

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 61 Stadtplanungsamt  Beteiligt:	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2016/0430-61</b>  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Aktenzeichen:</b> <b>Datum:</b> 08.09.2016 <b>Referent:</b> Beese Thomas									
<p><b>Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet der Oberen Gärtnerei zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße</b></p> <p><b>- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b></p> <p><b>- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p><b>- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</b></p> <p><b>- Feststellungsbeschluss</b></p>										
Beratungsfolge:										
<table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>09.11.2016</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>23.11.2016</td> <td>Stadtrat der Stadt Bamberg</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>	Datum	Gremium	Zuständigkeit	09.11.2016	Bau- und Werksenat	Empfehlung	23.11.2016	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung	
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
09.11.2016	Bau- und Werksenat	Empfehlung								
23.11.2016	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung								

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 B, der für den Bereich der Oberen Gärtnerei die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft „gartenbauliche Erzeugung/ Urbaner Gartenbau“ vorsieht. Das Ziel ist, die im Denkmalschutzbereich vorhandenen Gärtnerflächen planungsrechtlich zu sichern und den innenliegenden Bereich von einer Bebauung freizuhalten.

Der Geltungsbereich der teilweisen Flächennutzungsplan-Änderung liegt im südöstlichen Stadtgebiet zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße nördlich und südlich der Plattengasse. Der Geltungsbereich entspricht weitestgehend dem Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 236 B. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 B geändert.

In der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden mit wenigen Ausnahmen alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs im Teilplan Art der Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dies gilt auch für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Egelseestraße 59 – 91, die bisher als Wohnbauflächen dargestellt waren.

Teilbereiche der Grundstücke Fl. Nr. 1740 und 1763 mit 1785/3 werden künftig als Wohnbaufläche dargestellt um eine Bebauung nach § 34 BauGB in erster und zweiter Reihe zu ermöglichen. Von einer Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung in dritter Reihe soll an dieser Stelle abgesehen werden, um die historisch-denkmalpflegerisch bedeutsamen Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei als

zusammenhängende innerstädtische Freifläche zu erhalten und somit auch für den Erwerbsgartenbau sowie für alternative Nutzungskonzepte des Urbanen Gartenbaus zu sichern.  
Im Teilplan Landschaftsplan wird der gesamte der Bereich als Fläche für den Erwerbsgartenbau sowie als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

## **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 der Flächennutzungsplan-Änderung für das Gebiet der Oberen Gärtnerei 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 im Stadtplanungsamt 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 Flächennutzungsplan-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. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

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. Öffentlichkeit**

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 während der Auslegung und Beteiligung eingegangenen Schreiben beziehen sich mit ihren Anregungen hauptsächlich auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren Nr. 236 B und führen zu keiner Änderung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung vom 11.11.2015

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

### **4. Empfehlung an den Stadtrat die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen und den Feststellungsbeschluss zu fassen.**

Der Bau- und Werkssenat empfiehlt dem Stadtrat die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen und die Änderung des Flächennutzungsplanes festzustellen.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat empfiehlt dem Stadtrat die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen 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 zu beschließen.
3. Der Bau- und Werkssenat empfiehlt dem Stadtrat die Änderung des Flächennutzungsplanes laut Plan des Stadtplanungsamtes vom 11.11.2015 sowie die Begründung vom 11.11.2015 zu beschließen.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	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

### Verteiler:

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<b>A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>				
1.	<b>Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg–Forchheim</b>	02.02.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anforderungen für Flächen für die Feuerwehr ergeben sich aus der Bayerischen Bauordnung, bzw. über die DIN 14090.</li> <li>– Zufahrten sind jederzeit für Rettungsdienst- und Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten.</li> <li>– Zufahrten sind ggf. zu beschildern.</li> <li>– Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung nach DVGW–Arbeitsblatt W 405. Löschwasserplanung und Beurteilung nach Richtwerten der Regelungen im DVGW–Arbeitsblatt W 331 für Hydranten.</li> <li>– Erhöhter Löschwasserbedarf für besondere Objekte ist zu ggf. zu berücksichtigen.</li> </ul>	– Kenntnisnahme; Keine Baurechte geplant
2.	<b>Stadtwerke Bamberg</b>	08.02.2016 15.03.2016	<p><u>Strom-, Gas- und Wasserversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Einwände gegen die Planung</li> </ul> <p><u>Wassergewinnung (Wasserversorgung der Freiflächen):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anfrage auf Einräumen besonderer Vergünstigungen beim Wasserpreis für die potentiellen Nutzer wird abgelehnt.</li> <li>– die Abgabe des Lebensmittels Trinkwasser ist an</li> </ul>	<p>– Kenntnisnahme;</p> <p>– Kenntnisnahme;</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>die allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V vom 20.06.1980) gebunden. Im Einklang mit der AVB Wasser V gibt es im Tarifgefüge eine Festlegung auf einen Grundpreis und einen Arbeitspreis. Der Grundpreis ist von der Größe des Nenndurchflusses des Zählers abhängig. Der Arbeitspreis ist der Abgabepreis pro m<sup>3</sup> Trinkwasser. Dieser ist für alle Kunden gleich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festlegung des Tarifgefüges erfolgt über den Wirtschaftsprüfer des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes.</li> <li>- Die Sparte Wasser arbeitet nicht als gewinnorientierter Bereich innerhalb der Stadtwerke.</li> <li>- Ebenso wie in den Sparten Strom und Gas gilt auch in der Sparte Wasser der Grundsatz der Diskriminierungsfreiheit. Andere Konditionen für bestimmte Abnehmer werden rechtlich als nicht vertretbar angesehen.</li> <li>- Es sind keine Versorgungsunternehmen bekannt, welche in der Sparte Wasser einzelnen Nutzergruppen gesonderte Konditionen anbieten.</li> </ul> <p><u>Glasfaseranbindung FTTX:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände gegen die Planung</li> </ul> <p><u>Straßenbeleuchtung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände gegen die Planung</li> <li>- Für Änderungen der bestehenden Straßenbeleuchtung sind die Stadtwerke Bamberg zuständig</li> </ul> <p><u>ÖPNV:</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände gegen die Planung</li> <li><u>Fernwärme Bamberg:</u></li> <li>- keine Einwände gegen die Planung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>
3.	<b>FB 6A Fachbereich Baurecht – Erschließung</b>	11.02.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei der sich im Bebauungsplan-Entwurf befindlichen öffentlichen Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) handelt es sich um eine gewidmete Ortsstraße.</li> <li>- Im Falle eines Ausbaus oder beitragsfähigen Erneuerung/Verbesserung der Plattengasse können diese Aufwendungen über Straßenausbaubeiträge refinanziert werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- kein Ausbau der Plattengasse geplant</li> </ul>
4.	<b>Pledoc</b>	16.02.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im angefragten Plangebiet sind keine verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>
5.	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen</b> (in Abstimmung mit Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Bamberg)	18.02.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verweis auf die Stellungnahme vom 26.03.2015:</li> <li><i>- Im Rahmen eines Besichtigungstermins wurden die derzeitigen Flächen in Augenschein genommen und mit mehreren Gärtnern deren künftige Entwicklungsperspektive besprochen.</i></li> <li><i>- Die Flächen der Oberen Gärtnerei sind nicht Bestandteil des Weltkulturerbes.</i></li> <li><i>- Eine erwerbsgärtnerische Nutzung erfolgt nur noch in sehr wenigen Betrieben, so im Betrieb Gütlein (wird altersbedingt in wenigen Jahren aufgeben), dem Betrieb Eichfelder und in reduziertem Umfang in</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Es handelt sich um historische Flächen des innerstädtischen Erwerbsgartenbaus im unter Ensembleschutz nach Art. 1 Abs. 3 DSchG stehenden Stadtdenkmalbereich und in der Pufferzone des Weltkulturerbes</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>der Gärtnerei Gertrud Leumer.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Der Rückgang der erwerbsgärtnerischen Nutzung im innerstädtischen Bereich hat in den letzten Jahrzehnten eine Vielzahl von Ursachen: geringe Flächenausstattung der Betriebe, unbefriedigende Er lössituation für gärtnerische Produkte, Wegfall der Gartenbauzentrale als Vermarkter, Flächen zu klein für zeitgemäßen Maschineneinsatz, teures Stadtwas ser für Bewässerung, Problematik im Wohnumfeld bei Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Erntearbeiten in den Morgen- und Abendstunden bzw. am Wo chenende.</i></li> <li><i>- Die Flächen der Oberen Gärtnerei sind aus arbeits wirtschaftlicher Sicht für im Erwerbsgartenbau ver bleibende Gärtner nicht interessant.</i></li> <li><i>- Wichtig für die Erwerbsbetriebe sind große, bewäs serbare Flächen.</i></li> <li><i>- Solche Flächen wurden in der Nordflur durch Sied lungsdruk und große Verkehrsvorhaben (ICE Trasse) immer weiter eingeschränkt.</i></li> <li><i>- In der Südflur wurden in den letzten Jahren in er heblichem Umfang gärtnerisch wertvolle Bereg nungsflächen trotz Widerstand der Gärtner und der Beratung von der Stadt aufgekauft, extensiviert und bewusst dem Erwerbsgartenbau entzogen.</i></li> <li><i>- Die im Planungskonzept angedachten Sonderfor men des Urbanen Gartenbaus könnten bei entspre chender Bereitschaft der Flächeneigentümer auf Teil flächen eine weitere aktive Nutzung ermöglichen.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Probleme und Anregungen werden von der Arbeitsgruppe „Urbaner Gartenbau“ in Zusam menarbeit mit der Verwaltung, der IG Bamberger Gärtner und anderen Nutzergruppen wie Transi tion Bamberg bereits behandelt und mögliche Lösungswege erarbeitet. Diese bedürfen jedoch der Bereitschaft der Eigentümerschaft zur Ko operation und Zusammenarbeit.</i></li> <li><i>- Kenntnisnahme; neben dem klassischen Er werbsgartenbau entstehen in Bamberg derzeit alternative Nutzungskonzepte für einen inner städtischen Gartenbau auch auf kleineren Flä chen (Selbsterntegarten, Interkultureller Garten, solidarische Landwirtschaft, etc.)</i></li> <li><i>- Kenntnisnahme; hierfür ist die planungsrecht liche Sicherung der Freiflächen eine Vorausset zung</i></li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>– Die geplante Freihaltung der Flächen von einer Bebauung wird keinen Beitrag zum Erhalt des innerstädtischen Erwerbsgartenbaues in Bamberg leisten, wie dies im Konzept der Stadt Bamberg unter Punkt 5 Ziele der Planung dargestellt ist</p>	<p>– Die Freihaltung von Bebauung ist Voraussetzung für eine gärtnerische Nutzung der Flächen in der Zukunft, sei es im klassischen Erwerbsgartenbau oder in alternativen Formen des urbanen Gartenbaus. An den Zielen der Planung wird festgehalten.</p>
6.	<b>Wirtschaftsförderung</b>	19.02.2016	– keine Einwände gegen das Verfahren	– Kenntnisnahme;
7.	<b>Bayernwerk</b>	22.02.2016	– keine Einwände gegen das Verfahren. Keine Versorgungsanlagen im Planungsgebiet vorhanden.	– Kenntnisnahme;
8.	<b>Tourismus &amp; Kongress Service</b>	22.02.2016	– keine Einwände gegen das Verfahren.	– Kenntnisnahme;
9.	<b>Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz</b>	02.03.2016	<p>– Seit 2004 zählen die Bemühungen der Stadt Bamberg den Erwerbsgartenbau zu erhalten zu den wesentlichen Zielsetzungen der Regionalkampagne von Stadt und Landkreis Bamberg „Region Bamberg – weil’s mich überzeugt!“. Auch ein Betrieb im Planungsgebiet zählt zu den aktuell 10 Mitgliedern (Gemüse-, Kräuter-, Zierpflanzenbaubetriebe) dieser Kampagne.</p> <p>– In Kooperation mit dem Zentrum Welterbe und der IG Bamberger Gärtner wird Unterstützung im Bereich Marketing/Öffentlichkeitsarbeit/Veranstaltungen angeboten.</p> <p>– Viele Gärtnerbetriebe erwarten eine Verschlechterung der Wettbewerbssituation. Es ist daher zu erwarten, dass die Anzahl der Betriebe weiterhin abnehmen wird.</p>	<p>– Kenntnisnahme;</p> <p>– Kenntnisnahme;</p> <p>– Kenntnisnahme;</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Erhalt bestehender Betriebe, die Neugründung von Erwerbsgärtnereien sowie alternative Nutzungskonzepte sind wichtige Faktoren zur Rekultivierung brachliegender Gärtnerflächen.</li> <li>- eine tatsächliche Nutzung der innerstädtischen Gärtnerflächen (Modellprojekt Selbsterntegarten) muss angestrebt werden. Ein „musealer Charakter“ der Flächen sei zu vermeiden.</li> <li>- Voraussetzung ist die Bereitschaft der Eigentümer/Gärtner das Land zur Verfügung zu stellen sowie die planungsrechtliche Sicherung der Flächen.</li> <li>- Eine öffentliche Erschließung der rückwärtigen Flächen über die Plattengasse ist im Bebauungsplan zu verankern.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; Ideenkonzepte und Anregungen wurden diskutiert, weitere Steuerung der Nutzung übersteigt die Möglichkeiten auf Ebene der Bauleitplanung</li>   <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li> </ul>
10.	<b>Zentrum Welterbe</b>	08.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Stellungnahme erfolgt ergänzend zur Stellungnahme vom 23.10.2015:</u></li> <li>- <i>Die geplante Sicherung der innerstädtischen Gärtnerflächen in der Oberen Gärtnerei wird durch das ZWB ausdrücklich begrüßt.</i></li> <li>- <i>Das Gebiet ist ein wesentliches Strukturelement des Stadtdenkmals, Teil der Gärtnerstadt, stadtbildprägend und befindet sich innerhalb der Pufferzone der Welterbe Stätte.</i></li> <li>- <i>Die Situation im Erwerbsgartenbau wurde in den letzten Jahrzehnten immer prekärer und führte zu einem dramatischen Rückgang von Haupterwerbsgärtnereien in Bamberg. - Teile der historischen</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Gärtnerstadt sind Bestandteil des Weltkulturerbes „Altstadt von Bamberg“.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Um den innerstädtischen Erwerbsgartenbau in Bamberg zu stärken, ist die Sicherung von Anbauflächen Grundvoraussetzung.</li> <li>- Ein besonderes Anliegen sollte die Erhaltung der charakteristischen, historischen Struktur – sprich die Ablesbarkeit der Kleinteiligkeit – sein.</li> </ul> <p><u>Stellungnahme vom 08.03.2016:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aus fachlicher Sicht des ZWB steht den aktuellen Planungen nichts entgegen.</li> <li>- Durch die Änderung des Geltungsbereichs befindet sich ein Teil des Gebiets innerhalb des Welterbebereichs, der größere Teil in der Pufferzone des Welt-erbes.</li> <li>- Die Zurückversetzung des Geltungsbereichs ermöglicht Bebauung in zweiter Reihe und die Auswei- sung zweier Bereiche an der Egelseestraße zum Wohngebiet lässt eine Komplettierung der Block- randbebauung zu. Dies wird für den Erhalt des Welt- erbestatus als unkritisch angesehen.</li> <li>- Das Bauen in zweiter Reihe ist aus Sicht des ZWB als gerade noch hinnehmbar anzusehen, von einer Bebauung in dritter Reihe sollte zum Schutz der his- torisch-denkmalpflegerisch bedeutsamen Gärtner- flächen als zusammenhängende innerstädtische Freifläche, und somit auch zur Sicherung des Er- werbsgartenbaus, abgesehen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diesem Ziel dient die mit der Bauleitplanung verfolgte planungsrechtliche Sicherung als Gar- tenbauflächen und die Freihaltung der Flächen von Bebauung</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Eine Bebauung in dritter Reihe wird durch die vorliegende Bauleitplanung weder im Rückbe- reich der Nürnberger Straße noch der Egelsee- straße ermöglicht. Eine Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs ist künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen und bietet die Möglichkeit einer Be- bauung in erster und zweiter Reihe.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke über zwei private Fußwege wird als sinnvoll erachtet. Den Anwohnern wird ermöglicht die Flächen für Dritte zugänglich zu machen, ohne dass diese über den straßenseitigen Grundstücksbereich gehen müssen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li> </ul>
11.	Immobilienmanagement	08.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich wird die geplante Ausweisung von zusammenhängenden Flächen für eine gärtnerische Nutzung begrüßt.</li> <li>- Bei einer Ausweisung der „Mistwege“ als private Fußwege mit Gehrechten für Anlieger und Pächter bestehen keine Möglichkeiten diese Rechte mittels Enteignungs- oder Zwangsbelastungsverfahren durchzusetzen. Hierzu wäre eine Festsetzung als öffentlicher Weg oder ein Privatweg mit Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit nötig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich. Eine öffentliche Zuwegung über die Plattengasse hinaus ist stadtplanerisch nicht gewollt.</li> </ul>
12.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	14.03.2016	<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bebauungsplan wird aus Sicht der Baudenkmalpflege und der städtebaulichen Denkmalpflege ausdrücklich unterstützt.</li> <li>- Die Planung sichert die erhaltenen innerstädtischen historischen Gärtnerflächen und lässt gewisse vertretbare Entwicklungsmöglichkeiten zu.</li> </ul> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es liegen Bodendenkmäler vor: Untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Siedlungsteile.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bitte um Ergänzung in der Begründung und innerhalb der Festsetzungen, auch wenn eine konkrete Überplanung eher ausgeschlossen werden soll.</li> <li>- Bodendenkmäler sind gem. Art 1 DSchG zu erhalten, der ungestörte Erhalt besitzt Priorität.</li> <li>- Bodeneingriffe sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken (weitere Beratung durch das Landesamt für Denkmalpflege möglich).</li> <li>- Bodeneingriffe jeder Art bedürfen der Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG (eigenständiges Erlaubnisverfahren - untere Denkmalschutzbehörde).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung dient der Sicherung der denkmalpflegerisch wertvollen Freiflächen für landwirtschaftliche, bzw. gärtnerische Nutzung. Bodeneingriffe sind daher nicht zu erwarten.</li> </ul>
13.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	14.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Einwände gegen das Verfahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>
14.	<b>Bamberger Süßholz Gesellschaft</b>	15.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wird weiterhin befürwortet.</li> <li>- Die Verkleinerung des Geltungsbereichs, somit die Bebaubarkeit in 1. und 2. Reihe wird kritisch gesehen. Es wird eine deutliche Verschlechterung zu Ungunsten des Allgemeinwohls - im Vergleich zum ersten Bebauungsplanentwurf - gesehen (Themen Urbaner Gartenbau, innerstädtisches denkmalgeschütztes Gärtnerland, Frischluftschneise).</li> <li>- Eine Schließung der Flächen unter Wegfall der privaten Mistwege würde es der Öffentlichkeit unmög-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtner-siedlung zu vervollständigen. In der Nachbarschaft entlang der Egelseestraße ist diese Struktur so vorhanden, daher ist es aus Sicht der Verwaltung (Abwägungsprozess) sinnvoll den Geltungsbereich so auszurichten, dass eine Bebauung entlang der Erschließungsstraßen in 1. und 2. Reihe künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein wird.</li> <li>- Die Durchführung der geplanten privaten Mistwege ist ohne die Bereitschaft der Eigentü-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>lich machen, die rückwärtigen Flächen zu bewirtschaften.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es besteht weiterhin Interesse, innerhalb der Oberen Gärtnerei Flächen zu bewirtschaften.</li> </ul>	<p>mer zur Umsetzung nicht möglich. Die Erschließung der rückwärtigen Gärten/Anbauflächen ist in der Regel bereits durch die Vorderhäuser gesichert (Durchfahrten).</p>
15.	<b>Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg</b>	17.03.2016	<p><u>Entwässerung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf das im B-Plan dargestellte Leitungsrecht für den städtischen Kanal von der Nürnberger Straße zur Egelseestraße kann nicht verzichtet werden. Es ist in diesem Umfang zu erhalten bzw. festzuschreiben.</li> <li>- In der Plattengasse befindet sich ein Mischwasserkanal. Im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1748 liegt der Kanal sehr nahe an der Grenze des Grundstücks und sollte dort mit einem Leitungsrecht (ab Kanalachse 5 m in Richtung Fl.-Nr. 1748) eingetragen werden.</li> </ul> <p><u>Entsorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einwände</li> </ul> <p><u>Verkehrliche Erschließung / Straßenbau:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einwände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Die Kanalleitungen werden durch Eintragung eines Leitungsrechts inklusive Schutzstreifen gesichert.</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>
16.	<b>Bayerischer Bauernverband</b>	17.03.2016	<p><u>- Verweis auf die Stellungnahme vom 31.03.2015:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Im Bereich der Oberen Gärtnerei wird nur noch in sehr wenigen Betrieben eine erwerbsgärtnerische Bewirtschaftung betrieben. Hier wird in den nächsten Jahren eine Aufgabe der gärtnerischen Nutzung erfolgen.</i></li> <li>- <i>Die gärtnerische Nutzung ist aufgrund verschiedener Ursachen (Probleme beim Pflanzenschutz, teu-</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>rem Stadtwasser usw.) stark zurückgegangen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Wichtig für zukünftige Betriebe im Erwerbsgartenbau sind große bewässerbare Flächen (bezahlbares Wasser), solche wurden aber in den vergangenen Jahren durch Herauskaufen dem Gemüsebau entzogen.</i></li> <li>- <i>Nach Auffassung des Verbandes und nach Rücksprache mit einigen Eigentümern wird auch eine geplante Freihaltung von einer Bebauung nicht zum Erhalt eines innerstädtischen Erwerbsgartenbaues in der Stadt Bamberg beitragen.</i></li> </ul> <p><i>- Das Konzept der Stadt Bamberg unter Punkt 5 „Ziele der Planung“ wird abgelehnt.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsrechtliche Definition der historisch gärtnerisch genutzten Flächen als landwirtschaftliche Flächen ist eine wesentliche Voraussetzung für die Fortführung jeglicher gärtnerischer Nutzungen. Alternative Nutzungskonzepte des Urbanen Gartenbaus (Selbsterntegarten, solidarische Landwirtschaft, interkultureller Garten, etc.) sind in Bamberg am Entstehen, bzw. sind schon etabliert. Einige Vereinigungen suchen aktuell nach Erweiterungsflächen innerhalb des Stadtgebiets.</li> <li>- Kenntnisnahme; an den Zielen der Planung wird festgehalten</li> </ul>
17.	<b>Regierung von Oberfranken</b>	21.03.2016	- Keine Einwände gegen die Planungen	- Kenntnisnahme;
18.	<b>Bauordnungsamt/ Denkmalpflege</b>	23.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadt- denkmals (Art. 1 Abs. 3 DSchG), Einzelbaudenkmäler sind nicht vorhanden</li> <li>- Die Planung dient dem Schutz der innerstädtischen Gärtnerflächen als wesentliches Element des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles Stadt- denkmals Bamberg und gleichzeitig dem Erhalt und der planungsrechtlichen Sicherung des Weltkulturerbes</li> </ul>	- Kenntnisnahme;

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bamberg (Freihaltung der Freiflächen von zukünftiger Bebauung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung wird aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ausdrücklich begrüßt</li> <li>- archäologische Belange werden in den textlichen Festsetzungen ausreichend berücksichtigt.</li> </ul>	
<b>B. Eigentümer</b>				
1.	Bürger A	25.01.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die unterzeichnende Gemeinschaft der Eigentümer (über ¾ der Fläche) ist mit dem angekündigten Bauverbot nicht einverstanden.</li> <li>- Forderung nach Ermöglichung von Wohnbebauung auf den Eigentumsflächen.</li> <li>- Schon in der frühzeitigen Beteiligung wurde ausdrücklich und schriftlich die Forderung nach Baurecht kundgetan.</li> <li>- Weitere Eigentümer haben Widerstand angekündigt oder stehen bereits mit Rechtsbeistand im Kontakt zur Verwaltung.</li> <li>- Keine rentable landwirtschaftliche Tätigkeit auf den Grundstücken möglich.</li> </ul> <p>- Keiner der Unterzeichnenden beabsichtigt land-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Der Forderung nach Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücke (historische Freiflächen) kann nicht entsprochen werden. Eine Bebaubarkeit entlang der Nürnberger Straße und Egelseestraße in erster und zweiter Reihe (beurteilt nach § 34 BauGB) ist nunmehr durchgängig gegeben.</li> <li>- zum Schutz der historischen Gärtnerflächen sieht die Bauleitplanung eine Freihaltung der Flächen von Bebauung vor. Die Sicherung des innerstädtischen Erwerbsgartenbaus ist ein Ziel dieser Planung. Alternative Nutzungskonzepte (Selbsterntegarten, solidarische Landwirtschaft, etc.) sind mit den betroffenen Eigentümern diskutiert worden und wären auf den Flächen möglich.</li> <li>- oberstes städtebauliches Ziel der Bauleitpla-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>wirtschaftliche Flächen im Planungsgebiet zu pachten oder zu verpachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forderung die geplante Freihaltung des Gebietes aufzugeben und eine Bebauung mindestens bis 3. Reihe auf den eigenen Grundstücken zu ermöglichen.</li> <li>- Daher kein Bedarf an geplanten „Mistwegen“ für die weder öffentlicher Grund noch eine Finanzierung der Stadt vorgesehen sind.</li> </ul>	<p>nung ist es, die historischen, stadt-denkmalspflegerisch wertvollen Freiflächen der Oberen Gärtnerei planungsrechtlich als Gartenbaufläche zu sichern und damit langfristig von Bebauung freizuhalten. Eine Bebaubarkeit der Flächen in dritter Reihe ist nicht mit den genannten Belangen vereinbar. Stadtklimatische Belange (Erhalt der Grünverbindung gemäß Landschaftsplan) unterstreichen dies noch zusätzlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li> </ul>
2.	Bürger B	04.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Planungsgebiet gibt es ab 2017 nur noch einen Betrieb im nebenberuflichen Erwerbsgartenbau.</li> <li>- eine erwerbsmäßige Nutzung ist durch kleingliedrige Flächenstruktur und beengte Zufahrtmöglichkeiten für moderne Maschinen nicht mehr möglich.</li> <li>- für eine Nutzung im „Urbanen Gartenbau“ besteht keine Möglichkeit Pächtern den Zutritt zu den Flächen zu verschaffen.</li> <li>- Es besteht keine Möglichkeit Wasser zu entnehmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung von Gartenbauflächen. Eine Nutzung muss nicht unbedingt erwerbsmäßig erfolgen, sondern kann auch in alternativen Formen stattfinden.</li> <li>- Als eine mögliche rückwärtige Erschließung wurde von Seiten der Verwaltung ein privates Wegerecht („Mistweg“) vorgeschlagen. Dies wurde von den betroffenen Eigentümern abgelehnt. Eine Zugänglichkeit der Grundstücke ist über die an den Straßen liegenden Grundstücksbereichen gegeben.</li> <li>- Der Vorschlag der Verwaltung, innerhalb des</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>men, zudem fehlen sanitäre Anlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir verwehren uns dagegen, fremden Personen Zutritt über unsere Grundstücke/Hofeinfahrt zu gewähren. Auch verwehren wir uns gegen die Versorgung mit Wasser bzw. sanitären Anlagen über unser Grundstück.</li>   <li>- Die Errichtung eines Mistweges wird strikt abgelehnt. Man ist nicht gewillt etwaige Gebühren für eine Erschließung zu entrichten.</li>   <li>- Parkplatzsituation entlang der Nürnberger Straße, Egelseestraße bereits sehr angespannt, zusätzliche Nutzer müssten ihre Fahrzeuge auch entsprechend abstellen können. Eine Zufahrt durch die Plattengasse wird als problematisch angesehen. Das Rangieren und Zurückfahren dürfte sich als schwierig herausstellen.</li>   <li>- weiterhin wird für derart große Grünflächen innerhalb der Stadt langfristig kein Bedarf gesehen. Schrebergartenanlagen suchen Pächter.</li> </ul>	<p>geplanten privaten Wegerechts zur Wasserversorgung ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu etablieren ist auf keine Zustimmung gestoßen. Es besteht weiterhin die Möglichkeit durch private Brunnenbohrung eine Wasserversorgung mit Grundwasser zu gewährleisten. Auch eine Wasserversorgung über die bestehenden Anwesen ist wie bisher möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li>   <li>- Es ist keine öffentliche Erschließung der Gartenbauflächen über die Plattengasse hinaus vorgesehen. Eine Notwendigkeit hierzu wird nicht gesehen.</li>   <li>- der Erhalt von stadthistorisch und stadtklimatisch bedeutsamen innerstädtischen Grünflächen wird auf Ebene der Raumplanung und Flächennutzungsplanung der Stadt als äußerst wichtig angesehen. Das Stadtentwicklungskonzept (SEK) aus dem Jahr 2011 räumt dem Aus- und Aufbau attraktiver Grünverbindungen in der Stadt (vornehmlich in Ost-West-Richtung) einen wichtigen Stellenwert ein. Dies gilt es auch in der Bauleitplanung zu verfolgen.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Nicht einverstanden mit dem Verbot, Einfriedungen zu errichten. In der Vergangenheit existierten bereits etliche Grenzzäune (Fundamente noch vorhanden). Zäune wurden nicht mehr erneuert, die Eigentümer respektieren die Grenzen gegenseitig.</p> <p>- Es muss den Grundstückseigentümern überlassen werden, ihre Privatsphäre zu schützen. Ggf. mit blickdichten Zäunen/Mauern. Nach § 903 BGB gilt „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.“</p> <p>Die Stadt kann mit ihrem Konzept nicht sicherstellen, dass die Achtung vor der Grundstücksgrenze durch fremde Nutzer gewahrt wird. Es ist zu befürchten, dass die geplante Öffnung Diebstähle, Verunreinigungen, freilaufende Hunde oder nächtlichen Lärm nach sich zieht.</p>	<p>Die Flächen bleiben weiterhin in privater Hand, die Anlage von Schrebertärten ist nicht beabsichtigt.</p> <p>- zum Erhalt der historischen Struktur der Gärtnerflächen ist es aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zielführend, die offenen Grünflächen durch Einfriedungen zu zerteilen. Die Offenheit der Freiflächen soll gewahrt werden.</p> <p>Die Flächen bleiben weiterhin in privater Hand und erfahren keine öffentliche Erschließung.</p> <p>- Die Befugnisse des Eigentümers (§ 903 BGB) finden ihre Grenzen in Art 14 Abs. 2 des Grundgesetzes, dort heißt es „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Es ist nicht Ziel der Planung den Eigentümern deren Eigentumsrecht streitig zu machen, es wird lediglich angestrebt, die bereits im Flächennutzungsplan als Grünflächen definierten rückwärtigen Bereiche planungsrechtlich für gartenbauliche Nutzung, sei es als Erwerbsgartenbau oder in alternativen Formen zu sichern.</p> <p>-Die Planung sah und sieht keine öffentliche Erschließung über die Plattengasse hinaus vor. - Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bei einem Gespräch im Stadtplanungsamt am 21.01.16 wurde versichert, dass alles ruhig ablaufen solle und keine Festlichkeiten in den Gärten stattfinden sollten. Im Rahmen der öffentlichen Infoveranstaltung am 26.01.16 wurde die Möglichkeit, ein öffentliches Café im Planungsgebiet zu errichten angesprochen. Dies dürfte durch seine Gästefrequenz viele Fremde/vermehrt Unruhe/neugieriges Umherlaufen mit sich bringen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewächshäuser sind auf max. 50 % der Grundstücksfläche beschränkt - Das Gewächshaus auf dem Grundstück besteht seit mind. 40 Jahren und dürfte unter Bestandsschutz stehen.</li> <li>- Für eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke wird eine Verschiebung der Bebauungsgrenze nach hinten gefordert. Eine Bebauung der bereits versiegelten Flächen (Gewächshäuser) bis in dritter Reihe soll ermöglicht werden.</li> <li>- Es ist denkbar, dass das eigene Grundstück später für Wohnbebauung der Kinder oder Enkel genutzt wird.</li> <li>- Bereits durch Garagen bebaute Grundstücke werden überplant, diese Bebauung stellt eine nicht-gärtnerische Nutzung dar. Ein derartiges Nutzungsrecht sollte für alle Grundstückseigentümer gleich-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung wurde die Idee, ein Gärtnercafé zu etablieren thematisiert. Eine solche Möglichkeit ist im Einzelfall zu prüfen, jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 236 B innerhalb seines Geltungsbereichs nicht denkbar. In den anschließenden Bereichen zu der den Straßen hin, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, sind solche Nutzungen möglich.</li> <li>- Bestandsschutz bleibt bestehen</li> <li>- einer Bebauung in dritter Reihe kann nicht entsprochen werden. Bereits durch Gewächshäuser versiegelte Flächen werden weiterhin für diese Nutzung freigegeben. Gewächshäuser dienen der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Erzeugung von Gütern. Dies ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans 236 B weiterhin möglich.</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Die bereits errichteten Garagenanlagen stehen unter Bestandsschutz. Es ist somit eine Ertüchtigung oder Instandsetzung der Anlagen möglich. Eine flächenmäßige Erweiterung ist dagegen</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ermaßen gelten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die angedachte Nutzung ist de facto eine Wertminderung der Grundstücke. Dies mindert auch die Lebensqualität der Anwohner. Es ist vorstellbar, dass die Stadt die betroffenen Eigentümer angemessen finanziell entschädigen kann und wird.</li> </ul>	<p>nicht zulässig, da dies der planerischen Ziele zuwider laufen würde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei den vom Bebauungsplan 236 B überplanten Flächen handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereichsflächen und damit nicht um Wohnbauflächen. Eine Wertminderung kann daher nicht ausgelöst werden.</li> </ul>
3.	Bürger C	08.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forderung nach Bebauung in mind. dritter Reihe</li>   <li>- geplanter „Mistweg“ wird abgelehnt.</li>   <li>- Weiter sollen Grundstücke für eigene Nutzung erhalten bleiben.</li>   <li>- Zuschuss zur Bewässerung der Grundstücke würde begrüßt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- oberstes städtebauliches Ziel der Bauleitplanung ist es, die historischen, stadtdenkmalpflegerisch wertvollen Freiflächen der Oberen Gärtnerei planungsrechtlich als Gartenbaufläche zu sichern und damit langfristig von Bebauung freizuhalten. Eine Bebaubarkeit der Flächen in dritter Reihe ist nicht mit den genannten Belangen vereinbar. Stadtklimatische Belange (Erhalt der Grünverbindung gemäß Landschaftsplan) unterstreichen dies noch zusätzlich.</li> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li> <li>- Die Grundstücke bleiben weiter in privater Hand, eine öffentliche Erschließung erfolgt nicht.</li> <li>- Kenntnisnahme; eine unterschiedliche Berechnung von Wasserpreisen ist lt. Stadtwerke Bamberg nicht möglich.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
4.	Bürger D	10.03.2016	<p>Einwendungen zum Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen sind nicht Teil des Welterbes. Deshalb ist die Begründung nicht nachvollziehbar, warum ggf. der Welterbetitel entzogen werden könnte, wenn die Gärtnerflächen nicht von einer Bebauung freigehalten werden.</li>   <li>- Es soll urbaner Gartenbau betrieben werden. Es wird auf einen Bedarf an Klein- bzw. Schrebergärten hingewiesen, dieser ist nicht vorhanden. Bamberger Kleingartenanlagen haben keine Wartezeiten mehr.</li>   <li>- faktisch Enteignung durch Wertminderung der Grundstücke auf ca. 10 v. H. durch Umwidmung zum Gartenland. Möglichkeiten der Entschädigung?</li>   <li>- Nutzung eigener städtischer Grundstücke für Urbanen Gartenbau (z.B. Glaskontorgelände)?</li>   <li>- Einem im neuen Entwurf eingezeichneten „Mistweg“ wird nicht zugestimmt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; Die Flächen liegen im unter Ensembleschutz nach Art. 1 Abs. 3 DSchG stehenden Stadtdenkmalbereich und innerhalb der Pufferzone des Weltkulturerbes. Es handelt sich aus denkmalpflegerischer und stadtplanerischer Sicht um sehr bedeutsame Flächen der historischen Stadtentwicklung.</li>   <li>- Konzepte des Urbanen Gartenbaus unterscheiden sich in der Nutzung und Durchführung stark von Klein- bzw. Schrebergärten. Auf eine Entwicklung, beziehungsweise auf einen Bedarf an Klein- und Schrebergärten wird nicht hingewiesen. Dieser Aspekt ist nicht Ziel der Planung.</li>   <li>- Bei den vom Bebauungsplan 236 B überplanten Flächen handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereichsflächen und damit nicht um Wohnbauflächen. Eine Wertminderung kann daher nicht ausgelöst werden.</li>   <li>- Andere innerstädtische Flächen wie z.B. das ehemalige Glaskontorgelände haben nicht die hohe historische und damit denkmalpflegerische Wertigkeit wie die Freiflächen der „Oberen Gärtnererei“.</li>   <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wer ist verantwortlich für die urban genutzten Grundstücksflächen</li>   <li>- Einsetzung der alten Baulinien vor der Veränderungssperre als zufriedenstellende Lösung.</li> </ul>	<p>diese privaten Fußwege möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für die Nutzungskonzepte des urbanen Gartenbaus ist jeder Eigentümer selbst verantwortlich, solange dieser es in Erwägung zieht seine Grundstücksflächen für interessierte Nutzergruppen zur Verfügung zu stellen. Weiterhin ist außerhalb von Nutzungskonzepten des Urbanen Gartenbaus eine private Nutzung der Grünflächen möglich.</li>   <li>- Die Beibehaltung der alten Baulinien widerspricht den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen, sie sind als überholt anzusehen, in Teilen bereits überplant und werden in einem eigenen Verfahren aufgehoben.</li> </ul>
5.	Bürger E	15.03.2016	<p><u>Es wird auf die Stellungnahme vom 11.06.2015 verwiesen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>der vorliegende B-Plan wird begrüßt</i></li> <li>- <i>Vor 21 Jahren Wiederbelebung der brachliegenden elterlichen Gärtnerei und Spezialisierung auf Verkauf von biologisch produzierten Topfkräutern und veredelten Biokräutern.</i></li> <li>- <i>Schon damals Bewusstsein, dass der konventionelle Gemüsebau (ohne Direktvermarktung) auf kleinteiligen Gärtnerflächen sehr schwer wirtschaftlich zu betreiben ist.</i></li> <li>- <i>Betriebsstruktur: Erzeugen einer großen Vielfalt in relativ kleinen Mengen, Ökoqualität und zu 95 % Direktvermarktung; Aufklärung und Beratung der</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Kunden; Gruppenführungen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Jährlich mehrere tausend Besucher in der Gärtnerei und dem angeschlossenen Schaukräutergarten.</i></li> <li><i>- hohes Ansehen des Betriebs bei regionalen und überregionalen Kunden/Gartenfreunden u.a. durch Presse und Fernsehbeiträge.</i></li> <li><i>- Vergrößerung auf ca. 1500 m<sup>2</sup> Nachbargrundstück aufgrund des guten Wachstums (Pacht) vor 10 Jahren.</i></li> <li><i>- Bedarf an weiteren Flächen zur Betriebserweiterung</i></li> <li><i>- Konkretisierung der Erweiterung aktuell unmöglich durch Planungsunsicherheit und Baulandspekulation einiger Eigentümer</i></li> <li><i>- Existenzgefährdung des Betriebs durch Ermöglichung von Bebauung</i></li> <li><i>- Gefährdung der acht Saisonarbeitsplätze</i></li> <li><i>- Hoffnung auf Beibehaltung der Planung</i></li> <li><i>- Schutz der letzten, seit 500 Jahren historisch gewachsenen Gärtnerflächen vor monetären Einzelinteressen</i></li> <li><i>- Angebot zur Betriebsbesichtigung für Stadtverwaltung und Stadtrat.</i></li> </ul> <p><u>Stellungnahme vom 15.03.2016</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- die Grenzziehung der ursprünglichen Planung bis hin zur Egelseestraße wäre wesentlich mehr dem Allgemeinwohl zugutegekommen.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Bauleitplanverfahren dient der planungsrechtlichen Sicherung der Freiflächen als Gartenbauflächen.</li> <li>- eine Bebauung der Flächen wird nicht ermöglicht.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die geänderte Grenzziehung des Geltungsbereichs beruht auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller Eigentümer. Entlang der Egelseestraße sollen somit künftig Grundstücke in erster und zweiter Reihe gemäß § 34 BauGB bebaut werden können. Diese Grundstücke waren bisher durch alte Baulinienpläne überplant. Diese</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- geplante „Mistwege“ müssen an den Grenzen zur Nachbarschaft eingezäunt werden; Am Eingang muss ein Tor nur für Berechtigte errichtet werden.</li>   <li>- bei Nichteinigung der Eigentümer bezüglich einer Umsetzung der rückwärtigen Erschließung muss entlang der Egelseestraße bei Baugenehmigung sicher gestellt werden, dass ein Zugang zu den Gärten weiterhin möglich ist</li> <li>- Bei Umsetzung eines Fußweges ist Flächenersatz angrenzend an bereits genutzte Grundstücke nötig.</li> <li>- es besteht weiterhin Bedarf an weiteren Flächen zur Betriebserweiterung (wäre dankbar über Vermittlung/Hilfestellung von seitens der Stadt).</li> </ul>	<p>werden in einem eigenen Verfahren aufgehoben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li> <li>- Die Zugänglichkeit der rückwärtigen Flächen ist durch die an der Straße liegenden Grundstücksbereiche weiterhin möglich und Sache der Grundstücksbesitzer.</li> </ul> <p>- Kenntnisnahme;</p>
