Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2016/0429-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
Beteiligt:	Datum:	08.09.2016
	Referent:	Beese Thomas

Bebauungsplanverfahren Nr. 236 B für das Gebiet der Oberen Gärtnerei zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße
- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.11.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Die Bamberger Gärtnerstadt stellt mit ihren innerstädtischen Erwerbsgärten sowohl kulturell als auch städtebaulich eine Besonderheit dar und ist elementarer Bestandteil des UNESCO Welterbes.
In der Oberen Gärtnerei sind die historischen Parzellenstrukturen der Gärtnerflächen noch besonders gut erhalten. Ein Teil der Flächen wird bis heute durch dort ansässige Gärtnerbetriebe für den Erwerbsgartenbau genutzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 236 B sollen die historisch bedeutsamen Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei für die gartenbauliche Erzeugung/ Urbaner Gartenbau planungsrechtlich gesichert werden und der Bereich zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße langfristig von einer Bebauung freigehalten werden.

Das Ziel ist, die innerstädtischen Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei als wesentliches Element und als Besonderheit des Stadtdenkmals sowie die bis heute noch auf Teilen der Fläche ausgeübte erwerbsgärtnerische Nutzung nicht nur museal sondern tatsächlich zu erhalten und den Erwerbsgartenbau/Urbanen Gartenbau in einem von Wohnen geprägten Umfeld planungsrechtlich zu sichern.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß Beschluss des Bau- und Werksenats vom 11.11.2015 wurde die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 236 B in der Fassung vom 11.11.2015 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Vorfeld der einmonatigen Auslegung wurden von Mitte Januar bis Mitte März die Eigentümer im Plangebiet zu einem Informationsgespräch ins Stadtplanungsamt eingeladen, bei dem der Planungsstand des Bebauungsplan-Entwurfs in einem persönlichen Gespräch erläutert wurde und Meinungen ausgetauscht werden konnten.

3. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen nachfolgend aufgeführte Stellungnahmen ein:

A. <u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u>

1. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim,

   mit Schreiben vom 02.02.2016
2. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 08.02.2016 / 15.03.2016
3. FB 6A Fachbereich Baurecht – Erschließung, mit Schreiben vom 11.02.2016
4. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 16.02.2016
5. (AELF) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen (in Abstimmung mit AELF Bamberg), mit Schreiben vom 18.02.2016
6. Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 19.02.2016
7. Bayernwerk, mit Schreiben vom 22.02.2016
8. Tourismus & Kongress Service, mit Schreiben vom 22.02.2016
9. Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 02.03.2016
10. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 08.03.2016
11. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 08.03.2016
12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 14.03.2016
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 14.03.2016
14. Bamberger Süßholz Gesellschaft, mit Schreiben vom 15.03.2016
15. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg, mit Schreiben vom 17.03.2016
16. Bayerischer Bauernverband, mit Schreiben vom 17.03.2016
17. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 21.03.2016
18. Bauordnungsamt/Denkmalpflege, mit Schreiben vom 23.03.2016

B. <u>Öffentlichkeit</u>

Es gingen insgesamt 43 Schreiben seitens der Öffentlichkeit, davon 15 Schreiben von Eigentümern (Bürger A – O) ein.

Auf Grund der parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 236 B sowie der Flächennutzungsplan-Änderung, wurden die eingegangenen Stellungnahmen für beide Verfahren gemeinsam ausgewertet.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch und anonym behandelt.

4. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 236 B

Bedingt durch die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich einige geringfügige Änderungen und Ergänzungen in der Planung. An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten.

- Änderungen des Geltungsbereichs
Der Geltungsbereich wurde im Süden der Egelseestraße (Fl. Nr. 1763) für eine bessere Realisierbarkeit einer möglichen künftigen Bebauung (nach § 34 BauGB zu beurteilen) zurückgenommen. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft nun parallel zur Egelseestraße.

- Erschließung der rückwärtigen Grundstücke
Die rückwärtige Erschließung der Gartenbauflächen (privater Fußweg „Mistweg“, inklusive Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger/Pächter und der Ver- und Entsorgungsträger) wurde nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und auf Grundlage der persönlich geführten Gespräche aus der Planung gestrichen.

Die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan berühren die Grundzüge der bisherigen Planung nicht und sind geringfügig und nur redaktioneller oder klarstellender Natur. Auf eine erneute Auslegung kann daher verzichtet werden, so dass der Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden kann.

5. Das Projekt Urbaner Gartenbau und die Entwicklung der Bamberger Gärtnerstadt

Noch heute ist der urbane Gartenbau mitten in Bamberg lebendig. Durch den Rückgang dieses Gewerbes fielen aber schon viele innerstädtische Gärtnerflächen brach

Um die bedeutenden Flächen innerhalb der Gärtnerstadt als Teil des UNESCO-Welterbes zu erhalten, behutsam weiterzuentwickeln und die Gärtnerbetriebe zu unterstützen, hat die Stadt Bamberg das Projekt „Urbaner Gartenbau“ initiiert.

In Bezug auf die Flächennutzung hat sich das Projekt Urbaner Gartenbau das Ziel gesetzt, brachliegende Gärtnerflächen zu rekultivieren und gärtnerische Freiflächen dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich konnten zwei große Maßnahmen initiiert und dauerhaft etabliert werden: Der Bamberger Sortengarten konnte im Zuge des Projekts eingerichtet werden und beherbergt seitdem die ältesten und wichtigsten Bamberger Lokalsorten.
Auch das Wissen um und der Anbau des einstigen Exportschlagers der Bamberger Gärtner – das Süßholz – konnte durch die Gründung der Bamberger Süßholz-Gesellschaft bewahrt werden. Beide Maßnahmen führten zur Rekultivierung von über 3.000 Quadratmeter brachgefallenem Gärtnerland. Auch außerhalb des Projekts konnten sich in Bamberg weitere Initiativen mit dem Ziel, gärtnerische Produkte zu erzeugen, gründen. An der ERBA entstand der *Interkulturelle Garten*, der von einem eigenen Verein betrieben wird, und in der Nordflur konnte durch die Transition-Bewegung Bamberg ein *Selbsterntegarten* eingerichtet werden.

Im Zuge der Entwicklung des Managementplans für die Altstadt von Bamberg konnten die beteiligten Fachgruppen (Urbaner Gartenbau, Welterbe und Wirtschaft, Bildung und Forschung, Bauliches Erbe und Stadtentwicklung, Welterbe und Tourismus) eine Vielzahl von Maßnahmen zur Stärkung der Gärtnerstadt erarbeiten. Im Folgenden wird unter vier großen Zielen eine Auswahl dieser Maßnahmen aufgeführt.

1. Erhaltung und Förderung des Erwerbsgartenbaus und der Gärtnerbetriebe im Welterbe Altstadt von Bamberg
2. Erhaltung und Nutzung der innerstädtischen Gärtnerflächen
3. Bildung und Aufklärung über das immaterielle Erbe der Gärtnerstadt
4. Förderung des Tourismus innerhalb der Gärtnerstadt

Die Bamberger Gärtnerstadt ist ein wichtiges kulturelles Gut, dass es zu sichern und zu bewahren gilt. Als Teil des UNESCO-Welterbes „Altstadt von Bamberg“ und als Bestandteil des bayerischen immateriellen Kulturerbes ist die Gärtnerstadt weltweit einzigartig und besonders kostbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 B werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bemühungen und Anstrengungen das gärtnerische Erbe als Teil des UNESCO-Welterbes zu bewahren und weiterzuentwickeln, geschaffen.

6. Behandlung des Antrags des Stadtrates Herrn Herbert Lauer, namens der FW-Stadtratsfraktion (heute BA, Bamberger Allianz) zur Sitzung des Bau- und Werksenats am 11.11.2015

In der Sitzung vom 11.11.2015 stellte Herr Stadtrat Lauer für die FW-Stadtratsfraktion den Antrag auf Verweisung der Behandlung des Bebauungsplanverfahrens in die 2. Lesung. Der Antrag wurde zwar abgelehnt, aber gleichzeitig wurde zugesichert die Anfragen bei der nächsten Behandlung des Verfahrens im Bau- und Werksenat zu behandeln.

a) Sind im Gebiet neben den bereits vorhandenen Brunnen weitere eigene Brunnen möglich oder gibt es eine günstigere Alternative zum Bezug von Wasser der Stadtwerke Bamberg?

Neben den bereits vorhandenen Brunnen können im Geltungsbereich Brunnen bis zu einer Tiefe von 10 m genehmigungsfrei neu erstellt werden. Eine grobe Kostenübersicht beziffert die nötigen Ausgaben für einen Brunnenneubau auf circa 2.300 Euro (Kosten können im Einzelfall variieren).
Die Trinkwasserversorgung in der Stadt Bamberg wird durch die Stadtwerke Bamberg zu einem Einheitspreis von 1,87 Euro brutto (Stand März 2016) gewährleistet. Eine Vergünstigung der Wasserversorgung für bestimmte Abnehmer im Stadtgebiet wird als rechtlich nicht vertretbar angesehen. Die Mindereinnahmen müssten auf die anderen Nutzer umgelegt werden (Grundsatz der Diskriminierungsfreiheit wäre angegriffen).

b) Für welche Flächen und in welchem Umfang gibt es Interessenten für eine Erweiterung der gartenbaulichen Nutzung und welche Eigentümer wären zum Verkauf oder zur Verpachtung grundsätzlich bereit, wenn ihre Flächen nicht zum Bauland aufgewertet werden?

Es gibt unterschiedliche Interessenten für eine alternative gartenbauliche Nutzung der brachliegenden Freiflächen/historischen Gärtnerflächen im Bamberger Innenstadtgebiet.
Dies sind zum einen Bürgerinnen und Bürger im Stadtgebiet ohne eigenen Gartenanteil, welche sich vorstellen könnten eine kleine Gartenparzelle zum Gemüseanbau anzumieten. Weiterhin besteht in der Stadt Bamberg die Gruppierung Transition Bamberg, welche aktuell in der Nordflur (Gundelsheimer Straße) das Pilotprojekt „Selbsterntegarten“ in Zusammenarbeit mit einem Bamberger Gärtner organisiert und durchführt. Es besteht Interesse auch Flächen in der Innenstadt zu bewirtschaften.
Zum anderen sind bereits produzierende Betriebe und Vereinigungen (Eine Kräutergärtnerei, die Bamberger Süßholz-Gesellschaft) an weiteren innerstädtischen Gärtnerflächen interessiert. Ein Interesse an einer Erweiterung der bisher bewirtschafteten Flächen wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der persönlich geführten Gespräche ausdrücklich betont.
Von Seiten der meisten Eigentümer wird eine Bereitschaft zur Verpachtung oder zum Verkauf von Flächen zur gartenbaulichen Nutzung für oben genannte Gruppen oder ähnliche Nutzungskonzepte aktuell abgelehnt.
Das hat nach Einschätzung der Verwaltung auch ursächlich damit zu tun, dass die Flächen trotz der unstrittigen stadtplanerischen und denkmalpflegerischen Ziele bisher planungsrechtlich nicht eindeutig definiert waren, und dadurch eine Bau-Erwartung bei den Eigentümern gesehen werden muss.

c) Welche Flächen werden derzeit noch gärtnerisch im Haupt- oder Nebenerwerb genutzt und wie ist die Situation prognostisch in 5 Jahren? Hierbei sind Eigentümer konkret nach Ist-Zustand und Planung zu befragen.

Derzeit nutzen noch zwei Betriebe Teile der Flächen der Oberen Gärtnerei gewerblich. Eine Gärtnerei (Fl. Nr. 1740) nutzt circa. 6.200 m² Fläche (Flächenanteil gemessen aus dem GIS der Stadt Bamberg ca. 18%) für den Erwerbsgartenbau (Gemüseanbau). Eine Kräutergärtnerei (Flr Nr. 1684, 1685) nutzt circa. 2.200 m² Fläche (Flächenanteil gemessen aus dem GIS der Stadt Bamberg ca. 6,5 %) für die Gärtnerei zum Anbau von Krätuern oder als Schaugarten.
Die Gemüsegärtnerei wird voraussichtlich innerhalb der nächsten 5 Jahre den Betrieb aufgeben und die Flächen nicht weiter gewerblich nutzen. Die Krätuergärtnerei betont ein Interesse an einer Flächenerweiterung im Gebiet der Oberen Gärtnerei.
Eine weitere an der Egelseestraße ansässige Gärtnerei (Fl. Nr. 1756, 1758/1) nutzt die innerstädtischen Gärtnerflächen in der Oberen Gärtnerei (circa. 1700 m² gemessen aus dem GIS der Stadt

Bamberg, Flächenanteil ca. 5%) nicht als Anbauflächen für den Gärtnerbetrieb. Die Gartenflächen werden privat genutzt.
Die gartenbauliche Nutzung der Flächen einer Gärtnerfamilie an der Egelseestraße (Fl. Nr. 1762, 1763) konnte mangels persönlicher Gespräche nicht eruiert werden.

d) Welche Möglichkeiten bestehen, die im geltenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen teilweise in den Bebauungsplan aufzunehmen und z.B. mit Stichstraßen von der Egelseestraße oder privaten Wohnwegen zu erschließen? Es erscheint hierbei sinnvoll, bezüglich der von den Eigentümern erfragten Bauplanungen einen gesonderten Plan zu erstellen, um die Vorstellungen der Eigentümer anschaulich darzustellen und so vielleicht einen Kompromiss (zwischen den Interessen der Eigentümer einerseits und des urbanen Gartenbaus andererseits) zu finden.

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem Zentrum Welterbe und der Bayerischen Landesanstalt für Denkmalpflege eine Kompromisslösung erarbeitet, welche einerseits die Wünsche der ansässigen Eigentümer (Bebaubarkeit der ersten und zweiten Reihe entlang der Egelseestraße sowie der Nürnberger Straße) als auch andererseits die Grundsätze des Erhalts und des Schutzes des Stadtdenkmals (innerstädtischer Erwerbsgartenbau im Stadtdenkmal) berücksichtigt. Eine weitere, über das festgelegte Maß hinausgehende bauliche Verdichtung im empfindlichen Bereich der historisch gewachsenen Gärtnerstadt (3. Reihe und mehr) ist nicht zielführend und wird gerade aus denkmalpflegerischer Sicht abgelehnt. Die Planung von Stichstraßen widerspräche der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes.

e) Kann auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1748 am Ende der Plattengasse eine Wohnbebauung zugelassen werden?

Eine weitere Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich der Oberen Gärtnerei (hier an der Plattengasse) wird als städtebaulich nicht zielführend angesehen. Das Stadtdenkmal (historisch gewachsene/geprägte gärtnerische Freiflächen der Oberen Gärtnerei) wird durch eine weitere Bebauung maßgeblich beeinträchtigt. Der Schutz der Freiflächen genießt unter Anderem aus stadthistorischen, stadtklimatischen und denkmalpflegerischen Gründen hier einen außergewöhnlichen Stellenwert. Einem Verlust der Flächen muss entgegen gewirkt werden.

7. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan Nr. 236 B vom 09.11.2016 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.

2. Der Bau- und Werksenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.

3. Der Bau- und Werksenat beschließt aufgrund

3.1 des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie

3.2 der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung,

3.3 der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVGI. S. 588) in der zuletzt geänderten Fassung,

den Bebauungsplan Nr. 236 B vom 09.11.2016, bestehend aus Planzeichnung und Text als Satzung sowie die Begründung vom 09.11.2016.

4. Der Antrag der FW-Stadtratsfraktion vom 11.11.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

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:

- Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Antrag der FW-Stadtratsfraktion vom 11.11.2015

Verteiler: