

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2014/0974-23
Federführend: 23 Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt: 61 Stadtplanungsamt Referat 6		Aktenzeichen: Datum:	26.06.2014
		Referent:	Felix Bertram
Bebauungsplanverfahren Nr. 242 F für das Gebiet zwischen Kapellenstraße, Magdalenenstraße, Nürnberger Straße, Theresienstraße, Hedwigstraße, Erlichstraße und Jägerstraße (ehem. Glaskontor-Gelände)			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
15.07.2014	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

a) Allgemeiner Sachstand:

Da der seit dem 27.03.1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 242 E hinsichtlich Maßstäblichkeit, Ausprägung und städtebaulichem Konzept inzwischen nicht mehr den aktuellen, nachhaltigen Entwicklungszielen entspricht, hat der Bau- und Werksenat in seiner Sitzung vom 05.10.2011 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 E beschlossen und den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 242 F gefasst.

Auf Basis des dann vom Stadtplanungsamt entwickelten und vom Bausenat am 03.12.2013 beschlossenen Planungskonzeptes wurden mit allen Umlegungsbeteiligten im Januar/Februar 2014 entsprechende Anhörungstermine durchgeführt und die Ergebnisse dem Stadtplanungsamt zur Weiterentwicklung der Planung mitgeteilt. Aufgrund diesen Anhörungsterminen bereits vorausgehender intensiver Grunderwerbsverhandlungen mit den betroffenen Alteigentümern waren und sind neue Umlegungsverhandlungen aus Glaubwürdigkeits- und Akzeptanzgründen erst auf Grundlage eines überarbeiteten Planungskonzeptes möglich. Diese sind noch vor der Sommerpause vorgesehen (vgl. unten).

Dessen ungeachtet ist es gelungen, weitere Flächen an der Hedwigstraße und der Erlichstraße zu erwerben und so den Grundstücksanteil der Stadt Bamberg zu erhöhen.

Darüber hinaus wurden in den letzten Monaten eine Reihe von Gesprächen mit potenziellen Einzelhändlern und Investoren für den Bauabschnitt I an der Ecke Jägerstraße/Kapellenstraße (Quartiersversorger samt Geschossbau für Dienstleistung und/oder Wohnungsbau) geführt.

Zusammenfassend ergab sich dabei:

Manche der Interessenten sehen einen Handelsstandort erst dann als sinnvoll an, wenn nicht nur das Eckgrundstück an der Jägerstraße/Kapellenstraße, sondern auch noch das nächste Richtung Erlichstraße vorgesehene Geschossbaurecht mit einbezogen wird (z. B. Ortsteilversorger plus Drogeriemarkt plus 110-170 Stellplätze). Diese Option kann für diesen Standort nur als überzogen angesehen werden.

Die übrigen Flächenvorstellungen für einen Einzelhandelsbesatz mit einem Nahversorger/Vollsortimenter liegen bei einer Verlaufsfläche zwischen 1.200 m² und 1.500m².

Vor allem wird von Seiten der Gesprächspartner der Verwaltung dabei im Interesse einer nachhaltigen und langfristigen Quartiersversorgung eine Neubebauung gefordert. Ein Erhalt der Reithalle wird nach eingehender Prüfung vor Ort und an Hand zur Verfügung gestellter Planunterlagen insbesondere durch den Betreiber des COMET-Marktes und seiner Handelspartner als nicht machbar angesehen.

Die Probleme liegen lt. den Einzelhandelsvertretern insbesondere

- im schlechten Gesamtzustand der Bauwerke
- in der unterschiedlichen Höhensituation durch die vielen Um- und Anbauten
- in der kaum lösbaren Brandschutzproblematik
- in der erdgeschossig erforderlichen Gesamtfläche von mehr als 1.200 m², die in der Reithalle alleine nicht realisiert werden kann
- in den massiven Mehrkosten einer Sanierung im Bestand und vor allem aber
- in der nicht vorhandenen Nachhaltigkeit einer zu kleinen Einzelhandelseinrichtung in einem für den heutigen Einzelhandel nicht geeigneten Gebäude, das schon von den laufenden Kosten her nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

Das Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahre 2009 empfiehlt im Zentrenpass für die Wunderburg die Etablierung eines Stadtteilzentrums in verträglicher Größenordnung bei gleichzeitiger Sicherung der Nahversorgungsfunktion des unweit gelegenen Nahversorgungszentrums Gereuthstraße/Münchener Ring.

Der derzeitig noch gültige Bebauungsplan Nr. 242 E setzt zwar eine gemischte Bebauung für das Grundstück Ecke Jägerstraße/Kapellenstraße fest, begrenzt allerdings die Geschossfläche von Einzelhandelsbetrieben auf 1000 m². Größere Betriebsgrößen müssen daher im Rahmen des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr.242 F planungsrechtlich vorbereitet werden.

Letzteres erscheint aus Sicht der Verwaltung sinnvoll. Einerseits wurde der bisher an der Ecke Rotensteinstraße/Münchner Ring vorgesehene Handelsstandort aufgegeben (jetzt: Feuerwehrstandort samt Wohnungsbau). Andererseits befürwortet der Betreiber des COMET-Marktes (aus den Erfahrungen vor Ort) idealerweise einen Supermarkt mit 1.200-1.400 m² Verkaufsfläche und ca. 70 Parkplätzen als Ersatz für den bisherigen Standort. Damit könnte aus seiner Sicht der Betrieb eines neuen Marktes in der Wunderburg nachhaltig gewährleistet werden. Im Zuge einer nach wie vor angestrebten Komplettverlagerung (also einschließlich des im „COMET“ bereits vorhandenen Bäckers und Metzgers) würde zudem in die Handelslandschaft in der Wunderburg nicht wesentlich eingegriffen.

b) Weiteres Vorgehen:

Umlegungsverfahren:

Die Gespräche mit den von der Umlegung betroffenen Grundstückseigentümern werden durch das Immobilienmanagement in Abstimmung mit dem Baureferat/Stadtplanungsamt fortgesetzt. Sobald konkrete Verhandlungsergebnisse vorliegen, ergeht entsprechender Bericht im Senat.

Beräumung des Geländes:

Der Ecke Jägerstraße/Kapellenstraße kommt aufgrund ihrer Signalwirkung für eine städtebaulich anspruchsvolle Entwicklung des neuen Baugebietes hohe Bedeutung zu. Zudem war und ist aber das gesamte frühere Betriebsgelände des Glaskontors von einer unstrukturierten Anhäufung unterschiedlichster Gebäudetypen (Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, Werkstätten, usw.) auf unterschiedlichen Höhenniveaus geprägt.

Im Interesse einer geordneten Neuentwicklung dieses Areals wurde bereits ein Teil dieser Gebäude beräumt. Für die Realisierung der bereits im bislang rechtskräftigen B.-Plan Nr. 242 E (vgl. Anlage 1) ausgewiesenen Baurechte samt Tiefgaragen ist auch eine Beräumung der übrigen Gebäude vorgesehen. Diese ist insbesondere schon deshalb nötig, um neben dem ebenerdigen Stellplatznachweis für eine künftige Einzelhandelseinrichtung diesen auch für eine darüber oder daneben liegende Wohnbebauung samt möglicher Dienstleistungsflächen führen zu können.

Vor allem ergibt sich aber aus den Gesprächen zur Ansiedlung eines Quartiersversorgers, dass in der vorhanden Baustruktur der Reithalle aus fachlicher Sicht eine Einzelhandelsfläche nicht nachhaltig betrieben werden kann (vgl. oben). Dadies ehemalige Reithalle mit heutigen Quartiersversorgerkonzepten nicht mehr konform geht und es sich bei diesem Gebäude um kein Denkmal i. S. des DSchG handelt, wird daher auch die Reithalle samt Umgriff zur Beräumung vorgeschlagen.