6.	Bürger F	15.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzept wird grundsätzlich gut geheißen (kultureller, städtebaulicher und stadtklimatischer Wert der betreffenden Flächen)</li> <li>- Nicht einverstanden mit der Möglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe, Verbauung der Sichtachsen von der Egelseestraße in das Gebiet.</li> <li>- Die Flächen (seit Jahrhunderten Gärtnerland) verdienen es weiterhin unbebaut zu bleiben.</li> <li>- Grundsatz „Gemeinnutz geht vor Eigennutz“ in Hinblick auf bauwillige Eigentümer - nachfolgende Generationen sollten die Möglichkeit haben, die weltweit einmalige Situation von Gartenbau inner-</li> </ul>	<p>- Kenntnisnahme;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die geänderte Grenzziehung des Geltungsbereichs beruht auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller Eigentümer. Entlang der Egelseestraße sollen somit künftig Grundstücke in erster und zweiter Reihe gemäß § 34 BauGB bebaut werden können. Diese Grundstücke waren bisher durch alte Baulinienpläne überplant. Diese werden im Parallelverfahren aufgehoben.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>halb eines städtischen Ensembles zu erleben.</p> <p><u>Forderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geltungsbereich entsprechend dem Konzept vom 21.01.2015 (alle heute unbebaute Flächen umfassend). Nur so bleiben die unbebauten Gärtnerflächen und das Kulturdenkmal erhalten.</li> </ul> <p>Die so gesicherten Sichtachsen gewährleisten einen Einblick in den historisch gewachsenen urbanen Gartenbau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Falls Bebauung entlang der Egelseestraße zugelassen wird, dann nur in erster Reihe. Die Erschließung der inneren Flächen durch „Mistwege“ ist zu gewährleisten (auch hier Sichtachsen beachten).</li> <li>- alle „Mistwege“ (auch für die Nutzung mit Traktoren geeignet) sind zu realisieren. Nur so lässt sich eine zukunftsweisende und bürgerfreundliche Nutzung gewährleisten (ähnlich dem Beispiel Selbsterngarten von „Transition Bamberg“ in der Nordflur)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; der Geltungsbereich wurde entsprechend der oben genannten Gründe angepasst. An der Planung wird festgehalten.</li> <li>- Ein Einblick in die historischen Strukturen ist von der öffentlichen Plattengasse gewährleistet.</li> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li> </ul>
7.	Bürger G	15.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs über die eigene Grundstücksgrenze wird abgelehnt.</li> <li>- In die Veränderungssperre fallen bereits bestehende und baurechtlich genehmigte Nebengebäude. Veränderungsmöglichkeiten bei Sanierungsbedarf werden durch Ausweisung als Fläche für den Urbanen Gartenbau genommen.</li> <li>- Eine Ausweisung als Flächen der Landwirtschaft/Urbaner Gartenbau wird strikt abgelehnt.</li> <li>- Eigenes Grundstück wird als Grünfläche/privater Garten genutzt. Dies ist langfristig so gedacht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Unter Bestandschutz stehende Gebäude/Nebengebäude/bauliche Anlagen dürfen bei Sanierungsbedarf ertüchtigt werden. Eine Erweiterung ist hingegen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig.</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen eine private Nutzung der Garten-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Ein Geräteschuppen (max. 16m x 2m) muss möglich sein.	grundstücke nicht aus. Für Nebenanlagen wird festgesetzt, dass je 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Nebengebäude (Geräteschuppen) mit einer max. Grundfläche von 6 m <sup>2</sup> /max. Höhe von 2,5 m zulässig ist.
8.	Bürger H	15.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht einverstanden mit dem Bebauungsverbot für die eigenen Grundstücke. Die Stadt wird aufgefordert eine spätere Wohnbebauung auf dem Eigentum zu ermöglichen.</li> <li>- Eine solche Bebauung kann in umweltverträglicher, landschaftsangepasster Form in niedriger Höhe mit viel Grünland und Privatgärten möglich sein (→ gutes Einfügen in die Weltkulturerbestadt Bamberg)</li> <li>- keine Bedarf an Mistwegen und Verpachtung von eigenen Flächen für landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- das Grundstück wird seit Jahren durch einen Kindergarten genutzt (Nutzung kann so weiterhin bestehen). Eine Durchwegung erschwert die Aufsicht und die Arbeit mit den Kindern wird gestört.</li> <li>- Das eigene Grundstück soll von einer späteren mit dem Stadtbild verträglichen Bebauung nicht ausgeschlossen sein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Eine künftige Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht mit den städtebaulichen Zielen vereinbar. Eine Bebauung entlang der Nürnberger Straße und Egelseestraße in erster und zweiter Reihe ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.</li> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li> <li>- siehe oben</li> </ul>
9.	Bürger I	16.03.2016	- dem Nutzungsverbot und somit einer drastischen Wertminderung der Grundstücke durch den Bebauungsplan wird widersprochen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei den vom Bebauungsplan 236 B überplanten Flächen handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereichsflächen und damit nicht um Wohnbauflächen. Eine Wertminderung kann daher nicht ausgelöst werden.</li> <li>Die bisher mögliche Nutzung als auch die Nut-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><u>Wohnbebauung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- es wird auf den eigenen Flächen akut Wohnbebauung für den Eigenbedarf benötigt - Bauantrag muss bisher aufgrund der erneuten Veränderungssperre weiterhin zurückgestellt werden</li> <li>- Eine Wohnbebauung entspricht der charakteristischen städtebaulichen Struktur (ein Nebeneinander von Wohn- und Freiflächen)</li> <li>- Die Schutzwürdigkeit der „historischdenkmalpflegerisch bedeutsamen Gärtnerflächen“ mit typischer Parzellenstruktur trifft nur auf Bereiche südlich der Plattengasse zu. Die meisten Flurnummern sind nicht mehr als Hausgärten erkennbar.</li> </ul> <p><u>Nicht durchführbare Grenzziehung und Mistwege</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Planentwurf vom 11.11.2015 durchschneidet insbesondere mit der Grenzziehung bestehende Frühbeetanlagen zwischen den Glashäusern.</li> <li>- Die vorgesehenen Mistwege werden abgelehnt.</li> </ul> <p><u>Landwirtschaftliche Nutzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gärtnerische Nutzung 2005 auf den eigenen Flä-</li> </ul>	<p>zung als Gartenbaufläche (privat genutzt, im erwerbsmäßigen Gartenbau, aber auch alternative Konzepte des Urbanen Gartenbaus) werden planungsrechtlich gesichert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die städtebauliche Struktur, welche sich in der Oberen Gärtnerei ablesen lässt, definiert sich durch die Bebauung in Form von Wohngebäuden in erster Reihe, daran anschließend entstanden gartenbaulich/landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude. Der rückwärtige Bereich der historischen Grundstücke ist durch offene, gärtnerische Anbaufläche charakterisiert. Eine Bebauung der Freiflächen widerspricht diesem Charakter.</li> <li>- Die Grenzziehung des Geltungsbereichs wurde in einigen Bereichen angepasst.</li> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li> </ul> <p>- Kenntnisnahme;</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>chen eingestellt. Keine rentable Landwirtschaft auf den Grundstücken mehr möglich (Verweis auf Gespräche und Stellungnahme vom 16.06.2015).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausdrückliche Bestätigung der Nutzungsproblematik durch Stellungnahmen (Bauernverband, Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten) sowie durch alle Anlieger und Stadträte im Bau- und Werksenat, die einen landwirtschaftlichen Betrieb im Vollerwerb führen bzw. führten.</li> <li>- Das Nutzungskonzept „Erwerbsgartenbau und Urbaner Gartenbau“ ist seit 2009 in Bearbeitung. Das in der Abwägung durch das Stadtplanungsamt angekündigte alternative Nutzungskonzept hat weder konkrete Konzepte noch praktische Ergebnisse vorzuweisen.</li> <li>- Die einzige erlaubte Nutzung besteht in einer erwerbsgärtnerischen Nutzung. Diese ist nicht finanzierbar oder überhaupt nachhaltig durchführbar.</li> </ul> <p>Folglich eine Herabstufung der Grundstücke und eine Entwertung des Eigentums, ohne Vorherrschen eines übergeordneten öffentlichen Interesses.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Nutzungskonzepte des Urbanen Gartenbaus sind bis heute in verschiedenen Ausprägungen erfolgreich umgesetzt worden. Weiteres Wachstum und weiterer Flächenbedarf dieser Nutzungen ist ersichtlich. Selbsterntegarten, solidarische Landwirtschaft, interkultureller Garten, der Süßholzanbau sind in diesem Zusammenhang zu nennen.</li> <li>- die erwerbsgärtnerische Nutzung wurde zur Sicherung des innerstädtischen Erwerbsgartenbaus festgesetzt. Daneben sind alternative Nutzungen des „Urbanen Gartenbaus“ zulässig. Weiterhin ist auch eine private Nutzung der Grünflächen möglich.</li> <li>- Bei den vom Bebauungsplan 236 B überplanten Flächen handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereichsflächen und damit nicht um Wohnbauflächen. Eine Wertminderung kann daher nicht ausgelöst werden.</li> <li>- der Sicherung der historischen Freiflächen, die innerhalb des nach Art. 1 Abs. 3 DSchG geschützten Stadtdenkmals liegen, steht ein aus-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die dauerhafte Nutzung der Grundstücke als Grünfläche, wird die Chance gesehen, eine verträgliche Bebauung entstehen zu lassen und mehr Anwohner anzusiedeln, die sich um die Flächen kümmern.</li> </ul>	<p>geprägtes übergeordnetes öffentliches Interesse vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücke ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (historische, klimatische Belange) nicht zielführend und wird abgelehnt. An der Planung, die Flächen für gärtnerische Nutzung zu sichern wird festgehalten.</li> </ul>
10.	Bürger J	16.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beidseits entlang der Plattengasse befinden sich zahlreiche genehmigte Wohngebäude. Antrag auf Vorbescheid, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines eingeschossigen Wohngebäudes auf der südlichen Teilfläche des Grundstücks (im FNP der Stadt Bamberg als Wohnbaufläche dargestellt) festgestellt zu erhalten.</li> <li>- Gegen die Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche für das Grundstück, bestehen erhebliche Bedenken:</li> </ul> <p><b><u>1. Verstoß gegen Raumordnungsrecht</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die künftige Freihaltung der Flächen von Wohnbebauung im Innenstadtbereich verstößt gegen die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern vom 01.09.2013. Die Flächen sollten jedenfalls teilweise für Wohnungsbau genutzt werden.</li> <li>- Ziel und Grundsatz des Raumordnungsrechts ist es, Flächen in Innenstadtlage nachzuverdichten um Flächenfraß im Außenbereich zu vermeiden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul> <p>- 1. Die Verwaltung sieht die Ziele des Raumordnungsrechts gerade auch in der Stadtentwicklung im Innenbereich als Grundlage und Leitbild für die städtebaulichen Planungen. Eine flächensparende Ausweisung von Bauflächen wird im Rahmen der Bauleitplanung besonders berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei den betroffenen innerstädtischen Freiflächen in der Oberen Gärtnerei handelt es sich jedoch um stadthistorisch wertvolle Gärtnerflächen, die einen Außenbereich im Innenbereich</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>LEP 2013 Ziff. 3.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Flächensparen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.</li> <li>- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</li> </ul> </li> <li>- <b>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</li> </ul> </li> </ul> <p>LEP 2013 Ziff. 3.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und</li> </ul>	<p>darstellen. Diese Flächen sind besonders schützenswert und kommen für eine innerstädtische Nachverdichtung nicht in Betracht. Im Gegenteil sind diese Flächen gerade aufgrund ihrer Größe und Offenheit, ihres historischen Wertes und ihrem positiven Effekt für die Stadt (Frischlufschneise, Grünverbindung, siehe Stadtentwicklungskonzept) von Bebauung freizuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten wird im Falle der Oberen Gärtnerei aufgrund stadtdenkmalpflegerischer Belange gerade keine Bebauung der Freiflächen angestrebt. Diese sind von Bebauung freizuhalten.</li> <li>- Innenentwicklung vor Außenentwicklung findet in der Stadt Bamberg auf Ebene der Bauleitplanung seit jeher besonderer Beachtung. Eine Ausweisung historisch gewachsener Gärtnerflächen in der dem Stadtdenkmal zugehörigen Gärtnerstadt als Bauland ist jedoch nicht städtebauliches Ziel und ist mit stadtdenkmalpflegerischen, stadtgeschichtlichen und stadtklimatischen Belangen nicht vereinbar.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig. (...) Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Baulandreserven und Brachflächen der Oberen Gärtnerei (vgl. Baulinienplan 1920 und FNP) sind zu einer Nachverdichtung der Wohnnutzung zuzuführen.</li> <li>- Potenziale der Innenentwicklung liegen vor, da die Eigentümer auf eine Verwirklichung von Wohnnutzung gerichtet sind.</li> <li>- Parkanlage und sonstige Grünflächen stehen bereits ausreichend zur Verfügung.</li> <li>- wenn große innerstädtische Brachflächen nicht baulich genutzt werden widerspricht das also diametral den Zielen und Grundsätzen des LEPs und der Raumordnung.</li> <li>- Die Stadt Bamberg ist somit gezwungen, notwendigen Wohnraum im Außenbereich zu schaffen und so dem sogenannten Flächenfraß Vorschub zu leis-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wie angemerkt sind Flächen, die Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, keine geeigneten Potenzialflächen für eine Innenentwicklung. Dies trifft besonders auf die historisch gewachsenen Freiflächen zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße zu. Diese sind stadtbildprägend und vermitteln die historischen Strukturen der Gärtnerstadt in Bamberg, die neben Berg- und Inselstadt einen elementaren Bestandteil des UNESCO-Welterbes darstellt.</li> <li>- Bei den Flächen der Oberen Gärtnerei handelt es sich nicht um Baulandreserven oder Brachflächen, sondern um Außenbereichsflächen im Innenbereich, die aufgrund ihrer bisherigen Nutzung als Gärtnerflächen dauerhaft gesichert werden.</li> <li>- ein ausreichendes Vorhandensein von Grünflächen/Parkanlagen im Stadtgebiet ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</li> <li>- gerade der noch erkenn- und erlebbare faktische Außenbereich innerhalb der Oberen Gärtnerei soll von Bebauung freigehalten und be-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ten. Diese Handlungsweise ist als Verstoß gegen Raumordnungsrecht und § 1 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu sehen.</p> <p><b>2. Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der FNP (06.12.1996) sieht für das südliche Teilgrundstück Wohnbaufläche vor. Der Erläuterungsbericht vom 24.04.1996 beschreibt unter Ziffer 5.2.5.4 eine Neuausweisung von etwa 40,5 Hektar Bruttowohnbaufläche (zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs erforderlich). Bebauungspläne können hierfür auf Grundlage des FNPs aufgestellt werden. Die dargestellten Flächen sind in der Regel von einer vorhandenen Blockrandbebauung umschlossen. Teile der Flächen waren früher gärtnerisch genutzt, diese Nutzung läuft in den meisten Fällen jedoch aus.</li> <li>- Das im Erläuterungsbericht des FNP beschriebene Gebiet der Plattengasse (Ziffer F11) umfasst einen ca. 0,6 Hektar großen Bereich als Wohnbaufläche.</li> <li>- Es handele sich hierbei um eine Arrondierung der dortigen Bebauung entlang der Egelseestraße. Die Erschließung soll hauptsächlich von der Egelseestraße aus erfolgen. Abhängig von einer Bebauungsplanung soll eine Zweifamilienhausbebauung und niedriger Geschosswohnungsbau vorgesehen werden.</li> <li>- Der südliche Teil des Grundstücks der Eigentümer ist in der zeichnerischen Festsetzung zum Gebiet F11 erfasst.</li> <li>- Die FNP-Planung wurde seinerzeit mit dem wachsenden Wohnflächenbedarf aufgrund des steigenden</li> </ul>	<p>sonders geschützt werden. Einen Wegfall von wertvollen historischen, kulturellen und stadtklimatisch bedeutsamen Freiflächen innerhalb der Stadt soll entgegengewirkt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2. Die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplan-Änderung sieht eine Neustrukturierung für bestimmte Bereiche zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße vor. Dabei werden die noch als Grünfläche festgesetzten Baulücken entlang der Egelseestraße planungsrechtlich geschlossen und als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. In rückwärtigen Teilbereichen sowie entlang der Plattengasse werden die bisher als Wohnsiedlungsbereich dargestellten Teil-Flächen einer Nutzung für die Landwirtschaft/Urbaner Gartenbau/private Gartennutzung zugewiesen.