

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: Wirtschaftsförderung 23 Immobilienmanagement 47 Garten- und Friedhofsamt 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/1302-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 09.11.2017 Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Rahmenplan "Spiegelfelder" für das Gebiet zwischen Brennerstraße, Zollnerstraße und Neuerbstraße</p> <p>- Sachstandsbericht</p> <p>- Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung und eines dreiwöchigen Aushangs</p> <p>- Bericht über die Abstimmung mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie weiteren Organisationen und Verbänden</p> <p>- Beschluss der Rahmenplanung</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>05.12.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.12.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
05.12.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2015 war die Stadt Bamberg ein Standort des European 13 Wettbewerbs, der unter dem Titel, „The Adaptable City“ die Anpassungsfähigkeit der Stadt an sich permanent ändernde Rahmenbedingungen in den Mittelpunkt stellte. Die Durchführung des Wettbewerbs in Bamberg diente dem Ziel, die stadträumliche Verknüpfung zwischen Kasernenareal und Kernstadt zu verbessern.

Von einer nationalen Jury wurde der Architekt Christian Eickelberg aus Dortmund als Sieger des Wettbewerbs ausgezeichnet und im Sommer 2016 durch das Stadtplanungsamt mit der Erarbeitung eines Rahmenplans für den Bereich der Spiegelfelder beauftragt.

Der Geltungsbereich des Rahmenplans Spiegelfelder befindet sich im Rückbereich des Bahnhofs zwischen Brennerstraße, Zollnerstraße, Neuerbstraße und Georgenstraße und umfasst eine Fläche von ca. 7,18 ha.

Zwei mögliche Bebauungsvarianten für eine Nachverdichtung wurden in der Sitzung des Bausenats vom 21.06.2017 und in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 04.07.2017 vorgestellt. Im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens wurden die beiden Varianten anschließend zur Diskussion

gestellt. In beiden Varianten A und B wurden Lösungsansätze für die Spiegelfelder entwickelt, die zwischen der bestehenden Blockrandbebauung, unterschiedlichen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen vermitteln.

Grundsätzlich sollen durch die geplante Nachverdichtung Wohnungen für unterschiedliche Bewohnerstrukturen, insbesondere aber dringend benötigter Wohnraum für Familien geschaffen werden. Ein weiteres wichtiges Thema des Rahmenplans ist die Schaffung einer Grünfläche, der auch für die angrenzenden Wohngebiete eine übergeordnete Bedeutung zukommt. Neben der Schaffung von Freiflächen für Freizeit und Erholung, soll durch die neue Parkanlage auch der Ausbau einer grünen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bahnhof und Heinrich-Weber-Platz und weiter zur Lagarde ermöglicht werden.

Die Erschließung für den motorisierten PKW Verkehr des neuen Wohnquartiers soll dezentral über vier Zufahrten erfolgen, die ausschließlich dem Anliegerverkehr dienen. Die zentrale Grünfläche soll nicht durch die Erschließungsstraßen des neuen Wohngebietes zerschnitten werden, sondern der Charakter eines grünen und ruhigen Innenbereichs erhalten werden.

Grundsätzlich definiert ein städtebaulicher Rahmenplan die grundlegenden Entwicklungsziele für ein Plangebiet und ist in seinem Maßstab zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan angesiedelt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung des Bausenats nochmals durch den Preisträger und beauftragten Architekten, Christian Eickelberg, vorgestellt.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Abstimmung mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie weiterer Organisationen und Verbände

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenates vom 21.06.2017 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Abstimmung mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie weiterer Organisationen und Verbände durchgeführt. Das Konzept des Rahmenplans Spiegelfelder lag in den beiden Varianten A und B nach Bekanntmachung im Rathaus Journal in der Zeit von 03.07.2017 bis einschließlich 24.07.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am 04.07.2017 fand zusätzlich eine Informationsveranstaltung zum Rahmenplan Spiegelfelder im Gemeindesaal von St. Heinrich statt. Insbesondere viele Anwohner und Eigentümer informierten sich dort über die geplante städtebauliche Entwicklung. Nach Vorstellung der beiden Entwurfsvarianten standen der Architekt Christian Eickelberg sowie ein Team des Stadtplanungsamtes für Fragen und Diskussionen zur Verfügung. Für die Bürger bestand die Möglichkeit, die beiden Entwürfe am Modell zu variieren und sich in Form eines Workshops aktiv in die Planung einzubringen. Knapp 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer diskutierten die unterschiedlichen Entwurfsansätze engagiert und machten viele konkrete Verbesserungsvorschläge. Die ersten schriftlichen Stellungnahmen zum Rahmenplan Spiegelfelder wurden bereits an diesem Abend abgegeben.

Im Verlauf des Beteiligungszeitraums, aber auch später gingen weitere zahlreiche Anregungen im Baureferat ein, die in vielen Einzelgesprächen mit Eigentümerinnen, Eigentümern und Gewerbetreibenden vertieft wurden. Dabei stellte sich bei einer Mehrheit der Beteiligten eine Präferenz für die kleinteiligere Variante B heraus, die in einer überarbeiteten Version nun als Rahmenplan vorliegt.

3. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Abstimmung mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie weiterer Organisationen und Verbände gingen zahlreiche Schreiben ein.

Insgesamt haben sich 19 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Verbände durch Stellungnahmen am Verfahren beteiligt. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Informationsveranstaltung am 04.07.2017 und auch danach gingen insgesamt 54 Schreiben ein. Die eingegangenen

Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch und bei den Privatpersonen anonym behandelt.

Mit dem in der Brennerstraße ansässigen Unternehmen der Elektro- und Elektrotechnikindustrie besteht seit dem European 13 Wettbewerb ein reger Austausch. Dieses steht dem Rahmenplan grundsätzlich positiv gegenüber, so lange ihm daraus keine Nachteile erwachsen.

4. Entwurfsbeschreibung Rahmenplan Spiegelfelder

Für das Konzept des Rahmenplans wurden in zwei möglichen Bebauungsvarianten für eine Nachverdichtung Lösungsansätze für die Spiegelfelder untersucht. Die vorgebrachten Anregungen führten zu einer Überarbeitung der klar präferierten Variante B. Aus dieser Variante wurde entsprechend den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses und nach zahlreichen Gesprächen mit Anliegern, Eigentümern und Gewerbetreibenden ein Kompromiss erarbeitet.

Der vorliegende Rahmenplan stellt eine freiere Weiterentwicklung des EUROPAN 13 Wettbewerbssentwurfs dar: Die ursprünglichen Blockstrukturen wurden bei den beiden inneren Blöcken zugunsten einer Zeilenbebauung aufgelöst, wodurch die Idee einer Bebauung in 2. Reihe der Zollnerstraße gestärkt wird.

Jeweils zwei Reihen können über die darunter liegenden Tiefgaragen zu einem Siedlungsmodul verbunden werden, das die leicht erhöhten, privaten Freiflächen im Innenbereich vom öffentlichen Raum abgrenzt. Die Tiefgaragen, werden über die Köpfe der Zeilen angedient, während die zwei- bis dreigeschossigen Gebäuderiegel über Wohnwege erschlossen werden.

Durch die Vorgabe des Rahmenplans sollen unterschiedliche Wohntypen zur Realisierung kommen und durch eine differenzierte Höhenentwicklung zu einem lebendigen Erscheinungsbild des Quartiers beitragen. Die vertikale Gliederung der einzelnen Gebäudeteile orientiert sich am Zuschnitt der vorhandenen Parzellenstruktur und erleichtert eine abschnittsweise Realisierung.

Die überlagerten, vorhandenen Gebäudestrukturen wie beispielsweise die ansässige Gärtnerei, genießen grundsätzlich Bestandsschutz und sind als gewachsener und ursprünglicher Bestand des Plangebietes ausdrücklich Teil der Spiegelfelder.

Der Grünfläche im Gebiet der Spiegelfelder kommt eine zentrale Bedeutung zu, nicht zuletzt, um die Versorgung mit Grün- und Freiflächen in diesem eher dicht besiedelten Bereich zu verbessern. Mit der Nachverdichtung der „Spiegelfelder“ kann somit die Chance genutzt werden, gleichzeitig auch die übergeordnete, öffentliche Grünfläche zu realisieren.

5. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Rahmenplan Spiegelfelder

An den Grundzügen der Rahmenplanung in der Variante B wurde festgehalten. Bedingt durch die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und die Abstimmung mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie weiterer Organisationen und Verbände ergeben sich folgende Änderungen und Ergänzungen in der Planung:

- Verschiebung der Bebauung in 2. Reihe
Die Bebauung in 2. Reihe zur Zollnerstraße sowie die Zeilenbebauung des neuen Quartiers wurden um ca. 5 m nach Süden verschoben, um die Bebauung für die Anwohnerinnen und Anwohner der Zollnerstraße verträglicher zu gestalten.
- Reduzierung der Grünfläche
Durch die Verschiebung der Bebauung um ca. 5 Meter reduziert sich die Grünfläche ebenfalls um dieses Maß auf der gesamten Länge.
- Reduzierung der Geschossigkeit der westlichen Baukörper und Vergrößerung des Abstands zum Bestand
Auf vielfachen Wunsch wurde die Geschossigkeit des Bauteils A deutlich reduziert und der Abstand zur Bebauung Brennerstraße 28 vergrößert. Die Bebauung weist nun lediglich drei Voll-

geschosse (vorher vier) und eine Betonung der Ecksituation mit vier Vollgeschossen (vorher fünf) auf.

- Ergänzung der Bebauung in 2. Reihe
Im Bereich der Zollnerstraße 10 - 16 wurde auf Wunsch der Eigentümerinnen und Eigentümer eine Möglichkeit für eine zweigeschossige Bebauung in 2. Reihe hinzugefügt. Um dies zu ermöglichen, wurde das Bauteil A in Richtung Norden gekürzt.
- Verkürzung des Bauteils A
Um eine Bebauung in 2. Reihe im westlichen Bereich der Zollnerstraße zu ermöglichen und auf die Wünsche, die in zahlreichen Stellungnahmen geäußert wurden, einzugehen, wurde das Bauteil A in nördlicher und westlicher Richtung verkürzt. Durch diese Maßnahme kann gleichzeitig die Westbesonnung der ansässigen Gärtnerei deutlich verbessert werden, was einem ebenfalls häufig geäußerten Wunsch entspricht.
- Wegfall der Baurechte in 2. Reihe
Auf Wunsch zahlreicher Eigentümerinnen und Eigentümer im Bereich der Zollnerstraße 60 – 68 wurde die dort ursprünglich vorgesehene Nachverdichtung in 2. Reihe nicht ausgewiesen.
- Lückenschluss beim Bauteil D
Die zunächst von den Eigentümerinnen präferierte Baulücke im südlichen Bereich des Bauteils D wird nun auf deren Wunsch und analog zur angrenzenden Bebauung als dreigeschossiger Baukörper dargestellt.
- Reduzierung der Tiefe des Bauteils D
Der westliche Teil des Baukörpers D wird auf der gesamten Länge in seiner Gebäudetiefe reduziert, um eine verträglichere Gestaltung im Hinblick auf die östlich angrenzenden Gartenbereiche zu erzielen.
- Verlängerung des Bauteils D
Durch den Wegfall der Bebauung in 2. Reihe im östlichen Teil des Plangebietes ergibt sich die Möglichkeit einer Verlängerung des Bauteils D (westlicher Gebäudeteil).
- Darstellung der Bestandsgebäude
Im Vergleich zur den vorgelegten Konzepten des Rahmenplans wurde im Hinblick auf überplante Bestandsgebäude eine veränderte Darstellung gewählt: Bestandsgebäude im Bereich von Nachverdichtungen, wurden rot schraffiert dargestellt, um zu verdeutlichen, in welchen Bereichen Überlagerungen bestehen.

6. Geplantes weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des vorliegenden Rahmenplans soll im nächsten Schritt ein Bebauungsplan für den östlichen Teilbereich ausgearbeitet werden, welcher die Ziele des Rahmenplans anhand konkreter Festsetzungen umsetzt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 325 B „Spiegelfelder Ost“ soll parallel zum Beschluss dieses Rahmenplans erfolgen und durch detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan-Verfahren konkretisiert werden. Erst durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan wird die rechtliche Voraussetzung für ein verbindliches Baurecht geschaffen. Ein Zwang zur Umsetzung besteht nicht.

Der geplante Ausbau der Grünverbindung im Bereich der Spiegelfelder soll zeitgleich weiter vorbereitet werden. Die zentrale Bedeutung innerstädtischer Grünflächen wurde auch von der Bundesregierung erkannt, die im Rahmen der Städtebauförderung Ende 2016 beschlossen hat, das Programm „Zukunft Stadtgrün“ aufzulegen, für das ab 2018 jährlich 47,5 Millionen Euro bereitgestellt werden. Der Bereich der Spiegelfelder wurde unter dem Titel „Achsen Bahnhof-Lagarde in Bereich Spiegelfelder und Zollner Straße“ (vgl. Sitzungsvorlage VO/2017/1241-61) als eines der ersten Projekte in das Programm „Zukunft Stadtgrün“ aufgenommen, so dass Fördergelder sowohl für den Ankauf als auch für die weitere Planung der Grünflächen zur Verfügung stehen wer-

den.

Durch die Nachverdichtung im Bereich der Spiegelfelder bietet sich die Chance, den Bau von dringend benötigtem Wohnraum mit der Realisierung einer übergeordneten Parkanlage zu verknüpfen und die Anbindung von Bamberg Ost durch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen an die Innenstadt zu verbessern.

7. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über den vorliegenden Rahmenplan Spiegelfelder

Es wird beantragt, die Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum Rahmenplan Spiegelfelder in der vorliegenden Fassung vom 05.12.2017 zu beschließen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates und des beauftragten Architekten Christian Eickelberg zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
3. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Stellungnahmen von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie weiterer Organisationen und Verbände.
4. Der Bau- und Werkssenat billigt die vorgestellte Rahmenplanung „Spiegelfelder“ für das Gebiet zwischen Brennerstraße, Zollnerstraße und Neuerbstraße und beauftragt die Verwaltung den Rahmenplan als Grundlage für die angestrebten Bebauungsplanverfahren zu verwenden.

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:

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in tabellarischer Form (Öffentlichkeit – Träger öffentlicher Belange)
- Rahmenplan (Beschlussfassung vom 05.12.2017)

Verteiler:

