TEIL 2

Stärken | Schwächen | Ausblick

Aus der vorangegangen Analyse werden in diesem Teil der Vorbereitenden Untersuchungen die Stärken, Schwächen und Ausblicke für das Sanierungsgebiet abgeleitet. Bei den Ausblicken handelt es sich um potenzielle Chancen und Gefahren, welche sich langfristig für das Gebiet ergeben könnten.
Es werden die untersuchten Themengebiete abgearbeitet, wobei bestimmte Themengebiete zusammengefasst worden sind.

Stärken | Schwächen | Ausblick

9.1 Stärken

Lage im Stadtgebiet

Die zentrale Lage im Stadtteil Bamberg Ost ist für das Untersuchungsgebiet von Vorteil.
Zusätzlich ist die günstige verkehrliche Lage in der Gesamtstadt ebenfalls als Standortvorteil zu werten, genauso wie die direkte Verbindung zum Hauptbahnhof über die Zollner Straße.
Die Nutzungsformen in den anliegenden Bereichen sind heterogen. Durch die vorhandene Nutzungsmischung in angrenzenden Gebieten und die verkehrliche Zäsur im Osten durch den Berliner Ring ist die angestrebte Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Kultur gut in das Sanierungsgebiet integrierbar.

Eigentumsverhältnisse

Ein großer Anteil der Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Stadt Bamberg und bietet so die einmalige Chance ein übergeordnetes Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung zu generieren. Hierbei sind als Ausnahmen die Flächen der BImA zu benennen. Dies beschleunigt die Entwicklungen auf dem Gelände und bietet die Möglichkeit einer zielgerichteten Steuerung der Stadtentwicklung durch die Stadt Bamberg.

Geschichte / Baualter

Wie bereits im SEK 2015 beschrieben ist der Bamberger Osten stadtstrukturell von einer Ansammlung von Siedlungen und Quartieren unterschiedlicher Entstehungszeit und unterschiedlichen Charakters geprägt, die jeweils eigene Kristallisationspunkte haben und Nachbarschaften ausbilden. Auch diese Qualität sollte Orientierung für die Ausbildung überschaubarer Quartiere geben, die jeweils eine eigene Note besitzen.
Speziell die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude haben einen Leuchtturmcharakter für das Gelände.
Typologie

Das Gelände verfügt über eine identitätsgebende städtebauliche Struktur aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung. Die ehemaligen Pferdeställe bestimmen das Bild der Kaserne an der Zollnerstraße.
Die ehemaligen Reithallen verfügen über ein großes Nachnutzungspotenzial im Kulturbereich.
Die erhaltenswerten Bauten bieten den Vorteil einer robusten Bausubstanz mit hoher Flexibilität der Nachnutzung. Durch gezielte bauliche Eingriffe und Sanierungsmaßnahmen, kann eine Eignung für Wohnen, Gewerbe/Dienstleistung oder kulturelle Zwecke hergestellt werden.
Die ehemaligen Mannschaftsquartiere, heute Zentralstelle Cyber-Crime und Bundespolizei an der Wörthstraße sind städtebauliche Hochpunkte mit historisch wertvollen Qualitäten und einer Leuchtturmfunktion für das Quartier.

Denkmalschutz und Zustand

Die denkmalgeschützten Bauten sind Identifikationspunkte für das Quartier. Da es ohnehin nur wenige Denkmäler im Bamberger Osten gibt, sind sie besonders wichtiger Identitätspunkt. Im Rahmenplan 2035 konnten etliche Bestände, auch über die denkmalgeschützten hinaus, erhalten und in die neuen Nutzungskonzepte integriert werden. Im Fokus steht der Erhalt wichtiger strukturgebender Gebäude, auch wenn sie keine Denkmäler sind. Hier besteht das Potenzial notwendige, bauliche Eingriffe durchzuführen, um eine Nutzung für Wohnen und oder Dienstleistung möglich zu machen.

Nutzung

Für das ehemalige Headquarter / Gebäude 7089 an der Wörthstraße ist bereits eine neue Nutzung gefunden worden. Nach den Umbauten wird es an die Generalstaatsanwaltschaft Bamberg, die Zentralstelle Cybercrime Bayern übergeben. Zusätzlich nutzt die Bundespolizei die Gebäude im Teilbereich Wörthstraße und JFK-Boulevard. Weiter sind Umbauarbeiten für das Digitale Gründerzentrum (DGZ) an der Zollnerstraße, in der nordöstlichen Ecke des Sanierungsgebiets im Gange.

Grünflächen | Baumbestände | Kontaminationen

Die erhaltenswerten Bestandsbäume im Gebiet stellen einen guten Grundstock für die weitere Durchgrünung des neuen Stadtquartiers dar. Zusätzlich erhaltenswert machen den historischen Baumbestand sein ökologischer Wert und seine Funktion als wichtiger Identitätsgebender Faktor. Dies kann nicht durch Neupflanzung ersetzt werden.

Verkehr | Nahversorgung | Erschließung | Sparten

Der motorisierte Individualverkehr ist gut an das lokale, regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Auch der Anschluss an den ÖPNV ist gewährleistet. Sowohl im Norden als auch im Süden sind in fußläufiger Nähe bereits Bushaltestellen mit Verbindung hin zu Bahnhof und Innenstadt vorhanden. Über die Zollnerstraße besteht eine schnelle Verbindung zum Bahnhof und somit auch Anschluss an das überregionale Schienennetz. Entlang der Zollnerstraße nach Westen besteht eine Radwegeverbindung hin zum Bahnhof und zur Innenstadt. Für eine effektive Nutzbarkeit des Radwegenetzes ist jedoch die Verbindung im Süden über die Pödeldorfer Straße zu gewährleisten.

Bauleitplanung | Flächennutzungsplanung

Durch den Abzug der amerikanischen Truppen und den Kauf der Fläche durch die Stadt Bamberg ergibt sich die Chance das Gelände neu zu gliedern. Bisher hat das Kasernengelände nur eine Flurnummer 5093/3, was eine Neuaufteilung in nutzbare Grundstücke erheblich erleichtert.
Im Landschaftsplan ist das gesamte Untersuchungsgebiet als Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung dargestellt.

Stadtentwicklungskonzept 2035 | Dialogorientiertes Gutachterverfahren

Städtische Strategie war es dabei, mit Beginn der Fortschreibung des SEK im Jahr 2013 eine zunehmende Konkretisierung der Entwicklungsziele zu erreichen. So wurde ein dialogorientiertes Gutachterverfahren zur detaillierten Vertiefung der städtebaulichen Aussagen zu den Kern-Konversionsarealen im Osten der Stadt in die Fortschreibung quasi implementiert und mit einem breit angelegten und dialogorientierten bürgerschaftlichen Beteiligungsverfahren konsensual und transparent begleitet.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb EUROPAN 13 Bund-Länder-Städtebauförderung „Zukunft Stadtgrün 2017“

Durch den durchgeführten EUROPAN-Wettbewerb ist bereits der Fokus auf die Entwicklung des Bamberg Ostens gerichtet worden. Speziell die Optimierung der Achse vom Bahnhof hin zum Kasernengelände ist hierdurch bereits als Ziel der Stadtentwicklung formuliert worden. Mit der Zusage der Städtebaufördermittel aus dem Programm „Zukunft Stadtgrün 2017“, für den hierfür notwendigen Grunderwerb ist bereits ein wichtiger Schritt getan worden.

9.2 Schwächen

Lage im Stadtgebiet

Das Sanierungsgebiet stellt sich bislang durch seine militärische Vorgeschichte als abgeschlossener, introvertierter Mikrokosmos mit eigenen Strukturen dar.
Der Berliner Ring im Osten ist zum einen als städtebauliche Zäsur zu werten als auch ein Emittent von Lärm, trotz seiner topographischen Lage unterhalb des Höhenniveaus unterhalb des restlichen Sanierungsgebiets.
Die Bundespolizei nutzt die Bebauung im südöstlichen Teilbereich der Lagarde-Kaserne im Bereich der Wörthstraße und des JFK-Boulevards. Hierdurch entsteht auch eine Zäsur innerhalb des Gebiets, da die Bundespolizei eine Abtrennung durch Zaunanlagen geschaffen hat. Dies erschwert die ganzheitliche Entwicklung des Sanierungsgebietes.

Eigentumsverhältnisse

Dadurch, dass die Bundespolizei als Mieter der BImA den südwestlichen Teilbereich der Kaserne beansprucht, wird die verkehrliche Anbindung, die Durchlässigkeit für den Geh- und Radverkehr, die Herstellung von Ost-West und Nord-Süd Verbindungen, sowie die Anbindung an den Hauptmoorswald und Volkspark erschwert. Eine ganzheitliche, nachhaltige und voll funktionierende Planung kann so nur schwer hergestellt werden. Dies wird speziell von dem Umstand der nicht absehbaren Nutzung durch die Bundespolizei weiter verstärkt.

Geschichte / Baualter

Der hohe Anteil an militärischen Zweckbauten ist von Nachteil, da diese nur schwer bis gar nicht nachgenutzt werden können und mit einem hohen Entwicklungsaufwand- bzw. Kosten für Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen verbunden sind.
Bedingt durch den technischen Fortschritt und den daraus resultierenden neuen Nutzungsansprüchen gab es auf dem Kasernengelände diverse bauliche Veränderung an der Gebäudestruktur. Hieraus hat sich die starke Überformung der ursprünglichen Bebauung ergeben. Unveränderte, historische Bestände sind nur noch in Teilen vorhanden. Die Überformung ist bei etlichen Gebäuden so stark, dass der bauliche Zustand und damit das Nachnutzungspotenzial im weiteren Verlauf der Planung im Einzelfall überprüft werden muss.

Typologie

Der hohe Anteil an niedrigen Bautypen führt zwar zu einem hohen Versieglungsgrad des Sanierungsgebiets, doch ist die bauliche Dichte hierdurch als gering zu bezeichnen. Diese zumeist technischen Zweckbauten sind nur äußerst schwer bis gar nicht nachzunutzen. Hierzu zählen beispielsweise Fahrzeugschuppen und Werkstätten für den Fuhrpark.
Im Sanierungsgebiet herrscht eine stark heterogene Baustruktur vor, diese ergibt sich sowohl durch die verschieden Bauepochen der historischen Bestände als auch durch die Nachverdichtungen der US Armee.
Die städtebauliche Situation an den Rändern ist als schwierig zu bezeichnen. Es gibt kaum Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr, speziell nicht im Norden und Westen. Hier bilden die ehemaligen Pferdeställe aus den 19030er Jahren eine massive bauliche Barriere. Zusätzlich entsteht durch diese Bebauung ein monotones Erscheinungsbild im Bereich der Weißenburg- und Zollnerstraße.

Denkmalschutz und Zustand
Der größte Teil der Bauten wurde sowohl von außen als auch von innen stark überformt und an die unterschiedlichen Bedürfnisse der militärischen Nutzer angepasst.

Nutzung

Wie bereits beschrieben ist das Areal mit dem Abzug der amerikanischen Truppen komplett aus der Nutzung gefallen und liegt seither brach. Ausschließlich die Gebäude an der Wörthstraße werden durch die Bundespolizei genutzt.

Der nicht unerhebliche Anteil an Zweckbauten für den Unterhalt und Reparatur von Fahrzeugen und Maschinen ist nur schwer nachnutzbar. Für eine sinnige Nachnutzung sind daher erhebliche Umbauten notwendig. Die Gebäude welche aufgrund ihrer Baumasse, Dimensionierung, Statik oder den städtebaulichen Rahmenbedingen nicht sinnvoll nachgenutzt werden können müssen zurückgebaut werden.

Grünflächen | Baumbestände | Kontaminationen

Die Versiegelung der Flächen auf der ehemaligen Kaserne ist mit einem Wert von 79 % sehr hoch. Somit stellt die Entsieglung von Flächen eine der wichtigsten Prioritäten für die Sanierung dar.
Zusätzlich müssen potenziell kontaminierte beziehungsweise durch Altlasten oder Schadstoffe, belastete Flächen vor den Baumaßnahmen beprobt und im Falle einer Verseuchung speziell entsorgt werden.
Der generelle Zustand und die Gestaltung der bestehenden Oberflächen sind ruinös bzw. nicht mehr zeitgemäß. Im Sanierungsgebiet sind aktuell keine Frei-/Sport-/ oder Spielflächen mit Aufenthaltsqualität vorhanden. Laut Satzung über die Herstellung, Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen der Stadt Bamberg sind pro 25 m² neuer Wohnfläche 1,5 m² Spielfläche notwendig, wobei die Spielfläche nicht kleiner als 60 m² sein darf. Da sich der angestrebte Nutzungsmix auch aus einem erheblichen Anteil an Wohnen zusammensetzt müssen hier neue Flächen geschaffen werden. Zusätzlich besteht ein massiver Handlungsbedarf bei der Schaffung von qualitätvollen Freiflächen mit Aufenthaltsqualität. Die Stadt Bamberg hat hierzu noch keinen eigenen Berechnungsstandard, jedoch liegen hierzu beispielhaft Berechnungsparameter anderer Städte aus Bayern vor.

Verkehr | Nahversorgung | Erschließung | Sparten

Die gesamte Versorgungsinfrastruktur des Areals wurde stillgelegt und physisch vom städtischen Netz getrennt. Eine Nachnutzung der Bestandsleitungen ist aus technischen Gründen sowie aufgrund der geplanten Neuaufteilung der Parzellen nicht möglich. Das bestehende Straßennetz im Sanierungsgebiet ist aufgrund der militärischen Nutzung stark übererschlossen. Dies spiegelt sich auch im Versieglungsgrad von knapp 80 % wieder. Aktuell gibt es keine Durchquerungsmöglichkeiten durch das Sanierungsgebiet. Zudem ist die bestehende Infrastruktur stark auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet.
Der Berliner Ring stellt durch seine Topographie und das Verkehrsaufkommen eine starke Zäsur im Stadtraum dar.
Zwar gibt es ein Carsharing-Angebot mit einem Kfz in der Wörthstraße, dieses ist jedoch von der Lagarde-Kaserne aus durch die umzäunten Flächen der Bundespolizei nur über große Umwege zu erreichen.
Die Nahversorgungsmöglichkeiten südlich der Pödeldorfer Straße sind nur umständlich zu erreichen. Eine direkte Durchwegung ist Aufgrund der von der Bundespolizei genutzten Gebäude nicht möglich. Dies widerspricht dem Gedanken der Stadt der kurzen Wege, welches für die Entwicklung für das Sanierungsgebiet angestrebt ist.

Stadtentwicklungskonzept 2035 | Dialogorientiertes Gutachterverfahren

Seit der Aufstellung des Stadtentwicklungskonzepts und dessen Fortschreibung haben sich die Rahmenbedingungen verändert. Die Bundespolizei nutzt in weiten Teilen die Warner Barracks und Teile der Lagarde-Kaserne. Die vergangene Planung ging jedoch von einer kompletten Nutzbarkeit der Flächen aus. Aus diesem Grund sind die vorangegangen Entwürfe und Konzepte nur noch bedingt anwendbar.

9.3 Ausblick

Lage im Stadtgebiet

Das größte Potenzial der neuen Entwicklung bietet sich durch die Öffnung der „Terra Incognita" für die Öffentlichkeit und der Schaffung neuer Qualitäten im Bamberger Osten.Die Entwicklung des Sanierungsgebiets durch die Stadt birgt die Chance den bisher stark heterogenen Stadtraum neu zu ordnen und zwischen bestehenden Nutzungen zu vermitteln.
Die Stadt hat die Chance auf der Lagarde-Kaserne einen neuen innovativen und nutzungsgemischten Stadtteil zu realisieren. Hierzu gehört sowohl die Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Erholung auf kompakten Raum, aber auch die Möglichkeit der Versorgung und ein hierfür ausgelegtes Verkehrskonzept.
Um eine Patchworkentwicklung zu vermeiden, muss die Rahmenplanung regelmäßig fortgeschrieben werden und Maßstab einer zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung sein. In der Konsequenz hätte das zur Folge, dass die Kaserne einen Zwischenstadt-Charakter erhalten würde und keine klaren Räume mehr ablesbar wären.

Eigentumsverhältnisse

Für eine nachhaltige Entwicklung auf dem Gelände bedarf es der Sicherstellung, dass die durch die Bundespolizei genutzten Flächen langfristig in den Besitz der Stadt Bamberg übergehen. So wäre zu gewährleisten, dass das neu entstehende Quartier seine gegebenen Potenziale voll ausschöpfen kann.

Geschichte / Baualter

Es gilt die erhaltenswerten Gebäude in die neue Siedlungsstruktur zu integrieren und neue bauliche Ergänzungen sinnig zu positionieren sowie die Stärkung der Durchlässigkeit der bislang abgeschotteten Kaserne durch Fassadenöffnungen und Schaffung von Durchbrüchen herzustellen. Gebäude ohne Nachnutzungsperspektive bzw. Gebäude, welchen einen städtebaulichen Missstand darstellen sind zurückzubauen.

Typologie

Die Flächenpotenziale der Stadt Bamberg sind begrenzt. Speziell Neubauland ist knapp. Daher sind bestehende Möglichkeiten zur Innenverdichtung zu nutzen. Das Sanierungsgebiet stellt hierbei ein großes Potenzial dar, da bereits große Strukturen, wie beispielsweise die ehemaligen Mannschaftsgebäude an der Wörthstraße vorhanden sind, was dem Ziel, der Schaffung von Wohnraum zu Gute kommt. An diese kann angedockt werden, sprich eine Bebauung mit höherer Dichte realisiert werden, ohne dass hierdurch der vorhandene städtebauliche Maßstab überschritten wird. Gleichzeitig muss die maßstäblich korrekte Versorgung mit Grünflächen und die Durchwegungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt werden.

Denkmalschutz und Zustand

Das gesamte Areal, somit auch die darin befindlichen Gebäude sind mit dem Abzug der amerikanischen Truppen komplett aus der Nutzung gefallen. Die Gebäude wurden vollständig leergezogen und bis auf die Bauten, welche durch die Bundespolizei belegt worden sind, nicht mehr genutzt. Nun gilt es den Verfall der erhaltenswerten Bauten zu stoppen, diese wieder nutzbar zu machen und mit neuen Investitionen schnell zu belegen.

Nutzung

Der Umstand, dass das Areal einen Funktionsverlust erlitten hat, stellt ein großes Potenzial für die Stadtentwicklung dar. Nun gilt es die ehemalige nach außen abgeschlossene Kaserne mit neuem Leben und Nutzungen zu belegen und das Gelände für die Öffentlichkeit zugänglich, nutzbar und attraktiv zu machen. Hierbei ist auf die Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Erholung zu achten.

Grünflächen | Baumbestände | Kontaminationen

Mit dem Kauf und der Entwicklung der Kaserne durch die Stadt Bamberg ergibt sich die Chance attraktive und quartiersübergreifend nutzbare Grünräume, Frei-/ Sport-/ und Spielflächen herzustellen. Durch diese Attraktivitätssteigerung könnten potenzielle spätere Bewohner langfristig an das Quartier gebunden werden und der Grundstein für ein System der Stadt der kurzen Wege, Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit im Quartier etabliert werden. Zusätzlich gilt es die Nutzbarkeit dieser Flächen auch für die umliegenden Quartiere sicher zu stellen. Des Weiteren ist langfristig der Lückenschluss der Grünen Achse vom Bahnhof über die Spiegelfelder und die Lagarde-Kaserne sowie Warner Barracks bis in den Hauptmoorswald zu berücksichtigen. Siehe Kapitel: 7.4 Städtebaulicher Ideenwettbewerb EUROPAN 13; 7.5 Bund-Länder-Städtebauförderung „Zukunft Stadtgrün 2017"; 7.2 Städtebaulicher Rahmenplan & Dialogorientiertes Gutachterverfahren.

Verkehr | Nahversorgung | Erschließung | Sparten

Durch die Öffnung der Lagarde-Kaserne ergibt sich die Möglichkeit zur Schaffung von Lückenschlüssen, Durchbrüchen und neuen Verbindungen im Bamberger Osten. Diese neuen Möglichkeiten stellen nicht nur einen Mehrwert für die spätere Bewohnerschaft und im Gebiet arbeitenden Menschen dar, sondern vielmehr kann der gesamte Bamberger Osten hiervon profitieren. Mit dem Kauf und der Entwicklung der Lagarde-Kaserne bietet sich der Stadt die Chance ein Quartier mit neuem und innovativem Mobilitätskonzept zu entwickeln. Um konsequent dieses System der Stadt der kurzen Wege etablieren zu können, müssen fußläufige Verbindungen geschaffen und die Weichen für die Nutzbarkeit von Fahrrad, Carsharing und Co. von Beginn an korrekt gestellt werden.

Zusätzlich gilt es die Nutzung des ÖPNV attraktiver zu gestalten und einen sinnvollen Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu finden. Hierbei könnten bei Vorlage eines Mobilitätskonzepts für die Lagade-Kaserne bis zu 50 % der Stellplätze eingespart werden.

Bauleitplanung | Flächennutzungsplanung

Durch das Aufstellen von einzelnen, vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kann schnell auf sich wandelnde Rahmenbedingungen reagiert werden. Hier ist jedoch eine intensive Rückkopplung mit der Rahmenplanung erforderlich, um ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept erreichen zu können. Das Büro „pesch partner architekten stadtplaner GmbH" aus Stuttgart, hat hierzu bereits einen weiterführenden Auftrag erhalten.

.

Stadtentwicklungskonzept 2035 | Dialogorientiertes Gutachterverfahren

Die in den Schwächen beschriebenen Entwicklungen müssen mit der stetigen Anpassung der bisherigen Planungen und des Rahmenplans kompensiert werden. Durch den Wegfall des größten Teils der Konversionsflächen sind die gleich gebliebenen Bedarfe der Stadtentwicklung auf eine deutlich kleinere Fläche komprimiert worden. Auf dem zur Verfügung stehenden Raum können diese Anforderungen, nicht im gleichen Maße erfüllt werden, was bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt werden muss.
Die Konversion wird patchworkartig in den kommenden Jahrzehnten die frei werdenden Einzelflächen der BImA weiter entsprechend der Aussagen aus dem SEK 2015weiter bearbeiten.