</li> <li>- Die im Teilplan „Landschaftsplan“ dargestellte west-östliche Grünverbindung Volkspark-Jahnstraße-Schildstraße bis zur Innenstadt, welche sich durch das nord-westliche Planungsbereich der Oberen Gärtnerei zieht, hat besondere Bedeutung hinsichtlich Naherholung, Wohnumfeld und Klimaverbesserung. Die vorhandene Bebauung schränkt bereits die klimatische Funktion der Grünverbindung ein. Noch unbebaute Flächen sollten daher freigehalten werden. Es ist daher oberstes städtebauliches Ziel diese Freiflächen in ihren genannten Eigenschaften für das Stadtklima und Stadtumfeld zu schützen und zu erhalten.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wohlstandes, dem Trend zu kleinen Haushalten, der wachsenden Mobilität und den Veränderungen in Wirtschafts-, Arbeits- und Kommunikationsstruktur begründet. Berechneter Fehlstand an Wohnungen in Bayern wurde auf 200.000 Wohnungen festgesetzt (trotz intensiver Bautätigkeit).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- noch weiter erhöhter Bedarf an Wohnraum durch Zuwanderung, Verkleinerung oder Wohnungsumlegungen in den nächsten Jahren.</li> <li>- begrenzte Raumverhältnisse, die natürliche und klimatische Situation, die Einengung durch militärische Flächen und Flächenbedürfnisse von Landwirtschaft und Erwerbsgartenbau begrenzen die Neuausweisung von Wohnbauflächen in Bamberg.</li> <li>- folglich müsse in Bamberg neben Flächenneuausweisungen auch eine verstärkte Innenentwicklung/Nachverdichtung in geeigneten Baugebieten in Betracht gezogen werden.</li> <li>- Es ist nicht ersichtlich, weshalb sich Veränderungen im Wohnflächenbedarf ergeben haben sollten, die die Ausweisung einer Gärtnerfläche, die voraussichtlich nicht genutzt wird, rechtfertigt.</li> <li>- Die Wohnsituation in Bamberg hat sich in den letzten 20 Jahren nicht geändert. Es ist von steigendem Wohnflächenbedarf auszugehen. Es muss aufgrund von begrenzten Raumverhältnissen in Bamberg eine verstärkte Innenentwicklung in Betracht gezogen werden.</li> <li>- Ein zu Recht als Wohnbaufläche gekennzeichnete Teilbereich des Grundstücks würde bei einer Überplanung als Fläche, die von Bebauung freizuhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vgl. Ausführungen zur Innenentwicklung</li> <li>- vgl. Ausführungen zur Schutzwürdigkeit der Freiflächen</li> <li>- vgl. Ausführungen zur Innenentwicklung</li> <li>- in die Eigentumsrechte wird nicht eingegriffen, ein bisher dem Außenbereich zuzuordnendes Grundstück wird planungsrechtlich als Garten-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ist, unverhältnismäßig in die Eigentumsgrundrechte eingreifen.</p> <p><b>3. Unverhältnismäßiger Eingriff in Eigentumsgrundrecht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in der Begründung des Bebauungsplans vom 11.11.2015 wird ausgeführt, dass fast alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sich in privatem Eigentum befinden.</li> <li>- unverhältnismäßige Einschränkung des Eigentumsrechts gem. Art 14 GG durch Überplanung und Ausschluss von baulichen Anlagen.</li> <li>- In Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Aug. 2015, § 1, Rn. 207 wird ausgeführt, die Bindung an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit stelle sicher, dass Einschränkungen der Eigentümerbedürfnisse nicht weitergehen dürfen, als der Schutzzweck reiche, dem die Regelung diene.</li> <li>- Die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung des Grundeigentums, dessen Anforderungen das Abwägungsgebot entspricht, ist daher grundsätzlich eine Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG. Aus dieser Sicht muss und kann das Abwägungsgebot der grundgesetzlich gewährleisteten Rechtsstellung des Eigen-</li> </ul>	<p>baufäche definiert. Weiterhin haben die Rechtsvorgänger am betroffenen Grundstück bereits vor dem Verwaltungsberichten erfolglos versucht, sich ein Wohnbaurecht zu erstreiten. Damit steht fest, dass dieses Grundstück nicht mit einem Wohnhaus bebaubar war und ist. Ein Eingriff in Eigentumsrechte scheidet somit aus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3. die im Grundgesetz (Art. 14 Abs. 2) verankerte Sozialbindung des Eigentums sieht vor, dass der Gebrauch des Eigentums dem Gemeinwohl nicht zuwiderläuft, bzw. ihm zugutekommt.</li> <li>- Die vorgesehene Zweckbestimmung „gartenbauliche Nutzung/Urbaner Gartenbau“ ist für die Privateigentümer keine Enteignung und kein enteignungsgleicher Eingriff, sondern eine Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeit des Privateigentums. (siehe oben)</li> <li>- Die geforderte Bebaubarkeit der historischen Freiflächen würde zu einer einseitigen Bevorzugung der Individualinteressen führen. Das Interesse der Öffentlichkeit steht dem gegenüber. Stadtdenkmalpflegerische, stadthistorische, stadtklimatische Belange stehen dem entgegen. Die charakteristische, schützenswerte Struktur der Gärtnerstadt fußt gerade auf einer weitläufigen Offenheit der rückwärtigen Anbauflächen. Diese gilt es im Interesse der Bewohner, der Allgemeinheit und der Stadt Bamberg zu erhalten.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>tümers und den Anforderungen an eine sozialgerechte Eigentumsordnung einerseits und den öffentlichen Belangen andererseits prinzipiell wie auch konkret entsprechen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Abwägungsgebot übernimmt dabei die zentralen Anforderungen, die an eine Inhaltsbeschränkung des Eigentums durch Bauleitplanung zu stellen sind. Die Anforderungen des Abwägungsgebotes setzen daher der Inhaltsbestimmung des Eigentums durch Bauleitplanung in den einzelnen Beziehungen Grenzen. Dabei müssen die städtebaulich beachtlichen allgemeinen Belange umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder gar Grundstücke von der Privatnützigkeit gänzlich ausschließen.</li> <li>- Dies hat Folgerungen hinsichtlich der hervorgehobenen Position des Grundeigentums in der Abwägung und im Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Sie werden bestimmt durch die Verpflichtung, schwere und unerträgliche Belastungen für die planbetroffenen Grundstücke zu vermeiden. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Grundeigentum bedürfen daher stets der Rechtfertigung durch entsprechend gewichtige Allgemeinwohlbelange.</li> <li>- Für die Bauleitplanung können sich daraus Planungsschranken ergeben mit der Folge, z.B. des Verzichts auf bestimmte Regelungen in den Bauleitplänen oder Verpflichtungen zu Änderungen von Baurechten. Aus alledem folgt, dass Eingriffe in das Grundstückseigentum verhältnismäßig sein müssen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Privatnützigkeit der Grundstücke wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Die Nutzungsmöglichkeiten des Privateigentums werden konkretisiert. Neben der weiterhin möglichen privaten Gartenutzung werden durch die Festsetzungen Nutzungskonzepte des Urbanen Gartenbaus (Selbsterntegarten, solidarische Landwirtschaft, Süßholzanbau, etc.) sowie auch der erwerbsmäßige innerstädtische Gartenbau (vgl. Kräutergärtnerei, Blumengärtnerei) gesichert.</li> <li>- Die stadthistorisch wertvollen Freiflächen zu schützen und zu bewahren steht deutlich über dem Ziel einer städtebaulichen Veränderung der historisch gewachsenen Situation innerhalb der Oberen Gärtnerei. Entsprechende Allgemeinwohlbelange sind bereits genannt (siehe oben).</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Dies schließt die Prüfung ein, wie vor einer Inanspruchnahme von Privatgrundstücken die damit verfolgten öffentlichen Zwecke auf im öffentlichen Eigentum stehenden Flächen erfüllt werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dementsprechend kommt es darauf an, ob der mit der Festsetzung zulässigerweise erfolgte Zweck nicht auch unter einer weitergehenden Schonung des Grundbesitzes der Grundstückseigentümer zu erreichen ist.</li> <li>- Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, die Freihaltung von Flächen von Bebauung, ist eine besonders einschneidende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG. Es bedarf daher entsprechend wichtiger städtebaulicher Gründe, um die Freihaltung von Bebauung und ggf. die daran anknüpfend eine entsprechende andere Nutzung festzusetzen. Dabei ist zu berücksichtigen, wenn durch Festsetzungen nach Nr. 10 vorhandene Baurechte entfallen.</li> <li>- Vorliegend würde in das Eigentumsrecht unserer Mandanten derart eingegriffen werden, dass eine Rechtfertigung der Festsetzung der Freihaltung von Bebauung nicht gerechtfertigt ist. Dies insbesondere deshalb, da das Grundstück jedenfalls teilweise Baulandqualität nach § 34 BauGB hat.</li> <li>- Die Bebaubarkeit des Grundstücks unserer Man-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die wichtigen städtebaulichen Gründe zur Freihaltung der Flächen der Oberen Gärtnerei begründen sich auf stadthistorische, stadt- denkmalpflegerische, stadtklimatische Belange. De facto entfallen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine vorhandenen Baurechte, da für diesen Bereich weder ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB besteht, noch für das betroffene Grundstück eine Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB zu erkennen ist, da es planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist.</li> <li>- Für das besagte Grundstück lässt sich keine Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB erkennen. Das Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ erfordert eine tatsächliche aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung. Entscheidend ist dabei, dass die Fläche, auf der ein Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden soll einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bil-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>danten ergibt sich nach § 34 BauGB, da unbepanter Innenbereich vorliegt. Dies gilt jedenfalls für eine südwestliche Teilfläche des Grundstücks. Hierbei ist von einer gedachten Fluchtlinie zwischen Endbebauung Plattengasse und westlich des Baugrundstücks gelegenen Gewächshäusern auszugehen. Die Gewächshäuser sind hierbei als Betriebsgebäude mit einzubeziehen. Zudem liegt die zu bebauende Fläche innerhalb der grundsätzlich bebaubaren Baulinien aus dem Baulinienplan von 1920, der weder aufgehoben noch obsolet geworden ist.</p> <p>– Es liegt auch keine Außenbereichsinsel im Innenbereich vor, da der Abstand zwischen der südwestlichen und nordöstlichen Bebauung entlang der Plattengasse relativ gering ist (82 m). Bei einer derartigen geringen Entfernung zwischen der vorhandenen Bebauung ist nach der Rechtsprechung von grundsätzlich bebaubarem Innenbereich auszugehen.</p> <p>– Neben der Folge, dass die Grundstücke nicht mehr zum beabsichtigten Wohnen genutzt werden können, wird in das Eigentumsrecht der privaten Eigentümer auch durch die sich hieraus resultierende Wertminderung eingegriffen. Der Bodenrichtwert lag 2013 bei ca. 235.- € für die betroffenen Grundstücke. Nach Überplanung würde sich lediglich ein Wert ergeben, der dem einer landwirtschaftlichen Fläche entspräche.</p>	<p>det, also selbst am Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Dies trifft für den hier vorliegenden Fall nicht zu.</p> <p>Angesprochener Baulinienplan aus dem Jahr 1920 sieht entlang der Plattengasse eine ca. 12 Meter breite Straßentrasse fest. Durch die Genehmigung der Nachbarbebauung (Fl. Nr. 1751/1) wird ersichtlich, dass der Baulinienplan als überholt und obsolet anzusehen ist. Der Baulinienplan Nr. 92 B befindet sich in einem parallelen Aufhebungsverfahren und wird durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 236B ersetzt werden.</p> <p>– Mit dem bundesrechtlichen Begriff „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ wird zum Ausdruck gebracht, dass ein Komplex von Bauten vorhanden sein muss, die zueinander in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Dies lässt sich aus stadtplanerischer Sicht bei dem betroffenen Grundstück nicht erkennen.</p> <p>– Bei den vom Bebauungsplan 236 B überplanten Flächen handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereichsflächen und damit nicht um Wohnbauflächen. Eine Wertminderung kann daher nicht ausgelöst werden. Auch eine Bebaubarkeit nach § 35 BauGB als sonstiges Vorhaben wurde von den Verwaltungsgerichten negiert.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><b>4. Keine Rechtfertigung durch denkmalschutzrechtliche Belange</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstücke befinden sich lediglich am nord-westlichen Rand des Geltungsbereichs des Weltkulturerbes, nicht jedoch darin. Insofern können keine denkmalschutzrechtlichen Gründe im Hinblick auf das Weltkulturerbe vorliegen.</li> <li>- Auch hinsichtlich des Ensembles Stadtdenkmal Bamberg ist durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung nicht zu besorgen, da das Stadtdenkmal durch die beabsichtigte eingeschossige Bebauung nicht beeinträchtigt werden kann. Eine Veränderung der Häusersilhouette der Bebauung vor Ort ist ausgeschlossen, da die vorhandenen Häuser wesentlich höher und größer sind, so dass die geplante eingeschossige Bebauung unserer Mandanten die Silhouette unberührt lässt. Außerdem kann ein einzelnes kleineres Wohngebäude das Stadtbild in seiner Gesamtheit nicht beeinträchtigen. Jedenfalls ist die Beeinträchtigung nicht größer als durch die Gebäude, die künftig zulässig sein sollen (Schuppen und Gewächshäuser mit einer Fläche von max. 50 % der Grundstücksfläche und einer Firsthöhe von max. 5 m). Es erfolgt eine städtebaulich nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung, wenn nur Schuppen und Gewächshäuser zulässig sein sollen, Wohngebäude indessen nicht.</li> </ul> <p><b>5. Planziel nicht erreicht / mangelnde Erforderlichkeit</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es liegen denkmalschutzrechtliche Gründe (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) zum Schutz der Freiflächen in Hinblick auf ihren stadthistorischen Wert vor. Es handelt sich um historische Flächen des innerstädtischen Erwerbsgartenbaus im unter Ensembleschutz nach Art. 1 Abs. 3 DSchG stehenden Stadtdenkmalbereich sowie im unmittelbaren Nahbereich (Pufferzone) des Welterbes. Die Gärtnerflächen haben stadthistorisch eine überragende Bedeutung und prägen bis heute das Bild und die Kultur der Innenstadt.</li> <li>- Der Bau eines Wohngebäudes innerhalb der gärtnerischen Freiflächen kann nicht gleichgesetzt werden mit einer gartenbaulich nutzungsverwandten Bebauung in Form von Geräteschuppen oder Gewächshäusern.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- In Begründung zum BPlan, S.3:  <i>„Ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden von den dort ansässigen Bamberger Gärtnerbetrieben immer noch gartenbaulich genutzt, zum Teil auch nur im Nebenerwerb oder für den Eigenbedarf. Einige Grünflächen sind als private Gärten genutzt oder liegen brach.“</i></p> <p>- In Begründung zum BPlan, S. 5 und 6:  <i>„Ein großer Teil der Flächen gehört Bamberger Gärtnerbetrieben bzw. sind von Gärtnerbetrieben gepachtet. Eine Ausnahme bilden die Plattengasse sowie zwei schmale Grundstücke südlich der Plattengasse, die sich in städtischem Eigentum befinden.“</i></p> <p>- Der massive Eingriff in das Eigentumsrecht der privaten Grundstücksbesitzer soll gerechtfertigt werden, um denkmalschutzrechtliche Belange durch Erhalt der bestehenden Gärtnereien zu erfüllen. Hierbei wird verkannt, dass nur wenige Gärtnereien am Ort tatsächlich noch Gartenbau betreiben und noch viel weniger es künftig tun werden. Insofern versucht die Stadt Bamberg ausschließlich auf privaten Grundstücken angeblichen denkmalschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden. Dies ist unverhältnismäßig. Im Ergebnis sind keine städtebaulichen Gründe festzustellen, die die Freihaltung der Bebauung und eine gärtnerische Nutzung rechtfertigen könnten. Der Bebauungsplan wäre somit nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>- Ziel der Planung ist es nach dem Begründungsent-</p>	<p>- städtebauliches Ziel ist der Erhalt der historisch gewachsenen Gärtnerflächen, der stadthistorischen Struktur innerhalb der Oberen Gärtnerei. Diese sollen auch zukünftig gartenbaulich genutzt werden können, weshalb eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt..</p> <p>Es droht bei einer Bebauung der Freiflächen der Verlust der historischen Struktur innerhalb der Oberen Gärtnerei. Dem gilt es entgegen zu wirken. Planungsrechtlich lässt sich dies nur durch die Festsetzungen des Bebauungsplans steuern, somit ist ein Erfordernis der Planung gegeben.</p> <p>- Es ist unter anderem Ziel der Planung, den</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>wurf, dass die bis heute auf großen Teilen der Fläche ausgeübte erwerbsgärtnerische Nutzung nicht nur museal, sondern tatsächlich lebendig erhalten wird und den Erwerbsgartenbau in einem von Wohnen geprägten Umfeld planungsrechtlich zu sichern. Diese Einschätzung geht fehl, da tatsächlich überwiegend (derzeit und insbesondere künftig) kein Gartenbau betrieben wird; eine Aufrechterhaltung des Erwerbsgartenbaus auf den überwiegenden Brachflächen ist nicht möglich. Es liegt faktisch anfängliche Funktionslosigkeit des Bebauungsplans vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neben den tatsächlich Gartenbau betreibenden Eigentümern (Gärtnerei 1, wird in den nächsten 2 Jahren den Betrieb aufgeben; Gärtnerei 2) werde keine der übrigen Eigentümer die Fläche für Gartenbau nutzen oder nutzen lassen. Insofern ist festzustellen, dass spätestens in 2 Jahren lediglich ein Kräutergarten vorhanden sein wird, welcher den massiven Eingriff in die Eigentumsrechte der privaten Grundstücksbesitzer rechtfertigen soll.</li> <li>- Zudem ist - neben den persönlichen Gründen - auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu erwarten, dass die gärtnerische Nutzung auf den Grundstücken künftig fortgesetzt wird, da die Flächen zu klein sind.