

251 K

Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan

Konzept

für den Bereich „Am Sendelbach 15“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

zum Plan vom 05.12.2023

I. Planungsbericht

1. **Anlass der Planung**

Anlass für das Bebauungsplanverfahren Nr. 251 K „Am Sendelbach 15“ ist die geplante Verlagerung des Bamberg Service - Abteilung Grünanlagen in das ehemalige Bundessortenamt in der Südflur sowie der Neubau von Erweiterungsgebäuden. Derzeit sind die Funktionseinheiten der Abteilung Grünanlagen über das ganze Stadtgebiet verteilt und die Räumlichkeiten in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Neben der Abteilung Grünanlagen soll auch ein Teil der Straßenreinigungskräfte am neuen Standort untergebracht werden und auch für den Winterdienst soll der neue Betriebshof eine wichtige Rolle spielen.

Bereits 2018 wurde das Gelände des ehemaligen Bundessortenamtes Am Sendelbach 15 durch die Stadt von der BIMA erworben (VO/2018/1648-23). Im April 2023 erteilte der Bau- und Werkssenat die baurechtliche Genehmigung für den Umbau der Bestandsgebäude (VO/2023/6461-62). Der Umbau des ehem. Bundessortenamts samt Erweiterung wurde jüngst am 20.09.2023 im Bau- und Werkssenat behandelt (VO/2023/6872-BS) und über den Umfang und das Konzept der Erweiterung berichtet. Die Erweiterung sieht den Neubau von zwei Maschinenhallen, eine Wasch- und Funktionshalle, eine Salzhalle, Materialboxen für Schüttgüter, Rangier- und Funktionsflächen, Stellplätze sowie Außenbereiche für die Mitarbeiter:innen vor. Die genaue Anordnung der Gebäude wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Für die Genehmigung der Erweiterungsgebäude ist ein Bebauungsplanverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes (VO/2023/7170-61) erforderlich, da sich die geplanten Gebäude im Außenbereich im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft befinden. Der Geltungsbereich schließt auch die gemäß Rahmenplan geplante öffentliche Erschließungsstraße von der Forchheimer Straße mit ein, welche auch den geplanten Neubau des Ausbildungszentrums der Handwerkskammer (HWK) erschließt.

Die Hauptzufahrt soll zukünftig nicht mehr über die Straße „Am Sendelbach“ erfolgen, da gemäß der sogenannten „Entwicklungsperspektive Bamberg Süd“ die Achse entlang des Main-Donau-Kanals als Grün- und Freizeitachse gestärkt werden soll. Die Erschließung soll zukünftig über eine neue Straße von der Forchheimer Straße und der Galgenfuhr erfolgen, welche an die Straße „In der Südflur“ anbinden. Die Umsiedlung der Abteilung Grünanlagen stellt den ersten Schritt in der Entwicklung der Flächen in der Südflur dar.

Am 9. und 10. November 2023 hat die Preisgerichtssitzung des Architektenwettbewerbs für das Bildungszentrum der Handwerkskammer für Oberfranken (HWK) an der Forchheimer Straße stattgefunden. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren zur Realisierung des Vorhabens der HWK soll 2024 beginnen.

2. **Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 251 K wird mit integriertem Grünordnungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Hierfür ist im nächsten Verfahrensschritt auch eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Aufgrund des Gebotes des § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, muss der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich über ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Für beide Verfahren sind jeweils zwei Beteiligungsschritte vorgesehen.

3. Ausgangssituation

3.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der „Südflur“ im südöstlichen Stadtgebiet von Bamberg westlich der Forchheimer Straße und östlich des Main-Donau-Kanals. Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 4407, 4407/1, 4405 (Teilbereich), 4406 (Teilbereich) und 4406/14 (Teilbereich) und hat eine Größe von ca. 20.700 m². Das Gelände des ehemaligen Bundessortenamtes wurde in den vergangenen Jahren zeitweise als Corona-Testzentrum genutzt.

Die angrenzenden Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich schließen sich die Anbauflächen der bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) an. Südlich befinden sich die Betriebs- und Lagerflächen eines Straßenbau-Unternehmens und östlich ein Gartenbau-Unternehmen und weiter östlich die BROSE-Arena samt Parkplatz.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsberich des Bebauungsplanes Nr. 251 K

Das Gelände des ehem. Bundessortenamts ist derzeit über die Straße „In der Südflur“ und über eine schmale Stichstraße von der Straße „Am Sendelbach“ aus erschlossen. Die schmale Stichstraße von der Straße „Am Sendelbach“ soll zukünftig nur noch vorübergehend genutzt werden und nicht als Hauptzufahrt dienen.

3.2 Planerische Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan stellt der Teilplan ‚Art der Nutzung‘ den Bereich des ehem. Bundessortenamts als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Forschungseinrichtung dar. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zu allen Seiten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Der Teilplan ‚Landschaftsplan‘ des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich als Landwirtschaftliche Fläche und Beregnungsfläche für den Erwerbsgartenbau dar, ebenso die umliegenden Flächen bis zur Forchheimer Straße. Der Gebäudebestand ist als Gemeinbedarfseinrichtung - Forschungseinrichtung dargestellt. Südwestlich des Plangebiets verläuft der regionale Grünzug entlang des Main-Donau-Kanals.