Für die zur Freimachung des Geländes veranschlagten Kosten i. H. v. ca. 230.000,- € brutto sind entsprechende Haushaltsmittel vorhanden.

Realisierung I. Bauabschnitt (=Areal Ecke Jägerstraße/Kapellenstraße):

Aus Sicht der Verwaltung ist es Ziel, auf dem Grundstücksareal an der Ecke Jägerstraße/Kapellenstraße eine nachhaltig betreibbare Handelseinrichtung zur Ortsteilversorgung und darüber möglichst Wohnungen bzw. Dienstleistungsflächen errichten zu lassen. Zu diesem Zweck wird vorgeschlagen, eine öffentliche Ausschreibung in Form eines Interessenbekundungsverfahrens – dies allerdings mit konkreten Anforderungen – durchzuführen. Aus der Reihe der Bewerber können dann diejenigen herausgesucht werden, mit denen die notwendigen Detailprüfungen und Festlegungen durchgeführt werden, die dann schließlich zu einer Vergabeentscheidung des Stadtrates führen können.

Aus Sicht der Verwaltung sollen folgende Eckpunkte, die soweit möglich dann auch im weiteren B-Planverfahren verankert werden, definiert werden:

- III+Staffel-geschossige Straßenrandbebauung an der Ecke Jägerstraße/Kapellenstraße
- Vorgabe der Grundstücksfläche von derzeit ca. 4.500 m² (vgl. Lageplan)
- Nutzung: Einzelhandel im EG, darüber Wohnen und evtl. Dienstleistung
- Im Erdgeschoss Einzelhandelsfläche mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.600 m² Brutto (vorbehaltlich Einzelfallprüfung)
- Stellplätze für Einzelhandel in größtmöglich Umfang oberirdisch, sonst in TGa
- Stellplatznachweis für Wohnen und Dienstleistung in einer TGA
- Einbeziehung des Stadtgestaltungsbeirates
- Die Stadtwerke haben darüber hinaus darum gebeten, in obigem Gebäudekomplex eine Fläche von ca. 80 m² für eigene Zwecke zurückzubehalten, da sie beabsichtigen, das neue Bauquartier nicht mit einzelnen Gas-Hausanschlüssen sondern mit einer zentralen Nahwärmeeinrichtung zu versorgen.

c) städtebauliches Konzept

Chronologie zur städtebaulichen Konzeption

Das Planungsgebiet im Stadtteil Wunderburg nimmt eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha (inkl. Hedwigstraße) ein. Umgrenzt wird das Areal im Norden durch die Kapellenstraße, im Nordosten durch die Theresienstraße und die Nürnberger Straße, im Südosten durch die Hedwigstraße, im Südwesten durch die Erlichstraße und im Westen durch die Jägerstraße.

In den 90iger Jahren verließ die Fa. Glaskontor den Standort, um sich am Börstig neu zu etablieren. Die Flächen waren seit diesem Zeitpunkt ohne Nutzung. Neben der Glaskontor-Liegenschaft befinden sich im Plangebiet weitere Grün- und Freiflächen, die zum Teil als Anbauflächen für den Erwerbsgartenbau genutzt wurden bzw. noch genutzt werden.

Damals wurde bereits erkannt, dass der Bereich eine bedeutsame städtebauliche Entwicklungsfläche darstellt und einer Neuordnung zu unterziehen ist.

Die Stadt Bamberg führte in diesem Zusammenhang Mitte der 90iger Jahre einen städtebaulichen Wettbewerb durch. Es sollte ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, mit dessen Hilfe eine Umnutzung des Gebietes u. a. zur Schaffung neuen Wohnraumes möglich sein würde. Aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbsgewinners ging der noch heute rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 242 E hervor (Anlage 1). Dieser Bebauungsplan wurde bislang nicht umgesetzt.

Im weiteren Verlauf erwarb die Stadt Bamberg im Jahre 2010 das frühere Betriebsgelände des Glaskontors und verfügt seitdem über wichtige Schlüsselflächen.

