

Sitzungsvorlage Federführend: 61 Stadtplanungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2017/1303-61 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 09.11.2017 Referent: Beese Thomas						
Bebauungsplanverfahren Nr. 325 B für den Bereich der "Spiegelfelder Ost" zwischen Zollnerstraße, Neuerbstraße und der verlängerten Katharinenstraße Änderung der Baulinienpläne Nr. 59 Mitte (Rechtskraft 04.07.1887) und Nr. 112 A (Rechtskraft 26.07.1929) sowie des Bebauungsplans Nr. 318 A (Rechtskraft 28.02.1969) - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB							
Beratungsfolge: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">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 der Planung

Im Plangebiet „Spiegelfelder“ sollten zunächst durch die Teilnahme Bambergs am EUROPAN 13 Wettbewerb im Jahr 2015 neue Impulse und Planungsansätze für das Gebiet südlich der Zollnerstraße entwickelt werden. Durch die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEK 2011) und in der Fortschreibung des SEK (Fokus Ost 2015) angedachte Grünverbindung über einen Fuß- und Radweg in den Bamberger Osten sollte das Konversionsgelände in stärkerem Maße als bisher an die Innenstadt angebunden werden. Gleichzeitig wurden Konzepte zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen entwickelt.

Zur Weiterentwicklung des prämierten Konzepts wurde der Gewinner des EUROPAN 13 Wettbewerbs, Architekt Christian Eickelberg aus Dortmund, im Sommer 2016 durch das Stadtplanungsamt mit der Erarbeitung eines Rahmenplans für den Bereich der gesamten Spiegelfelder beauftragt. Dieser Rahmenplan liegt inzwischen vor und dient als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 325 B „Spiegelfelder Ost“ der die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung des 1. Teilabschnitts der Spiegelfelder schaffen soll.

2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 325 B „Spiegelfelder Ost“ befindet sich in Bamberg Ost, im Rückbereich der Zollnerstraße zwischen Neuerbstraße und verlängerter Katharinenstraße und umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt die Flurnummern Flur.-Nr. 5172, 5173, 5173/2, 5173/3, 5175, 5176, 5176/1, 5177, 5177/1, 5178, 5178/1, 5180, 5181, 5181/1, 5182, 5181/2, 5183, 5183/1, 5183/2, 5183/3, 5183/4, 5185, 5185/1, 5186, 5187, 5187/1, 5188, 5188/2, 5188/3, 5188/4, 5188/5, 5188/6, 5123/97, 5188, 5189, 5190, 5190/1, 5123/86, 5123/90, 5123/76 und 5123/75 der Gemarkung Bamberg mit ein.

Das Plangebiet „Spiegelfelder Ost“ ist durch seine Gemengelage zwischen Blockrandbebauung, unterschiedlichen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Im Norden finden sich zwei- bis fünfgeschossige Wohngebäude an der Zollnerstraße, im westlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die dreigeschossige Wohnbebauung an der Neuerbstraße und den Heinrich-Weber-Platz. Im Süden finden sich gewerbliche Nutzungen, u.a. ein Gewerbebetrieb der Elektrobranche sowie das Busdepot der Stadtwerke.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind durch teilweise brachgefallene Gärtnerflächen, Parkplätze sowie private Höfe, Garagen und Gärten geprägt.

Erschließungsmöglichkeiten für die „Spiegelfelder“ existieren über die Zollnerstraße, die Neuerbstraße im Bereich des Heinrich-Weber-Platzes und die Brennerstraße. Das Gebiet ist über die Zollnerstraße und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof optimal an den ÖPNV angeschlossen. Die Nahversorgung der Spiegelfelder kann als sehr gut bezeichnet werden.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) vom 06.12.1996 sind eine Erweiterung der Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche im Rückbereich zwischen Brenner-, Zollner- und Neuerbstraße dargestellt. Im Norden grenzen entlang der Zollnerstraße gemischte Bauflächen und im Süden gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf an. Die Bereiche entlang der Neuerbstraße sind als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe wird per Signatur darauf aufmerksam gemacht, dass Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen sind.

Im Teilplan Landschaftsplan des FNP ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz dargestellt. In Ost-West-Richtung zwischen Neuerb- und Brennerstraße sowie in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung der Katharinenstraße ist eine Hauptwegeverbindung dargestellt. Die grüne Schraffur weist darauf hin, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 325 B ein Grünordnungsplan erforderlich ist.

Im Bereich zwischen Zollnerstraße, verlängerter Katharinenstraße und Neuerbstraße sind einige ältere Bauungs- bzw. Baulinienpläne vorhanden. Die Baulinie Nr. 59 (Rechtskraft 04.07.1887) sieht eine Verlängerung der Katharinenstraße vor. Im Bereich der Neuerbstraße sieht die Baulinie 112 A (Rechtskraft 26.07.1929) eine Erschließung des Innenbereichs in Verlängerung der Schweizerstraße vor. Im Kreuzungsbereich Zollnerstraße/Neuerbstraße definiert der Bebauungsplan 318 A (Rechtskraft 16.05.1968) den Verlauf der Zollnerstraße.

4. Ziel der Planung

Im Bereich der „Spiegelfelder Ost“ soll analog zu den Zielen des Rahmenplans ein urbanes Wohnquartier entstehen, das zwischen der bestehenden Blockrandbebauung, unterschiedlichen vorhandenen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen vermittelt. Dabei sollen Wohnungen für sozial durchmischte Bewohnerstrukturen, insbesondere aber dringend benötigter Wohnraum für Familien geschaffen werden. Für die Grundstückseigentümer in der Zollnerstraße soll die Option bestehen, bei Bedarf zusätzlichen Wohnraum im rückwärtigen Grundstücksbereich in Form einer maßvollen Nachverdichtung zu schaffen.

