

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2016/0313-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	17.06.2016
		Referent:	Beese Thomas
Bebauungsplanverfahren Nr. 418 für das Gebiet Zollnerstraße, Ecke Hauptmoorstraße (Pines Housing Area)			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
05.07.2016	Konversionssenat	Entscheidung	

- **Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Bericht über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Beschluss über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2**

I. Sitzungsvortrag:

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Gemäß Beschluss des Konversionssenates vom 28.10.2015 wurden zum Bebauungsplankonzept Nr. 418 in der Fassung vom 28.10.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form eines Aushangs mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Zeitraum vom 23.11. – 14.12.2015 durchgeführt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Zum Bebauungsplankonzept gingen Stellungnahmen ein, die eine Änderung und Ergänzung der Planung bewirkt haben.

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan-Konzeptes

- In der Planung wurde die Straßenbegrenzungslinie entlang der Föhrenstraße im Abschnitt zwischen Föhrenstraße und Zollnerstraße um die bestehenden Stellplätze verbreitert und diese somit eindeutig der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet (auf Anregung der Stadtbau GmbH).
- Des Weiteren wurde im Plan der Verlauf des unterirdisch verrohrten Keilersbaches mit einem Bereich von 5 m für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bamberg ergänzt und entsprechend in den Festsetzungen eingetragen.

- Ebenfalls im Plan und somit in den Festsetzungen ergänzt wurde der bestehende Standort von Unterflur-Containern als Fläche für Versorgungsanlagen – Abfallentsorgung.
- In den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes wurden für die Fläche für Gemeinbedarf neben Gebäuden und Einrichtungen für kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Zwecke zusätzlich Verwaltungen zugelassen – das Planzeichen wurde im Plan ebenfalls eingetragen.
- In den Festsetzungen wurde eine Überschreitung der Baugrenze für Balkone oder Aufzüge von bisher einer Tiefe von 1,50 m auf eine Tiefe von 2 m zugelassen.

Zur Regelung der Bestandsnutzung des Gebietes wird ein Vertrag zwischen der Stadtbau GmbH und der Stadt Bamberg abgeschlossen.

3. Behandlung der Anregungen

Es gingen folgende Zuschriften ein:

- 3.1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
 - 3.1.1. Luftamt Nordbayern, Flughafenstr. 118, 90411 Nürnberg
mit Schreiben vom 18.11.15
 - 3.1.2. EBB-Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg
mit Schreiben vom 13.01.16
 - 3.1.3. Stadtbau GmbH, E.T.A.-Hofmann-Platz 2, 96047 Bamberg
mit Schreiben vom 12.02.16, 18.04.16 und 25.04.16
 - 3.1.4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Verwaltungsaufgaben, Rudolphstr. 28, 90489 Nürnberg
mit Schreiben vom 25.11.2015
 - 3.1.5. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim ZRF, Paradiesweg 1, 96049 Bamberg
mit Schreiben vom 19.11.15
 - 3.1.6. PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen
mit Schreiben vom 23.11.15
 - 3.1.7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Memmelsdorfer Str. 209 a, 96052 Bamberg
mit Schreiben vom 30.11.15
 - 3.1.8. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt – Sachbereich Verkehr, Schildstr. 81, 96050 Bamberg
mit Schreiben vom 02.12.15
 - 3.1.9. Bayernwerk AG – Netzcenter Bamberg, Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg
mit Schreiben vom 30.11.15
 - 3.1.10. Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth
mit Schreiben vom 17.12.15
 - 3.1.11. STWB Energie- und Wasserversorgungs GmbH, Postfach 2720, 96018 Bamberg
mit Schreiben vom 14.12.15
 - 3.1.12. Fachbereich Baurecht – Erschließung der Stadt Bamberg
mit Schreiben vom 30.11.15
 - 3.1.13. Stadtjugendamt
mit Schreiben vom 08.12.15
 - 3.1.14. Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Bamberg
mit Schreiben vom 27.11.15
- 3.2. Öffentlichkeit
 - 3.2.1. Bürger A
mit Schreiben vom 09.12.15
 - 3.2.2. Bürger B mit weiteren Unterzeichnern (18 Pers.)
mit Schreiben vom 10.12.15
 - 3.2.3. Bürger C
mit Schreiben vom 24.11.15
 - 3.2.4. BI „Armygelände in Bürgerhände“, c/o Christine Lawrance, Breslaustr. 10, 96052 Bamberg
mit Schreiben vom 05.12.15

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt in tabellarischer Form im Anhang.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Konversionssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Konversionssenat beauftragt das Baureferat, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 418 vom 05.07.2016 sowie den Entwurf der Begründung vom 05.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Konversionssenat beauftragt das Baureferat, zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 418 vom 05.07.2016 sowie zum Entwurf der Begründung vom 05.07.2016 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

- Tabellarische Behandlung der eingegangenen Anregungen

Verteiler:

Bebauungsplanverfahren Nr. 418

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.1	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
3.1.1	Luftamt Nordbayern, Nürnberg	18.11.15	Belange des Luftamtes Nordbayern sind nicht vom Vorhaben betroffen, somit bestehen keine Bedenken	Kenntnisnahme
3.1.2	EBB – Entsorgungs- und Baubetrieb	13.01.16	<u>Entwässerung</u> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bereich der Verlängerung der Föhrenstraße zur Dr.-Rattel-Straße ist abwassertechnisch nicht erschlossen. • Bestehende Kanäle verlaufen von Ost nach West durch das Gebiet und bestehen in der Umfahrt um den Spielplatz • Die bestehende Föhrenstraße im Abschnitt bis zur Zollnerstraße öffentlich zu widmen, lässt sich mit darin vorhandenen Leitungen schwer vereinbaren – wäre besser diese als Privatstraße festzusetzen. • Die Durchquerung des Bebauungsplangebietes vom unterirdisch verrohrten Keilersbach ist unterhaltsmäßig vom Fachbereich Recht des Baureferates zu regeln. • Haushaltsmittel für 2016 sind dafür nicht vorgesehen – auch nicht für Kanalbaumaßnahmen. <u>Entsorgung</u> Die Erschließungsstraße muss so errichtet werden, dass sie mit einem dreiachsigen Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren oder Wendemanöver befahren werden kann. Stellplätze der Müllbehälter müssen den	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme • Kenntnisnahme • Die Föhrenstraße ist im Abschnitt bis zur Zollnerstraße bereits öffentlich gewidmet (vertragliche Regelung der vorhandenen Leitungen). • Der Verlauf des Keilersbaches wurde im Bebauungsplanentwurf eingetragen. Der Unterhalt wird vertraglich geregelt. • Kenntnisnahme • Kenntnisnahme

