

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2013/0278-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	13.06.2013
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Beese Thomas
		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</p>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
03.07.2013	Bau- und Werkssenat	Entscheidung	

- Billigung der Planung
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

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

Als Mitte der 90iger Jahre die Fa. Glaskontor ihre Aktivitäten in den Börstig 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 nicht umgesetzt. Maßstäblichkeit, Ausprägung und städtebauliches Konzept entsprechen überwiegend nicht mehr den heutigen Anforderungen und Zielen.

Die Stadt Bamberg erwarb im Jahre 2011 die Glaskontor-Liegenschaften und verfügt somit über wichtige Schlüsselflächen. Es wurden intensive Verhandlungen über den Erwerb weiterer privater Flächen geführt. Derzeit befinden sich noch ca. 8.710 m² in privater Hand, die für eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung unabdingbar sind. Hinsichtlich der Grundstücksverhandlungen konnte bis jetzt noch keine Einigung mit den verbliebenen Alteigentümern herbei geführt werden. Aus diesem Grund hat der Bau- und Werkssenat am 04.07.2012 ein Umlegungsverfahren angeordnet.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 242 F soll das Gesamtareal nunmehr mit einem umsetzungsorientierten städtebaulichen Konzept der tatsächlichen Wohnbebauung zugeführt werden.

2. Lage und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich Bambergs (Stadtteil Wunderburg) Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt in Luftlinie ca. 1,4 km und zum Bahnhof ca. 1,5 km.

Das Areal selbst nimmt eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha (inkl. Hedwigstraße) der Gemarkung Bamberg ein, begrenzt wird das Gebiet durch folgende Flächen:

- Norden / Kapellenstraße
- Nordosten / Theresienstraße, Nürnberger Straße
- Südosten / Hedwigstraße (Bestandteil des Geltungsbereiches)
- Südwesten / Erlichstraße
- Westen / Jägerstraße

Das Planungsgebiet der Gemarkung Bamberg 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.

Die aufgelisteten Flächen umfassen die im städtischen Besitz stehenden Bereiche inkl. der ehemaligen Glaskontor-Liegenschaft und private Flächen (Fl. Nrn. 4537/2, 4539/3, 4539/4, 4541, 4547/5, und 4547/8), die u. a. derzeit noch einer gärtnerischen Nutzung unterliegen.

Da die privaten Flächen für die Gesamtentwicklung des Plangebietes unerlässlich sind, wurde die Einleitung eines Umlegungsverfahrens beschlossen.

3. Art des Verfahrens

Mit dem Bebauungsplan sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden, der Bebauungsplan kann daher gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. In den Bebauungsplan Nr. 242 F wird ein Grünordnungsplan integriert.

Nachfolgend werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen/Gegebenheiten dazu genannt:

- a) Die Gesamtmaßnahme zur Neuordnung der Planungsgebietes mit der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser Flächen, entspricht im Wesentlichen den Inhalten und Grundzügen des § 13a Abs. 1 BauGB.
- b) Die Planungen für das Gebiet sehen eine maximale Grundfläche vor, die unterhalb der Grenzen von 20.000 m² nach den Maßgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einzustufen ist. Die Größe des Planungsgebietes liegt bei ca. 49.000 m². Die zu erwartende überbaubare Grundfläche liegt bei ca. 19.600 m² (49.000 m² x 0,4 GRZ für WA nach § 17 BauNVO = 19.600 m²)

4. Städtebauliche Ausgangssituation

Innerhalb des Stadtgefüges liegt das Areal im Stadtteil „Wunderburg“, 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.

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 vorhandene Bausubstanz ist in vielen Bereichen kleinteilig strukturiert. Einerseits finden sich traditionelle Gärtnerhäuser mit den typischen, straßenseitigen Tordurchfahrten und den rückwärtigen Gärten, in denen teilweise noch heute Erwerbsgartenbau betrieben wird. Andererseits finden sich auch Wohnhäuser der Gründerzeit und Wohnblocks der Nachkriegszeit. Das Areal selbst ist durch die umgebenden Wohnnutzungen 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.

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 „Th 2“ (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.

5. 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 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, möglichst in der ehemaligen Reithalle, ggf. in einem Ersatzbau
- voraussichtlich Verlagerung und Umnutzung des im Gebiet derzeit vorhandenen Standorts der Obdachlosenunterkunft
- Ausbildung eines wirtschaftlichen Erschließungssystems in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und der Ver- und Entsorgung des Quartiers (Erschließung von Nord nach Süd)
- Rücksichtnahme auf konzeptioneller Ebene hinsichtlich der vorhandenen Parzellenstruktur und Flurrichtungen um mögliche Konflikte zu minimieren
- Ermöglichung einer stufenweisen Erschließung und Realisierung

- 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 (u. a. Berücksichtigung der städtebaulichen Vorprägung im Bereich der Eckgebäude Kapellenstraße Nr. 10 und 26)
- Realisierung ökologischer, energiepolitischer Ziele der Stadt Bamberg

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungsstruktur und Typologie

Der gesamte Bereich ist in fünf Strukturbausteine aufgeteilt:

- westliche Reithalle mit Erweiterungsbau für gewerbliche Zwecke u. a. Quartiersversorger
- westlicher blockartiger Geschosswohnungsbau südlich der Reithalle an der Erlichstraße
- Geschosswohnungsbauten im Mittelbereich als „Rückwand“ bzw. Abgrenzung zu den privaten Grundstücken/Gärten der Kapellenstraße
- Mittelteil mit aufgelockerten Reihenhauszeilen, an einer zentralen Grünfläche (Anger) und Blockrandergänzung zur Erlichstraße
- östlicher Teil mit einer Mischstruktur aus Kettenhauszeilen und Geschosswohnungsbauten (Blockrandschluss und Lärmschutzbebauung) zur Hedwigstraße/Theresienstraße/Erlichstraße

Maßgeblich ist die städtebaulich und historisch bedeutsame Querverbindung zwischen Jägerstraße und Hedwigstraße. In der Verlängerung der Jägerstraße bilden Reithalle mit Ergänzungsbau und südlicher Geschosswohnungsbau (drei – vier Geschosse) eine Torsituation über das zukünftige Wohngebiet.

Der Mittelteil des Quartiers wird durch die Verbindungsachse zwischen den Planstraßen und dem zentralen Anger zониert. Im Norden sind zwei Geschosswohnungsbauten (drei Geschosse) und ein Punkthaus (drei Geschosse) angeordnet. Jeweils links und rechts des Angers befinden sich fingerartige Reihenhauszeilen (zwei Geschosse und Staffelgeschoss) mit Südorientierung. Die Reihenhäuser werden von den Planstraße aus erschlossen (Wohnwege – notbefahrbar). Zur Erlichstraße wird östlich der Stichstraße eine geringfügige Ergänzung des Blockrandes platziert.

Der östliche Teil zwischen Planstraße B und Hedwigstraße nimmt in Blockinnenbereich drei südorientierte Kettenhausstrukturen (zwei Geschosse und Maissonette) auf. Durch Stichstraßen sind die Gebäude und Garagen erschlossen. Zur Hedwigstraße hin wird ein nahezu durchgängiger Blockrand ausgebildet. Lediglich durch den Anschlusspunkt der Planstraße B wird der Blockrand unterbrochen. Der L-förmige Geschosswohnungsbau, welcher an das „Th 2“ anschließt wird auch als Lärmschutzbebauung zur Bahnlängen hin mit fünf Geschossen versehen. Weiter Richtung Erlichstraße staffelt sich die Gebäudestruktur auf vier bzw. drei Geschosse ab. Der Abschluss des Blockrandes im Eckbereich Erlich- /Hedwigstraße ist ein dreigeschossiger Baukörper.

6.2 Nutzungsstruktur

Das Nutzungskonzept sieht eine gemischte Nutzungsbelegung vor. Der Schwerpunkt liegt in der Wohnnutzung.

Im Bereich der Reithalle ist für das Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung als Quartiersversorgung für den gesamten Stadtteil Wunderburg vorgesehen. Die Flächen im Obergeschoss sind gut für Dienstleister jeder Art geeignet.

Im Geschosswohnungsbau der im Bereich Erlichstraße und Hedwigstraße vorgesehen ist, sind neben gewerblichen auch dienstleistungsorientierte Nutzungen möglich. Wobei sich der Standort südlich des Quartiersversorgers für ein trägerunterstütztes Betreuungskonzept eignet.

Der Standort „Th 2“ eignet sich ebenfalls für dienstleistungsorientierte bzw. soziale Nutzungen.

6.3 Grün- und Freiflächen

Übergreifendes Planungsziel ist eine ausgeprägte Durchgrünung mittels privater und öffentlicher Grünflächen. Bedeutsam ist die an der Wegeverbindung zwischen Jäger- und Hedwigstraße gelegene zentrale Grünfläche (Anger).

Der zentrale Anger bietet genügend Raum um einen fließenden Übergang zwischen privaten und öffentlichen Grünbereichen zu schaffen. Die Anlage dieser Flächen schafft Potentiale für unterschiedliche Freiraumgestaltungen und –nutzungen.

Durch die starke Durchgrünung soll die ökologische Qualität des neuen Quartiers verdeutlicht und der Erholungswert für die Bewohner unterstützt werden.

6.4 verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet wird über zwei Hauptverbindungsstrassen (Planstrasse A und B) zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße von Norden nach Süden hin erschlossen. Zwischen diesen beiden Straßenzügen verläuft parallel zur Kapellenstraße eine untergeordnete und verkehrsberuhigte Querverbindung.

Von der Erlichstraße aus in Richtung zentrale Grünfläche (Anger) gibt es einen untergeordneten Anschluss (Stichstraße), welcher die Stellplätze für die Ergänzungsbebauung an der Erlichstraße und für eine Zeile (südlichste Zeile, westlich zentraler Anger) der mittleren Reihenhäuser erschließt.

Die privaten Grundstücke an der Kapellenstraße erhalten zukünftig einen rückwärtigen Erschließungsweg (notbefahrbar).

Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich vor dem Blockrandbereich der Hedwigstraße. Die für die gewerbliche Nutzung im Bereich der Reithalle erforderlichen Stellplätze sind dem Grundstück zugeordnet. Weitere befinden sich am Anschlusspunkt der Planstraße A zur Kapellenstraße,

Entlang der Haupteerschließung sind neben den privaten Stellplätzen auch die öffentlichen Stellplätze untergebracht. Je nach Typologie und Haustyp sind Carports (Reihenhäuser) und ebenerdige Stellplatzflächen angedacht. Die Kettenhaustypen im östlichen Sektor des Geländes besitzen jeweils eine in das Gebäude integrierte Garage.

Für die Geschosswohnungsbauten an der Erlichstraße, im mittleren Bereich zur Kapellenstraße und an der Hedwigstraße sind Tiefgaragen (TG 1 bis TG 4) mit straßenseitigen Zufahrten vorgesehen.

Die Hedwigstraße selbst ist auf der, dem Planungsgebiet zugewandten Seite mit Senkrechtparkern bestückt. Auf der gegenüberliegenden Seite sind Längsparker vorgesehen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zu Kenntnis
2. Der Bau- und Werksenat billigt das städtebauliche Konzept (Rahmenplan) des Stadtplanungsamtes vom 03.07.2013.
3. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines 3-wöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
4. Der Bau- und Werksenat 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

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:

- städtebauliches Konzept /Rahmenplan

Verteiler:

-

Bamberg,
Baureferat

(Michael Ilk)
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....
(Thomas Beese)

.....
(Michael Rebhan)