

Fortschreibung Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept



Perspektive Ost | Bamberger Konversionen

Städtebauliches Gesamtkonzept | SEK 2015

Fortschreibung Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept

Perspektive Ost | Bamberger Konversionen

Städtebauliches Gesamtkonzept | SEK 2015

Auftraggeber / Herausgeber

Stadt Bamberg
Harald Lang, Ltd. Baudirektor
Amt für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement
Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Koordination / Verfahrensbetreuung / Planung

scheuven + wachen
netzwerk.stadtforschung, beratung und kommunikation
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und Partner GbR

Prof. Kunibert Wachten, Dipl.-Ing., M.Sc. Stefan Hartlock, Dipl.-Ing., M.Sc. Marion Stark,
B. Sc. Jonas Kleinemeier, B.Sc. Julia Tesch
Prof. Dr.-Ing. Klaus Selle, Dipl.-Ing. Sarah Ginski
Dipl.-Ing. Leonhard Valier, M.A. Nadja Christmann

Bayern.
Die Zukunft.

*Oberste Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium
des Innern,
für Bau und Verkehr*



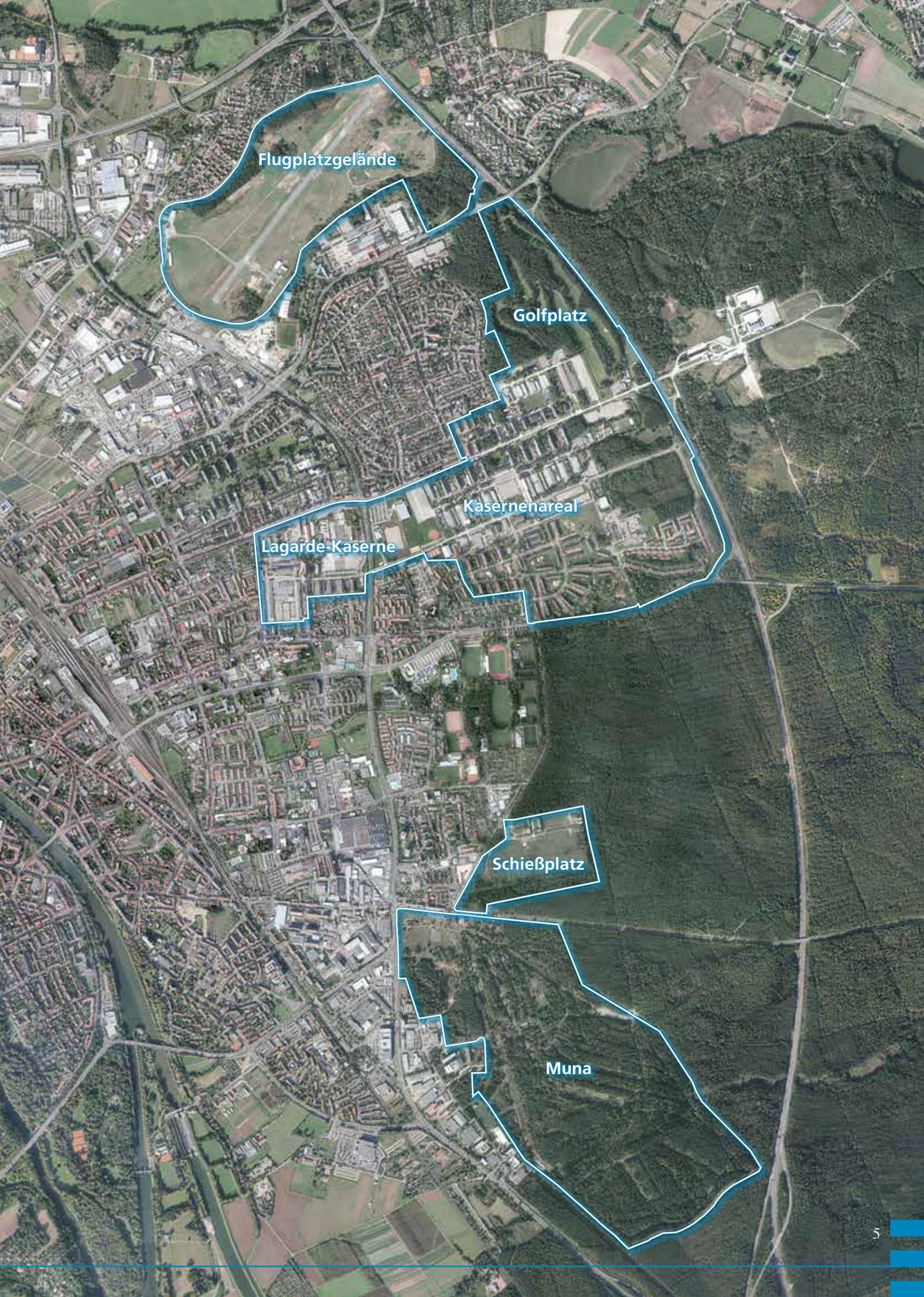
Dieses Projekt wird aus dem Bayerischen Städtebauförderprogramm, Sonderprogramm „Militärkonversion“ mit Mitteln des Freistaates Bayern gefördert.

Städtebauförderung in Oberfranken.

ISBN-Nummer: 978-3-9817820-0-4

Bamberg | Aachen | Dortmund, Dezember 2015





Flugplatzgelände

Golfplatz

Kasernenareal

Lagarde-Kaserne

Schießplatz

Muna

Inhaltsverzeichnis

Vorworte

1. Bamberger Konversionen: Eine Jahrhundertaufgabe im Dialog bewältigen	10
1.1 Perspektive Ost	10
1.2 Langfristig planen – kurzfristig handeln	11
2. Veränderte Rahmenbedingungen	14
3. Chancen für die Stadtentwicklung	16
4. Städtebauliche Handlungsfelder	18
4.1 Entwicklung des Bamberger Ostens als „Passepartout“ für die Konversion	18
4.2 „Städtebauliche Eckpunkte“ für die Entwicklung des Bamberger Ostens und die Einbettung der Konversionsmaßnahmen	20
4.3 Anforderungen an die Gewerbeflächenentwicklung im Bamberger Osten	24
4.4 Anforderungen an die Einzelhandelsentwicklung im Bamberger Osten	26
4.5 Anforderungen an die Sportflächenentwicklung im Bamberger Osten	27
5. Fokus Konversionsflächen	28
5.1 Kasernenareale: Eckpunkte für die städtebauliche Entwicklung	28
5.2 Muna und Schießplatz: Eckpunkte für die gewerbliche Entwicklung	36
6. Ausblick	40
Bildnachweis	46



Sehr geehrte Damen und Herren,

die dreiteilige Broschüre „Fortschreibung Gesamtstädtisches Städtebauliches Entwicklungskonzept“ dokumentiert den komplexen Planungsprozess zur Bamberger Konversion, der gemeinsam mit der Bürgerschaft, verschiedenen Interessensgruppen, Planern und dem Bamberger Stadtrat seit 2012 durchgeführt wurde. Das dabei erzielte Ergebnis „Zielkonzeption 2035“ ist im dialogorientierten Miteinander entstanden – was für eine solch große Aufgabe, wie die Konversion einer rund 450 Hektar großen Fläche, eine großartige Herausforderung darstellt.

Die dreiteilige Broschüre ist auch ein Beleg dafür, dass der Bürgerbeteiligungsansatz, den die Stadt Bamberg ganz bewusst gewählt hat, richtig war. Sowohl die Noch-Eigentümerin (BImA) – und später die Stadt Bamberg als neue Eigentümerin - als auch künftige Investoren haben mit dem auf verschiedensten Ebenen mehrheitlich beschlossenen Ergebnis nun eine grundlegende Planungssicherheit.

Das Besondere der vorliegenden Dokumentation ist ihr breites Spektrum: Broschüre 1 erläutert das Städtebauliche Gesamtkonzept, welches auf Grundlage der Städtebaulichen Entwicklungskonzepte aus den Jahren 2011 und 2014 erarbeitet wurde. Wie sich der Kommunikationsprozess gestaltet hat, wird in der zweiten Broschüre thematisiert. In der Broschüre 3 schließlich werden das Dialogorientierte Gutachterverfahren und die daraus resultierenden Ergebnisse und Verfahren für den weiteren Verlauf des Konversionsprozesses erörtert und der Rahmenplan Konversion vorgestellt.

Die gesamte Dokumentation spiegelt so ein – für die Größenordnung der Aufgabenstellung – sehr zügiges zweijähriges Verfahren. Es ist gut, dass es uns gelungen ist, im gesamten Prozessverlauf durch Eckpunkte und Zielmarken die Augen für die einmaligen Chancen, die die Bamberger Konversion mit sich bringt, zu öffnen. Der Bamberger Osten erhält mit der Umwandlung der ehemals militärisch genutzten Flächen eine enorme neue Aufwertung, die sich auf unsere gesamte Stadt auswirken wird und von der auch nachfolgende Generationen nachhaltig profitieren werden.

Ein neuer, attraktiver Stadtteil mit Raum für Wohnen und Arbeiten entsteht nicht von heute auf morgen. Schon jetzt aber steht fest, dass die Stadt Bamberg und ihre Bürgerschaft zukunftsorientierte Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe verstehen. Darauf bin ich als Oberbürgermeister sehr stolz.

Ich danke allen Beteiligten herzlich für ihr großes Engagement und ihren steten Einsatz hin zu einer modernen Stadtentwicklung. Die Dokumentation dieses in seiner Größenordnung und planerischen Maßstabes vorbildlichen Prozesses liegt nunmehr in dieser dreiteiligen Broschüre vor.

A handwritten signature in blue ink, which reads "Andreas Starke". The signature is written in a cursive, flowing style.

Andreas Starke
Oberbürgermeister Stadt Bamberg



Sehr geehrte Damen und Herren,

Das erste Gesamtstädtische städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK 2011) für Bamberg wurde in den Jahren 2009 bis 2010 erarbeitet. Dabei war schon absehbar, dass mit dem Truppenabzug der US-Amerikaner zu rechnen sei, jedoch lag der konkrete Zeitpunkt noch im Unklaren.

Da in Bamberg in besonderer Weise die fehlenden Dispositionsmöglichkeiten für die gesamtstädtische Siedlungsentwicklung aufgrund der geringen topographischen und gebietskörperschaftlichen Möglichkeiten zur Flächenausdehnung und der damit einhergehenden eingeschränkten Flächenverfügbarkeit ein Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum behindert, gilt es die einmalige Chance einer Konversion der militärischen Liegenschaften für die Zukunftsfähigkeit der Stadt zu nutzen.

Lautete das Gebot des SEK 2011 Innenentwicklung und wiederkehrende Transformation vorhandener Flächen so schafft das SEK 2014 mit seinem Fokus auf die großen Konversionsareale der ehemaligen Warner-Barracks - ermöglicht durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte zum 04.12.2014 - den Sprung in die Zukunft.

Somit hat die Stadt mit dem planungsrechtlichen Zugriff und dem Ankauf der Konversionsflächen die historisch einmalige Chance, ein stadtverträgliches und maßstabsgerechtes Wachstum auf 75.000 Einwohner mit adäquaten Arbeitsplatzangeboten und der grundsätzlichen Stärkung der Zentralität Bambergs zu generieren.

Städtische Strategie war es dabei, mit Beginn der Fortschreibung des SEK im Jahr 2013 eine zunehmende Konkretisierung der Entwicklungsziele zu erreichen. So wurde ein dialogorientiertes Gutachterverfahren zur detaillierten Vertiefung der städtebaulichen Aussagen zu den Kern-Konversionsarealen im Osten der Stadt in die Fortschreibung quasi implementiert und mit einem breit angelegten und dialogorientierten bürgerschaftlichen Beteiligungsverfahren konsensual und transparent begleitet.

Das modellhafte Gutachterverfahren „Perspektive Ost | Bamberger Konversionen“ wurde so von September 2014 bis Februar 2015 in intensiver Rückkopplung mit der Bürgerschaft und der Politik durchgeführt und mündete in den „Rahmenplan Konversion Zielkonzept 2035“ - als Ergebnis und Abschluss des Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEK 2015).

All dies war jedoch nicht ohne die kompetente und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Förderstellen des Freistaates Bayern und der Regierung von Oberfranken möglich.

Ich wünsche Ihnen spannende Anregungen und vertiefende Erkenntnisse beim Lesen.

Harald Lang

Ltd. Baudirektor, Leiter Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement

1. Bamberger Konversionen: Eine Jahrhundertaufgabe im Dialog bewältigen

Die Stadt Bamberg steht nach dem Abzug der US-Streitkräfte vor der Herausforderung, ehemals militärisch genutzte Flächen in die bestehende Stadtstruktur einzugliedern. Die Areale im Osten der Stadt umfassen rund 450 Hektar – sind also so groß wie die gesamte Bamberger Altstadt. Das macht deutlich: Hier geht es um eine Herausforderung, die zu Recht als „Jahrhundertaufgabe“ der Bamberger Stadtentwicklung bezeichnet werden kann.

Seit Beginn des Planungsprozesses ist klar: Ein hohes Maß an Transparenz und die intensive Einbindung der Bamberger Bürgerschaft gehören zu den Grundpfeilern des Verfahrens. Im Folgenden wird in der hier gebotenen Kürze einleitend skizziert, wie dieser besondere planungskulturelle Anspruch in den ersten Jahren der „Bamberger Konversionen“ im Dialog eingelöst wird.

1.1 Perspektive Ost

Schon im „Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzept“ für die Stadt Bamberg aus dem Jahr 2011 wird deutlich, dass mit der möglichen Konversion der militärisch genutzten Flächen wesentliche Impulse für eine städtebauliche Aufwertung des Bamberger Ostens und damit für eine ausgewogene Stadtentwicklung Bambergs insgesamt verbunden sein können.

In dem Maße wie sich die Abzugspläne der US-Streitkräfte verdichteten, wurde deutlich, diese „Jahrhundertaufgabe“ kann nicht mit dem Standardrepertoire der Stadtplanung gelöst werden. Damit die Chancen der „Bamberger Konversionen“ genutzt werden können, werden zahlreiche planerische Ausarbeitungen von einem intensiven Kommunikationsprozess begleitet. Darüber hinaus gilt es für mögliche Umsetzungsabsichten auch bürgerschaftliches Engagement zu aktivieren und privatwirtschaftliche Investitionen zu fördern. Dabei kann unmittelbar

an Inhalt und Prozess des SEK 2011 angeknüpft und so auch ein Beitrag zur notwendigen stadtentwicklungspolitischen Kontinuität geleistet werden.

Die „Fortschreibung des Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ hat vorrangig die Aufgabe, unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven für den Bamberger Osten im Sinne einer integrierten und ausgewogenen Planung zu konkretisieren und daraus Eckpunkte für die städtebauliche Einbettung der Konversionsareale abzuleiten (Broschüre: Fortschreibung Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept, Perspektive Ost | Bamberger Konversionen, Städtebauliches Gesamtkonzept | SEK 2015).

Der darin aufgezeigte Weg, wie sich die vielfältigen Ansprüche an die Entwicklung des Bamberger Ostens, insbesondere der Kasernenareale, unter Berücksichtigung städtebaulicher, freiraum- und verkehrsplanerischer Aspekte umsetzen lassen, ist in einem Dialogorientierten Gutachterverfahren als Mehrfachbeauftragung weitergeführt worden. Sechs Planungsteams aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung und Immobilienwirtschaft wurden mit der Erarbeitung städtebaulicher Konzepte zur künftigen Entwicklung der Kasernenareale im Bamberger Osten beauftragt. Die Konzepte der Planungsteams zeigen Ideen auf, wie ein „neues Stück Stadt“ auf den ehemaligen Kasernenarealen im Bamberger Osten entstehen kann. Die besten Beitragsteile von drei Konzepten wurden schließlich als Ausgangspunkte für einen zu erarbeitenden städtebaulichen Rahmenplan ausgewählt, mit dessen Fertigstellung die wesentliche planerische Grundlage für den weiteren Konversionsprozess nun vorliegt (Broschüre: Fortschreibung Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept, Perspektive Ost | Bamberger Konversionen, Dialogorientiertes Gutachterverfahren).



Derart komplexe Prozesse sind immer auch eine stadgesellschaftliche Aufgabe. Um die Mitwirkung eines breiten Akteurskreises zu gewährleisten, ist eine differenzierte Kommunikationsstrategie mit einer Mischung gezielt entwickelter Dialogformate erforderlich. Von Anfang an stand fest, dass der Konversionsprozess ein hohes Maß an Transparenz erfordert und die notwendigen Planungsschritte von einer Vielzahl von Akteursgesprächen, von Sitzungen der Entscheidungsgremien der Stadt Bamberg, von Gesprächen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und den Versorgungsträgern und Wohnungsunternehmen sowie von öffentlichen Veranstaltungen begleitet werden müssen. Oberbürgermeister Andreas Starke fasste dies so zusammen: „Es ist unser Anspruch, eine Konversion von „unten nach oben“ in Bamberg zu organisieren. Daher werden Bürgerinformationen, Workshops, Anhörungen, Diskussionsrunden etc. fester Bestandteil des Verfahrens sein“ (Broschüre: Fortschreibung Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept, Perspektive Ost | Bamberger Konversionen, Kommunikationsprozess). Die „Fortschreibung des Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ mit ihren Meilensteinen der Prozessgestaltung trägt diesem planungskulturellen Anspruch Rechnung.

1.2 Langfristig planen – kurzfristig handeln

Der bisherige Planungs- und Kommunikationsprozess steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die Stadt Bamberg hatte lange keinerlei unmittelbaren Einfluss auf die Konversionsflächen: Sie wurden erst im Laufe des Jahres 2014 durch die US-Streitkräfte freigezogen und gingen zurück an den Eigentümer BImA. Viele Planungen der letzten Jahre fanden „außerhalb des Zaunes“ statt und der Kontakt zu den Arealen blieb auf wenige Exkursionen beschränkt. Das erschwerte nicht nur die Planung, sondern war auch für die Kom-

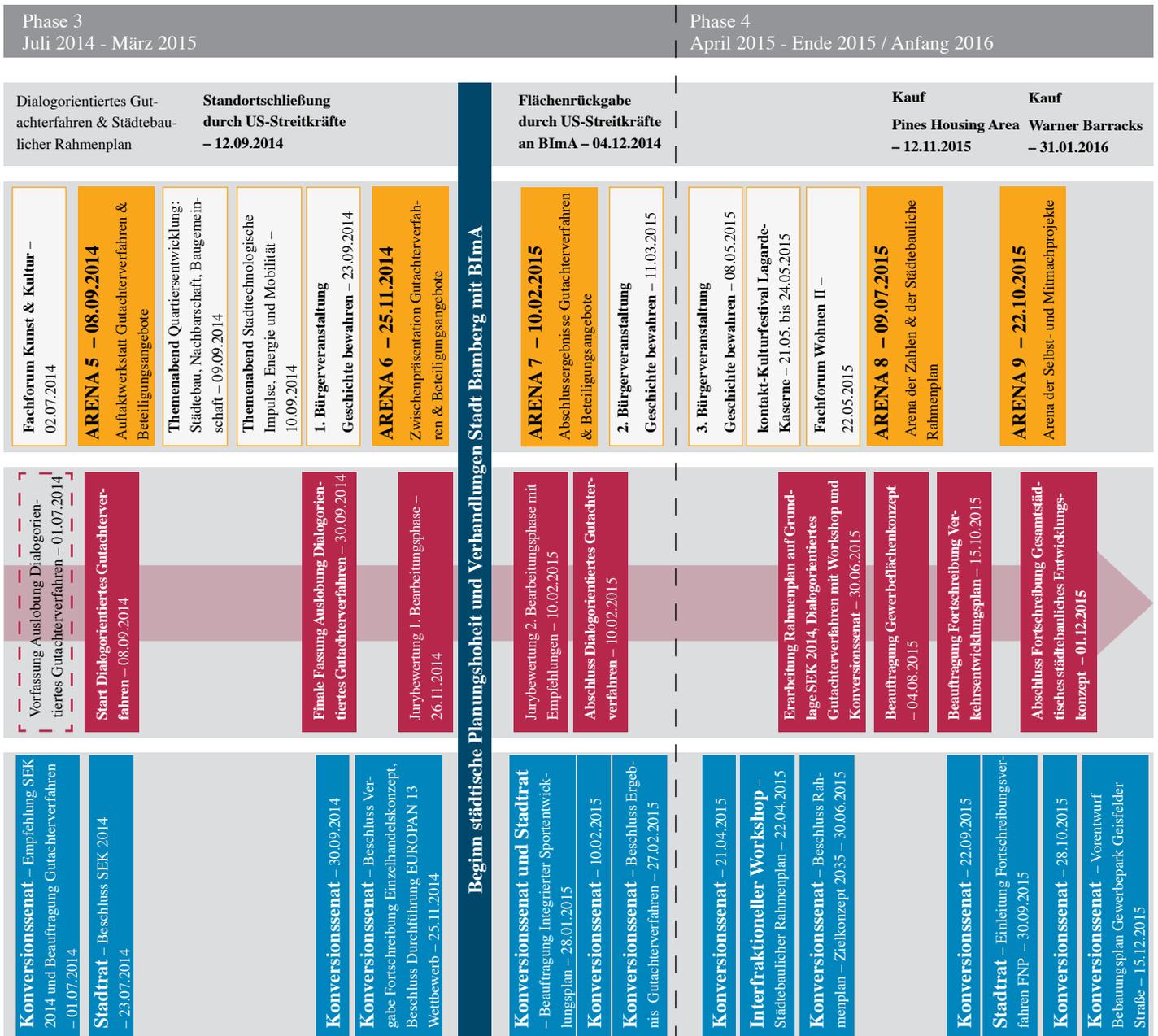
munikation, insbesondere in der Öffentlichkeit, hinderlich, denn ihr eigentlicher Gegenstand blieb in gewisser Weise „unanschaulich“.

Noch immer (Stand: Dezember 2015) hat die Stadt Bamberg keinen endgültigen Zugriff auf alle Konversionsflächen. Zwar gibt es eine Absichtserklärung, möglichst die gesamten Flächen zu übernehmen, aber noch laufen Bestandsanalysen, Wertermittlungen und Übernahmeverhandlungen sowohl für die Gesamt- als auch für Teilflächen. Es zeichnet sich jedoch ab, dass der aktuelle Handlungsdruck etwa auf dem lokalen Wohnungsmarkt und durch die Flüchtlingsbewegung dazu führen kann, dass schon Anfang 2016 (voraussichtlich 31.01.2016) eine Übernahme der Areale der Warner Barracks durch die Stadt Bamberg möglich wird – und bereits weitere Wohnungen in Teilbereichen, wie beispielsweise in der Pines Housing Area (Kauf 12.11.2015) bezogen werden können.

Konversionen erfordern grundsätzlich einen langen Atem: Zwei Jahrzehnte oder länger kann es dauern, bis aus den 450 Hektar großen Konversionsflächen in Bamberg wieder ein „Stück Stadt“ wird und die stadtpolitischen Ziele erreicht werden können. Das verlangt weit vorausschauende Planung. Wenn aber über einen längeren Zeitraum nichts geschieht, droht der Verfall von Gebäuden, Freiräumen oder Infrastruktur. Zugleich richten sich auf die Flächenpotenziale der Konversionsflächen zahlreiche Interessen, die für die (wirtschaftliche, soziale, stadgestalterische) Entwicklung der Stadt Bamberg wichtig sind und nicht auf die lange Bank geschoben werden können. So muss langfristig gedacht und, wo immer möglich, kurzfristig gehandelt werden. Das kann zu Widersprüchen und Spannungen führen – etwa wenn hier noch geplant wird und dort schon zukünftige Nutzungen vereinbart werden. Diesen widersprüchlichen Anforderungen mussten und müssen der Planungs- und Kommunikationsprozess gleichermaßen Rechnung tragen.

Meilensteine der bisherigen Prozessgestaltung 2009 - 2015

	Phase 1.1 2009 - Januar 2012	Phase 1.2 Februar 2012 - Dezember 2013	Phase 2 Januar 2014 - Juni 2014
Gremien		Stadtrat – Beschluss Einrichtung Konversionssenat und VU städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – 28.03.2012 Gründung Amt für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement Leitung: Harald Lang – 01.01.2013 Konversionssenat – Beschluss Fortschreibung SEK und SEP-Wohnen Zustimmung Konversionsprozess – 12.03.2013 Verwaltungswerkstatt – 14.05.2013 Konversionssenat – Vorstellung BImA / Grunderwerb Stadt Bamberg Vorgehen Beteiligungprozess – 18.06.2013 Konversionssenat – Sachstand SEK Beteiligungsprozess und Finanzierungsmo-delle Konversion – 19.09.2013 Verwaltungswerkstatt – 05.11.2013 Konversionssenat – Sachstand SEK-Bericht Fachforen , Sportentwicklungsplan – 19.11.2013 Konversionssenat – Beschluss Eckpunkte SEK 2014 & Aufstellungsbeschluss B-Plan Müna – 18.03.2014 Verwaltungswerkstatt – SEK Dialogorientiertes Gutachterverfahren – 19.03.2014 Stadtrat – konsultierende Sitzung – 28.05.2014	
Vorbereitende Gutachten	Strategiepapier Stadtplanungsamt – 2003 Positionspapier der Stadt Bamberg zum Truppenerhalt – 2010 Entwicklungsstrategie zur Nachnutzung der Konversionsareale – 2011 Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK 2011) durch Stadtplanungsamt Leitung: Harald Lang – 2009 - 2011 Erstellung Etappenplanung – 2013 bis 2017 Beauftragung Fortschreibung Stadtentwicklungsplan Wohnen – 31.07.2012 Start Fortschreibung Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept – 29.11.2012 2012 Fortschreibung SEK / Zeitplanung Konversionsprozess Fortschreibung SEK 2014 – 01.06.2014 Vorbereitungsphase Dialogorientiertes Gutachterverfahren – 01.06.2014		
Arenen, Fachforen, Veranstaltungen		ARENA 1 – 05.06.2013 Bürgerinformation, Konversionsprozess, Fortschreibung SEK, Vorstellung BImA Fachforum Wohnen – 09.09.2013 Fachforum Planungskultur – 10.09.2013 Fachforum Sport & Freizeit – 10.09.2013 ARENA 2 – 18.11.2013 Bürgerinformation, Konversionsprozess, Zwischenstand Fortschreibung SEK Fachforum Wirtschaft & Arbeit – 03.12.2013 Fachforum Natur & Landschaft – 03.12.2013 Stadtextursion Bamberg-Ost – 17.01.2014 ARENA 3 – 23.01.2014 Zwischenbericht SEK 2014, Vorstellung Stadtextursion „Bamberg-Ost“, Entwürfe Fachgespräch Wirtschaft & Natur – 12.05.2014 ARENA 4 – 13.05.2014 Anregungen für das Gutachterverfahren	
Inhalte	Vorbereitende Gutachten	Bekanntgabe Abzug der US-Streitkräfte – 20.02.2012 Einrichtung Konversionssenat	Phase 2 Januar 2014 - Juni 2014



2. Veränderte Rahmenbedingungen

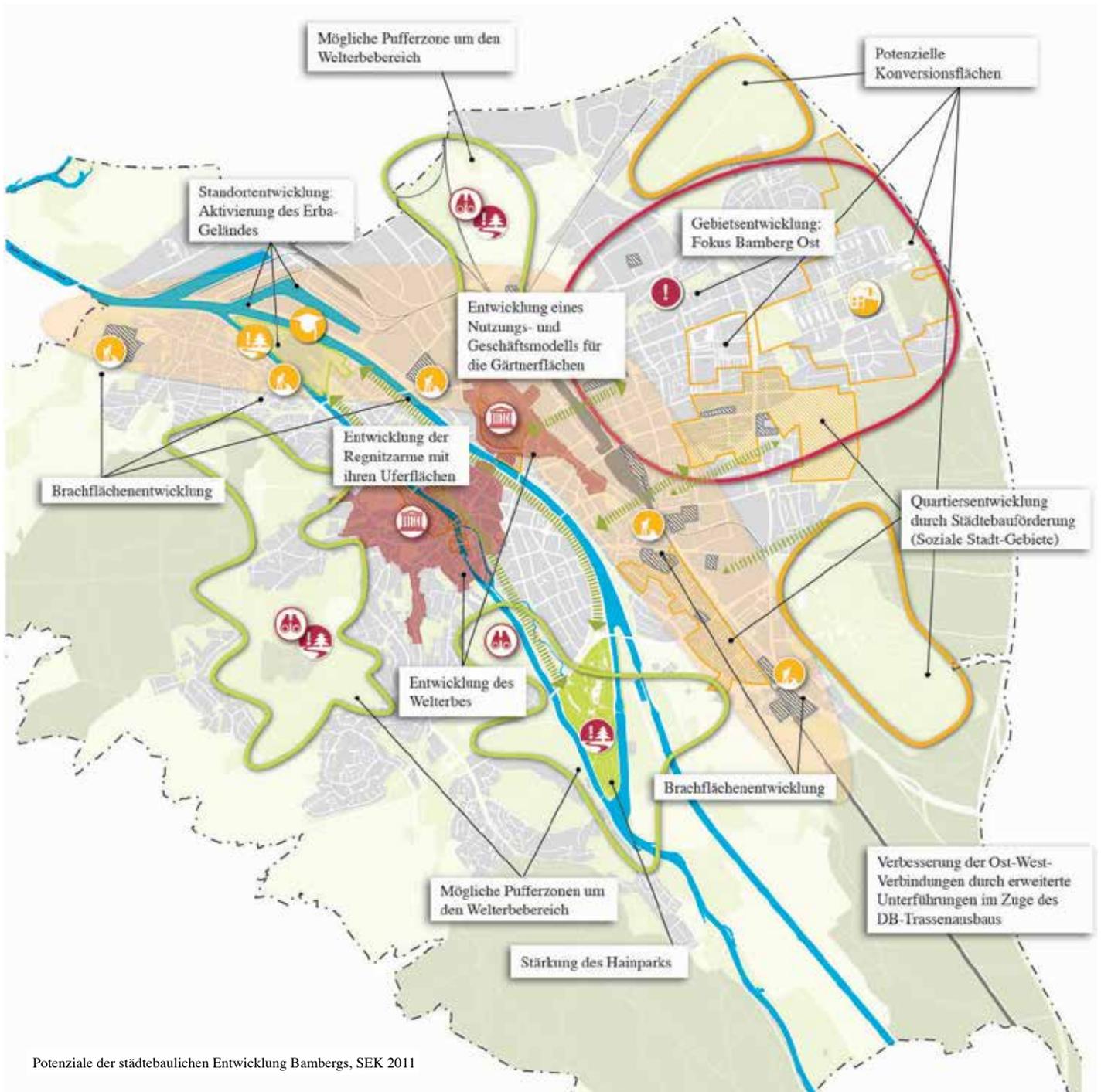
Als das „Gesamtstädtische städtebauliche Entwicklungskonzept“ (SEK 2011) für Bamberg in den Jahren 2009 und 2010 erarbeitet wurde, war zwar absehbar, dass mit dem Truppenabzug des US-amerikanischen Militärs zu rechnen sei, über einen konkreten Zeitpunkt ließ sich aber zur damaligen Zeit nur spekulieren. Dies war ein Dilemma, da in Bamberg in besonderer Weise die Dispositionsmöglichkeiten für die Siedlungsentwicklung aufgrund der vergleichsweise geringen Flächenausdehnung und der damit einhergehenden eingeschränkten Flächenverfügbarkeit insgesamt eher limitiert sind. Eine kritische Auseinandersetzung mit den vorhandenen Flächenpotenzialen für die Stadtentwicklung war deshalb von zentraler Bedeutung. Hier galt es verstärkt auf vorhandene Innenpotenziale zu blicken.

Diese Flächen für die kurz- und mittelfristig anstehenden Entwicklungsaufgaben zu aktivieren und auf längere Sicht neue Spielräume durch die Verfügbarkeit der US-amerikanischen Militärfächen zu gewinnen, war eine der wesentlichen Zielsetzungen des SEK 2011 im Rahmen einer ausgewogenen, nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik.

Die bilanzierende Feststellung des SEK 2011, dass den geringen Möglichkeiten für Flächenneuausweisungen in der Stadt insbesondere im Osten der Stadt zahlreiche Brachflächen und Baulücken entgegenstehen, war ein Grund für die Empfehlung, den Stadtbau zukünftig verstärkt auf den Bamberger Osten zu konzentrieren und zwar sowohl in Bezug auf die Brachen- und Bestandsentwicklung als auch in Form von städtebaulichen, freiräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Impulsen innerhalb der verschiedenen Quartiere. Darüber hinaus wurde vor allem auch in der Qualität der sozialen und funktionalen Vielfalt, die den Bamberger Osten auszeichnet, ein Fundament für wichtige Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung gesehen.

Seit Bekanntgabe des endgültigen Truppenabzug im Februar 2012 bestand die Möglichkeit, eine zukunftsichere Flächennutzung für die Stadt insgesamt neu zu definieren. Diese veränderten Rahmenbedingungen machten eine Fortschreibung des „Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ mit besonderem Fokus auf den Bamberger Osten erforderlich, wenn auch die Kernaussagen des SEK 2011 ihre grundsätzliche Gültigkeit dadurch nicht eingebüßt haben. Hinzu kommt, dass sich in den letzten Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt abgezeichnet hat. Diese resultiert – wie in vielen Universitätsstädten – aus der Bildungswanderung. Aber auch der Zuzug aus dem Umland schlägt sich in dieser gestiegenen Nachfrage nieder. Dies lässt auch – anders als noch vor wenigen Jahren – die Diskussion aufkeimen, ob Bamberg über die Stabilisierung der Einwohnerzahlen von rund 70.000 hinaus ein Wachstum anstreben sollte.

Dass die „Fortschreibung des Gesamtstädtische städtebauliche Entwicklungskonzeptes“ im Rahmen eines dialogorientierten Planungsprozesses erfolgen sollte, war aus der äußerst positiven Erfahrung des SEK 2011 beinahe selbstverständlich.



Potenziale der städtebaulichen Entwicklung Bambergs, SEK 2011

3. Chancen für die Stadtentwicklung

Nun ist es wohl selbstredend, dass die Stadt Bamberg mit der Verfügbarkeit der Flächen des US-amerikanischen Militärs nicht nur die Möglichkeit hat, das Flächenportfolio der Stadt neu zu sortieren, sondern vielmehr eine „Jahrhundertchance“ für die Stadtentwicklung besitzt. Mit dem Zugriff auf die Konversionsflächen hat Bamberg die historisch einmalige Chance, verträglich auf Flächen zu wachsen, die bislang schon einer baulichen Nutzung oder Restriktionen unterlagen. Ein Wachstum auf 75.000 Einwohner mit adäquaten Arbeitsplatzangeboten sollte aufgrund der Zentralität Bambergs, der guten Ausstattung mit Schul- und Bildungseinrichtungen und der Wohn- und Freizeitqualitäten im Rahmen einer offensiven Stadtentwicklungspolitik entgegen bisher prognostizierter Trends angestrebt werden.

Denn nur mit der nachhaltigen Stabilisierung und moderaten Erhöhung der Einwohnerzahlen wird man der Zentralität Bambergs gerecht und lassen sich auch die Versorgungsqualitäten langfristig sichern, über die Bamberg heute verfügt. Das gilt für die Versorgung im Alltag ebenso wie für die Ausstattung mit Schul-, Bildungs-, Sozial-, Kultur-, Sport- und Freizeitangeboten, die sich nur durch eine leistungsfähige Stadt aufrechterhalten lassen. Der Investitions- und Prozessaufwand für die Entwicklung der Konversionsflächen lässt sich auch nur rechtfertigen, wenn die Stadtentwicklung Bambergs durch die Konversionsmaßnahmen einen deutlichen Gewinn verzeichnet.

Bislang war der „Mantel“ geeigneter Flächen für Wohn- und vor allem Gewerbeentwicklungen sehr eng:

- Denn Bamberg hat eine vergleichsweise geringe Stadtfläche und die natur- und stadträumlichen Qualitäten der Stadt schränken die Dispositionsmöglichkeiten für bauliche Entwicklungen zusätzlich ein.
- Potenzielle Entwicklungsflächen haben nur jeweils kleine Zuschnitte und liegen verstreut. Ehemals als

„Entwicklungspotenzial“ im Flächennutzungsplan von 1996 eingestufte Flächen sind aufgrund der zwischenzeitlich weitaus höheren Restriktionen des Gesetzgebers im Bereich des Umweltrechtes sowie der damit einhergehenden höheren Erschließungs- und Ausgleichsaufwendungen ungleich schwerer zu entwickeln und vermarkten. Welterberrelevante Gärtnerbetriebe benötigen weiterhin stadtnahe Anbauflächen auf angestammten Gebiet (s. Welterbemanagementplan).

Aufgrund dieser einschränkenden Rahmenbedingungen konnte Bamberg nur einen geringeren Zuwachs realisieren als in der jüngsten Zeit im Rahmen der Tendenz des „Zurück in die Stadt“ möglich gewesen wäre.

Die Entwicklung der Konversionsflächen

- gibt der Stadt die Chance, städtebaulich neue Impulse mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung zu setzen,
- ermöglicht kompakte städtebauliche Entwicklungen mit Qualitäten und Standards, die im Stadtkern nicht gegeben sind,
- kann zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen und
- kann den vorhandenen Gewerbeflächennachfragestau abbauen und trotzdem die Beanspruchung von Flächen, die Empfindlichkeiten und Lagerrestriktionen aufweisen, deutlich reduzieren.

Die Chance, durch Nutzung der Konversionsflächen zu kompakten städtebaulichen Entwicklungen zu kommen, gilt besonders auch für den gewerblichen Bereich. Der Umfang städtischer Flächen ist recht gering. Stadt- und betriebswirtschaftlich, ökologisch sowie städtebaulich macht daher eine kompakte Entwicklung auf Konversionsflächen Sinn, zumal dann empfindliche und nur

aufwändig zu entwickelnde Flächen zurückgestellt und die innerstädtischen Splitterflächen Wohnnutzungen zugeführt werden können. Die Beanspruchung der rund 150 ha Fläche im Bereich Muna und Schießplatz sollte aber bedarfsgerecht und mit hohen Qualitätsansprüchen an Ressourceneffizienz und Bauqualität erfolgen. Belange der Biodiversität und des Klimaschutzes sind in diesem naturnahen Umfeld besonders zu gewichten. Eine gewerbliche Entwicklung auf zusammenhängenden Flächen ermöglicht zudem eine „Clusterbildung“ mit Zuordnung von Betrieben, die rund um ein Thema die Kooperation suchen. Dies eröffnet auch der Wirtschaftsförderungsstrategie Bambergs in der Flächenzuordnung neue Wege.

So ist die Entwicklung der Konversionsflächen ein besonderer Gewinn für die Stadtentwicklung Bambergs, weil ein Zuwachs an Einwohnern und Betrieben innerhalb der eng abgesteckten Grenzen des Stadtgebietes möglich wird. Da der „Mantel“ dieser neuen Flächen relativ groß ist, ist eine etappenweise, an Verträglichkeitsaspekten orientierte Entwicklung – entsprechend dem Bamberger Maßstab – sehr gut möglich.

Vor allem aber kann die Entwicklung der Konversionsflächen neue Impulse für eine städtebauliche Aufwertung des Bamberger Ostens setzen, dessen gesamtes Entwicklungspotenzial für eine ausgewogene Stadtentwicklung Bambergs bereits im SEK 2011 „reklamiert“ wurde.



Flugplatzareal Breitenau



Kasernenareal östlich des Berliner Rings



Lagarde-Kaserne westlich des Berliner Rings



Muna

4. Städtebauliche Handlungsfelder für den Bamberger Osten

Die „Fortschreibung des Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ ist wesentlich aus den Anregungen des Konversionssenats und den Ergebnissen der Verwaltungswerkstätten, aus den Schlüsselpersonengesprächen und aus den Fachforen, aus den Diskussionen in den Arenen und insbesondere aus den zahlreichen Hinweisen bei den Stadtexpeditionen und Werkstätten gespeist worden. Dass dabei nicht jede Anregung Berücksichtigung finden konnte, liegt zum größten Teil daran, dass in diesem Konzept vorrangig städtebauliche Handlungsfelder und Eckpunkte, aber noch nicht konkrete Maßnahmen benannt werden.

Erst mit dem durchgeführten Dialogorientierten Gutachterverfahren 2014/2015 konnte ein erster Weg aufgezeigt werden, wie sich die vielfältigen Ansprüche an die Entwicklung der Kasernenreale entlang der Zollnerstraße, räumlich und funktional im Zusammenspiel städtebaulicher, freiraum- und verkehrsplanerischer Aspekte konkretisieren und umsetzen lassen. Die Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplans, Zielkonzept 2035 bauen einerseits auf den planerischen Aussagen der Fortschreibung SEK 2014 auf und andererseits verfeinern und ergänzen sie die bisherigen städtebaulichen Handlungsfelder um zusätzliche Eckpunkte. Der bisher aufgezeigte Rahmen für die Entwicklung des Bamberger Ostens und seinen Konversionsflächen konnte so bestätigt, die planerischen Aussagen weitergeführt und in dem „Städtebaulichen Gesamtkonzept I SEK 2015“ zusammengefügt werden.

4.1 Entwicklung des Bamberger Ostens als „Passepartout“ für die Konversion

Ein „neues Stück Stadt“ auf den Konversionsflächen bedarf der Einbettung in die Umgebung. Dies lehrt allein die Erfahrung anderer Konversionsmaßnahmen. Die städtebauliche Aufwertung des Bamberger Ostens

ist eine Voraussetzung für eine integrierte Entwicklung, die dazu beitragen soll, dass die Konversionsflächen keine isolierte Standortentwicklung erfahren. Ein attraktiver neuer Pol am östlichen Ende der Stadt muss auch den Blick auf die Zwischenbereiche lenken. Die Entwicklung der Konversionsflächen und des Bamberger Ostens beginnt deshalb bereits beidseits der Bahnlinie, weil für eine integrierte Entwicklung die Überwindung dieser Trennlinie in der Stadt von besonderer Bedeutung ist.

Für den Bamberger Osten wird daher ein Grundstock von Maßnahmen vorgeschlagen, der einerseits dazu beitragen soll, ohnehin notwendige städtebauliche Verbesserungen im Rahmen der Stadtentwicklung im Bamberger Osten zu erwirken.

Andererseits bietet dieser Grundstock an Maßnahmen die Chance, die Entwicklungen auf den Konversionsflächen qualitativ einzubetten und einen städtebaulichen Rahmen anzulegen, der eine flexible, zeitlich gestaffelte und marktgerechte Entwicklung der Konversionsflächen erlaubt. Dieses Gesamtpaket von Maßnahmen erhält durch die anstehende Konversion daher eine spürbare Schubkraft.

Dabei gilt es die besonderen Qualitäten des Bamberger Ostens aufzunehmen und als Grundlage für die städtebauliche Strukturierung der Kasernenareale zu nutzen.

- Ein Plus des Bamberger Ostens liegt in seiner Vielfältigkeit, in der sozialen und funktionalen Mischung. Dies gibt Anhaltspunkte für eine nachhaltige Entwicklung der Konversionsflächen, die aufgrund ihrer Lage und Dimensionen verträgliche Nutzungsmischungen zulassen.
- Der Bamberger Osten ist stadtstrukturell von einer Ansammlung von Siedlungen und Quartieren unter-



Flugplatzgelände

Golfplatz

Kasernenareal

Lagarde-
Kaserne

Schießplatz

Muna

schiedlicher Entstehungszeit und unterschiedlichen Charakters geprägt, die jeweils eigene Kristallisationspunkte haben und Nachbarschaften ausbilden. Auch diese Qualität sollte Orientierung für die Ausbildung überschaubarer Quartiere geben, die jeweils eine eigene Note besitzen.

- Eine weitere Qualität liegt in der engen, oftmals sicherlich ungeplanten Verzahnung von bebauten Räumen und Frei- und Grünräumen. Dies gilt für innere Verzahnungen mit Grünflächen ebenso, wie für die Verzahnungen am Rand mit der prägenden Nordflur der Gärtnerflächen und vor allem mit dem Hauptsmoorwald. Diese heutige Qualität kann zukünftig wesentlich gesteigert werden, da die Militärfächen in großen Teilen die Verbindungen in Ost-West-Richtung mit dem Hauptsmoorwald und in Nord-Süd-Richtung zwischen den Stadtteilen blockiert hatten.
- Der Volkspark ist für Sport und Freizeit eine herausgehobene Adresse und kulturhistorisch von besonderer Qualität. Seine Lage am Hauptsmoorwald und eine künftige Verknüpfung mit den teils hochwertigen Sport- und Freizeitanrichtungen innerhalb des Kasernenareals gibt sehr gute Anknüpfungspunkte für das funktionale Profil der neuen städtebaulichen Entwicklungen, das ein über die Stadtgrenzen hinausstrahlendes Image Bamberg als Sportstadt stärken kann.

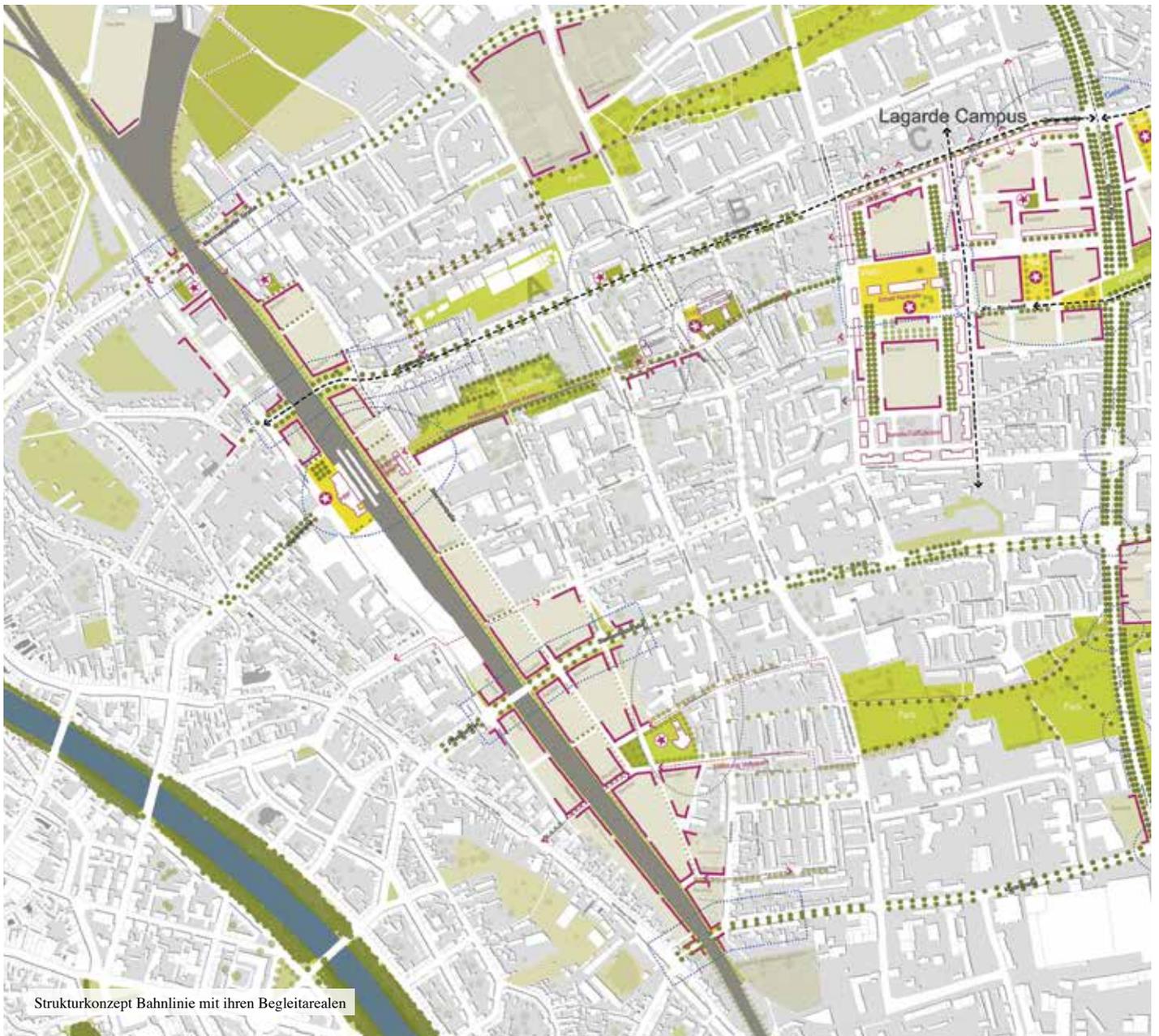
4.2 „Städtebauliche Eckpunkte“ für die Entwicklung des Bamberger Ostens und die Einbettung der Konversionsmaßnahmen

Den Schwerpunkt der Maßnahmen bilden stadträumliche und verkehrliche Verknüpfungen, der Aus- und Aufbau attraktiver Grünverbindungen und städtebauliche Stärkungen von Kristallisationspunkten.

Die Bahnlinie mit ihren Begleitarealen besitzt eine hohe Trennwirkung, die es abzumildern gilt. Auch der Berliner Ring weist eine deutlich wahrnehmbare Trennwirkung auf, die aufgrund seiner Randlage und des ausgegrenzten Kasernenareals bis dato nicht so bedeutsam war. Mit der städtebaulichen Einbindung der Konversionsflächen ist es aber notwendig, auch den Berliner Ring deutlicher städtebaulich zu integrieren und angemessene und qualitätsvolle Querungen auszubauen ohne seine verkehrliche Aufgabe zu mindern.

Neben dem Aufbau zahlreicher Verbindungen gilt es, die jeweiligen vorhandenen städtebaulichen Kristallisationspunkte im Bamberger Osten zu stärken und wo sie fehlen zu entwickeln. Insbesondere bei der städtebaulichen Entwicklung der Kasernenareale bedarf es einer frühzeitigen und zusammenhängenden Planung von neuen Wohnungs-, Bildungs-, und Versorgungsangeboten in Quartiersclustern.

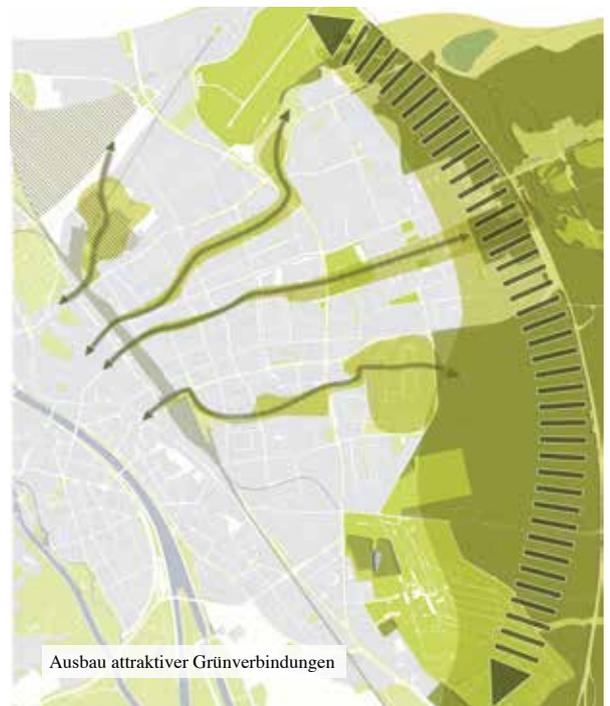
Den Fragen des Verkehrs und der Mobilität wird in der Entwicklung der Konversionsflächen eine hohe Bedeutung beizumessen sein. Hiervon berührt sind sowohl im Bamberger Osten als auch auf gesamtstädtischer Ebene die Aspekte der Verkehrslenkung und -belastungen, der Sicherheit und der Orientierbarkeit wie der Benutzerfreundlichkeit der Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs. Mit der städtebaulichen Entwicklung der Kasernenareale sind verkehrliche Konzepte zu erarbeiten und umzusetzen, die Durchgangsverkehre vermeiden bzw. verträglich lenken, die Führung von wichtigen Rad- und Fußwegeverbindungen (insbesondere zu Schulen, sozialen Einrichtungen, etc.) verbessern, die Straßendimensionen überprüfen und anpassen, die ÖPNV-Haltepunkte besser ein- und anbinden und bei Bedarf neu ausbauen.



Strukturkonzept Bahnlinie mit ihren Begleitarealen



Verbesserung der stadträumlichen Verknüpfungen



Ausbau attraktiver Grünverbindungen

Verbesserung der stadträumlichen Verknüpfungen

Für die Ost-West-Verbindungen wird dem derzeitigen Charakter entsprechend eine Aufgabenteilung angestrebt. Rückgrat der städtebaulichen Verknüpfung ist die Zollnerstraße. Sie verbindet das Bahnhofsareal mit den zentralen Bereichen der Kaserne, wo sie als Erschließungsstraße endet und nur als Fuß- und Radweg eine Fortsetzung in die Grünräume des Hauptmoorwaldes beidseits der Autobahn findet.

In diesem Zusammenhang wird auch dem öffentlichen Raum der Zollnerstraße eine tragende Rolle beizumessen sein. Prägt dieser – über die Erschließungsfunktion hinaus – doch im Wesentlichen das Erscheinungsbild der „neuen Verbindung“ in den Bamberger Osten. Der besondere Anspruch liegt darin, die „lange Straße“ künftig in vier Abschnitte zu gliedern und angemessen zu gestalten, um sie so stärker in das Stadtgefüge zu integrieren. Dabei gilt es auch, die Lagarde-Kaserne im Einklang mit den Denkmalanforderungen behutsam zur Zollnerstraße hin zu öffnen, denn der introvertierte Charakter der Lagarde-Kaserne verträgt sich nicht mit dem Anspruch, die Zollnerstraße als Rückgrat der stadträumlichen Verknüpfungen attraktiver zu gestalten und stärker zu beleben. Die sich abzeichnende Aufgabe der bisher militärisch genutzten Anschlussstelle der Autobahn an der Zollnerstraße unterstützt diese Aufwertungsbestrebungen.

Die Memmelsdorfer Straße im Norden wie auch der Straßenzug Pfisterstraße / Starkenfeldstraße / Pödeldorfer Straße im Süden sind „klassische“ Einfallstraßen von den Autobahnanschlüssen Richtung Innenstadt. Sie weisen aber ein unterschiedliches Profil auf, das im Norden eher als Standort für Dienstleistungen und Gewerbe und durch den Flugplatz geprägt sein wird und im Süden eher durch den Volkspark, Grünräume und Wohnen.

Insbesondere die Schnittpunkte der Ost-West-Straßen mit dem Berliner Ring gilt es gestalterisch und funktional aufzuwerten, um die Brückenschläge zu beiden Seiten der Straße zu verbessern und um dem Berliner Ring selbst Abschnitte zu geben, die Stadtstraßen-Charakter haben. Überall, wo sich die Chance ergibt, den Berliner Ring besser als bislang zu über- oder unterqueren, sollte dies in Angriff genommen werden. Dabei gilt es auch, bestehende Verbindungen, wie zum Beispiel die Unterführung des „Gänsewegs“ attraktiver zu gestalten.

Die Unterführungen unter der Bahn sind deutlich attraktiver und gebrauchsfähiger zu gestalten, stellen diese doch die ersten Anknüpfungspunkte in den Bamberger Osten dar. Besonderes Augenmerk gilt der städtebaulichen Entwicklung der Streifen beidseits der Bahnlinie. Ihre Aufwertung ist eine Schlüsselmaßnahme in der Verknüpfung der Innenstadt mit dem Bamberger Osten und damit auch mit der Einbindung des Entwicklungspotenzials der Konversionsflächen. Die gestalterische Aufwertung und Nutzung der Flächen entlang der Brennerstraße, rund um das alte Bahnhofsgebäude und dem neuen Fahrradparkaus, ist ein erster gelungenere Entwicklungsimpuls.

Die Entwicklung der bislang teilweise brachliegenden Streifen beidseits der Bahn sind mit der Ausbauplanung einer möglichen ICE-Trasse in Einklang zu bringen. Der notwendige Bahn begleitende Schallschutz kann überdies weniger auffällig werden, wenn er durch eine Bebauung mit überwiegend gewerblicher Nutzung beidseits der Bahn flankiert wird. Die städtebauliche Inangriffnahme der Streifen beidseits der Bahn hilft, diesem Raum den Charakter einer „Visitenkarte“ der Stadt zu geben. Hier wird für Zugreisende ein erster Eindruck von der Stadt geprägt.