Durch die Ausweisung einer übergeordneten Grünfläche im südlichen Teilbereich des Plangebietes, soll neben Freiflächen für Freizeit und Erholung, gleichzeitig der Ausbau einer grünen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bahnhof und Heinrich-Weber-Platz und weiter zum künftigen Wohnquartier „Lagarde“ vorbereitet werden. Diese zentrale Grünfläche soll dabei nicht durch Erschließungsstraßen des neuen Wohngebietes zerschnitten werden, sondern den Charakter eines grünen und ruhigen Innenbereichs zu erhalten.

Das Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA), öffentliche Grünfläche und im Bereich der Zollnerstraße, entsprechend dem Bestand, als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

5. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan 325 B soll als Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden. Für den nächsten Verfahrensschritt werden das Bebauungsplankonzept 325B, eine Immissionschutztechnische Untersuchung sowie der Umweltbericht vorbereitet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da die Planung aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden soll.

6. Antrag

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Wohngebiet und den Ausbau des ersten Teilabschnitts der übergeordneten Grünfläche mit Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Lagarde Kaserne und Bahnhof wird die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 325 B beantragt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt die planerischen Ziele für das Gebiet zwischen Zollnerstraße, Neuerbstraße und der verlängerten Katharinenstraße.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 325 B für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 05.12.2017 abgegrenzte Gebiet.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

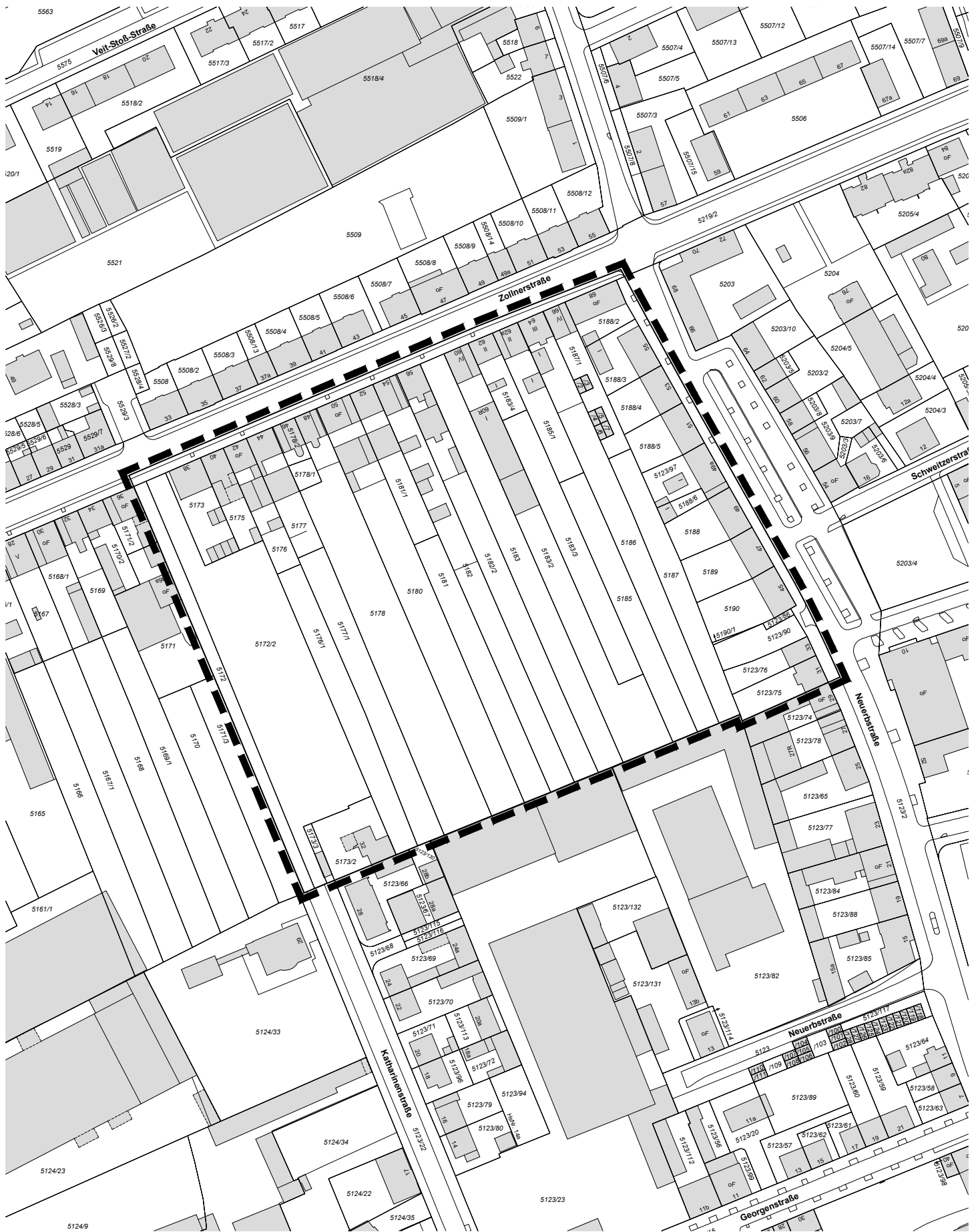
x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag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

- Bebauungsplan Nr. 325 B


Verteiler:



Plan vom 05.12.2017



M = 1 : 2000

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Für den Bereich des **Bebauungsplanes Nr. 325 B:**
für den Bereich der "Spiegelfelder" zwischen Zollnerstr., Neuerbstr. und der verlängerten
Katharinenstraße