

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: 23 Immobilienmanagement Referat 2</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2013/0586-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      12.11.2013</p> <p>Referent:                    Beese, Thomas; Felix, Betram</p> <p>Amtsleiter:                Beese, Thomas; Wonka,</p> <p>Sachbearbeiter:        Christian Rebhan, Michael; Stadter, Robert</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 242 F für das Gebiet zwischen Kapellenstraße, Magdalenenstraße, Nürnberger Straße, Theresienstraße, Hedwigstraße, Erlichstraße und Jägerstraße Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 E</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Datum</th> <th style="width: 40%;">Gremium</th> <th style="width: 40%;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03.12.2013</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	03.12.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
03.12.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

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

## **I. Sitzungsvortrag:**

### **1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenates vom 03.07.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das städtebauliche Konzept (Rahmenplan) des Stadtplanungsamtes in der Fassung vom 03.06.2013 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit von 15.07.2013 bis 05.08.2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### **2. Behandlung der Anregungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein:

#### **2.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

##### **2.1.1. Bayernwerk AG (vormals E.ON Bayern AG), mit Schreiben vom 22.07.2013**

- 2.1.2. Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 22.07.2013
- 2.1.3. PLEDOC Leitungsauskunft, mit Schreiben vom 19.07.2013
- 2.1.4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen, Gartenbauzentrum Nord, mit Schreiben vom 23.07.2013
- 2.1.5. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, mit Schreiben vom 23.07.2013
- 2.1.6. E.ON Netz GmbH, mit Schreiben vom 24.07.2013
- 2.1.7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 25.07.2013
- 2.1.8. Telekom Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 25.07.2013
- 2.1.9. Eisenbahn Bundesamt, mit Schreiben vom 30.07.2013
- 2.1.10. Bauordnungsamt/Denkmalpflege (A 62), mit Schreiben vom 31.07.2013
- 2.1.11. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 01.08.2013
- 2.1.12. Immobilienmanagement (A 23), mit Schreiben vom 02.08.2013
- 2.1.13. Amt f. Umwelt-, Brand-, u. Katastrophenschutz (A 38), mit Schreiben vom 02.08.2013
- 2.1.14. Arbeitsgemeinschaft der Älteren Bürger Bambergs A.R.G.E., mit Schreiben vom 03.08.2013
- 2.1.15. Familienbeirat Bamberg, mit Schreiben vom 05.08.2013
- 2.1.16. Verkehrsclub Deutschland, mit Schreiben vom 05.08.2013
- 2.1.17. Entsorgungs- u. Baubetrieb der Stadt Bamberg, mit Schreiben vom 05.08.2013
- 2.1.18. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 05.08.2013
- 2.1.19. Freiwillige Feuerwehr Bamberg, mit Schreiben vom 12.08.2013
- 2.2 Öffentlichkeit
  - 2.2.1. Bürger A, mit Schreiben vom 22.07.2013
  - 2.2.2. Bürger B, mit Schreiben vom 24.07.2013
  - 2.2.3. Bürger C, mit Schreiben vom 25.07.2013
  - 2.2.4. Bürger D, mit Schreiben vom 26.07.2013
  - 2.2.5. Bürger E, mit Schreiben vom 30.07.2013
  - 2.2.6. Bürger F, mit Schreiben vom 31.07.2013
  - 2.2.7. Bürger G, mit Schreiben vom 31.07.2013
  - 2.2.8. Bürger H, mit Schreiben vom 31.07.2013
  - 2.2.9. Bürger I, mit Schreiben vom 01.08.2013
  - 2.2.10. Bürger J, mit Schreiben vom 01.08.2013

- 2.2.11. Bürger K, mit Schreiben vom 01.08.2013
- 2.2.12. Bürger L mit mehreren Unterschriften lokaler Gewerbetreibender, mit Schreiben vom 02.08.2013
- 2.2.13. Bürger M, mit Schreiben vom 02.08.2013
- 2.2.14. Bürger N, mit Schreiben vom 03.08.2013
- 2.2.15. Bürger O, mit Schreiben vom 03.08.2013
- 2.2.16. Bürger P, mit Schreiben vom 04.08.2013
- 2.2.17. Bürger Q, mit Schreiben vom 04.08.2013
- 2.2.18. Bürger R, mit Schreiben vom 08.08.2013
- 2.2.19. Bürger S, mit Schreiben vom 12.08.2013
- 2.2.20. Bürger T, mit Schreiben vom 06.10.2013
- 2.2.21. Bürger U, mit Schreiben vom 07.10.2013
- 2.2.22. Bürger V, mit Schreiben vom 15.10.2013

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

### **3. Weitere Beteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

Wie bereits am 18. September 2013 vor dem Bau- und Werksenat berichtet, wurde am 19. August 2013 eine Bürgerwerkstatt durchgeführt. Im Wesentlichen kristallisierten sich dabei folgende Anregungen heraus:

- zu dichte Bebauung/Baustruktur,
- Schaffung bezahlbaren Wohnraumes,
- gute Anbindung an ÖPNV ermöglichen,
- Schaffung ausreichender Parkierungsmöglichkeiten für interne und externe Nutzer,
- Schaffung eines hohen Grünflächenanteils (Durchgrünung).

Am 12.09.2013 wurde das städtebauliche Konzept (Rahmenplan) vom 03. Juni 2013 dem Gestaltungsbeirat der Stadt Bamberg vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat gab dabei die Anregung, dass man sich grundsätzlich mit der städtebaulichen Struktur des Wettbewerbsgewinners aus dem Jahre 1996 befassen sollte, aus der der noch heute rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 242 E entwickelt wurde. Dabei erschien dem Fachgremium und den Vertretern der politischen Fraktionen folgendes wichtig (Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 12.09.2013):

*„TOP 4 Konzept für das ehem. Glaskontorgelände*

*Für das Gelände des ehem. Glaskontors liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, ebenso der Beschluss, das Umlegungsverfahren einzuleiten. Der Plan setzt den 1. Preis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 1995 um. Die vorgeschlagene Bauform – je zwei Gebäudezeilen beiderseits einer schmalen Erschließungsgasse - führt einerseits zu einer klar strukturierten Bebauung und Grünordnung, stößt aber andererseits als zu innovativ auf Vorbehalte und Zweifel, ob das Angebot auf die entsprechende Nachfrage stoßen würde. Das Stadtplanungsamt hat deshalb den Versuch unternommen, ein neues Konzept auszuarbeiten.*

*Der Vergleich der Konzepte zeigt, die Qualität der ursprünglichen Planung ist mit der Umplanung nicht wieder zu erreichen. Das Erschließungsgerüst mit Nord-Süd gerichteten Gassen und einer bogenartig gekrümmten Spange in Ost-West-Richtung gibt dem Gebiet eine spannungsvolle Struktur mit unverwechselbarer Identität. Es erlaubt eine abschnittsweise Bebauung. Die kleine Fläche des öffentlichen Grüns im Zentrum liegt günstig zu allen Bauzeilen, während die zusammengefassten Gärten der Häuser den*

*Eindruck eines intensiv durchgrüntes Gebiets erzeugen. Verkehrs- und Grünflächen kommen dem Bedürfnis nach kostengünstigem Bauland entgegen, weil sie sparsam geplant sind. Beide Konzepte setzen eine Bodenordnung zu ihrer Realisierung voraus. Die Baukosten lassen sich weiter senken, wenn die Tiefgarage durch eine oberirdische Anlage ersetzt wird. Auf eine Sammelgarage zu Gunsten von Einzelgaragen oder Stellplätzen sollte auf keinen Fall verzichtet werden. Das würde die befestigten Flächen vermehren, die Erschließungskosten steigern und der Transparenz schaden. Der Parkdruck in den Straßen um das Quartier ist sehr stark, sie sollten nicht weiter belastet werden. Der SGB empfiehlt zu prüfen, ob die Bauzeilen ohne Verlust an der Struktur etwas gelockert werden können. Im Übrigen wird empfohlen das ursprüngliche Konzept weiter zu verfolgen.“*

#### **4. Überarbeitete Konzeption (städtebauliche Ideenskizze)**

##### **4.1. Städtebauliche Struktur**

In dem nun vorliegenden städtebaulichen Konzept wurde das städtebauliche Ordnungsprinzip des bestehenden Bebauungsplans Nr. 242 E als Grundlage verwendet. Auffälligstes Merkmal der überarbeiteten Konzeption ist die historisch bedeutsame und bogenförmige Wegeverbindung mit der angegliederten linsenartigen zentralen Grünfläche zwischen Jägerstraße im Westen und Hedwigstraße im Osten des Areals. Das Quartier erhält somit eine Gliederung in einen nördlichen und südlichen Teilbereich.