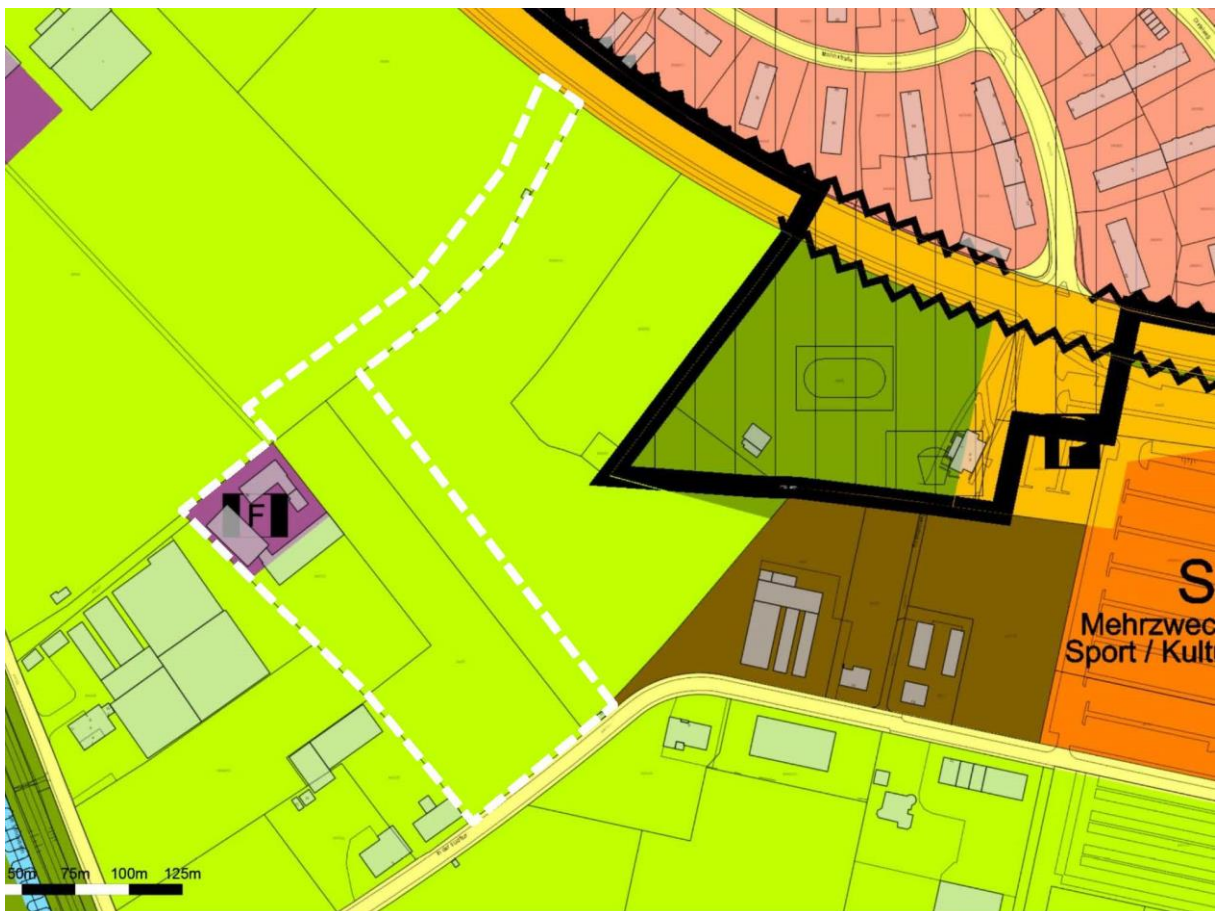


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg, Teilplan Art der Nutzung

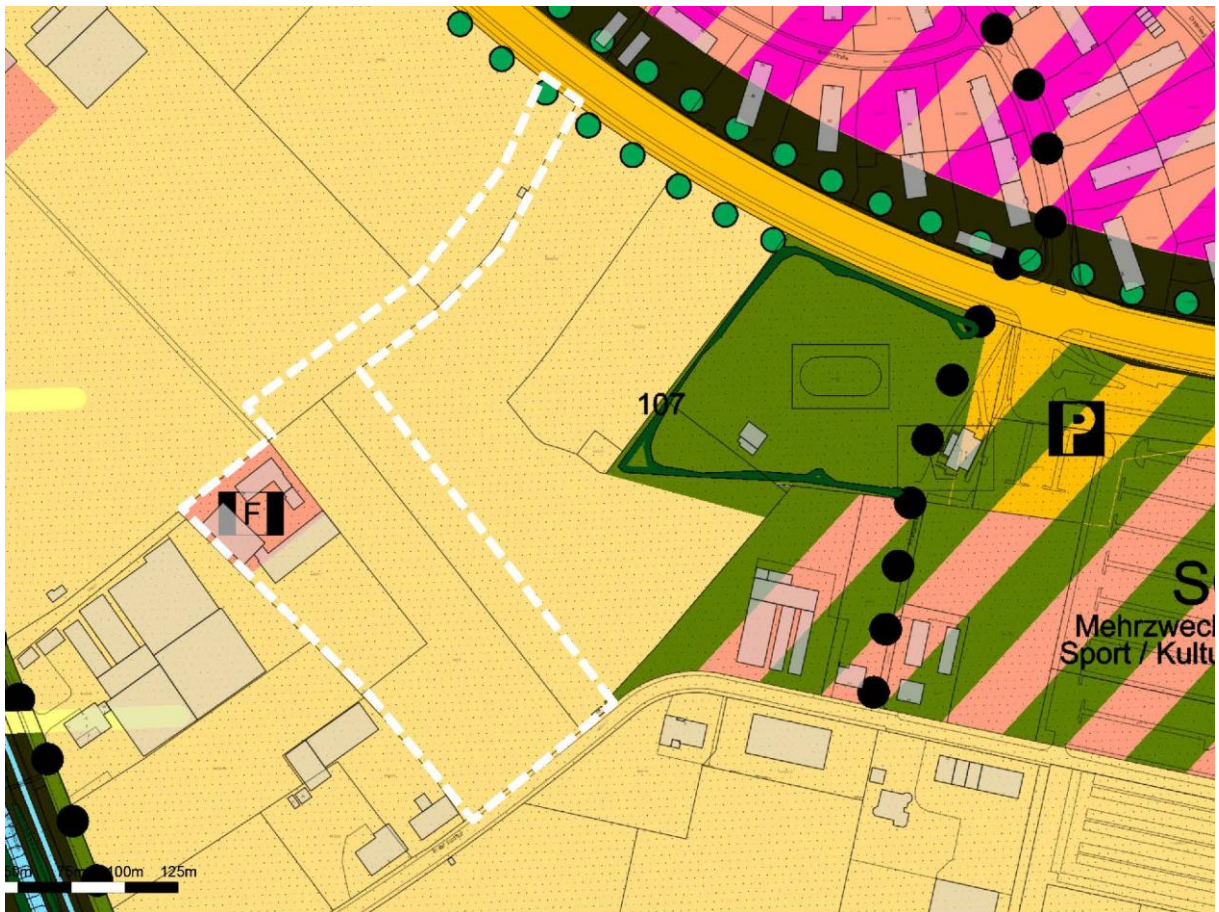


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg, Teilplan Landschaftsplan

3.3 Rechtliche Ausgangslage

Innerhalb des Geltungsbereichs ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Südlich des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan Nr. 251 E (Rechtskraft 1994) Flächen zur Errichtung von Kleingärten fest. Der Bebauungsplan 251 F (Rechtskraft 1999) weist nördlich der Straße „In der Südflur“ ein Sondergebiet für eine Mehrzweckhalle und einen öffentlichen Parkplatz aus. Das Bebauungsverfahren Nr. 251 G, das auf die Entwicklung eines Messe- und Ausstellungsgeländes in Ergänzung zur Mehrzweckhalle abzielte, wird nicht mehr weiterverfolgt. Der Baulinienplan Nr. 251 A von 1960, der den Straßenverlauf der Südflur und Gärtneranwesen festsetzt, wurde vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof für funktionslos und damit für unwirksam erklärt.

Südlich der Straße „In der Südflur“ liegt der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 251 I der die Errichtung eines BHKWs mit Hackschnitzelanlage der Stadtwerke vorsieht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden wurde Ende 2021 durchgeführt. Derzeit wird das technische Konzept durch die Stadtwerke überarbeitet und dann das Verfahren fortgeführt.

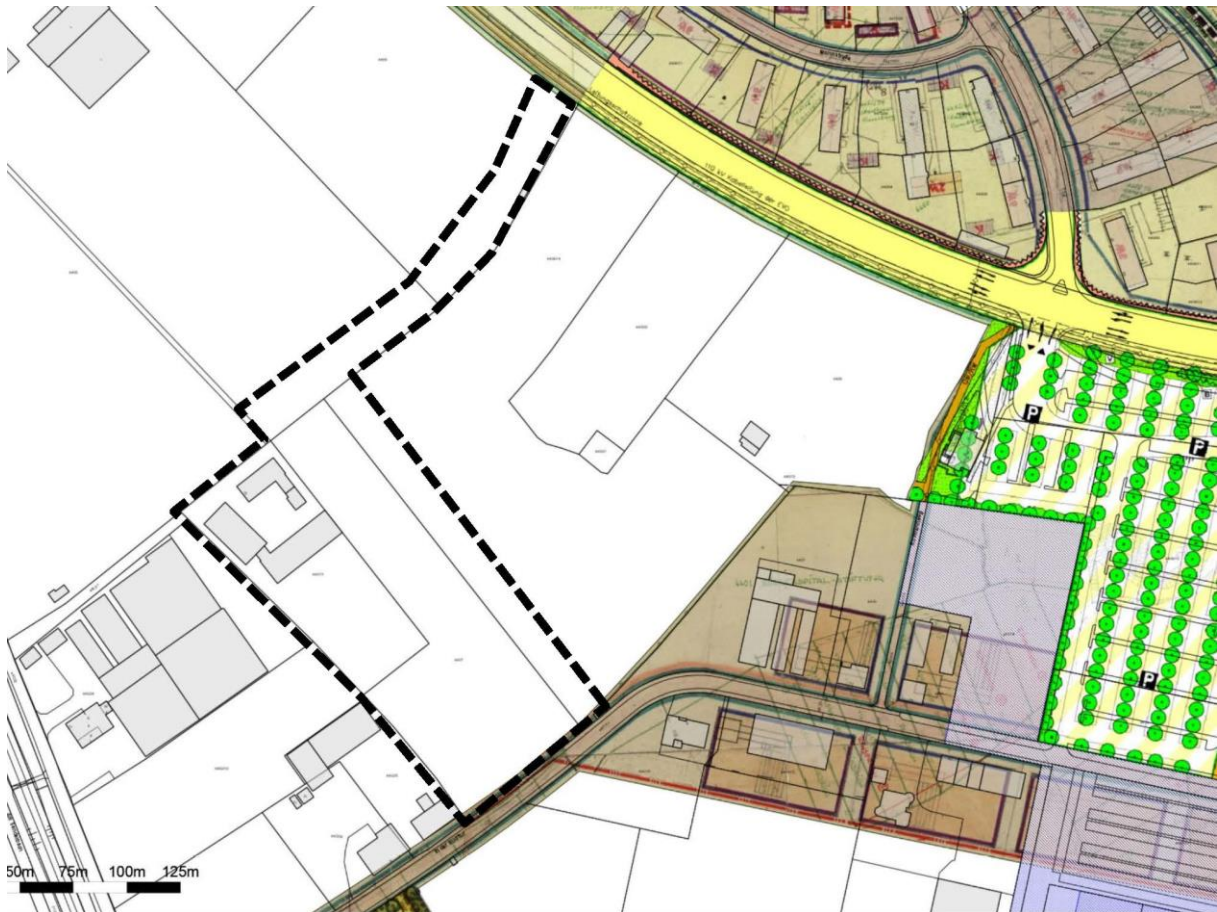


Abb. 4: Auszug geltende Bebauungspläne in der Südflur

3.5. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des ehemaligen Bundessortenamts Fl. Nr. 4407/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Bamberg. Die für die Erweiterung des Gartenamts angedachte Fl. Nr. 4407 ist im Eigentum der Bürgerspital-Stiftung Bamberg. Ebenso der für die neue Erschließung erforderliche Grundstücksteil der Fl. Nr. 4406 an der Forchheimer Straße. Der weitere Straßenverlauf führt über die Fl. Nr. 4405, welche sich im Eigentum des Freistaats Bayerns befindet. Der Teilbereich der Fl. Nr. 4406/14 ist im Eigentum der Handwerkskammer für Oberfranken.

4. Entwicklungsperspektive Bamberg Süd

Die vom Stadtplanungsamt 2021 erarbeitete „Entwicklungsperspektive Bamberg Süd“ gliedert den Bereich Bamberg Süd in verschiedene Nutzungsschwerpunkte um bereits geplante und vor allem auch künftige Vorhaben sinnvoll zu platzieren und somit eine geordnete räumliche Entwicklung zu gewährleisten.

Neben Flächen für eine zukünftige bauliche Entwicklung entlang der Forchheimer Straße und südlich des Münchner Rings werden auch nicht bebaubare Flächen definiert. Die Entwicklungsperspektive sieht eine Stärkung der Grün- und Freizeitachse bzw. des regionalen Grünzugs entlang des Main-Donau-Kanals vor.

