

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Ehemaliges Bundeswehrgelände mit Kasernenbereich der Stadt Ebern, Landkreis Haßberge

1. Einleitung
2. Ziel des Bebauungsplanes
3. Verfahrenablauf
 - 3.1 Aufstellungsbeschluss
 - 3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
 - 3.3 Behandlung und Beratung der Stellungnahmen mit Würdigung und Abwägung
 - 3.4 Öffentliche Planauslegung
 - 3.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
 - 3.6 Behandlung und Beratung der Stellungnahmen mit Würdigung und Abwägung aus der 2. Offenlegung
4. Beurteilung der Umweltbelange
5. Planungsalternativen
6. Zusammenfassung

1. Einleitung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan für das „Ehemaliges Bundeswehrgelände mit Kasernenbereich“ der Stadt Ebern eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese soll aufzeigen, aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften und in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden und wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden. Außerdem soll dargelegt werden, warum die Planung in der erfolgten Art und Weise nach den in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Der Standortbereich Ebern wurde zum 30.09.2004 aufgelassen. Der Bundeswehrstandort Ebern ist aufgelöst. Die Truppen sind abgezogen worden und der Gebäudebestand der ehemaligen Balthasar-Neumann-Kaserne samt Übungsplatz soll einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden. Dabei gilt es, auf dem Areal eine wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung zu realisieren. Erste städtebauliche Untersuchungen wurden bereits seit dem Bekanntwerden der geplanten Auflösung des Standortes in den Jahren 2001 und 2002 eingeleitet.

Nach umfassenden Recherchen und Vorüberlegungen wurde auf der Grundlage einer Standort- und Flächenpotenzialanalyse zusammen mit den Bürgern, der g.e.b.b. mbH, Köln, Vertretern der Wirtschaft, Behörden und Projektentwicklern ein Konzeptansatz erarbeitet, der es erlaubt, auf dem Areal ein Fahrsicherheitszentrum mit ergänzender Freizeitnutzung zu entwickeln. Grundidee dieser Kombination ist die Verknüpfung der Themenfelder „Auto/Motor/Sport“, „Natur + Technologie“ sowie „Bil-

dung und Forschung“ hin zu einem attraktiven Gesamtkonzept, in dessen Mittelpunkt die Symbiose von Schulungseinrichtungen zur Fahrsicherheit, Auto- und Feizeitsport sowie Natur- und Umweltschutz steht. Die fortgeschriebene Flächennutzungsplanung sieht daher Sonderbauflächen für Fahrsicherheit und Freizeitnutzung auch im Off-Road-Bereich vor. Die bestehenden Gebäude sollen der Unterkunft und Beherbergung dienen. Gastronomie- und Büroflächen sollen entstehen. Die vorhandenen Werkstatt-, Garagen und Magazingebäude im technischen Bereich der Kaserne sollen entsprechend ihrer Konzeption weiterhin gewerblich genutzt werden. Die vorhandenen Strukturen insgesamt sollen soweit als möglich in das Nachfolgekonzept überführt werden. Der in die Planung einbezogene Standortübungsbereich soll in den bestehenden Waldflächen aufgewertet und optimiert werden. Grünlandflächen mit besonderer ökologischer Funktion sind festgesetzt, um den schutzwürdigen Belangen der vorhandenen Flora-Fauna-Habitate gerecht zu werden. Die festgesetzten Sonderbauflächen lassen im Bereich der Kaserne gleichzeitig allgemein zulässige Wohn- und Geschäftsnutzungen nebeneinander zu, um damit auch allen zukünftig zu erwartenden Bedürfnissen einer möglichen alternativen Nutzung gerecht zu werden.

3. Verfahrensablauf

3.1 Aufstellungsbeschluss

Zur nachhaltigen rechtlichen Sicherung der Bauleitplanung hat der Stadtrat Ebern am 15.12.2005 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Bundeswehrgelände beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2006 bekannt gemacht.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ab der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, außerdem durch eine Bürgerversammlung vom 28.07.2006 und im nachfolgenden Zeitraum bis zum 28.08.2006 ermöglicht. Die Behördenbeteiligung und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls in vorstehendem Zeitraum ermöglicht. Das Scoping wurde mit den zu beteiligenden Fachbehörden außerdem frühzeitig am 16.05.2006 durchgeführt.

3.3 Behandlung und Beratung der Stellungnahmen mit Würdigung und Abwägung

Die aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und dem Scoping eingegangenen Anregungen und vorgetragenen Aspekte wurden im Stadtrat Ebern am 12.10.2006 beraten und gewertet. Soweit für notwendig erachtet, wurden die Anregungen für die Planung berücksichtigt und auf der Grundlage des Beschlusses zu TOP 92/2006 vom 12.10.2006 mit in den Auslegungsprozess einbezogen.

