Baureferat

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept

Flächensteckbriefe

Herausgeber
Stadt Bamberg
Baureferat | Stadtplanungsamt

Dipl.-Ing. Michael Ilk, Baureferent, berufsmäßiger Stadtrat
Dipl.-Ing. Harald Lang, Baudirektor, Leiter Stadtplanungsamt
Dipl.-Ing. Uwe Vedder, Bauoberrat, Leiter Stadtentwicklung

Arbeitsgemeinschaft SEK Bamberg
netzwerk. stadtforschung, beratung und kommunikation | scheuvens + wachten

Dipl.-Ing. Sarah Ginski, Dipl.-Ing. Daniela Hessing, Dr.-Ing. Juliane Pegels,
Dipl.-Ing. Patricia Schulte, Prof. Dr.-Ing. Klaus Selle, Prof. Kunibert Wachten

Ein Projekt der Städtebauförderung
Stadtumbau West
Regierung von Oberfranken
Sachgebiet Städtebau

40 JAHRE STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN BAYERN

Bamberg | Dortmund, Juni 2011

Flächensteckbriefe 6

Wohnbauflächen 8

01 Megalith-Gelände 8
02 Rattlerstraße 10
03 Erba-Gelände (Wohnnutzungen) 12
04 Brennerstraße 14
05 Zollnerstraße 16
06 1860er Gelände 18
07 Hallenbad mit umliegenden Freiflächen 20
08 Stadtwerke mit Gaslager 22
09 Breitäckerstraße 24
10 Moosmeier und IVECO 26
11 Wildensorg 28
12 Klinikum (Mitte) 30

Gemischte Bauflächen 32

13 Schaeffler-Gelände 32
14 Pfisterbrücke / Annastraße 34
15 Starkenfeldstraße 36
16 Obere Schildstraße / Moosstraße 38
17 Glaskontor-Gelände 40
18 Siemensstraße 42
19 Rotensteinstraße 44

Gewerbeflächen 46

20 Jäckstraße 46
21 Flechtner Hallen 48
22 Westliche Joseph-Kindshoven-Straße 50
23.1 - 23.2 Am Börstig 52
24.1 - 24.2 Kronacher Straße 54
25.1 - 25.2 Kronacher Straße (Ost) 56
26 Kärntenstraße 58
27 An der Forchheimer Straße 60
28 Gutenbergstraße 62
29 Nürnberger Straße 64
30 Am Tännig / Anwandweg 66
31 In der Südflur 68

Sondergebiete 70

32 Galgenfuhr 70
33 Forchheimer Straße 72
34 Erba-Gelände (Sondergebiet) 74

Grünflächen 76

35 Magazinstraße 76
36 Ludwigstraße / Memmelsdorfer Straße 78
37 Kammermeisterweg 80
38 Egelseestraße / Plattengasse 82
39 Mannlehenweg 84
40 Ohmstraße 86

Flächen mit Diskussionsbedarf 88

41 Hafen Bamberg (nordwestlich B 26) 88
42 Klinikum (Nord) 90
43 Klinikum (Süd) 92
44 Gundelsheimer Straße 94
45.1 - 45.3 Gundelsheimer Straße 96
46 Kronacher Straße (West) 98
47 Flugplatz Bamberg-Breitenau 100
48 Golfplatz 102
49 Kasernengelände (südlich Zollnerstraße) 104
50 Truppenübungsplatz / Schießplatz 106

Dem nebenstehenden Plan sind alle Flächen zu entnehmen, die nach der Bestandsaufnahme im Rahmen des »gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes« (SEK) potenzielle Entwicklungsflächen für die Stadt Bamberg darstellen. Um eine künftige Nutzungsempfehlung für die Standorte aussprechen zu können, wird im Folgenden jede Fläche mit Hilfe eines Flächensteckbriefes detailliert betrachtet und abschließend gutachterlich bewertet.

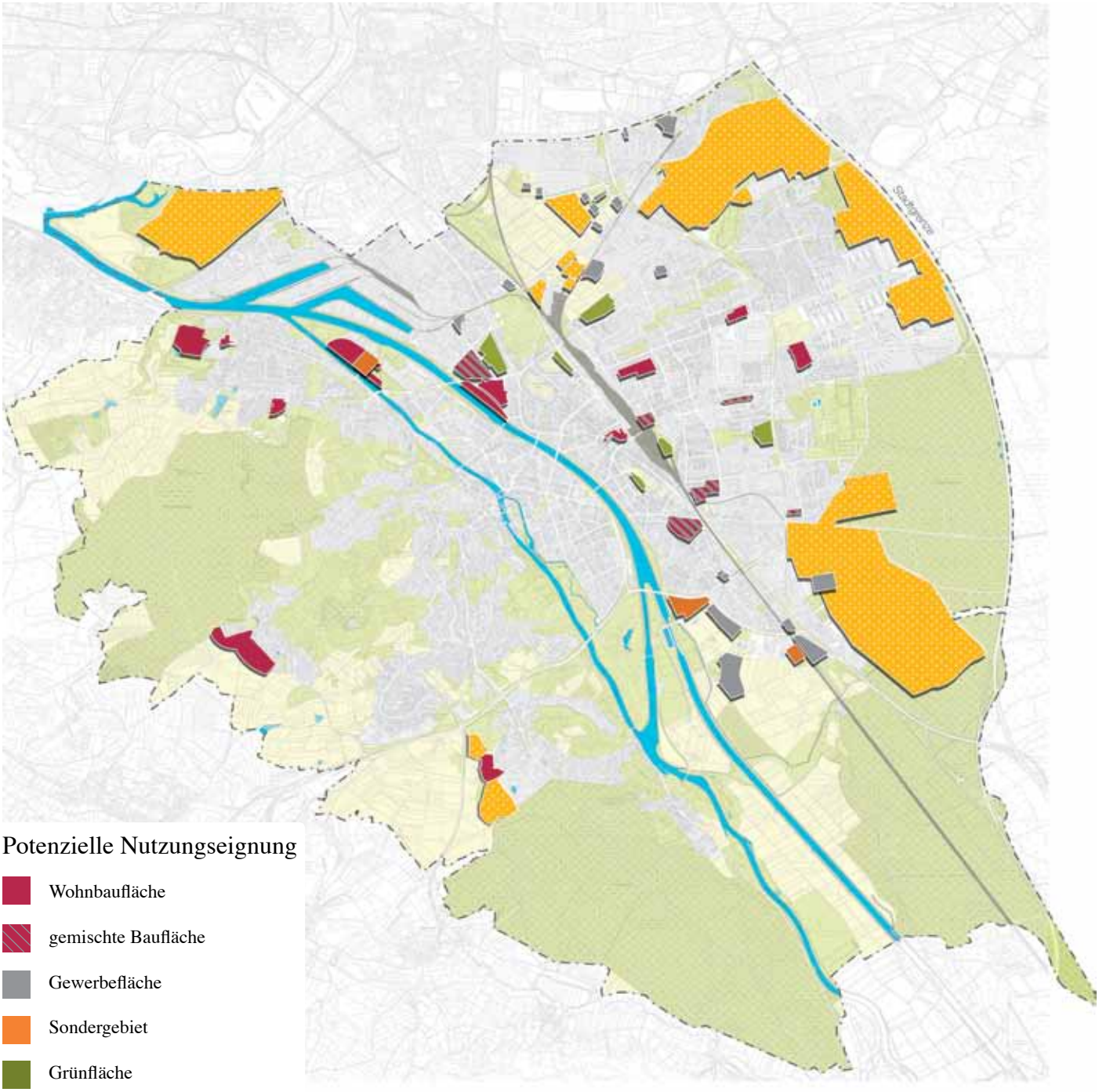
Unterschieden wird nach einer potenziellen Eignung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gewerbefläche, Sondergebiet und Grünfläche. Darüber hinaus sind auch Standorte dargestellt, deren Entwicklung nicht kurzfristig angegangen werden sollte bzw. kann. Dabei handelt es sich zum einen um Flächen, die in ökologisch sensiblen Bereichen liegen und daher nicht prioritär entwickelt werden sollten, zum anderen um die Flächen der US-Army, die derzeit noch militärisch genutzt werden und daher ebenfalls für keine kurzfristige Entwicklung zur Verfügung stehen.

Jeder Steckbrief verfügt unter den Überschriften »Adresse und Lage«, »Grundstück und Eigentümer« sowie »Planungs- und Baurecht« über einige Hintergrundinformationen zu der jeweiligen Fläche. Sortiert sind diese nach den Ordnungsnummern 01 bis 50 sowie ihrer potenziellen Nutzungseignung. Beschrieben werden demnach zunächst die potenziellen Wohnbauflächen, gefolgt von den gemischten Bauflächen, Gewerbeflächen, Sondergebieten, Grünflächen sowie zu guter Letzt den Flächen mit Diskussionsbedarf.

Darüber hinaus sind unter der Überschrift »Sichtweisen und Meinungen« Kommentare zusammengetragen worden, die im Laufe der Arbeit zum SEK zu den verschiedenen Standorten gegeben wurden. Diese Kommentare erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sollen helfen, einen plakativeren Eindruck von den Flächen zu erhalten, etwaige »Meinungsverschiedenheiten« über eine potenzielle Nutzungseignung aufzuzeigen sowie auf Besonderheiten und Charakteristika der Standorte hinzuweisen.

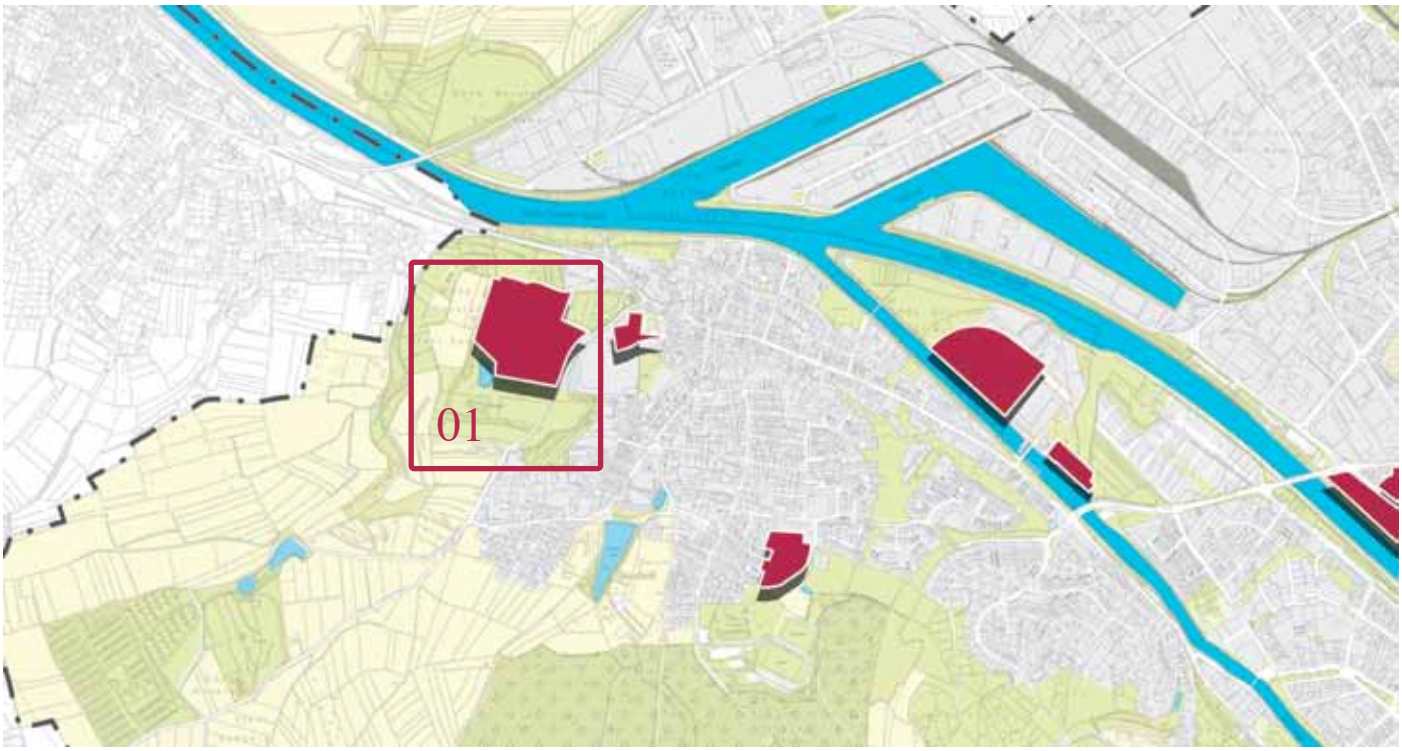
Unter der Überschrift »Gutachterliche Bewertung« hingegen wird aus Sicht der Arbeitsgemeinschaft SEK eine Nutzungsempfehlung ausgesprochen. Diese resultiert aus den jeweils erhobenen Flächendaten, den geführten Gesprächen mit verschiedenen Akteuren in der Stadt Bamberg sowie einer gutachterlich geprägten Sichtweise auf die vorhandenen Flächenpotenziale.

für die potenziellen Entwicklungsflächen Bambergs



Potenzielle Nutzungseignung

- Wohnbaufläche
- gemischte Baufläche
- Gewerbefläche
- Sondergebiet
- Grünfläche
- Fläche mit Diskussionsbedarf



Adresse und Lage

Straße	Breitäckerstraße
Lage	Ortsrand Bamberg-Gaustadt, Übergang Naherholungsgebiet Rothof und Michaelsberger Wald

Grundstück und Eigentümer

Größe	6,8 ha
Erschließung	Breitäckerstraße
Nachbarschaft	Norden: Grünflächen östlich der Breitäckerstraße: eingeschränktes Gewerbegebiet (Kaiserdom Privatbrauerei) Süden und Westen: Flächen für die Landwirtschaft
ehem. Nutzung	Megalith-Ziegelwerke (vormals Agrob)
akt. Nutzung	Das Gebiet ist mit Ausnahme einiger (ehemaliger) Betriebswohnungen im Nordosten unbewohnt. Die gewerbliche Nutzung ist seit 2001 brach gefallen. östlicher Teilbereich: Gewerbebetrieb der Kaiserdom Privatbrauerei
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Industriegebiet

Aussagen B-Plan	B-Plan Nr. G8 von 2008 liegt vor (keine Rechtskraft) geplante Nutzungen: Industriebrache der Megalithwerke: allgemeines Wohngebiet Brauerei: dem Bestand entsprechend eingeschränktes Gewerbegebiet Ziel der Planung: Entwicklung eines qualitätvollen Wohngebietes mit einer Mischung an Bautypen

Sichtweisen und Meinungen

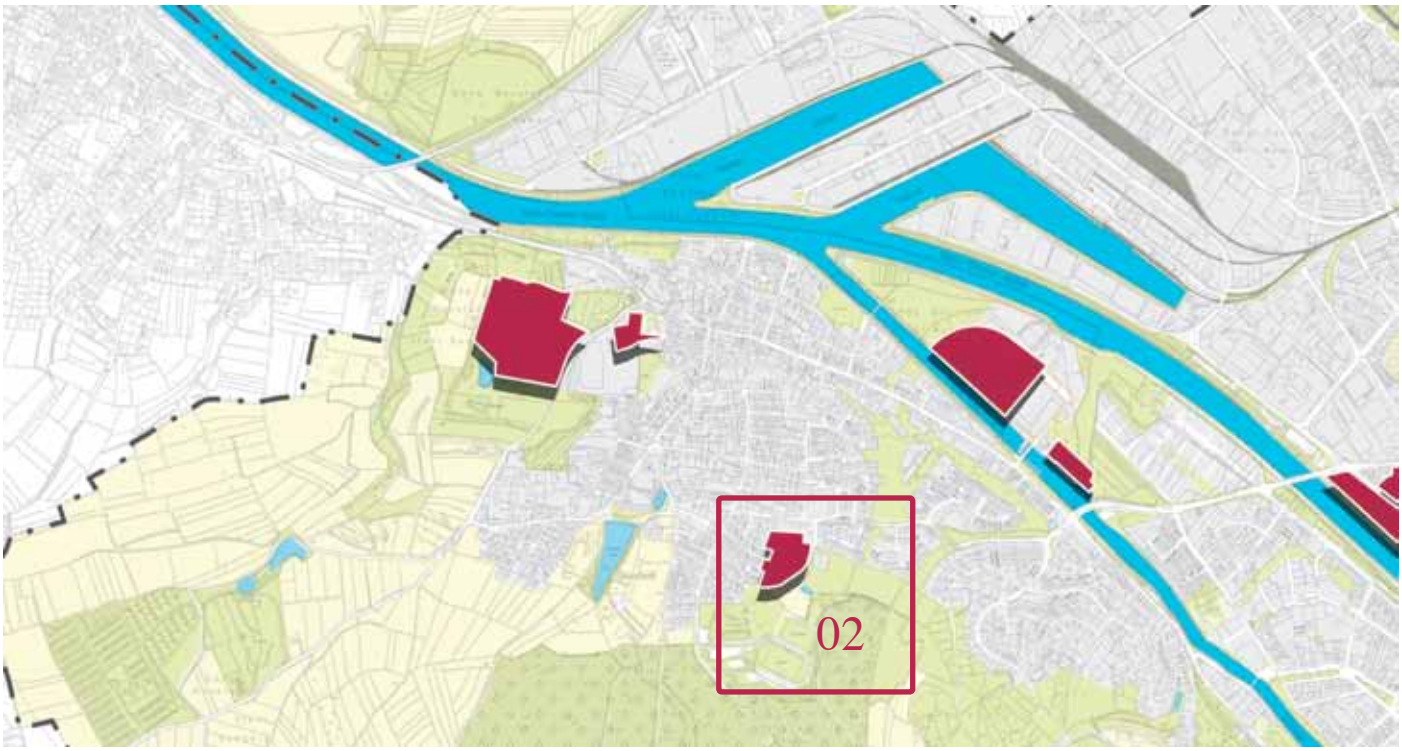
Kommentare	2002 wurden nicht umweltgefährdende Altlasten-Verdachtsflächen gefunden. Auch hinsichtlich des Schutzgutes Wasser besteht keine Gefährdung. Aufgrund der vorherigen Nutzung wurde dennoch ein Beseitigungskonzept für Altlasten erstellt: Das durch den Ziegeleibetrieb belastete Bodenmaterial wird vor Erschließung des Baugebietes abgetragen und fachgerecht entsorgt. Durch die angrenzende Kaiserdom Privatbrauerei ist mit Beeinträchtigung durch Lärmemissionen zu rechnen, deren Bewältigung auf der Grundlage einer schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung im B-Plan geregelt ist. Auch befinden sich auf der Fläche selbst keine Baudenkmäler, die bei einer Neubeplanung zu berücksichtigen wären.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung	Eine Erschließung des Gebietes ist über eine Verknüpfung mit der Breitäckerstraße gegeben. Die Lage am Übergang zum Naherholungsgebiet Rothof und am Michaelsberger Wald bietet sehr hohe Freizeit- und Erholungsqualität. Eine direkte Angliederung an den Stadtteil Bamberg-Gaustadt ist gegeben. Der Gebäudebestand ist eine Aneinanderreihung von Hallen und Einzelbauten mit geringem bauhistorischen Wert, die nicht in ein Konzept zu integrieren sind. Der Standort ist für eine Wohnnutzung grundsätzlich geeignet, wenn keine Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen vorliegen. Eine Entwicklung im Zusammenhang mit der Fläche 09 ist wünschenswert.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Rattlerstraße in Bamberg-Gaustadt
Lage	Ortsrand Bamberg-Gaustadt, Übergang zum Michaelsberger Wald

Grundstück und Eigentümer

Größe	1,7 ha
Erschließung	Rattlerstraße
Nachbarschaft	Norden und Westen: Wohnbebauung Osten: Übergang zum Michaelsberger Wald Süden: Sport- und Freizeitmöglichkeiten, z.B. Freibad Bamberg-Gaustadt
ehem. Nutzung	Grünfläche
akt. Nutzung	Grünfläche
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Wohnbaufläche
Aussagen B-Plan	B-Plan Nr. G11 F: durchschnittlich II-geschossige Wohnnutzung

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Die Fläche wird bereits vom Eigentümer im Sinne einer Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes »Schritt für Schritt« entwickelt. Allerdings bedarf es noch der vollständigen Erschließung des Geländes.

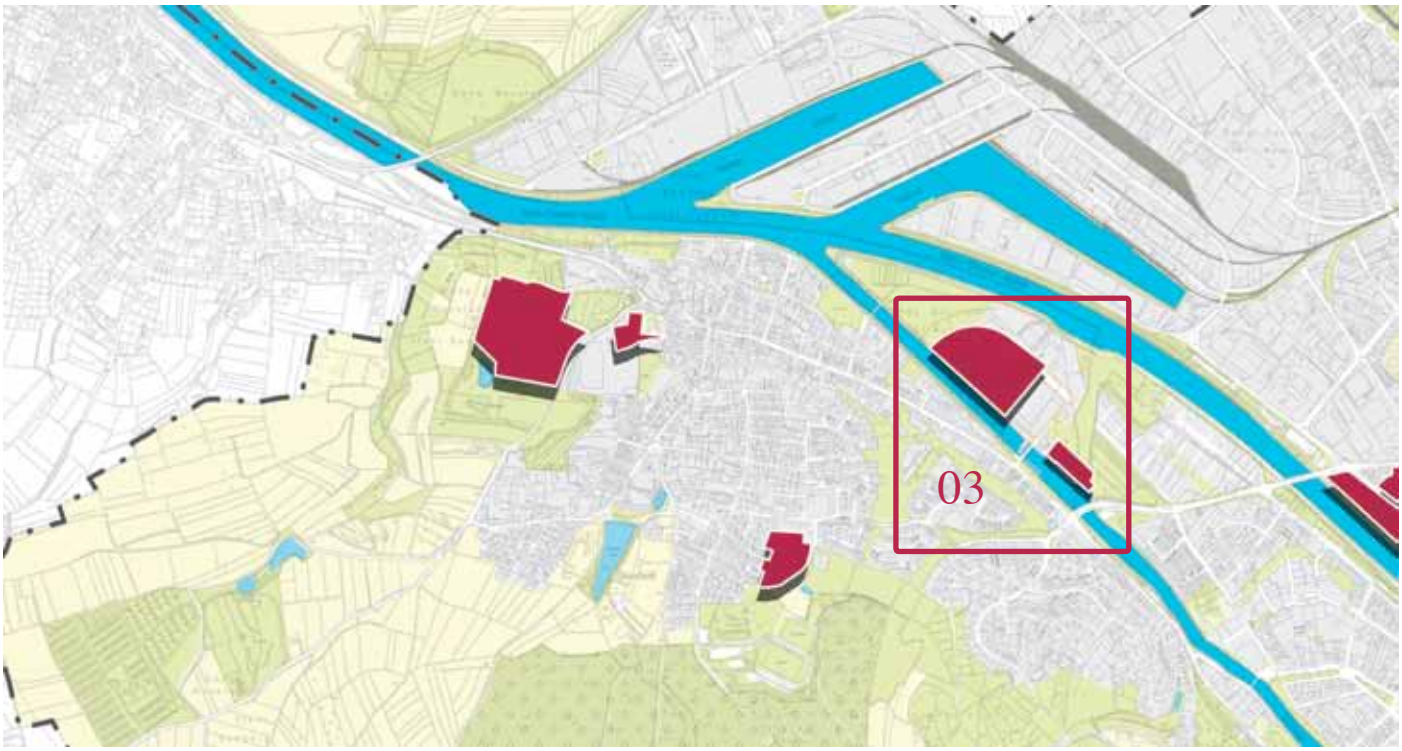
Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Der Standort an der Rattlerstraße besitzt hohes Potenzial direkt in die Landschaft eingebunden zu werden und würde sich grundsätzlich als Wohnbaufläche eignen. Da es sich bei der Fläche allerdings um eine Erweiterung des Siedlungsbereiches auf der »grünen Wiese« handelt, sollte zunächst die Entwicklung von Flächen im Innenbereich Bambergs vorgezogen werden. Langfristig würde sich der Standort jedoch als Wohnbaufläche eignen.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Gaustadter Hauptstraße, Erba-Brücke
Lage	Bamberg-Mitte, Inselspitze zwischen den Flussarmen der Regnitz und des Main-Donau-Kanals

Grundstück und Eigentümer

Größe	7,0 ha
Erschließung	Gaustadter Hauptstraße, Erba-Brücke
Nachbarschaft	Norden und Osten (innerhalb der beiden Flussarme): Grünflächen Süden und Westen: Wohnbebauung
ehem. Nutzung	Baumwollspinnerei Erlangen-Bamberg (Erba)
akt. Nutzung	nördlicher und östlicher Bereich: Realisierung der Landesgartenschau 2012 südwestlicher Abschnitt: geplante Realisierung eines hochwertigen Wohnparks und Bereitstellung eines Bereiches für die Etablierung eines neuen Universitätsstandortes
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP und B-Plan	Bebauungsplan G 10 A »Wohnpark Regnitz-Insel« mit integriertem Grünordnungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans für den nordwestlichen Teilbereich der Regnitz-Insel: »Der zentrale Bereich um den denkmalgeschützten Spinnereihochbau wird als Sonderbaufläche für die Universität ausgewie-

sen. Nordwestlich und südlich direkt angrenzende Flächen werden als Mischgebiet dargestellt. Als Grundlage für die Realisierung des Wohnparks werden der nordwestliche Teil und der Bereich südöstlich der Erba-Brücke als Wohnbaufläche definiert. Eine zentrale Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz und fünf kleinere Grünflächen im Uferbereich dienen der Gliederung der Wohnbauflächen und der Verzahnung mit dem Regnitzufer. Zwei Grünflächenachsen stellen eine Verbindung zwischen den nördlichen Grünflächen und dem linken Regnitzarm her. Ziel ist die Sicherung der Flächen für die geplante Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau und den im Anschluss daran geplanten Nordpark als Stadt(teil)park.« (Auszug aus: Satzungsbeschluss 14. Juli 2010)

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Durch die geplante Nutzungsmischung auf der Fläche wird ein lang brach fallendes Gebiet sinnvoll umgenutzt. Wohnnutzung und die Universität schaffen Lebendigkeit an dem Standort.

