referent: Hinterstein Christian
Bebauungsplan Nr. 429 "Gewerbepark Geisfelder Straße" für den Bereich des ehemaligen Schießplatzes östlich der Armeestraße und den Bereich der ehemaligen MUNA östlich der Gutenbergstraße	
Beratungsfolge:	
Datum Gremium 15.12.2015 Konversionssenat	Zuständigkeit Kennntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Die Stadt Bamberg ist aufgrund ihrer topographisch eingeschränkten Lage sowie den vorhandenen Restriktionen im Bereich Südflur (Wasserschutzgebiet) und Nordflur (Gärtnerflächen) in ihren Entwicklungspotentialen stark eingeschränkt. Dies hat vornehmlich in dem Segment der Gewerbeflächen weitreichende Auswirkungen auf die Bereitstellung von geeigneten Flächen für die Ansiedlung / Erweiterung von bestehenden wie neuen Betrieben jeglicher Art. Aktuell sind kurz- bis mittelfristig (d. h. in einem Zeitraum bis zu 5 Jahren) lediglich ca. 11 ha für eine gewerbliche Nutzung unter Umständen entwickelbar. Auf städtischen Flächen stehen davon gerade ca. 8 ha für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Die einzelnen Flächen sind jedoch relativ kleinteilig. Keine der Flächen weist eine zusammenhängende Größe von mehr als 10.000 qm auf. Dies ist gerade für die Neuakquise von Gewerbebetrieben aber notwendig. Bisherige industriell oder gewerblich genutzte Flächen in Innenstadtlagen werden durch den boomenden Wohnungsmarkt als potentielle Wohngebiete identifiziert und umgenutzt. Dies ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu begrüßen. Darunter fallen Bereiche wie die ERBA, Schaeffler, Megalith oder Glaskontor. Die Vorgaben und Restriktionen einer immer schärfer werdenden Rechtsprechung zu Lärm, Geruch und gewerblichen Auflagen lassen diesen Weg im Sinne einer Qualitätssicherung des Wohnstandortes Bamberg grundsätzlich auch als richtig erscheinen.

Neben dem Handlungsfeld „Wohnen“ darf aber nicht die Rolle der Stadt Bamberg als Wirtschaftsstandort mit deutlich überregionaler Strahlkraft vergessen werden. Zur Sicherung und zum Erhalt der Zukunftsfähigkeit Bambergs ist daher auch eine Stärkung des Wirtschaftsstandortes übergeordnetes Planungs- und Gestaltungsziel. Zur mittelfristigen Stärkung der kommunalen Finanzstruktur und zur Stabilisierung, wie dem Ausbau von - für das angestrebte Gesamtwachstum der Stadt Bamberg basal notwendigen - Arbeitsplätzen in der Stadt, ist daher die nachhaltige Ausweisung von Gewerbeflächen eine Frage der Daseinsfürsorge und Zukunftssicherung.

Es ist daher zwingend erforderlich, im Rahmen der anstehenden Konversion der US-Warner- Barracks, eine strategische Neuausrichtung der Gewerbeflächenpotentiale der Stadt Bamberg, vorzunehmen. Eine historisch

einmalige Chance bieten hierbei die Flächen der MUNA sowie des Schießplatzes an der Armeestraße. Geprägt durch langjährig militärische Nutzungen, Kriegsschäden mit dauerhaften Altlasten und Munitionsresten sowie einem nicht unerheblichen Bunkerbesatz, erscheint eine gewerbliche Nutzung für die betreffenden Flächen geradezu ideal. Die vorliegende Planung basiert auf der vom Stadtrat am 23.07.2014 beschlossene Fortschreibung des gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEK) als Grundlage der künftigen städtebaulichen Entwicklung Bamberg. Dabei wird die Fläche der MUNA als Vorranggebiet zur Absicherung der Gewerbeansiedlungspotentiale der Stadt betrachtet und entsprechend bewertet. Zusammen mit entsprechenden Vermeidungs-, Sicherungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen in den benachbarten Landschaftsräumen durch einen dauerhaften Verlust dieser Grün-Potentiale zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits durch eine Bundesstraße (B 22) und zwei Autobahnzubringer (BAB 73 Südkreuz und Pödeldorf) erschlossen. Mittels eines leistungsfähigen, neuen Bypasses parallel zum Berliner Ring ließen sich diese vorhandenen Strukturen optimal verbinden. Ein solches, zu schaffendes „Rückgrat“ des künftigen neuen Gewerbegebietes wäre bestens zu einer weiteren Entlastung des Berliner Ringes geeignet. Unterverteilungen im Erschließungsnetz sind entsprechend den Anforderungen der neuen Gewerbebetriebe bedarfsgerecht und flexibel möglich.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße BBPs/GOPs beträgt gerundet ca. 218 ha und wird

im Norden durch Wohnbauflächen nördlich der Staatstraße St 2281 „Pödendorfer Straße“, das Gelände der ehemaligen US-Kasernen und die „Birkenallee“,

im Westen durch die Staatstraße St 2281 („Pödendorfer Straße“), durch Wohnbauflächen südlich der „Pödendorfer Straße“, durch Freizeit-, Erholungs- und Sportflächen (Reit- und Fahrverein, Sportanlagen der Universität Bamberg sowie des Volksparkstadions), die Flächen der Dauerkleingartenanlage „Amselgang“, durch die „Moosstraße“, durch Gemeinbedarfsflächen (Lebenshilfe, Handwerkskammer für Oberfranken, Berthold-Scharfenberg-Förderschule) westlich der „Armeestraße“, durch gemischte Bauflächen westlich der „Armeestraße“, durch Gemeinbedarfsflächen (Eichamt), durch die Staatstraße St 2276 („Geisfelder Straße“), durch Wohnbebauung nördlich der „Geisfelder Straße“ und östlich der „Hertzstraße“, durch die Bundesstraße B 22 („Berliner Ring“), durch Flächen des Gewerbegebietes „Gutenbergstraße“, die Flächen des Umspannwerkes „Bamberg - Süd“, sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Bereich „Am Tännig“), im Süden durch den Sendelbach, die Bundesstraße B 22 („Berliner Ring“) und Waldflächen des Hauptsmoorwaldes sowie im Osten durch Waldflächen des Hauptsmoorwaldes, den Sendelbach, die Staatstraße St 2276 („Geisfelder Straße“) und die Staatstraße St 2281 („Pödendorfer Straße“) begrenzt.

Der Geltungsbereich beinhaltet die nachfolgenden Flurnummern (Fl.-Nrn.) der Gemarkung (Gmkg.) Hauptsmoor voll- oder teilflächig (TF):

16/3 (TF), 43 (TF), 43/2 (TF), 44 (TF), 46/2 (TF), 46/3 (TF), 46/4, 47/2, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/11, 47/12, 47/13, 47/15 (TF), 47/19, 58/1 (TF), 58/3 (TF), 58/5, 58/6, 63 (TF), 63/2, 63/4, 63/5, 63/6 (TF), 63/8 (TF), 63/9, 63/10, 63/12, 63/14, 63/15, 64/2, 66 (TF), 66/2, 66/3, 69/3, 84/1 (TF), 85/2, 86/2, 89/2 und 91/2.

Weiterhin beinhaltet er die nachfolgenden Fl.-Nrn. der Gemarkung Bamberg voll- oder teilflächig (TF):

4444/3 (TF), 4444/5, 4444/6, 4444/7, 4444/9, 4444/10, 4445 (TF), 4447/2 (TF), 4447/15 (TF), 4594/2 (TF), 4594/14, 4594/15, 4594/93 (TF), 4594/97 (TF), 4594/108 (TF), 4594/116 (TF), 4594/120, 4594/129, 4594/130, 4594/131, 4594/132, 4594/140, 4594/153 (TF), 4594/158 (TF), 4594/159 (TF), 4594/162 (TF), 7400/2 (TF), 7400/3 (TF) und 7449/16 (TF).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des BBPs/GOPs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Planerische Vorgaben und Absichten

Der Schutzstatus des Naturschutzgebietes MUNA und des Landschaftsschutzgebietes Hauptsmoorwald sollen erhalten bleiben. Der Flächennutzungsplan wird im so genannten Parallelverfahren geändert. Durch

immissionsschutzrechtliche Gutachten ist nachzuweisen, dass die Planung im Rahmen der umgrenzenden und bestehenden Nutzungen möglich ist.

4. Rechtliche Ausgangslage

Die im Bebauungsplanverfahren betroffenen Grundstücke sollen zukünftig weitgehend ins Eigentum der Stadt Bamberg überführt werden. Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Stadt Bamberg. Der vorliegende BBP/GOP überlagert jeweils in Teilbereichen die Geltungsbereiche folgender rechtskräftiger Bauleitpläne:

- Bebauungsplan Nr. 344 A (rechtskräftig seit 14.02.1969)
- Bebauungsplan Nr. 344 D (rechtskräftig seit 15.12.2006)
- Bebauungsplan Nr. 427 N (rechtskräftig seit 05.05.1989)
- Bebauungsplan Nr. 428 A (rechtskräftig seit 26.03.1964)
- Bebauungsplan Nr. 428 F (rechtskräftig seit 26.08.1988)

5. Planungsziele und weiteres Vorgehen

In dem anlaufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 429 werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen einer ökologischen Bewertung und saP ermittelt, geprüft und bewertet. Zudem liegen eine Baugrundvoruntersuchung, ein Gewerbeflächenkonzept, eine Verkehrsuntersuchung sowie ein hydrologisches Gutachten bzw. Hochwasserschutzkonzept vor, die in enger Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als derzeitiger Grundstückseigentümerin größerer Teilbereiche erstellt wurden. Eine orientierende Altlasten- und Kampfmitteluntersuchung auf der Basis der vorliegenden Erfassung und Erstbewertung kontaminationsverdächtiger Flächen ist im Gange. Im Laufe des Verfahrens wird der notwendige Grunderwerb auf Grundlage der heute vorliegenden Bestandsunterlagen und Nutzungen durch die Stadt Bamberg angestrebt. Im Bereich Armeestraße ist unter dem Aspekt des Immissionsschutzes und der Aufwertung von angrenzenden Grün- und Sportanlagen eine Anpassung der Erschließungssituation vorzunehmen. Im Süden des Planungsgebietes soll die Wasserschutzzone wie derzeit fortbestehen. Gepaart mit der dadurch erreichten Sicherung der Trinkwasserversorgung der Stadt Bamberg, der Sicherung bzw. Neubewertung von Naturschutz- und Landschaftsschutzflächen im Planungsbereich und einer naturnahen ökologischen Oberflächenwasserbehandlung kann ein Gewerbegebiet neuester Generation bis hin zu einer Zertifizierung nach ökologischen Standards entstehen. Die vorliegende Planung und die darin vorgesehene Gewerbeflächenneuausweisung (Nettoflächen) im Umfang von ca. 75,30 ha deckt sich mit dem im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes (s. Teil A., Kapitel 9) ermittelten Bedarf im Umfang von ca. 72 ha. Somit kann auf dieser Basis eine nachhaltige Zukunftssicherung des Gewerbebestandes Bamberg erreicht werden.

Auf die umfassende Erläuterung im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage) wird verwiesen, siehe insbesondere Punkt 2.2. „Planungsanlass und Planungsziele“ bzw. Punkt 16 „Flächenbilanz“.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2 Abs. 1 BauGB vom 18.03.2014 für den ursprünglichen Geltungsbereich.
3. Der Konversionssenat beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das im Bebauungsplan-Konzept Nr. 429 vom 15.12.2015 abgegrenzte Gebiet.
4. Der Konversionssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 429 vom 15.12.2015.
5. Der Konversionssenat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines dreiwöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur

Äußerung und Erörterung durchzuführen.

6. Der Konversionssenat beauftragt die Verwaltung, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.
7. Der Antrag der GAL Nr. 2015-61 vom 23.03.2015 zum Naturschutz auf dem Konversionsgelände (Schießplatz/MUNA) ist geschäftsordnungsgemäß 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:

Anlage 1:

Geltungsbereich B-Plan 429 (Planstand vom 18.03.2014)

Anlage 2:

Bebauungsplan-Konzept Nr. 429 vom 15.12.2015 mit Begründung und Gutachten (nur in Papierform)

Anlage 3:

Antrag der GAL Nr. 2015-61 vom 23.03.2015 zum Naturschutz auf dem Konversionsgelände (Schießplatz/MUNA)

Verteiler: