

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: Referat 6</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2011/0163-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      24.03.2011</p> <p>Referent:                    Ilk Michael</p> <p>Amtsleiter:                Lang Harald</p> <p>Sachbearbeiter:         Dietz Kristina</p>						
<p><b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 38 E</b>  <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan</b>  <b>für das Gebiet zwischen Oberer Stephansberg 36-38a und</b>  <b>Untere Seelgasse 26-28 (Mahrs-Bräu Keller)</b>  <b>- Sachstandsbericht</b>  <b>- Einstellung des Verfahrens</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Datum</th> <th style="width: 55%;">Gremium</th> <th style="width: 30%;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.04.2011</td> <td>Stadtentwicklungssenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	13.04.2011	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
13.04.2011	Stadtentwicklungssenat	Entscheidung					

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Sachstand

In der Sitzung vom 22.07.2009 gab der Stadtentwicklungssenat dem Antrag der Fa. casa tecta auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens statt und beschloss die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 E.

Der Vorhabenträger casa tecta Bauträgersgesellschaft mbH beabsichtigt auf den Grundstücken zwischen dem Oberen Stephansberg (36 – 38a) und der Unteren Seelgasse (26 – 28) in Bamberg ein Hotel zu errichten, die bestehenden Anwesen zu sanieren und als Folgeeinrichtung (Gaststätte, Küche, Konferenzraum, Verwaltung, Nebengebäude) zu betreiben. Der bestehende Biergarten soll dabei weiterhin in reduzierter Form betrieben werden.

Am 03.02.2010 billigte der Stadtentwicklungssenat nach einer Ortseinsicht das Bebauungsplan-Konzept Nr. 38 E und beauftragte das Baureferat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form eines Aushangs mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten. Die frühzeitige Beteiligung in Form eines Aushangs wurde vom 22.02. – 15.03.2010 durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 38 E eingeholt.

Während der Beteiligung stieß das Verfahren auf reges Interesse in der Öffentlichkeit. Im Rahmen des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung ging eine große Anzahl an Stellungnahmen ein. Aus den Reihen der Nachbarschaft und Bürgerschaft wurden zahlreiche Einwendungen gegen das Vorhaben geäußert. Die

Bedenken beziehen sich zum Großteil auf eine Verschärfung der Verkehrsproblematik auf dem Oberen Stephansberg, den teilweisen Verlust des alten Baumbestands und die große Anzahl an geplanten Stellplätzen im Innenhof des Grundstücks. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls einige Bedenken bezüglich der Planung geäußert.

Für den Tourismus & Kongress Service tritt ein Interessenskonflikt aufgrund des zu begrüßenden Zuwachses an Betten und dem Verlust eines Teils der Bamberger Bierkultur auf. Aus touristischer Sicht ist jedoch der Erhalt eines Kleinodes der Bamberger Bierkultur höher einzustufen als der rein quantitative Aspekt des Bettenzuwachses. Zudem wurde geäußert, dass ein wohl eher kleinformatiger Biergarten keinen gleichwertigen Ersatz für einen traditionellen und atmosphäregeladenen Bamberger Bierkeller leisten kann. Eine Auflistung der Stellungnahmen befindet sich im Anhang.

Am 14. Juli 2010 wurde auf Wunsch des Vorhabenträgers ein Grundsatzentscheid im Stadtentwicklungssenat behandelt. Für den Investor stellten sich grundsätzlich zwei Alternativen zur Weiterentwicklung des Anwesens: Die Weiterbearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 E oder der Ausbau und die Renovierung der Anwesens Oberer Stephansberg 36, 36a, 38 und 38a für eine Wohnnutzung.

Der Tagesordnungspunkt wurde nicht im Sinne des Vorhabenträgers entschieden, sondern mit dem Auftrag an die Verwaltung, erneut mit dem Investor zu verhandeln in die zweite Lesung verwiesen. In den daraufhin geführten Gesprächen zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung konnte jedoch keine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

Parallel wurde von Seiten der Verwaltung geprüft, ob die Unterschutzstellung der Bamberger Bierkeller mit Hilfe einer Satzung möglich ist. Aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind Einzeldenkmaleigenschaften nicht gegeben. Hierfür wäre der Erhalt historisch greifbarer Substanz (Mauern, Abgrenzungen, Wegenetz, Geländemodellierung, Bepflanzung) notwendig. Ein allgemeiner Schutz der Bierkeller ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich.

## **2. Einstellung des Verfahrens**

Aufgrund der während der frühzeitigen Beteiligung von verschiedenen Seiten eingegangenen Bedenken sowie der großen Anzahl an geäußerten Widersprüchen aus der Bürgerschaft sieht die Verwaltung derzeit keine Möglichkeit, die Ziele des Vorhabenträgers planungsrechtlich weiter zu verfolgen.

Das Baureferat schlägt deshalb vor das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38E einzustellen. Für das Grundstück Oberer Stephansberg 36- 38a gilt weiterhin der bestehende Bebauungsplan Nr. 35 A von 1980 für das Gebiet Untere Seelgasse, der über den vorhandenen teilweise denkmalgeschützten Bestand hinaus kein weiteres Baurecht vorsieht.

## **II. Beschlussvorschlag**

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Sachstandsbericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtentwicklungssenat stellt das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 38 E ein.

### 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:

#### Anlage:

- Auflistung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Bamberg,  
Baureferat

(Michael Ilk)  
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....  
(Harald Lang)

.....  
(Kristina Dietz)