

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2019/2684-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	17.09.2019
		Referent:	Beese Thomas
Baulandkataster Sachstandsbericht			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
09.10.2019	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Vorgang

Eine Aktualisierung des Baulandkatasters wurde bereits in der Sitzung des BWS am 04.07.2018, Sitzungsvorlage VO/2018/1617-61 ‚Aktuelles Baulandkataster der Stadt Bamberg‘ behandelt.

Die Wohnraumentwicklung in der Schwarmstadt Bamberg zählt zu den fortwährenden Herausforderungen von Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft. Der folgende Sachstandsbericht soll einen zusammenfassenden Überblick zu den einzelnen Themen geben.

Baulandkataster

Mit Beschluss des Bau- und Werksenates vom 04.07.2018 zur Veröffentlichung eines Baulandkatasters entsprechend §200 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) wurden zwischenzeitlich die noch erforderlichen inhaltlichen Erarbeitungen, personellen Umstrukturierungen und technischen Rahmenbedingungen weitgehend geschaffen. Ende dieses Jahres wird durch Bekanntgabe im Rathaus-Journal einen Monat vor Veröffentlichung des Katasters auf das Widerspruchsrecht jeder Grundstückseigentümersin, jedes Grundstückseigentümers hingewiesen werden. Bei etwaigen Widersprüchen von Eigentümerinnen und Eigentümern (die nach dem Willen des Gesetzgebers keiner Begründung bedürfen), dürfen die das Grundstück betreffenden Angaben nicht veröffentlicht werden. Nach der entsprechenden Anpassung des Baulandkatasters wird die Veröffentlichung des Katasters in Form eines anonymisierten Lageplanes (ausschließlich Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße bzw. Verweis auf die planungsrechtlichen Festsetzungen) im Frühjahr des kommenden Jahres erfolgen.

Neben einem grundsätzlich stetigen Monitoring der Stadtentwicklung wurde im vergangenen Jahr die umfangreiche Aktualisierung des Baulandkatasters durchgeführt. Im Planungsprozess zur derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LP) der Stadt Bamberg bzw. der dabei erforderlichen Bestandsanalysen bildet das Kataster eine wichtige Beurteilungsgrundlage der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale. Vor dem Hintergrund möglicher Szenarien

der Einwohnerentwicklung Bambergs muss z.B. ermittelt werden, welchen Umfang ggf. neue Flächenausweisungen vor dem Hintergrund noch bestehender Potenziale haben sollen.

Die Aktualisierung des Katasters fand im Rahmen einer vom Stadtplanungsamt betreuten studentischen (Master-) Abschlussarbeit statt. Dabei wurde die zugrunde liegende Datenbank umfangreich in Bezug auf Kategorisierung und Ausdifferenzierung der einzelnen Baulücken erweitert sowie zusätzliche planerisch nützliche Informationen wie bspw. die Eigentumsituation (privat/öffentlich) hinterlegt. Darüber hinaus sind neben Baulücken in Bereichen bestehender Bebauungspläne (§30 BauGB bzw. §73 Bewertungsgesetz - BewG), insbesondere flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Nachverdichtungspotenziale des unbeplanten Innenbereiches nach §34 BauGB ermittelt worden.

Das Baulandkataster 2018 enthält 387 Baulücken mit einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 35 ha. Die ermittelten 502 Baurechte würden bei vollständiger Bebauung eine Realisierung von etwa 2200 Wohneinheiten ermöglichen. Seit dem Stand 2011 wurden 90 Baulücken geschlossen. Mit durchschnittlich rund 13 Baulücken pro Jahr sind damit etwa doppelt so viele Baulücken jährlich geschlossen worden wie im Zeitraum 1991 bis 2011.

Zu diesem Themenkomplex liegen mehrere Anträge vor:

- Antrag der GAL Stadtratsfraktion vom 06.05.2019
- Antrag der CSU Stadtratsfraktion vom 27.05.2019
- Antrag der GAL Stadtratsfraktion vom 07.06.2019
- Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 17.06.2019
- Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 29.07.2019

Bauflächen für Pflegeeinrichtungen und alternative Wohnformen

Auf übergeordneter, gesamtstädtischer Ebene wird auch diese Thematik zielführenderweise im Planungsprozess der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes behandelt. Dabei werden nicht nur alle noch vorhandenen Flächenpotenziale überprüft, sondern insbesondere auch potenzielle, zukünftige (Umstrukturierungs-)Flächen vor dem Hintergrund städtebaulicher, wirtschaftlicher, sozialer und verkehrlicher Gesichtspunkte bzw. aktueller und zukünftiger Bedarfe unter anderem auch des Pflegesektors integriert betrachtet und analysiert.

Auf Grundlage der Analysen vorhandener und zukünftiger Wohnbauflächenpotenziale werden im Fortschreibungsprozess des FNP/LP auch Entscheidungen vorbereitet, welche flächenbezogenen Entwicklungen in Bezug auf mögliche Szenarien der Einwohnerentwicklung Bambergs anzustreben sind. Eine Differenzierung der Bestands- und Potenzialflächen im Hinblick auf unterschiedliche Wohnformen und die entsprechend planerisch sinnvolle Verortung im Stadtgebiet soll dabei ebenso Berücksichtigung finden.

Mit der kurzfristigen, konkreten Aktivierung eines sinnvollen Standortes für eine Pflegeeinrichtung wird sich auch der Aufsichtsrat der Stadtbau GmbH Bamberg befassen.

Soziale Wohnraumbedarfe

Die Anfragen nach sozial gefördertem Wohnraum werden nicht zentral in der Stadt Bamberg gesammelt und ausgewertet, sondern erfolgen gegenüber den jeweiligen Bauträgern, die über sozial geförderten Wohnungsbestand verfügen (bspw. der Stadtbau GmbH, der Joseph-Stiftung oder den verschiedenen Baugenossenschaften). Demnach kann die Stadt Bamberg auch keine detaillierten Aussagen über die Nachfrage von bspw. 2-Zimmer Wohnungen für 2 Personen treffen, da solche Daten hier nicht vorliegen.

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement und einem Bauträger auf dem Lagarde Campus wurden prozentuale Werte zur Belegung neuer sozial geförderter Projekte für die Bewilligungsstelle der Regierung von Oberfranken vorgeschlagen. Diese Werte dürften sich deckungsgleich auf ähnliche Vorhaben in dieser Größenordnung übertragen lassen:

- 30% 2-Zimmerwohnungen, 1-2 Personen, insbes. Alleinerziehende und Senioren
- 25% 3-Zimmerwohnungen, 2-3 Personen, insbes. auch Wohnungen für Alleinerziehende
- 40% 4-Zimmerwohnungen, 4-5 Personen
- 5% 5-Zimmerwohnungen, ab 5 Personen

Die Umsetzung und Planung von sozial geförderten Projekten bzw. die jeweilige Erarbeitung eines entsprechenden Wohnkonzeptes obliegt dem Bauträger. Dieser legt die erstellten Planungen der Regierung von Oberfranken als zuständige Stelle für sozial geförderten Mietwohnungsbau vor. Von dort erfolgt nach Prüfung des Konzeptes des Bauträgers letztendlich auch der Bewilligungsbescheid zur Förderung. Seitens der Verwaltung bzw. des Baureferates erfolgt dessen ungeachtet selbstverständlich fortlaufend eine projektbezogene Beratung von Vorhabenträgern und Investoren bezüglich der Bereitstellung von sozialem Wohnraum.

Nachverdichtung durch Überbauung von Parkplätzen

Diese Überbauung von Stellplatzflächen wurde bereits in den Sitzungen des Bau- und Werkssenates am 11.10.2017 und am 09.05.2018 thematisiert. Auf die entsprechenden Sitzungsvorlagen VO/2017/1062-61 ‚Sachstandsbericht Nachverdichtungspotentiale‘ und VO/2018/1608-61 ‚Wohnungsbau - Städtebauliche Rahmenbedingungen‘ wird verwiesen.

Bei der Überbauung von Parkplätzen ist zu berücksichtigen, dass in der Regel nicht nur die vorhandenen Stellplätze, sondern auch die aus der neuen zusätzlichen Nutzung erforderlichen Stellplätze insgesamt nachzuweisen sind. Das kann fast nur durch aufwändige und kostenintensive Tiefgaragenlösungen bewältigt werden, welche die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme stark beeinflussen können. Zudem hat die Stadt auf privaten Flächen nur indirekten Einfluss auf die Realisierung zusätzlicher Wohnungen durch solche Maßnahmen. Ausschlaggebend ist letztlich das Interesse der jeweiligen Eigentümer, ob Überbauungen und Aufstockungen tatsächlich realisiert werden.

Die städtebauliche Verträglichkeit und die wirtschaftliche Finanzierbarkeit solcher Maßnahmen ist letztlich auch auf Grundstücken der Stadt oder der städtischen Töchter eine zwingende Voraussetzung für die Umsetzung solcher Maßnahmen.

Vor dem Hintergrund, dass eine Aufständerung immer einen hohen technischen und damit auch wirtschaftlichen Aufwand erfordert, ist davon auszugehen, dass nur eine mehrgeschossige Überbauung diesen Aufwand rechtfertigt. Das Vorhaben der GEWOFAG am Dantebad in München weist über der Aufständerung vier Wohngeschosse auf und gliedert sich städtebaulich in ein hochpreisiges Umfeld ein, das durch großmaßstäbliche, IV+D-geschossige, geschlossene Blockrandbebauungen gekennzeichnet ist.

Überbaubarkeit des Parkplatzes am Volkspark

Für den Bereich des Parkplatzes am Stadion an der Pödeldorfer Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 425 D vom 13.10.1972. Der Bebauungsplan weist im nördlichen Bereich an der Pödeldorfer Straße eine öffentliche Parkierungsfläche aus und das südlich anschließende Gelände der Festwiese wird als öffentliche Parkierungsfläche und Sondergebiet Volksfestplatz (Plärrer) definiert. Folglich ist derzeit kein Baurecht für eine Wohnnutzung gegeben, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wäre.

Das städtebauliche Umfeld nördlich der Pödeldorfer Straße ist größtenteils durch eine homogene II+D-geschossige Wohnbebauung geprägt. Der Parkplatz wird im Westen durch die Kindertagesstätte „Haus für Kinder am Stadion“ und im Osten durch die Volksparkgaststätte gefasst, die ebenfalls II+D-geschossige Kubaturen aufweisen. Beide Gebäude sind Bestandteile des Baudenkmals „Volkspark mit Stadion und Stadionbad“ (D-4-61-000-1453), dessen Frei- und Sportflächen sich südlich der breiten Freitreppenanlage anschließen.

Schon aus städtebaulicher Sicht erscheint der Parkplatz am Stadion mit seiner II+D-geschossigen Umgebungsbebauung daher nicht für ein Wohngebäude auf Stelzen geeignet, weil dieses die umgebende Bebauung weit überragen würde und sich städtebaulich nicht einfügen würde. Bereits aus städtebaulichen Gründen kann ein Bebauungsplanverfahren für ein Stelzengebäude an diesem Standort nicht empfohlen werden.

Zudem würde ein solches Vorhaben aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Baudenkmal des Volksparks auf erhebliche Bedenken der Denkmalpflege stoßen. Ein großmaßstäbliches Gebäude entlang der Pödeldorfer Straße würde die Eingangssituation des Volksparks, die durch die konstituierenden Bestandteile des Baudenkmals, nämlich die Volksparkgaststätte im Osten und die ehem. Jugendherberge (jetzt Kindertagesstätte) im Westen, flankiert wird, als großzügiges Entree in das großflächige Baudenkmal „Volkspark“ verunklären und die Blickbeziehung von der Pödeldorfer Straße auf das Stadiongelände unterbinden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, diese Idee einer grundsätzlich zu befürwortenden Nachverdichtung am konkreten Standort des Baudenkmals „Volkspark“ nicht weiterzuverfolgen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Die Anträge der GAL-Stadtratsfraktion vom 06.05.2019 und 07.06.2019, der CSU-Stadtratsfraktion vom 27.05.2019 sowie der SPD-Stadtratsfraktion vom 17.06.2019 und 29.07.2019 sind damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

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 - Antrag der GAL Stadtratsfraktion vom 06.05.2019
- Anlage 2 - Antrag der GAL Stadtratsfraktion vom 07.06.2019
- Anlage 3 - Antrag der CSU Stadtratsfraktion vom 27.05.2019
- Anlage 4 - Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 17.06.2019
- Anlage 5 - Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 29.07.2019

Verteiler