Aus- und Aufbau attraktiver Grünverbindungen

Vorrangig gilt es zahlreiche Verbindungen in Form von „Grünen Fugen“ in Ost-West-Richtung aus- und aufzubauen, die bereits im SEK 2011 als Ergänzung der stadträumlichen Verknüpfungen einen besonderen Stellenwert hatten. Eine historische Vorlage für diese Idee bietet auch das Entwicklungskonzept für den Bamberger Osten von Herrmann Jansen aus dem Jahr 1932.

Eine Grünverbindung macht sich die bestehenden Grünanlagen „Giechburgblick“ zwischen Memmelsdorfer Straße, Zollnerstraße, Feldkirchenstraße und Berliner Ring zunutze und erweitert diese über den Berliner Ring hinweg Richtung Osten, am Rande des Flugfeldes geführt, begleitet von Wasserläufen, die den früheren Breitenausee in Erinnerung bringen sollen.

Eine weitere Grünverbindung nutzt Grünflächen südlich der Starkenfeldstraße und verlängert diese über den Volkspark mit seinen Sport- und Freizeitangeboten bis in den Hauptmoorwald.

Eine dritte Grünverbindung ist von der Idee geprägt, den historisch funktionalen Zusammenhang zwischen der Gärtnerstadt und der Nordflur durch spezielle Routen sicht- und erlebbar zu machen.

Eine weitere Ost-West-Verbindung mit zentraler Bedeutung beginnt auf der Ostseite des Hauptbahnhofes am alten Bahnhofsgebäude der Brennerstraße. Die Grünverbindung führt durch die ehemaligen Spiegelfelder bis zum Heinrich-Weberplatz, entlang des Eugen-Pacelli-Platzes und der St. Heinrichkirche, über die Weißenburgstraße zur Lagarde-Kaserne, über den Berliner Ring hinaus in die Grün- und Freiflächen der östlichen Kasernenfläche, integriert den sog. „Fishing Lake“ und mündet ebenfalls im Hauptmoorwald. Dies wird die tragende und Qualität schaffende grü-

ne Verknüpfung zwischen den Kasernenarealen, dem Bamberger Osten und der Innenstadt werden. Dieser Bedeutung entsprechend soll in Ausnutzung des Höhenverlaufs des Berliner Rings in diesem Zuge auch eine breite „Landschafts- resp. Parkbrücke“ gebaut werden, die eine nahtlose Verknüpfung des „neuen Stücks Stadt“ mit den Wohnquartieren des Bamberger Ostens herstellt. In Verbindung mit dem stadträumlichen Schulterchluss über die Zollnerstraße sollen so die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Integration in die Stadt geschaffen werden.

Neben diesen Ost-West-Verbindungen ist auch der Nord-Süd-Zusammenhang des Hauptmoorwaldes zu stärken und durch punktuelle Gestaltungen durch Wasserläufe, Aufenthaltsbereiche oder Wege attraktiver zu machen.

Darin eingebettet kann eine ausgeprägte Sport- und Freizeitspange vom Golfplatz über die Sportanlagen an der Zollnerstraße bis zum Volkspark ein besonderer Entwicklungsimpuls sein, der auch dazu beiträgt dem Bamberger Osten ein besonderes Profil zu geben.

Insbesondere die Verbindungen der Sport- und Freizeitangebote innerhalb des Volksparks und des Hauptmoorwaldes könnten so künftig zu einem Erlebnispfad zusammengefasst werden.

Bei einer optionalen Beanspruchung der östlichen Kasernenflächen lässt sich das zusammenhängende Band des Hauptmoorwaldes entlang der Autobahn deutlich vergrößern und eine klare Stadtgrenze zum Hauptmoorwald schaffen. Für die Optionsflächen lässt sich ein Konzept des „Freiraums auf Zeit“ verfolgen, bei dem die Flächen Freiraumnutzungen zur Verfügung stehen und eine entsprechende Gestaltung erfahren, ohne generell eine spätere, bedarfsorientierte Bebauungsmöglichkeit infrage zu stellen.

Stärkung von Kristallisationspunkten

Die stadt- und landschaftsräumlichen Verknüpfungen sollen für den gestalterischen und funktionalen Zusammenhalt dieser patchworkartigen Siedlungsstruktur im Bamberger Osten sorgen und besondere Qualitäten sicht- und erlebbar machen.

Dies wird ergänzt um eine städtebauliche Stärkung der Kristallisationspunkte, die teils durch kleinere Plätze und Grünanlagen, sowie durch kirchliche und soziale Einrichtungen ausgeprägt sind.

Dieses Prinzip soll auf die Konversionsflächen übertragen werden, die auch ein Nebeneinander von unterschiedlich geprägten Arealen aufweisen. Die derzeitigen, prägnanten Freiräume bilden die Adressen von Baufeldern, die sich sukzessiv und flexibel entwickeln lassen. Die Baufelder sind so geschnitten, dass der Bestand zunächst erhalten bleiben und schrittweise ergänzt oder ersetzt werden kann.

Neben diesen Kristallisationspunkten und Adresse bildenden Räumen mit Areal- oder Quartiersbezug soll im Schnittfeld von der Zollnerstraße und dem Berliner Ring ein Raum mit zentralen Funktionen entwickelt werden. Er kann ein Bindeglied zwischen der Gartenstadt, dem Kasernengelände, der Lagarde-Kaserne und den angrenzenden Quartieren werden. Er nimmt Bezug zur Ferdinand-Tietz-Straße wie zur Straßenüberführung über den Berliner Ring. Und dieser Raum soll unterschiedliche Funktionen und Angebote bündeln.

Dieser bedeutende Knotenpunkt kann eine gemischt genutzte Bebauung im Schwerpunkt mit Dienstleistungen ergänzt um Versorgungs-, Sozial- und Kultureinrichtungen und auch Wohnen erhalten und sich dabei die bestehende Sporthalle zunutze machen. Darüberhinaus bestehen Überlegungen die Sporthalle künftig als Sport- und Kongresshalle zu nutzen. Ein

neuer Platz, ausgehend von der Zollnerstraße, unterstreicht räumlich die funktionale Bedeutung dieses Knotenpunktes und markiert eine Station im Verlauf der Haupteinschließung des Kasernenareals. Im rückwärtigen Bereich findet die Bebauung eine Anbindung an die zentrale Grünfuge – das künftige Rückgrat für qualitativ hochwertigen und vielfältigen Wohnungsneubau – mit der Landschaftsbrücke Richtung Lagarde-Kaserne.

Mit der baulichen Ausgestaltung des Knotenpunktes wird gewährleistet, dass im Verlauf der Zollnerstraße, als Rückgrat der Verknüpfung, das alte und das „neue Stück Stadt“ näher aneinander rücken und gleichzeitig im rückwärtigen Bereich eine attraktive grüne Verbindung entsteht.

4.3 Anforderungen an die Gewerbeflächenentwicklung im Bamberger Osten

Aufgrund der topografisch eingeschränkten Lage der Stadt Bamberg sowie den vorhandenen Restriktionen im Bereich Südflur (Wasserschutzgebiet) und Nordflur (Gärtnerflächen) sind die städtebaulichen Entwicklungspotenziale der Gesamtstadt, insbesondere auch für gewerbliche Nutzungen, stark eingeschränkt.

Derzeit sind kurz- bis mittelfristig lediglich knapp 17 Hektar für gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet vorhanden. Auf städtischen Flächen stehen davon zehn Hektar für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Keine der Flächen weist dabei eine zusammenhängende Größe von zehn Hektar auf. Der städtische Eigenanteil ist insgesamt mit einem Bestand von rund zwölf Hektar grundsätzlich als gering einzustufen. Die Stadt kann daher auch nur im geringen Umfang Unternehmen mit Ansiedlungs- oder Verlagerungsbedarf Flächen sofort bzw. kurzfristig anbieten.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung konnten nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bisher industriell oder gewerblich genutzte Innenstadtlagen, wie die ERBA, das Schaeffler-Gelände, Megalith oder Glaskontor zu neuen Wohnquartieren entwickelt werden. Die Vorgaben und Restriktionen einer immer schärfer werdenden Rechtsprechung zu Lärm, Geruch und gewerblichen Auflagen lassen diesen Weg im Sinne einer Qualitätssicherung des Wohnstandortes richtig erscheinen.

Insgesamt scheinen die Gewerbeflächenpotenziale der Stadt daher „ausgereizt“ zu sein.

Mit der Einbindung der Konversionsflächen in den städtischen Kontext besteht jedoch die große Chance eine strategische Neuausrichtung der Gewerbeflächenpotenziale der Stadt Bamberg im Rahmen ihrer Daseinsfürsorge und Zukunftssicherung vorzunehmen.

Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Bamberg unter besonderer Berücksichtigung der Konversion

Um die Handlungsfähigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderung zu gewährleisten wurde von der Stadt ein „Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Bamberg unter besonderer Berücksichtigung der Konversion“ erarbeitet. In dem Konzept werden die bestehende Wirtschaftsstruktur analysiert, die Bedarfe an gewerblichen Bauflächen ermittelt (durch eine modelltheoretische Bedarfsrechnung und einer Untersuchungsbefragung) sowie die bestehenden Angebote an gewerblichen Bauflächen hinsichtlich Verfügbarkeit und (sofort, mittelfristig, langfristig) Realisierbarkeit (einfach, mittel, schwer) bewertend untersucht.

Dabei macht das Gewerbeflächenkonzept vorrangig deutlich, dass die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen für innerstädtische Betriebsverlage-

rungen und mögliche Ansiedlungsfälle eine entscheidende Voraussetzung für die erfolgreiche kommunale Wirtschaftsförderung darstellt.

Im Weiteren geht aus dem Gewerbeflächenkonzept hervor, dass die Stadt Bamberg – in Bezug auf die Verfügbarkeit und Realisierbarkeit – bei Berücksichtigung der potenziellen gewerblichen Flächen mit mittlerer Verfügbarkeit und Realisierbarkeit, einen negativen Flächensaldo von rund 72 Hektar (Nettoflächenbedarf) aufweist.

Um die bestehende und voraussichtliche Nachfrage an gewerblichen Flächen abzudecken empfiehlt das Gewerbeflächenkonzept insbesondere die Konversionsflächen – die Muna und den ehemaligen Schießplatz – im Sinne einer gewerblichen Nutzung zusammenhängend zu entwickeln. Eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Verflechtungsmöglichkeiten mit dem bestehenden Gewerbegebiet Gutenbergstraße sind optimale Voraussetzung für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes. Demgegenüber werden bei einer Entwicklung auch die Belange und Restriktionen des Landschaftsschutzes (LSG Hauptsmoor) zu berücksichtigen sein.

Die künftige Flächenverfügbarkeit von rund 75 Hektar für die Stadt ermöglicht zudem eine quantitative und qualitative Differenzierung der Flächennachfrage sowie die Steuerung einer „richtigen“ Flächenzuordnung von Nutzern und deren Verortung im Stadtgebiet. Die gewerbliche Entwicklung von Muna und Schießplatz ermöglicht eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik.

4.4 Anforderungen an die Einzelhandelsentwicklung im Bamberger Osten

Die Stadt Bamberg verfolgt grundsätzlich das Ziel, den Einzelhandelsstandort Bamberg entsprechend der oberzentralen Funktion der Stadt zu sichern und weiterzuentwickeln.

Das Einzelhandelsgefüge der Stadt setzt sich aus dem Innenstadtbereich mit der historischen Altstadt, verschiedenen dezentralen Gewerbe- und Sondergebietslagen („Laubanger“) und wohnortnahen Streu- bzw. Nahversorgungslagen zusammen. Von diesen Streulagen ist vor allem der Bamberger Osten geprägt. Hier haben sich mehrere Versorgungszentren etabliert, die überwiegend der quartiersbezogenen Versorgung dienen.

Mit dem Zugriff auf die Konversionsflächen und einem angestrebten Bevölkerungswachstum von rund 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern besteht die Chance, das Einzelhandelsgefüge in Bamberg, insbesondere im Bamberger Osten und seinen vielfältigen Quartieren, nachhaltig zu gestalten. Es gilt die Frage zu klären, in welchem Rahmen neue und ergänzende Versorgungsstrukturen sinnvoll erscheinen.

Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Bamberg | Fokus Konversionsflächen

Für die Entwicklung des Einzelhandels im Bamberger Osten wird die Entwicklung der Kasernenareale entlang der Zollnerstraße maßgebend sein. Bei einer langjährigen, sukzessiven, städtebaulichen Entwicklung von Westen nach Osten bis Mitte der 2030er Jahre und der positiven Bevölkerungsprognose lassen sich prognostisch das zusätzliche Kaufkraftpotenzial sowie der Versorgungsbedarf des „neuen Stück Stadt“ und dem Umfeld ermitteln.

Das „Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Bamberg“, erarbeitet von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), macht deutlich, das zunächst der bestehende Handelsschwerpunkt Standort Berliner Ring / Pödeldorfer Straße ausreichende Versorgung für die bestehenden und neuen Wohngebiete, insbesondere im Bereich der Lagarde-Kaserne bietet. Im Rahmen der in etwas ferner Zukunft weiteren Entwicklung der Areale in Richtung Osten, ist eine weitere Ansiedlung z.B. eines Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes mit ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetrieben empfehlenswert, da dadurch auch die westlich gelegenen Siedungsgebiete an Attraktivität gewinnen und somit der Entwicklungsprozess vorangetrieben werden kann. Voraussetzung dafür ist allerdings ein bis dahin ausreichend großes und kaufkräftiges Einzugsgebiet für diese Märkte.

Für den entsprechend neuen Versorgungsstandort auf den Kasernenarealen ist ausreichend Fläche vorzuhalten, damit die Betriebe und Unternehmen gemeinsam an einem Standort Agglomerationsvorteile nutzen können. Dazu reicht aus gutachterlicher Sicht zum aktuellen Zeitpunkt (Stand Dezember 2015) eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.500 qm aus. Im Sinne einer quartiersbezogenen Versorgung ist die Kombination mit einem Marktplatz oder angemessenen Treffpunkten für das „Quartiersleben“ sinnvoll. Bei der Entwicklung des Standortes ist auch auf eine optimale verkehrliche Anbindung zu achten. Der neue Versorgungsstandort sollte nicht in Konkurrenz zu bestehenden Angeboten stehen.

Ein Ausloten möglicher Standorte mit Ansiedlungspotenzial ist erst in den weiterführenden, konkreten Planungen möglich.

4.5 Anforderungen an die Sportflächenentwicklung im Bamberger Osten

Derzeit wird das Angebot an Sport- und Freizeitangeboten in der Stadt Bamberg als gut bewertet. Dies ist Ergebnis erster Analysen und Befragungen, die im Rahmen der Sportentwicklungsplanung von der Stadt Bamberg gemeinsam mit den Landkreisgemeinden und den lokalen Sportvereinen vorgenommen wurden. Durchgeführt wurde die Untersuchung vom Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung in Zusammenarbeit mit der Universität Erlangen.

Befragungen haben ergeben, dass mehr als die Hälfte der befragten Personen die Bedingungen für Sport und Bewegung sowie den Zustand und die Nutzung der Sportanlagen als gut bis sehr gut bewerten. Aus der Vereins- und Schulbefragung ergaben sich jedoch auch Defizite. 33% der Vereine bewerten die Sportstätten-situation für ihren Verein lediglich als ausreichend bis schlecht. Die zur Verfügung stehenden Zeiten in Sporthallen wurden von 66 % der Vereine als nicht als ausreichend angesehen. Eine Befragung der Bamberger Schulen ergab außerdem, dass die Zeiten in Sportanlagen von einem Viertel der Schulen als nicht ausreichend betrachtet werden und über ein Drittel der Schulen Defizite in den zur Verfügung stehenden Zeiten in Sporthallen sieht.

Die Mehrheit der befragten Personen sind zudem der Meinung, die künftig zur Verfügung stehenden Konversionsflächen, vor allem der Kasernenareale, eignen sich besonders um neue und ergänzende Sport- und Freizeitangebote zu entwickeln – ganz nach dem Motiv „Sportstadt Bamberg“.

Sportentwicklungsplan für die Stadt Bamberg und die Landkreisgemeinden

Unter Berücksichtigung der Einbindung der Kon-

versionsflächen in den städtischen Kontext bestehen Potenziale, das Sport- und Freizeitangebot der Stadt Bamberg und der Landkreisgemeinden aufeinander abzustimmen und nachhaltig zu gestalten. Die Stadt Bamberg und die Landkreisgemeinden erarbeiten derzeit einen „Sportentwicklungsplan“, mit dem Ziel, die Optimierung der Nutzung von vorhandenen und künftigen Sportstätten angemessen zu berücksichtigen. Hierbei rücken insbesondere die Sportflächen und -einrichtungen und die Bewegungsmöglichkeiten der Kasernenareale im Bamberger Osten (Freedom Fitness Facility, JFK-Halle, Baseballfelder, Sportflächen von Schulen, Spielplätze) in den Fokus der Überlegungen.

Darüber hinaus ist es Ziel, mit dem Sportentwicklungsplan eine Entscheidungsgrundlage für sportbezogene Investitionsentscheidungen in der Kommunalpolitik zu schaffen. Die Berücksichtigung des tatsächlichen Sportverhaltens in der Bevölkerung und der daraus abgeleiteten Prognosen des zukünftigen Bedarfs an Sport- und Freizeitanlagen und ganz spezielle Entwicklungen einerseits sowie der umfassenden Abstimmung mit allen Interessengruppen andererseits bietet dafür eine gute Voraussetzung.

Der Sportentwicklungsplan soll als tragfähige Entscheidungsgrundlage für die Politik und Stadtverwaltung dienen und anderen lokalen Akteuren und Institutionen wie Vereinen, privaten Anbietern und Investoren eine größere Planungssicherheit für ihre Entscheidungen bieten.

Die Fortschreibung SEK 2015 berücksichtigt mögliche Flächen und Einrichtungen für künftige Sport- und Freizeitnutzungen und macht ergänzende Angebote. Konkrete Ergebnisse und Planungsabsichten sind erst mit den weiterführenden Planungen möglich.

5. Fokus Konversionsflächen

Wenn es sich bei der Bamberger Konversion um eine „Jahrhundertaufgabe“ handelt, dann bedarf sie besonderer und zukunftsorientierter Lösungswege.

5.1 Kasernenareale: Eckpunkte für die städtebauliche Entwicklung

Für die gestalterische Qualifizierung der Kasernenareale entlang der Zollnerstraße konnte im „Wettbewerb der Ideen und Konzepte“ eine der stadtentwicklungspolitischen Bedeutung angemessene, zukunftsfähige städtebauliche Struktur entstehen. Die Fortschreibung des SEK 2014 war Leitfaden für die Auslobung des Dialogorientierten Gutacherverfahrens 2014/2015 und bleibt dennoch gleichermaßen Richtschnur für städtebauliche Entwicklung der nächsten 20 Jahre. Die in diesem Rahmen abgeleiteten „Eckpunkte für die städtebauliche Entwicklung“ stecken einen konzeptionellen Korridor ab, innerhalb dessen die funktionale, räumliche, gestalterische und prozessuale Entwicklung der Konversionsareale konkretisiert werden soll.

Ein Rahmen aus Grün- und Stadträumen

Es ist in der Regel das Netz aus Straßen, Plätzen und Grünräumen, das einem Quartier ein spezifisches Gepräge gibt. Es markiert auch die Adressen und ihre Wertigkeiten und sorgt für Orientierung. Je prägnanter die Grün- und Stadträume ausgebildet sind, desto flexibler lässt sich die Bebauung organisieren.

- Die Grün- und Freiräume geben dem neuen Gebiet eine Fassung, eine innere Gliederung und eine besondere Adressqualität. Sie sorgen für die Verzahnung mit dem Hauptsmoorwald und für die Fortsetzung der „grünen Fugen“, die bis zur Innenstadt geführt werden sollen. Um diesem Verknüpfungsanspruch gerecht zu werden, soll eine Landschaftsbrücke über den Berliner Ring in die Lagarde-Kaserne entwickelt

werden. Inwieweit in diesem Zusammenhang die vorhandene verkehrliche Anbindung der Lagarde-Kaserne erhalten werden kann und soll, ist in den weiteren (verkehrlichen) Planungen zu prüfen. Das Netz der neuen und aufgewerteten Freiräume mündet in die Idee eines neuen, zusammenhängenden und vernetzenden „Ostparks“ ein.

- Als zweite grüne Ost-West-Verbindung soll der Freiraum des Lindenangers der Flynn Family Housing Area eine räumliche Ausdehnung erhalten und sich in seiner Gestaltung verstärkt mit dem Landschaftsraum des Hauptsmoorwaldes verknüpfen.
- In diesen aufgespannten Freiräumen zwischen den künftig neuen und bestehenden Quartieren zwischen Zollnerstraße und Pödeldorfer Straße - sollen Wasser, Wiesen und Wald wesentliche Merkmale der Gestaltung sein. Schon heute prägen diese Elemente den Landschaftsraum auf qualitätvolle Weise. Mit Wasserrinnen/ -becken insbesondere in dem Grünraum des „Ostparks“ kann auch einem „urbanen“, nachhaltigen Konzept der Regenwasserversickerung Rechnung getragen werden. Überdies lässt das Motiv auch Verbindungen in die Teile des Hauptsmoorwaldes jenseits der Autobahn zu, die ohnehin schon von Wasserreichtum geprägt sind. Ein besonderer Reiz liegt auch darin, den „Ostpark“ freiräumlich an die Seenlandschaft in Memmelsdorf (Schloss Seehof) anzubinden.
- Neben den neuen Ost-West-verlaufenden Verbindungen in den Hauptsmoorwald sollen auch die Bezüge zur nördlichen Gartenstadt und zum südlichen Volkspark und den angrenzenden Quartieren gesucht und angemessen gestaltet werden. Allem voran gilt es eine Nord-Süd-verlaufende Verbindung zu entwickeln, die nicht nur die räumliche Vernetzung herstellt, sondern auch einen thematischen Ansatz



sucht. Ausgehend vom ehemaligen Offizierskasino der Pines Family Housing Area bis zur ehemaligen High-School soll ein „Band“ mit privaten und öffentlichen Einrichtungen entstehen. Es bestehen bereits konkrete Überlegungen die Montessori-Schule als einen ersten Entwicklungsimpuls in der ehemaligen Bamberg High-School unterzubringen.

- Entlang des Nord-Süd-„Bandes“ gilt es eine durchgehende und befahrbare Verbindung von der Gartenstadt über die Zollnerstraße bis zur Armeestraße am Volkspark zu entwickeln. Zusätzlich sollen angemessene Grün- und Wegeverbindungen durch Verknüpfungen mit den umliegenden Arealen und den Quartiersbereichen untereinander geschaffen sowie vielfältig strukturierte und damit attraktive Verbindungen ausgebaut werden.
- Im Inneren des gesamten Entwicklungsareals sind unterschiedlich ausgeprägte öffentliche Räume anzubieten, die ablesbare Adressen für die künftigen Quartiere bilden und das Angebot an Freiraumnutzung erweitern. Im Rahmen der Planung sollen Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten und Funktionen entstehen und als Gelenkpunkte für die notwendigen Verknüpfungen mit der Umgebung sorgen. Neben grünen Verbindungen und Plätzen, wie dem Anger der Pines Family Housing Area, dem Lindenanger oder dem Bereich um die Reithalle in der Lagarde-Kaserne sollen zudem urbane Plätze wie der zentrale Platz des Kasernenareals (hinter Gate 3) mit dem Memorial Park oder im Umfeld der JFK Sporthalle entstehen.
- Die Grün- und Stadträume geben dem „neuen Stück Stadt“ ein unverwechselbares Gesicht. Ihre Gestaltung muss hochwertig, ihre Nutzbarkeit für alle Nutzer- und Altersgruppen gewährleistet sein. Die Gestaltung dieser Räume sollte einem Thema folgen, das

in der Geschichte dieser Standorte liegen kann oder das eine neue Marke zu entwickeln sucht. Sport- und Freizeit für alle Altersgruppen sollen zum Beispiel ein tragendes Motto für die funktionalen Angebote in diesen Grün- und Stadträumen sein. Überdies ist es selbstverständlich, dass Barrierefreiheit, Sicherheit und Orientierbarkeit wesentliche Qualitätsanforderungen der Gestaltung sind. Da sich die Flächen nicht in einem Zuge entwickeln lassen, gilt es auch dem Thema „Freiraum auf Zeit“ eine konzeptionelle Aufmerksamkeit zu schenken. Dies hat vor allem auch für die optionalen Flächen am Ostrand des Kasernenareals besondere Bedeutung.

Flexibel nutz- und bebaubare Baufelder

Die Grün- und Stadträume sind das Layout des Standortes. Darin können Baufelder flexibel nutz- und bebaubar organisiert werden.

Die wesentlichen Eckpunkte der baulich-räumlichen Entwicklung schlagen sich in einer unterschiedlichen Ausformung von Teilbereichen als „Quartiersstreifen“, in einer flächen- und erschließungseffizienten Anlage von Baufeldern sowie im Miteinander von Alt- und Neubebauung und von Wohnen und gewerblichen (nichtstörenden) Nutzungen. Das rund 150 Hektar große Kasernenareal (Lagarde-Kaserne 22,5 Hektar und 122,5 Hektar östlich des Berliner Rings) soll sich künftig in mehrere Abschnitte und Quartiere mit unterschiedlichem Charakter gliedern:

- Abschnitt Lagarde-Kaserne – Bereich zwischen Zollnerstraße und Pödeldorfer Straße
- Abschnitt „Gelenk“ – Bereich Berliner Ring zwischen den Kasernenarealen
- Abschnitt nördlich der Zollnerstraße – Bereich Pines Family Housing mit östlichem Umfeld

Baufelder Areal östlich Berliner Ring:

277.100 qm
(ohne JFK-Halle, ohne A,B,C)

Gebäude BGF (gerundet):

Bereich Nord / Flächen:

- 01. 16.800 qm
- 02. 11.000 qm
- 03. 12.100 qm

Gesamt: 39.900 qm BGF

80 % - Anteil Wohnen

= 31.900 qm BGF

20 % - Anteil Gewerbe

= 8.000 qm BGF

Bereich Mitte / Flächen:

- 04. 13.700 qm
- 05. 5.500 qm
- 06. 10.800 qm
- 07. 15.000 qm
- 08. 9.200 qm
- 09. 9.300 qm
- 10. 8.800 qm
- 11. 14.500 qm

- 12. 11.600 qm
- 13. 8.200 qm
- 14. 6.500 qm
- 15. 8.700 qm
- 16. 12.800 qm
- 17. 12.800 qm
- 18. 13.200 qm
- 19. 11.200 qm
- 20. 11.900 qm

Gesamt: 183.700 qm BGF

60 % - Anteil Wohnen

= 110.200 qm BGF

40 % - Anteil Gewerbe

= 73.500 qm BGF

Bereich Süd / Flächen:

- 21. 10.400 qm
- 22. 12.800 qm
- 23. 13.200 qm
- 24. 12.000 qm
- 25. 12.600 qm
- 26. 17.100 qm
- 27. 14.300 qm
- 28. 6.400 qm
- 29. 5.700 qm

- 30. 5.700 qm
- 31. 6.000 qm
- 32. 5.700 qm
- 33. 5.700 qm

Gesamt: 127.600 qm BGF

80% - Anteil Wohnen

= 102.100 qm BGF

20 % - Anteil Gewerbe

= 25.500 qm BGF

BGF Gesamt: 351.200 qm

Anteil Wohnen

= 244.200 qm BGF

Anteil Gewerbe

= 107.000 qm BGF

Annahme: 125 qm WE brutto

= 100 qm netto

1.954 neue WE (mit Rückbau Bestandsgebäude der Kasernenareale)

Optionale Erweiterungsflächen:

A. 22.800 qm

B. 43.600 qm

C. 25.800 qm

Gesamt: 92.200 (x 0,4 x 3,0)

= 110.600 qm BGF

Baufelder Areal westlich Berliner Ring / Lagarde-Kaserne:

25.000 qm

Gebäude BGF (gerundet):

- 34. 21.600 qm
- 35. 3.800 qm
- 36. 7.200 qm
- 37. 18.200 qm
- 38. 5.800 qm
- 39. 11.800 qm
- 40. 13.900 qm
- 41. 20.100 qm
- 42. 2.000 qm
- 43. 20.600 qm
- 44. 1.600 qm
- 45. 22.900 qm

BGF Gesamt: 149.500 qm

30 % - Anteil Wohnen

= 44.850 qm BGF

70 % - Anteil Gewerbe

= 104.650 qm BGF

Annahme: 125 qm WE brutto

= 100 qm netto

359 neue WE



Strukturkonzept Kasernenareale mit städtebaulichen Eckdaten

- Abschnitt südlich der Zollnerstraße bis zum „Ostpark“ – Bereich der „Troop Building Area“ / der ehemalige Bereich der Panzer- und Artilleriekaserne
 - Abschnitt südlich des „Ostparks“ bis zum Lindenanger – Bereich entlang des John F. Kennedy Boulevard und nördlicher Bereich der Flynn Family Housing Area
 - Abschnitt südlich des Lindenangers bis zur Pödeldorfer Straße – Südlicher Bereich der Flynn Family Housing Area
 - Abschnitt Kastanienstraße – NATO- und Offizierssiedlung – entlang der Bundesautobahn 73
- Die Lagarde-Kaserne soll zu einem „Lagarde-Campus“ als gemischt genutztes, urbanes Gesamtquartier entwickelt werden. Dabei sollen die denkmalgeschützten Gebäude – wie Mannschaftsgebäude, Stallgebäude und Werkstattgebäude innerhalb des Quartiers erhalten und an stadträumlich bedeutenden Flächen angemessen nachverdichtet werden. Die ehemalige Reithalle wird „frei“ gestellt und bildet mit dem Werkstattgebäude eine neue kulturelle Quartiersmitte. Ein angemessenes Zusammenspiel von denkmalgeschützter Bausubstanz und neu integrierter Bebauung und Freiräumen im Inneren der Kaserne kann den besonderen Reiz des Gesamtquartiers ausmachen. An gezielten Stellen könnten behutsame Durchgänge in den Stallgebäuden der Zollnerstraße realisiert werden und damit eine stadträumliche Verknüpfung gewährleistet sein.
 - Die städtebaulich-freiräumliche Struktur der Pines Family Housing Area soll wesentlich im Bestand erhalten und arrondiert werden. Die bestehenden rund 100 Wohnungen sollen zu einem neuen Wohnquartier durch die Stadtbau GmbH Bamberg entwickelt werden. Die östlichen Baufelder im Übergang zum Hauptsmoorwald sollen den räumlichen Abschluss sowohl der Kasernenfläche als auch der Gartenstadt ausbilden.
 - Der Bereich der „Troop Building Area“ / der Bereich der ehemaligen Panzer- und Artilleriekaserne entlang der Zollnerstraße stellt einen Schwerpunkt der neuen städtebaulichen Entwicklung dar. Hier soll künftig städtisches Wohnen mit ergänzenden, nichtstörenden gewerblichen Nutzungen auf einem modularen und flexiblen städtebaulichen Grundgerüst entstehen.
 - Die Einteilung des Streifens entlang der Zollnerstraße und die Größe von Baufeldern sind insgesamt so zu wählen, dass ein clusterartiges Ausbaukonzept zur Entwicklung von Teilquartieren mit unterschiedlichen Dichten in Addition ermöglicht wird.
 - Dieses Ausbaukonzept soll so flexibel sein, dass einerseits die großformatigen Bestandsgebäude der „Troop Building Area“ in die Planung eingebunden werden können. Andererseits muss es möglich sein, den nicht bedarfsgerechten oder Mehrbestand an Gebäuden zurückzubauen und Neubaumaßnahmen zu tätigen ohne die städtebauliche Struktur anpassen zu müssen.
 - Der Bereich südlich des John F. Kennedy Boulevard soll durch eine Addition von Baufeldern gegliedert werden und die vorhandenen Plätze und Nutzungen, u.a. die John F. Kennedy Sporthalle städtebaulich einbetten.
 - Die städtebaulich-freiräumliche Struktur der Flynn Housing Area kann in Ihren Grundzügen erhalten bleiben. Durch den Erhalt von Bestandsgebäuden soll in diesem Quartier die Chance auf eine schnelle und zielführende Wiederbelebung der Wohnfunktion

für die nächsten Jahre sichergestellt werden. Eine Arrodierung des Areals entlang der Birkenallee ist städtebaulich sinnvoll.

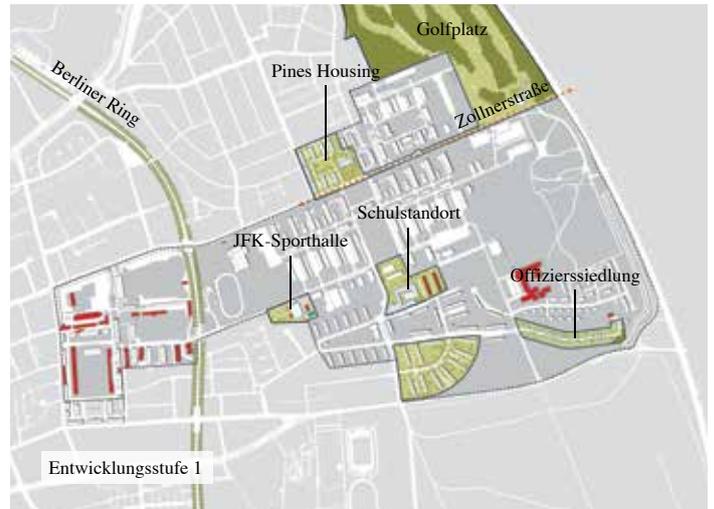
- Die sog. “NATO-Siedlung“ im östlichen Bereich der Kasernenfläche entlang der Bundesautobahn 73 ist bauplanungsrechtlich (seit 1999) gesichert und seit dem 01.10.2014 als eigenständiges Wohnquartier erhalten. Neue Bewohnerinnen und Bewohner haben die Gebäude bereits bezogen. Künftig soll das Wohngebiet und seine städtebaulich-freiräumliche Struktur als solche auch etabliert werden.
- Die Baufelder sind so dimensioniert, dass sich der Bestand an Gebäuden auf dem Kasernenareal auf Zeit oder teilweise dauerhaft erhalten lässt. Er kann sofort oder auch schrittweise von Neubauten ergänzt oder ersetzt werden. Die Baufelder lassen eine vielfältige Bandbreite an Gebäudetypologien, in der Höhenentwicklung zwischen zwei und vier Geschossen und unterschiedliche Nutzungsanteile und Mischungen zu. Die östlichen Konturen der Streifen im Übergang zum Hauptsmoorwald bieten insbesondere Potenzial auch gartenbezogenes Wohnen in Einzel- und/oder Doppelhäusern zu entwickeln. Einige Baufelder weisen überwiegend gewerbliche Nutzungen auf wie im Bereich des Lagarde-Campus, andere Baufelder zeigen einen 60-prozentigen Wohnanteil wie entlang der Zollnerstraße, in denen in den Erdgeschoss zumeist gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden sollen und die weiter südlich gelegenen Baufelder haben überwiegend Wohnnutzung. Ziel ist es aber, fast durchgehend zu gemischten Nutzungen der Baufelder zu kommen, um lebendige Quartiere zu generieren.
- In den großformatigen Baufelderstreifen ist es Ziel, öffentliche Plätze und Aufenthaltsbereiche zu organisieren, die die räumliche Voraussetzung für ein

nachbarschaftliches Miteinander schaffen. Um diese Plätze und Aufenthaltsbereiche herum können unterschiedlich große Entwicklungseinheiten organisiert werden, die für kleinere Baugruppen und Baugemeinschaften ebenso wie für Bauträgermaßnahmen mit Wohneinheiten zwischen 50 und 80 WE geeignet sind. Die einzelnen Baufelder lassen auch unterschiedliche Wohn- und Organisationsformen wie autofreies Wohnen oder Ähnliches zu. Insgesamt könnten so in einer Addition kleiner Einheiten rund 2.300 bis 2.400 Wohneinheiten und rund 100.000 qm Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art ohne Beanspruchung der am Ostrand gelegenen Optionsflächen realisiert werden.

- Zudem ist es selbstverständlich, dass alle hohen Qualitätsziele an Energieeffizienz und Demografiefestigkeit, Flexibilität und Gestaltung umgesetzt werden sollen. Insbesondere der Frage nach dem „Energiebedarf eines neuen Stadtquartiers“ gilt es in den zukünftigen Planungen nachzugehen. Für die städtebauliche Entwicklung der Konversionsflächen bedarf es der frühzeitigen Analyse, Entwicklung und Umsetzung von Grundkonzepten bezüglich der Wärme-, Strom- und Gasversorgung. Auch ist bereits auf städtebaulicher Ebene dafür Sorge zu tragen, dass in Teilen die Voraussetzungen für preisgünstiges Wohnen insbesondere durch eine effiziente Erschließung gewährleistet sind.

Entwicklung in Etappen

Dass die städtebauliche Entwicklung eines so großen Areals sich nur in bedarfsweise zugeschnittenen Etappen vollziehen kann, ist selbstverständlich. Dass ein schrittweises Vorgehen bei einer solch ambitionierten Entwicklungsmaßnahme auch qualitative Weichenstellungen und Korrekturmöglichkeiten eröffnet, ist eine besondere Chance. Es gehört selbstverständlich auch zu einer wirtschaftlichen und ressourcenschonenden



Haltung, dass alle infrastrukturellen Einrichtungen und Gebäude, die eine sinnvolle, wirtschaftlich stabile Nachnutzung kurzfristig erfahren können, erhalten werden sollten. Denn gerade die Verbindung von Relikten und Altgebäuden der ehemaligen Nutzung mit neuen Gebäuden und Freiräumen macht die Attraktivität und Unverwechselbarkeit neuer Stadtquartiere auf altem Grund aus. Darin liegt die „Atmosphärische Würze“.

Die Etappen der Entwicklung eines aufgegebenen Areals, das in großen Teilen noch bebaut ist, unterscheiden sich jedoch fundamental von der bekannten schrittweisen Entwicklung unbebauter Areale. Denn bei mehr Flächen und Gebäuden als in den ersten Jahren nachgefragt werden, ist zu überdenken, wie sich die technische und wirtschaftliche Unterhaltung der kurzfristig nicht genutzten Gebäude und Infrastrukturen organisieren und finanzieren lässt.

Würde es gelingen, die zur Zeit jährliche Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Gesamtstadt Bamberg von rund 350 Wohneinheiten ausschließlich auf das Kasernenareal zu lenken, dann würden die letzten

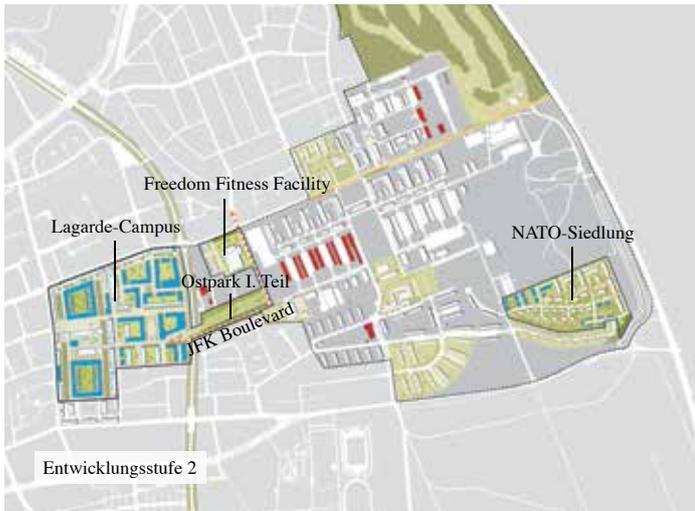
Wohnungen erst nach zehn Jahren bezogen werden und müssten bis dahin aber unterhalten werden.

Dies macht deutlich, dass die Etappen eines solchen Prozesses sehr genau zu organisieren sind. Dafür ist eine tiefgehende Informationslage – insbesondere des Bestandes – notwendig.

Die „Eckpunkte für die städtebauliche Entwicklung“ der Kasernenareale skizzieren daher im Rahmen der Fortschreibung des SEK 2015 einen möglichen Entwicklungsprozess. Wichtig ist dabei jedoch, dass die Qualität neuer Stadtquartiere, die vielfältig und lebendig sind, nur entsteht, wenn auch neue Wohnformen, neue Stadt- und Freiräume die heutige städtebauliche Struktur der Kasernenareale ergänzen. Das bedeutet, dass das künftige Angebot an Gebäudeflächen für unterschiedliche Nutzungsarten deutlich höher als der Bestand sein wird und sich damit die Entwicklungszeiträume gar noch verlängern werden.

So werden im Rahmen der Fortschreibung des SEK 2015 im Groben sieben Entwicklungsstufen skizziert:





Entwicklungsstufe 1 – „Pilotprojekte“

- vorzeitige Übernahme Pines Family Housing
- Entwicklung Offizierssiedlung
- JFK-Sporthalle und Umfeld gestalten
- Schulstandort entwickeln
- Flynn Family Housing parziell zwischennutzen
- Zollnerstraße und Berliner Ring gestalten
- Golfplatz entwickeln

Entwicklungsstufe 2

- Lagarde-Campus entwickeln
- NATO-Siedlung arrondieren
- Bereich Sporthalle FFF entwickeln
- Auftakt des Ostparks realisieren
- JFK Boulevard als Rückgrat gestalten

Entwicklungsstufe 3

- „Gelenk“ entwickeln
- Ostpark und JFK-Boulevard weiterentwickeln
- Birkenallee gestalten
- Golfplatz erweitern
- Lindenanger entwickeln
- NATO- und Offizierssiedlung grünräumlich fassen

Entwicklungsstufe 4

- ersten Teil der ehemaligen Panzer- und Artilleriekaserne entwickeln
- JFK Quartier entwickeln
- Ostpark und JFK-Boulevard weiterentwickeln
- Landschaftsraum gestalten
- grünen Anger / Ausdehnung Lindenanger entwickeln

Entwicklungsstufe 5

- zweiten Teil der ehemaligen Panzer- und Artilleriekaserne entwickeln
- Bereich zwischen Ostpark und Schulstandort entwickeln
- Landschaftsraum und Fishing Lake entwickeln
- JFK Boulevard weiterführen

Entwicklungsstufe 6

- Grünfläche zwischen der Siedlungskante und dem Landschaftsraum freiräumlich gestalten

Entwicklungsstufe 7

- optionale Erweiterung der Siedlungsfläche



5.2 Muna und Schießplatz: Eckpunkte für die gewerbliche Entwicklung

Die seit längeren ungenutzten Flächen der Muna und des Schießplatzes im Bamberger Osten rücken in den Fokus neuer Gewerbeentwicklungen. Dies empfiehlt das „Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Bamberg unter besonderer Berücksichtigung der Konversion“.

Belastet aufgrund von langjährigen (seit 1910) militärischen Nutzungen, Kriegsschäden mit dauerhaften Altlasten und Munitionsresten sowie einem Bunkerbesatz im großen Ausmaß lassen in enger Abstimmung mit den Naturschutzverbänden für die bisher ungenutzten und unbelasteten Teilflächen zwischen Berliner Ring und Hauptmoorwald, mit optimaler Anbindung an die Bundesautobahn 73, eine gewerbliche Nutzung ideal erscheinen. Gepaart mit der notwendigen Sicherung der Trinkwasserversorgung der Stadt Bamberg im südlichen Bereich, der Neuausweisung von Schutzflächen im angrenzenden südlichen Muna-Areal und einer naturnahen ökologischen Oberflächenwasserbehandlung kann ein zeitgemäßes und nachhaltiges Gewerbegebiet mit einer Zertifizierung nach ökologischen Standards entstehen. Insgesamt können somit langfristig und in Abschnitten realisierbar rund 75 Hektar Netto-Gewerbeflächen als Basis einer Neuausrichtung für gewerbliche Nutzung vorgesehen und für die Zukunftssicherung der Stadt Bamberg generiert werden.

Die gewerblichen Nutzungen von Muna und Schießplatz bedürfen einer behutsamen Entwicklung, ohne dass dabei negative Auswirkungen oder Beeinträchtigungen in den benachbarten Landschaftsräumen zu einem dauerhaften Verlust dieser Grünpotenziale führen würden. Ein grünes Band entlang der Stadtkante im Bamberger Osten bis hin zur BAB 73 und darüber hinaus in Fortsetzung im gemeindefreien Gebiet Hauptmoorwald kann durch entsprechende Vernetzung den Naturhaushalt stärken.

Im Rahmen der Fortschreibung des SEK 2014 gilt es Eckpunkte für ein neues Gewerbegebiet zwischen Berliner Ring und Hauptmoorwald zu benennen. Die Bereiche Muna und Schießplatz werden dabei als Vorranggebiet zur Absicherung der Gewerbeansiedlungspotenziale der Stadt betrachtet und entsprechend bewertet.

Eckpunkte für das Gesamtprojekt:

- Effiziente und bedarfsorientierte Nutzung der derzeitigen Flächen für mittelgroßes bis großflächig strukturiertes Gewerbe (75 Hektar Netto-Gewerbefläche)
- Ausformulierung eines attraktiven, zeitgemäßen und zukunftsorientierten Profils „Gewerbepark Muna / Schießplatz“; ein u. Umständen „grünes“ / „ökologisches“ Konzept soll dazu beitragen, dass der „Gewerbepark Geisfelder Straße“ zu einem attraktiven Bindeglied zwischen Hauptmoorwald und den angrenzenden Bereichen im Bamberger Osten wird
- Einbindung und Aufwertung der bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang des Berliner Rings
- Ausloten von Flächenpotenzialen in den bestehenden Gewerbearealen entlang der Gutenbergstraße

Städtebauliche Eckpunkte:

- Ausbildung städtebaulicher (attraktiver) Raumkanten des bestehenden und künftigen Gewerbegebietes zum Berliner Ring und zur Geisfelder Straße, zur deutlich verbesserten Integration des Berliner Rings in die Stadtstruktur
- Ausbilden und Gestalten von Eingangssituationen, die Knotenpunkte Berliner Ring / Geisfelder Straße und Berliner Ring / Münchener Ring sind hierbei von besonderer städtebaulicher Bedeutung



Strukturkonzept Muna und Schießplatz

- Entwicklung von flexibel einteilbaren und in Abschnitten realisierbaren Baufeldern für vielfältige gewerbliche Nutzungen im Inneren des Areals
- Rückbau der bestehenden Straßen, Gleistrassen und versiegelten Flächen, eine Verwendung der bisher militärisch genutzten Flächen ist im weiteren Planungsverfahren zu prüfen

Freiraumplanerische Eckpunkte:

- Verknüpfung des Entwicklungsraums mit der Umgebung, die Verknüpfungen in den Hauptsmoorwald sind hier von freiräumlicher und ökologischer Bedeutung
- Sicherstellen von stadt- und landschaftsräumlichen Verknüpfungen, sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung; der Nord-Süd-Zusammenhang des Hauptsmoorwaldes ist nicht zu beeinträchtigen
- Stärkung der hohen Freiraumqualitäten durch Vernetzung im Bamberger Osten
- Sicherung ökologischer Rückzugsräume für Flora und Fauna sowie Entwicklung von Ausgleichsflächen. Erhalt und ggf. Erweiterung des Naturschutzgebietes Nr. 39 „Muna-Gelände“
- Erhalt des bestehenden Landschaftsschutzgebiets Hauptsmoorwald (LSG Hauptsmoor)
- Berücksichtigung und angemessene, qualitative Einbindung des Sendelbaches

Verkehrsplanerische Eckpunkte:

- Erschließung des Standortes über den Berliner Ring, Geisfelder Straße und Pödeldorfer Straße und Anschluß an die BAB 73 bzw. B 22 und B 505
- Reduzierung des Erschließungsaufwands, die Entwicklung eines zentralen Erschließungsrückgrats ist vorzunehmen als Basis der Erschließung und zum Schutz der Funktion des Berliner Ringes vor weiterer verkehrlicher Belastungen

Die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes Muna und Schießplatz bedarf der integrierten Zusammenführung wirtschaftlicher, naturräumlicher, ökologischer, verkehrlicher und städtebaulicher Überlegungen. Die verschiedenen Belange sind in der künftigen Planung in Einklang zu bringen. Bisheriges militärisches Sperrgebiet wird erstmals für unterschiedliche zivile Nutzergruppen zugänglich.



Lagarda Campus

6. Ausblick

Die Fortschreibung des „Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ (SEK 2014) hatte vorrangig die Aufgabe, unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen der frei gewordenen Militärareale die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven für den Bamberger Osten zu konkretisieren und daraus Eckpunkte für die städtebauliche Einbettung der Konversionsareale in das Gefüge der Stadt abzuleiten: Perspektive Ost | Bamberger Konversionen. Dies geschah in einem breit gefächerten Dialogangebot unter Einbezug der Stadtgesellschaft und zahlreicher Institutionen und Schlüsselakteure.

Die Eckpunkte für die städtebauliche Entwicklung der Konversionsareale waren in die Auslobung des Gutachterverfahrens eingeflossen, teils als verbind-

liche Vorgaben, teils als Anhaltspunkte für die weitere räumlich-funktionale Konkretisierung. Das Gutachterverfahren wurde im Februar 2015 entschieden. Die Empfehlungen der Jury wurden anschließend aufgegriffen und im „Städtebaulichen Rahmenplan, Zielkonzept 2035“ zusammengeführt und durch Beschluss des Rates der Stadt Bamberg vor der Sommerpause 2015 zur Grundlage für die Verhandlungen über den Grunderwerb mit der BIma und für konkretere Planungen gemacht. Damit ist der einen Stoßrichtung der Fortschreibung des „Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ (SEK 2014) im Moment Genüge getan. Die Fortschreibung SEK 2014 hat den Korridor für weitere, konkretisierende Planungsschritte aufgespannt.



Auf der anderen Seite hat die Fortschreibung des SEK 2015 auch Rückwirkungen auf die Anpassung gesamtstädtischer Pläne und spezieller Fachpläne. Diese Aufgabe ist noch zu leisten. Dass dabei die Neuauflage des Flächennutzungsplanes eine wichtige Rolle spielt, steht außer Frage. Schließlich verändert sich durch den Zugewinn der Konversionsareale das Flächenportfolio der Stadt Bamberg deutlich und die Dispositionsmöglichkeiten in den Nutzungszuweisungen vergrößern sich. Überdies datiert der FNP aus dem Jahr 1996 und soll nach eigenem Anspruch rund alle 15 Jahre eine Aktualisierung erfahren.

Die Stadt Bamberg hat deshalb bereits mit einem Abgleich des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem Landschaftsplan begonnen und zudem eine Analyse der Wirksamkeit des FNP durchgeführt. Im Rahmen dieses Abgleichs wurden die Themenbereiche Bevölkerung und Wohnen, Wirtschaft und Gewerbe, Verkehr und Mobilität sowie Naturschutz und Landschaftspflege genauer betrachtet. Neben der Einschätzung zukünftiger Entwicklungs- und Themenschwerpunkte und der gesamtstädtischen Auswirkungen durch die Eingliederung der Konversionsflächen in das Stadtgebiet, wurden Empfehlungen hinsichtlich einer möglicherweise notwendigen Fortschreibung des FNP/LP erörtert.

Bevölkerung und Wohnen

Abgesehen von kleineren Brachflächen unterhalb der von der Fortschreibung SEK 2014 erfassten Flächengrößen, liegt der Fokus für künftige Siedlungsentwicklung nach heutigem Stand des FNP dementsprechend überwiegend auf den (dann integrierten) militärischen Konversionsflächen. Wie schnell dort Entwicklungen angestoßen werden können und ob ausschließlich damit die immer differenziertere Nachfrage nach Wohnraum – auf die nächsten ca. 20 Jahre gesehen – im äußerst angespannten Bam-

berger Wohnungsmarkt befriedigt werden kann, ist gerade in der momentanen Flüchtlings-Situation abschließend nicht definierbar. Insofern ist eine Auseinandersetzung mit dem Thema Bevölkerung und Wohnen auch gerade auf gesamtstädtischer Ebene in Form einer Fortschreibung des FNP sinnvoll und wichtig.

Wirtschaft und Gewerbe

Im Bereich der gewerblichen Entwicklung müssen kontinuierlich kurz- bis mittelfristig ansiedlungsbereite Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist dabei vor allem die möglichst rasche Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes mit großen zusammenhängenden Flächen und flexiblen Ansiedlungsmöglichkeiten prioritär. Hierfür kommen in Bamberg aktuell nur die bereits im FNP dargestellten Flächen nördlich der B26 oder die sich momentan in der Diskussion befindlichen Konversionsflächen des ehemaligen Muna-Geländes im Bamberger Osten in Frage.

Verkehr und Mobilität

Durch den voraussichtlich anstehenden viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke durch Bamberg und besonders durch die Konversion der ehemaligen amerikanischen Kasernenflächen wird sich die Verkehrssituation in Bamberg verändern. Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) soll ein strategisches, abgestimmtes Konzept für die zukünftige Mobilitätsentwicklung der Stadt Bamberg darstellen. Mögliche Planfälle sowie veränderte demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen sollen auf ihre verkehrliche Relevanz überprüft werden.

Natur und Landschaft

Mit dem Abzug der US-Armee und der Eingliederung von ca. 450 ha in die Planungsverfügbarkeit der Stadt Bamberg stellt sich aus Sicht des Naturschutz-

zes die dringende Aufgabe, auch die Landschaftsplanung zu erneuern. Sie sollte als eigenes Konzept zur Entwicklung einer grünen Stadt mit möglichst wenig Flächenverbrauch, ökologischer Aufwertung der Grün- und Wasserflächen und einer nachhaltigen Energienutzung dienen. Insbesondere sollte die städtische Flächenerweiterung durch die Konversion zur planerischen Entlastung in anderen, ökologisch sensiblen Stadtbereichen führen.

Empfehlung zur Fortschreibung des FNP / LP

Die Einbindung der ehemaligen Militärfächen Muna und Schießplatz in das Stadtgebiet wurden bereits in der Fortschreibung des SEK aus dem Jahr 2014 berücksichtigt. Neben den Eckpunkten für eine Verbesserung der stadträumlichen Verknüpfungen, des Aus- und Aufbaus attraktiver Grünverbindungen und einer Stärkung von Kristallisationspunkten, werden auch Rahmen für Baufelder, Grün- und Stadträume auf der vormaligen Kasernenfläche erarbeitet. Diese Ausarbeitungen decken sich weitestgehend mit den bereits im Landschaftsplan vorhandenen Darstellungen, die eine mögliche und erzielenswerte Entwicklung vorwegnehmen. Insofern gibt der derzeitige Landschaftsplan in diesen Bereichen trotz seines Alters (Aufstellung 1996) immer noch aktuell richtungsweisende Entwicklungsperspektiven vor.

Im Falle Muna und Schießplatz muss die laut der Fortschreibung SEK 2014 angestrebte gewerbliche Entwicklung den komplexen Anforderungen an Natur- und Umweltschutz sowie den verschiedenen Erwartungshaltungen interdisziplinär im Zuge der Fortschreibung des FNP/LP entsprechen – auch in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken.

Viele der genannten entwicklungsspezifischen Fragestellungen werden derzeit durch Gutachten und Konzepte fachspezifischer Planungen, die sich bereits in

Bearbeitung finden oder in den nächsten 2-3 Jahren fertig gestellt werden sollen, weiter erörtert. Diese bilden die Basis für die Neuaufstellung des FNP. Dazu gehören unter anderem das Einzelhandelskonzept, das Gewerbeflächenkonzept, der Verkehrsentwicklungsplan, die Stadtbiotopkartierung und der Sportentwicklungsplan. Dass dabei die Fortführung der Dialogkultur in der Bamberger Stadtentwicklung eine wichtige Rolle spielt, steht außer Frage. Über die bisherige Prozessgestaltung und Kommunikation wurden nach innen und außen Zeichen gesetzt, die geradezu dazu verpflichten, diese Kultur fortzusetzen. Die zuletzt durchgeführten Veranstaltungen machen auch deutlich, dass mit fortschreitender Planung die Beteiligungsbereitschaft und das bürgerschaftliche Engagement wachsen.





Bilder, Grafiken und Pläne

Die Urheberrechte der in diesem Dokument „Fort-schreibung Gesamtstädtisches städtebauliches Ent-wicklungskonzept, Perspektive Ost | Bamberger Kon-versionen, Städtebauliches Gesamtkonzept | SEK 2015“ verwendeten Bilder, Grafiken und Pläne liegen bei der Stadt Bamberg/Amt für Strategische Entwick-lung und Konversionsmanagement

und

der Arbeitsgemeinschaft scheuven + wachen, netz-werk.stadtforschung, beratung und kommunikation und Büro für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und Partner GbR,

wenn nicht gesondert aufgeführt.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministeri-um des Innern, für Bau und Verkehr: Schriftzug und Logo, S.2

Bayern.
Die Zukunft.

Oberste Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium
des Innern,
für Bau und Verkehr

