

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2010/1424-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 08.11.2010</p> <p>Referent: Lang Harald</p> <p>Amtsleiter: Lang Harald</p> <p>Sachbearbeiter: Raedlein Mirko</p>						
<p>Entwicklung des Sparkassenareals zwischen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße "Quartier an der Stadtmauer" Bebauungsplanverfahren Nr. 114 E - Sachstandsbericht</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 45%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>23.11.2010</td> <td>Stadtentwicklungssenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	23.11.2010	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
23.11.2010	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

Sachstandsbericht

A) Ausgangssituation

Die Mitglieder der Vollsitzung des Stadtrats fassten am 24.09.2008 den **einstimmigen Beschluss**, dass die Fläche zwischen Lange Straße und ZOB (ehemalige „City Passage“), genannt „Quartier an der Stadtmauer“ auf der Basis des Positionspapiers, welches als Ergebnis der Ende 2007 gegründeten Arbeitsgruppe vorgelegt wurde, entwickelt werden soll.

Ende 2007 hatte die Stadt Bamberg in Abstimmung mit der Eigentümerin des Grundstückes - der Sparkasse Bamberg - und dem Projektentwickler Multi Development Germany GmbH eine Arbeitsgruppe gegründet, bestehend aus Vertretern des Projektentwicklers und der Stadt Bamberg, Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege, Prof. Dr. Hubel als Mitglied der ICOMOS Expertengruppe. Aufgabe und Ziel der Arbeitsgruppe war es, ein attraktives Konzept für das brachliegende Sparkassenareal unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen, städtebaulichen sowie einzelhandelsökonomischen Belange zu erarbeiten.

Das Ergebnis der Arbeitsgruppe mündete in ein **Positionspapier** mit Darstellung eines möglichen planerischen Einzelhandelskonzeptes (Grundkonzept), welches **drei Leitideen** verfolgt:

Die **erste Leitidee** basiert städtebaulich auf den Makrostrukturen der Stadt Bamberg und zitiert die für die Altstadt typischen Ensemble - bestehend aus Vorderhaus, Hof und Hinterhaus.

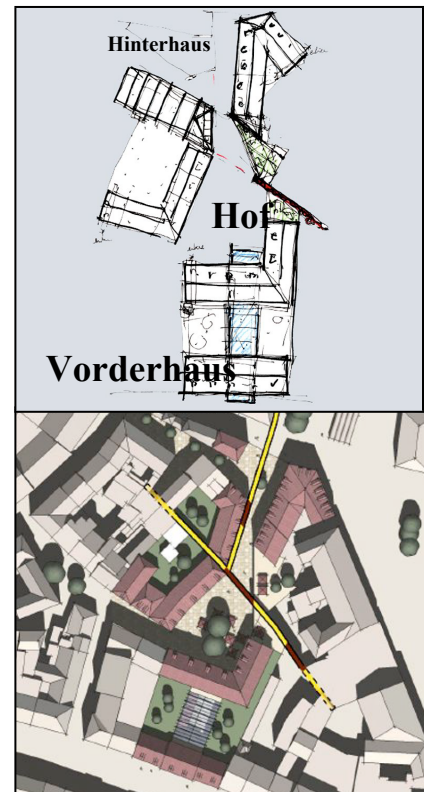
Nach diesem kleinteiligen und offenen Strukturschema ist ein Altstadtquartier mit unterschiedlichen Gebäuden, offenen Wegebeziehungen und einem zentralen Hof/Platz konzipiert worden.

Das Quartier an der Stadtmauer wird durch eine Verbindung zwischen Lange Straße, Hellerstraße und Promenadestraße an die bestehenden Einkaufslagen eingebunden.

