

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 61 Stadtplanungsamt  Beteiligt:	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2018/1680-61</b>  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Aktenzeichen:</b> <b>Datum:</b> 16.05.2018 <b>Referent:</b> Beese Thomas
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 325 B mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich der "Spiegelfelder Ost" zwischen Zollnerstraße, Neuerbstraße und der verlängerten Katharinenstraße</b> <b>Änderung der Baulinienpläne Nr. 59 Mitte und Nr. 112 A sowie des Bebauungsplans Nr. 318 A</b>	
<b>Beratungsfolge:</b>	
Datum                      Gremium	Zuständigkeit
13.06.2018                Bau- und Werksenat	Entscheidung

- **Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes**
- **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

## **I. Sitzungsvortrag:**

### **1. Anlass der Planung**

Durch die Teilnahme Bambergs am EUROPAN 13 Wettbewerb im Jahr 2015 wurden für das Gebiet der „Spiegelfelder“ neue Impulse und Planungsansätze entwickelt. Neben der Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen stand die Planung einer Grünverbindung mit Fuß- und Radweg im Fokus, um die Konversionsflächen besser an die Innenstadt anzubinden.

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.

In der Sitzung des Bau- und Werksenats am 05.12.2017 wurde der Rahmenplan „Spiegelfelder“ beschlossen und gleichzeitig der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 325 B „Spiegelfelder Ost“ gefasst. Dieser Bebauungsplan soll die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung des 1. Teilabschnitts der Spiegelfelder schaffen.

Durch den 2. Bauabschnitt „Spiegelfelder West“ soll in einem noch folgenden Bebauungsplanverfahren, durch die Verlängerung des geplanten Fuß- und Radweges eine direkte Anbindung zum Bahnhof und dem bestehenden Fahrradparkhaus sichergestellt werden.

## **2. Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan 325 B wird als Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die Planung aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

## **3. 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 wurde im Bereich der Neuerbstraße vergrößert und schließt nun den gesamten öffentlichen Straßenraum mit ein, da in diesem Bereich alte Baulinienpläne existieren, die eine überholte Straßenführung vorsehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt die Flurnummern 5123/2 (teilweise), 5123/75, 5123/76, 5123/86, 5123/90, 5123/97, 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, 5189, 5190 und 5190/1 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 den Bereich „Spiegelfelder Ost“ existieren über die Zollnerstraße, die Neuerbstraße im Bereich des Heinrich-Weber-Platzes und die Katharinenstraße. 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.

## **4. 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.

## 5. Ziele 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 öffentlichen 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 erhalten.

Das Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln. Abhängig von der Wohnform können im Bereich „Spiegelfelder Ost“ ca. zwischen 70 und 110 neue Wohneinheiten (in Form von Geschosswohnungsbauten und Stadthäusern) entstehen.

## 6. Bebauungsplan-Konzept

Der Rahmenplan bildet die städtebauliche Grundlage für das Bebauungsplan-Konzept Nr. 325 B. Der Bestand entlang der Zollnerstraße wird gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet und der Bestand in der Neuerbstraße als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die geplanten Wohnbauflächen im Innenbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und für jeden Teilbereich spezifische Regelungen zur Art und zum Maß der Nutzung getroffen.

Für den Bereich der Bestandsgebäude entlang der Zollnerstraße (MI 1 und MI 2) und Neuerbstraße (WA 3) ergeben sich durch die Festsetzungen zum Teil Erweiterungsmöglichkeiten. Die Baurechte im Rückbereich der Zollnerstraße (WA 1) dürfen erst realisiert werden, wenn ein Rückbau der vorhandenen Nebengebäude erfolgt ist. Um bei der Zeilenbebauung (WA 2) im Innenbereich eine abwechslungsreiche, kleinteilige Gestaltung zu erzielen ist zu den Gartenbereichen eine Überschreitung der Baugrenzen in Teilbereichen zulässig. Darüber hinaus kann das dritte Obergeschoss auch von der Baulinie zurückbleiben um z.B. in Richtung Süden Terrassen auszubilden. Als Gestaltungsvorschrift wird vorgeschlagen, dass die Gebäude in Gestaltung, Farbe und Material so zu gliedern sind, dass die ursprüngliche Parzellenstruktur erkennbar bleibt.

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr soll über zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit von der Zollnerstraße und über eine Stichstraße von der Neuerbstraße erfolgen. Durch den geplanten Abriss des Gebäudes Neuerbstraße 45 wird eine großzügigere Zugangssituation geschaffen. Die Erschließung der Baurechte in 2. Reihe der Zollnerstraße erfolgt über die vorhandenen Zufahrten. Der zentrale Bereich rund um die öffentliche Grünfläche soll nur Fußgängern und Fahrradfahrern zur Verfügung stehen. Lediglich für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge kann eine Durchfahrt gewährt werden. Die Erschließungsflächen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, Radweg, Fußweg) ausgewiesen. Die Straßenräume sollen durch die Anlage von Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen einen grünen Charakter mit Aufenthaltsqualität erhalten.

Die erforderlichen Stellplätze sollen im Bereich der Neubauten überwiegend in Tiefgaragen gebündelt werden. Damit lange Rampen verhindert werden und evtl. eine natürliche Belüftung ermöglicht werden kann dürfen die Tiefgaragen um 1,00 m aus dem Erdreich ragen, allerdings inklusiv einer ausreichenden Erdüberdeckung, so dass eine qualitative Begrünung möglich ist. Im Bereich der Bestandsgebäude sind die Stellplätze im Rückbereich anzuordnen. Die erforderlichen Stellplätze der Baurechte in 2. Reihe der Zollnerstraße dürfen nur nördlich der Gebäude platziert werden.

Der zentrale Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage ausgewiesen. Von einer zusammenhängenden Parkanlage profitieren die Bewohner der bestehenden Bebauung ebenso, wie die künftigen Bewohner des Quartiers. Südlich der öffentlichen Grünfläche wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

## **7. Umweltbericht**

Das Büro OPUS, Bayreuth wurde durch das Stadtplanungsamt mit der Erstellung eines Umweltberichts für den Gesamtbereich der Spiegelfelder beauftragt. Die Untersuchung zeigt, dass durch die beabsichtigte Planung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung sowie Mensch und Gesundheit nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind. Nur für das Schutzgut Boden ist mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ergibt für den Bereich „Spiegelfelder Ost“ unter Berücksichtigung verschiedener Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen einen Ausgleichsflächenbedarf von ca. 10.700 m<sup>2</sup>. Da sich die Öffentliche Grünfläche aufgrund der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage nicht oder nur in untergeordnetem Maß als Kompensationsfläche eignet muss voraussichtlich der Großteil der Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen erbracht werden. Die Auswahl geeigneter Flächen und Maßnahmen wird im Rahmen der Unterrichtung der Behörden erfolgen und im nächsten Verfahrensschritt im Bebauungsplan ergänzt.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden in einem gesonderten Gutachten (saP) untersucht. Potenziell ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit Fledermäusen, gebüschbrütenden Vogelarten und Reptilien (z.B. Zauneidechse) zu rechnen. Die Ergebnisse liegen im Herbst 2018 vor.

## **8. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken verkehrliche und gewerbliche Immissionen ein. Durch die weitgehend geschlossene Blockrandbebauung der Brennerstraße, Zollnerstraße und Neuerbstraße ist der Innenbereich „Spiegelfelder Ost“ gut von den verkehrlichen Immissionen (Straßenlärm und Bahnlärm) abgeschirmt. Zur genauen Ermittlung der Immissionen wurde das Büro Möhler+Partner mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die Berechnungen haben gezeigt, dass die geplante Bebauung im Bereich „Spiegelfelder Ost“ aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich möglich ist. Nur in wenigen Bereichen sind Überschreitungen vorhanden. Hier müssen im nächsten Verfahrensschritt geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das Gutachten befindet sich noch in der Ausarbeitung. Nach Fertigstellung wird eine Abstimmung mit dem Umweltamt erfolgen.

## **9. Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“**

Die Idee einer Grünverbindung im Bereich der Spiegelfelder befindet sich bereits im Plan von Hermann Jansen aus dem Jahr 1932 und ist auch im geltenden Flächennutzungsplan und auch in der Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts, Perspektive Ost verankert. Insbesondere für die Verbesserung der stadträumlichen Verknüpfung zwischen Lagarde-Gelände und Innenstadt hat die Errichtung einer attraktiven Grünverbindung im Bereich der Spiegelfelder eine zentrale Bedeutung.

Auch die Bundesregierung hat die Wichtigkeit städtischer Grünflächen aus klimatischen, ökologischen, sozialen, gesundheitlichen und wirtschaftlichen Aspekten (Standortvorteil) erkannt. Mit dem Ende 2016 beschlossenen Programm „Zukunft Stadtgrün“ soll deshalb gezielt der Ausbau urbaner Grünflächen gefördert werden. Die Stadt Bamberg wurde mit der grün- und freiräumlichen Vernetzung der Achsen Lagarde-Campus/ Bahnhof in das Förderprogramm aufgenommen. Die zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel sollen zunächst in den Grunderwerb der Flächen und in die Planung fließen.

Die gestalterische Ausarbeitung der öffentlichen Grünfläche soll parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 325 B „Spiegelfelder Ost“ erfolgen. Da es sich um eine Grünfläche von überörtlicher Bedeutung handelt soll eine alternierende Mehrfachbeauftragung erfolgen um mehrere Gestaltungsvorschläge zu erhalten. Diese Vorschläge sollen dann auch im Rahmen einer Planungswerkstatt mit den Anwohnern und der interessierten Nachbarschaft diskutiert werden.

## **10. Sozialklausel**

Im Bereich „Spiegelfelder Ost“ sollen die Regularien der Sozialklausel Anwendung finden und damit mindestens 20% vergünstigter Wohnraum hergestellt werden. Da eine Wohnungsbaugesellschaft im Bereich

„Spiegelfelder Ost“ große Flächenanteile besitzt und diese teilweise im Bestand halten möchte, soll für diese Vorhaben voraussichtlich die Variante der Einkommensorientierten Förderung (EOF) zur Anwendung kommen.

### **11. Antrag auf Billigung der Planung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Es wird beantragt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 325 B vom 13.06.2018 zu billigen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB) sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4(1) BauGB) zu beschließen.

### **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 325 B vom 13.06.2018.
3. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>1.</b>	keine Kosten
<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
<b>3.</b>	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:
<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

**Anlage/n:**

**Verteiler:**