3.4 Öffentliche Planauslegung

Die erste öffentliche Auslegung der Planung und Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.10. - 23.11.2006 statt. Hierauf wurde mit amtlicher Bekanntmachung vom 13.10.2006 hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unter Vorlage der Planung mit Schreiben vom 17.10.2006 von der öffentlichen Auslegung der Planung unterrichtet. Die Planunterlagen samt Umweltbericht und Grünordnungsplan sind wäh-

rend dieses Zeitraumes zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Das Bauleitplanverfahren wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

Einwendungen aus der ersten öffentlichen Auslegung richteten sich vor allem gegen die befürchteten Lärmemissionen, die sich in Folge der Nutzung der Flächen ergeben könnten, wenn die bauleitplanerisch zugelassenen Festsetzungen realisiert sein würden. Weiterhin gab es Befürchtungen im Hinblick auf die angenommenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensräume“, „Boden“, „Klima“, „Luft“, „Wasser“, „Mensch“, „Landschaftsbild“ sowie der FFH-Habitate. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter in diesen Lebensräumen wurde befürchtet. Aber auch wirtschaftliche Aspekte wurden von Seite der Einwender angesprochen und das Erfordernis der Planung angezweifelt.

Der Stadtrat Ebern hat die vorgebrachten Einwendungen in seiner Sitzung am 24. und 25.10.2007 beraten, gewertet und gewichtet. Der Abwägungsbeschluss wurde den jeweiligen Einwendern und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange unter Zuleitung des Beschlussbuchauszuges zu TOP 140/2007 samt Abwägungsberatung / Entscheidungsprotokoll mit Verwaltungsschreiben vom 22.02.2008 zugeleitet.

3.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Stadtrat Ebern hat am 24.04.2008 zu TOP 55 die Planänderung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung der geänderten Planung samt Begründung, Grünordnung und Umweltbericht beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung der Planänderung wurde am 20.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bestimmt, dass Einwendungen in der Zeit vom 02.06. – 02.07.2008 nur zu den geänderten Teilen der Planung samt Begründung, Grünordnung und Umweltbericht vorgebracht werden können.

Die vorgebrachten Einwendungen richteten sich wiederum gegen die aus der umgesetzten Planung zu erwartenden Lärmemissionen und zu Bedenken und Befürchtungen im Hinblick auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensräume“, „Boden“, „Klima“, „Luft“, „Wasser“, „Mensch“, „Landschaftsbild“ sowie der „Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“. Die Beeinträchtigung dieser Schutzgüter wurde befürchtet, vor allem von Seiten des Naturschutzes und einiger Bürger, aber auch die wirtschaftliche Notwendigkeit und das Erfordernis dieser geänderten Planung wurden in Frage gestellt.

Die im Bebauungsplan erarbeitete Ausgleichsbilanzierung für das beispielhafte Nutzungskonzept und die Einbeziehung und beschlussmäßige Berücksichtigung der

- zwingenden Gründe des öffentlichen Wohls und des überwiegenden öffentlichen Interesses,
- des günstigen Erhaltungszustandes und dass
- kein anderweitiger zufriedenstellender alternativer Planungsansatz gegeben ist,

wurden nach den Forderungen der Fachbehörden detailliert erarbeitet, vorgetragen und beschlussmäßig behandelt.

3.6 Behandlung und Beratung der Stellungnahmen mit Würdigung und Abwägung aus der 2. Offenlegung

Die eingegangenen Anregungen und Aspekte wurden im Stadtrat Ebern am 23.10.2008 beraten, gewertet und soweit für notwendig erachtet, auf der Grundlage des Beschlusses zu TOP 176/2008 vom 23.10.2008 in der Planung berücksichtigt und eingearbeitet. Den Behörden und den Einwendern wurde das Ergebnis der Beratung mit Schreiben vom 20.07.2009 mitgeteilt. Die Planunterlagen samt Abwägungsprotokoll sind in der Verwaltung einsehbar.

4. Beurteilung der Umweltbelange

Die Ausweisung von Sondergebieten für Fahrsicherheit und Freizeitnutzung auf dem ehemaligen Bundeswehrréal stellt nach der Einschätzung der Fachbehörden einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Um diesen Eingriff auszugleichen, wurden den gesetzlichen Vorgaben entsprechend, umfassende Vermeidungsfragen geprüft und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Dort wo der Ausgleich nicht erfolgen kann, (auf den Umweltbericht der Begründung zur Planänderung wird verwiesen), wurden gemäß dem Ausgleichskonzept 65 ha zusätzliche naturschutzwirksame Flächen in Form von Wald und Grünland mit besonderer ökologischer Bedeutung und Funktion geschaffen, die auf der Ebene des Bebauungsplanes in Umsetzung angedacht sind. Der geplante Eingriff ist in seiner Gesamtheit nach der Einschätzung der Naturschutzseite als erheblicher Eingriff zu bewerten, da FFH-Lebensraumtypen und Charakterarten von FFH-Lebensraumtypen durch den geplanten Eingriff betroffen sein können, die mit dem durch die verwirklichte Planung möglichen Eingriff eine Entwertung erfahren können. Es können Arten nach Anhang II und Anhang IV der FFH-Lebensraumtypen sowie streng geschützte Tierarten vor allem durch Lärmemissionen beeinträchtigt sein. Die Wahrscheinlichkeit der Tötung von Individuen der Arten nach Anhang II und IV ist nicht auszuschließen. Die Realisierung des Parks für Fahrsicherheit und die Off-Road-Nutzung der Straßen bedarf daher einer Befreiung, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Zuge der konkreten Genehmigungsplanung zu beantragen ist. Die für die Planung erforderliche Führung des Nachweises der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die Prüfung zumutbarer Alternativen und die Minimierung des Eingriffs-, sowie die Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, um den Zustand des FFH-Gebietes dauerhaft zu erhalten, ist in den planlichen und textlichen Festsetzungen, außerdem in der Begründung zur Planung, der Grünordnung und dem Umweltbericht ausführlich berücksichtigt und erläutert.