Um sowohl eine geordnete Baulandentwicklung durchführen zu können als auch vergaberechtliche Anforderungen zu erfüllen, wurde die Verwaltung im Oktober 2011 durch den Finanzsenat beauftragt, mittels europaweiter Ausschreibung einen leistungsfähigen Projektpartner zu suchen. Die Unterlagen wurden von insgesamt 47 Bewerbern angefordert. Mit Ablauf der Einreichfrist bis zum 08. Dezember 2011 hatte lediglich ein Bewerber, das kirchliche Wohnungsunternehmen Joseph-Stiftung aus Bamberg entsprechende Unterlagen eingereicht.

Nach langen und intensiven Verhandlungen (zweistufiges Verhandlungsverfahren) mit Abgabe eines Angebotes auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes durch die Joseph-Stiftung im November 2012 wurden die Verhandlungen zur Suche eines Projektpartners endgültig für gescheitert erklärt.

Parallel zu diesem Vergabeverfahren wurden auch weiterhin intensive Verhandlungen über den Erwerb weiterer privater Flächen geführt. Im Ergebnis konnten so zusätzliche Flächen an der Erlichstraße und der Hedwigstraße erworben werden. Damit war es möglich, den städtischen Eigentumsanteil im Gebiet auf über 75 % weiter zu steigern.

Allerdings konnten bislang noch nicht alle für eine Gesamtentwicklung relevanten privaten Flächen durch die Stadt Bamberg erworben werden. Deshalb hat der Bau- und Werkssenat am 04.07.2012 ein Umlegungsverfahren eingeleitet, um auf Grundlage einer städtebaulichen Planung eine geordnete Gesamtentwicklung sicher zustellen.

Die Verwaltung hat daraufhin ein alternatives Konzept entwickelt und sich dieses durch den Bau- und Werkssenat, auch als Grundlage für die Gespräche mit den Umlegungsbeteiligten, im Juni 2013 billigen lassen (Anlage 3)

Daraufhin wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen eines 3-wöchigen Aushanges wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hinsichtlich der Planung gegeben.

Um eine möglichst weit gefächerte und detaillierte Bewertung der neuen Konzeption zu erhalten, wurde am 19. August 2013 zusätzlich eine öffentliche Bürgerwerkstatt durchgeführt. Im Wesentlichen kristallisierten sich vier Hauptziele heraus:

- keine zu dichte Bebauung/Baustruktur
- Schaffung bezahlbaren Wohnraumes
- gute Anbindung an ÖPNV ermöglichen
- Schaffung ausreichender Parkierungsmöglichkeiten für interne und externe Nutzer

Im Rahmen der Beteiligung wurde das Konzept auch dem Stadtgestaltungsbeirat vorgestellt. Dieser empfahl, die städtebauliche Konzeption stärker an den Grundzügen des siegreichen Wettbewerbsentwurfs aus den 90er Jahren zu orientieren und wichtige Elemente in der Planung beizubehalten.

Im Bau- und Werksenat wurde im Dezember 2013 über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berichtet.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse wurde das städtebauliche Konzept vom Juni 2013 überarbeitet und dem Bau- und Werksenat erneut zur Billigung vorgelegt (Anlage 4). Die prägende städtebauliche Struktur des Konzeptes nimmt stärker Bezug auf die ursprüngliche Leitidee des Wettbewerbs aus den 90er Jahren. Zentrales städtebauliches Leitmotiv ist dabei, innerhalb einer Blockrandstruktur ein bogenförmiger Anger, flankiert von Nord-Süd-Gassen, an denen Ost-West-ausgerichtete Häuserzeilen in unterschiedlichen Gebäudetypologien angeordnet sind. Der Beschluss des Bausenats legte fest, dass das Konzept vom Dezember 2013 die Grundlagen für die Umlegungsgespräche mit den betroffenen Eigentümern darstellt.

Nach Abschluss weiterer Umlegungsgespräche und den daraus gewonnen Erkenntnissen wurde die Planung jetzt weiterentwickelt.

d) Parkierungskonzept

Die Planung von Dezember 2013 sah die Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer mehrgeschossigen Parkpalette an der Ecke Hedwigstraße/Nürnberger Straße vor, die auch eine lärmabschirmende Wirkung zur Bahnlinie entfalten sollte.

Diese Idee wurde inzwischen auf ihre Machbarkeit hin untersucht. Dabei hat sich folgendes herausgestellt:

Schon alleine aufgrund der größeren fußläufigen Entfernungen der künftigen Baurechte zu einer zentralen Parkpalette an der Hedwigstraße wurden von den Alteigentümern in den Gesprächen im Zuge des Umlegungsverfahrens massive Bedenken hinsichtlich der Alltagstauglichkeit (z. B. Sicherheitsbedenken, Witterungseinflüsse etc.) und der Familienfreundlichkeit einer solchen Anlage geäußert. Daher stellt die neue, dezentrale Stellplatzlösung aus Sicht der Verwaltung eine weitere Optimierung des bisherigen Planungskonzepts dar.

Sie begründeten diese ablehnende Haltung zudem mit der Tatsache, dass die anstehenden Baukosten einer derartigen mehrgeschossigen Parkpalette von ihnen zwangsweise entsprechend dem jeweiligen individuellen Stellplatzbedarf anteilig (geschätzt ca. 20.000,- € pro Stellplatz) zu tragen wären. Die Umlegungsbeteiligten müssten im Rahmen der Bodenordnung zum Stellplatz-nachweis bereits jetzt teilweise sechstellige Beträge für die Errichtung von Stellplätzen in einer zentralen Parkierungsanlage an der Hedwigstraße bezahlen, auch wenn die Verwirklichung der zugehörigen Alteigentümer-Baurechte erst zu späterer Zeit geplant ist. Damit bestünde keinesfalls Einverständnis.

Schon alleine wegen diesen massiven Zusatzbelastungen (neben den unvermeidlichen Erschließungs- und Umlegungskosten) machen die betroffenen Alteigentümer beim bisherigen Planungskonzept deshalb „Existenzgefährdung“ geltend.

Auch wurde von Eigentümerseite auf die unvermeidlichen Folgebelastungen (laufende monatliche Unterhalts- und Reinigungskosten, laufende Zahlungen für Instandhaltungsrücklagen usw.) und die sonstigen Einschränkungen einer derartigen Großraumparkierungsanlage hingewiesen, welche aus deren Sicht einem familienfreundlichen und kostengünstigem Bauen zuwider laufen. Auch Sicherheitsaspekte wurden gegen eine derartige Anlage massiv angeführt.

Als Ergebnis aller bisherigen Gespräche mit den Alteigentümern ist diese gemeinsame Stellplatzanlage aus Sicht der Verwaltung diesen nicht vermittelbar. Die Forderungen zielen auf eine Parkierungslösung mit ebenerdigen Stellplätzen auf dem Baugrundstück selbst oder in dessen direkter Nähe ab.

Verfahrenstechnisch erscheint es zudem problematisch, im Zuge eines Umlegungsverfahrens nicht nur Grundstücksanteile, sondern im Falle eines Parkhauses auch gleich Miteigentumsanteile und Sondereigentum an Stellplätzen zuzuteilen. Dies dann auch noch mit dem Bau der Gesamtanlage durch einen Dritten vertraglich zu verbinden, erscheint nach erster Prüfung schon rein rechtlich kaum lösbar. Daher ist auch in dieser Hinsicht ein Stellplatznachweis in einer Parkpalette an der Hedwigstraße nicht umsetzbar.

e) überarbeitetes städtebauliches Konzept

Das nun vorliegende Konzept (Anlage 5) unternimmt den Versuch, die aus den Umlegungsgesprächen gewonnenen Erkenntnisse umzusetzen. Nicht nur aus Wirtschaftlichkeitsgründen, sondern auch von den Umlegungsbeteiligten wurde v. a. die zentrale Parkpalette und der dort vorgesehene Nachweis der Stellplätze für die innenliegenden Baurechte bemängelt. Es wurde gewünscht, dass für die Baurechte in 2. Reihe entlang der Erlichstraße eine Parkierung auf dem jeweiligen Grundstück ermöglicht wird, um eine zeitliche Unabhängigkeit in der Umsetzung zu erreichen. Wesentlich am überarbeiteten Konzept ist, dass die städtebauliche Intention mit der linsenartigen Durchgrünung des Areals und die orthogonalen Strukturen der Bebauung vom Dezember 2013 unverändert bleiben. Die übergeordneten Neuerungen und Ergänzungen liegen im Wegfall der zentralen Parkpalette und der Schaffung einer rückwärtigen Erschließung im Innenbereich parallel zur Erlichstraße. Nachfolgend sind die in der Überarbeitung des Konzeptes vorgenommenen Änderungen dargestellt:

Städtebauliche Struktur

Die Anzahl der Reihenhauszeilen im Innenbereich wird von ursprünglich insgesamt zehn auf jetzt neun reduziert. Dies wird durch neu gewonnene Flächen im Geschoßwohnungsbau und zusätzliche Doppel-/Dreifachhäuser kompensiert.

Anstelle der Parkpalette im Eckbereich Hedwigstraße/Nürnberger Straße sind nun weitere Flächen für den Geschosswohnungsbau möglich. In Verlängerung des TH2 ist eine fünfgeschossige, im Verlauf der Hedwigstraße eine viergeschossige Bebauung angedacht, die sich zur Erlichstraße hin auf drei Geschosse reduziert.

Die Punkthäuser nördlich der zentralen grünen „Linse“ werden durch drei längliche Geschosswohnungsbauten ersetzt. Das Punkthaus im Bereich des geplanten Quartiersversorgers hat in der Folge nun keine städtebauliche Bedeutung mehr und entfällt.

Die Reihenhauszeilen südlich des zentralen Quartiergrüns bleiben in Bezug auf ihre Anzahl gleich. Die vorgesehene Typologie sieht nun breitere und in ihrer Tiefe reduzierte Häuser vor, was der Freiraumqualität durch größere Abstände zwischen den Reihenhauszeilen Rechnung trägt.

Östlich der Planstraße C und westlich der Planstraße C nahe Kapellenstraße sind Haustypen mit größerer Haustiefe auf schmalere Grundstücken geplant.

Die zwei Geschossbauten am mittleren und südlichen Abschnitt der Hedwigstraße wurden aufgrund der neuen Erschließung entsprechend angepasst. Der kleine Baukörper wurde geringfügig verkürzt, der lange Baukörper entsprechend verlängert.

Aufgrund der geänderten Erschließungssituation im Innenbereich parallel zur Erlichstraße ist neben gestaffelten Baurechten in zweiter Reihe zur Erlichstraße auch ein konsequenter Blockrandschluss direkt an der Erlichstraße möglich.

Die Figur des Geschosswohnungsbaus an der Jägerstraße wurde leicht abgeändert, sodass jetzt eine zusammenhängende u-förmige Struktur vorliegt.

Erschließung

Auffälligste Ergänzung ist die zur Erlichstraße nahezu parallel verlaufende Einbahnerschließung (Planstraße D). Somit fällt neben dem ursprünglich sehr flächenintensiven Wendehammer auch der zweite Anschlussstutzen an der Erlichstraße weg.

Aufgrund der reduzierten Verkehrsbedeutung der zentralen Stichstraßen D1 und D2 zwischen den Reihenhausezeilen kann auf Wendehämmer am Straßenende zur zentralen Grünanlage hin verzichtet werden.

