

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 61 Stadtplanungsamt  Beteiligt: 23 Immobilienmanagement 20 Kämmereiamt	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2018/1699-61</b>  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Aktenzeichen:</b> <b>Datum:</b> 25.05.2018 <b>Referent:</b> Beese Thomas									
<b>Erweiterung des Sanierungsgebiets "St-Getreu-Straße" gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB)</b> <b>Beurteilungsgrundlagen im Sinne Vorbereitender Untersuchungen gemäß 141 BauGB</b> <b>Satzungsbeschluss gemäß § 142 Abs. 3 BauGB</b>										
<b>Beratungsfolge:</b>										
<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.06.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>27.06.2018</td> <td>Stadtrat der Stadt Bamberg</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Gremium	Zuständigkeit	13.06.2018	Bau- und Werksenat	Empfehlung	27.06.2018	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung	
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
13.06.2018	Bau- und Werksenat	Empfehlung								
27.06.2018	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung								

## I. Sitzungsvortrag:

### Vorgang

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung vom 26.10.2016 den Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "St-Getreu-Straße" nach § 142 Abs. 3 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Bekanntmachung im Rathausjournal am 11.11.2016. Schon zum damaligen Zeitpunkt gab es Überlegungen, den Komplex des ehemaligen Benediktinerklosters "St. Michael" aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs mit in das Sanierungsgebiet "St-Getreu-Straße" mit aufzunehmen. Dies wurde jedoch zurück gestellt, da zum damaligen Zeitpunkt die Finanzierung und Förderung der drängendsten Maßnahmen sichergestellt war und man aufgrund der äußerst beengten Platzsituation und der damit zusammen hängenden Baulogistik die Maßnahmen nur Abschnittsweise umsetzen kann.

Im Bereich der St.-Getreu-Straße endet der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes auf Höhe der im Westen gelegenen Zufahrt zur Villa Remeis. Auch in diesem Bereich ist eine Erweiterung des Sanierungsgebietes "St-Getreu-Straße" zwischen der Villa Remeis und dem Königsweg aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Missstände auf einer Länge von ca. 300 m sinnvoll. Auch die Bushaltestelle "Villa Remeis" (Linie 910) kann nur als Provisorium bezeichnet werden und muss erneuert werden. Wie im Abschlussbericht für die St.-Getreu-Straße von Hausnummer 20 bis Hausnummer 30 beschrieben ist auch eine Neuordnung des Straßenraums von Hausnummer 19 bis Hausnummer 56 notwendig, um die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu erhöhen.

## **Bisherige Untersuchungen**

Im Rahmen der Antragstellung des Investitionsprogramms für nationale UNESCO-Welterbestätten und des noch im Jahr 2018 auslaufenden Programms "Nationale Projekte des Städtebaus - Zukunftsinvestition" wurden umfassende Untersuchungen der gesamten Anlage der ehemaligen Benediktinerabtei durchgeführt. Die städtebaulichen Missstände und der hohe Sanierungsbedarf der denkmalgeschützten Gesamtanlage sowie die städtebaulichen, denkmal- und naturschutzpflegerischen Zielsetzungen für den Bereich der ehemaligen Benediktinerabtei "St. Michael" und dem dazugehörigen geschützten Landschaftsbestandteil "Michaelsberger Gärten" wurden ausführlich gewürdigt. Darüber hinaus wurde dem Bamberger Stadtrat in den vergangenen Jahren durch den Finanzreferenten regelmäßig über die gewonnenen Erkenntnisse und die laufenden Maßnahmen berichtet.

Aufgrund des herausragenden Denkmalwertes der Gesamtanlage und auch der besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung des geschützten Landschaftsbestandteils werden sämtliche Maßnahmen eng mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Bamberger Naturschutzbeirat abgestimmt.

## **Bisher durchgeführte Maßnahmen**

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "St-Getreu-Straße" wurden folgende Maßnahmen bereits umgesetzt oder begonnen:

2016-2017

Umbau des ehemaligen Speisesaales des Seniorenwohnheims "Antonistift" zur Tagespflegeeinrichtung

2017-2019

Sanierung des Festsaaes St. Getreu

Sanierung des Wohnhauses St.-Getreu-Straße 2

Im Bereich der Erweiterungsflächen "St. Michael" wurden bislang –außerhalb des bisherigen Sanierungsgebietes – folgende Maßnahmen erfolgreich durchgeführt oder begonnen:

2009-2014

Investitionsprogramm nationale UNESCO-Welterbestätten

Investitionsvolumen 5,6 Mio. €

Instandsetzung von Stützmauern und Fassaden

Sanierung Winzergebäude

Sanierung Villa Schröppel

2011

Bund- Länder-Städtebauförderung

Sanierungsgebiet „Sand“

Neugestaltung und Aufwertung des Benediktinerwegs

2015

Sicherungsmaßnahme an der Kirche zur Vermeidung von Teileinstürzen

2016-2018

Nationale Projekte des Städtebaus - Zukunftsinvestitionsprogramm

Kostenvolumen des Projektes 12,5 Mio. €

- Instandsetzung von Fassaden
- Informationszentrum mit Stiftsladen
- Statische Instandsetzung Kirche

Insgesamt bestehen trotz der bereits erfolgten Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach wie vor erhebliche städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Baugesetzbuch.

## **Weitere Ziele und Maßnahmen**

Für den erweiterten Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "St-Getreu-Straße" sind weitere Ziele und Maßnahmen umzusetzen:

- Sanierung der Kirche St. Michael
- Fassadensanierung Südflügel Konventbau
- Dachsanierung Konventbau, Orangerie und Kanzleigebäude Südfläche
- Sanierung der Oswaldkappelle und des Hauptzugangs (im Pfortenflügel)
- Sanierung der hochwertigen Gartenarchitektur (Pavillons und Brunnen)
- Sanierung der öffentlichen Toiletten
- Sanierung der (die Gesamtanlage gliedernden und umfassenden) Natursteinmauern sowie der Stützmauer am Maienbrunnen
- Herstellung der Außenanlagen der ehem. Abtei
- Herstellung der Außenanlagen um das Winzergebäude
- Herstellung der Entwässerung und Sanierung der Kanalisation
- Herstellen einer Wasserleitung von der Brunnenstube über Springbrunnen in Weinberg
- Sanierung der Treppenanlagen und der öffentlich gewidmeten Wege
- Neuordnung des Straßenraums St.-Getreu-Straße zwischen der Villa Remeis und dem Königsweg

## **Zusammenfassung**

In der Gesamtbetrachtung der dargestellten städtebaulichen Situation muss festgestellt werden, dass es sich nicht nur um einen wertvollen städtebaulichen Gesamttraum handelt, sondern insbesondere die gesamte Anlage „St. Michael“ als ein einzigartiges Denkmalensemble und städtebauliche Dominante zu werten ist. Die Michaelsberger Gärten sind seit Dezember 1997 als "geschützter Landschaftsbestandteil“ eingestuft. Dadurch jedoch, dass der Hochbau und der Freiraum erhebliche Mängel aufweisen, liegen sowohl städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Baugesetzbuch vor, als auch ist die Funktionalität des Gebietes, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt.

Durch die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme kann die bauliche Struktur entsprechend den sozialen und kulturellen Erfordernissen entwickelt und unter voller Rechnungstragung der Erfordernisse des Denkmal- und Naturschutzes erheblich verbessert werden. Insbesondere können von einer Aufwertung dieses Gebietes auch wertvolle städtebauliche Impulse im Sinne des städtebaulichen Denkmalschutzes auf das Umfeld ausstrahlen.

Aufgrund der detailliert vorliegenden Erkenntnisse über sämtliche Gebäude und Freiflächen im Untersuchungsbereich liegen hinreichende Beurteilungsunterlagen im Sinne des § 141 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vor, so dass es weiterer Vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB nicht bedarf.

Die vorliegenden Beurteilungsunterlagen machen deutlich, dass die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes sinnvoll und erforderlich ist. Aufgrund der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ist davon auszugehen, dass die Durchführung der Sanierung nicht erschwert wird, wenn die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnittes des Ersten Teils des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches ausgeschlossen wird. Nachdem bereits das bestehende Sanierungsgebiet im Vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird empfohlen, auch die Erweiterung im Vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Auch hinsichtlich der Vorschriften über sanierungsrechtliche Genehmigungen ist es sinnvoll, die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht genauso zu handhaben, wie im zugrunde liegenden Sanierungsgebiet "AX" - "St-Getreu-Straße". Die entsprechende Satzung wird im Beschlussantrag vorgeschlagen.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis. Vor der Umsetzung einzelner öffentlicher Maßnahmen sind diese im jeweiligen Fachsenat zu behandeln.

2. Der Bau- und Werksenat empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Stadtrat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.

2. Der Stadtrat beschließt folgende Satzung:

1. "Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der zuletzt geänderten Fassung und des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Stadtrat der Stadt Bamberg in seiner Sitzung vom 27.06.2018 folgende:

### SATZUNG

zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "AX" - "St-Getreu-Straße"

#### § 1 Erweiterung des Sanierungsgebietes

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "AX"- " St-Getreu-Straße " gemäß Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2016, veröffentlicht im Mitteilungsblatt (Rathaus Journal) der Stadt Bamberg Nr. 23 vom 11.11.2016 wird wie folgt geändert:

Die in § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes dargestellte Geltungsbereich wird um das Gebiet der ehemaligen Benediktinerabtei "St. Michael" und den geschützten Landschaftsbestandteil "Michelsberger Gärten" erweitert. Der als Anlage beigefügte Plan des Stadtplanungsamtes vom 25.05.2018 wird Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tage der Veröffentlichung im Rathaus Journal (Mitteilungsblatt) der Stadt Bamberg in Kraft."

2. Das Baureferat wird beauftragt,

- die Satzung mit folgendem Hinweis bekannt zu machen:

Hinweis:

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Bamberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

- die Sanierungssatzung dem Grundbuchamt mitzuteilen um den Sanierungsvermerk an den in diesem Gebiet gelegenen Grundstücken eintragen zu lassen.

### 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.

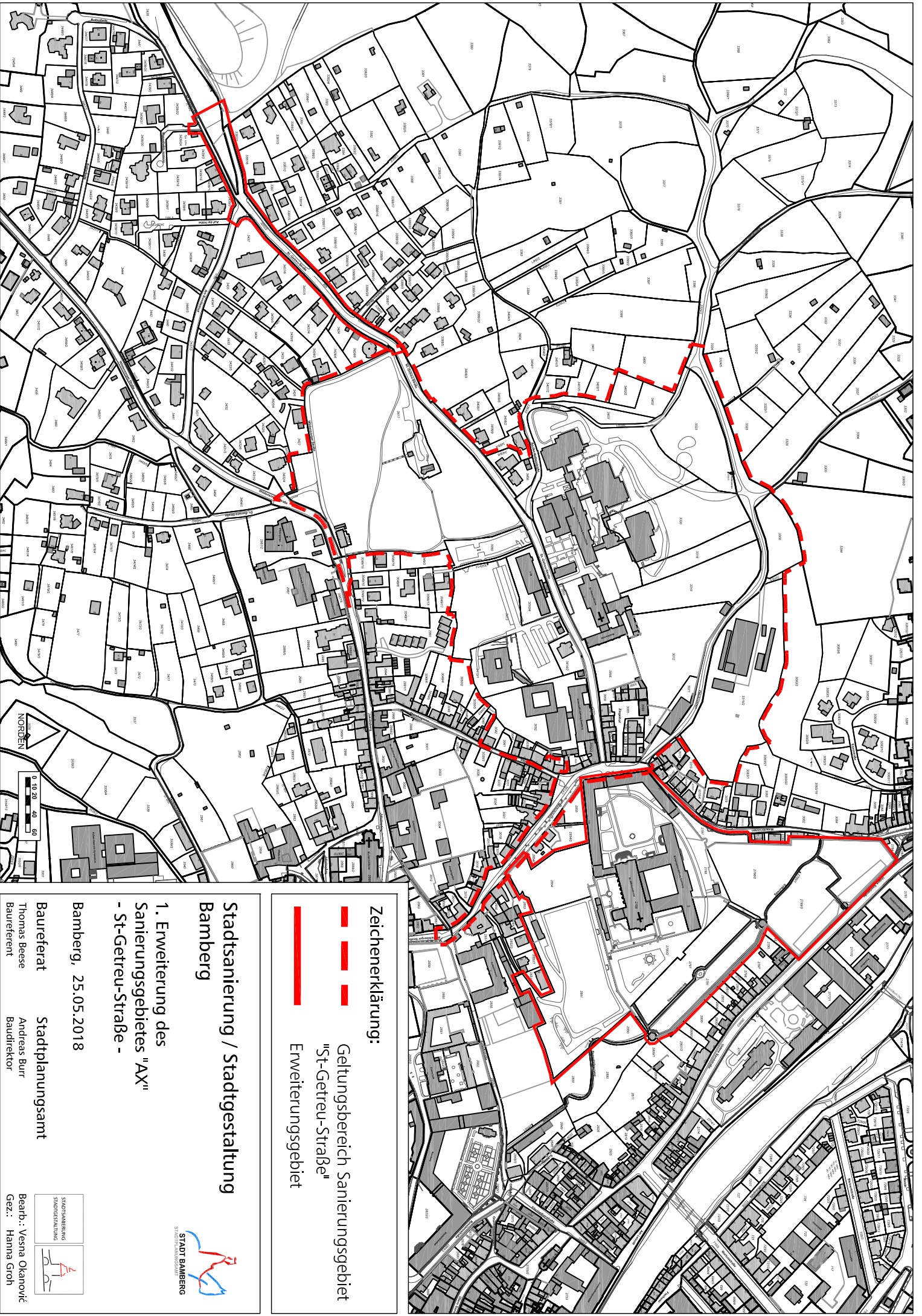
Stellungnahme des **Finanzreferates**:

#### **Anlage/n:**

Plan Geltungsbereich 1. Erweiterung Sanierungsgebiet „AX“ – „St-Getreu-Straße“

#### **Verteiler:**

**Immobilienmanagement**  
**Kämmereiamt**



**Zeichenerklärung:**

- - - Geltungsbereich Sanierungsgebiet "St-Getreu-Strasse"
- Erweiterungsgebiet

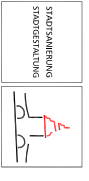
**Stadsanierung / Stadtgestaltung Bamberg**

**1. Erweiterung des Sanierungsgebietes "AX" - St-Getreu-Strasse -**

Bamberg, 25.05.2018

**Baureferat**  
Thomas Beese  
Bauleiter

**Stadtplanungsamt**  
Andreas Burr  
Bauleiter



Bearb.: Vesna Okanovic  
Gez.: Hanna Groh