

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2011/0478-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	
	Datum:	22.09.2011
	Referent:	Ilk, Michael
	Amtsleiter:	Lang, Harald
	Sachbearbeiter:	Rebhan, Michael
<p>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 242 F für das Gebiet zwischen Kapellenstraße, Magdalenenstraße, Nürnberger Straße, Theresienstraße, Hedwigstraße, Erlichstraße und Jägerstraße Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 E - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.10.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Die Stadt Bamberg beabsichtigt, die Flächen innerhalb des nachstehend noch zu beschreibenden Bereiches einer geordneten Entwicklung zu unterziehen.

Als Mitte der 90iger Jahre die Fa. Glaskontor ihre Aktivitäten in den Böstig verlagerte, standen die entsprechenden Flächen zur Disposition. Die Stadt Bamberg führte in diesem Zusammenhang bereits damals einen städtebaulichen Wettbewerb durch. Die primäre Aufgabenstellung war es, ein städtebauliches Konzept auszuarbeiten mit dessen Hilfe eine Umnutzung des Gebietes u. a. zur Schaffung neuen Wohnraumes ermöglicht würde. Aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbsgewinners wurde der noch heute rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 242 E entwickelt. Dieser Bebauungsplan wurde noch nicht umgesetzt. Maßstäblichkeit, Ausprägung und städtebauliches Konzept entsprechen nicht mehr den heutigen und nachhaltigen Ansprüchen und Entwicklungszielen.

Die Stadt Bamberg erwarb im Jahre 2011 die Glaskontor-Liegenschaften und verfügt somit über die wichtigen Schlüsselflächen. In der Gesamtbetrachtung stehen zum heutigen Zeitpunkt bereits mehr als 50 Prozent des Planungsgebietes im Eigentum der Stadt Bamberg. Intensive Verhandlungen über den Erwerb weiterer Flächen werden zur Zeit geführt.

Wie bereits in mehreren Sachstandberichten erläutert, wird zur Entwicklung der Gesamtmaßnahme ein leistungsfähiger und verlässlicher Partner benötigt. Dieser muss in der Lage sein, das Gebiet zu beplanen und zu bebauen. Aus diesem Grunde wird über einen europaweiten zweistufigen und beschränkten Teilnahmewettbewerb ein leistungsfähiger Kooperationspartner gesucht. Dieser wird auch die für die Entwicklung erforderliche Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit der Stadt durchführen.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Südosten Bambergs und umfasst die Flurstücke: 1585/4, 1585/6, 1585/10, 1585/11, 1585/12, 1585/13, 1585/14, 1585/15, 1585/16, 1585/17, 4535/8, 4535/9, 4535/10, 4535/16, 4537, 4537/2, 4537/5, 4537/13, 4537/14, 4538, 4538/2, 4539, 4539/3, 4539/4, 4541, 4541/1, 4541/2, 4543, 4544, 4544/2, 4544/3, 4545, 4547, 4547/2 (Teilfläche), 4547/4, 4547/5, 4547/6, 4547/7, 4547/8, 4547/9, 4547/12, 4547/13, 4547/14, 4547/15 und 4547/16 der Gemarkung Bamberg. Die aufgelisteten Flächen umfassen die im städtischen Besitz stehenden Bereiche inkl. der ehemaligen Glaskontor-Liegenschaft und private Flächen die u. a. derzeit noch einer gärtnerischen Nutzung unterliegen.

Innerhalb des Stadtgefüges ordnet man das Areal dem Stadtteil Wunderburg zu, wo es sich in der unmittelbaren Nähe zu dessen Stadtteilzentrum mit Kirche, Grundschule, Ladengeschäften, Gastwirtschaften und Brauereien befindet. Das Planungsgebiet reicht noch in die angrenzenden Wohngebiete hinein und erstreckt sich dort in den Innenbereich eines fast vollständig bebauten Straßengevierts.

Man findet mit Blick auf die vorhandene Bausubstanz eine kleinteilige, fast dörflich geprägte Struktur vor. Ein unverwechselbares Erkennungsmerkmal sind die historischen Gärtnerhäuser mit den typischen, straßenseitigen Tordurchfahrten und den rückwärtigen Gärten, in denen noch heute Erwerbsgartenbau betrieben wird. Das Areal selbst umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,6 ha und ist durch die umgebende Wohnnutzung geprägt.

Auf den ehemaligen Glaskontor-Flächen befinden sich gewerbliche Bauten unterschiedlicher Konfiguration. Je nach Bedarf wurde innerhalb des Nutzungszeitraumes die Substanz ergänzt, umgebaut oder erneuert.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Kapellenstraße, im Nordosten an die Theresienstraße an. Zum Südosten hin wird es durch die Hedwigstraße und nach Südwesten durch die Erlichstraße begrenzt.

Die ins Plangebiet einbezogene Bestandsbebauung entlang der Kapellenstraße wird überwiegend zum Wohnen genutzt. Vereinzelt sind Teilflächen in Form von Büronutzungen oder Kleingewerbe belegt. In der Nähe zur Einmündung Kapellenstraße/Nürnberger Straße befindet sich der Standort der Obdachlosenunterkunft TH2 (Kapellenstraße 28; Theresienstraße 2). Das auffällige Eckgebäude und ehemalige Großhandelshaus aus dem Jahre 1890 setzt zusammen mit der früheren Reithalle entsprechende Akzente im Verlauf der Kapellenstraße.

Die Nürnberger Straße / Theresienstraße begrenzt das Planungsgebiet nach Nordosten hin. Nach innen findet man unbebaute Freiflächen. Angrenzend verläuft nahezu parallel die Bahntrasse Nürnberg - Bamberg.

Der Innenbereich an der Hedwigstraße ist durch gärtnerisch genutzte und ebenfalls unbebaute Flächen bestimmt. Gegenüber liegen einige Wohnzeilen und im weiteren Verlauf als Abschluss zur Erlichstraße ein Gebäude der Deutschen Telekom AG. Die Erlichstraße wird ebenfalls zum Großteil durch Wohnbebauung dominiert, eine Arztpraxis ist hier angesiedelt.

Von der Erlichstraße zweigt ein südlicher Ast ab und schließt die Friedrich-Ebert-Straße an. Hier befindet sich der ehemalige COMET, jetzt Nahkauf als derzeitiger Quartiersversorger. Im weiteren Verlauf der Erlichstraße ist ein Kindergarten mit Kindertagesstätte (kath. Kindergarten Maria Hilf) angesiedelt. Die Erlichstraße geht weiter nach Nordwesten in die Jägerstraße über, welche ebenfalls durch straßenständige Wohnbebauung geprägt ist. Am Innenbereich zur Schnittstelle Kapellen-/Jägerstraße befindet sich die ehemalige Reithalle.

2.2 Planungsrechtlicher Bestand

Das Planungsgebiet wird insgesamt durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 242 E vom 27.03.1998 überlagert. In der damaligen Behandlung und Auseinandersetzung kam man zu dem

Schluss, mit einer sehr dichten und großmaßstäblichen Lösung den Rahmenbedingungen und Anforderungen gerecht zu werden.

Die Planung setzt großflächig ein Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO fest. Die Baurahmen weisen dichte Zeilen mit engen Gassen und wechselnde Geschossigkeiten zwischen vier u. fünf Geschossen aus. Die Freiräume zwischen den einzelnen Baugebieten sind freigehalten. Um ein autofreies Quartier zu erreichen wurden entsprechende Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Der Blockrand zur Hedwigstraße und Nürnberger Straße wird mit bis zu vier- bis fünfgeschossigen Baurechten mit einer Abstufung auf zwei bzw. drei Geschosse ausgebildet.

An den städtebaulich bedeutsamen Ecksituationen Kapellen-/Jägerstraße und Kapellenstraße/Nürnberger Straße wurden Mischgebietsbereiche MI nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Mischnutzflächen sollten u. a. für Läden, Speise- und Schankwirtschaften zur Erweiterung der Stadtteilversorgung des Stadtteils Wunderburg dienen.

Im Blockinnenbereich ist eine sphärische Platzsituation mit Wasserfläche und Grünanlage positioniert. Eine bogenartige Erschließungstrasse als verkehrsberuhigter Bereich gliedert das Planungsgebiet in einen nördlichen und südlichen Abschnitt.

Durch das Integrieren verschiedener Nutzungen wie Feuerwehr, Blockheizkraftwerk und Kinderhort sollte eine Einbindung in die Stadtstruktur erreicht werden.

Durch die Lage des BHKW und der freiwilligen Feuerwehr an der Theresienstraße sollte ein Schutz des Blockinneren vor Schienenverkehrslärm gewährleistet sein.

3. Ziel der Planung

Für das Planungsgebiet soll eine nachhaltige und den heutigen Rahmenbedingungen Sorge tragende Konzeption erstellt werden. Nach Stand der städtebaulichen und planerischen Überlegungen der Stadt Bamberg muss in dem Gebiet mit einer Fläche von ca. 49.000 m² eine neue Bauleitplanung durchgeführt werden, um folgende städtebauliche Entwicklungsziele zu verwirklichen:

- Wohnungsbau mit der Maßgabe, den sozialen und kulturellen Bedürfnissen Sorge zu tragen, insbesondere den Bedürfnissen der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen
- Realisierung generationenübergreifender und demografisch ausgerichteter Wohnprojekte „Mehrgenerationenwohnen“
- Schaffung eines Einzelhandelsstandortes im Bereich Erlichstraße/Kapellenstraße in der ehemaligen Reithalle
- Realisierung eines neuen Standortes für die Feuerwehr-Löschgruppe 2 Wunderburg
- gegebenenfalls Verlagerung und Umnutzung des im Gebiet derzeit vorhandenen Standorts einer Obdachlosenunterkunft
- Schaffung einer durchgängigen Erschließung (Fußgänger und Radfahrer) und qualitätvoller Aufenthalts- und Verweilzonen im zentralen Bereich des Planungsgebietes
- Schaffung eines durchdachten und flächensparenden Wegesystems unter Berücksichtigung der übergeordneten Wegebeziehungen nach Vorgabe des städtischen Flächennutzungsplanes
- städtebaulicher Blockrandschluss im Bereich Hedwigstraße
- sensibler Umgang aus städtebaulicher und architektonischer Sicht im Übergangs- und Anschlussbereich zu Bestandsgebäuden und privaten Flächen
- Realisierung ökologischer, energiepolitischer Ziele der Stadt Bamberg

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufgrund der genannten städtebaulichen Entwicklungsziele für diesen Bereich ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im beschlossenen Flächennutzungsplan vom 06.12.1996 wurden im Zuge des parallel zum Bauleitplanverfahren Nr. 242 E durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Grünflächen und sonstige Verkehrsflächen eingearbeitet. Diese müssen entsprechend der neu zu entwickelnden Bauleitplanung entsprechend nachgeführt und angepasst werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ab dem nächsten Verfahrensschritt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan

Nr. 242 F durchgeführt.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 F für das im Plan vom 05.10.2011 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**:

Bamberg,
Baureferat

(Michael Ilk)
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....
(Michael Rebhan)