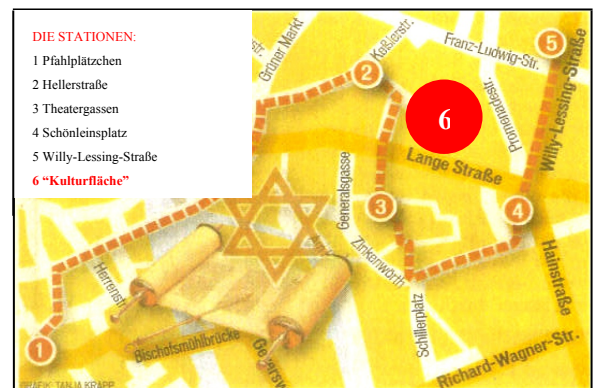
Die **zweite Leitidee** des Konzeptes bezieht sich auf das markanteste Merkmal innerhalb des Sparkassenareals:

Der Treffpunkt der beiden Stadtmauern aus dem 13. und 15. Jahrhundert im Zentrum des Quartiers.

Konzeptionell bilden die neuen Gebäudefluchten den Verlauf der Stadtmauern nach. Auf den unterirdisch verbliebenen Relikten der Stadtmauer werden oberirdisch die Mauerverläufe als architektonisches Thema und in Pflasterlinien aufgegriffen.



Die **dritte Leitidee** ist, im Untergeschoss eine „Kulturfläche“ (Anm.: Arbeitstitel) einzurichten, in der die vorhandene Mikwe sichtbar wird und somit die jüdische Vergangenheit des Areals darstellt. Die „Kulturfläche“ ist als eine ergänzende Station des kulturhistorischen Weges zur jüdischen Geschichte der Stadt Bamberg gedacht.



Als **Nutzungskonzept** für die viergeschossigen Gebäude ist an eine Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen gedacht. Innerhalb des Einzelhandelskonzeptes sind drei sogenannte Ankerflächen positioniert, die sich jeweils an den Zugängen Lange Straße bzw. Promenadestraße sowie an der neu geschaffenen Platzmitte befinden. Das Nutzungskonzept besteht aus drei Komponenten: Einzelhandel und Gastronomie mit ca. 11.000 qm Bruttogeschoss-fläche (BGF), Wohnen und Dienstleistung mit ca. 2.000 qm BGF und einer "Kulturfläche" von ca. 800 qm.

Im Vergleich zu früher verfolgten Planungsansätzen wurde das **vorliegende Grundkonzept als wesentliche Verbesserung** beurteilt. Durch das Eingehen und das Aufnehmen der vorhandenen Struktur werden viele kritische Punkte gelöst, die in den bisherigen Konzepten das Konfliktpotenzial bildeten. Die Leitideen, die dem Konzept zugrunde liegen, werden als positiv bewertet. Dies schließt sowohl die Abbildung der Stadtmauern als auch die Gliederung der Baukörper an Promenade und Lange Straße mit einem freien Innenbereich ein. Das Konzept lässt erkennen, dass hier keine beliebige Riegelpassage entsteht, sondern eine dem Ort besonders angemessene Situation entstehen soll.

B) Bisherige Verfahrensschritte

- Nach Vorstellung des Positionspapiers im Stadtrat wurde der **Aufstellungsbeschluss** der Stadt Bamberg auf Antrag des Projektentwicklers MD für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114 E am 08.10.2008 wie folgt gefasst:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB:

Das im Rahmen der Arbeitsgruppe vorgestellte, städtebauliche Grundkonzept eines Quartiers mit Einzelbaukörpern, offener Durchwegung und zentralem Platz verspricht aus stadtplanerischer Sicht in vielen Punkten eine Übereinstimmung mit den grundlegenden Zielen der Stadt erreichen zu können. Dabei sind insbesondere eine maßstäbliche Verträglichkeit des neuen Vorhabens mit den in diesem Stadtbereich vorhandenen baulichen Strukturen, eine Angebotserweiterung im Hinblick auf größere, zusammenhängende Geschäftsflächen, die zu einer Stärkung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt insgesamt beiträgt, sowie eine verbesserte Durchwegung durch die Verbindung der Lange Straße mit der Franz-Ludwig-Straße und dem Zentralen Omnibus-Bahnhof bei gleichzeitiger Anbindung der Hellerstraße hervorzuheben.