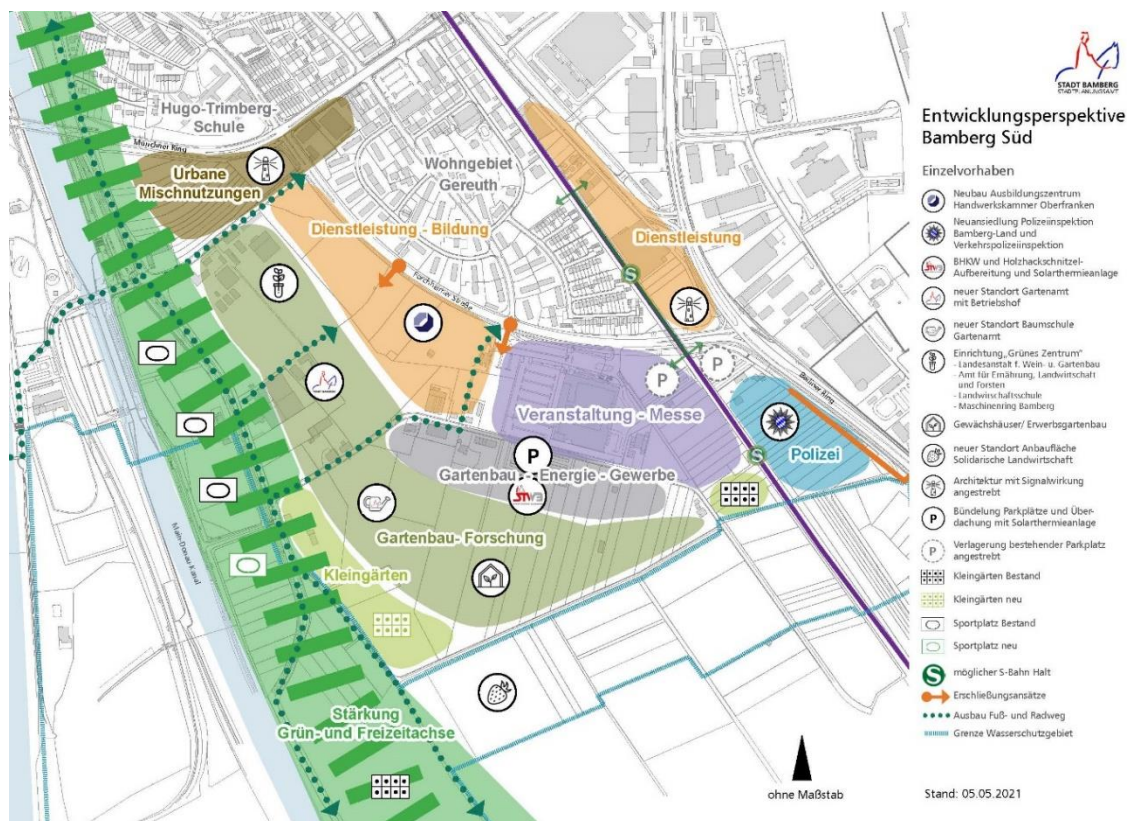


Abb. 5: Entwicklungsperspektive Bamberg Süd (2021)

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung soll zukünftig über zwei Abzweige von der Forchheimer Straße aus erfolgen, so dass die Grün- und Freizeitachse entlastet wird und die Straße „Am Sendelbach“ vorrangig dem Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht. Der eine Abzweig soll in Verlängerung der Gereuthstraße auf die Straße „In der Südflur“ durchbinden. Der andere Abzweig soll zur Erschließung des HWK-Vorhabens errichtet werden und auch den neuen Standort des Gartenamts andienen.



Abb. 6: Geplante Straßenerschließung Bamberg Süd (2023)

Mit dem Ausbildungszentrum der HWK und der Verlagerung des Bamberg Service - Abteilung Grünanlagen werden neben der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) weitere Flächen für den Gemeinbedarf in der Südflur verortet. Südlich der Brose-Arena und an der Straße "In der Südflur" sieht die Entwicklungsperspektive Bamberg Süd gewerbliche Bauflächen vor. In diesem Bereich soll auch das BHKW der Stadtwerke platziert werden.

Die Entwicklung der Südflur wird auch in dem ersten Plankonzept zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes abgebildet werden, das im ersten Quartal 2024 vorliegen soll. Da es sich bei den Vorhaben des Bamberg Service und der Handwerkskammer jedoch um Planungen mit konkretem Zeitplan handelt werden diese Bereiche vorab durch zwei Bebauungsplanverfahren mit paralleler Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt.

5. Planungskonzept

Die Haupteerschließung des Bamberg Service – Abteilung Grünanlagen soll zukünftig von der Forchheimer Straße aus erfolgen. Hierfür sieht der Bebauungsplan gemäß der Entwicklungsperspektive Bamberg Süd eine neue Erschließungsstraße von der Forchheimer Straße aus vor, welche eine L-förmige Anbindung an die Südflur herstellt. Diese Straße ist auch für die zukünftige Erschließung des angrenzenden Neubaus der Handwerkskammer erforderlich.

Der zukünftige Standort der Abteilung Grünanlagen wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ ausgewiesen. Das Baufeld umfasst die Bestandsgebäude und sieht auch Erweiterungsflächen vor. Die Anordnung von Stellplätzen ist innerhalb der Baurahmen zulässig. Die Flächen für Stellplätze samt deren Zufahrten sind in die Grundfläche mit einzurechnen. Die GRZ beträgt 0,8. Maximal sind zwei Geschosse zulässig. Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist von einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auszugehen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen in einer privaten Grünfläche an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs angeordnet werden. Der genaue Bedarf ist im weiteren Verfahren im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln. Voraussichtlich sind zusätzlich noch externe Ausgleichsflächen erforderlich. Zur Eingrünung des Grundstücks sind Baumpflanzungen festgesetzt.

Im Bereich der zukünftigen Straßeneinmündung in die Straße „In der Südflur“ befindet sich eine Trafostation, die in Richtung süden verschoben werden muss.

6. Umweltbelange

Im regulären Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB ist eine Prüfung der Umweltbelange, inklusive eines Umweltberichtes erforderlich. In diesem muss aufgezeigt werden, wie sich die beabsichtigte Planung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung sowie Mensch und Gesundheit auswirkt. Die Untersuchung wird im weiteren Verfahren von Bamberg Service in Auftrag gegeben und liegt dann im nächsten Verfahrensschritt der Veröffentlichung gem § 3 Abs. 2 BauBG mit öffentlicher Auslegung vor.

7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Durch eine spezielle artenschutzfachliche Prüfung (saP) muss überprüft werden, ob geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden sind.

Die saP wurde vom Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH (Bayreuth) für das zukünftige Grundstück der Abteilung Grünanlagen bereits in der Vegetationsperiode 2022 durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet, dem Gelände des ehemaligen Bundessortenamtes in Bamberg, Am Sendelbach 35, wurden im Jahr 2022 an saP-relevanten Arten einige in oder unter Gebüsch brütende Vogelarten ermittelt. Offene Bodenstellen oder sandige Stellen fehlen. Für Zauneidechsen ist das UG kein geeignetes Habitat. Nester der Haselmaus wurden nicht gefunden.

Das Planungsvorhaben führt nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzes, wenn spezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen nicht vor:

V1: Durchführung von erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit dieser Vogelart (nicht von Anfang März bis Ende August). Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

Durchführung von erforderlichen Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (nicht von Anfang März bis Ende Juli), d.h. Beginn der Baumaßnahmen also vor März oder ab Anfang August. Da – beim gegenwärtigen Planungsstand – Gehölze (Gebüsch, Baumhecke) auf der Westseite der Planungsfläche nicht entfernt werden, sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

Das Gutachten ist Gegenstand der Unterlagen. Im weiteren Verfahren muss noch eine Untersuchung im Bereich der geplanten Straßenverkehrsflächen erfolgen.

8. Immissionsschutz

Ob die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung erforderlich ist, wird im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geklärt werden.

9. Flächennutzungsplan

Aufgrund des Gebotes des § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, muss der seit dem 06. Dezember 1996 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bamberg rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich über ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Stadtplanungsamt Bamberg
05.12.2023