Die Planstraße B südlich der Kapellenstraße wurde im Querschnitt leicht reduziert. Dies führt zu Flächengewinnen für die Baurechte nördlich des grünen Angers. Der östlichste Erschließungsast von der Kapellenstraße Nähe TH2 wird nicht mehr benötigt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird mittels einer stärkeren Dezentralisierung von Parkplätzen bewältigt. Den Reihenhausestangen nördlich der Planstraße D sind jeweils Parktaschen entlang der Planstraße zugeordnet, so dass die Stichstraßen als verkehrsfreie Wohnstraßen ausgebildet werden können. Den Baurechten südlich der Planstraße D in zweiter Reihe der Erlichstraße sind Stellplätze unmittelbar vor den möglichen Gebäudestandorten zugeordnet.

Die Geschosswohnungsbauten am Blockrand und im Innenbereich haben jeweils eigene Tiefgaragen. Eine Ausnahme bildet der Blockrandschluss an der Erlichstraße nahe Einmündung zur Friedrich-Ebert-Straße. Hier sind oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück angedacht.

Eine weitere Ausnahme bilden auch die Reihenhäuser östlich der Planstraße C. Hier befinden sich die Stellplätze direkt vor den jeweiligen Baurechten. Bei der Reihenhausezeile westlich der Planstraße C nahe Kapellenstraße sind ins Gebäude integrierte Garagen vorgesehen.

Im Bereich des geplanten Quartiersversorgers an der Ecke Jäger-/Kapellenstraße entsteht durch Entfall der punktförmigen Bebauung mehr Raum für weitere ebenerdige Stellplätze. Westlich der Planstraße A sind zusätzliche Stellplätze vorgesehen.

Grünstruktur

Durch die Reduzierung der Bautiefe der Reihenhausezeilen im Zentrum konnte die Durchgrünung des Baugebietes verbessert werden. Der Abstand zwischen den Hauszeilen wird dadurch leicht vergrößert.

Bei der Reihenhausezeile östlich der Planstraße C wurden die Grundstückstiefen ebenfalls vergrößert. Der Wegfall des ursprünglich dritten Erschließungsastes von der Kapellenstraße schafft Raum für die Anlage weiterer wertvoller Grünflächen. Je nach Nutzungsvariante, die für den L-förmigen Geschosswohnungsbau am Eckbereich Nürnberger Straße/Hedwigstraße in Frage kommen, kann dieser parkartige Grünbereich der jeweiligen Nutzung zugeordnet werden. Dies kann besonders für Nutzungen aus dem medizinisch/sozialen Betreuungsbereich z. B. Demenzzentren von Bedeutung sein.

Umlegungsverfahren

Auf Basis der weiterentwickelten Planung wird seitens der Umlegungsstelle eine weitere Erörterungsrunde mit allen betroffenen Eigentümern mit dem Ziel durchgeführt, eine einvernehmliche freiwillige Regelung der nötigen Grundstücksneuordnung zu erreichen. Die Gespräche sollen zeitnah geführt werden.

Bebauungsplanverfahren

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll für das nun entwickelte Plankonzept erneut eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Beteiligung ist auch eine Informationsveranstaltung in der Wunderburg, voraussichtlich im September, vorgesehen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.
2. Mit dem vorgeschlagenen Verfahren hinsichtlich der Reithalle und des Nahversorgers und der restlichen Beräumung des früheren Glaskontor-Betriebsgeländes besteht Einverständnis.
3. Der Bau- und Werksenat billigt das überarbeitete städtebauliche Konzept (Rahmenplan) des Stadtplanungsamtes vom 15.07.2014.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung und eines 3-wöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut zu unterrichten.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	2.	Kosten in Höhe von ca. 230.000,- € 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:

Anlagen:

1 Auszug des rechtskräftigen B-Plans Nr. 242 E (Anlage 1)

1 Lageplan/Grundstückssituation (Anlage 2)

1 B-Plankonzept Juni 2013 (Anlage 3)

1 B-Plankonzept Dezember 2013 (Anlage 4)

1 B-Plankonzept Juli 2014 (Anlage 5)

Verteiler:

Oberbürgermeister

Mitglieder des Bau- und Werkssenates

Referat 2

Referat 6

Amt 20 Beschlüsse

Amt 61