Mit dem beantragten Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Quartiers zwischen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße in der Altstadt Bamberg mit der Hauptnutzung Einzelhandel geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 114 E liegt westlich der Promenadestraße zwischen der Lange Straße, Hs.Nrn. 25, 27 im Süden und der Franz-Ludwig-Straße Hs.Nr. 12 im Norden. Er umfasst die im Antrag genannten Grundstücke (s.o.) sowie einen Teilbereich der Hellerstraße (Fl.Nr. 298/2) vor den Hs. Nrn. 11, 13, 15.

- Auf dieser Grundlage fand eine detaillierte Prüfung relevanter bauleitplanerischer Aspekte in 2009 und 2010 statt.
- Am 12.05.2010 wurde dem Stadtentwicklungssenat ein Sachstandsbericht vorgelegt.
- Anfang 2010: Gründung eines **Projektbeirats**, bestehend aus Herrn Oberbürgermeister Andreas Starke, Herrn Dr. Helmuth Jungbauer - Herausgeber Fränkischer Tag -, Herrn Konrad Gottschall - Vorstand der Sparkasse Bamberg -, Herrn Axel Funke und Herrn Andrej Pomtow – beide Geschäftsführer der Multi Development – mit dem Ziel, das Erreichen des Planungsrechts für die Entwicklung eines innerstädtischen Gebäudekomplexes mit Quartierscharakter in Bamberg mit Einzelhandelsnutzung und untergeordneter Wohnnutzung durch Beratung und zielführender Öffentlichkeitsarbeit zur Förderung des Projektfortschritts zu unterstützen.
- **Sitzungen des Projektbeirats**, die grundsätzlich ein bis zwei Wochen vor den jeweiligen Verwaltungsratsitzungen der Sparkasse stattfinden, dienen zusätzlich der kontinuierlichen Berichterstattung an den Verwaltungsrat der Sparkasse Bamberg über den aktuellen Projektstand. Der Beirat hat in diesem Jahr an folgenden Terminen getagt:
 - 13. April 2010
 - 15. Juni 2010
 - 09. September 2010
 - 19. Oktober 2010

- April 2010: **Beauftragung des Stadtplanungsbüros** Böhm Glaab Sandler Mittertrainer mit der Erarbeitung des Bebauungsplans
- Zusammenstellung der Ausgangsdaten zu den Belangen der Umweltprüfung und **Durchführung des Scopingtermins** mit allen betroffenen öffentlichen Fachstellen am 20.05.2010 zur Abstimmung der Untersuchungstiefe
- Erarbeitung und Versand des **Scoping-Protokolls** an alle betroffenen öffentlichen Fachstellen
- Vorbereitung und Angebotseinholung von **Fachgutachten** zu den Planungsbelangen
 - Verkehr
 - Verschattung
 - Schallschutz
 - Artenschutz
- Vorbereitung und Angebotseinholung für **bodenarchäologische Sondagen**, durchzuführen durch ein qualifiziertes Grabungsbüro; Ausschreibung in Abstimmung mit Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schloss Seehof, und Unterer Denkmalschutzbehörde; Verhandlungsrunden mit Grabungsfirmen fanden am 27.10.2010 statt, endgültige Beauftragung eines Grabungsbüros im Einvernehmen mit dem BLfD am 08.11.2010 – die archäologische Untersuchung, bestehend aus 8 Sondagen innerhalb von 20 Grabungstagen, beginnt Mitte November mit dem Ziel, dass noch in diesem Jahr die Befundergebnisse vorliegen.
- **Prüfung des städtebaulichen Grundkonzeptes** (Planstand 14.07.2008, s. Positionspapier) in Bezug auf bauleitplanerische Aspekte, insbesondere folgende Einzelaspekte:
 - Geschossigkeit
 - Höhenentwicklung der Gebäude
 - Einhaltung der Abstandsflächen
 - Belichtung und Verschattung
 - Durchwegung und Platzbildung

Festgestellt wurden Konfliktbereiche, die planungs- und bauordnungsrechtlich nicht verträglich wären.

- **Weiterentwicklung des städtebaulichen Planungskonzeptes** (Planstand November 2010 – siehe ANLAGE 1) u.a. mit dem Ziel einer verträglichen Einfügung der geplanten Bebauung in die bestehende Grundstücks- und Baustruktur. Die sich hieraus ergebenden städtebaulichen Konsequenzen betreffen u.a. die Platzgestaltung im Zentrum des Quartiers sowie das angrenzende Einzelbaudenkmal in der Kesslerstraße 38.

C) Nächste Verfahrensschritte

- Erarbeitung eines **Verkehrsgutachtens** (Gutachter: IB ambrosius blanke, Bochum); ein Abstimmungsgespräch mit der Abteilung Verkehrsplanung, Stadtplanungsamt Bamberg, fand am 20.10.2010 statt.
- Erarbeitung eines **Schallschutzgutachtens** aufbauend auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens (Gutachter: IB Möhler + Partner, München).
- Einholen einer **naturschutzfachlichen Stellungnahme zum Artenschutz** hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen, Höhlenbrütern, in Abstimmung mit dem Umweltamt Stadt Bamberg

- Erarbeitung einer **Verschattungsstudie**
- **Einarbeitung der Fachgutachten und der Ergebnisse der bodenarchäologischen Sondagen** in den Bebauungsplanentwurf

D) Weiteres Vorgehen im Bereich Planungsrecht:

- **Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes anhand des Bebauungsplanentwurfes im Stadtentwicklungssenates** und Beschlussfassung zur Durchführung der weiteren Verfahrensschritte.
- Die Planung soll in ein **Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 BauGB** (sog. Angebotsbebauungsplan) in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag übergeführt werden.
- Parallele Durchführung der **Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Bamberg für den Planbereich als Festsetzung MK gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) bzw. Wiederaufnahme des Verfahrens.
- Durchführung der Verfahrensschritte § 3.1 BauGB - **Beteiligung der Öffentlichkeit** - und § 4.1 BauGB - **Beteiligung der Behörden** - mit dem Entwurf des Bebauungsplans.
- Vorbereitung und Durchführung eines **Architektenwettbewerbs durch den Investor mit Schwerpunkt architektonische Gestaltung der Gebäude und des urbanen Raums** (siehe hierzu ANLAGE 2):
Die Ergebnisse des Verfahrens nach § 3.1 und § 4.1 BauGB fließen in die Wettbewerbsausschreibung sowie die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein.
- Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses im Bebauungsplanentwurf; Vorlage des Bebauungsplanentwurfs beim Senat zum **Billigungsbeschluss**.
- Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3.2 BauGB und § 4.2 BauGB - **öffentliche Auslegung** -.
- Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Ausarbeitung der Beschlussvorlagen zum Satzungsbeschluss
- **Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der Teiländerung des Flächennutzungsplans.**

Die zeitliche Abfolge der einzelnen Verfahrensschritte ist in der beiliegenden Übersicht (Anlage 3) dargestellt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Sachstandsbericht des Baureferates zur Kenntnis

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Anlage 1 – Quartier an der Stadtmauer Konzept 2010, Beschreibung der fortgeschrittenen Planung

Anlage 2 – Architektenwettbewerb - Struktur- und Organisation des Verfahrens einschließlich Kurzporträt der Fachpreisrichter

Anlage 3 – Zeitschiene Bebauungsplanverfahren

Anlage 4 – Büroprofil und Referenzprojekte des Büros Böhm Glaab Sandler Mittertrainer

Bamberg, 08.11.2010

Baureferat

Harald Lang
Stv. Baureferent

Stadtplanungsamt:
Harald Lang

.....
Mirko Raedlein

Anlage/n:

- Anlage 1 – Quartier an der Stadtmauer Konzept 2010, Beschreibung der fortgeschrittenen Planung
- Anlage 2 – Architektenwettbewerb - Struktur- und Organisation des Verfahrens einschließlich Kurzporträt der Fachpreisrichter
- Anlage 3 – Zeitschiene Bebauungsplanverfahren
- Anlage 4 – Büroprofil und Referenzprojekte des Büros Böhm Glaab Sandler Mittertrainer

Bamberg, 08.11.2010
Baureferat

Harald Lang
Stv. Baureferent

Stadtplanungsamt:
Harald Lang

.....
Mirko Raedlein