

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2014/0791-15</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      05.03.2014</p> <p>Referent:                    Hinterstein, Christian</p> <p>Amtsleiter:                Lang, Harald</p> <p>Sachbearbeiter:         Schenk, Alexander</p>						
<p><b>Bebauungsplan Nr. 249 für das Gebiet MUNA, Schießplatz und Umgriff / "Gewerbepark Geisfelder Straße" - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB</b></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>18.03.2014</td> <td>Konversionssenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	18.03.2014	Konversionssenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
18.03.2014	Konversionssenat	Entscheidung					

## 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. 21 ha für eine gewerbliche Nutzung unter Umständen entwickelbar. Auf städtischen Flächen stehen davon gerade ca. 7 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.

Im vorliegenden Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Bamberg wird die Fläche der MUNA als Vorranggebiet zur Absicherung der Gewerbeansiedlungspotentiale der Stadt betrachtet und entsprechend bewertet. Dabei kann eine Nettofläche von voraussichtlich rund 80-100 Hektar als künftiges Potential entwickelt werden, ohne dass dabei negative Auswirkungen oder Beeinträchtigungen in den benachbarten Landschaftsräumen zu einem dauerhaften Verlust dieser Grün-Potentiale führen würden. Fauna und Flora können ebenfalls durch eine höherwertige Unterschutzstellung langfristig geschützt werden, ein grünes Band entlang der Stadtkante im Bamberger Osten bis hin zur BAB 73 und darüber hinaus in Fortsetzung im gemeindefreien Gebiet Hauptsmoorwald erscheint möglich und könnte durch entsprechende Vernetzung den Naturhaushalt stärken.

Das Plangebiet ist bereits durch eine Bundesstraße (B 22) und zwei Autobahnzubringer (BAB 73 Südkreuz und Pöfeldorf) 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 wären entsprechend den Anforderungen der neuen Gewerbetriebe bedarfsgerecht und flexibel möglich.

## 2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes Bamberg. Es umfasst vornehmlich die im Flächennutzungsplan (Teilplan Art der Nutzung) als „Sonderbaufläche Bund“ gekennzeichneten und bisher von den US-Streitkräften genutzten Areale MUNA und Schießplatz, im östlichen Bereich Teilbereiche der Staatsforsten und im westlichen Bereich Teilflächen des bestehenden Gewerbegebietes Gutenbergstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt 206,87 Hektar und schließt die folgenden Flurnummern mit ein:

Fl. Nrn. 43/2 (Teilbereich), 44 (Teilbereich), 4447/2 (Teilbereich), 4444/5, 4444/6, 4444/7, 4444/9, 4447/15 (Teilbereich), 4445 (Teilbereich), 4594/14, 4594/15, 4594/93, 4594/108, 4594/116 (Teilbereich), 4594/120, 4594/129, 4594/130, 4594/131 (Teilbereich), 4594/132, 4594/140, 4594/149, 46/3, 46/4, 47/2, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/11, 47/12, 47/13, 47/19, 58/1, 58/3 (Teilbereich), 58/5, 58/6, 63, 63/2, 63/4, 63/6 (Teilbereich), 63/8 (Teilbereich), 63/9, 63/10, 63/12, 63/14, 63/15, 64/2, 66/2, 66, 66/3, 69/3, 63/5, 84/1 (Teilbereich), 85/2, 86/2, 89/2, 91/2

Das Gebiet der MUNA wurde bis auf wenige Gebäude bereits von den US-Streitkräften an die Bundesrepublik Deutschland übergeben, eine Übergabe des Schießplatzes an den Bund steht im Frühjahr bzw. Sommer 2014 bevor. Somit erlangt die Stadt Bamberg für diese Bereiche zeitnah die kommunale Planungshoheit.

## 3. Planerische Vorgaben und Absichten

Der Schutzstatus des Naturschutzgebietes MUNA und des Landschaftsschutzgebietes Hauptsmoorwald sollen erhalten bleiben. Es ist zu prüfen, ob Vorgaben aus Regional- oder

Landesplanung sowie kommunale Fachplanungen dem Vorhaben entgegenstehen. 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 ins Eigentum der Stadt Bamberg überführt werden. Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Stadt Bamberg.

Im Bereich Gutenberg- und Strullendorfer Straße bestehen die Bebauungspläne Nr. 428 A und Nr. 428 F sowie südlich des Berliner Rings die Bebauungspläne Nr. 344 C und 344 D, die innerhalb des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes Nr. 429 überplant werden.

#### 5. Planungsziele und weiteres Vorgehen

In dem anlaufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 429 werden die umweltrelevanten Belange ermittelt, geprüft und bewertet. Anpassungen in Detailbereichen des anvisierten Geltungsbereiches werden erfolgen, eine innere Erschließungsstruktur und Parzellierung nach den Anforderungen der Wirtschaftsförderung und des Immobilienmanagements konzipiert sowie Gutachten aus den Bereichen Hydrologie und Geologie, Lärmschutz, Altlasten und Ent-Munitionierung eingeholt. Dies geschieht in enger Verzahnung und Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als derzeitiger Grundstückseigentümerin größerer Teilbereiche. 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 Überprüfung 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. So können voraussichtlich ca. 80-100 Hektar Fläche für gewerbliche Nutzung generiert und damit eine nachhaltige Zukunftssicherung des Gewerbebestandes Bamberg erreicht werden.

## **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Konversionssenat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 429 für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.03.2014 abgegrenzte Gebiet.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	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: Bebauungsplan „Gewerbepark Geisfelder Straße“

#### Verteiler:

**Mitglieder des Stadtrates**  
**Amt 10-Sitzungsdienst**

Bamberg, 6. März 2014  
Referat für Zentrale Steuerung, Personalwesen  
und Konversionsmanagement

Christian Hinterstein  
Berufsm. Stadtrat

Amt für strategische Entwicklung  
und Konversionsmanagement

Harald Lang

gez.

Alexander Schenk