		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg entsprechen. <u>Verkehrliche Erschließung / Straßenbau</u> Ergänzend zur vorhandenen Erschließung soll durch weitere öffentliche Verkehrsflächen eine Umfahrung des Plangebietes erfolgen können, was unterstützt wird. Die innere Erschließung sollte jedoch entgegen der Planung <u>nur</u> über private Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Öffentlichkeit erfolgen – so auch der Straßenabschnitt der Föhrenstraße zur Zollnerstraße	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme • Die Föhrenstraße ist im Abschnitt zur Zollnerstraße bereits öffentlich gewidmet.
3.1.3	Stadtbau GmbH Bamberg	12.02.16, 18.04.16, 25.04.16 (sowie mehrere Jour Fixe)	<u>Schreiben vom 12.02.2016</u> Die Ringstraße und der Spielplatz sollen öffentlich werden <u>Schreiben vom 18.04.2016</u> Die Fernwärmeversorgung des Gebiets ist noch zu klären – ob weiterhin über das Bima-Gelände versorgt werden kann oder ob ein Heizcontainer aufzustellen ist. <u>Schreiben vom 25.04.2016</u> Die vorhandenen unterirdischen Abfall-Container (westlich des Spielplatzes) stehen nicht auf öffentlichem Grund und werden somit nicht entleert.	Der Spielplatz ist im B-Plan-Entwurf als öffentliche Grünfläche – Spielplatz geplant. Die Ringstraße ist privat erschlossen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit und der Erschließungsträger. Das Gebiet ist durch die öffentliche Föhrenstraße (und das umgebende Erschließungsnetz) ausreichend erschlossen, in die die Ringstraße mündet, die lediglich der privaten Erschließung der anliegenden Wohnblöcke dient. Kenntnisnahme (der momentane Stand ist, dass nicht über das Bima-Gelände auf Dauer versorgt werden kann, sondern ein temporärer Heizcontainer aufzustellen ist, bis eine Extraheizanlage im Keller des Casinos die Wärmeversorgung der Wohnbebauung absichert). Ist vertraglich in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.
3.1.4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben –	25.11.15	Planungsvorhaben berührt keine öffentlich-rechtlichen Belange.	Kenntnisnahme

	Verwaltungsaufgaben	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.1.5	Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg – Forchheim	19.11.15	<ul style="list-style-type: none"> • Anforderungen für Flächen für die Feuerwehr ergeben sich aus Bayer. Bauordnung bzw. Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr u. DIN 14090. Feuerwehrezufahrten, Traglasten, Feuerwehraufstellflächen u. Bepflanzungen müssen jederzeit eine Nutzung gewährleisten. • Zufahrten sind jederzeit für Rettungsdienst – u. Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten – entsprechende Beschilderung. • Mit den Richtwerten für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung und der Regelung über Hydranten kann die öffentliche Löschwasserversorgung geplant werden. • Für besondere Objekte kann erhöhter Löschwasserbedarf notwendig werden. 	Kenntnisnahme (wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft)
3.1.6	PLEdoc, Essen	23.11.15	Im Bereich der Planung sind keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden.	Kenntnisnahme
3.1.7	Deutsche Telekom Technik GmbH Bamberg	30.11.15	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien – Verlegung neuer Telekommunikationslinien ist einer Prüfung vorbehalten.	Kenntnisnahme
3.1.8	Polizeiinspektion Bamberg Stadt	02.12.15	Eine frühzeitige Beteiligung der für die verkehrsrechtliche Ausgestaltung des Gebietes zuständigen Fachbehörden (verschiedene Belagsflächen) wird vorgeschlagen.	Kenntnisnahme (an Straßenverkehrsamt weitergeleitet, da nicht Gegenstand des B-Planverfahrens)
3.1.9	Bayernwerk	30.11.15	Keine Einwände, da keine Versorgungsleitungen der Bayernwerke vorhanden	Kenntnisnahme
3.1.10	Regierung von Oberfranken, Bayreuth	17.12.15	Keine Bedenken (FNP kann gem. § 13a im Zuge der Berichtigung angepasst werden)	Kenntnisnahme
3.1.11	Stadtwerke Bamberg	14.12.15	<ul style="list-style-type: none"> • Strom-, Gas- u. Wasserversorgung: bestehende und künftige Versorgungsstrassen als Geh-, Fahrt- u. Leitungsrechte (ohne Überstellung von Bäumen) eintragen • Glasfaseranbindung: vorhandene HDPE Verbindungen zwischen den Häusern sichern 	Ist nicht im Bebauungsplan zu regeln (priv. Hausanschlüsse, priv. Leitungen u.ä.)

		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> • Straßenbeleuchtung: keine Einwände • ÖPNV; keine Bedenken, da Gebiet gut an den ÖPNV angebunden ist. • Fernwärme: Derzeitige Versorgung über bestehendes Kesselhaus u. Nahwärmenetz – soll zukünftig über eigene Wärmeerzeuger erfolgen, Erdgaskessel soll im ehem. Kasino installiert, die Gasleitung wieder in Betrieb genommen werden. 	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
3.1.12	Fachbereich Baurecht-Erschließung, Stadt Bamberg	30.11.15	Im Geltungsbereich befinden sich drei getrennte öffentliche Erschließungsanlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Verlängerung Föhrenstraße zur Dr.-Rattel-Straße • Verlängerung Dr.-Rattel-Straße zur Zollnerstraße • Verbindung zwischen Föhrenstraße und Zollnerstraße. Diese sind nicht erstmalig endgültig gemäß Erschließungsbeitragssatzung hergestellt und noch nicht öffentlich gewidmet. Hingegen ist der Abschnitt Föhrenstraße ab Hauptmoorstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) erstmalig endgültig hergestellt.	Kenntnisnahme: Der Abschnitt der Föhrenstraße zur Zollnerstraße ist bereits öffentlich gewidmet und der Straßename „Föhrenstraße“ vergeben.
3.1.13	Stadtjugendamt	08.12.15	Im Bereich Bamberg-Ost, in den der an das Plangebiet angrenzende Bereich Gartenstadt einbezogen ist, fehlen ca. 60 Kindergartenplätze, die durch das neue Wohngebiet evtl. noch ansteigen könnten, für den Krippen- und Schulkindbereich wird kein größerer Bedarf gesehen	Kenntnisnahme (Vorschlag der Überprüfung der Nutzung des ehem. Casinos).
3.1.14	Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Bamberg	27.11.15	<u>Wasserrecht:</u> Ein dauerhaftes Eintauchen eines Gebäudes in das Grundwasser sowie eine Brauchwasserhaltung sind beim Umweltamt zu beantragen. <u>Naturschutz:</u> Einverständnis <u>Klimaschutz:</u> Wärmeversorgung mittels Fern-/Nahwärme sicherstellen	Kenntnisnahme

		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.2.	Öffentlichkeit			
3.2.1	Bürger A	09.12.15	<ul style="list-style-type: none"> Im Bebauungsplan-Konzept sind keine Fahrradstellplätze ausgewiesen. Die Textstelle der Begründung „Ersatzansprüche u. Beschwerden, die sich auf die vom Sonderlandeplatz ausgehenden Emissionen beziehen, können nicht anerkannt werden, selbst, wenn sich der Flugbetrieb wesentlich erhöhen sollte“ ist ersatzlos zu streichen, ist pauschaler Blankoscheck 	<ul style="list-style-type: none"> Sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, Fahrradstellplätze werden aber im Bauantrag gefordert. Die Textstelle wurde redaktionell in der Begründung gestrichen.
3.2.2.	Bürger B mit weiteren Unterzeichnern	10.12.15	<p>Verlängerung der Föhrenstraße zur Dr.-Rattel-Straße: Kein Nutzen für Anwohner Heimfriedweg 8-16 / Dr.-Rattel-Straße 10 – sind voll erschlossen, bedeutet nicht zu vertretende Anschlusskosten und Lärmbelästigung Dr.-Rattel-Straße ist Spielstraße u. kann nicht als Zufahrtsstraße zum geplanten u. vorhandenen Wohngebiet dienen. Ihre Verlängerung würde das Biotop (Nr. 144 – Stadtbiotopkartierung) erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Die Zufahrt von der Zollnerstraße würde zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelästigung für die Bewohner bedeuten. Die derzeit bestehende Zufahrt von der Zollnerstraße wird im B-Plan-Konzept nicht berücksichtigt.</p> <p>Das geplante Wohngebiet mit III+D-geschossigen Gebäuden stellt keine Abrundung der Gartenstadt dar-widerspricht der vorhandenen Struktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Vorrangig ist Bestandsnutzung.</p>	<p>Die Verlängerung der Föhren- und Dr.-Rattel-Straße sind städtebaulich zur Erschließung des Gesamtgebietes und dessen Anschluss an das örtliche Straßennetz erforderlich.</p> <p>Auch wird die Verlängerung der Föhrenstraße seitens der genannten Anwohner bereits derzeit zur rückwärtigen Erschließung ihrer Grundstücke genutzt.</p> <p>Die Anschlusskosten werden für die bestehenden Anwohner aufgrund der ausgewiesenen größeren Baurechte im Plangebiet als sehr gering eingeschätzt.</p> <p>Hinsichtlich des Biotops wurden seitens des Umweltamtes keine Bedenken geäußert.</p> <p>Der B-Plan-Entwurf zeigt eine zukünftige Bebauungsmöglichkeit auf, die nach einer evtl. Zwischennutzung des Bestandes realisiert werden kann. Da die Bebauung im westlichen Bereich bestehen bleibt, ist die analoge Fortführung für das Gebiet städtebaulich begründet (auch hinsichtlich der bestehenden umgebenden Bebauung sowie der im städtebaulichen EUROPAN Wettbewerb aufgezeigten angrenzenden</p>

		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Bebauungsmöglichkeiten).
3.2.3	Bürger C	24.11.15 (und weitere persönliche Vorsprachen)	Widerspruch gegen Art und Ausführung der Planung – sie dient der herrschenden Ausbeuterklasse... Er hat als Mieter bei der Stadtbau GmbH um den Kauf einer Kasernenwohnung ersucht – ohne Erfolg. Stadtbau wickelt ihre Schulden durch Misswirtschaft bei einer Münchner Bank ab – hat autoritären Führungsstil – mit destruktivem Hausmeister – Versagen eines Ombudsmannes mit Deckung durch Oberbürgermeister – Stadträten fällt auf, dass Geschäftsführer der Stadtbau „eine freie Hand hätten“ – will Regierung ersuchen, Stadt Bamberg wegen Rechtsunfähigkeit unter Zwangsverwaltung zu stellen ...	Wie bei mündlichen Vorsprachen erklärt, ist dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
3.2.4	BI Bürgerinitiative „Armygebäude in Bürgerhände“	05.12.15	<ul style="list-style-type: none"> • „barackenähnliche“ Wohngebäude ist zu streichen für Boardinghäuser – sind keine behelfsmäßige Unterkunft, sondern massiv u. dem heutigen Wohnstandard entsprechend – vor ca. 1 Jahr noch von Offizieren der amerikan. Armee genutzt. • Einspruch gegen geplanten Abriss (nach möglicher Zwischennutzung) – sollen erhalten u. dauerhaft günstig vermietet werden. Abriss u. Neubebauung mit Tiefgarage sind nicht notwendig in diesem Gebiet. <ul style="list-style-type: none"> • Fortführung der Dr.-Rattel-Straße zur Zollnerstraße sollte als „Spielstraße“ bzw. verkehrsberuhigt erfolgen. Gleiches gilt für den neuen Bereich der Föhrenstraße 	<p>Kenntnisnahme Auf die Bezeichnung „barackenähnlich“ wird verzichtet.</p> <p>Der B-Plan-Entwurf zeigt eine zukünftige Bebauungsmöglichkeit auf, die nach einer evtl. Zwischennutzung des Bestandes realisiert werden kann. Da die Bebauung im westlichen Bereich bestehen bleibt, ist die analoge Fortführung für das östliche Gebiet städtebaulich begründet (auch hinsichtlich der bestehenden umgebenden Bebauung sowie der im städtebaulichen EUROPAN Wettbewerb aufgezeigten angrenzenden Bebauungsmöglichkeiten).</p> <p>Verkehrsregelungen sind nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Der Bereich Föhrenstraße zur Zollnerstraße ist (seit jeher) Bestand.</p>

		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			entlang des Spielplatzes und Parks zur Zollnerstraße.	