</li> <li>- Auch das Nutzwasser, welches für Gärtnerzwecke benötigt würde, kann nicht in ausreichendem Maß und zu günstigen Konditionen wie im ländlichen</li> </ul>	<p>heute noch in Teilen praktizierten innerstädtischen Erwerbsgartenbau, aber auch alternative Nutzungskonzepte des Urbanen Gartenbaus (Selbsterntegarten, solidarische Landwirtschaft, Süßholzanbau, interkultureller Garten) in einem von Wohnen geprägten Umfeld zu sichern. Die Sicherung der rückwärtigen Freiflächen aus stadthistorischen Gründen ist ein weiteres Ziel der Planung. Dieses Ziel wird flankierend durch das Zentrum Welterbe der Stadt Bamberg in verschiedener Weise gefördert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Die Nutzungsmöglichkeiten sind nicht auf den erwerbsmäßigen Gartenbau beschränkt, es werden auch alternative Bewirtschaftungsformen eröffnet.</li> <li>- Das Nutzwasser in Form von Trinkwasser (Versorgungsträger) unterliegt einer gebundenen Preisstruktur. Diese lässt sich nicht variabel auf</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bereich geschaffen werden. Die Planung geht daher an der Realität vorbei und überplant auf Kosten der Grundstückseigentümer Flächen, die einer anderweitigen Nutzung sehr viel sinnvoller zugeführt werden könnten.</p> <p>– Schließlich befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grundstücke mit privat genutzt Garagen, sodass die Überplanung dieser Grundstücke für den Erwerbsgartenbau jedenfalls mangels zeitnaher Realisierungsmöglichkeiten fehlerhaft erfolgt.</p> <p><b>6. Entschädigungsanspruch / Übernahmeanspruch (§ 40 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</b></p> <p>– Nach § 40 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist der Eigentümer bei der Festsetzung von der Bebauung freizuhaltenen Flächen berechtigt, Entschädigung zu verlangen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen. Die Übernahme der Flächen kann der Eigentümer verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich unzumutbar ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.</p> <p>– Wie oben festgestellt, richtet sich die Bebaubarkeit des Grundstücks unserer Mandanten im vorliegenden Fall nach § 34 BauGB, da – zumindest ein Teilbereich – als unbeplanter Innenbereich zu werten ist. Insofern wäre im Fall der Überplanung des Grundstücks Entschädigung für die Nichtnutzbarkeit des Grundstücks zu Wohnzwecken zu leisten, da die Nutzung zu Gartenbau jeglicher Art für unsere Man-</p>	<p>verschiedene Nutzergruppen anpassen. Eine Grundwasserversorgung mittels Brunnen-nutzung ist jedoch auf den Flächen innerhalb der Oberen Gärtnerei bis zu einer Tiefe von 10 Metern genehmigungsfrei realisierbar.</p> <p>– genehmigte Nutzungen genießen Bestands-schutz. Bei Aufgabe dieser Nutzungen greifen die Regelungen des Bebauungsplans.</p> <p>– da es sich um Flächen im Außenbereich handelt, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, können keine Vermögensnachteile entstehen.</p> <p>– wie oben bereits dargelegt, handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich, das nach § 35 BauGB zu behandeln ist. Selbst wenn man hier von einer Teilfläche als im unbeplanten Innenbereich ausgeht, so war diese laut den Verwaltungsgerichten nie selbständig mit einem Wohnhaus bebaubar.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>danten ausscheidet.</p> <p>– Ähnliches gilt sicherlich für weitere zahlreiche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sodass zu erwarten ist, dass auf die Stadt Bamberg erhöhte Ausgaben für die Übernahme bzw. Entschädigung zukommen werden. Sollte die geplante Festsetzung wider Erwarten wirksam sein, behalten sich unsere Mandanten die Geltendmachung der vorstehend angesprochenen Ansprüche vor.</p> <p><b>7. Herausnahme der südlichen Grundstücksteilfläche</b></p> <p>– im Ergebnis biete sich deshalb an, zumindest die südliche Teilfläche des Grundstücks unserer Mandanten aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Dies hätte auch den Vorteil, dass der Bebauungsplan korrekt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre und diesbezüglich Änderungen des Flächennutzungsplans nicht erforderlich wären.</p> <p>– Zudem erfordert es der Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 GG, dass die Stadt Bamberg der Herausnahme dieser Teilfläche aus dem Bebauungsplan zustimmt, da bereits andere Grundstücks(-teil)flächen (Fl.-Nr. 1740, Fl.-Nr. 1763) bereits aus dem Geltungsbereich genommen wurden. Wie aus der Sitzungsvorlage vom 11.11.2015 ersichtlich, sind auch die herausgenommenen Teilflächen künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen und ermöglichen</p>	<p>– Kenntnisnahme;</p> <p>– Kenntnisnahme; an der Planung wird festgehalten</p> <p>– Die Herausnahme der Grundstücksflächen entlang der Egelseestraße nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung begründet sich entgegen der Grundstücke entlang der Plattengasse wie folgt:</p> <p>– die historisch gewachsene Bebauung entlang der Egelseestraße erfährt in den besagten Bereichen einen Einschnitt. Hier lässt sich im Gegensatz zur Plattengasse auch eine im Zusammen-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>eine Bebauung in erster und zweiter Reihe. Eine Bebauung in erster Reihe entlang der Plattengasse wäre für die südliche Teilfläche des Grundstücks unserer Mandanten ebenfalls zu ermöglichen.</p> <p>– Wir ersuchen Sie deshalb, die südliche Teilfläche des Grundstücks, welches als Wohnbaufläche im FNP dargestellt ist, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236B herauszunehmen und eine im Einzelnen noch abzustimmende Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus zu ermöglichen.</p>	<p>hang bebaute Struktur erkennen (Bebauung in erster und zweiter Reihe nach historischem, gärtnerischem Vorbild).</p> <p>– eine Bebauung der im Außenbereich gelegenen, schützenswerten Freiflächen der Oberen Gärtnerei entspricht nicht den stadtplanerischen Zielen und wird nicht zugestimmt.</p>
11.	Bürger K	17.03.2016	<p>– Es wird weiterhin am ersten Einspruch vom 18.06.2015 festgehalten. <i>Stellungnahme vom 18.06.2015:</i></p> <p>– <i>Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts soll Grundstück so bleiben wie es ist. Baulinie an Nürnberger Straße wird nicht verschoben.</i></p> <p>– <i>Ablehnung der Idee eines neuen Fußwegs; eine Einzäunung wäre erforderlich, da sonst Fremde das Grundstück betreten könnten.</i></p> <p>– <i>Das Areal soll Naherholungsbereich für Eigentümer bleiben; Kein Lärm von fremden Nutzern erwünscht.</i></p> <p>– <i>Grundstück wird zum Anbau von Gemüse und als Freizeitgarten genutzt.</i></p> <p>– <i>Rückbereich der Grundstücke wertgemindert</i></p> <p>– <i>Befürchtung Stadt sichert sich Grundstücke für andere Zwecke</i></p>	<p>– Kenntnisnahme;</p> <p>– Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</p> <p>– Kenntnisnahme;</p> <p>– Es wird eine planungsrechtliche Sicherung der Freiflächen für gärtnerische Zwecke verfolgt, die auch für die Stadt Bamberg bindend ist.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
12.	Bürger L	18.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einspruch gegen die Planungen. Verweis auf das Schreiben vom 15.06.2015</li> <li>- <i>Stellungnahme vom 15.06.2015:</i></li> <li>- <i>Einspruch gegen die Planungen</i></li> <li>- <i>keine aktuelle Ausübung, sowie kein zukünftiges Interesse am erwerbsmäßigen Gartenbau. Somit Verwilderung der Flächen nach und nach.</i></li>   <li>- <i>Kann nicht nachvollziehen, dass seine Flächen durch Planung an Wert verlieren. Bestrafung dafür, dass Garten in den letzten Jahren bewirtschaftet wurde und nicht schon eine Bebauung erfolgt ist.</i></li> <li>- <i>Wunsch nach einer Bebauung in erster und zweiter Reihe, da Betrieb nicht mehr aufrechterhalten werden kann.</i></li> <li>- <i>Eine Verpachtung an Dritte kommt nicht in Frage.</i></li> <li>- <i>Der Erwerbsgartenbau in diesem Gebiet ist nicht rentabel: Zu hohe Wasserpreise (Stadtwasser), zu kleine Flächen, Belästigung der Nachbarn (Pflanzenschutz), Strukturwandel im Gartenbau von Klein- zu Großbetrieben, Kleinbetrieb nicht mehr wettbewerbsfähig.</i></li> <li>- <i>nur noch ein Gärtner baut einen Teil der Fläche noch vollerwerbsmäßig an. Er wird sich in ca. 2 Jahren zur Ruhe setzen.</i></li> <li>- <i>Im Plan ist ein Garagenhof als Gewächshaus ausgewiesen.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; zum erwerbsmäßigen Gartenbau bestehen alternative Konzepte des Urbanen Gartenbaus (Selbsterntegarten, solidarische Landwirtschaft, Süßholzanbau, etc.). Diese sind in Bamberg am Entstehen und suchen weiterhin nach Erweiterungsflächen im Stadtgebiet.</li> <li>- Durch die Rücknahme des Geltungsbereiches im Bebauungsplan-Entwurf ist eine Bebauung in erster und zweiter Reihe an der Egelseestraße nach § 34 BauGB ermöglicht.</li> <li>- Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen und grundsätzlich in erster und zweiter Reihe möglich.</li> <li>- Kenntnisnahme;</li>   <li>- der Bebauungsplan weist die Fläche als Flächen für die Landwirtschaft aus, bereits beste-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Dies muss im Zuge der Gleichbehandlung auch den anderen Eigentümern gewährt werden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realitätsfremde und zu überdenkende Planung umfasst Flächen, die nicht ins Welterbe gehören</li> <li>- Vergleich mit bereits brachliegenden Flächen in unterer Gärtnerei (Mittelstraße/Heiliggrabstraße)</li> </ul>	<p>hende Nebengebäude stehen unter Bestand- schutz und werden von der Planung nicht be- rührt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen liegen im unter Ensembleschutz nach Art. 1 Abs. 3 DSchG stehenden Stadtdenkmalbereich und in der Pufferzone des Welterbes. Diese gilt es unter anderem aus stadthistorischen Gründen zu schützen.</li> </ul>
13.	Bürger M	18.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einspruch gegen die Planungen der Stadt Bamberg.</li> <li>- Die Flächen sind für die Sicherung des Erwerbsgartenbaus nicht nötig. Notwendig sind Flächen in der Nord- und Südflur. Ein erwerbsmäßiger Gartenbau ist in der Oberen Gärtnerei nicht mehr möglich. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen sind zu klein</li> <li>- Wasserversorgung nicht sichergestellt.</li> <li>- Zufahrt für viele Maschinen nicht möglich.</li> <li>- Belästigung der Anwohner bei Einsatz von Pflanzenschutzmitteln</li> <li>- Verschmutzung der Straßen und Gehwege führt zu Ärger mit Nachbarn</li> <li>- Lärmbelästigung im Wohngebiet</li> <li>- keine Rentabilität. Verkaufspreis nicht mit zeitintensiver Arbeit in Einklang zu bringen.</li> </ul> </li> <li>- Der Erwerbsgartenbau in diesem Gebiet ist ohne Zukunft. Aktuell wird nur noch von einem Gärtner ein Teil der Fläche vollerwerbsmäßig angebaut.</li> <li>- Die eigene Fläche war bisher bis zum Ende des Grundstücks mit Baulinie versehen und im FNP als Bauland ausgewiesen. Das soll so bleiben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Zum erwerbsmäßigen Gartenbau bestehen alternative Konzepte des Urbanen Gartenbaus (Selbsterntegarten, solidarische Landwirtschaft, Süßholzanbau, etc.). Diese sind in Bamberg am Entstehen und suchen weiterhin nach Erweiterungsflächen im Stadtgebiet.</li> </ul> <p>Die im Parallelverfahren durchgeführte Flächen-nutzungsplan-Änderung sieht eine Neustrukturierung für bestimmte Bereiche zwischen</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Als Vollerwerbsgärtner besteht Privilegierung zur Bebauung des rückwärtigen Grundstücks mit einem privat genutzten Haus. Die aktuellen Planungen würden jedoch die eigene betriebliche Entwicklung einschränken, daher wird um Entschädigung gebeten.</li> <li>- Kein Interesse an Verpachtung an Dritte.</li> <li>- Nicht einverstanden mit dem Mistweg. Bei Verwirklichung der Durchwegung müsste das eigene Grundstück geschützt werden. Auch hierfür würde Entschädigung beantragt.</li> <li>- Die AG „Urbaner Gartenbau“ wird für dieses Gebiet keine Lösungen finden.</li> <li>- Ihnen gehört kein Grundstück. Die Eigentümer wollen auch nicht an Dritte verpachten.</li> <li>- Die Ziele der Planung führen nicht zum Erfolg, den Gärtnerstand in Bamberg zu erhalten.</li> <li>- Ein moderner, zukunftsorientierter Betrieb benötigt zum Funktionieren andere Grundlagen und Mittel.</li> <li>- Man möchten nicht von einer die Planung unter-</li> </ul>	<p>Egelseestraße und Nürnberger Straße vor. Dabei werden die noch als Grünfläche festgesetzten Baulücken entlang der Egelseestraße planungsrechtlich geschlossen und als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. In rückwärtigen Teilbereichen sowie entlang der Plattengasse werden die bisher als Wohnsiedlungsbereich dargestellten Flächen einer Nutzung für die Landwirtschaft/Urbaner Gartenbau/private Gartennutzung zugewiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li> <li>- alternative Nutzungskonzepte, wie das Prinzip des Selbsterntegartens, der solidarischen Landwirtschaft, oder des interkulturellen Gartens in Bamberg wird von der Verwaltung ausdrücklich positiv gesehen. Die Umsetzung solcher Konzepte unter anderem im Gebiet der Oberen Gärtnerei erfordert jedoch die uneingeschränkte Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer zur Zusammenarbeit. Grundlage für solche</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>stützenden „Minderheit“ eingeschränkt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Baugrenze soll mit allen Grundstückseigentümern abgestimmt werden und anschließend dem Stadtrat mit allen Einsprüchen und Anregungen vorgelegt werden.</li> <li>- Unverständnis, warum manche Eigentümer nicht in erster Reihe bauen dürfen.</li> <li>- Im Plan ist ein Garagenhof als Gewächshaus ausgewiesen. Dies muss im Zuge der Gleichberechtigung anderen Eigentümern auch gewährt werden.</li> <li>- Die Gärtner dürfen nicht dafür bestraft werden, dass sie die Strukturen bisher aufrechterhalten haben. Vor Jahren wären Bauanträge in erster und teilweise auch in zweiter Reihe genehmigt worden und heute bereits bebaut.</li> <li>- Die Planungen sind realitätsfremd und sollten überdacht werden.</li> <li>- Die Flächen gehören nicht zum Welterbe. Vergleichbare Flächen im Welterbebereich liegen brach. noch so ein Gebiet brauchen wir in Bamberg nicht.</li> </ul>	<p>gartenbauliche Entwicklungen ist eine planungsrechtliche Sicherung der Flächen für gartenbauliche Zwecke.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Bebaubarkeit der Flächen in dritter Reihe ist nicht mit den genannten Belangen vereinbar. Stadtklimatische Belange (Erhalt der Grünverbindung gemäß Landschaftsplan) unterstreichen dies noch zusätzlich.</li> <li>- Durch die Rücknahme des Geltungsbereiches im Bebauungsplan-Entwurf ist eine Bebauung in erster und zweiter Reihe an der Egelseestraße nach § 34 BauGB ermöglicht. Eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich der Freiflächen ist nicht Ziel der Planung.</li> <li>- der Bebauungsplan weist die Fläche als Flächen für die Landwirtschaft aus, bereits bestehende Nebengebäude stehen unter Bestandsschutz und werden von der Planung nicht berührt</li> <li>- siehe oben - Rücknahme des Geltungsbereichs</li> <li>- Kenntnisnahme; An der Planung wird festgehalten</li> <li>- Es handelt sich um historische Flächen des innerstädtischen Erwerbsgartenbaus im unter Ensembleschutz nach Art. 1 Abs. 3 DSchG stehenden Stadtdenkmalbereich und in der Puffer-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				zone des Weltkulturerbes
14.	Bürger N	18.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einspruch gegen die Planung</li> <li>- Der Erholungs- und Ruheraum würde durch das Anlegen eines Weges deutlich gestört und beeinträchtigt.</li> <li>- Fehlendes Nutzungskonzept für den Weg zwischen Plattengasse und „Kaserne“. Wer hat Zugang? Was ist der Nutzen des Weges? Wie werden die angrenzenden Gärten vor unbefugtem Betreten geschützt?</li> <li>- Der Weg bildet einen Schnitt durch die gesamte Grünfläche mit der Folge, dass die Fläche nicht mehr als Ganzes angesehen wird. Weitere Bebauungsverfahren kann die Stadt somit einfacher durchführen.</li> <li>- Die jetzige Baugrenze ist völlig ausreichend und soll nicht weiter verschoben werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li> </ul>
15.	Bürger O	18.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Stellungnahme ergänzend bzw. als Konkretisierung der Stellungnahme vom 22.06.2015</u></li> <li><i>Stellungnahme vom 22.06.2015:</i></li> <li>- <i>Plattengasse wird von Fußgängern- und Radfahrern stark frequentiert.</i></li> <li>- <i>Im Zuge der Ausweisung der Plattengasse als öffentlicher Fuß- und Radweg sollte auch die winterliche Räumung und Streuung durch die Stadt Bamberg sichergestellt werden.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Ein Winterdienst für die Plattengasse ist nicht vorgesehen, da die städtische „Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung des Verkehrs auf Gehbahnen zur Winterszeit in der Stadt Bamberg“ jeden Anlieger zur Räumung der Sicherungsfläche (Gehbahn) vor seinem Grundstück verpflichtet</li> <li>- Alternativkonzepte zur Bewirtschaftung der</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Zum Erhalt der gartenbaulichen Vergangenheit ist umsichtiges, langfristiges Handeln notwendig</i></li> <li>- <i>Entwicklung von Gartenbauprogrammen auf städtisch gepachteten Flächen</i></li> <li>- <i>Reduktion des Wasserpreises für Betrieb des urbanen Gartenbaus</i></li>   <li>- <i>Innere Zugänge (Mistwege) gewährleisten und von städtischer Seite unterhalten (regelmäßige Mahd)</i></li>   <li>- <i>Kritik an Verbot der Einfriedung; offene Hinterhöfe/private Grundstücke sollen nicht von fremden betreten werden (Erhalt von sozialem Frieden)</i></li> <li>- <i>Maschendrahtzaunhöhe von 1,20 m, bzw. Hecken oder Büsche als Einfriedung wird vorgeschlagen</i></li>   <li>- Widerspruch gegen Mistwegerecht. Dies entspricht einem Eingriff in die Rechte als Eigentümer. Es entstehen Nutzungseinschränkungen und Kosten. <ul style="list-style-type: none"> <li>- private Mistwege innerhalb des Geltungsbereichs greifen unverhältnismäßig in das private Eigentum ein.</li> <li>- Es besteht kein Recht der Stadt ggü. Eigentümern die Flächen aktiv für den Gartenbau (Eigenbewirtschaftung oder Verpachtung) zu nutzen.</li> <li>- Es müssen auf eigene Kosten Einfriedungen</li> </ul> </li> </ul>	<p>Flächen und Lösungsvorschläge für aktuelle Problemsituationen der Erwerbsgärtner werden im Rahmen der Aufstellung des Welterbe-Managementplans erarbeitet. Konzepte wie der Selbsterntegarten, die solidarische Landwirtschaft, oder der interkulturelle Garten haben in Bamberg bereits Fuß gefasst.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li>   <li>- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Plattengasse) sind Einfriedungen als Zäune bis 1,50 m Höhe zulässig. Einfriedungen der einzelnen Parzellen werden wie bisher als nicht notwendig erachtet, da sie weiterhin ausschließlich privat sind und auch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erwünscht sind.</li> <li>- Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen, da keine Bereitschaft der Eigentümer zu Umsetzung einer rückwärtigen Erschließung erkennbar wurde. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist auch ohne diese privaten Fußwege möglich.</li> <li>- in das Eigentumsrecht wird nicht eingegriffen, es erfolgt lediglich eine planungsrechtliche Definition der Nutzbarkeit der Flächen.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>entfernt werden um der Auflage eines Zugangswegs gerecht zu werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein offener Mistweg zur Plattengasse hin ist nicht hinnehmbar. Das Grundstück müsste zum Schutz mittig durch einen Zaun abgeteilt werden, da Einfriedungen zum Mistweg nicht zulässig sind.</li> <li>- Durch die Erstellung eines Tores an der Plattengasse entstünden weitere Kosten, dies wird nicht akzeptiert.</li> <li>- Keine angemessene Begründung der Stadt für die Notwendigkeit von Mistwegen. Die Anzahl der verpachteten Flächen aufgrund des Desinteresses der Eigentümer Flächen zu verpachten steht in keinem Verhältnis zum Nutzen.</li> <li>- Künftige Käufer von Grundstücken im Geltungsbereich kaufen diese wegen vorhandenen Gartenflächen, nicht um diese zu verpachten.</li> <li>- Flächen haben für Erwerbsgartenbau keine wesentliche Relevanz. Stadtwerke können nur Trinkwasserqualität liefern. Es müssten Wasserleitungen auf den Mistwegen verlegt, Wasseruhren verbaut werden. Diese Maßnahmen bedingen Kosten und sind ohne Kooperation der Eigentümer weder zielführend noch verhältnismäßig.</li> <li>- Im Geltungsbereich sind keine Einfriedungen erlaubt, das heißt, alle Eigentümer müssen die Flächen offen stehen lassen, da auch keine Zäune zur Plattengasse (stark frequentierter, öffentlicher Weg) hin erlaubt sind. Ohne Zaunanlage entlang der Platten-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum erwerbsmäßigen Gartenbau bestehen alternative Konzepte des Urbanen Gartenbaus (Selbsterntegarten, solidarische Landwirtschaft, Süßholzanbau, etc.).</li> <li>- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Plattengasse) sind Einfriedungen als Zäune bis 1,50 m Höhe zulässig. Einfriedungen der einzelnen Parzellen werden wie bisher als nicht notwendig erachtet, da sie weiterhin ausschließlich privat</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>gasse sind alle Grundstücke rückwärtig offen zugänglich. Als Konsequenz müssten alle Eigentümer an der Grenze des Geltungsbereichs die Grundstücke mit einer Einfriedung durchschneiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestands- und Erhaltungsschutz aller Einfriedungen sowie eine Einfriedung zur Plattengasse wird als absolut notwendig gesehen.</li> <li>- Einfriedungen im Geltungsbereich verhindern in keiner Weise die Nutzung der Flächen für den Gartenbau durch die jeweiligen Eigentümer und eine Versagung des Rechts auf Einfriedung ist nicht verhältnismäßig begründbar. Dagegen wird insgesamt Einspruch erhoben.</li> <li>- Das Ziel der Stadt die Flächen vor weiterer Bebauung zu schützen wird zugestimmt.</li> </ul> <p>Der Eingriff in das Privateigentum durch Mistwege und Zwang zur Öffnung der rückwärtigen Flächen wird nicht akzeptiert. Es werden konstruktive Planungen ersucht, die sich an den Alltagsbedürfnissen der Eigentümer nach einem in sich geschlossenen Grundstück orientieren.</p>	<p>sind und auch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erwünscht sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Zu Mistwege siehe oben.</li> </ul>
<b>C. Öffentlichkeit</b>				
1.	Bürger 1	22.02.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es steht die Frage im Raum ob ein großer Umbauvorgang des CVJM Parks mit Blick über die Felder stattfinden wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- der rückwärtige Bereich der Flurnummer 1738 befindet sich innerhalb der Welterbegrenze und dient der Öffentlichkeit als Grünpark/Bolzplatz. Diese Nutzung wird in der Planung gesichert und als private Grünfläche mit Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt (Nutzung Bolz-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				platz). Eine Bebaubarkeit der Grünfläche ist nicht vorgesehen.
<p>2.</p> <p>3.</p> <p>4.</p> <p>5.</p> <p>6.</p> <p>7.</p> <p>8.</p>	<p>Inhaltlich Identische Stellungnahmen:</p> <p>Bürger 2</p> <p>Bürger 3</p> <p>Bürger 4</p> <p>Bürger 5</p> <p>Bürger 6</p> <p>Bürger 7</p> <p>Bürger 8</p>	<p>23.02.2016</p> <p>25.02.2016</p> <p>27.02.2016</p> <p>09.03.2016</p> <p>10.03.2016</p> <p>11.03.2016</p> <p>16.03.2016</p>	<p>1. Erlaubte Bebauung</p> <p>– „Die Errichtung und Erweiterung von Wohn- und Nebengebäuden soll sich auf die außerhalb des Bebauungsplans gelegenen, rückwärtigen Bereiche entlang der Egelseestraße und der Nürnberger Straße beschränken“.</p> <p>– Bereiche der Oberen Gärtnerei mit direktem Zugang zur Egelseestraße können dadurch in erster und zweiter Reihe bebaut werden.</p> <p>Die Folgen für das Gärtnerland:</p> <p>– Das unbebaute Gärtnerland wird kleiner. Sein Wert als Teil des Stadtdenkmals/Pufferzone Welterbe/immaterielles Kulturerbe der Menschheit wird beeinträchtigt. Signalwirkung in Richtung Bauland.</p> <p>– Bei Schließung der Baulücken Egelseestraße verschwinden die Sichtachsen in das offene Gärtnerland/direkte Anbindung dessen an die Straße. Die Erreichbarkeit der Gärtnerflächen würde erschwert.</p> <p>– Wertvoller, über Jahrzehnte/Jahrhunderte gewachsener Gärtnerboden ginge unwiederbringlich verloren.</p> <p>– Der Bereich der Oberen Gärtnerei ist Teil der Grünverbindung und sollte aus klimatischen Aspekten von Bebauung freigehalten werden.</p>	<p>– Die klassische Form der Bebauung der Gärtnergrundstücke in Bamberg lässt sich unter anderem an der historisch gewachsenen Struktur in der Oberen Gärtnerei ablesen. Ein Vorderhaus, welches dem Wohnen dient mit dahinter gelegenen Scheunen- oder Lagergebäude prägen das Bild in der Gärtnerstadt. Daran anschließend im rückwärtigen Bereich liegen die freien Anbauflächen. Diese Struktur gilt es zu erhalten und zu stärken. Die Baulücken Egelseestraße sind unter anderem aufgrund von Baulinienplänen, welche parallel in einem Aufhebungsverfahren behandelt werden, freigehalten. Dies gilt es nun durch die Herausnahme aus dem Geltungsbereich zu korrigieren. Im Abwägungsprozess zeigte sich, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke in 1. und 2. Reihe auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung zu gewährleis-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2. Erschließung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Erschließung der Flächen für die Landwirtschaft/gartenbauliche Nutzung dienen neben den Zugängen über die Vorderhäuser an Nürnberger Straße und Egelseestraße auch von der Plattengasse abgehende geplante Mistwege mit einem Geh- und Fahrrecht für Anlieger und Pächter.</li> <li>- Eine gute Erschließung der Flächen ist Voraussetzung für alle Formen der Bewirtschaftung an der Nicht-Anlieger beteiligt sind.</li> <li>- Die geplanten „Mistwege“ sind eine wichtige Grundlage hierzu. Eine wichtige Ergänzung wären Mistwege von der Egelseestraße über die nicht bebauten Grundstücke als weitere Erschließungsmöglichkeit der Flächen ohne die bestehende Wohnbebauung zu beeinträchtigen.</li> </ul> <p>3. Nutzung durch urbanen Gartenbau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen in der Nordflur werden derzeit durch eine Stadtgartengruppe als Selbsterntegarten bewirtschaftet. Das Vorhaben wird durch einen Bamberger Gärtner, sowie einem Fachmann für Bio-Gartenbau begleitet.</li> <li>- Das Vorhaben bietet der beteiligten Gärtnerei sicheres Einkommen zu Beginn der Saison sowie zahlreichen Bamberger Bürgern die Möglichkeit, eigenes Bio-Gemüse wohnortnah anzubauen und zu ernten.</li> <li>- Selbsterntegarten in einer Vorreiterfunktion für den urbanen Gartenbau auch in der Oberen Gärtne-</li> </ul>	<p>ten ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist über die Vorderhäuser der Privateigentümer bislang möglich. Eine Erschließung in Form von Mistwegen wurde eingehend diskutiert und wird als nicht zielführend betrachtet, da die Bereitschaft der anliegenden, privaten Grundstückseigentümer für die Etablierung eines Wirtschaftsweges vorhanden sein muss.</li> <li>- alternative Nutzungskonzepte, wie das Prinzip des Selbsterntegartens, der solidarischen Landwirtschaft, oder des interkulturellen Gartens in Bamberg wird von der Verwaltung ausdrücklich positiv gesehen. Die Umsetzung solcher Konzepte unter anderem im Gebiet der Oberen Gärtnerei erfordert jedoch die uneingeschränkte Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer zur Zusammenarbeit. Grundlage für solche gartenbauliche Entwicklungen ist eine planungsrechtliche Sicherung der Flächen für gartenbauliche Zwecke.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>rei.</p> <p>Fazit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alle heute unbebauten Flächen der Oberen Gärtnerei sollen freigehalten werden (Stand BPlan-Konzept vom 21.01.2015). Der Wert als Kulturdenkmal bleibt nur so erhalten. Die dadurch gesicherte Sichtachse gewährleistet einen Einblick in den historisch gewachsenen urbanen Gartenbau in Bamberg.</li> <li>- Wenn Bebauung entlang der Egelseestraße zugelassen wird, dann sollte diese sich auf die erste Reihe beschränken. Die innere Erschließung sollte durch „Mistwege“ gewährleistet sein. Es sollte auf Sichtachsen geachtet werden.</li> <li>- Alle geplanten und vorgeschlagenen „Mistwege“ müssen realisiert werden. Die Wege sollen für eine praktische Nutzung mit Traktoren geeignet sein. Nur dadurch lässt sich eine zukunftsorientierte und bürgerfreundliche Nutzung gewährleisten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siehe oben; Begründung Bebauung 1. und 2. Reihe</li> <li>- Der Wert der historischen Freiflächen als Kulturdenkmal bleibt insbesondere durch deren Sicherung (Freihaltung von Bebauung) erhalten. Dem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen.</li> <li>- Die Erschließung der rückwärtigen Gärten/Anbauflächen ist in der Regel bereits durch die Vorderhäuser gesichert (Durchfahrten).</li> <li>- Die Durchführung der geplanten privaten Mistwege ist ohne die Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung nicht möglich. Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen.</li> </ul>
9.	Bürger 9	25.02.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Bebauung des Areals „Obere Gärtnerei“ wird vehement abgelehnt.</li> <li>- Die Freiflächen liegen innerhalb des Stadtdenkmals und in der Pufferzone des UNESCO Welterbes. Zudem ist der innerstädtische Erwerbsgartenbau in Bamberg Teil des Bayerischen Landesverzeichnisses für immaterielles Kulturerbe. Damit ist auch eine Voraussetzung für die Aufnahme in die „Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit“ geschaffen. Die historische Parzellenstruktur der Gärtnerflächen ist in der Oberen Gärtnerei noch beson-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ders gut erhalten und der ursprünglich lockere Charakter der Bebauung noch erkennbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die „Obere Gärtnerei“ ist Teil der Grünverbindung zwischen Volkspark und Main-Donau-Kanal. Die noch unbebauten Flächen müssen aus klimatischen Aspekten freigehalten werden.</li> <li>- Neben der historischen Bedeutung der unbebauten Flächen tragen diese auch zur Belüftung der Stadt bei.</li> <li>- Die Sichtachsen (Egelseestraße in das Gebiet) sind unbedingt zu erhalten. Sie stellen eine attraktive Besonderheit im Stadtbild dar.</li> <li>- Ein weitere Verlust wertvoller Gärtnerböden durch Bebauung und somit eine weitere Flächenversiegelung ist nicht hinzunehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li>   <li>- Kenntnisnahme;</li>   <li>- Die Baulücken Egelseestraße sind unter anderem aufgrund von Baulinienplänen, welche parallel in einem Aufhebungsverfahren behandelt werden, freigehalten. Dies gilt es nun durch die Herausnahme aus dem Geltungsbereich zu korrigieren. Im Abwägungsprozess zeigte sich, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke in 1. und 2. Reihe auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung zu gewährleisten ist.</li> </ul>
10.	Bürger 10	25.02.2016	<p>1. Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Schließung der Baulücken Egelseestraße verschwinden die Sichtachsen in das offene Gärtnerland/direkte Anbindung dessen an die Straße. Die Erreichbarkeit der Gärtnerflächen würde sehr erschwert.</li> <li>- Wertvoller, über Jahrzehnte/Jahrhunderte gewachsener Gärtnerboden ginge unwiederbringlich verloren.</li> <li>- Der Wert als Teil des Stadtdenkmals/Pufferzone Welterbe/immaterielles Kulturerbe der Menschheit wird beeinträchtigt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtner-siedlung zu vervollständigen. Dazu gehört zum einen das traditionell straßenseitige Gärtnerhaus zu Wohnzwecken sowie in zweiter Reihe ein Gebäude mit Scheunencharakter. Dahinter schließen dann gewöhnlich die Anbauflächen an. In der Nachbarschaft entlang der Egelseestraße ist diese Struktur so vorhanden, daher ist es aus Sicht der Verwaltung (Abwägungsprozess) sinnvoll den Geltungsbereich so auszurichten, dass</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>– Eine Rahmenvereinbarung, um den Zugang trotz drohender Bebauung freizuhalten wäre sicher sinnvoll und anzustreben.</p> <p>2. Erschließung:</p> <p>– Eine gute Erschließung der gesicherten Flächen ist Voraussetzung für alle Formen der Bewirtschaftung an der Nicht-Anlieger beteiligt sind.</p> <p>– Die geplanten „Mistwege“ sind eine wichtige Grundlage hierzu. Eine wichtige Ergänzung wären Mistwege von der Egelseestraße über die nicht bebauten Grundstücke als weitere Erschließungsmöglichkeit der Flächen ohne die bestehende Wohnbebauung zu beeinträchtigen.</p> <p>3. Nutzung durch den Urbanen Gartenbau:</p> <p>– Ein erster Selbsterntegarten wird 2016 in Bamberg in Zusammenarbeit mit einem Bamberger Gärtner entstehen. Die Konzepte der solidarischen Landwirtschaft wären für die Bamberger Gärtner eine echte Zukunftschance.</p> <p>– Die un bebauten Flächen mit Zugang direkt an der Egelseestraße wären für ein solches Projekt perfekt geeignet. Eine (Wohn-)Bebauung, die auf eine weitere landwirtschaftliche Nutzung der Restfläche keine Rücksicht nimmt, würde die gesamte Restfläche der Oberen Gärtnerei für den Berufsmäßigen Gartenbau entwerten.</p> <p>– Die solidarische Landwirtschaft würde sich in Bamberg noch schwerer einführen lassen.</p>	<p>eine Bebauung entlang der Erschließungsstraßen künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein wird.</p> <p>– eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist über die Vorderhäuser der Privateigentümer bislang möglich. Eine Erschließung in Form von Mistwegen wurde eingehend diskutiert und wird als nicht zielführend betrachtet, da die Bereitschaft der anliegenden, privaten Grundstückseigentümer für die Etablierung eines Wirtschaftsweges vorhanden sein muss.</p> <p>– alternative Nutzungskonzepte, wie das Prinzip des Selbsterntegartens, der solidarischen Landwirtschaft, oder des interkulturellen Gartens in Bamberg wird von der Verwaltung ausdrücklich positiv gesehen. Die Umsetzung solcher Konzepte unter anderem im Gebiet der Oberen Gärtnerei erfordert jedoch die uneingeschränkte Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer zur Zusammenarbeit. Grundlage für solche gartenbauliche Entwicklungen ist eine planungsrechtliche Sicherung der Flächen für gartenbauliche Zwecke.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Fazit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alle heute unbebauten Flächen der Oberen Gärtnerei sollen freigehalten werden (Stand BPlan-Konzept vom 21.01.2015). Der Wert als Kulturdenkmal bleibt nur so erhalten. Die dadurch möglichen Zugänge gewährleisten eine zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes.</li> <li>- Sollte eine Bebauung trotzdem erlaubt werden, ist ein Zugang zu den rückwärtigen Flächen planerisch anzustreben und wenn möglich zu sichern.</li> <li>- Wenn Bebauung entlang der Egelseestraße zugelassen wird, dann sollte diese sich auf die erste Reihe beschränken. Die innere Erschließung sollte durch „Mistwege“ gewährleistet sein.</li> <li>- Alle geplanten und vorgeschlagenen „Mistwege“ müssen realisiert werden. Die Wege sollen für eine praktische Nutzung mit Traktoren geeignet sein. Nur dadurch lässt sich eine zukunftsorientierte und bürgerfreundliche Nutzung gewährleisten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siehe oben; Begründung Bebauung 1. und 2. Reihe</li> <li>- Der Wert der historischen Freiflächen als Kulturdenkmal bleibt insbesondere durch deren Sicherung (Freihaltung von Bebauung) erhalten. Dem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen.</li> <li>- Die Erschließung der rückwärtigen Gärten/Anbauflächen ist in der Regel bereits durch die Vorderhäuser gesichert (Durchfahrten).</li> <li>- Die Durchführung der geplanten privaten Mistwege ist ohne die Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung nicht möglich. Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen.</li> </ul>
11.	Bürger 11	26.02.2016	<p>1. Die Fläche des Bebauungsplans (Geltungsbereich) sollte alle heute unbebauten Flächen der Oberen Gärtnerei umfassen (entsprechend dem Konzept vom 21.01.2015). Nur so bleiben die unbebauten Gärtnerflächen und deren Wert als Kulturdenkmal erhalten.</p> <p>Die so gesicherten Sichtachsen auf die Freiflächen gewährleisten einen Einblick in den historisch gewachsenen urbanen Gartenbau in Bamberg.</p> <p>2. Eine Bebauung entlang der Egelseestraße sollte sich auf die erste Reihe beschränken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtnersiedlung zu vervollständigen. (vgl. Stellungnahme 2)</li> <li>- Der Wert der historischen Freiflächen als Kulturdenkmal bleibt insbesondere durch deren Sicherung (Freihaltung von Bebauung) erhalten. Dem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Erschließung der inneren Flächen sollte durch „Mistwege“ gewährleistet werden. Ebenso sollte auf Sichtachsen geachtet werden. 3. Alle „Mistwege“ müssen realisiert werden (bereits geplante sowie von der Egelseestraße aus mögliche). Auf eine praktische Nutzbarkeit mit Traktoren ist zu achten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erschließung der rückwärtigen Gärten/Anbauflächen ist in der Regel bereits durch die Vorderhäuser gesichert (Durchfahrten).</li> <li>- Die Durchführung der geplanten privaten Mistwege ist ohne die Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung nicht möglich. Die Planung wird hinsichtlich der privaten Fußwege zurückgenommen.</li> </ul>
12.	Bürger 12	28.02.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bamberg ist Weltkulturerbe und hat vieles zu bieten, was diese Stadt auf der Welt einmalig macht. Unter anderem auch die Tradition des urbanen Gartenbaus.</li> <li>- Das Gärtnerland zwischen Egelsee- und Nürnberger Straße bietet viel Potential, um urbanen Gartenbau engagierter Bürger zu ermöglichen. Es besteht große Sorge, dass diese Möglichkeit Schritt für Schritt eingedämmt wird.</li> </ul> <p>1. Erlaubte Bebauung Der Bebauungsplan lässt die Bebauung bestimmter Bereiche in erster und zweiter Reihe zu, die heute noch einen direkten Zugang zur Egelseestraße haben. Das hat zur Folge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verkleinerung des Gärtnerlandes, eine Minderung des Wertes als Stadtdenkmal / Teil der Pufferzone des UNESCO Welterbes und Kulturerbes.</li> <li>- fatale Signalwirkung. Das wirtschaftliche Interesse einzelner privater Baufirmen sei offenbar wichtiger als traditionelles Gärtnerland und die Interessen der unmittelbar angrenzenden Anwohner.</li> <li>- Durch eine Bebauung der Fl.Nr. 1763 und 1740</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- vgl. Behandlungsvorschlag Nr. 2 Bürger 2 (1.)</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>würden die Sichtachsen in das Gebiet verschwinden. Die Erreichbarkeit der Gärtnerflächen für Nichtanlieger würde erschwert. Wertvoller, über viele Jahrzehnte gewachsener Gärtnerböden ginge verloren.</p> <p>2. Erschließung  <i>- Vgl. Stellungnahme Nr. 2 Bürger 2 Punkt 2. Erschließung und nachfolgende Spiegelstriche.</i></p> <p>3. Nutzung durch urbanen Gartenbau  <i>- Vgl. Stellungnahme Nr. 2 Bürger 2 Punkt 3. Nutzung durch urbanen Gartenbau und nachfolgende Spiegelstriche.</i></p> <p>- Das langfristige Ziel ist es, weitere innerstädtische, brachliegende Gärtnerflächen zu erhalten und zu bewirtschaften. Davon profitieren sowohl beteiligte Bürger, als auch beteiligte Gärtner.  - derartige Projekte dienen dem Erhalt des traditionellen Gartenbaus in Bamberg und dem Erhalt und der Weitergabe von praktischem Wissen über biologischen Gartenbau.</p> <p>Fazit  <i>- Vgl. Stellungnahme Nr. 2 Bürger 2 Punkt ‚Fazit‘ und nachfolgende Spiegelstriche.</i></p>	<p>- vgl. Behandlungsvorschlag <b>Nr. 2 Bürger 2 (2.)</b></p> <p>- vgl. Behandlungsvorschlag <b>Nr. 2 Bürger 2 (3.)</b></p> <p>- die Verwaltung sieht das Ziel, innerstädtische Gärtnerflächen mit alternativen Nutzungskonzepten des Urbanen Gartenbaus zu bewirtschaften (Selbsterntegarten, solidarische Landwirtschaft, etc.) äußerst positiv. Die Sicherung dieser Freiflächen ist daher aus den verschiedenen genannten Gründen äußerst wichtig für die Öffentlichkeit.</p> <p>- vgl. Behandlungsvorschlag <b>Nr. 2 Bürger 2 (Fazit)</b></p>
13.	Bürger 13	29.02.2016	<p>- Die Freiflächen der Oberen Gärnterei liegen innerhalb des Stadtdenkmals und in der Pufferzone des p Welterbes. Zudem ist der innerstädtische Erwerbsgartenbau in Bamberg Teil des Bayerischen Landes-</p>	<p>- Kenntnisnahme;</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>verzeichnisses für immaterielles Kulturerbe. Damit ist auch eine Voraussetzung für die Aufnahme in die „Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit“ geschaffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sollen Voraussetzungen geschaffen werden um diese wertvollen Flächen öffentlich zugänglich zu machen (Mistwege) um hier alternative, gemeinwohlorientierte und nachhaltige Zukunftskonzepte möglich zu machen.</li> <li>- Der Selbsterntegarten von Transition zeigt bereits, dass dies zusammen mit den Bamberger Gärtnern möglich und umsetzbar ist. Es besteht hierfür großen Bedarf. Ebenso sind bereits verlässliche und effiziente Strukturen vorhanden, die diese Projekte verwirklichen können.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die öffentliche Zugänglichkeit auf private Flächen stellt sich bei einer ausbleibenden Bereitschaft der Eigentümer zur Zusammenarbeit als schwierig dar. Im Falle eines möglichen Zusammenkommens von interessierten Pächtern und Eigentümern ist die Zugänglichkeit zu den rückwärtigen Freiflächen wie bisher in den meisten Fällen über den vorderen Grundstücksbereich gegeben.</li> </ul>
14.	Bürger 14	02.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich ist es erfreulich, dass historische gärtnerische Flächen erhalten bleiben sollen. Ebenso wichtig ist es diese für künftige gärtnerische Nutzung zu erhalten. Dies stellt eine wertvolle Bereicherung für Bamberg's Bürger dar.</li> <li>- Das Opfern von Flächen für den Wohnungsbau stellt einen nicht zu übersehbar Widerspruch dar. Es gilt für den Bau von Wohnungen Alternativen zu suchen (zum Beispiel Aufstockung bestehender Gebäude). Auch die Politik der Stadt Bamberg sowie das Zentrum Welterbe begrüßen und fördern den urbanen Gartenbau. Eine Weiterverfolgung der Planänderung mit dem Schließen seitens der in der Egelseestraße eingezeichneten Bauflächen konterkariert dies.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Erhalt der historisch wertvollen Freiflächen ist oberstes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens. Alternative Nutzungskonzepte des Urbanen Gartenbaus (Selbsterntegarten, solidarische Landwirtschaft, etc.) sind auf privaten Grundstücksflächen nur in Zusammenarbeit mit den Grundstücksbesitzern realisierbar. Die Verwaltung bietet Ideenanstöße für die Öffentlichkeit. Eine Realisierung jedoch ist im Einzelfall von den betreffenden Eigentümern abhängig.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sollen zwei größere, breite Gärtnerflächen frei bleiben, welche durch Traktoren und andere Versorgungsfahrzeuge befahren werden können.</li> <li>- Auch für die Einsicht für Touristen und Einheimische, zur Durchlüftung in heißen Sommern, womöglich künftig auch für die Erfassung von Wasser können breite Zufahrten wichtig werden.</li> <li>- Die Mistwege sollen zeitgemäß etwas breiter als die historischen Vorbilder sein. Es ist modernen GärtnerInnen nicht zuzumuten mit Ochsenkarren oder Schubkarren ihren Arbeitsalltag zu bewältigen.</li> <li>- Grünflächen, auch gärtnerisch betriebene, bieten weniger Emissionen als wenn dichte Bebauung vorhanden wäre (menschliche Stimmen, vermehrt Rasenmäher und Heimwerkerlärm, vor allem PKW-Lärm). Die jetzige Lage kann in Hinsicht auf Lärmemissionen eher gehalten werden.</li> <li>- es ist nachvollziehbar, wenn Eigentümer der Gärtnerhäuser im ausgewiesenen Bereich modernisieren oder zubauen möchten. Es soll aber nur Anbauten in normaler Häusergröße (8x10m) zugelassen werden (keine übergroßen Terrassen, Garagen, usw.)</li> <li>- Im Einzelfall soll geprüft werden, ob bei angemessener Optik eine Aufstockung oder ein Anbau an zur Grünfläche gerichteten Gebäudeseiten erlaubt werden kann.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bauleitplanung sieht in dem Bereich der Oberen Gärtnerei vor allem den Schutz der stadthistorischen Freiflächen im Vordergrund. Deren Erhalt ist oberstes Ziel des Bebauungsplans Nr. 236 B und dessen Festsetzungen. Darüber hinaus kann eine Ertüchtigung der privaten Flächen (Durchwegung der Flächen für Traktoren, Erschließung und Brauchwasserversorgung) bei nicht vorhandener Bereitschaft der Eigentümer zur Kooperation nicht geregelt werden.</li> </ul>
15.	Bürger 15	04.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die erwerbsmäßige Nutzung der Flächen im Planungsgebiet aufgrund der kleingliedrigen Flächenstruktur und beengter Zufahrtmöglichkeiten ist nicht mehr möglich. 2017 wird im Plangebiet nur noch ein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Betrieb im Erwerbsgartenbau tätig sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für eine Nutzung im „urbanen Gartenbau“ besteht keine Möglichkeit, potentiellen Nutzern den Zutritt zu den Flächen zu verschaffen. Es besteht keine Möglichkeit, Wasser zu entnehmen, es fehlen sanitäre Anlagen. Die Eigentümer sind nicht willens fremden Personen den Zutritt über die eigenen Grundstücke zu gewähren. Ebenso würden diese nicht mit Wasser oder sanitären Anlagen versorgt werden.</li> <li>- strikt gegen die Errichtung eines Mistweges (Fremde würden Zutritt zu den Gärten erhalten). Ebenso nicht gewillt Gebühren für etwaige Erschließung (Wasser/Wegebau) zu entrichten.</li> <li>- das Parkplatzangebot in der Nürnberger Straße und Egelseestraße ist bereits beschränkt, etwaige Pächter müssten ihre Fahrzeuge jedoch auch abstellen. Die Zufahrt/das Rangieren in die Plattengasse dürfte sich als schwierig herausstellen.</li> <li>- innerstädtisch langfristig kein Bedarf an großen Grünflächen; Schrebergärten suchen Pächter</li> <li>- nicht einverstanden mit dem Verbot gegen Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereichs. Zum Schutz der eigenen Privatsphäre muss es den Eigentümern überlassen werden, blickdichte Zäune oder Mauern herzustellen. Gemäß § 903 BGB gilt: „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zugänglichkeit der rückwärtigen Freiflächen ist bereits durch die privaten Vorderhäuser an der Nürnberger Straße und Egelseestraße gegeben. Eine etwaige zukünftige Nutzung für Konzepte des Urbanen Gartenbaus (Selbsterntergarten, solidarische Landwirtschaft, etc.) bedarf der Bereitschaft der privaten Eigentümer möglichen Pächtern/Nutzern den Zugang auf die rückwärtigen Flächen zu gewährleisten.</li> <li>- Die Umsetzung der privaten Mistwege ist nur mit Zustimmung und Zusammenarbeit der Grundstückseigentümer zu realisieren.</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- der Erhalt innerstädtischer Grünflächen insbesondere der historisch gewachsenen Strukturen der Oberen Gärtnerei liegt im Interesse der Verwaltung, der Stadt und der Öffentlichkeit. Hierbei soll ausdrücklich keine Kleingartensiedlung entstehen.</li> <li>- zum Erhalt der historischen Struktur der Gärtnerflächen ist es aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zielführend, die offenen Grünflächen durch Einfriedungen zu zerteilen. Die Offenheit der Freiflächen soll gewahrt werden.</li> <li>- Die Befugnisse des Eigentümers (§ 903 BGB)</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.“</p> <p>– Die Stadt kann mit ihrem Konzept nicht sicherstellen, dass die Achtung vor Grundstücksgrenzen gewahrt wird. das Grundstück wurde in der Vergangenheit bereits von Besuchern benachbarter Ladengeschäfte unaufgefordert betreten. Es steht zu befürchten, dass Diebstähle, Verunreinigungen oder freilaufende Hunde, Lärm etc. mit der geplanten Öffnung einhergehen. -&gt; mögliche erhöhte Prämien für Gebäude- sowie Einbruch- und Diebstahlversicherung bei steigenden Einbruchszahlen</p> <p>– Gegenteilig zur Unterredung am 21.01.2016 im Stadtplanungsamt, es solle in den Gärten alles ruhig ablaufen wurde, im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 26.01.2016 die Möglichkeit eines öffentlichen Cafés diskutiert (durch Gästefrequenz dürfte dies viel Unruhe und neugieriges Umherlaufen mit sich bringen)</p> <p>– Gewächshäuser bis zu maximal 50 Prozent der Grundstücksfläche begrenzt. Bestehendes Gewächs-</p>	<p>finden ihre Grenzen in Art 14 Abs. 2 des Grundgesetzes, indem gilt: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Es ist nicht Ziel der Planung den Eigentümern deren Eigentumsrecht streitig zu machen, es wird lediglich angestrebt, die bereits im Flächennutzungsplan als Grünflächen definierten rückwärtigen Bereiche planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>– Im Zuge einer alternativen Nutzung der rückwärtigen (oder anderer innerstädtischer) Freiflächen zur gartenbaulichen oder landwirtschaftlichen Erzeugung (Selbsterntegärten, solidarische Landwirtschaft, etc.) ist der Schutz der privaten Belange der betroffenen Eigentümer zu wahren. Eine öffentliche Zugänglichkeit der privaten Flächen war und ist nicht vorgesehen.</p> <p>– Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung wurde die Idee, ein Gärtnercafé zu etablieren thematisiert. Eine solche Möglichkeit ist im Einzelfall zu prüfen, jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 236 B innerhalb des hier diskutierten Geltungsbereichs nicht denkbar.</p> <p>– Bestandschutz bleibt bestehen</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>haus dürfte unter Bestandschutz stehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bislang Bebaubarkeit in zweiter Reihe. Bebauungsgrenze sollte nach hinten verschoben werden, Bebauung in dritter Reihe soll möglich sein.</li> <li>- mehrere Grundstücke sind bereits mit Garagen bebaut. Dieses nicht-gärtnerische Nutzungsrecht sollte allen Eigentümern möglich sein.</li> <li>- Es ist nicht zu erwarten, dass die Stadt Bamberg die Eigentümer angemessen finanziell entschädigen wird. Die vorgesehene Nutzung ist de facto eine Wertminderung der Grundstücke, die auch die Lebensqualität der Anwohner mindert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einer Bebauung in dritter Reihe kann nicht entsprochen werden. Bereits durch Gewächshäuser versiegelten Flächen werden weiterhin für diese Nutzung freigegeben. Gewächshäuser dienen der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Erzeugung von Gütern. Dies ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans 236 B weiterhin möglich.</li> <li>- Die bereits errichteten Garagenanlagen stehen unter Bestandschutz. Es ist somit lediglich eine Ertüchtigung oder Instandsetzung der Anlagen ist möglich. Eine flächenmäßige Erweiterung oder gar Neuaufbau nach Abriss ist nicht zulässig.</li> <li>- Bei den vom Bebauungsplan 236 B überplanten Flächen handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereichsflächen und damit nicht um Wohnbauflächen. Eine Wertminderung kann daher nicht ausgelöst werden.</li> </ul>
16.	Bürger 16	05.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raum in der Stadt für urbanen Gartenbau und für alternative Modelle des wohnort- und vor allem bürgernahen Gemüseanbaus erhalten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>
17.	Bürger 17	06.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planungen werden begrüßt</li> <li>- die ruhige Wohnlage zum Gebiet des Bebauungsplans wird besonders genossen, dies soll auch in Zukunft so bleiben.</li> <li>- die „grüne Lunge“ verbessert die Luftqualität in der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Stadt. Der biotopartige Charakter der rückwärtigen Grundstücke ist ein Naturerlebnis und wichtiger Lebensraum für viele Tierarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wohnortnahe Gemüse- und Obsterzeugung wird in Zukunft wieder enorm wichtig. Weite Fahrten mit dem Pkw zu Einkaufszentren sind zu verhindern.</li> <li>- Nutzung der Flächen für zum Beispiel innerstädtische Schulen, Kindergärten, andere gemeinnützige Vereinigungen wird positiv gesehen. Das Gebiet der Oberen Gärtnerei könnte innenstadtnaher Erholungs- und Erlebnisraum ohne weite Anfahrt werden.</li> <li>- die Möglichkeit, Flächen für den privaten Gemüseanbau zu pachten wird positiv gesehen. Das Konzept könnte viele Bewohner Bambergs mit kleinen bzw. nur kleinen Gartenabteilen interessieren.</li> <li>- Die durchgeführten Änderungen werden begrüßt. Die Möglichkeit der Bebauung in erster und zweiter Reihe für alle Eigentümer wird begrüßt.</li> </ul>	
18.	Bürger 18	07.03.2016	<p><u>Bezug auf die Stellungnahme vom 25.05.2015</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Bebauungsplan-Konzept wird begrüßt.</i></li> <li>- <i>bisher bebaute Gärtnerflächen sind unwiederbringlich, als stadtbildprägende Merkmale, verschwunden.</i></li> <li>- <i>Flächen der Oberen Gärtnerei, sind letzte noch verbliebene Keimzellen der historisch gewachsenen Gärtnerstadt.</i></li> <li>- <i>Diese einmalige und unbedingt erhaltenswerte Kulturlandschaft wird seit Jhdt. gestaltet und prägt maßgeblich das Gesicht unserer Stadt</i></li> <li>- <i>Frischlufschneise für stadtklimatische Verbesserung</i></li> </ul>	- Kenntnisnahme

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>– Folge der Bebauung wäre Vernichtung der Flächen, des Erbes unserer Vorfahren, des Kulturguts</p> <p>– Kulturgut erhalten und einer neuen Nutzung zugänglich zu machen, ist eine gesellschaftliche Aufgabe und dient dem Gemeinwohl und darf nicht dem monetären Einzelinteresse untergeordnet werden.</p> <p>Stellungnahme 21.06.2016</p> <p>– die innerstädtischen Gärtnerflächen müssen unbedingt erhalten bleiben (historisch, stadtbildprägend, einmalig).</p> <p>– Sie sind Teil des kulturellen Erbes der Stadt Bamberg und seiner Bürger.</p> <p>– Frischluftlieferant zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse in der Stadt.</p> <p>– Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf sollte beibehalten werden.</p>	<p>– Kenntnisnahme;</p> <p>– Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtner-siedlung zu vervollständigen. Dazu gehört zum einen das traditionell straßenseitige Gärtnerhaus zu Wohnzwecken sowie in zweiter Reihe ein Gebäude mit Scheunencharakter. Dahinter schließen dann gewöhnlich die Anbauflächen an. In der Nachbarschaft entlang der Egelseestraße ist diese Struktur so vorhanden, daher ist es aus Sicht der Verwaltung (Abwägungsprozess) sinnvoll den Geltungsbereich so auszurichten, dass eine Bebauung entlang der Erschließungsstraßen in 1. und 2. Reihe künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein wird.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
19.	Bürger 19	12.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gärtnerstadt steht für hohe Lebensqualität in der Stadt. Freiflächen wie die der Oberen Gärtnerei sollen erhalten bleiben. Als Möglichkeit zum Urbanen Gartenbau, als Sicherung der Frischluft in der Stadt, für die Erhaltung wertvollen Gärtnerbodens.</li> <li>- die gute Luft, das gute Klima, die Kultur und Lebensqualität soll erhalten bleiben.</li> <li>- Die Änderungen im Bebauungsplanentwurf vom 11.11.2015 sollen verworfen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li>   <li>- Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtner-siedlung zu vervollständigen. In der Nachbar-schaft entlang der Egelseestraße ist diese Struk-tur so vorhanden, daher ist es aus Sicht der Verwaltung (Abwägungsprozess) sinnvoll den Geltungsbereich so auszurichten, dass eine Be-bauung entlang der Erschließungsstraßen in 1. und 2. Reihe künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein wird.</li> </ul>
20.	Bürger 20	13.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Änderungen im Bebauungsplanentwurf vom 11.11.2015 sollen verworfen werden.</li> <li>- Die zweireihige Bebaubarkeit widerspricht der in der Begründung vorgehobenen besonderen Bedeu-tung der Freiflächen (kulturell, städtebaulich, klima-tisch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtner-siedlung zu vervollständigen. In der Nachbar-schaft entlang der Egelseestraße ist diese Struk-tur so vorhanden, daher ist es aus Sicht der Verwaltung (Abwägungsprozess) sinnvoll den Geltungsbereich so auszurichten, dass eine Be-bauung entlang der Erschließungsstraßen in 1. und 2. Reihe künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein wird.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbaner Gartenbau bedeutet neben Wirtschaftsraum für die Stadt auch Naturvielfalt und damit Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanzen.</li> <li>- Der Bereich der Oberen Gärtnerei ist Teil der Grünverbindung. Die unbebauten Flächen tragen einen wichtigen Teil für ein positives Stadtklima und zur Belüftung der Stadt bei.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>
21.	Bürger 21	14.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bebaubarkeit sollte dem Konzept vom 21.01.2015 entsprechen. Nur so bleiben die Gärtnerflächen erhalten. Die somit gesicherten Sichtachsen auf die Flächen gewährleisten einen Einblick in den historisch gewachsenen urbanen Gartenbau in Bamberg.</li> <li>- Bebauung entlang der Egelseestraße auf erste Reihe beschränken. Es sollte auf Erschließung durch Mistwege und Sichtachsen geachtet werden.</li> <li>- Alle geplanten Mistwege sowie die von der Egelseestraße aus mögliche,n müssen umgesetzt werden (auch für Traktoren geeignet).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtnersiedlung zu vervollständigen. In der Nachbarschaft entlang der Egelseestraße ist diese Struktur so vorhanden, daher ist es aus Sicht der Verwaltung (Abwägungsprozess) sinnvoll den Geltungsbereich so auszurichten, dass eine Bebauung entlang der Erschließungsstraßen in 1. und 2. Reihe künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein wird.</li> <li>- Die Durchführung der geplanten privaten Mistwege ist ohne die Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung nicht möglich. Die Erschließung der rückwärtigen Gärten/Anbauflächen ist in der Regel bereits durch die Vorderhäuser gesichert (Durchfahrten).</li> </ul>
22.	Bürger 22	14.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Änderungen im Bebauungsplanentwurf vom 11.11.2015 sollen hinsichtlich Geltungsbereich und Erschließung der rückwärtigen Grundstücke verworfen werden.</li> <li>- Die zweireihige Bebaubarkeit widerspricht der in der Begründung vorgehobenen besonderen Bedeu-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtnersiedlung zu vervollständigen. In der Nachbarschaft entlang der Egelseestraße ist diese Struktur so vorhanden, daher ist es aus Sicht der</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>tung der Freiflächen (kulturell, städtebaulich, klimatisch).</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>kulturell und städtebaulich</u>:</li> <li>- Die Flächen der Oberen Gärtnerei sind Teil des Stadtdenkmals und liegen in der sog. Pufferzone des Weltkulturerbes.</li> <li>- der innerstädtische Erwerbsgartenbau ist seit 2015 Teil des Bayerischen Landesverzeichnisses für immaterielles Kulturerbe.</li> <li>- Die historische Parzellenstruktur der Gärtnerflächen ist in der Oberen Gärtnerei noch besonders gut erhalten und die ursprünglich lockere Bebauung noch erkennbar.</li> <li>- <u>Stadtklima</u>:</li> <li>- Der Bereich der Oberen Gärtnerei ist Teil der Grünverbindung. Die unbebauten Flächen tragen einen wichtigen Teil für ein positives Stadtklima und zur Belüftung der Stadt bei.</li> <li>- <u>Sichtachsen</u>:</li> <li>- Die aufgrund der lockeren Bebauung entlang der Egelseestraße vorhandenen Sichtachsen in das Gebiet der Oberen Gärtnerei stellen eine attraktive Besonderheit im Stadtbild dar.</li> <li>- <u>Verlust an wertvollem Boden</u>:</li> </ul>	<p>Verwaltung (Abwägungsprozess) sinnvoll den Geltungsbereich so auszurichten, dass eine Bebauung entlang der Erschließungsstraßen in 1. und 2. Reihe künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- oberstes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es die Freiflächen der Oberen Gärtnerei in Verbindung mit einer gerechten Abwägung von öffentlichem und privatem Interesse zu sichern und zu bewahren. Die rückwärtigen Freiflächen sind daher dauerhaft von Bebauung freizuhalten (Ausnahmen bilden Gewächshäuser und Geräteschuppen).</li> <li>- Die unbebauten Flächen im rückwärtigen Bereich (Geltungsbereich des Bebauungsplans) tragen weiterhin einen wichtigen Teil für das Stadtklima bei</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Die Verwaltung sieht die Erhaltung der histo-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Allgemeinheit kann es sich nicht mehr erlauben und weiterhin wertvollen Gärtnerboden/Ackerland zu verlieren. Ein Motto „Nach uns die Sintflut“ diesbezüglich ist nicht verantwortbar.</li> <li>- <u>Lebensqualität:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nach allgemeiner Auffassung ist urbaner Gartenbau Teil einer lebenswerten, lebendigen, zukunftsfähigen Stadt. Er entspricht den Grundsätzen einer dezentralisierten, lokalen und somit bürgernahen und nachhaltigen Versorgung mit Lebensmitteln. Dem ist Rechnung zu tragen.</li> <li>- Die Bedeutung der Flächen für den Stadtraum/die Stadtgesellschaft zählt oftmals weniger als der monetäre Wert der Flächen.</li> <li>- Die Stadt steht in der Verpflichtung, die besondere Bedeutung des seit Jahrhunderten bestehenden Urbanen Gartenbaus zu wahren.</li> </ul> </li> <li>- <u>Natur:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbaner Gartenbau ist auch wichtiger Teil der städtischen Naturvielfalt und damit Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanzen.</li> </ul> </li> <li>- <u>Tourismus:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- An die Bedeutung der Gärtner Viertel für den Tourismus sei erinnert.</li> </ul> </li> <li>- <u>Sog. weiche Standortfaktoren:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- neben den „harten Standortfaktoren“ wie Industrie, Handel, Gewerbe, etc. sind auch weiche Faktoren wie</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>risch bedeutsamen Gärtnerflächen als besonderes städtebauliches Ziel. Ebenso ist es Ziel möglichst viel der noch verfügbaren Flächen zu schützen und von Bebauung freizuhalten.</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- den aufgeführten Punkten soll der Bebauungsplan mittels seiner Festsetzungen Rechnung tragen.</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Kenntnisnahme;</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Stadtkultur, Lebensqualität von Bedeutung für die von der Stadt durchgeführten Planungen und Gestaltungen. Diese sind mehr zu berücksichtigen, zu erhalten, zu fördern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>soziale Einbindung des Eigentums:</u></li> <li>- das Grundgesetz verankert in Art. 14 Abs. 2 die Sozialbindung des Eigentums. „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“</li> </ul> <p>Der Gebrauch des Eigentums soll dem Gemeinwohl nicht zuwiderlaufen bzw. ihm zugutekommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorgesehene Zweckbestimmung „gartenbauliche Nutzung/Urbaner Gartenbau“ ist für die Privateigentümer keine Enteignung oder enteignungsgleicher Eingriff, sondern eine Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeit des Privateigentums.</li> <li>- Die vorgesehenen Änderungen führen zu einer einseitigen, nicht gerechtfertigten und damit rechtlich und moralisch nicht vertretbaren Bevorzugung der Individualinteressen betroffener Eigentümer.</li> <li>- Die Ermöglichung einer Bebauung in 1. und 2. Reihe dient überwiegend dem Eigeninteresse der Grundbesitzer zum Nachteil der Interessen der Allgemeinheit am Erhalt eines historisch und kulturell wertvollen Gärtner Viertels.</li> <li>- Die Bedeutung der Oberen Gärtnerei für die Stadt und der Allgemeinheit überwiegt in kultureller und städtebaulicher Hinsicht. Ebenso steht die Bedeutung für das Stadtklima, die Natur, den Tourismus, als weicher Standortfaktor und der Verpflichtung des</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme;</li> <li>- Die Baulücken Egelseestraße sind unter anderem aufgrund von Baulinienplänen, welche parallel in einem Aufhebungsverfahren behandelt werden, freigehalten. Dies gilt es nun durch die Herausnahme aus dem Geltungsbereich zu korrigieren. Im Abwägungsprozess zeigte sich, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke in 1. und 2. Reihe auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung zu gewährleisten ist.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Eigentums zum Wohle der Allgemeinheit bei Weitem über dem Interesse der betroffenen Privateigentümer an einer Bebaubarkeit in 1. und 2. Reihe.	
23.	Bürger 23	17.03.2016	<p>– leider sieht der aktuelle Bebauungsplanentwurf eine Randbebauung der Gärtnerflächen vor. Dies widerspricht dem ursprünglichen Plan, die Flächen in ihrer ursprünglichen Funktion zu erhalten und zu schützen. Auch wenn der innere Bereich unbebaut bleibt, gingen wichtige Teile der Flächen verloren (Sichtachsen). Dies kann weder aus Sicht des Denkmalschutzes noch des Tourismus wünschenswert sein. Außerdem bilden die freien Baulücken wichtige Frischluftschneisen.</p> <p>– Die geplante Nutzung setzt Zugänglichkeit auf die Flächen von außen voraus. Dies würde durch Bebauung verunmöglicht. Die von der Plattengasse abgehenden Mistwege können die weiter entfernt liegenden Flächen schwerlich erschließen.</p> <p>– Die Möglichkeit einer gärtnerischen Nutzung darf nicht verbaut werden. Es sollte von Bebauung der Oberen Gärtnerei abgesehen werden.</p>	<p>– Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtner-siedlung zu vervollständigen. In der Nachbarschaft entlang der Egelseestraße ist diese Struktur so vorhanden, daher ist es aus Sicht der Verwaltung (Abwägungsprozess) sinnvoll den Geltungsbereich so auszurichten, dass eine Bebauung entlang der Erschließungsstraßen in 1. und 2. Reihe künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein wird.</p> <p>– Kenntnisnahme; Eine Erschließung der rückwärtigen Flächen für die Öffentlichkeit bedarf der Kooperation der Eigentümerschaft (private Flächen). Diese ist nicht, oder nur begrenzt gegeben, daher wird an den Zielen der Durchwegung nicht weiter festgehalten.</p>
24.	Bürger 24	17.03.2016	<p>– Einspruch gegen den vorgeschlagenen Bebauungsplan</p> <p>– eine durchgängige Bebauung entlang der Egelseestraße würde den Charakter des Gärtner-Viertels nachteilig beeinflussen. Touristen bieten die Sichtachsen einen Einblick in die Größe der Gärten.</p> <p>– die aktuelle schlechte Parksituation würde sich</p>	<p>– Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtner-siedlung zu vervollständigen. In der Nachbarschaft entlang der Egelseestraße ist diese Struktur so vorhanden, daher ist es aus Sicht der Verwaltung (Abwägungsprozess) sinnvoll den</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>noch mehr verschärfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere Grünflächen werden versiegelt.</li> <li>- Die eigene Wohnqualität würde erheblich darunter leiden.</li> </ul>	<p>Geltungsbereich so auszurichten, dass eine Bebauung entlang der Erschließungsstraßen in 1. und 2. Reihe künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein wird.</p>
25.	Bürger 25	17.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Baulücke in der Egelseestraße 91/99 stellt eine der letzten Einsichtsmöglichkeiten in das, das Weltkulturerbe prägende, Gärtnerland dar. Viele Touristenführer nutzen die Sichtachsen als Anschauungsobjekt.</li> <li>- eine landwirtschaftliche Revitalisierung würde dadurch erschwert.</li> <li>- Die Baulücke stellt eine letzte Frischluftschneise für den bebauten Bereich Nürnberger-/Egelsee-/Hirtenstraße dar.</li> </ul> <p>Eine mehrgeschossige Bebauung in der Egelseestraße in Richtung Wunderburg würde einen optischen Tunnel erzeugen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Baulücke soll erhalten bleiben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtner-siedlung zu vervollständigen. In der Nachbarschaft entlang der Egelseestraße ist diese Struktur so vorhanden, daher ist es aus Sicht der Verwaltung (Abwägungsprozess) sinnvoll den Geltungsbereich so auszurichten, dass eine Bebauung entlang der Erschließungsstraßen in 1. und 2. Reihe künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein wird.</li> </ul>
26.	Bürger 26	17.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Sicherung der Freiflächen der Oberen Gärtnerei wird grundsätzlich zugestimmt. Auf eine rückwärtige Erschließung in Form eines Mistweges sollte verzichtet werden. Alle Anlieger an Nürnberger und Egelseestraße haben einen ausreichenden Zugang zu den rückwärtigen Freiflächen.</li> <li>- Zur Bewirtschaftung der Flächen sollten Mistwege von der Egelseestraße aus gegeben sein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Die Durchführung der geplanten privaten Mistwege ist ohne die Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung nicht möglich. Die Erschließung der rückwärtigen Gärten/Anbauflächen ist in der Regel bereits durch die Vorderhäuser ge-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Nutzung der Freiflächen sollte aus Denkmalschutzgründen nur für gartenbauliche Zwecke, weniger für Obstbauflächen zugelassen sein.</li> <li>- An der Egelseestraße könnten Einfamilienhäuser im Stil alter Gärtnerhäuser ein Ausgleich für entgangene Bauflächen sein.</li> <li>- Die Bebauung entlang der Egelseestraße sollte ausreichend Sichtlücken auf die gewachsene Gärtnerstruktur zulassen.</li> <li>- Die Bebaubarkeit in 2. Reihe entlang der Egelseestraße läuft dem Status eines landwirtschaftlichen Denkmals zuwider. Der Denkmalstatus könnte bei zunehmender Bebauung aufgeweicht werden. Es sollte nur Bebauung in 1. Reihe zulässig sein.</li> </ul>	<p>sichert (Durchfahrten).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtner-siedlung zu vervollständigen. In der Nachbar-schaft entlang der Egelseestraße ist diese Struk-tur so vorhanden, daher ist es aus Sicht der Verwaltung (Abwägungsprozess) sinnvoll den Geltungsbereich so auszurichten, dass eine Be-bauung entlang der Erschließungsstraßen in 1. und 2. Reihe künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein wird.</li> </ul>
<b>27.</b> <b>bis</b> <b>28.</b>	Identische Stellungnahmen Bürger 27 Bürger 28	18.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Freiflächen entlang der Egelseestraße sollen erhalten bleiben. Sie stellen einen wertvollen Schatz im Kulturerbe der Stadt dar, als grüne Lunge, Kulturgut und auch Tourismusfaktor.</li> <li>- Die Baulücken sollen nicht geschlossen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem Grundsatz der Gleichbehandlung soll es den Grundstückseigentümern möglich sein die historisch gewachsene Struktur der Gärtner-siedlung zu vervollständigen. In der Nachbar-schaft entlang der Egelseestraße ist diese Struk-tur so vorhanden, daher ist es aus Sicht der Verwaltung (Abwägungsprozess) sinnvoll den Geltungsbereich so auszurichten, dass eine Be-bauung entlang der Erschließungsstraßen in 1. und 2. Reihe künftig nach § 34 BauGB zu bewerten sein wird.</li> </ul>