Der Blockrand selbst wird durch die fünfgeschossige Parkpalette (Lärmschutzbebauung) im Eckbereich Theresienstraße/Hedwigstraße, den drei- und viergeschossigen Geschosswohnungsbauten an der Hedwigstraße, einer Ergänzung mit drei Geschossen an der Erlichstraße und einem weiteren Geschosswohnungsbau mit vier Geschossen südlich der ehemaligen Reithalle ausgebildet.

Die Erhaltung und Umnutzung der Reithalle ist die vorrangig angestrebte städtebauliche Zielsetzung im Bereich Jägerstraße / Kapellenstraße. Durch Ergänzungsbauten soll dieser Bereich eine Torfunktion in das neue Quartier übernehmen und als Quartiersversorger für weitere Bereiche der Wunderburg fungieren.

Südlich der Reithalle ist als Ergänzung des Versorgungsbereiches ein punktförmiges, dreigeschossiges Gebäude situiert, das zum einen den Auftakt für die Reihe der, die Grünfläche begleitenden Punkthäuser bildet und zum anderen als Gegenüber des südlich anschließenden, dreigeschossigen Geschosswohnungsbaus fungiert.

Im Blockinnenbereich liegt nun ein durchgängiges Ordnungssystem (Ost/West Orientierung der Stadthauszeilen) vor. Die Zeilen gruppieren sich entlang von Erschließungsstraßen, die das Quartier von Norden nach Süden durchqueren. Aus städtebaulichen Gründen sind maximal dreigeschossige Bebauungen, bestehend aus unterschiedlichen verdichteten Einfamilienhaustypologien und punktförmigen Geschosswohnungsbauten, im Innenbereich möglich.

Die unterschiedlichen Reihenhaustypologien sehen ein Wechselspiel zwischen zwei und drei Geschossen vor. Es besteht dabei die Möglichkeit verschiedene Zuschnitte der Dachterrassen im 2. Obergeschoss auszubilden. Diese können als Ausklinkung oder über die gesamte Haustiefe durchlaufend ausgestaltet werden. In Bezug auf die Haustiefe sind breite Haustypen mit einer Tiefe von ca. 7,0 m und schmale mit einer Tiefe von ca. 11,0 m vorgesehen.

Ein besonderer städtebaulicher Akzent wird durch Punkthäuser geschaffen, die zu den Anwesen der Kapellenstraße einen baulichen Abschluss ausbilden und die zentrale linsenartige Grünfläche als Ensemble baulich fassen.

Die Reithalle im Eckbereich Jäger-/Kapellenstraße erhält zur Verdeutlichung der westlichen Torsituation zum Kernbereich der Wunderburg an der Jägerstraße einen viergeschossigen Anbau. Zur Unterbringung eines Quartiersversorgers (Einzelhandel) wird die vorhandene Reithalle mit einem L-förmigen, eingeschossigen Bau erweitert. Die Erkenntnisse aus Gesprächen mit möglichen Bewerbern sollen hier im weiteren Verfahren noch einfließen können.

Der südliche Bereich an der Erlichstraße soll mit dem Schwerpunkt Seniorenwohnen, betreutes Wohnen sowie einem Versorgungstützpunkt der Sozialstiftung entwickelt werden.

## 4.2. Infrastruktur / Erschließung / ruhender Verkehr

Das Areal selbst ist an das Stadtteilzentrum „Wunderburg“ mit Kirche, Grundschule, Ladengeschäften, Gastwirtschaften und Brauereien optimal angebunden. Im unmittelbaren Nahbereich südlich der Erlichstraße befindet sich ein Kindergarten.

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches ist durch die vorhandenen Spartenetze jederzeit gut möglich. Die Entwässerung selbst erfolgt nach Norden in den in der Kapellenstraße vorhandenen Entwässerungskanal. Die Tatsache, dass der Innenbereich topographisch tiefer liegt als die umgebenden Straßen wird in der weiteren Planung besondere Beachtung finden.

Den Belangen der Feuerwehr und der Rettungsdienste wird Rechnung getragen, indem die Gebäude bis auf die geforderten 50m anfahrbar sind.

Durch die vorhandene Bushaltestelle in der Friedrich-Ebert-Straße (Linie 905) ist das Areal tagsüber direkt an den ÖPNV angebunden. Nachts erfolgt die Anbindung über die Haltestelle in der Wunderburg (Linie 936).

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers sieht eine nahezu autofreie Ausgestaltung vor. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind drei Tiefgaragen (TG 1 – TG 3) angedacht. Im Wesentlichen soll der Großteil der Kfz-Stellplätze in der im Nordosten an der Theresienstraße angeordneten fünfgeschossigen Parkpalette (gegenläufige Halbrampen mit Richtungsverkehr) verortet sein.

Der Hauptteil der öffentlichen Stellplätze befindet sich außerhalb des Quartiers an der Hedwigstraße. Weitere öffentliche Stellplätze sind an den Planstraßen A und B untergebracht.

Der gewerblichen Nutzung zugeordnete Stellplätze befinden sich im Bereich der ehemaligen Reithalle.

Ziel ist eine verkehrsberuhigte Ausprägung des Wohnquartiers in dem Fußgänger und Radfahrer den öffentlichen Straßenraum dominieren. Durch die innerstädtische Lage des Quartiers ist es möglich, dass damit das Fahrrad das bevorzugte Verkehrsmittel der Bewohner darstellen kann.

Die Grundstruktur für die interne verkehrliche Erschließung des gesamten Quartiers wird durch die Planstraßen A, C und E gebildet. Die Planstraßen A und C durchqueren das Gebiet von der Kapellenstraße zur Erlichstraße bzw. Hedwigstraße jeweils in Nord-Süd-Richtung, während die Planstraße E die Querverbindung zwischen diesen beiden Planstraßen in Ost-Westrichtung herstellt.

Die Planstraßen A bis E haben allesamt einen verkehrsberuhigten Charakter und dienen nur dem reinen Versorgungsverkehr.

Die Planstraße A schafft eine Verbindung zwischen Kapellenstraße und Erlichstraße. Erschlossen werden hier Teile der zentralen Punkthäuser, der Geschosswohnungsbau mit TG 1 und die östliche Reihenhauszeile.

Die Planstraße B an der Erlichstraße erschließt die südlich an der zentralen Grünfläche angeordneten Reihenhausstangen. Der Wendehammer ist für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

Die Planstraße C verbindet die Kapellenstraße mit der Hedwigstraße. Hier werden Teile der zentralen Punkthäuser und weitere Reihenhauszeilen erschlossen.

Die Planstraße D erschließt die östlichsten Reihenhäuser und das östlichste der zentralen Punkthäuser.

Die Planstraße E schafft eine Verbindung zwischen den Planstraße A und D. Hierüber werden alle nördlich der zentralen Grünfläche befindlichen Punkthäuser erschlossen sowie die rückwärtigen Bereiche der privaten Grundstücke an der Kapellenstraße.

Auffälligstes und entwurfsbestimmendes Merkmal stellt die bogenförmige Wegeverbindung von der Erlich- zur Hedwigstraße dar. Diese Wegeverbindung dient der Durchquerung des Quartiers ausschließlich für Radfahrer und Fußgänger entlang der linsenartigen Grünfläche. Der Auftakt wird durch den „trichterförmigen“ Bereich an der Erlichstraße gebildet.

Weitere Wegbeziehungen entwickeln sich aus der zentralen Wegespanne. Somit besteht auch die Möglichkeit, dass das Areal von Nord nach Süd ebenfalls sinnvoll durchquert werden kann.

### **4.3. Grünstruktur**

Auf eine großzügige Durchgrünung wurde besonderer Wert gelegt. Die Abstände der Reihenhauszeilen sind dazu gut bemessen. Gleiches gilt für die Ausprägung der jeweiligen Grundstückszuschnitte. Gestalterisches Element ist die aus dem ursprünglichen Konzept übernommene, zentrale und linsenförmige Grünfläche. Die wegebegleitenden Grünstreifen dienen dabei als Verbindungselement von Ost nach West.

Begleitet werden die zentralen öffentlichen Grünflächen durch Alleebäume. Dies unterstützt die urbane Wirkung und steigert die Aufenthaltsqualität.

Im nordwestlichen Rückbereich der Parkpalette ist eine „wäldchenartige“ Grünstruktur vorgesehen, mit der der in diesem Bereich bereits vorhandene Baumbestand berücksichtigt wird. Sie kann als Rückzugsgebiet für die vorhandene Fauna und als naturschutzfachlich hochwertige Ausgleichsfläche dienen.

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens wird derzeit eine artenschutzfachliche Untersuchung umwelt- und naturschutzfachlich relevanter Belange, u. a. Erfassung von Zauneidechsen oder eine Brutvogelkartierung, durchgeführt.

### **4.4. Nutzungsstruktur**

Das neue Quartier soll vornehmlich der Wohnnutzung dienen, lediglich im Bereich der Anbindung an das Zentrum der Wunderburg sind Mischnutzungen angedacht.

Die zentralen Punkthäuser nördlich des öffentlichen Grünbereiches können als Stadthäuser im Geschosswohnungsbau ausgelegt werden und dienen hauptsächlich für Wohnzwecke. Gleiches gilt für sämtliche verdichtete Einfamilienhausformen des Blockinnenbereiches.

Die städtebauliche Struktur des Innenbereiches führt zu einer sinnvollen Verdichtung der überbaubaren Flächen. Dies führt zu Grundstücksgrößen (ca. 150 m<sup>2</sup> bis ca. 300 m<sup>2</sup>), die in vergleichbaren innerstädtischen Lagen einen gängigen Flächengröße darstellen.

Aufgrund der relativ verdichteten Platzierung und Ausprägung der Baukörper lässt sich trotz der maximalen III-Geschossigkeit eine hohe Ausnutzung generieren. Dies dient auch dem Ziel, dass besonders Familien mit Kindern bezahlbare Flächen vorfinden können. Durch die stringente Anordnung der Baukörper in eine klare Ordnungsstruktur lässt sich eine flächensparende wirtschaftliche Erschließung des Areals verwirklichen. Diese trägt ebenfalls der Zielsetzung Rechnung, bezahlbaren Wohnraum auch in der Innenstadt zu schaffen.

Der Ergänzungsbau an der Erlichstraße dient ebenfalls einer reinen Wohnnutzung. Weitere Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau befinden sich in den Blockrandbebauungen der Hedwigstraße.

Mischnutzungen sind in den Bereichen westlich der Planstraße A untergebracht. Dabei ist in Teilbereichen der beiden Geschossbauten an der Erlichstraße (südlich der Reithalle) ein soziales und medizinisches Nutzungsspektrum mit Arztpraxen, Tagespflege, Sozialstation und Quartiersmanagement vorgesehen.

Die ehemalige Reithalle mit Ergänzungsbau stellt Flächen für einen zentralen Quartiersversorger bereit. Der südliche Erweiterungsbau an der Jägerstraße sowie der punktförmige Baukörper sind für zusätzliche Mischnutzungen vorgesehen.

#### **4.5. CSU Anfrage vom 19.03.2013 und SPD Antrag vom 05.06.2013**

Zur Anfrage der CSU-Stadtratsfraktion ist festzustellen, dass die Konzeption zwischenzeitlich weiterentwickelt wurde und das der in der Begründung zur Anfrage genannten Prämisse, finanzierbaren Wohnraum zu schaffen, Rechnung getragen wird.

Zum Antrag der SPD-Stadtratsfraktion ist gesondert festzuhalten, dass die Verwaltung aktuell die Realisierbarkeit eines Nahversorgungszentrums an der Ecke Erlichstraße/Kapellenstraße abprüft. Vor diesem Hintergrund werden Verhandlungen mit den Expansionsabteilungen der großen Lebensmittelketten vorbereitet, um die grundsätzlichen Anforderungen an den Standort sowie den maßgeblichen Bauleitplan abzuklären. Erster Ansprechpartner bleibt aber zunächst der Betreiber des Einkaufsmarktes in der Adolf-Kolping-Straße (Nahkauf). Sobald sich konkrete Ergebnisse abzeichnen, wird die Verwaltung berichten. Wenn der Stadtrat das Konzept billigt, wird zuerst mit dem Betreiber Sier verhandelt mit dem Ziel, dass er den Einkaufsmarkt führt.

#### **4.6. Aktueller Stand Abbrucharbeiten**

Auf Veranlassung des Immobilienmanagements wurden bereits erhebliche Teile der ehemaligen Betriebsgebäude auf dem früheren Betriebsgelände des Glaskontors abgebrochen. Über den Jahreswechsel ist noch die Beseitigung der betonierten und teilweise asphaltierten Fahrflächen samt Fundamenten vorgesehen. Damit wäre der Großteil dieses künftigen Baufeldes bereits geräumt.

#### **4.7. Auftakt des Umlegungsverfahrens**

Die Umlegungsstelle im Immobilienmanagement hat zwischenzeitlich die notwendige Anhörung der betroffenen Grundstückseigentümer vor Einleitung eines Umlegungsverfahrens durch den Umlegungsausschuss gemäß §§ 45 ff. BauGB durchgeführt. Zusammen mit dem Stadtplanungsamt wurden die bisher dort und beim Immobilienmanagement eingegangenen Anregungen auf deren Umsetzbarkeit im B-Planentwurf geprüft, damit danach mit den Grundstückseigentümern weiter verhandelt werden kann. Ziel ist es, einen Umlegungsplan aufzustellen, der von allen betroffenen Grundstückseigentümern mitgetragen wird. Bis dahin sind aber noch eine Vielzahl von detaillierten Abstimmungen vorzunehmen, die sich nicht unerheblich auf den B-Planentwurf auswirken können.

### **5. Weiteres Vorgehen**

Aufgrund der internen Besprechungen und fachlichen Abstimmungen wird das jetzt vorliegende Konzept als tragfähige Basis für die zu führenden Gespräche mit den privaten Grundstückseigentümern im Rahmen des Umlegungsverfahrens angesehen. Das Konzept bündelt eine Vielzahl gegebener Anregungen und Bedenken aus dem Beteiligungsverfahren, der Bürgerwerkstatt, dem Gestaltungsbeirat und den bereits geführten Gesprächen mit den Eigentümern.

Als nächster Schritt wird empfohlen, dass zuerst die umlegungsrelevanten Aspekte abzuklären sind und auf Basis der städtebaulichen Ideenskizze vom 03.12.2013 umgehend weitere Gespräche mit den Eigentümern geführt werden. Diese Vorgehensweise ist getragen von dem Ziel, möglichst zeitnah eine Entwicklung und Bebauung der Fläche zu ermöglichen.

## **II. Beschlussvorschlag**

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3. Der Bau- und Werksenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Bau- und Werksenat billigt das städtebauliche Konzept des Stadtplanungsamtes vom 03.12.2013 als Grundlage für die im Rahmen des Umlegungsverfahrens zu führenden Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern.

5. Die Anfrage der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.03.2013 und der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 05.06.2013 sind damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.

**III. Finanzielle Auswirkungen:**

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates:**

**Anlage/n:**

- Anlage 1 - Abwägungstabelle vom 03.12.2013
- Anlage 2 – Städtebauliches Konzept vom 03.07.2013
- Anlage 3 – Städtebauliches Konzept vom 03.12.2013
- Anlage 4 – Anfrage der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.03.2013
- Anlage 5 – Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 05.06.2013

**Verteiler:**

Bamberg,  
Baureferat

(Bertram Felix)  
Finanzreferent

Immobilienmanagement:

.....  
(Christian Wonka)

.....  
(Robert Stadter)

(Thomas Beese)  
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....  
(Thomas Beese)

.....  
(Michael Rebhan)