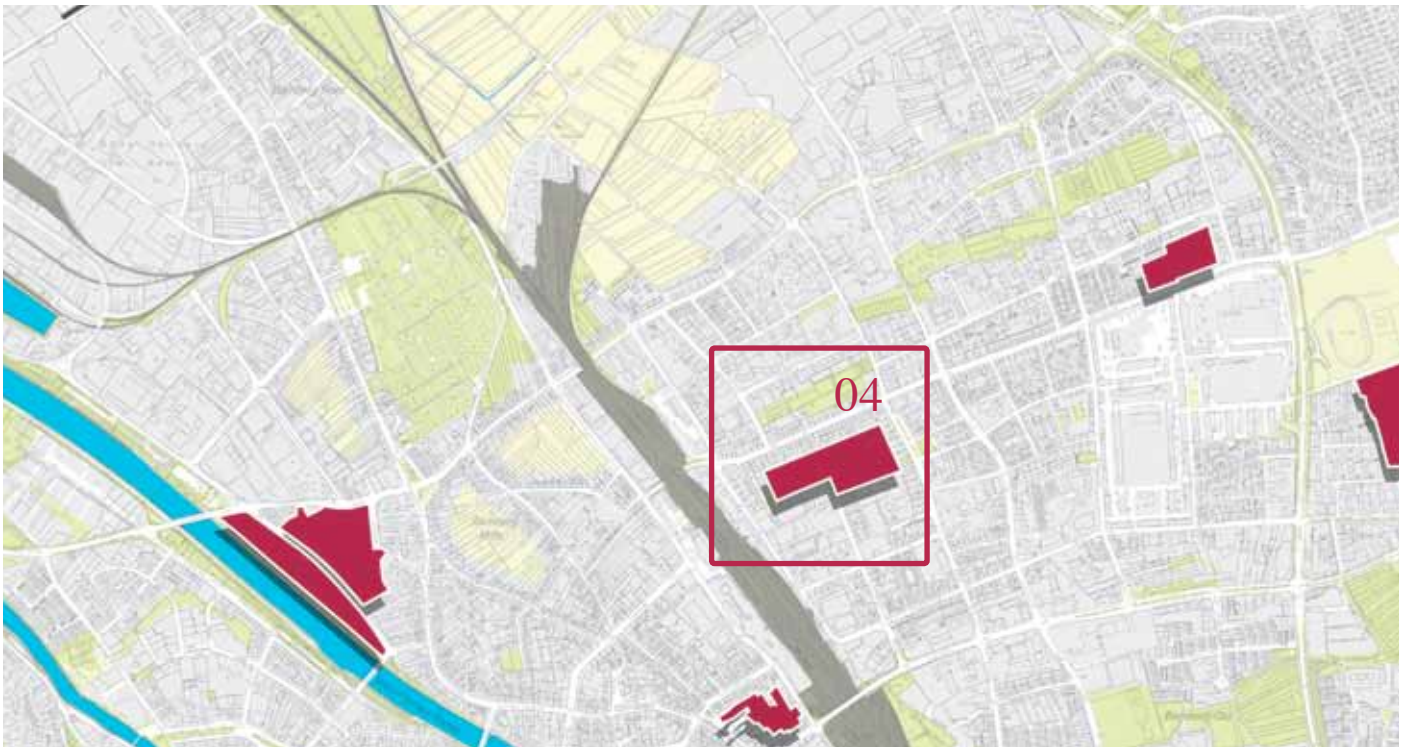
Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Künftig werden durch die Nutzungsmischung auf der Fläche positive Effekte für die Gesamtstadt erzielt. Generell werden das städtebauliche und landschaftsräumliche Konzept sowie die Integration denkmalgeschützer Gebäude zu einer neuen Adressbildung beitragen. Durch die Entwicklung der Grünachsen und deren Verzahnung in angrenzende Strukturen wird die Fläche in das innerstädtische Freiraumsystem integriert. Architektonische Sonderformen bedeuten neue Potenziale am Standort. Zudem wird die Etablierung des Universitätsstandortes in zentraler Lage einen starken Entwicklungsimpuls auslösen, der eine Aktivierung neuer Flächen in der Umgebung fördert.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Brennerstraße, Zollnerstraße
Lage	Bamberg-Ost, Rückseite des Bahnhofes

Grundstück und Eigentümer

Größe	1,5 ha
Erschließung	Katharinenstraße (im Süden)
Nachbarschaft	Norden und Osten: Wohnbebauung an der Zollnerstraße und an der Neuerbstraße Südwesten: Gewerbegebiet Brennerstraße, u.a. Wieland Electric GmbH Westen: Bahnhof
ehem. Nutzung	Gärtnerfläche
akt. Nutzung	Gärtnerfläche (rückwärtiger Bereich der Wohnbebauung)
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg (viele kleine Parzellen)

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Wohnbaufläche
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden; vor etwa 15 Jahren gab es einen Vorentwurf zur Entwicklung des Standortes, der jedoch mit den Vorstellungen der Privateigentümer nicht vereinbar war und daher nicht weiterverfolgt wurde.

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Bis zur Eröffnung der Landesgartenschau soll an der Brennerstraße der Bau einer P+R-Anlage für PkW, Fahrräder und motorisierte Zweiräder realisiert werden. Außerdem soll die Bahnunterführung bis zur Brennerstraße weitergeführt werden. Beide Maßnahmen dienen der Verbesserung des Bahnhofsumfeldes. Westlich an die Fläche angrenzend ist zudem die Erweiterung der Wieland GmbH angedacht. Im östlichen Bereich könnte eine Wohnbebauung realisiert werden.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Das Gebiet liegt sehr zentral in der Nähe des Hauptbahnhofs und der Bamberger Innenstadt. Mit der Umgestaltung des Bahnhofes und seines Umfeldes soll die Fortführung des Bahnhoftunnels verbunden sein. Dadurch würde die Brennerstraße direkt an die Innenstadt angeschlossen und als wichtiger Brückenschlag zwischen östlichen und westlichen Stadtbereichen dienen.

Die landschaftsökologische Leistung der Fläche ist als gut zu bewerten. Aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich befinden sich keine empfindlichen natürlichen Zonen in ihrem näheren Umfeld. Gemäß Landschaftsplan handelt es sich um einen Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan.

Die Fläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnbebauung.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Zollnerstraße
Lage	Bamberg-Ost, in der Nähe der Freizeit- und Sportflächen am Berliner Ring

Grundstück und Eigentümer

Größe	1,6 ha
Erschließung	Zollnerstraße
Nachbarschaft	Norden: Wohnbebauung, nördlicher Grünfinger Osten und Westen: Wohnbebauung südlich der Zollnerstraße: Kasernengelände
ehem. Nutzung	Grünfläche
akt. Nutzung	westlicher Bereich: Grünfläche, teils Parkplatz östlicher Bereich: gemischte Baufläche, Lieferservice
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	westlicher Bereich: Wohnbaufläche und östlicher Bereich: gemischte Baufläche
Aussagen B-Plan	B-Plan Nr. 316 B (1965): westliche Wohnbebauung im Blockrand und gewerbliche Nutzung im Blockinnenbereich

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Denkbar wäre, dass derzeit ansässige Gewerbe zu verlagern und die Fläche an der Zollnerstraße zu einem Wohngebiet ohne gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Die heterogene Eigentümerstruktur erschwert jedoch die Gesamtentwicklung.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Das Gebiet liegt im Bamberger Osten in Richtung Gartenstadt in direkter Nähe zu den Freizeit- und Sportflächen am Berliner Ring. Der nördlich gelegene »Grünfinger« ist in eine Konzeption aufzunehmen und weiter auszubauen, da er deutlich zur Erholungsfunktion beiträgt. Die Erreichbarkeit und Erschließung des Standortes sind als gut einzustufen. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich befinden sich im landschaftsökologischen Bereich keine empfindlichen natürlichen Zonen in der näheren Umgebung.
Die Fläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnbebauung. Bei einer Entwicklung müssen jedoch die stark befahrene Zollnerstraße berücksichtigt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Eichendorffstraße
Lage	Bamberg-Ost, Freizeit- und Sportfläche am Berliner Ring

Grundstück und Eigentümer

Größe	3,3 ha
Erschließung	Eichendorffstraße
Nachbarschaft	Norden: weitere Freizeit- und Sportflächen Osten, Süden und Westen: Wohnbebauung
ehem. Nutzung	Sportplatz bzw. Baumbestand
akt. Nutzung	Sportplatz
Eigentümer	Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Wohnbaufläche
Aussagen B-Plan	B-Plan Nr. 421 C mit integriertem Grünordnungsplan (rechtskräftig seit 13. August 2010): Wohnbebauung unter Vorbehalt der naturräumlichen Situation. Insgesamt sind ca. 28 Einfamilienhäuser, 6 Reihenhäuser und max. 96 Wohnungen im Geschosswohnungsbau geplant.

Sichtweisen und Meinungen

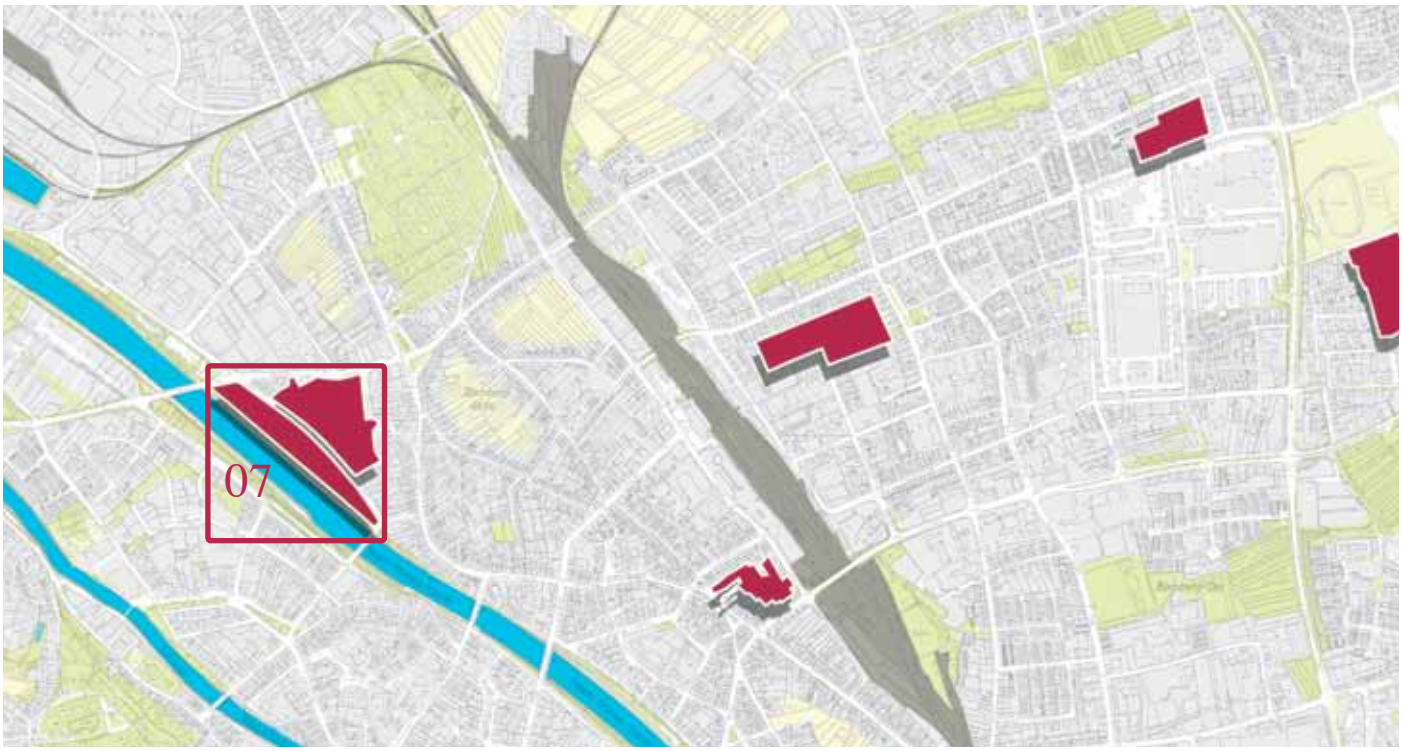
Kommentare	Derzeit laufen Gespräche mit einem Erschließungsträger, sodass am Standort eine Wohnbebauung realisiert werden könnte.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung	Das Gebiet ist gut erreichbar und erschlossen. Es liegt in direkter Nähe zu Freizeit- und Sportflächen (Hauptsmoorwald und Volkspark). Die landschaftsökologische Leistung ist ebenfalls als gut einzustufen. Gemäß Landschaftsplan ist das Gebiet ein Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan. Die Fläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnbebauung.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Margaretendamm, Innere Löwenstraße
Lage	Bamberg-Mitte, Nähe Main-Donau-Kanal

Grundstück und Eigentümer

Größe	3,5 ha
Erschließung	Margaretendamm
Nachbarschaft	Nordosten: Gelände der Stadtwerke (mit Gaslager) Südwesten: Main-Donau-Kanal
ehem. Nutzung	Hallenschwimmbad der Stadtwerke Bamberg Bäder GmbH
akt. Nutzung	Sportheim des Fußballclubs Wacker 1927 Bamberg e.V. Sport- und Spielplatz, Grünflächen und Parkplatz
Eigentümer	Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH, Stadt Bamberg, Fußballclub Wacker 1927 Bamberg e.V. (Sportheim)

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Grünflächen, Gemeinbedarfsfläche
Aussagen B-Plan	B-Plan 216 D I. (1960) für Hallenschwimmbad und Parkplatz

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Durch die Planungen für das neue Hallenbad im Bamberger Osten werden die ehemals als Schwimmbad genutzten Gebäude am Margaretendamm zukünftig nicht mehr benötigt und können dementsprechend umgenutzt werden.

Die westlich angrenzenden Uferbereiche des Main-Donau-Kanals sind als Biotope dargestellt und sollten als durchgängige Grünverbindung erhalten bleiben.

Der auf der Fläche befindliche Sport- und Spielplatz liegt innerhalb der Hochwassergrenze des Landschaftsplans. Dies ist bei einer Neuplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Das Gebiet grenzt an den Bereich des Stadtdenkmals an.

Gutachterliche Bewertung

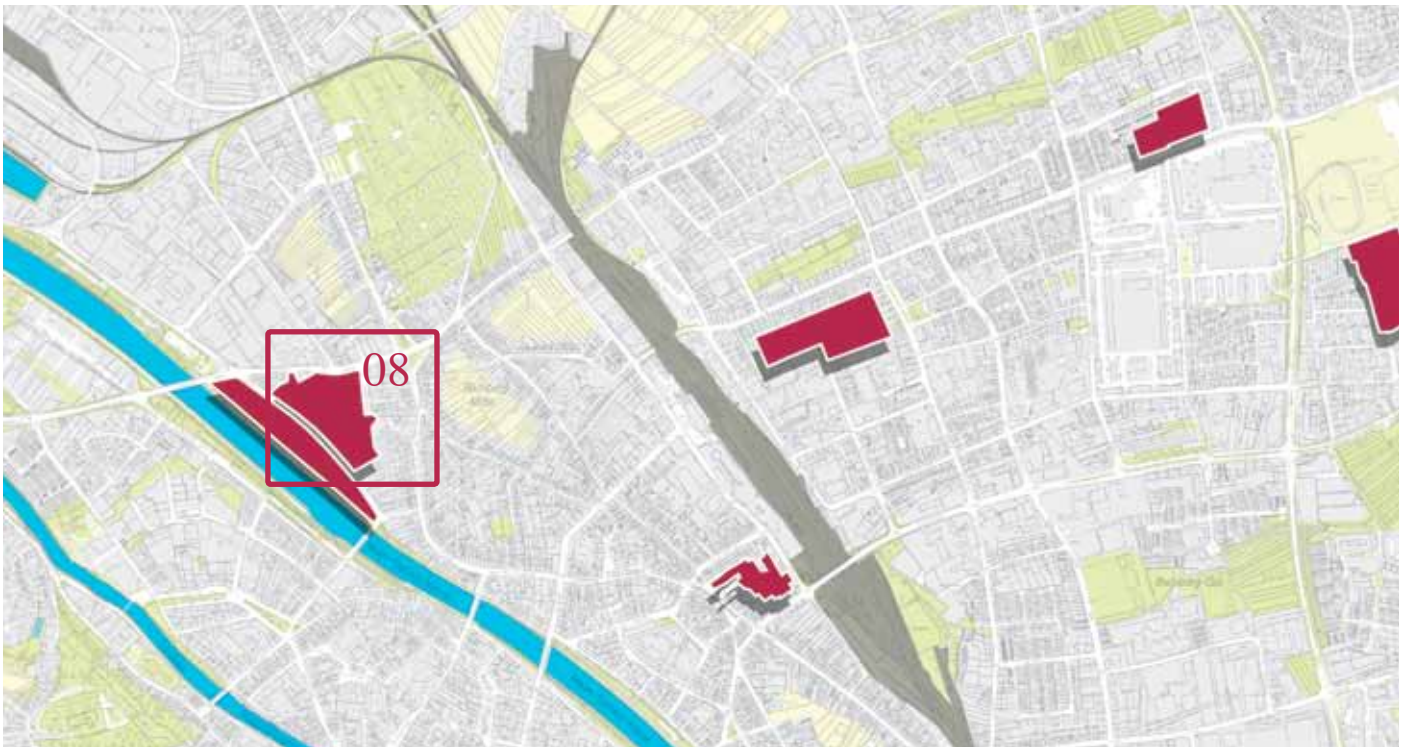
Empfehlung

Die Fläche liegt sehr zentral und grenzt direkt an den Main-Donau-Kanal. Sie eignet sich daher grundsätzlich für eine Wohnbebauung (am Wasser). Bei einer Entwicklung muss allerdings das Hallenschwimmbad als ein Einzeldenkmal erhalten bleiben. Der historische Gebäudebestand kann gut in ein Gesamtkonzept integriert werden. Außerdem grenzt die Fläche an den Bereich des Stadtdenkmals an. Durch die räumliche Nähe zur Erba-Insel werden auch für diesen Standort mit der Realisierung der Landesgartenschau 2012 und den weiteren langfristigen Entwicklungen auf dem Erba-Gelände sehr positive Effekte erwartet.

Bei einer Entwicklung müssen der benachbarte Standort der Stadtwerke (08), das Schaeffler-Gelände (13) sowie die Fläche an der Magazinstraße (35) in ein größer angelegtes Gesamtkonzept eingebunden werden, da sich diese Standorte aufgrund ihrer räumlichen Nähe gegenseitig beeinflussen.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Margaretendamm
Lage	Bamberg-Mitte, Nähe Main-Donau-Kanal

Grundstück und Eigentümer

Größe	3,8 ha
Erschließung	Margaretendamm, Gasfabrikstraße, Magazinstraße
Nachbarschaft	Norden: Schaeffler-Gelände Osten: St. Otto-Kirche und Wohnbebauung an der Gasfabrikstraße Südosten: gemischte Bauflächen Westen: Grünfläche mit Sportplatz und ehem. Hallenbad
ehem. Nutzung	Grünfläche
akt. Nutzung	Gaslager der Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH, Parkplatz
Eigentümer	Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
Aussagen B-Plan	B-Plan 216 F vom 13.02.1987: Versorgungsfläche

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Das Gebiet grenzt unmittelbar an den Bereich des Stadtdenkmals an.

Gutachterliche Bewertung

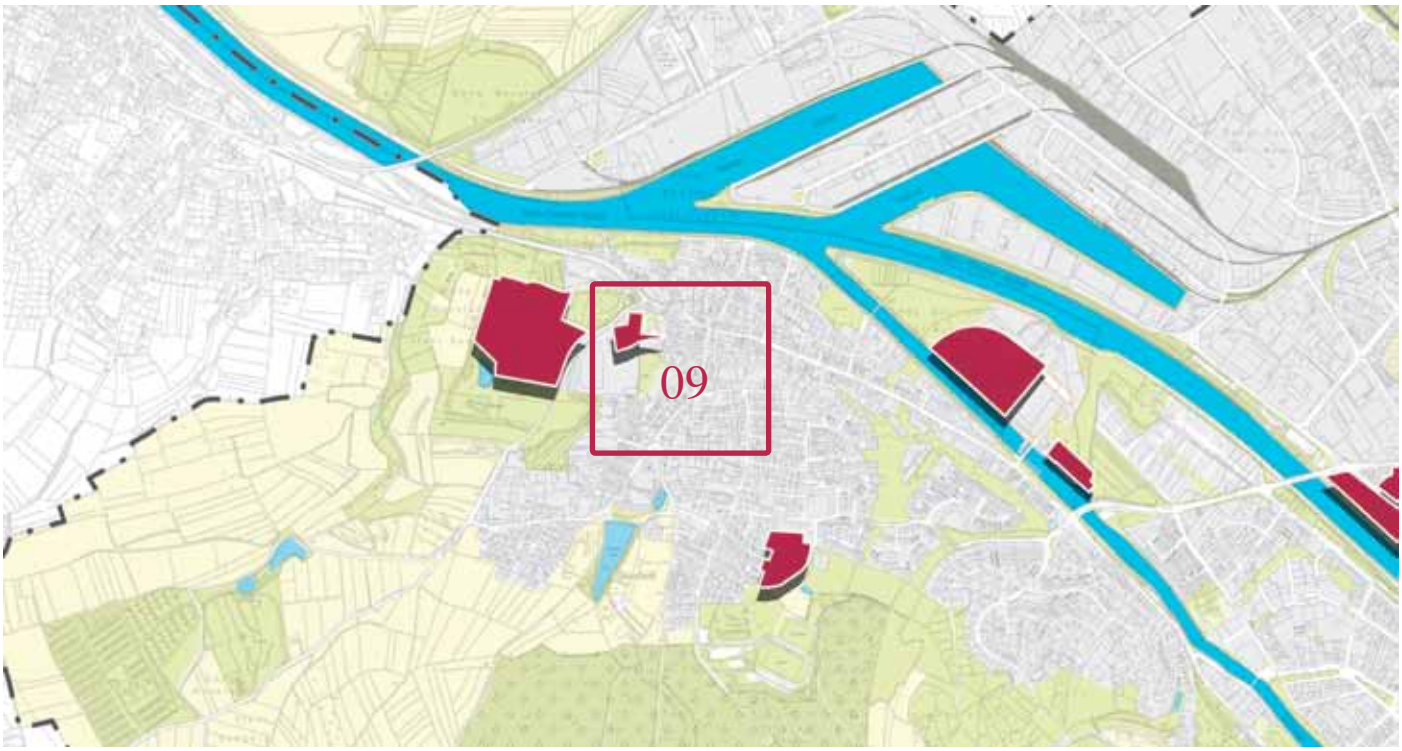
Empfehlung

Die Fläche liegt sehr zentral und grenzt direkt an den Main-Donau-Kanal. Falls die Stadtwerke ihren Standort aufgeben sollten, eignet sich die Fläche grundsätzlich für eine Wohnbebauung (am Wasser). Durch die räumliche Nähe zur Erba-Insel werden auch für diesen Standort mit der Realisierung der Landesgartenschau 2012 und den weiteren langfristigen Entwicklungen auf dem Erba-Gelände sehr positive Effekte erwartet.

Bei einer Entwicklung müssen das benachbarte Hallenbad (07), das Schaeffler-Gelände (13) und der Standort an der Magazinstraße (35) in ein größer angelegtes Gesamtkonzept eingebunden werden, da sich diese Standorte aufgrund ihrer räumlichen Nähe gegenseitig beeinflussen.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Breitäckerstraße, Heidengasse
Lage	Ortsrand Bamberg-Gaustadt, Übergang zum Michaelsberger Wald

Grundstück und Eigentümer

Größe	0,3 ha
Erschließung	Heidengasse
Nachbarschaft	Nordosten: Fläche für die Landwirtschaft Osten: Wohnbebauung Süden und Westen: Gelände der Kaiserdom Privatbrauerei
ehem. Nutzung	Grünfläche
akt. Nutzung	Grünfläche
Eigentümer	Privat (mehrere Eigentümer)

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Wohngebiet
Aussagen B-Plan	B-Plan G 7 D vom 15.12.2000: Wohngebiete und gemischte Bauflächen

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Durch den vorhandenen B-Plan ist die Fläche kurzfristig bebaubar. Es gibt bisher jedoch kein Interesse der Eigentümer, das Grundstück zu diesem Zweck zu nutzen.

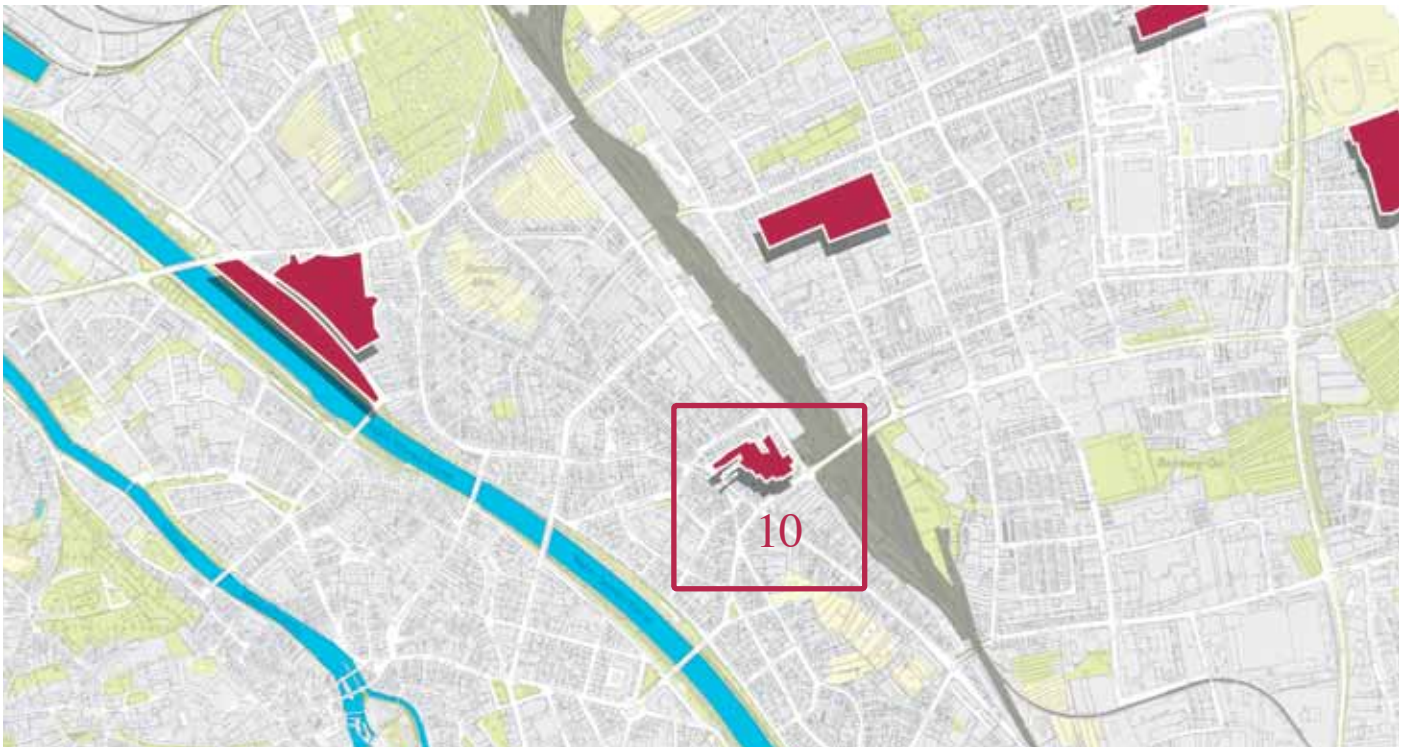
Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die Lage am Übergang zum Naherholungsgebiet Rothof und am Michaelsberger Wald bietet eine sehr hohe Freizeit- und Erholungsqualität. Eine direkte Angliederung an den Stadtteil Bamberg-Gaustadt ist gegeben. Der Standort ist daher grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet, wenn keine Beeinträchtigung durch Lärmemissionen, die hauptsächlich durch die Kaiserdom Privatbrauerei entstehen, vorliegt. Eine Entwicklung im Zusammenhang mit der Fläche 01 ist wünschenswert.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Nürnberger Straße, Katharinenhof, Schwarzenbergstraße, Pfisterstraße, Kunigundenruhstraße
Lage	Bamberg-Mitte, Nähe Bahnhof und Einkaufszentrum Atrium

Grundstück und Eigentümer

Größe	1,3 ha
Erschließung	Nürnberger Straße, Katharinenhof, Schwarzenbergstraße
Nachbarschaft	Norden, Süden und Westen: Wohnbebauung Osten: Bahnanlagen, Einkaufszentrum Atrium und Parkplätze
ehem. Nutzung	Autohaus Moosmeier
akt. Nutzung	Gebäudebestand des Autohauses Moosmeier östlicher Teil: IVECO-Nutzfahrzeughandel
Eigentümer	Privat (mehrere Eigentümer)

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Gewerbegebiet mit Einschränkungen im Blockinnenbereich
Aussagen B-Plan	B-Plan 2 D (28.10.1955) für den südlichen Bereich

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Der westliche Teil des Gebietes liegt im Bereich des Stadtdenkmals. Der Eigentümer der Fläche ist verkaufsbereit.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Der Standort liegt äußerst zentral. Dies zeigt sich u.a. dadurch, dass sich der westliche Teilbereich der Fläche innerhalb der Grenze des Stadtdenkmals befindet. Diesen gilt es langfristig zu sichern.

Darüber hinaus muss bei der Standortentwicklung die unmittelbare Nähe zur Bahnlinie beachtet werden.

Dennoch eignet sich die Fläche grundsätzlich für eine Wohnnutzung.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Schlagfeldweg, Köhlerstraße, Renkfeldweg, Stegauracherstraße
Lage	Wildensorg, Stadtgrenze in Richtung Stegaurach

Grundstück und Eigentümer

Größe	10,4 ha
Erschließung	Schlagfeldweg, Köhlerstraße, Stegauracherstraße
Nachbarschaft	Norden und Osten: Wohnbebauung Süden: Landwirtschaft Westen: Michaelsberger Wald
ehem. Nutzung	Landwirtschaft
akt. Nutzung	Grünflächen, Landwirtschaft
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Wohnbaufläche
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Bei dieser potenziellen Wohnfläche in Wildensorg ist insofern eher eine Arrondierung in Richtung Stadtgrenze vorstellbar, als dass auf Stegauracher Seite bereits neuer Wohnungsbau entwickelt wird. Die Ausmaße der Fläche müssten jedoch zunächst überprüft werden.

Gutachterliche Bewertung

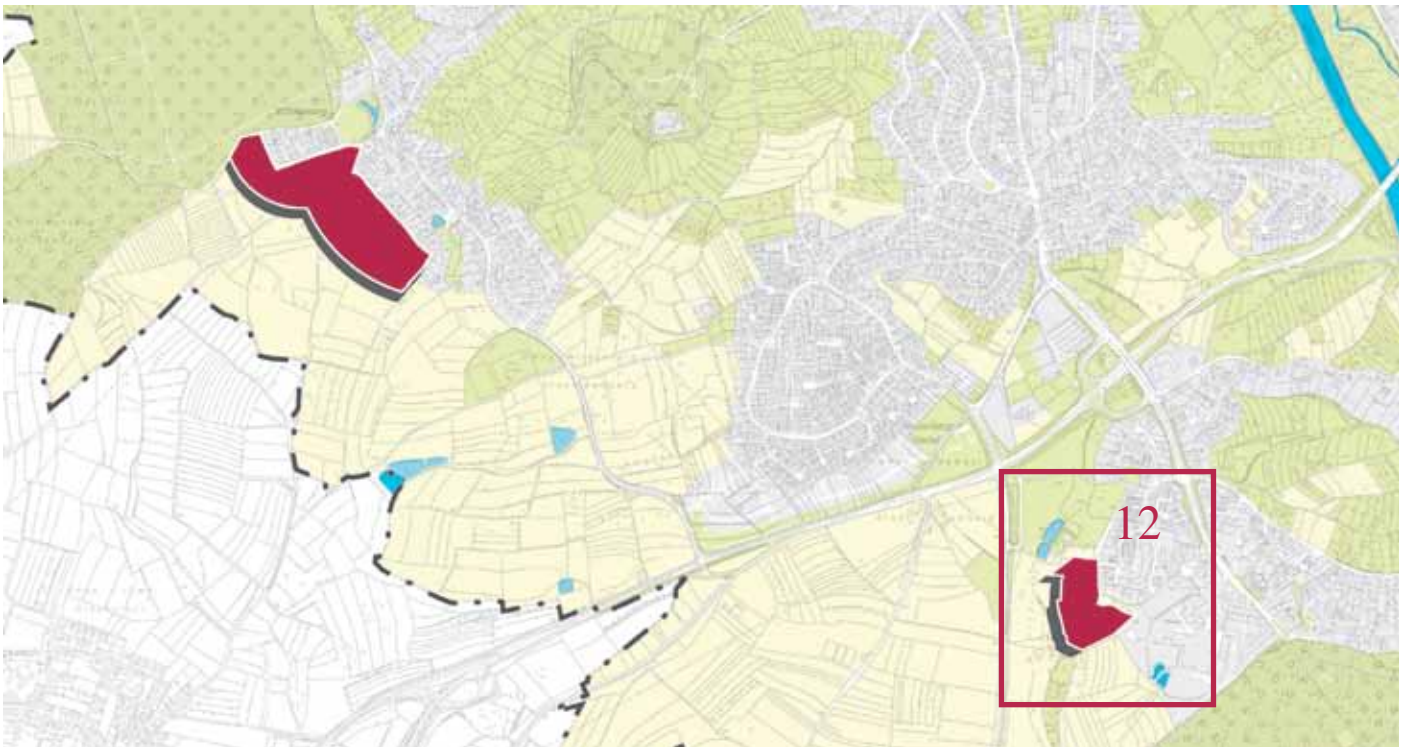
Empfehlung

Der Standort eignet sich grundsätzlich für eine Wohnbebauung. Da die Fläche allerdings im Außenbereich von Bamberg liegt, ist sie im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik bedarfsgerecht zu entwickeln.

Wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, werden sich die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Höfener Weg, Waizendorfer Sraße
Lage	Am Bruderwald, Stadtgrenze in Richtung Stegaurach

Grundstück und Eigentümer

Größe	3,5 ha
Erschließung	Höfener Weg, Waizendorfer Straße
Nachbarschaft	Norden: Naturlehrgarten Fuchsenwiese Osten: Wohnbebauung, Klinikum Bamberg Süden: Bruderwald Westen: Landwirtschaft
ehem. Nutzung	Landwirtschaft
akt. Nutzung	Grünflächen, Landwirtschaft
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Wohnbaufläche
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Bei genauer Bewertung erscheint eine »Dreiteilung« des gesamten Standortes »Klinikum« sinnvoll: Der Süden sollte für eine potenzielle Erweiterung des Klinikums freigehalten werden, da eine Erweiterung der Klinik angedacht, die Größenordnung jedoch derzeit noch unklar ist. Im mittleren Bereich erscheint Wohnen als eine sinnvolle Option. Der Norden hingegen ist für Wohnen nicht geeignet, da dort ein ehemaliger Ziegeleistandort war und u.a. die Altlastenfrage nicht geklärt ist. Zudem sind dort die Böden nicht geeignet (zu feucht). Insgesamt stellen sich bei der Fläche jedoch schwierige Erschließungsfragen. Ein weiteres Entwicklungshemmnis könnte die Eigentümerstruktur darstellen.

Gutachterliche Bewertung

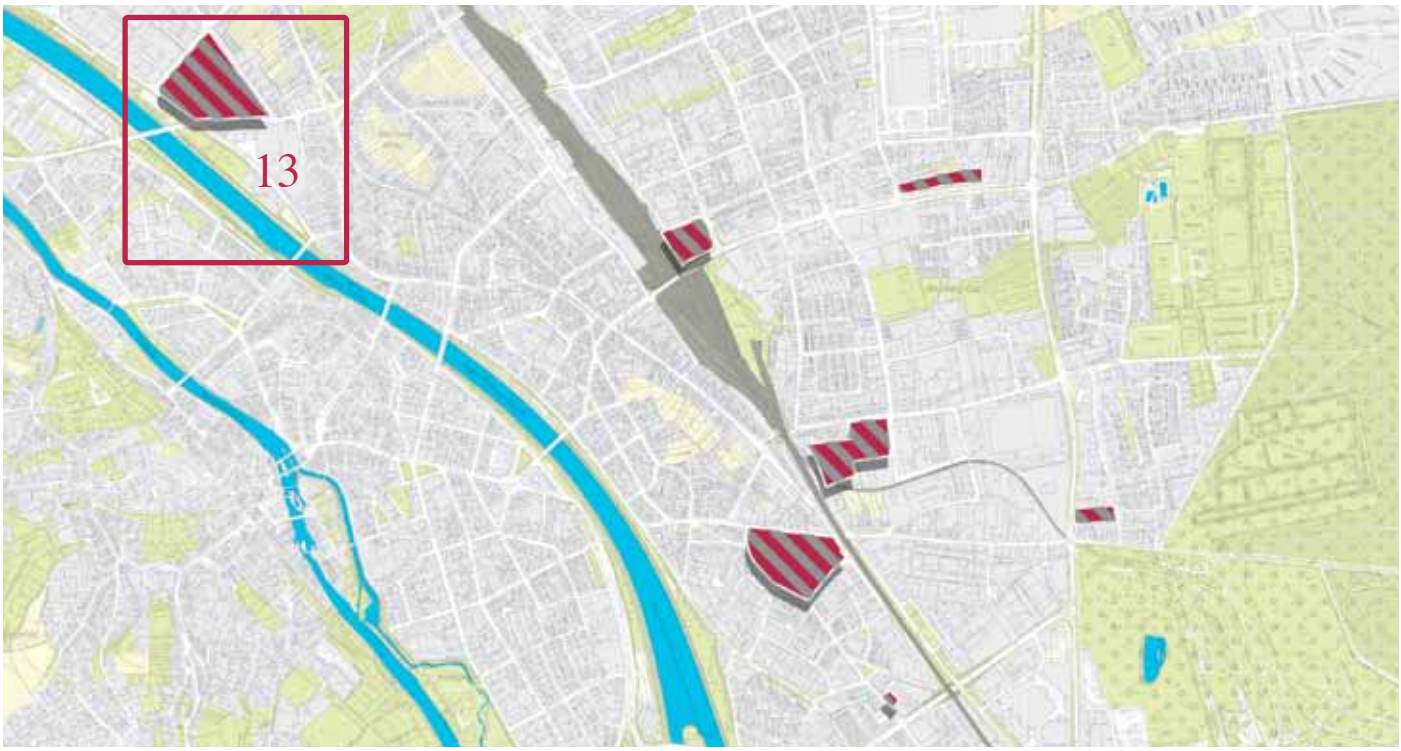
Empfehlung

Dieser Teilbereich eignet sich grundsätzlich für eine Wohnbebauung, sollte jedoch aufgrund seiner Lage im Außenbereich von Bamberg und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik bedarfsgerecht entwickelt werden.

Zudem werden sich, wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße, Margaretendamm
Lage	Bamberg-Mitte, südlich des Gewerbegebietes Lichtenhaidestraße, Nähe Main-Donau-Kanal

Grundstück und Eigentümer

Größe	5,3 ha
Erschließung	Lichtenhaidestraße, Jäckstraße, Magazinstraße, Margaretendamm
Nachbarschaft	Norden: Gewerbegebiet Lichtenhaidestraße Nordosten: Gärtnerflächen Süden: Stadtwerke Bamberg, Versorgungs- und Verkehrsbetriebe Nordwesten: städtischer Schlachthof, Feuerwehr, Entsorgungs- und Baubetrieb
ehem. Nutzung	Teppichwerk (ab den 1990er Jahren schrittweise an andere Standorte verlagert)
akt. Nutzung	Brachfläche, einzelne Gebäudestrukturen werden zu Lagerzwecken und für die Entwicklung und Forschung genutzt.
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	eingeschränktes Industriegebiet
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Aus der Zeit des ehemaligen Teppichwerkes sind mehrere Gebäude erhalten geblieben, die mittlerweile unter Denkmalschutz stehen. Dies gilt für folgende Bauten (1885 - 1914): Gebäudezeile (Bau I), mehrteiliger Ziegelbau; Flachbau (Bau II), Sägeshed-Ziegelbau; Wasserturm und Langfront (Bau IV); Pforte, Kantine (Bau VIII); Verwaltungs- und Direktionsgebäude (Bau IX), Ziegel mit Sandsteingliederungen.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

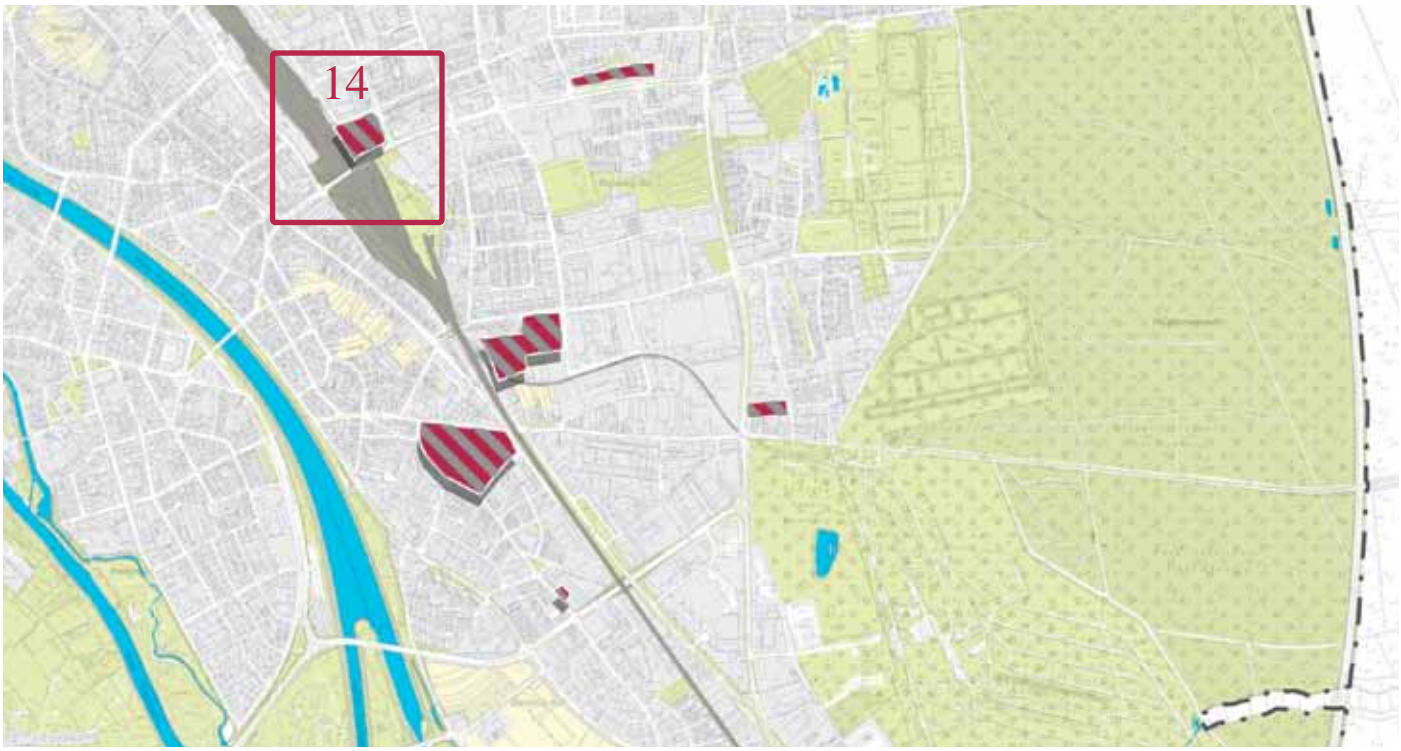
Das Gelände des ehemaligen Teppichwerkes hat das Potenzial, ein modernes Stadtquartier zu werden. Eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und Sozialem – ein Viertel mit sehr unterschiedlichen Nutzungen – kann als Basis für eine lebendige, städtische Kultur dienen. Vorteile sind dabei die äußerst innerstädtische Lage und die Wasserlage des Standortes.

Durch die räumliche Nähe zur Erba-Insel werden auch für diesen Standort mit der Realisierung der Landesgartenschau 2012 und den weiteren langfristigen Entwicklungen auf dem Erba-Gelände sehr positive Effekte erwartet.

Das Gelände darf allerdings nicht losgelöst von den Strukturen der Umgebung betrachtet werden. Besondere Beachtung müssen bei einer Entwicklung auch die unter Denkmalschutz gestellten Gebäudeteile des Standortes haben. Bei einer Entwicklung müssen das Hallenbad (07), der benachbarte Standort der Stadtwerke (08), der städtische Schlachthof und der Standort an der Magazinstraße (35) in ein größer angelegtes Gesamtkonzept eingebunden werden, da sich diese Standorte auf Grund ihrer räumlichen Nähe gegenseitig beeinflussen.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Annastraße
Lage	Bamberg-Ost, Nähe Bahnlinie und Pfisterbrücke

Grundstück und Eigentümer

Größe	1,1 ha
Erschließung	Annastraße
Nachbarschaft	Norden: Gewerbegebiet Brennerstraße Osten: Wohnbebauung Süden: Kleingärten Westen: Bahnlinie und Pfisterbrücke
ehem. Nutzung	Großmarkthalle (1960er Jahre)
akt. Nutzung	Gärtnerei, Parkplatz
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	gemischte Baufläche
Aussagen B-Plan	B-Plan Nr. 305 B ff (1964): Gewerbebedarfsflächen

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Eine denkbare Nutzung für das Areal an Pfisterbrücke / Annastraße wäre die Ausweisung als Sondergebiet »Hotel und Dienstleistung«. Nicht erwünscht hingegen ist die Entwicklung zu einem Handelsstandort. Zudem gilt das Gelände als Verfügungsfläche für die Bahn im Rahmen der Planungen für ICE-Strecke bzw. Paralleltrasse. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass für den westlichen Rand bereits eine Straßenplanung vorliegt (Verlängerung Brennerstraße).

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Das Gebiet liegt äußerst zentral: Sowohl der Hauptbahnhof als auch die Bamberger Innenstadt liegen in nur geringer Entfernung. Zudem besteht eine gute verkehrstechnische Anbindung durch die Pfisterbrücke, die als Eingang zum Bamberger Osten fungiert.

Aus landschaftsökologischer Sicht stehen der Entwicklung der Fläche keine Restriktionen entgegen. Die Fläche liegt gemäß Landschaftsplan in einem Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan.

Insgesamt eignet sich die Fläche für eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten, wodurch eine neue Lebendigkeit für den Standort geschaffen wird.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Starkenfeldstraße
Lage	Bamberg-Ost, Nähe Volkspark

Grundstück und Eigentümer

Größe	0,8 ha
Erschließung	Starkenfeldstraße ist anbaufrei
Nachbarschaft	Norden: Bayerische Bereitschaftspolizei, Kasernengelände Osten: großflächiger Einzelhandel Süden: Wohnbebauung Westen: gemischte Bauflächen (Büros und Wohnbebauung)
ehem. Nutzung	Gartenbau
akt. Nutzung	Grünfläche
Eigentümer	Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	gemischte Baufläche
Aussagen B-Plan	rechtskräftiger B-Plan Nr. 330 B mit Grünordnungsplan für das Gebiet nördlich der Starkenfeldstraße (1995). Nordwesten: gemischte Baufläche, Erweiterungsmöglichkeiten Wohnen

	Südwesten: gemischte Baufläche (Büros und Penthousewohnungen) mittlerer Bereich: gemischte Baufläche (Büros und Penthousewohnungen)
Aussagen Grünordnungsplan	Nr. 330 B von 1995: geplante Bebauung stört das Biotop 85 Ausgleich: westlich und östlich angrenzende Biotopentwicklungsflächen

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare	Die Fläche an der Starkenfeldstraße könnte, wie im B-Plan vorgesehen, als gemischte Baufläche entwickelt werden. Allerdings ist hierfür zunächst die Erschließung des Standortes notwendig.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung	Das Gebiet liegt sehr zentral und ist aufgrund seiner Nähe zum Berliner Ring verkehrstechnisch gut angebunden. Auch aus landschaftsökologischer Sicht stehen der Entwicklung der Fläche keine Restriktionen entgegen. Die Fläche liegt gemäß Landschaftsplan in einem Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan. Insgesamt eignet sich der Standort für eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnbebauung.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Obere Schildstraße, Moosstraße
Lage	Bamberg-Ost, Nähe Gewerbegebiet Geisfelder Straße

Grundstück und Eigentümer

Größe	1,5 ha
Erschließung	östlicher Bereich: Erschließung über die Moosstraße westlicher Bereich: Erschließung über die Obere Schildstraße
Nachbarschaft	Norden und Nordwesten: Wohnbebauung Osten und Süden: Gewerbegebiet Geisfelder Straße
ehem. Nutzung	östlicher Bereich: Maisel Bräu Bamberg
akt. Nutzung	östlicher Bereich: historische Gebäudestruktur der Maisel Bräu Bamberg
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Gewerbegebiet
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Auf dem Gelände der ehemaligen Maisel Bräu Bamberg sind das Maschinenhaus (1904) und das Sudhaus (1908) als Industriedenkmal eingetragen. Der umliegende Bereich hingegen kann als potenzielles Gartendenkmal betrachtet werden.

Für den Standort wäre im östlichen Bereich eine gewerbliche Nutzung möglich, da dieser direkt an die Bamberger Bosch Niederlassung anschließt.

Gutachterliche Bewertung

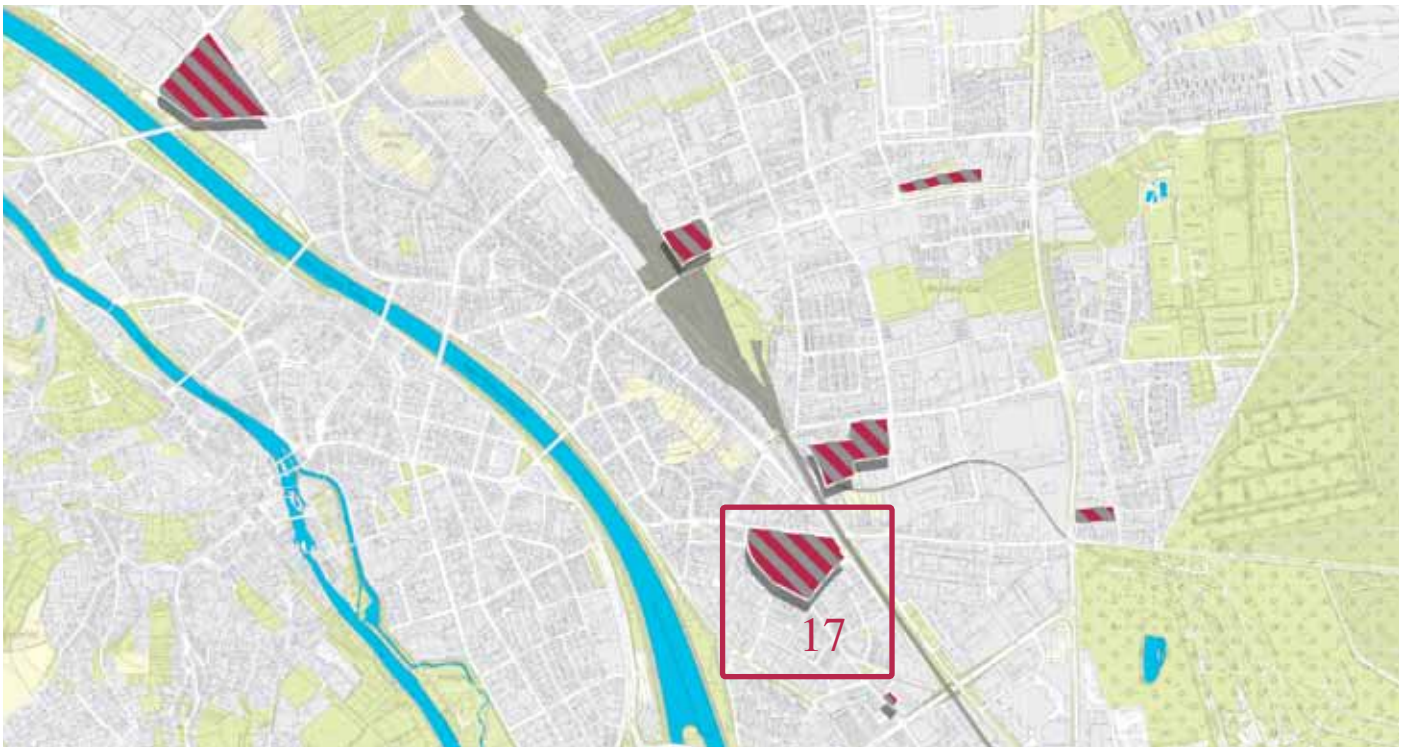
Empfehlung

Der Standort benötigt aufgrund seiner Lage an der Schnittstelle zwischen einer Wohnnutzung und dem Gewerbegebiet Geisfelder Straße ein sinnvolles und nachhaltiges Gesamtkonzept. Generell liegt die Fläche günstig und ist voll erschlossen. Der Gebäudebestand der ehemaligen Maisel Bräu Bamberg eignet sich durch seine hohe städtebauliche Qualität für eine Umnutzung mit entsprechendem Nutzungsmix im Sinne der »Industriekultur«. Da die historische Bausubstanz für die Umgebung identitätsstiftend ist, ist sie in jedem Falle erhaltenswert.

Insgesamt eignet sich die Fläche für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und kleinteiligem Gewerbe, wodurch eine neue Lebendigkeit für den Standort und das gesamte Umfeld geschaffen wird.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Kapellenstraße, Jägerstraße, Erlichstraße, Theresienstraße
Lage	Wunderburg, Nähe Bahnlinie und Stadtteilzentrum Wunderburg

Grundstück und Eigentümer

Größe	4,6 ha
Erschließung	Kapellenstraße, Jägerstraße, Erlichstraße, Theresienstraße
Nachbarschaft	Norden, Süden und Westen: Wohnbebauung Osten: Bahnlinie
ehem. Nutzung	Glaskontor GmbH
akt. Nutzung	nordwestlicher Bereich: leerstehende Gebäude der Glaskontor GmbH, Süden: Wohnbebauung an der Erlichstraße, Mitte: Gärtnerflächen
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	überwiegend Wohnbaufläche, in der Mitte Grünfläche und an den Rändern teils gemischte Bauflächen
Aussagen B-Plan	B-Plan 242 E mit Grünordnungsplan von 1997 (seit 27.03.1998 rechtskräftig, aber nie umgesetzt). Dem B-Plan liegt das Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs zugrunde (1. Preis: Büro für Städtebau, Garkisch & Winmer, München).

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Derzeit bestehen Entwicklungshemmnisse für die Umnutzung des Standortes: Zum einen erschwert die Vielzahl an Eigentümern der innen liegenden Gärtnerflächen und vorhandener Gebäude die Entwicklung der Fläche und zum anderen ist die Verkaufsbereitschaft der Glaskontor GmbH nicht sehr hoch.

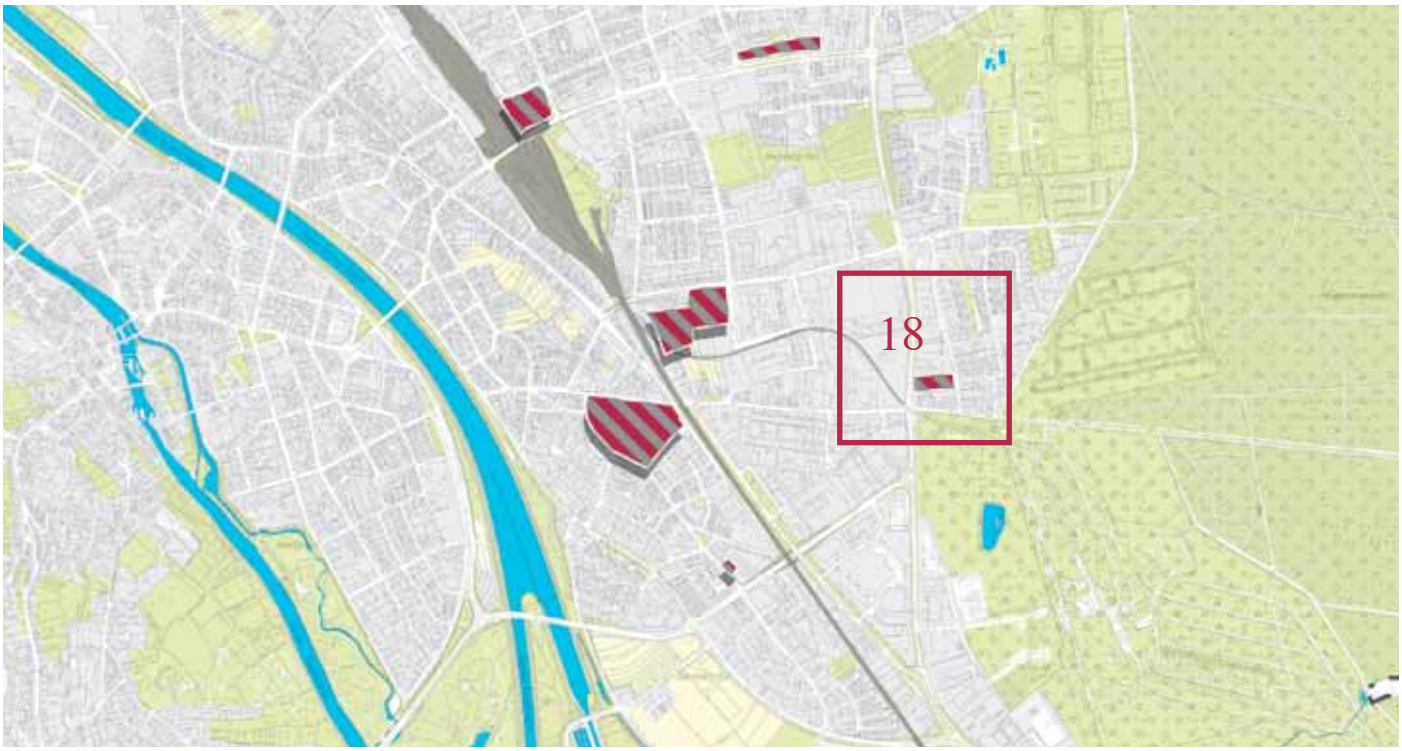
Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die Fläche liegt sehr zentral im Stadtteil Wunderburg in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum und bietet sich daher für eine kleinteilige Nutzungsmischung an, wodurch der Standort eine besondere Lebendigkeit bekommt. Grundlage dazu könnten die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes sein, die in den B-Plan von 1997 mündeten. Für eine Wiederbelebung des Standortes sollten die Aussagen jedoch auf ihre Gültigkeit hin geprüft werden. An dem generellen Konzept eines grünen Angers in der Mitte der Fläche sollte festgehalten werden, da sich die Idee von Wohnen und Arbeiten gut in den städtebaulichen Kontext einfügt. Der städtebauliche und funktionale Zusammenhang zum Stadtteil ist durch die vorhandene Bebauung gegeben, so dass eine Entwicklung der Fläche besonders für die Umgebung positive Effekte hervorrufen wird. Die künftige Entwicklung setzt jedoch eine Einigung der vielen Eigentümer voraus.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Siemensstraße
Lage	Bamberg-Ost, Nähe Gewerbegebiet Geisfelder Straße

Grundstück und Eigentümer

Größe	0,7 ha
Erschließung	Siemensstraße
Nachbarschaft	Norden: eingeschränktes Gewerbegebiet Osten: Wohnbebauung Süden: gemischte Bauflächen (überwiegend Wohnbebauung) Westen: Berliner Ring, Gewerbegebiet Geisfelder Straße (Industriegebiet)
ehem. Nutzung	Gärtnerfläche
akt. Nutzung	Brachfläche, Parkplatz
Eigentümer	Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	eingeschränktes Gewerbegebiet, gemischte Baufläche
Aussagen B-Plan	B-Plan (1970): Gewerbegebiet

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Insgesamt präsentiert sich die Fläche an der Siemensstraße mit einer potenziellen Nutzungseignung als gewerbliche Baufläche entwicklungsbereit.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Das Gebiet besitzt durch die direkte Lage am Berliner Ring eine gute verkehrstechnische Anbindung. Die Erschließung ist über die Siemensstraße größtenteils gegeben.

Aus landschaftsökologischer Sicht stehen der Entwicklung der Fläche keine Restriktionen entgegen. Der Standort liegt allerdings gemäß Landschaftsplan in einem Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung.

Insgesamt eignet sich die Fläche grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung. Da bereits Wohnbebauung vorhanden ist, wird der Standort allerdings auch weiterhin gemischte Strukturen aufweisen.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Rotensteinstraße
Lage	Wunderburg, Nähe Bahnlinie

Grundstück und Eigentümer

Größe	0,2 ha
Erschließung	Rotensteinstraße
Nachbarschaft	Nordosten: Anlagen der Bamberger Mälzerei GmbH südlich des Münchener Rings: Einzelhandel westlich der Rotensteinstraße: Wohnbebauung Nordwesten: Wohnbebauung
ehem. Nutzung	Gärtnerfläche
akt. Nutzung	Grünfläche
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	gemischte Baufläche

Aussagen B-Plan	Rechtskräftiger B-Plan Nr. 241 Y (2006): Die Bamberger Mälzerei GmbH strebt die Arrondierung ihres Betriebsgeländes an, um mittelfristig neue Produktionsanlagen zu errichten. Auch an der Rotensteinstraße sollen für die dortigen Brachflächen die städtebaulichen Ziele durch Vorgaben zur Neuordnung festgelegt werden. Dabei werden Handels-, Dienstleistungsnutzungen und gemischte Funktionen ermöglicht. Vorgesehen ist die Nutzung des Gebietes im Nordosten als Industriegebiet (Mälzerei), woran südwestlich eingeschränktes Gewerbegebiet und angrenzend an die im Nordosten bestehende Wohnbebauung gemischt genutzte Bebauung als Erweiterungsflächen für die Mälzerei angrenzen. Für die südwestliche Fläche wird am Münchner Ring eingeschränktes Gewerbegebiet (mit Nutzungsmöglichkeiten für Einzelhandel und Dienstleistung) vorgeschlagen. Nördlich daran soll ein Gebäude entstehen, in dem auch ein Nutzungsmix verschiedener Funktionen möglich ist.

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare	Denkbare wäre, die Fläche an der Rotensteinstraße als gemischte Baufläche zu nutzen.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung	Das Gebiet besitzt durch die Lage am Nürnberger und Münchener Ring eine gute verkehrstechnische Anbindung. Die Erschließung ist über die Rotensteinstraße gegeben. Aus landschaftsökologischer Sicht stehen der Entwicklung der Fläche keine Restriktionen entgegen. Die Fläche liegt gemäß Landschaftsplan in einem Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan. Insgesamt eignet sich die Fläche grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung. Da bereits Wohnbebauung vorhanden ist, wird der Standort allerdings auch weiterhin gemischte Strukturen aufweisen.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Jäckstraße
Lage	Bamberg-Nord, Gewerbegebiet Lichtenhaidestraße, Nähe Hafen Bamberg

Grundstück und Eigentümer

Größe	0,6 ha
Erschließung	keine Erschließung vorhanden, Querung der angrenzenden Bahnlinie nicht möglich
Nachbarschaft	Norden: Industriegebiet Osten und Süden: Gewerbegebiet Nordwesten: Hafen Bamberg
ehem. Nutzung	Gewerbefläche
akt. Nutzung	Gewerbefläche, Lagerplatz, Parkplatz
Eigentümer	Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Gewerbegebiet
Aussagen B-Plan	B-Plan 1961: Gewerbegebiet

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Denkbare wäre, die Fläche an der Jäckstraße als gewerbliche Baufläche zu nutzen. Allerdings ist die Erschließung des Standortes noch nicht geklärt.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Aus landschaftsökologischer Sicht stehen der Entwicklung der Flächen keine Restriktionen entgegen. Die Flächen liegen gemäß Landschaftsplan in einem Bereich mit zu entwickelnder Grünaustattung.

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet und könnte demnach als Erweiterung des Gewerbegebietes Lichtenhaidestraße dienen.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Baunacher Straße, Coburger Straße
Lage	Bamberg-Nord, Gewerbegebiet Hallstadter Straße

Grundstück und Eigentümer

Größe	0,6 ha
Erschließung	Baunacher Straße, Coburger Straße
Nachbarschaft	Norden: Gewerbegebiet Osten: Bahnlinie Süden: Friedhof Westen: gemischte Bauflächen
ehem. Nutzung	Gewerbefläche
akt. Nutzung	Gewerbefläche
Eigentümer	Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Gewerbegebiet
Aussagen B-Plan	B-Plan Nr. 206 G: Gewerbegebiet

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Denkbare wäre, die Fläche der Flechtner Hallen als gewerbliche Baufläche zu nutzen. In diesem Zusammenhang wäre die Verlagerung des Großhandelsbetriebes vorstellbar.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die Fläche eignet sich grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung. Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist, insbesondere durch die gute Erreichbarkeit der A 70, als gut zu bewerten. Derzeit wird die Kronacher Straße über die Bahnlinie hinaus in Richtung Westen verlängert. Sie verläuft somit durch das Gebiet und wird die Entwicklung der Fläche beeinflussen. Im landschaftsökologischen Bereich ist der Standort gemäß Landschaftsplan als Gebiet mit zu entwickelnder Grünausstattung eingestuft.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Joseph-Kindshoven-Straße
Lage	Bamberg-Nord, zwischen den Gewerbegebieten Kronacher Straße und Fürstenwiesenweg

Grundstück und Eigentümer

Größe	2,0 ha
Erschließung	Joseph-Kindshoven-Straße
Nachbarschaft	Norden und Nordwesten: Gewerbegebiet Kronacher Straße Osten: Studentenwohnheim (mit Lärmschutzbebauung) Süden und Westen: Gärtnerflächen
ehem. Nutzung	Landwirtschaft
akt. Nutzung	Grünfläche
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Sportplatz
Aussagen B-Plan	B-Plan Nr. 307 G mit Grünordnungsplan für das Gebiet westlich der verlängerten Kärntenstraße (1997): Zur Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen und Sportflächen, Ausweisung eines Sondergebietes für ein Studentenwohnheim mit Begegnungsstätte sowie zur Sicherung der Kleingärten.

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Denkbare wäre, die Fläche westlich der Joseph-Kindshoven-Straße als gewerbliche Baufläche zu nutzen. Allerdings erweist sich die Eigentümerstruktur als problematisch. Zu beachten sind bei einer Neubeplanung in jedem Fall das in Nachbarschaft befindliche Studentenwohnheim sowie die Kleingärten.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die verkehrliche Erschließung ist als gut einzustufen; auch die A 70 ist gut erreichbar.

Im landschaftsökologischen Bereich bestehen für das Gebiet keine Restriktionen, lediglich im südlichen Abschnitt grenzt gemäß Landschaftsplan eine Grünverbindung an, die im Falle einer Bebauung berücksichtigt werden muss.

Die Fläche eignet sich grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung. Allerdings könnte sich die Eigentümerstruktur als Realisierungshemmnis erweisen.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Am Börstig
Lage	Bamberg-Nord, Gewerbegebiet Am Börstig

Grundstück und Eigentümer

Größe	0,4 ha / 0,5 ha
Erschließung	Am Börstig
Nachbarschaft	Norden und Osten: Gewerbegebiet Am Börstig
	Süden und Westen: Gärtnerflächen
ehem. Nutzung	Landwirtschaft
akt. Nutzung	Grünfläche
Eigentümer	Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	beide Flächen: Gewerbegebiet
Aussagen B-Plan	B-Plan Nr. 303 E (1994): Gewerbegebiet

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Bei den beiden Flächen handelt es sich jeweils um ansiedlungsbereite Standorte.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die Lage der beiden Flächen in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Am Börstig ermöglicht eine problemlose Erschließung. Zudem trägt die direkte Nähe zur A 70 zur sehr guten Verkehrsanbindung bei.

Aus landschaftsökologischer Sicht stehen der Entwicklung der Flächen keine Restriktionen entgegen. Die Flächen liegen gemäß Landschaftsplan in einem Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan. Zukünftige Nutzungen müssen jedoch Teilbereiche, die als Biotopausgleichs- bzw. Biotopersatzfläche gekennzeichnet sind, berücksichtigen.

Beide Standorte sind für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet und könnten als Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dienen.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Kronacher Straße, Gundelsheimer Straße
Lage	Bamberg-Nord, Gewerbegebiet Am Börstig

Grundstück und Eigentümer

Größe	0,6 ha / 0,7 ha / 1,1 ha / 0,7 ha / 0,9 ha
Erschließung	Kronacher Straße, Am Börstig
Nachbarschaft	Norden und Osten: Gewerbegebiet Am Börstig
	Süden und Westen: Grünflächen
ehem. Nutzung	Landwirtschaft
akt. Nutzung	Grünflächen
Eigentümer	24.1, 24.2: Stadt Bamberg, 24.3-24.5: anteilig Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	alle Flächen: Gewerbegebiet
Aussagen B-Plan	24.1-24.3: B-Plan Nr. 303 E: Gewerbegebiet
	24.4-24.5: B-Plan Nr. 304 B: Gewerbegebiet

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Denkbare wäre, die Flächen an der Kronacher Straße als gewerbliche Bauflächen zu nutzen. Bei den Flächen 24.1 und 24.2 handelt es sich um ansiedlungsbereite Standorte.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Eine Erschließung der Flächen ist durch die in direkter Nähe vorhandenen gewerblichen Nutzungen gegeben. Zudem trägt die direkte Nähe zur A 70 zur sehr guten Verkehrsanbindung bei.

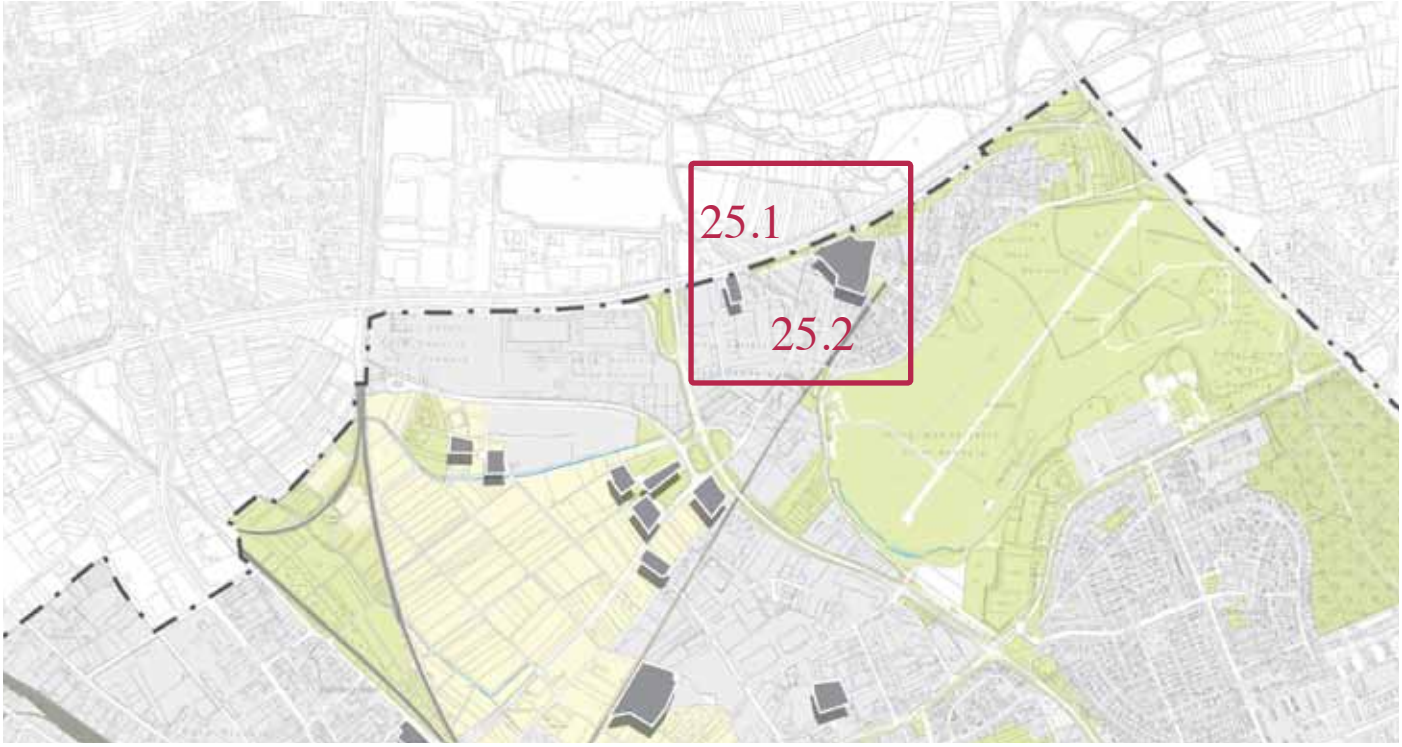
Aus landschaftsökologischer Sicht stehen der Entwicklung der Flächen keine Restriktionen entgegen. Die Flächen liegen gemäß Landschaftsplan in einem Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan.

Zukünftige Nutzungen müssen jedoch als Biotopausgleichs- bzw. Biotopersatzfläche gekennzeichnete Teilbereiche berücksichtigen.

Die Standorte sind für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet und könnten als Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dienen.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Kronacher Straße
Lage	Kramersfeld, Gewerbegebiet Kramersfeld

Grundstück und Eigentümer

Größe	0,4 ha / 2,0 ha
Erschließung	25.1: Kronacher Straße / 25.2: Erschließung unklar
Nachbarschaft	Norden: A70, Grünflächen Osten: Wohnbebauung Süden: Gewerbegebiet Kramersfeld Westen: Gewerbegebiet Am Börstig
ehem. Nutzung	Grünflächen
akt. Nutzung	Grünflächen
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	beide Flächen: Gewerbegebiet
Aussagen B-Plan	B-Pläne K5A / K8 / K8A: Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Denkbare wäre, die Flächen an der Kronacher Straße (Ost) als gewerbliche Bauflächen zu nutzen. Bei der Fläche 25.1 gibt es keine augenscheinlichen Entwicklungshemmnisse. Bei der Fläche 25.2 hingegen gilt es zunächst die Erschließungsfrage zu klären.

Gutachterliche Bewertung

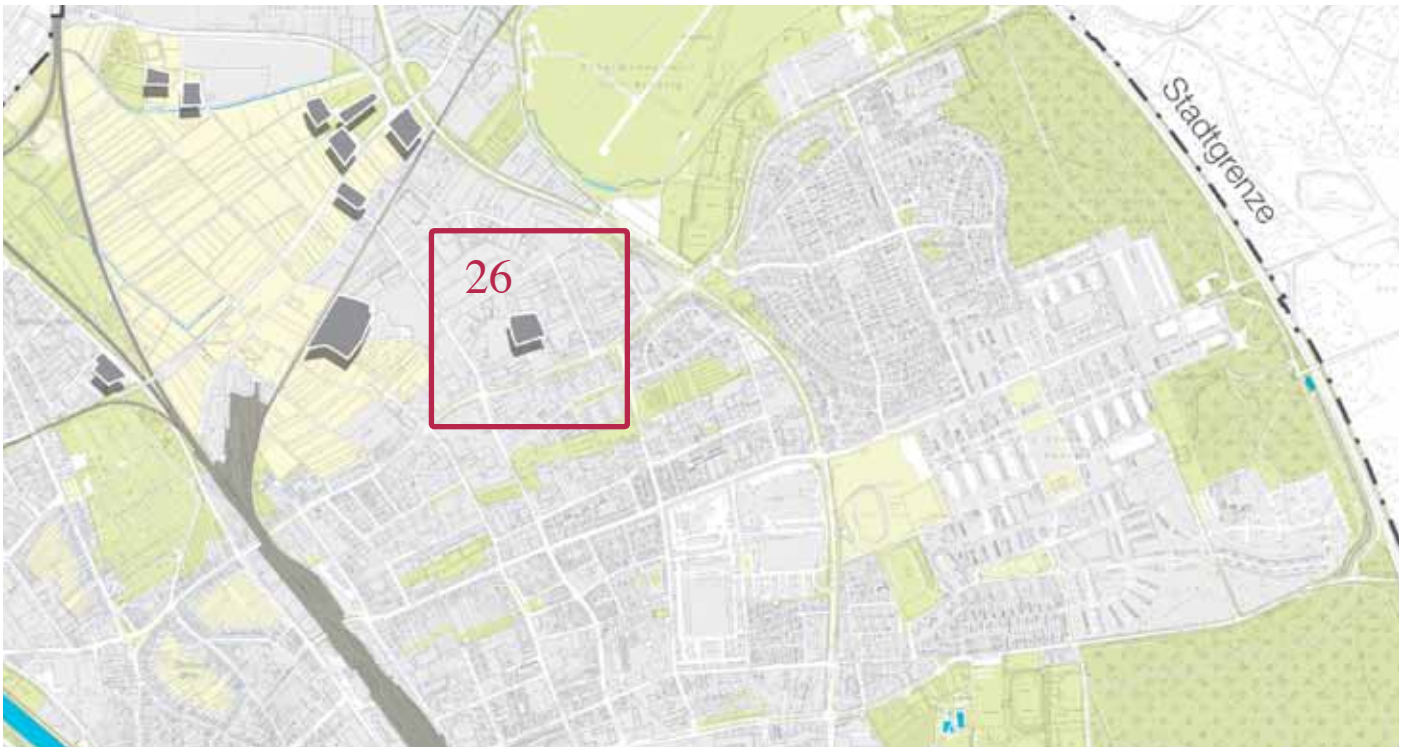
Empfehlung

Die Erschließung der Fläche 25.1 ist vorhanden, die Erschließung des Standortes 25.2 hingegen ist bislang noch ungeklärt. Allerdings profitieren beide Flächen durch die direkte Nähe zur A 70 von einer sehr guten verkehrlichen Lage.

Aus landschaftsökologischer Sicht gibt es keine Einschränkungen zur Bebauung der Fläche. Beide Flächen eignen sich demnach grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung. Bei der Fläche 25.2 muss allerdings die Nähe zum Wohngebiet Berücksichtigung finden.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Memmelsdorfer Straße, Fortenbachweg
Lage	Bamberg-Nord, Gewerbegebiet Fürstenwiesenweg

Grundstück und Eigentümer

Größe	1,0 ha
Erschließung	Fortenbachweg
Nachbarschaft	Norden, Osten und Westen: Gewerbegebiet Fürstenwiesenweg südlich der Memmelsdorfer Straße: Wohnbebauung
ehem. Nutzung	Grünfläche
akt. Nutzung	Brachfläche, teils Grünfläche
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Gewerbegebiet
Aussagen B-Plan	B-Plan Nr. 310 D: Gewerbegebiet

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Bei der Fläche handelt es sich um einen gut erschlossenen, sehr zentral gelegenen Standort.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

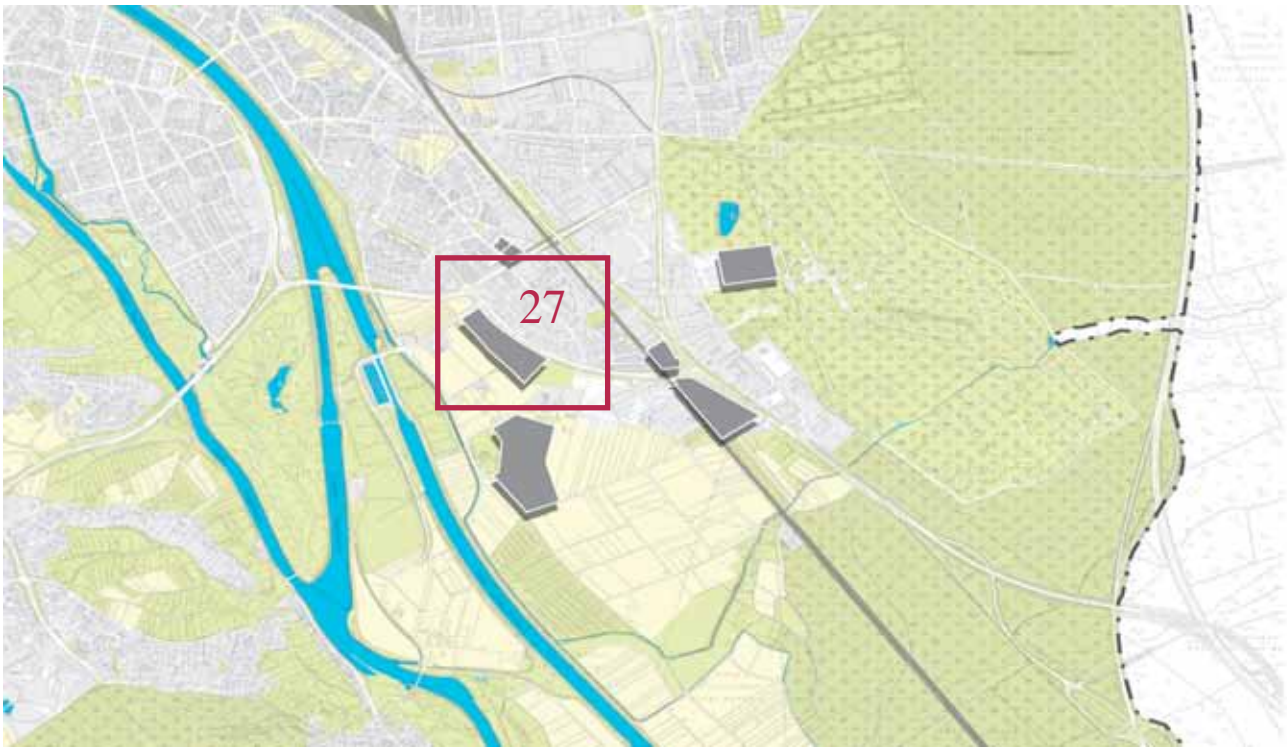
Die Erschließung der Fläche ist als sehr gut zu bewerten, da der Standort direkt im Gewerbegebiet Fürstenwiesenweg liegt.

Landschaftsökologisch ist das gesamte Gebiet entlang der Memmelsdorfer Straße von der Kärntenstraße bis zum Berliner Ring im Landschaftsplan als Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung gekennzeichnet.

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet und trägt im Falle einer Bebauung zur Innenentwicklung der Stadt Bamberg bei. Die Bebauung der Fläche könnte zudem als Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dienen.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Forchheimer Straße
Lage	Gereuth, Nähe Bayerische Landesanstalt Gemüseversuchsbetr. Bbg.

Grundstück und Eigentümer

Größe	3,9 ha
Erschließung	Forchheimer Straße
Nachbarschaft	Nordosten: Wohnbebaung Süden und Westen: Gärnterflächen Nordwesten: Kleingärten
ehem. Nutzung	Gärtnerflächen
akt. Nutzung	Gärtnerflächen
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Grünfläche
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Grundsätzlich wäre es möglich, die Fläche an der Forchheimer Straße als gewerbliche Baufläche zu nutzen. Hierbei könnte es sich allerdings höchstens um eine langfristige Planung handeln.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die Flächen 27 und 32 müssen aufgrund ihrer räumlichen Nähe und derzeitigen Nutzungen im Zusammenhang betrachtet werden: Die Fläche 27 liegt in einem schützenswerten Bereich (engere Wasserschutzzone) und wird als Gärtnerfläche genutzt. Die Fläche 32 ist als Sondergebiet ausgewiesen, derzeit befinden sich sich dort auch hauptsächlich Gärtnerflächen.

Die Fläche 27 eignet sich grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung und die Fläche 32 eignet sich für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, da beide Standorte aufgrund der direkten Lage an der A 73 äußerst gut erreichbar sind. Aufgrund ihrer ökologischen und stadtklimatischen Bedeutung haben sie jedoch eine niedrige Entwicklungspriorität.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Gutenbergstraße
Lage	Gereuth, Übergang zum Hauptsmoorwald

Grundstück und Eigentümer

Größe	1,5 ha
Erschließung	Gutenbergstraße
Nachbarschaft	Norden und Osten: Hauptsmoorwald
	Süden und Westen: Gewerbegebiet Gutenbergstraße
ehem. Nutzung	Munitionsanstalt
akt. Nutzung	Waldfläche
Eigentümer	Bund

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Industriegebiet
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Denkbare wäre, die Fläche an der Gutenbergstraße zukünftig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Durch die Nähe zur A 73 ist das Gebiet verkehrlich gut angebunden und aufgrund der Lage im Gewerbegebiet Gutenbergstraße eine Erschließung bereits vorhanden.

Aus landschaftsökologischer Sicht stehen der Entwicklung der Fläche nur wenige Restriktionen entgegen.

Der Standort ist grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Nürnberger Straße
Lage	Gereuth, zwischen Bahnlinie und Berliner Ring

Grundstück und Eigentümer

Größe	0,9 ha
Erschließung	Nürnberger Straße
Nachbarschaft	Norden: großflächiger Einzelhandel Osten: Berliner Ring, Gewerbegebiet Gutenbergstraße Süden: Grünflächen Westen: Bahnlinie
ehem. Nutzung	Gärtnerfläche
akt. Nutzung	Grünfläche
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Gewerbegebiet
Aussagen B-Plan	B-Plan Nr. 343 C (1977): Sondergebiet und Gewerbegebiet

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Der Standort nahe der Stechert-Arena im Süden Bambergs ist umstritten: Wohnen ist in diesem Bereich aufgrund der Nähe zur Bahnlinie nicht empfehlenswert.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Durch die Nähe zur A 73 ist das Gebiet verkehrlich gut angebunden. Der Berliner Ring und die Forchheimer Straße stellen die Erschließung sicher.

Aus landschaftsökologischer Sicht stehen der Entwicklung der Fläche keine Restriktionen entgegen.

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Am Tännig
Lage	Gereuth, zwischen Bahnlinie und Berliner Ring

Grundstück und Eigentümer

Größe	3,2 ha
Erschließung	Verkehrsfläche parallel zum Berliner Ring, verbesserte Anbindung geplant
Nachbarschaft	Norden, Süden und Westen: Grünflächen Osten: Berliner Ring, Gewerbegebiet Gutenbergstraße Südosten: Sachsenholz
ehem. Nutzung	südlicher Bereich: Kfz-Verwertung (Bodenverunreinigungen möglich)
akt. Nutzung	Grünfläche
Eigentümer	Stadt Bamberg (anteilig)

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Gewerbegebiet mit öffentlicher Grünfläche (Ausgleichsfläche)
Aussagen B-Plan	B-Pläne 344 C und 344 D (2001 und 2006): Um die wirtschaftliche und infrastrukturelle Ausnutzung des Gewerbegebietes Am Tännig zu erhöhen, sieht die Planung eine südliche Erweiterung der Gewerbeflä-

chen des Bebauungsplans Nr. 344 C bis zur engeren Wasserschutzzone W II vor. In diesem Zuge soll auch die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes verbessert werden, um eine reibungslose Anbindung an die B22 zu gewährleisten.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig; die Summe der Verkaufsfläche darf 800 qm nicht überschreiten. Ausgleichsbedarf für die erweiterte Erschließung und das geplante Gewerbegebiet ist erforderlich.

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Der Lage nahe der Stechert-Arena im Süden Bambergs ist umstritten: Wohnen ist in diesem Bereich aufgrund der Nähe zur Bahnlinie nicht empfehlenswert.

Denkbare wäre allerdings, die Fläche Am Tännig / Anwandweg als gewerbliche Baufläche zu nutzen.

Bei einer potenziellen Flächenentwicklung wäre darauf zu achten, dass die Fläche eine Art südlichen »Stadteingang« darstellt und entsprechend behandelt werden sollte.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Durch die direkte Nähe zur A 73 ist die Fläche verkehrlich sehr gut angebunden. Die Erschließung des Standortes ist durch die bestehenden Straßen Am Tännig und Nürnberger Straße gegeben.

Aus landschaftsökologischer Sicht stehen der Entwicklung der Fläche keine Restriktionen entgegen. Die Fläche liegen gemäß Landschaftsplan in einem Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan.

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung demnach grundsätzlich geeignet und könnte als Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dienen.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	In der Südflur
Lage	zwischen den Stadtteilen Gereuth und Bug, Nähe Main-Donau-Kanal

Grundstück und Eigentümer

Größe	3,3 ha
Erschließung	In der Südflur
Nachbarschaft	Norden und Osten: Landwirtschaft Süden: Kleingarten Sendelbach Westen: Landwirtschaft, Main-Donau-Kanal
ehem. Nutzung	Gärtnerfläche
akt. Nutzung	gärtnerorientiertes Gewerbe: sogenannter Holzhof (Auslaufmodell)
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft
Aussagen B-Plan	B-Plan Nr. 251 E (1994): Kleingärten

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Grundsätzlich denkbar wäre, die Flächen in der Südflur als gewerbliche Bauflächen zu nutzen. Bei der Entwicklung des Standortes ist jedoch in jedem Fall die quer durch das Gebiet verlaufende Wasserschutzgrenze zu berücksichtigen.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die Fläche liegt in schützenswerten Bereichen (engere Wasserschutzzone) und hat daher eine sehr niedrige Entwicklungspriorität. Das Gebiet sollte für eine kurzfristige Entwicklung nicht in Anspruch genommen werden. Die künftige Nutzung ist Gegenstand der Diskussion. Auch die Frage, ob es in Zukunft im Süden Bambergs einen Messestandortes gibt, muss erst noch entschieden werden.

Zudem beliebt zu berücksichtigen, dass wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, sich die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein werden.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Galgenfuhr
Lage	Gereuth, Nähe Heinrichsbrücke

Grundstück und Eigentümer

Größe	4,2 ha
Erschließung	Galgenfuhr
Nachbarschaft	Norden: Münchener Ring, Wohnbebaung östlich der Forchheimer Straße: Wohnbebauung Süden: Bayerische Landesanstalt Gemüseversuchsbetr. Bbg. Westen: Main-Donau-Kanal
ehem. Nutzung	Gärtnerflächen
akt. Nutzung	Gärtnerflächen, Kleingärten
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Sonderbaufläche
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Grundsätzlich wäre es denkbar, die Fläche an der Galgenfuhr als Entwicklungsfläche für Dienstleistungsunternehmen zu nutzen. Hierbei könnte es sich allerdings höchstens um eine langfristige Planung handeln.

Gutachterliche Bewertung

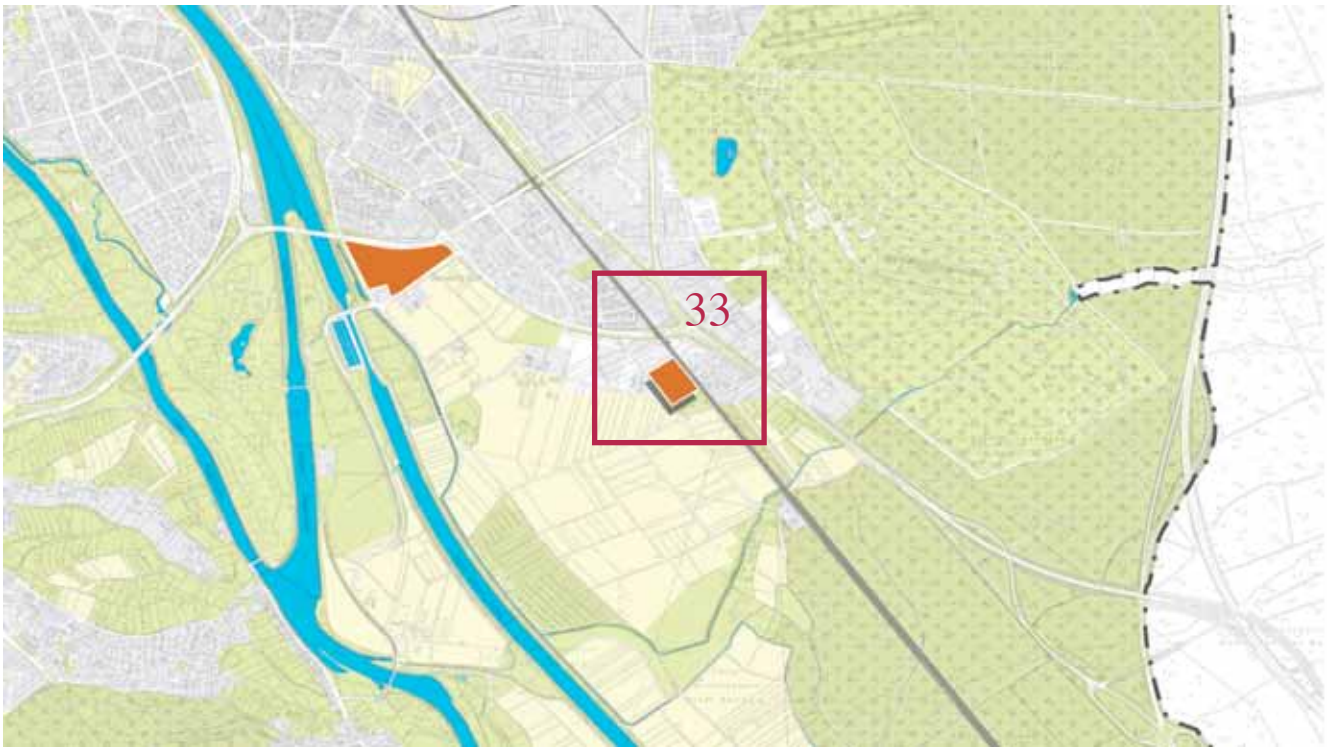
Empfehlung

Die Flächen 27 und 32 müssen aufgrund ihrer räumlichen Nähe und derzeitigen Nutzungen im Zusammenhang betrachtet werden: Die Fläche 27 liegt in einem schützenswerten Bereich (engere Wasserschutzzone) und wird als Gärtnerfläche genutzt. Die Fläche 32 ist als Sondergebiet ausgewiesen, derzeit befinden sich sich dort auch hauptsächlich Gärtnerflächen.

Die Fläche 27 eignet sich grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung und die Fläche 32 eignet sich für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, da beide Standorte aufgrund der direkten Lage an der A 73 äußerst gut erreichbar sind. Aufgrund ihrer ökologischen und stadtklimatischen Bedeutung haben sie jedoch eine niedrige Entwicklungspriorität.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Forchheimer Straße
Lage	Gereuth, Nähe Bahnlinie

Grundstück und Eigentümer

Größe	2,0 ha
Erschließung	Forchheimer Straße
Nachbarschaft	Norden und Süden: Grünflächen Osten: Bahnlinie Westen: Stechert-Arena
ehem. Nutzung	Gärtnerfläche
akt. Nutzung	Grünfläche
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Sondergebiet (GBV): Geschäfts, Büro- und Verwaltungsnutzung
Aussagen B-Plan	südlicher Bereich: B-Plan Nr. 251 B (1980)

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Der Standort nahe der Stechert-Arena im Süden Bambergs ist umstritten: Wohnen ist in diesem Bereich aufgrund der Nähe zur Bahnlinie nicht empfehlenswert.

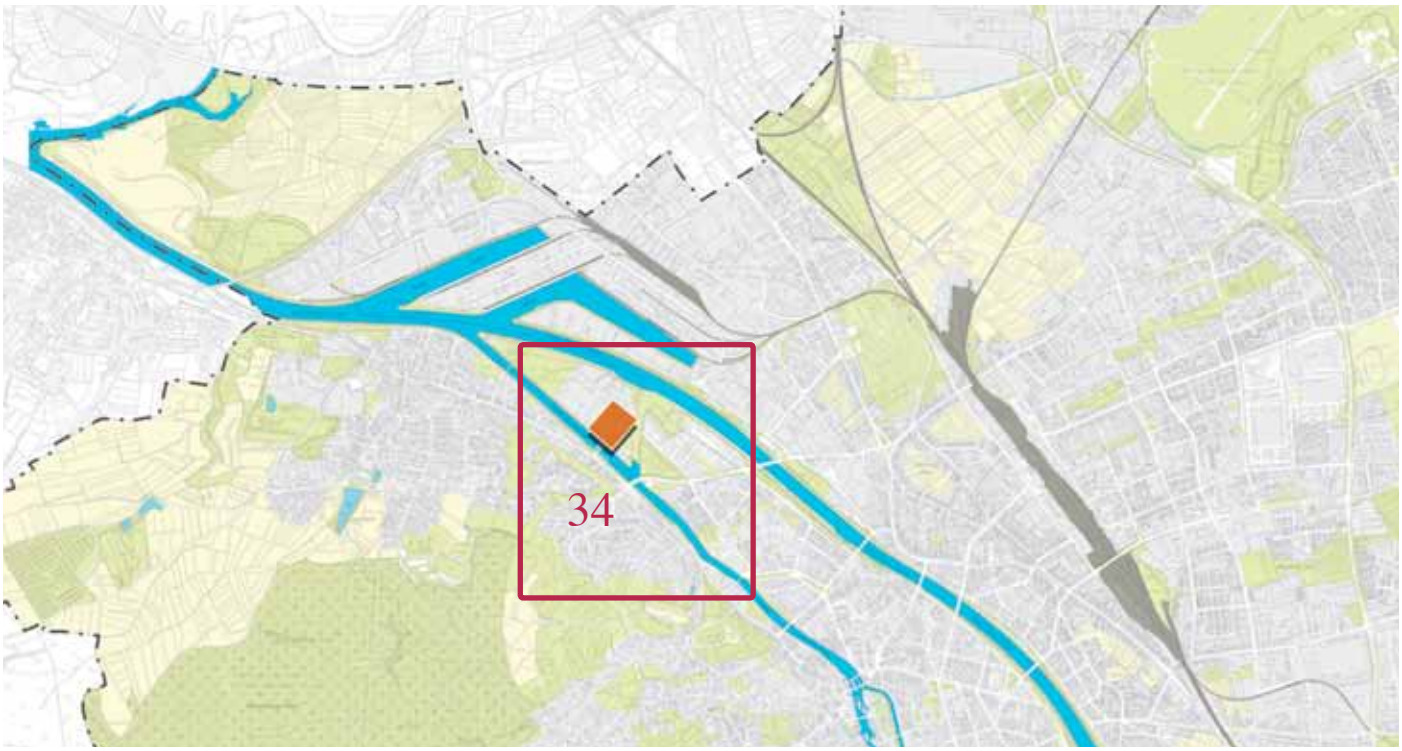
Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Stechert-Arena (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Mehrzweckhalle für Sport, Kultur, Freizeit) wird die Nutzung der Fläche in ihrer derzeitigen Ausweisung empfohlen (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung).

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Gaustadter Hauptstraße, Erba-Brücke
Lage	Bamberg-Mitte, Inselspitze zwischen den Flussarmen der Regnitz und des Main-Donau-Kanals

Grundstück und Eigentümer

Größe	5,0 ha
Erschließung	Gaustadter Hauptstraße, Erba-Brücke
Nachbarschaft	Norden und Osten (innerhalb der beiden Flussarme): Grünflächen Süden und Westen: Wohnbebauung
ehem. Nutzung	Baumwollspinnerei Erlangen-Bamberg (Erba)
akt. Nutzung	nördlicher und östlicher Bereich: Realisierung der Landesgartenschau 2012 südwestlicher Abschnitt: geplante Realisierung eines hochwertigen Wohnparks und Bereitstellung eines Bereiches für die Etablierung eines neuen Universitätsstandortes
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP und B-Plan	Bebauungsplan G 10 A »Wohnpark Regnitz-Insel« mit integriertem Grünordnungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans für den nordwestlichen Teilbereich der Regnitz-Insel: »Der zentrale Bereich um den denkmalgeschützten Spinnereihochbau wird als Sonderbaufläche für die Universität ausgewie-

sen. Nordwestlich und südlich direkt angrenzende Flächen werden als Mischgebiet dargestellt. Als Grundlage für die Realisierung des Wohnparks werden der nordwestliche Teil und der Bereich südöstlich der Erba-Brücke als Wohnbaufläche definiert. Eine zentrale Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz und fünf kleinere Grünflächen im Uferbereich dienen der Gliederung der Wohnbauflächen und der Verzahnung mit dem Regnitzufer. Zwei Grünflächenachsen stellen eine Verbindung zwischen den nördlichen Grünflächen und dem linken Regnitzarm her. Ziel ist die Sicherung der Flächen für die geplante Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau und den im Anschluss daran geplanten Nordpark als Stadt(teil)park.« (Auszug aus: Satzungsbeschluss 14. Juli 2010)

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Durch die geplante Nutzungsmischung auf der Fläche wird ein lang brach fallendes Gebiet sinnvoll umgenutzt. Wohnnutzung und die Universität schaffen Lebendigkeit an dem Standort.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Künftig werden durch die Nutzungsmischung auf der Fläche positive Effekte für die Gesamtstadt erzielt. Generell werden das städtebauliche und landschaftsräumliche Konzept sowie die Integration denkmalgeschützer Gebäude zu einer neuen Adressbildung beitragen. Durch die Entwicklung der Grünachsen und deren Verzahnung in angrenzende Strukturen wird die Fläche in das innerstädtische Freiraumsystem integriert. Architektonische Sonderformen bedeuten neue Potenziale am Standort. Zudem wird die Etablierung des Universitätsstandortes in zentraler Lage einen starken Entwicklungsimpuls auslösen, der eine Aktivierung neuer Flächen in der Umgebung fördert.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Magazinstraße
Lage	Bamberg-Mitte, südlich des Gewerbegebietes Lichtenhaidestraße, Nähe Main-Donau-Kanal

Grundstück und Eigentümer

Größe	4,5 ha
Erschließung	Magazinstraße, Hallstadter Straße
Nachbarschaft	Norden: Gewerbegebiet Lichtenhaidestraße
	Osten: Friedhof
	Süden: Wohnbebauung
	Westen: Schaeffler-Gelände (13)
ehem. Nutzung	historische Gärtnerflächen (sogenannte Wasserfelder)
akt. Nutzung	an der Magazinstraße und Hallstädter Straße: Wohnbebauung
	innerer Bereich: Gärtnerflächen
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Wohnbaufläche
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Die Fläche an der Magazinstraße ist ein schwer zu entwickelndes Gebiet und die heterogene Eigentümerstruktur kann die Entwicklung zusätzlich erschweren (keine städtische Beteiligung). Teils wird das Gelände gewerblich, teils gärtnerisch genutzt, wobei die Gärtnerflächen im Bereich des Stadtdenkmals liegen. Vorrangiges Ziel im »Urbanen Gartenbau« ist es, die gärtnerisch genutzten Flächen in Bamberg aufgrund der stadthistorischen Bedeutung zu erhalten. Daher sollte dieser Standort in seiner Funktion erhalten bleiben.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die Gärtnerflächen haben stadthistorisch eine überragende Bedeutung und prägen bis heute das Bild und die Kultur der Innenstadt. Sie sind Bestandteil des Stadtdenkmals und des Welterbes. Ihre Sicherung ist somit von besonderer Bedeutung und die Fläche an der Magazinstraße als Gärtnerfläche entsprechend zu erhalten. Von einer Bebauung ist demnach abzusehen.

Durch die räumliche Nähe zur Erba-Insel werden auch für diesen Standort mit der Realisierung der Landesgartenschau 2012 und den weiteren langfristigen Entwicklungen auf dem Erba-Gelände sehr positive Effekte erwartet.

Bei einer Entwicklung müssen auch das Hallenbad (07), der benachbarte Standort der Stadtwerke (08) und das Schaeffler-Gelände (13) in ein größer angelegtes Gesamtkonzept eingebunden werden, da sich diese Standorte aufgrund ihrer räumlichen Nähe gegenseitig beeinflussen.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Ludwigstraße, Memmelsdorfer Straße
Lage	Bamberg-Mitte, Nähe Bahnhof

Grundstück und Eigentümer

Größe	1,9 ha
Erschließung	Ludwigstraße, Memmelsdorfer Straße
Nachbarschaft	Nordosten: gemischte Bauflächen Süden: Wohnbebauung Südwesten: Gärtnerflächen
ehem. Nutzung	historische Gärtnerflächen
akt. Nutzung	Gärtnerflächen, z.T. im Vollerwerb
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Wohnbaufläche
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Der westliche Teil des Gebietes liegt im Bereich des Stadtdenkmals.

Vorrangiges Ziel im »Urbanen Gartenbau« ist es, die gärtnerisch genutzten Flächen in Bamberg aufgrund der stadthistorischen Bedeutung zu erhalten. Daher sollte dieser Standort in seiner Funktion erhalten bleiben.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die Gärtnerflächen haben stadthistorisch eine überragende Bedeutung und prägen bis heute das Bild und die Kultur der Innenstadt. Sie sind Bestandteil des Stadtdenkmals und des Welterbes. Ihre Sicherung ist somit von besonderer Bedeutung und die Fläche an Ludwigstraße / Memmelsdorfer Straße als Gärtnerfläche entsprechend zu erhalten. Von einer Bebauung ist demnach abzusehen.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Memmelsdorfer Straße, Kammermeisterweg
Lage	Bamberg-Ost, südlich der Gewerbegebiete Kronacher Straße und Fürstenwiesenweg

Grundstück und Eigentümer

Größe	3,3 ha
Erschließung	Kammermeisterweg
Nachbarschaft	Norden: Landwirtschaft Norden und Osten: Gewerbegebiete Kronacher Straße und Fürstenwiesenweg Süden und Westen: Wohnbebauung
ehem. Nutzung	Gärtnerflächen
akt. Nutzung	Wohnbebauung an der Memmelsdorfer Straße, daran angrenzend Gärtnerflächen
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Wohnbaufläche
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Eine denkbare Nutzung des Standortes stellen potenzielle Wohnflächen dar. Dabei müssen allerdings die angrenzenden Gärtnerflächen im Norden des Untersuchungsgebietes besonders beachtet werden.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die Gärtnerflächen haben stadthistorisch eine überragende Bedeutung und prägen bis heute das Bild und die Kultur der Innenstadt. Sie sind Bestandteil des Stadtdenkmals und des Welterbes. Ihre Sicherung ist somit von besonderer Bedeutung und die Fläche am Kammermeisterweg als Gärtnerfläche entsprechend zu erhalten. Von einer Bebauung ist demnach abzusehen.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Egelseestraße, Plattengasse
Lage	Bamberg-Mitte, zwischen Pfisterbrücke und Marienplatz

Grundstück und Eigentümer

Größe	0,9 ha
Erschließung	Plattengasse
Nachbarschaft	Norden: Gärtnerflächen Osten und Westen: Wohnbebauung, Gärtnerflächen Süden: Wohnbebauung
ehem. Nutzung	historische Gärtnerflächen der »Oberen Gärtnerei«
akt. Nutzung	historische Gärtnerflächen der »Oberen Gärtnerei«
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Wohnbaufläche
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Bei der Fläche Egelseestraße / Plattengasse handelt es sich um einen stadthistorisch sehr bedeutsamen Standort. Das Gebiet liegt im Bereich des Stadtdenkmals.

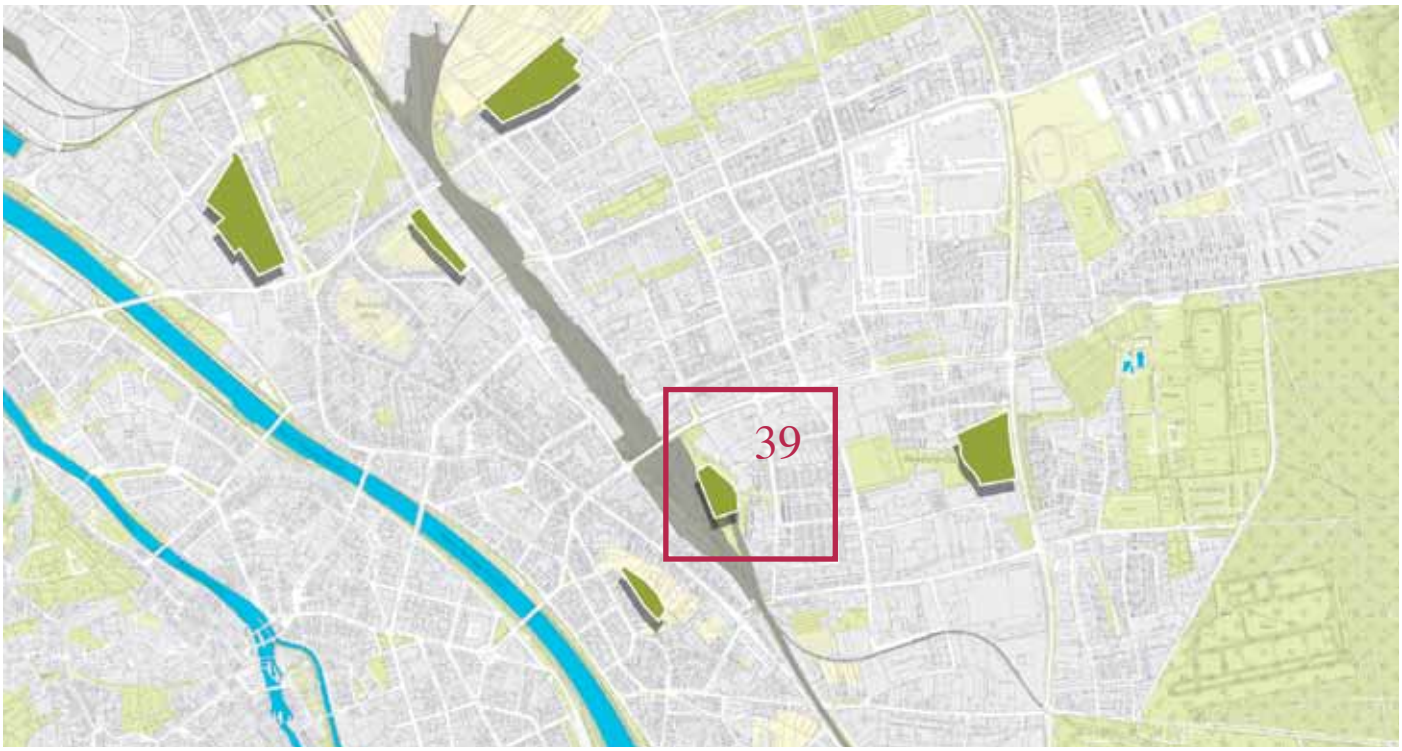
Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die Gärtnerflächen haben stadthistorisch eine überragende Bedeutung und prägen bis heute das Bild und die Kultur der Innenstadt. Sie sind Bestandteil des Stadtdenkmals und des Welterbes. Ihre Sicherung ist somit von besonderer Bedeutung und die Fläche an der Egelseestraße / Plattengasse als Gärtnerfläche entsprechend zu erhalten. Von einer Bebauung ist demnach abzusehen.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Mannlehenweg
Lage	Bamberg-Ost, Nähe Pfisterbrücke

Grundstück und Eigentümer

Größe	3,2 ha
Erschließung	Mannlehenweg
Nachbarschaft	Norden und Süden: Kleingärten Osten: Wohnbebauung Westen: Bahnlinie
ehem. Nutzung	Sportplatz
akt. Nutzung	Sportplatz
Eigentümer	Bundeseisenbahnvermögen

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Grünfläche: Sportplatz
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Die neue ICE-Strecke verläuft östlich der Bahnlinie direkt am Sportplatz vorbei. Die Sportfläche südlich der Kleingärten hat demnach fast keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Für eine Wohnbebauung ist die Fläche aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnlinie ebenfalls ungeeignet. Auch andere Nutzungen sind auf der Fläche kaum vorstellbar. Zudem liegt das Gebiet im Bereich des Stadtdenkmals.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die Lage dieser Fläche ist für die Stärkung der Freiraumverbindungen innerhalb Bambergs von besonderer Bedeutung. Der Standort bietet optimale Chancen zur Fortführung der Grünstrukturen und Wegeverbindungen von Regnitz und Kanal in der Innenstadt bis in den Bamberger Osten in Richtung Volkspark. Um östliche Stadtteile an die Grünstrukturen in der Innenstadt anzubinden, ist die Stärkung der »Grünfinger« im Bamberger Osten zwingend notwendig.

Zur Stärkung der Grünverbindungen und zur Anbindung des Volksparks ist daher der Erhalt dieser Grünfläche zu empfehlen. Dementsprechend ist der Standort von einer Bebauung freizuhalten.

Luftbild

Schrägluftbild

Adresse und Lage

Straße	Ohmstraße
Lage	Bamberg-Ost, Nähe Berliner Ring und Volkspark

Grundstück und Eigentümer

Größe	2,3 ha
Erschließung	Ohmstraße
Nachbarschaft	Norden: Wohnbebauung Osten: Berliner Ring Süden: Gewerbegebiet Westen: Schulstandort
ehem. Nutzung	Gärtnerfläche
akt. Nutzung	Grünfläche
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Gemeinbedarfsfläche, Schule
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Das Entwicklungskonzept für das Soziale Stadt-Gebiet Starkenfeldstraße beschreibt die Fläche an der Ohmstraße als Siedlungsfläche. Ein Entwicklungshemmnis ist jedoch die direkte Nähe zum Berliner Ring, d.h. bei einer Umwidmung zum Wohngebiet würde das Areal durch erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu stark verkleinert.

Die Fläche sollte weiterhin als öffentliche Bedarfsfläche genutzt werden. Für diese Nutzung spricht die intensive Nutzung des Fußballplatzes durch Kinder und Jugendliche.

Gutachterliche Bewertung

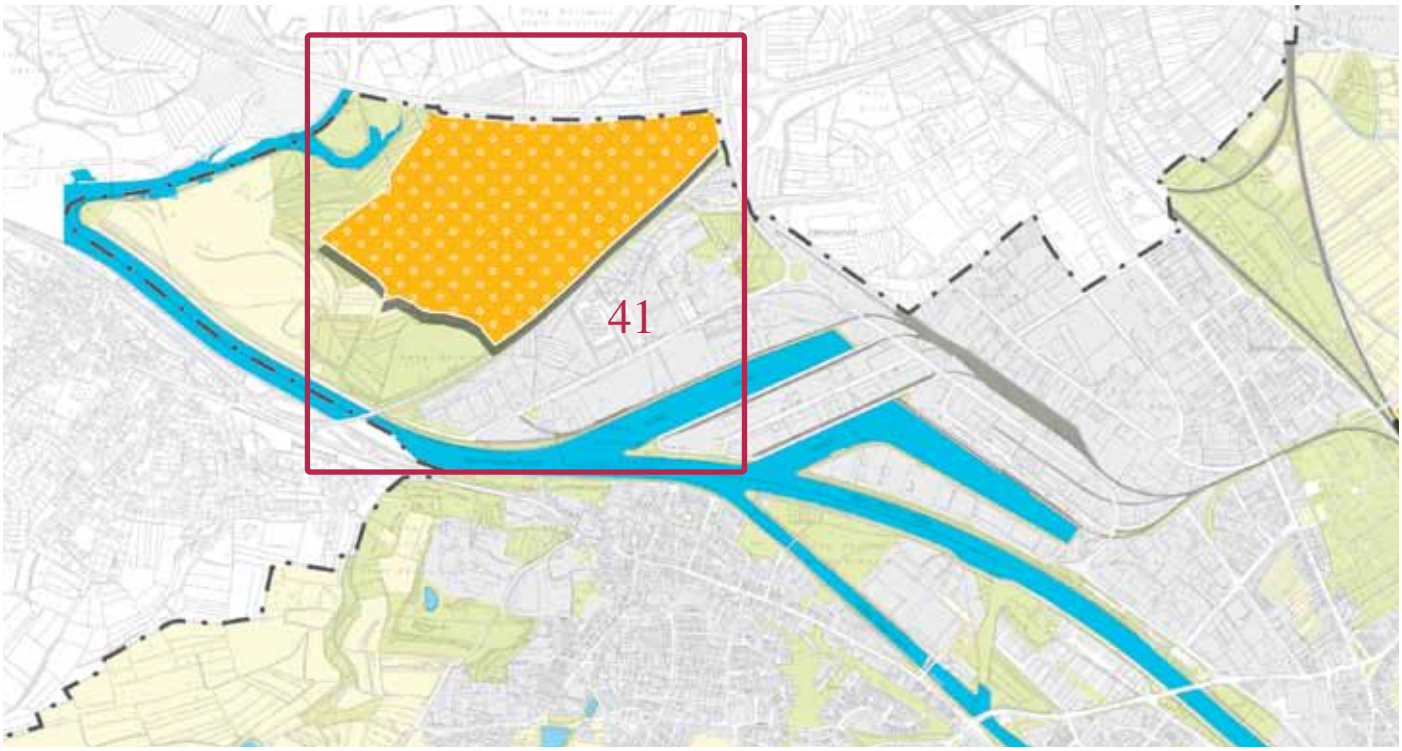
Empfehlung

Die Lage der Fläche ist für die Stärkung der Freiraumverbindungen innerhalb Bambergs von besonderer Bedeutung, liegt sie doch in einem der »Grünfinger« des Bamberger Ostens. Um östliche Stadtteile an die Grünstrukturen in der Innenstadt anzubinden, ist die Stärkung eben dieser zwingend notwendig.

Zur Stärkung der Grünverbindungen und zur Anbindung des Volksparks ist daher der Erhalt dieser Grünfläche zu empfehlen. Der Standort ist dementsprechend von Bebauung freizuhalten und aufgrund der großen Nachfrage nach Spiel- und Sportplätzen als Grünfläche auf Grundlage des gültigen Flächennutzungsplans weiterzuentwickeln.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	B 26
Lage	Bamberg-Nord, Stadtgrenze in Richtung Hallstadt

Grundstück und Eigentümer

Größe	rund 53 ha
Erschließung	Valentinstraße (Hallstadt) und Rheinstraße (Hafen Bamberg)
Nachbarschaft	Norden: A 70, Grünflächen Osten: Gewerbegebiet Hallstadt Süden und Westen: Grünflächen, Landwirtschaft
ehem. Nutzung	Landwirtschaft
akt. Nutzung	Landwirtschaft
Eigentümer	diverse Eigentümer, u.a. Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	gewerbliche Baufläche
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden
Aussagen LSP	Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan, Überschwemmungsgebiet, vereinzelt sonstige Biotope nach Stadtbiotopkartierung

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Die Stadt Bamberg hat bereits umfangreiche Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Eine Bebauung der Fläche am Hafen Bamberg (nordwestlich der B 26) ist demnach nur mit sehr aufwändigen Maßnahmen möglich (z.B. Flutmulden) und würde außerdem zum Verlust von Retentionsraum führen.

Daher wäre zunächst ein fundierter Gewerbeflächennachweis erforderlich, um abschätzen zu können, ob die Fläche in ihrer Gesamtheit oder aber in Teilbereichen trotz der vorhandenen Restriktionen benötigt wird oder ob sich der Bedarf auf anderen, besser geeigneten Flächen realisieren lässt. Von besonderem Interesse könnten dabei durch eine mögliche Konversion der US-Militärflächen freiwerdende Areale sein.

Gutachterliche Bewertung

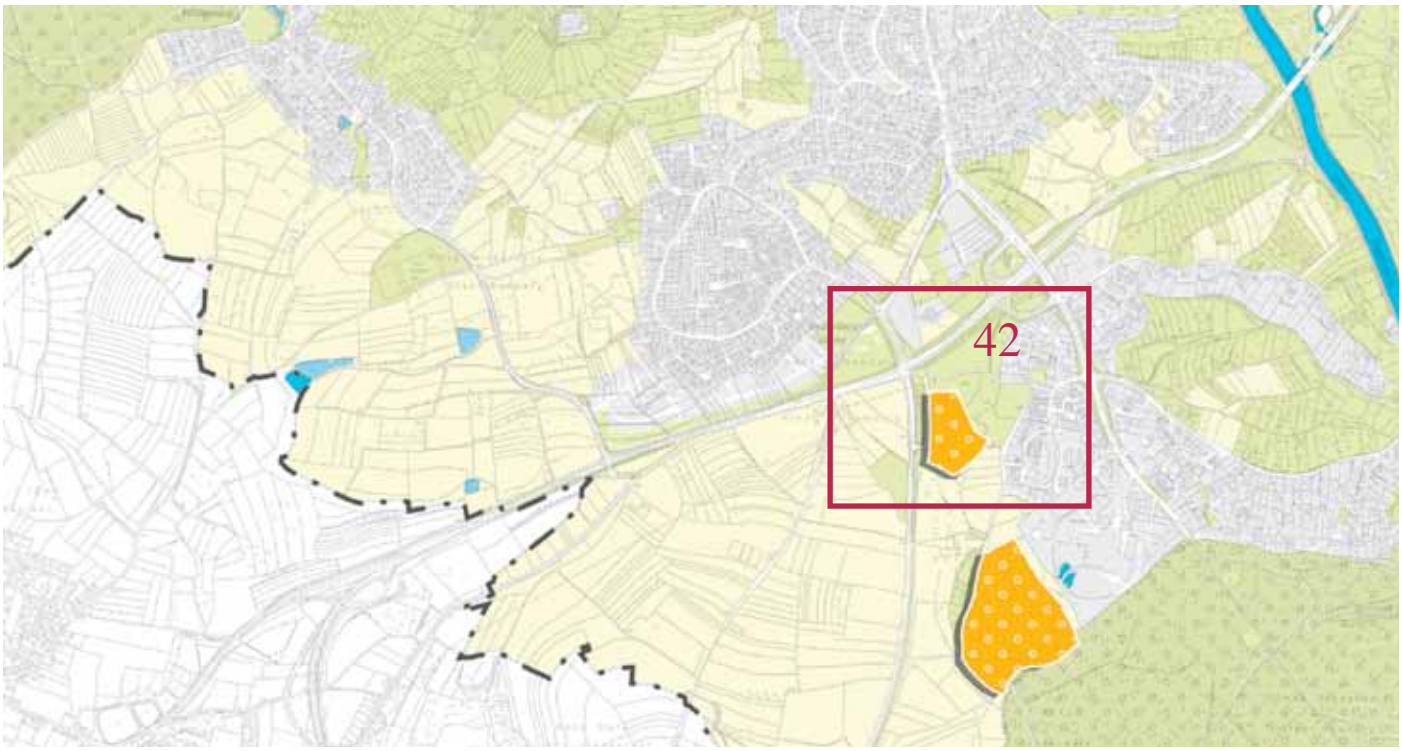
Empfehlung

Dieser Standort liegt in einem ökologisch wertvollen Bereich und sollte daher nicht prioritär entwickelt werden.

Wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, werden sich die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Höfener Weg, Waizendorfer Sraße
Lage	Am Bruderwald, Stadtgrenze in Richtung Stegaurach

Grundstück und Eigentümer

Größe	3,5 ha
Erschließung	Höfener Weg, Waizendorfer Straße
Nachbarschaft	Norden: Naturlehrgarten Fuchsenwiese Osten: Wohnbebauung, Klinikum Bamberg Süden: Bruderwald Westen: Landwirtschaft
ehem. Nutzung	Landwirtschaft
akt. Nutzung	Grünflächen, Landwirtschaft
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Wohnbaufläche
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Bei genauer Bewertung erscheint eine »Dreiteilung« des gesamten Standortes »Klinikum« sinnvoll: Der Süden sollte für eine potenzielle Erweiterung des Klinikums freigehalten werden, da eine Erweiterung der Klinik angedacht, die Größenordnung jedoch derzeit noch unklar ist. Im mittleren Bereich erscheint Wohnen als eine sinnvolle Option. Der Norden hingegen ist für Wohnen nicht geeignet, da dort ein ehemaliger Ziegeleistandort war und u.a. die Altlastenfrage nicht geklärt ist. Zudem sind dort die Böden nicht geeignet (zu feucht). Insgesamt stellen sich bei der Fläche jedoch schwierige Erschließungsfragen. Ein weiteres Entwicklungshemmnis könnte die Eigentümerstruktur darstellen.

Gutachterliche Bewertung

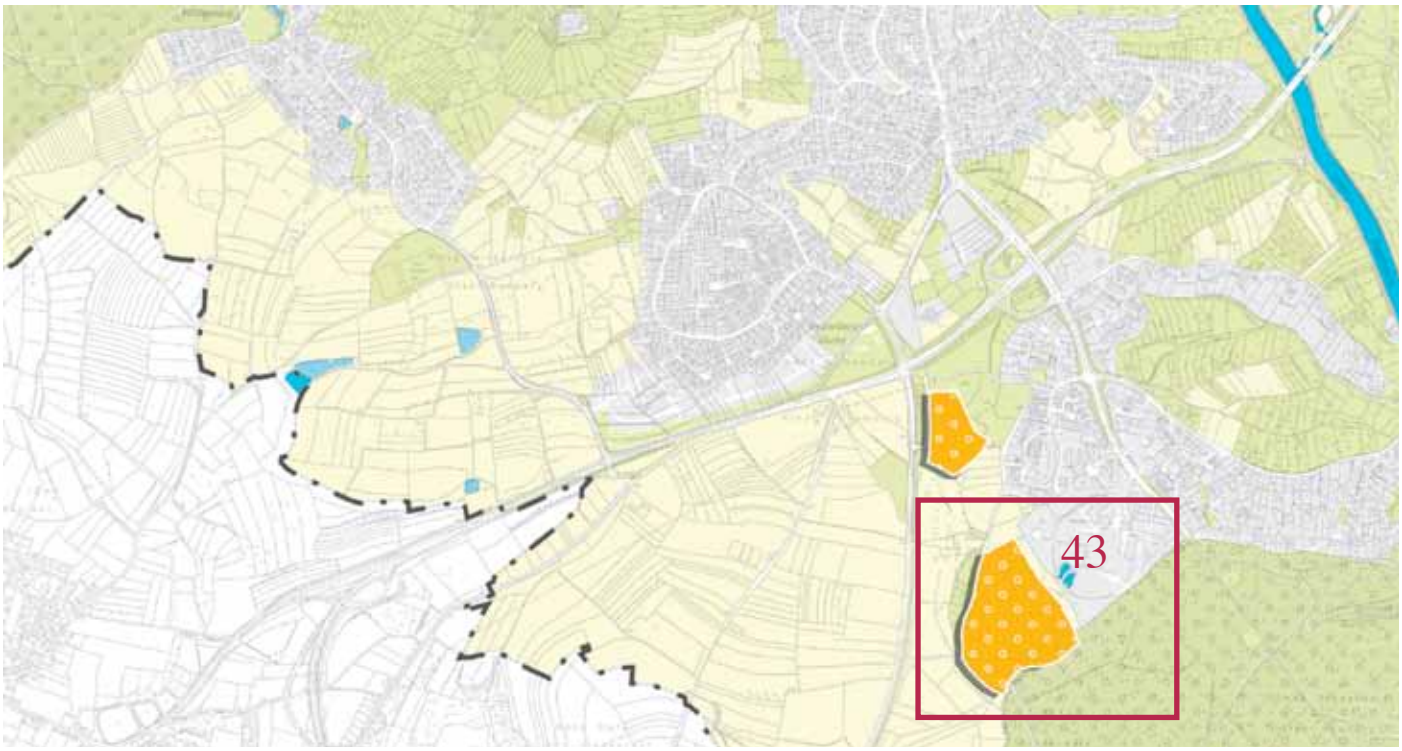
Empfehlung

Dieser Teilbereich sollte aufgrund seiner Lage im Außenbereich von Bamberg und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik bedarfsgerecht entwickelt werden.

Zudem werden sich, wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Höfener Weg, Waizendorfer Sraße
Lage	Am Bruderwald, Stadtgrenze in Richtung Stegaurach

Grundstück und Eigentümer

Größe	8,1 ha
Erschließung	Höfener Weg, Waizendorfer Straße
Nachbarschaft	Norden: Naturlehrgarten Fuchsenwiese Osten: Wohnbebauung, Klinikum Bamberg Süden: Bruderwald Westen: Landwirtschaft
ehem. Nutzung	Landwirtschaft
akt. Nutzung	Grünflächen, Landwirtschaft
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Wohnbaufläche
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Bei genauer Bewertung erscheint eine »Dreiteilung« des gesamten Standortes »Klinikum« sinnvoll: Der Süden sollte für eine potenzielle Erweiterung des Klinikums freigehalten werden, da eine Erweiterung der Klinik angedacht, die Größenordnung jedoch derzeit noch unklar ist. Im mittleren Bereich erscheint Wohnen als eine sinnvolle Option. Der Norden hingegen ist für Wohnen nicht geeignet, da dort ein ehemaliger Ziegeleistandort war und u.a. die Altlastenfrage nicht geklärt ist. Zudem sind dort die Böden nicht geeignet (zu feucht). Insgesamt stellen sich bei der Fläche jedoch schwierige Erschließungsfragen. Ein weiteres Entwicklungshemmnis könnte die Eigentümerstruktur darstellen.

Gutachterliche Bewertung

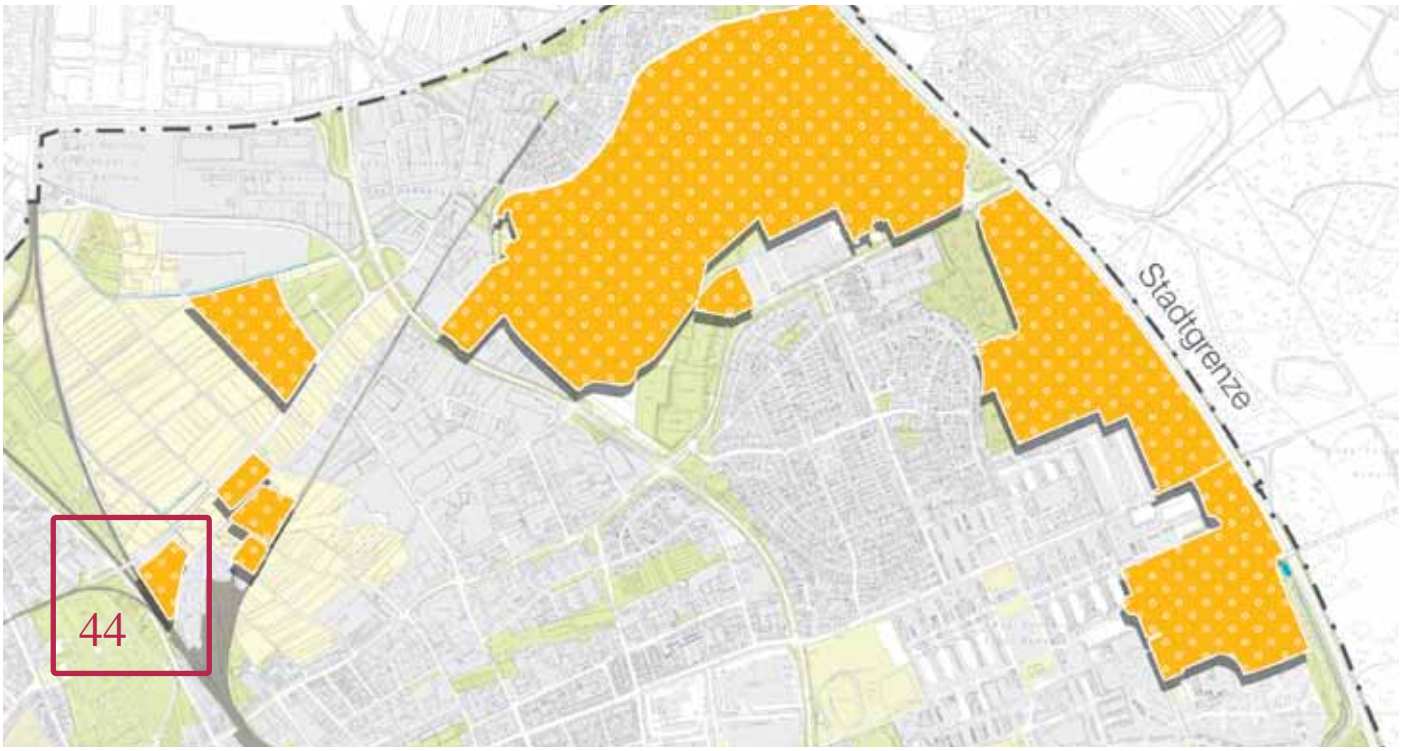
Empfehlung

Dieser Teilbereich sollte aufgrund seiner Lage im Außenbereich von Bamberg und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik bedarfsgerecht entwickelt werden.

Zudem werden sich, wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Gundelsheimer Straße
Lage	Bamberg-Nord, Nähe Gewerbegebiet Kronacher Straße

Grundstück und Eigentümer

Größe	1,4 ha
Erschließung	Gundelsheimer Straße
Nachbarschaft	Norden: Landwirtschaft Osten und Süden: Gewerbegebiet Kronacher Straße Westen: Bahnlinie und Friedhof
ehem. Nutzung	Gärtnerflächen
akt. Nutzung	Gärtnerflächen
Eigentümer	Stadt Bamberg (anteilig)

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	eingeschränktes Gewerbegebiet
Aussagen B-Plan	rechtskräftiger B-Plan Nr. 304 B (2001): Gewerbegebiet. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausgleichsflächen sind nötig.

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Bei der Fläche an der Gundelsheimer Straße handelt es sich um einen ansiedlungsbereiten Standort. Denkbar wäre, diesen somit als gewerbliche Baufläche zu nutzen.

Allerdings könnten sich sowohl die heterogene Eigentümerstruktur als auch der aktuelle Flächenzuschnitt für eine Standortentwicklung als problematisch erweisen.

Gutachterliche Bewertung

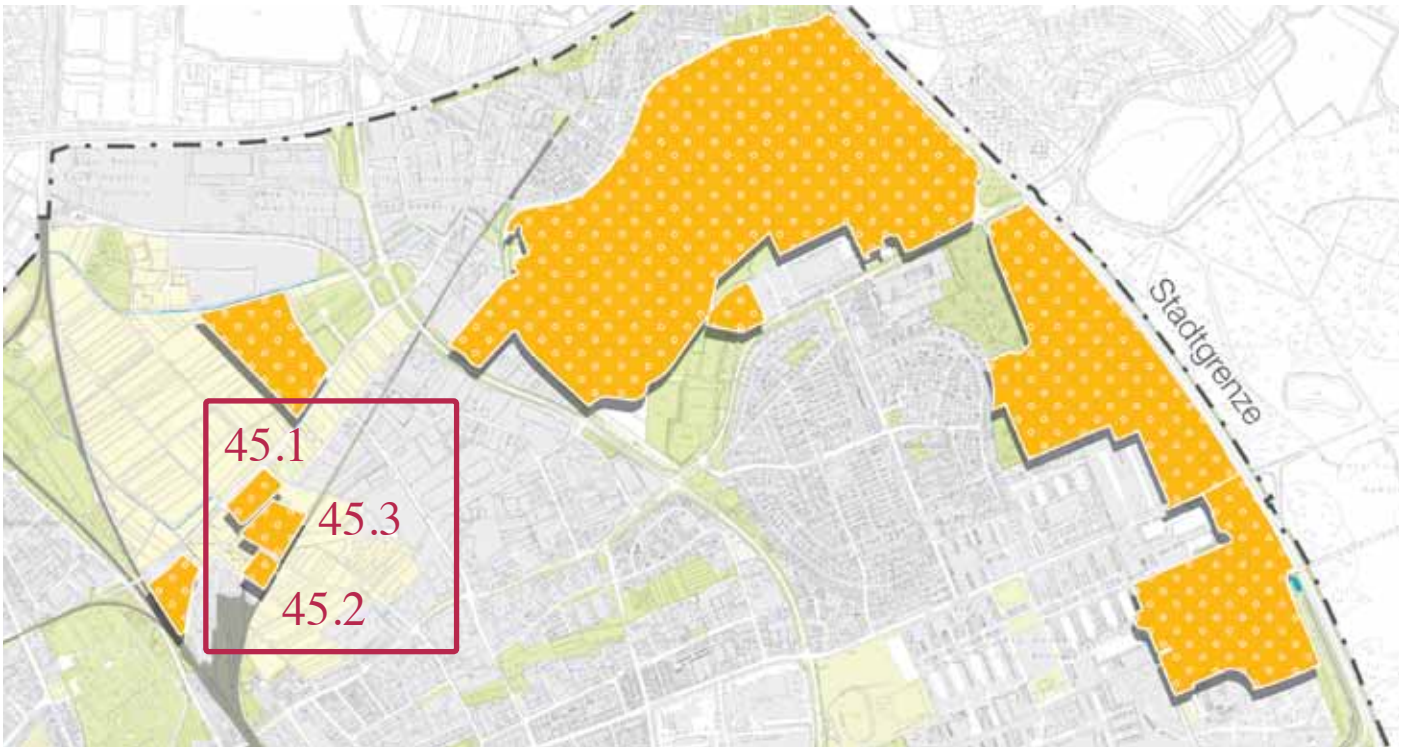
Empfehlung

Die aktuelle Nutzung des Areals als Gärtnerfläche ist für die zukünftige Entwicklung ein wichtiges Entscheidungskriterium. Der Standort muss im Zusammenhang mit den Flächen 45.1, 45.2 und 45.3 betrachtet werden: Auf der Fläche 45.1 ist ein Vollerwerbsbetrieb und auf den Flächen 45.2 und 45.3 gärtnerorientiertes Gewerbe ansässig. Daher sollten alle vier Flächen bedarfsgerecht entwickelt werden. Ein weiteres Entwicklungshemmnis könnte die Eigentümerstruktur darstellen.

Zudem beliebt zu berücksichtigen, dass wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, sich die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein werden.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Gundelsheimer Straße
Lage	Bamberg-Nord, Nähe Gewerbegebiet Kronacher Straße

Grundstück und Eigentümer

Größe	1,5 ha / 0,9 ha / 1,1 ha
Erschließung	Gundelsheimer Straße
Nachbarschaft	Norden und Westen: Landwirtschaft Osten und Süden: Gewerbegebiet Kronacher Straße
ehem. Nutzung	Gärtnerflächen
akt. Nutzung	45.2: Vollerwerbsbetrieb 45.3-45.4: gärtnerorientiertes Gewerbe
Eigentümer	Privat

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	alle Flächen: Gewerbegebiet (für Gärtnereibetriebe)
Aussagen B-Plan	rechtskräftiger B-Plan Nr. 304 B (2001): größtenteils Gewerbe. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausgleichsflächen sind nötig.

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Grundsätzlich denkbar wäre, die Flächen an der Gundelsheimer Straße als gewerbliche Bauflächen zu nutzen. Allerdings ist auf der Fläche 45.1 ein Vollerwerbsbetrieb ansässig, auf den Flächen 45.2 und 45.3 gärtnerorientiertes Gewerbe und die Entwicklungspriorität demnach sehr niedrig.
Außerdem könnten die von den Gärtnern benötigen Produktionsbetriebe (z. B Kühlhäuser) aus der Stadt heraus an diesen Standort verlagert werden.

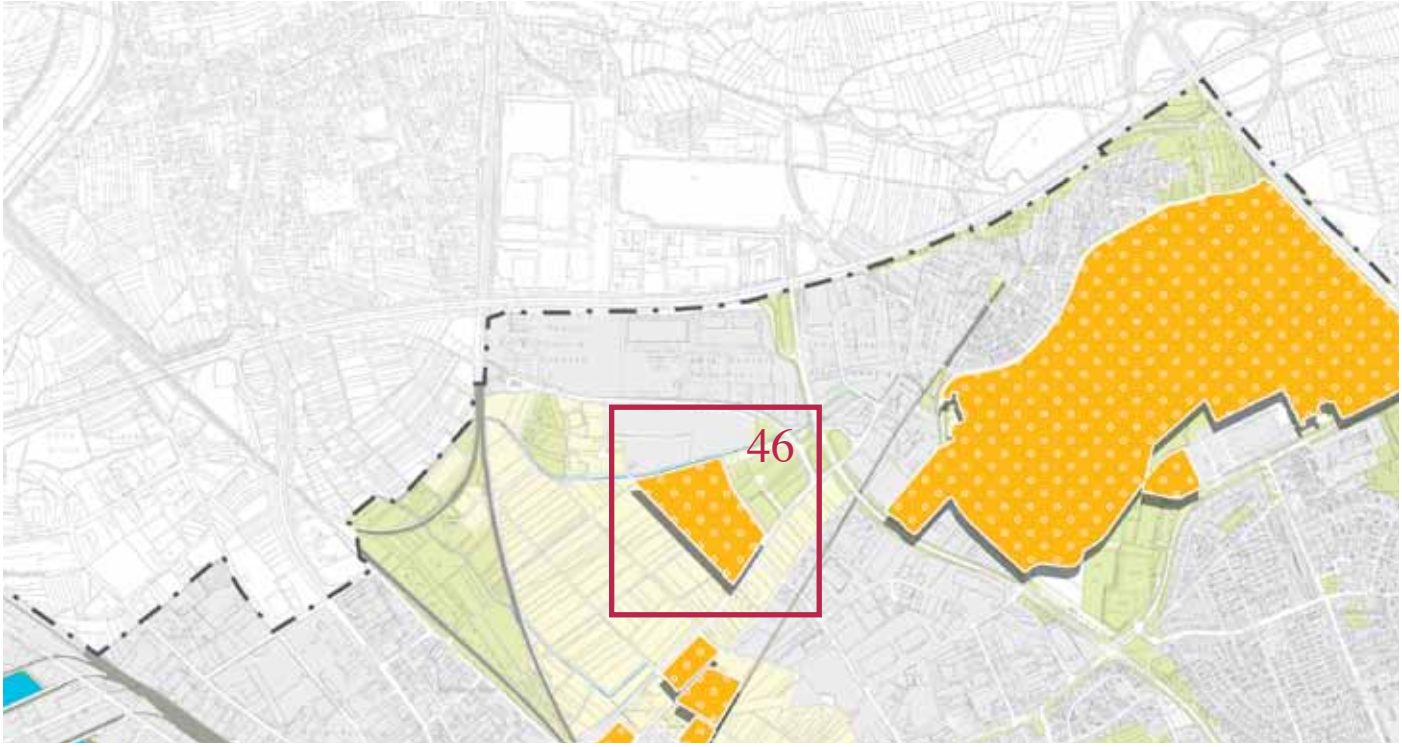
Gutachterliche Bewertung

Empfehlung

Die Flächen 45.1, 45.2 und 45.3 müssen im Zusammenhang mit der als Gärtnerfläche genutzten Fläche 44 betrachtet werden. Demnach haben alle vier Flächen eine insgesamt sehr niedrige Entwicklungspriorität. Zudem beliebt zu berücksichtigen, dass wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, sich die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein werden.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Kronacher Straße
Lage	Bamberg-Nord, Nähe Gewerbegebiete Kronacher Straße und Am Börstig

Grundstück und Eigentümer

Größe	rund 8 ha
Erschließung	Kronacher Straße
Nachbarschaft	Norden und Osten: Gewerbegebiet Am Börstig Süden: Gewerbegebiet Kronacher Straße Westen: Landwirtschaft
ehem. Nutzung	überwiegend Landwirtschaft und Gartenbau
akt. Nutzung	überwiegend Landwirtschaft und Gartenbau
Eigentümer	Privat, Stadt Bamberg

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Gewerbegebiet
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden
Aussagen LSP	Biotopausgleichs- bzw. -ersatzflächen begrenzen die Fläche im Norden (Bachlauf) und Osten (Feldweg)

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Die Entwicklungspriorität der Fläche ist aufgrund der vorhandenen Gärtnerflächen sehr niedrig.

Gutachterliche Bewertung

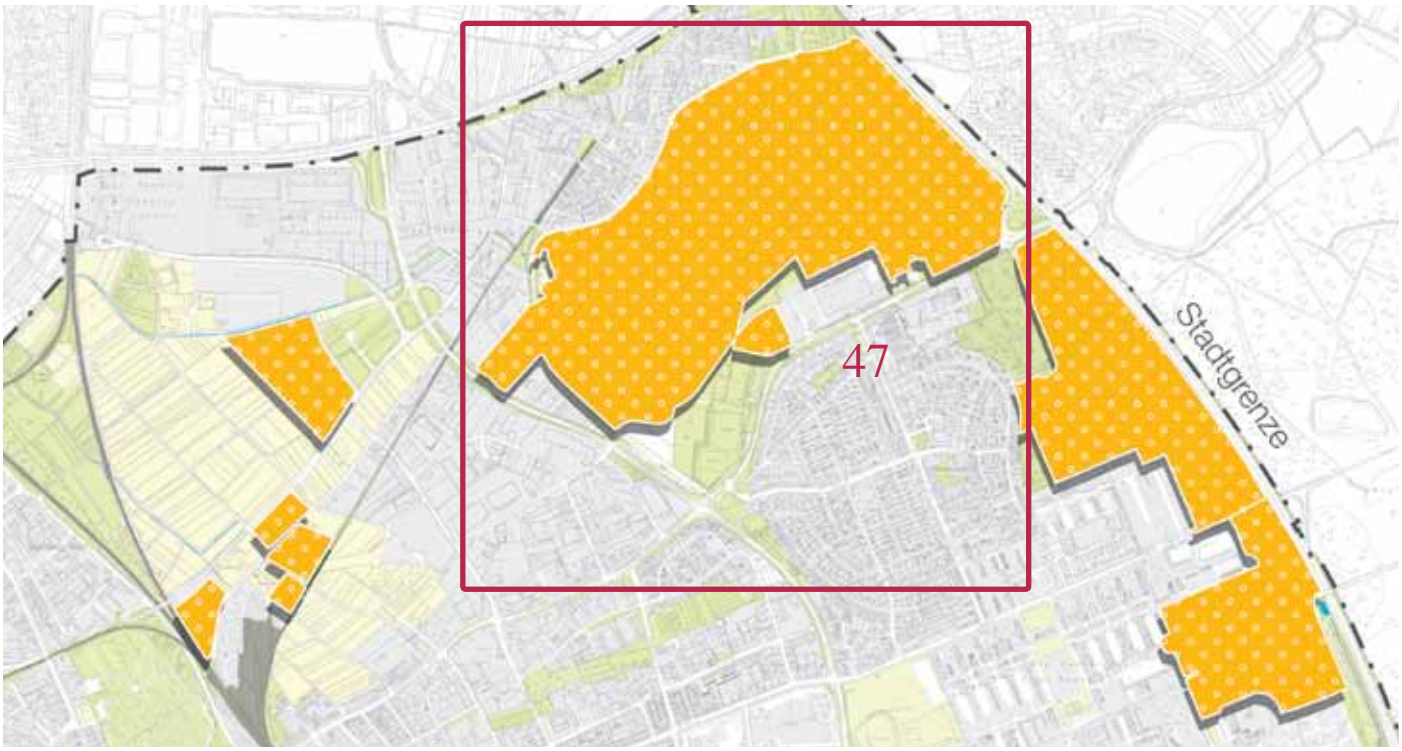
Empfehlung

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Zum Schutz der größeren zusammmenhängenden Gärtnerflächen in der Nordflur sollte in diesem Bereich daher zunächst auf eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung verzichtet werden.

Zudem beliebt zu berücksichtigen, dass wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, sich die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein werden.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Zeppelinstraße
Lage	zwischen den Stadtteilen Kramersfeld und Gartenstadt, innerhalb der US-Militärflächen

Grundstück und Eigentümer

Größe	rund 105 ha
Erschließung	Kronacher Straße, Zeppelinstraße
Nachbarschaft	Norden: Wohnbebauung Kramersfeld, A 70
	Osten: Begrenzung durch A 73, Wohnbebauung Lichteneiche
	Südosten: Wohnbebauung Gartenstadt
	Westen: Gewerbegebiet Fürstenwiesenweg
ehem. Nutzung	trocken gefallener See, anschließend Brachfläche
akt. Nutzung	Flugplatz (militärische und zivile Nutzung)
Eigentümer	Bund

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Sonderbaufläche (militärische Anlage)
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Aussagen LSP	südlicher Teilbereich: Landschaftsschutzgebiet, nach Stadtbiotopkartierung und Militärbiotopkartierung 1998 (US-Armee) sowie nach Art. 13d BayNatSchG: geschützte Biotope

Sichtweisen und Meinungen

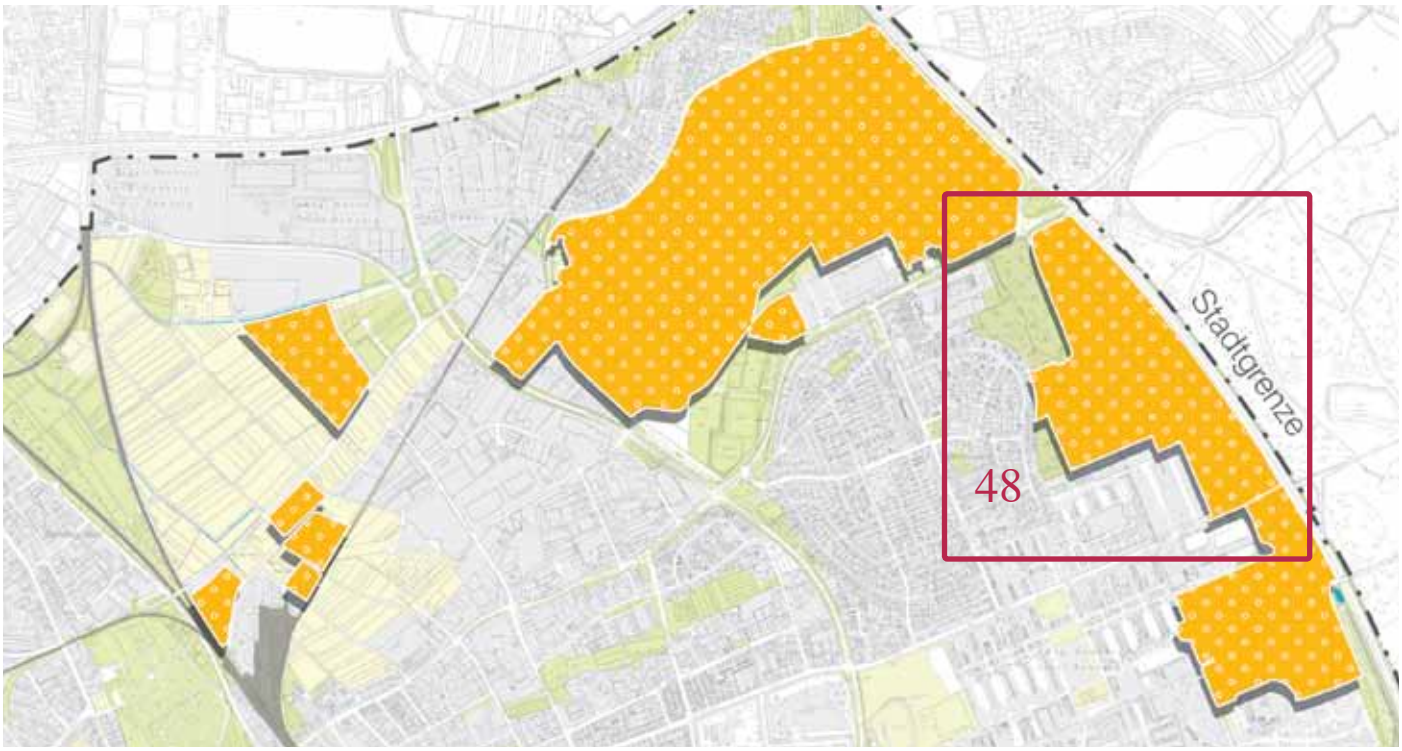
Kommentare	Die derzeitige Nutzung als Flugplatz wird auch nach Abzug der US-Armee voraussichtlich bestehen bleiben. Dies steht der geplanten Unterschutzstellung als Bestandteil des »Biotopverbunds Sandmagerrasen« vom Flugplatz Bamberg-Breitenau entlang des Hauptsmoorwaldes bis zur Muna (gemäß BayNatSchG) jedoch nicht entgegen.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung	Die Fläche wird derzeit durch das US-Militär genutzt und steht daher kurzfristig nicht zur Verfügung. Sie wird jedoch voraussichtlich auch nach Abzug der US-Armee in ihrer derzeitigen Funktion bestehen bleiben, überwiegt doch bereits heute die zivile Nutzung. Aufgrund des hohen ökologischen Wertes des Flugplatzes sollte jedoch möglichst von weiterer Bebauung abgesehen werden. Er ist der artenreichste Flugplatz Oberfrankens und potenzielles Naturschutzgebiet. Zudem besitzt er eine besondere klimatische Funktion (Kaltluftbahn). Wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, werden sich die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Zollnerstraße
Lage	Ortsrand Gartenstadt, innerhalb der US-Militärflächen

Grundstück und Eigentümer

Größe	rund 34 ha
Erschließung	Memmelsdorfer Straße, Zollnerstraße
Nachbarschaft	Norden: Wohnbebauung Lichteneiche
	Osten: Begrenzung durch A 73
	Süden: Kasernengelände
	Westen: Stadtteil Gartenstadt mit Wohnbebauung
ehem. Nutzung	Wald
akt. Nutzung	Golfplatz
Eigentümer	Bund

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Sonderbaufläche (SO Bund)
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden
Aussagen LSP	Landschaftsschutzgebiet, vereinzelt sonstige Biotope nach Stadtbiotopkartierung

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Bei dem als Golfplatz genutzten Areal handelt es sich bereits heute um eine in weiten Teilen mit Baumbestand versehene Grünfläche. Lediglich die Fairways und das Semirough sind »freie« Rasenflächen.

Gutachterliche Bewertung

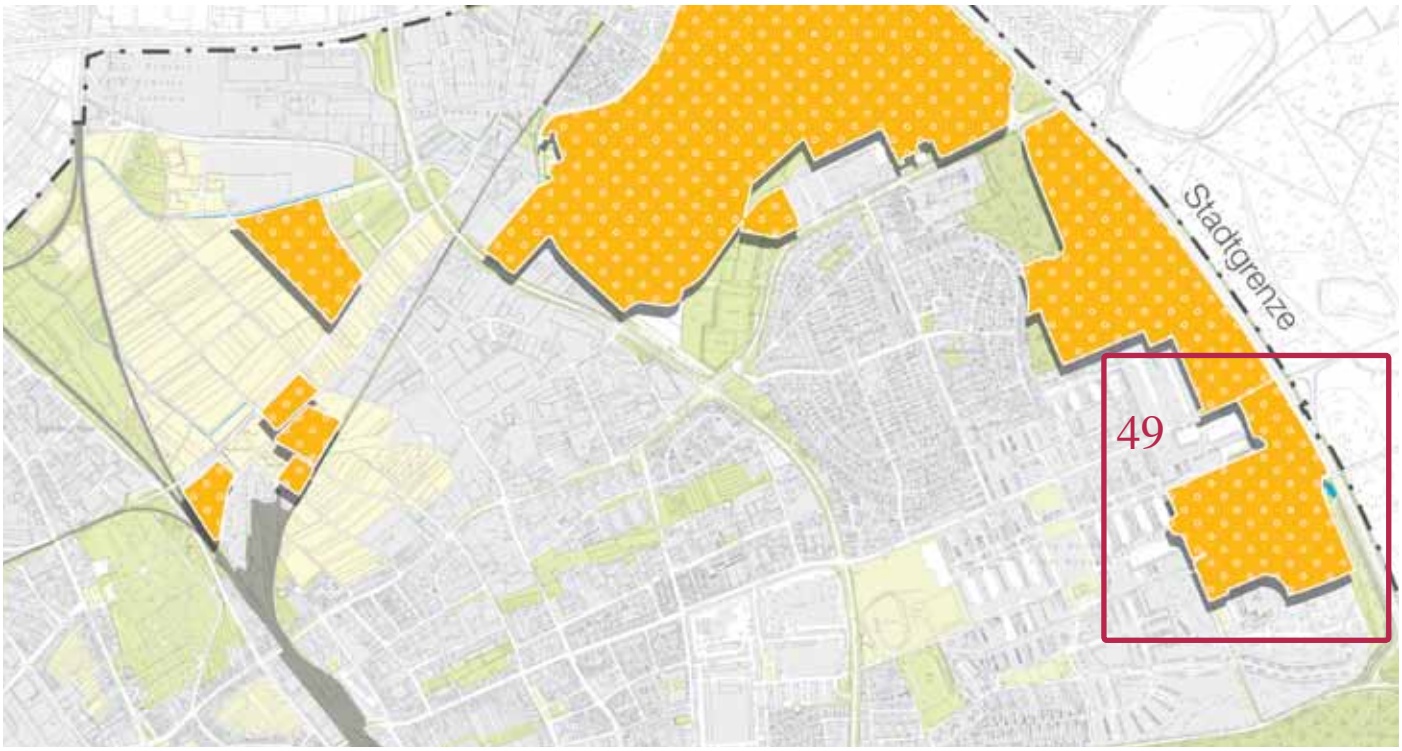
Empfehlung

Die Fläche wird derzeit durch das US-Militär genutzt und steht daher nicht zur Verfügung. Eine kurzfristige Nutzungsänderung ist demnach nicht zu empfehlen.

Wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, werden sich die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Kastanienstraße
Lage	Ortsrand Gartenstadt, innerhalb der US-Militärflächen

Grundstück und Eigentümer

Größe	rund 26 ha
Erschließung	Zollnerstraße, Kastanienstraße
Nachbarschaft	Norden: Golfplatz der Kaserne Osten: Begrenzung durch A 73 Süden: Hauptsmoorwald Westen: Kasernengelände mit Wohnbebauung und Versorgungsinfrastrukturen
ehem. Nutzung	Wald
akt. Nutzung	Grünfläche mit Baumbestand und Oberflächengewässer
Eigentümer	Bund

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Sonderbaufläche (SO Bund)
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden
Aussagen LSP	östlicher Teilbereich: Landschaftsschutzgebiet; kleiner Teilbereich: Biotop gem. Art. 13d BayNatSchG

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare

Die Fläche ist in zwei Teilbereiche zu unterscheiden: Nördlich und südlich des »JFK-Boulevards«. Im nördlichen Bereich befindet sich das Stillgewässer mit angrenzenden, kleinteiligen Biotopflächen. Südlich des Boulevards liegen einige Funktionsgebäude (z.B. Highschool) und Geschosswohnungen der US-Army. Eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich ist demnach denkbar.

Gutachterliche Bewertung

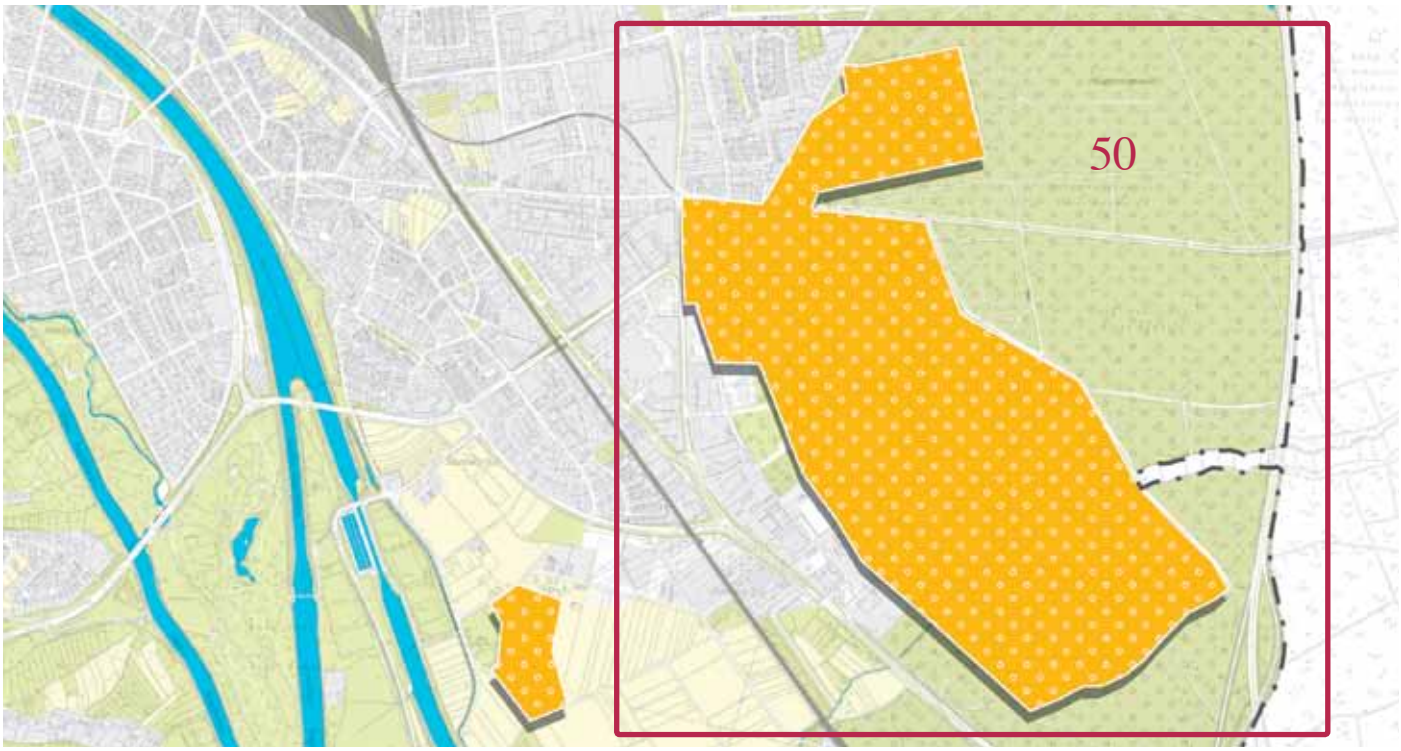
Empfehlung

Die Fläche wird derzeit durch das US-Militär genutzt und steht daher nicht zur Verfügung. Eine kurzfristige Nutzungsänderung ist nicht absehbar. Eine Bebauung der Fläche südlich des Boulevards erscheint jedoch grundsätzlich möglich.

Wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, werden sich die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein.

Luftbild

Schrägluftbild



Adresse und Lage

Straße	Berliner Ring
Lage	Teil des Hauptsmoorwaldes, Bestandteil der US-Militärflächen Die Geisfelder Straße trennt die beiden Nutzungen voneinander.

Grundstück und Eigentümer

Größe	rund 162 ha
Erschließung	Geisfelder Straße
Nachbarschaft	Norden und Süden: Hauptsmoorwald Osten: Begrenzung durch A 73 westlich des Schießplatzes: gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche, Wohnbebauung westlich des Truppenübungsplatzes: Gewerbeflächen, Industrieflächen, Umspannwerk
ehem. Nutzung	Wald
akt. Nutzung	Truppenübungsplatz, Schießplatz
Eigentümer	Bund

Planungs- und Baurecht

Aussagen FNP	Sonderbaufläche (militärische Anlage)
Aussagen B-Plan	kein B-Plan vorhanden

Aussagen LSP	Naturschutzgebiet (östlich Berliner Ring, rund um Oberflächengewässer), weitere Wassersschutzzone A (südlicher Teilbereich)

Sichtweisen und Meinungen

Kommentare	Seitens der Stadt Bamberg liegen bereits umfangreiche Untersuchungen zur ökologischen Wertigkeit des Truppenübungsplatzes / Schießplatzes vor (Waldbestand etc.). Darüber hinaus sollten jedoch auch Analysen zum Gewerbeflächen- und Sportanlagenbedarf durchgeführt werden, um eine fundierte Bedarfsabschätzung vornehmen zu können.

Gutachterliche Bewertung

Empfehlung	Die Fläche wird derzeit durch das US-Militär genutzt und steht daher nicht zur Verfügung. Eine kurzfristige Nutzungsänderung ist nicht absehbar. Grundsätzlich denkbar ist allerdings eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets an der Gutenbergstraße sowie – bei Nachweis des Bedarfs – eine Erweiterung des Sportangebots im Zusammenhang mit den Entwicklungen auf dem Volksparkareal. Die naturnahe Entwicklung des Geländes sollte jedoch im Vordergrund stehen. Wenn der Abzug des amerikanischen Militärs absehbar bzw. endgültig entschieden ist, werden sich die Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeiten in Bamberg vollständig verändern und einzelne Standorte neu zu bewerten sein.

Luftbild

Schrägluftbild

Aufbruch Bayern

Zukunft Bauen