Diese Notwendigkeit und das Erfordernis dieser Planung wird gesehen, weil mit dieser den tiefgreifenden wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen des mit dem Truppenabzug verbundenen Strukturwandels in der Stadt Ebern entgegengetreten werden soll. Die Konversion der ehemaligen Bundeswehrliegenschaften ist dabei die größte Herausforderung der Stadt Ebern in der Neuzeit, weil diese den durch den Truppenabzug ausgelösten Zentralitätsverlust und die Kaufkraftabschöpfung ausgleichen muss. Dies kann nur erfolgen, wenn es, auch unter den Gesichtspunkten demographischer Aspekte, gelingt, rasch eine städtebauliche Neuordnung, planlich zu sichern und auch umzusetzen.

Die Belange des Lärmschutzes wurden umfassend untersucht. Ein beispielhaftes Nutzungskonzept wurde ausgearbeitet und den Emissionsberechnungen zugrunde gelegt. Im Hinblick auf die betroffenen Schützgüter und die Artenvielfalt wurden um-

fassende Untersuchungen und Kartierungen vorgenommen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind in Bauleitplanung zum Bebauungsplan vorgesehen.

Das Landesamt für Umwelt wurde beteiligt, und die aufgeworfene Problematik der Geräuschemissionen umfassend geprüft und bewertet.

Bei der Ausweisung der Module ist den zu würdigenden Belangen aus Planung und Zielsetzung sowie den sich hieraus ergebenden Maßnahmen für Natur- und Lärmschutz bei Umsetzung der Planung in angemessener Weise Rechnung getragen.

5. Planungsalternativen

Bereits mit dem Truppenabzug im Jahr 2004 wurden umfassende Überlegungen angestellt, das ehemalige Bundeswehrrreal einer wirtschaftlich sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Erste Ansätze waren, Wohn-, Gewerbe- bzw. Mischgebietsnutzungen. Ein Bedarf für solche Alternativen ist jedoch in der Stadt Ebern nicht vorhanden.

Die Verbindung von „Auto/Motor/Sport“, „Natur+Technologie“ sowie „Bildung und Forschung“ hin zu einem attraktiven Gesamtkonzept, das mit der Planung in den Bereich Fahrsicherheit und Freizeitnutzung auch im Off-Road-Bereich abzielt, wird als vernünftige Planung gesehen. Dabei soll aber gleichzeitig für die vorhandene Bebauung in der Kaserne eine gemischte Vielfalt baulicher Nutzungen auch für die Bereiche Natur, Forschung, Präsentation und Innovation zulässig sein, die nach Abwägung aller in betracht kommenden bedarfsorientierten Sachlagen der vorstehend aufgeführten Planalternativen nur geringe negative Umwelteinwirkungen erwarten lässt. Diese können durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen auch zu einer Aufwertung in naturschutzfachlicher Hinsicht führen. Die Stadt Ebern hat sich dabei seit der Auflösung des Bundeswehrraums mit möglichen Planalternativen beschäftigt. Andere Planansätze einer bedarfsorientierten Verwertung des gesamten Areals sind im Zuge des Planungsprozesses nicht erkennbar gewesen. Insbesondere wird mit der aus der Planung zulässigen Off-Road-Nutzung die Einbeziehung der Verwertung des ehemaligen Standortbereiches planlich gesichert.

6. Zusammenfassung

Die formalen und materiellen Vorgaben der Bauleitplanung wurden beachtet und das Verfahren normenkonform durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde aus der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes entwickelt. Die Planunterlagen für den Bebauungsplan wurden am 20.07.2009 ausgefertigt. Die Bekanntmachung der Satzung ist entsprechend den Vorgaben für die ortsübliche Bekanntmachung in der Stadt Ebern veranlasst.

Ebern, den 20.07.2009
Verwaltungsgemeinschaft Ebern
I. V. Abteilung V

J. Müller, VAer