

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement  Beteiligt: 6 Baureferat 61 Stadtplanungsamt	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2019/2585-15</b>  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Aktenzeichen:</b> <b>Datum:</b> 04.07.2019 <b>Referent:</b> Hinterstein Christian
<b>Bebauungsplan 328 C für das Gebiet "Lagarde - Campus" zwischen Zollnerstraße, Berliner Ring, Pödeldorfer Straße und Weißenburgstraße</b> <b>- Billigung der Planung</b> <b>- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</b> <b>- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>	
Beratungsfolge:	
Datum                      Gremium  17.07.2019                Konversionssenat	Zuständigkeit  Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### Ausgangslage und Anlass der Planung

Die ehemalige Lagarde-Kaserne wurde bis zum Dezember 2014 durch die amerikanischen Streitkräfte für militärische Zwecke genutzt. Seitdem ist das 22,5 ha große Areal in weiten Teilen durch Leerstand geprägt. Ein Teil der Fläche mit rund 3,5 ha wird durch die Bundespolizei zum Betrieb des 6. Bundespolizeiaus- und -fortbildungszentrums Bamberg (6. BPOLAFZ) genutzt. Die Stadt Bamberg geht davon aus, dass es sich um eine temporäre Nutzung handelt, deren zeitliche Dauer derzeit allerdings nicht bekannt ist. Die Strom-, Wasser-, und Fernwärmeleitungen wurden vom Netz getrennt. Die ehemalige Kaserne hat somit einen vollumfänglichen Funktionsverlust erlitten. Das Areal ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und bildet nach wie vor einen Fremdkörper innerhalb des Stadtgefüges des Bamberger Ostens.

Um diesen städtebaulichen Missstand zu beheben, hat der der Konversionssenat bereits in seiner Sitzung vom 13.02.2019, die Aufstellung des Bebauungsplanes 328 C ("Lagarde - Campus" zwischen Zollnerstraße, Berliner Ring, Pödeldorfer Straße und Weißenburgstraße), beschlossen. Mit dem Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Areals gesichert werden.

### Planungsziel

Die Lagarde-Flächen stellen vor dem Hintergrund des kontinuierlichen Einwohnerzuwachses ein überaus wichtiges Innenentwicklungspotenzial für dringend benötigten Wohnungsbau in Bamberg dar. Mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Lagarde - Campus" sowie dem

am 25.08.2016 beschlossenen und fortzuschreibenden Rahmenplan ‚Konversion Zielkonzept 2035 - Ergänzung Lagarde-Campus‘ ist das Entwicklungsziel des Areals zu einem gemischt genutzten urbanen Stadtquartier bereits definiert worden. Darin sollen neben dem dringend benötigten Wohnraum auch Kultur- und Kreativnutzungen sowie Arbeitsplätze in der IT-, Gesundheits- und Dienstleistungsbranche entstehen. Darüber hinaus soll die Lagarde-Kaserne wieder in das Stadtgefüge des Bamberger Ostens eingebettet werden, wozu es der Öffnung der bisher geschlossenen städtebaulichen Struktur des Areals und der Schaffung von verkehrlichen und freiraumstrukturellen Vernetzungen bedarf.

### **Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Bamberger Stadtgebietes. Die Umgrenzung im Norden stellt die Zollnerstraße, im Osten der Berliner Rung, bis einschließlich der Brücke über selbigen dar. Der weitere Verlauf orientiert sich entlang des Zaunes der ehemaligen Kaserne und der Wörthstraße in Ost-West Richtung und folgt dem Verlauf der Wörthstraße nach Süden bis zur Pödeldorfer Straße. Im Süden verläuft die Grenze entlang der Pödeldorfer Straße bis zur Weißenburgstraße. Die Begrenzung im Westen stellt die Weißenburgstraße bis zur Kreuzung Weißenburg - Zollnerstraße dar. Vgl. Anlage 1 - Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss. Das Plangebiet umfasst auch den durch die Bereitschaftspolizei und Private genutzten Bereich südlich des ehemaligen Kasernengeländes. Da es sich in dem Bereich bei den historischen Bestandsgebäuden um teilweise denkmalgeschützte Einzeldenkmäler handelt, welches die lokale städtebauliche Struktur prägt, wurde das Areal zur städtebaulichen Sicherung mit einbezogen.

### **Planerische Vorgaben und Absichten**

Vorhaben aus der Regional- oder Landesplanung oder kommunale Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan wird in so genannten Parallelverfahren geändert. Durch immisionsschutzrechtliche Gutachten ist nachzuweisen, dass die Planung im Rahmen der umgrenzenden und bestehenden Nutzungen möglich ist.

### **Rechtliche Ausgangslage**

Die im Bebauungsplanverfahren betroffenen Grundstücke sind größtenteils im Eigentum der Stadt und werden sukzessive vermarktet. Die Bereiche welche durch die Bundes- bzw. Bereitschaftspolizei genutzt werden sind im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bzw. des Freistaates Bayern. Zusätzlich sind direkt angrenzend im Osten der Bereitschaftspolizei vier Privatgrundstücke im Planungsgebiet. Die denkmalgeschützten Einzeldenkmale der ehemaligen Kaserne werden durch die Planung nicht berührt.

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 328 C befinden sich die folgenden bestehenden Bebauungs- und Baulinienpläne, welche durch diesen ganz oder im überlappenden Bereich überplant werden: 58 A; 61 A; 61 C; 61 D; 95 A; 105 A/B; 112 A; 129; 121 A; 95 E; 422 A; 316 A; 329 A; 422 B; 422 C; 121 A Änderung; 316 B; 315 C/316 C/401 A; 328 A/329 C/419 D; 328 B; 327 B; 330 B.

### **Bebauungsstruktur**

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Damit verfolgt die Stadt Bamberg das Ziel ein durchmischtes Gebiet zu entwickeln, das sich sowohl aus sozialen und kulturellen Einrichtungen zusammensetzt als auch durch Wohn- und gewerbliche Nutzungen auszeichnet. Die grundsätzliche Entwicklungsstrategie sieht einen stärkeren Fokus von Wohnnutzungen sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen im westlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebiets vor. Im östlichen Teil des Plangebiets verschiebt sich der Fokus auf öffentliche Einrichtungen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene städtebauliche Parameter definiert. So erfolgen Festsetzungen zur maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ), zu Anzahl an

Vollgeschossen, zu Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen, zu Dachformen und -neigungen sowie zur maximal zulässigen Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über Erschließungsniveau.

Diese sind so gewählt, dass sie zum einen die bestehenden Gebäude in ihrer Kubatur berücksichtigen und einen weiteren Ausbau zulassen und zum anderen auch eine am Bestand orientierte Neubebauung erlauben. So werden in den Teilbereichen zu den außenliegenden öffentlichen Straßen vor allem Erweiterungen von Bestandsgebäuden zugelassen, die sowohl heutige Bedürfnisse an Wohngebäude erfüllen als auch den bestehenden Straßenraum berücksichtigen und nur minimal verändern. Im Gegensatz hierzu fand in einigen innenliegenden Teilbereichen der Rückbau von ehemaligen Garagengebäuden oder Stellplatz- und Exerzierflächen statt, um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen.

Um den erforderlichen Stellplatzbedarf decken zu können, sind, entsprechend dem im Qualitätshandbuch hinterlegten Mobilitätskonzept, bereits frühzeitig sowohl Gemeinschaftsgaragen als auch vereinzelt Tiefgaragen in die Baugebiete integriert worden. Die Gemeinschaftsgaragen bieten vor allem den Vorteil, dass Verkehrsflüsse und Stellplatzflächen mehrerer Baugebiete gebündelt werden, um so in den übrigen Teilbereichen mehr Freiflächen mit Aufenthaltsqualität gewinnen zu können.

## **Grün- und Freiflächen**

Laut Rahmenplan und VU sollen die öffentlichen Park- und Grünflächen v.a. in der Quartiersmitte liegen (v.a. östlich Wörthstraße mit Erweiterung nach Süden über JFK-Boulevard). Im Vorentwurf wird dort eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" festgesetzt, in der der Großteil des alten Baumbestands erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt wird und einen zwischen den Bäumen verlaufenden Fuß- und Radweg den Gehsteig auf der Ostseite der Wörthstraße ersetzt. Eine weitere große öffentliche Grünfläche wird am Südrand von TF 10 vorgesehen. Über eine textliche Festsetzung werden Vorgaben für die Gestaltung der Bodenvegetation in diesen Flächen gemacht.

Das Qualitätshandbuch sieht vor, dass die großen öffentlichen Grünflächen in der Quartiersmitte sowohl Raum für Bewegung und Sport (Spielplätze für alle Generationen mit Anlagen wie Boule-Feld, Open-Air-Schach-Anlage und Wasserelementen) als auch Ruhezonen bieten. Im Vorentwurf wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass die Spielbereiche entweder über gruppenartig verortete Spielstationen verfügen oder als Spiel-Parcours gestaltet werden. So soll eine hohe Qualität der öffentlichen Spielplätze sichergestellt werden. Für den Nachweis einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung im Quartier mit Spielflächen ist die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Bamberg einschlägig.

Bei der Konzeption der Spielplätze ist gemäß dem Qualitätshandbuch auf ein vielfältiges Angebot insbesondere an Bewegungsspielen Wert zu legen. Die Spielplatzsatzung der Stadt Bamberg ist zu beachten. Die künftigen Nutzer sollten bereits frühzeitig im Planungsprozess beteiligt werden.

Im B-Plan wird außerdem ein kleiner Bereich nördlich der Cybercrime-Gebäude als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser soll einen Übergang vom Quartierspark östlich der Wörthstraße zum angedachten Platzbereich im Südosten von TF8 bilden. Denkbar sind hier Sitzgelegenheiten unter Bäumen und der Anschluss an die Fuß- und Radwegeverbindung vom Hof des zentralen Kulturquartiers in TF10 zum Quartierspark.

Der Hof des zentralen Kulturquartiers und der angrenzende Platz an der Reithalle mit dem J.-F.-K.-Boulevard sollen wichtige Treffpunkte und Identifikationsorte des neuen Quartiers werden. Sie sollten gemäß den Vorgaben des Qualitätshandbuches entsprechend multifunktional nutzbar gestaltet werden.

Für wichtige öffentliche Plätze wie im "Kulturquartier" und zentrale Grün- und Aktivitätsflächen sollen die konkretisierenden Freiraumgestaltungen über freiraumplanerische Realisierungswettbewerbe ermittelt werden. Für die Freiflächen im Kulturquartier liegen bereits Wettbewerbsergebnisse vor, die weitere Planung wird beauftragt. Da aus den Wettbewerbsergebnissen bereits eine vielfältig strukturierte, multifunktionale Flächennutzung erkennbar ist, werden hierfür im Bebauungs- und Grünordnungsplan keine weiteren Festsetzungen getroffen (mit Ausnahme des Baumerhalts und der Zweckbestimmungen in der öffentlichen Grünfläche am Südrand von TF10).

Weitere Aufenthaltsflächen werden über zwei großzügige öffentliche Plätze (Pestalozzistraße und östliches Ende des JFK-Boulevards) geschaffen. Hier sollen auch gastronomische Nutzungen integriert werden. Aufgrund der dort zu erwartenden Versiegelung (Belagsflächen) werden die Plätze nicht als Grünflächen dargestellt, eine Durchgrünung wird aber über Festsetzungen zu Baumpflanzungen sichergestellt.

Hinzu kommen noch zwei voraussichtlich halböffentliche Plätze (Nordwestrand von TF16 und Südoststrand von TF8); hier wird nur über die Baugrenze und über Festsetzungen zu Baumerhalt und -pflanzung eine entsprechende Gestaltung vorgegeben.

Für die privaten Freiflächen enthält das Qualitätshandbuch ebenfalls Vorgaben, die im Grünordnungsplan v.a. durch textliche Festsetzungen umgesetzt werden. Um großflächig versiegelte Hofflächen zu vermeiden, wird eine Festsetzung zur Gestaltung unbebauter und nicht durch Wege, Nebenanlagen etc. eingenommener Flächen als Vegetationsflächen getroffen.

Laut Qualitätshandbuch sollen private und öffentliche Freiflächen so ausgestaltet werden, dass sie der temporären Regenwasserrückhaltung dienen und zugleich Aufenthaltsqualität aufweisen (Näheres zur Entwässerung s.o.).

Vorrangiges Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, auch in Anlehnung an die Vorgaben des Rahmenplans, der VU und des Qualitätshandbuches, einen stark durchgrünten Stadtteil zu schaffen und wichtige Blickachsen, Straßen und Wegeverbindungen durch Großbäume zu betonen.

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde versucht, möglichst viele der erhaltungswürdigen Bäume im Einklang mit den vorliegenden städtebaulichen und erschließungstechnischen Planungen zu erhalten. Dazu wurde zunächst eine Kategorisierung der Bäume vorgenommen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Bedeutung (Fokus auf Vitalität und raumbildender Funktion im Straßenraum) sowie der konkreten Erhaltungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund des Rahmenplanes. Anschließend erfolgte eine intensive Abstimmung mit den städtischen Fachdienststellen und den beteiligten Fachplanern (v.a. Erschließung). Im Ergebnis wurden im Vorentwurf 115 Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt.

Die grünordnerischen Gesamtmaßnahmen führen zur Neuschaffung von Lebensräumen und zu positiven Wirkungen für Stadtgestaltung und Aufenthaltsqualität im Quartier.

### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Bei einer Realisierung des Baugebiets werden mit der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ausgleichsflächen notwendig. Eine entsprechende Eingriffsbilanzierung und die Festsetzung bzw. Zuordnung konkreter Ausgleichsmaßnahmen und -flächen wird zum Entwurf erstellt, da die konkreten Eingriffe erst dann ausreichend lokalisierbar und quantifizierbar sind.

### **Umweltprüfung**

Die umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanverfahrens sind im Regelverfahren in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen. Dieser wird zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergänzt und als Bestandteil der Begründung den Auslegungsunterlagen zum Entwurf beigefügt.

### **Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren**

Das Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 328 C wird im Regelverfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt. Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird in einem parallel verlaufenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan in seinen Darstellungen an die geplante Nutzung angepasst. Somit kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt werden.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 328 C vom 17.07.2019.
3. Der Konversionssenat beauftragt das Baureferat, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushangs (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
4. Der Konversionssenat beauftragt das Baureferat, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<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:

Anlage 1: Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss

### Verteiler: