

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2011/0524-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	06.12.2011
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Lang Harald
		Sachbearbeiter:	Mohnkorn, Michael
Denkmalpflegerische Rahmenplanung Haingebiet - Sachstandsbericht			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.12.2011	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

In seiner letzten Sitzung zum Thema, am 02. Feb. 2011, billigte der Stadtentwicklungssenat u.a. die Vorgehensweise der Verwaltung, einen Rahmenplan (Denkmalpflegplan) zu erstellen und forderte die Verwaltung auf, im vierten Quartal erneut zum Thema zu berichten.

Beschlusslage, Ausgangssituation

02. Feb. 2000 Bausenat (Anlage 5)

Eine „Städtebaulich-denkmalpflegerische Studie über das Haingebiet – Bamberg“ wurde erstmals im Jahr 1999 angefertigt. Dies geschah in der Folge eines „Fachgesprächs Denkmalpflege“ mit den Kultur- und Baureferenten, dem Landesamt für Denkmalpflege, der Heimatpflege, dem städtischen Hochbau-, Bauordnungs- und Stadtplanungsamt. Die Erstellung erfolgte seitens des Stadtplanungsamtes nach enger fachlicher Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege – dem damaligen Referenten des Landesamtes für Denkmalpflege Herrn Dr. Schelter. Die Studie beschreibt die historische Entwicklungsgeschichte nach dem damals bekannten Forschungsstand, und trifft erste Aussagen zur städtebaulichen Bedeutung und zu möglichen Entwicklungszielen für das Haingebiet.

Gemäß Beschluss des Bausenates vom 02.02.2000 wurde das Baureferat beauftragt, diese Studie allen weiteren Planungen zugrunde zu legen. Die darin beschlossenen Entwicklungsziele wie beispielsweise die Nutzungsmischung, der Erhalt traditioneller Strukturen und der Schutz der Einzeldenkmäler sollen seitdem berücksichtigt, und auch die Durchgrünung des Gebietes gesichert werden.

Allerdings beziehen sich die inhaltlichen Aussagen der Studie auf das gesamte Haingebiet, was eine konkrete Heranziehung für Einzelfallentscheidungen aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsformen und Architektursprachen erschwert.

10. Nov. 2010 Bau- und Werksenat

Im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zur Genehmigung eines Bauantrags (Neubau von zwei Stadtvillen mit Tiefgarage Herzog Max-Straße 34a, 34b) wurde die Verwaltung beauftragt, eine städtebauliche Voruntersuchung für das Quartier Schützenstraße, Ottostraße, Amalienstraße in Auftrag zu geben; basierend auf der städtebaulichen Studie vom Oktober 1999.

02. Feb. 2011 Bau- und Werksenat

In der Sitzung des Stadtentwicklungssenates am 02. Februar 2011 erteilte die Verwaltung einen ausführlichen Sachstandsbericht zur Situation und zum weiteren Vorgehen im Haingebiet.

Anlass waren zunehmende Nachverdichtungsbestrebungen, ein breites am Erhalt des Status Quo ausgerichtetes öffentliches Interesse, der aus dem November 2010 bestehende Auftrag für eine städtebauliche Voruntersuchung des Quartiers Herzog-Max-, Otto-, Schützen-, Amalienstraße und ein in Teilen des Stadtrates verankerter Wunsch nach Veränderungssperre.

Einverständnis besteht seitdem zum Vorschlag der Verwaltung, einen städtebaulich-denkmalflegerischen Rahmenplan für das südlich an die Altstadt angrenzende Haingebiet zu entwickeln. Eigens gebilligt wurde die Vorgehensweise der Verwaltung, dass gemäß Beschluss des Bau- und Werksenats vom 10.11.2010 mit der städtebaulichen Voruntersuchung für das oben genannte Quartier im Rahmen der Untersuchungen für das Haingebiet fortgeföhren wird.

Eine Veränderungssperre wird nicht weiterverfolgt.

Umsetzung der vorgeschlagenen Vorgehensweise ab Februar 2011:

Denkmalflegerischer Rahmenplan:

Eine Arbeitsgruppe aus städtischer und staatlicher Denkmalpflege, dem Fachbereich Baurecht, der Stadttheimspflege und dem Stadtplanungsamt erörterte am 17.02. und am 12.04.2011 die weitere Herangehensweise im Detail. Da sowohl eine Gestaltungssatzung als auch ein Bebauungsplanverfahren nicht den gewünschten Schutz des Haingebietes garantieren können, soll ein Rahmenplan auf Basis der städtebaulich-denkmalflegerischen Studie aus dem Jahr 1999 entwickelt werden.

Im Endergebnis erwartet wird ein praktisches, handhabbares Instrument zur Wahrung der Qualitäten und zur Steuerung der baulichen Entwicklung. Von großer Bedeutung ist es daher in Gegensatz zur Studie und auch zur Hainsatzung, welche nur einen Teil des Gebiets umschreibt, zu einer differenzierten Betrachtungsweise des Gebietes zu gelangen. So soll das gesamte Haingebiet, nun in seinen Grenzen - südlich von Schönleinsplatz, Friedrichstraße, Augustenstraße; westlich und nördlich des Heinrichsdamm; östlich der Hainstraße; nördlich und im weiteren Verlauf östlich vom Hollergraben ("Am Hollergraben"); östlich Clarissenweg; südlich Nonnenbrücke und Richard- Wagner Straße; östlich Hainstraße bis zum Ausgangspunkt Schönleinsplatz - in einzelne Quartiere unterteilt werden. Für diese Bereiche werden dann aufgrund ihrer Entstehungszeit, ihrer jeweils besonderen Charakteristik und ihrer Schutzwürdigkeit städtebauliche und denkmalflegerische Ziele formuliert. Diese Einzelziele werden im denkmalflegerischen Rahmenplan bzw. Denkmalflegeplan für das Haingebiet zusammengefasst und festgelegt.

Ein Denkmalflegeplan besitzt nach Bayerischem Denkmalschutzgesetz keine unmittelbare Wirkung nach außen. Er kann aber, wie jeder Rahmenplan durch den Stadtrat beschlossen und umgesetzt werden.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine regelmäßige Überprüfung der denkmalflegerischen und stadtplanerischen Ziele und Absichten.

Konkrete Umsetzung:

Übereinkunft der Arbeitsgruppe war, auf Vorschlag des Landesamtes für Denkmalpflege, die konkrete Ausarbeitung an ein auf denkmalflegerische Belange spezialisiertes, externes Planungsbüro zu vergeben. Besonderer Wert bei der Auswahl sollte auf der Fähigkeit zu wissenschaftlich fundierter Arbeitsweise liegen.

Diverse Vorarbeiten für den Denkmalflegeplan wie die Einteilung des Hains in einzelne Untersuchungsgebiete, Aufbereitung von Unterlagen, sowie die Formulierung der grundlegenden Ziele und Absichten, einschließlich der Erstellung eines Leistungskataloges mit Leistungsbild als Grundlage für eine Angebotseinholung, wurden durch die Arbeitsgruppe erledigt.

Nach Vorstellung der Arbeitsgruppe sollte in zwei Stufen vorgegangen werden.

In erster Stufe als fachlich fundierte, wertende Bestandsanalyse, in Fortschreibung und Konkretisierung der 1999 erstellten städtebaulich-denkmalflegerischen Studie und bezogen auf das „gesamte Haingebiet“. In zweiter Stufe sollen dann quartiersbezogene Zielaussagen und Empfehlungen erarbeitet werden, in Text- wie in Planform.

Einer grundsätzlichen Empfehlung seitens LfD folgend, wurden drei geeignete Bearbeiter angefragt und ein Auswahlverfahren durchgeführt.

Den Auftrag zur Bearbeitung erhielt aufgrund seines Angebots vom 28.06.2011 Herr Dr. Ing.- Jan Volker Wilhelm, Bamberg / München.

Der Auftrag, erteilt am 02.08.2011, umfasst die Erarbeitung des analytischen ersten Teils (Stufe I) einer Rahmenplanung für das Haingebiet der Stadt Bamberg.

Das Leistungsbild setzt sich wie folgt zusammen:

Stufe I: Bestandsanalyse

1. Darstellung der naturräumlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes
z.B. Talaue.
2. Darstellung der stadtbaulichen Entwicklung des Gebietes im Überblick;
Erfassung wesentlicher Abschnitte - 1862 / 1930er / 1950er Jahre
3. Ermittlung der Quartiersstruktur auf Basis der zeitlichen und funktionalen Entwicklung.
4. Darstellung der Charakteristik der einzelnen Quartiere hinsichtlich ihrer Bauten und ihres Verhältnisses von bebauten Räumen zu Freiräumen.
5. Nachrichtliche Übernahme und Einarbeitung der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BlfD) zur Verfügung gestellten denkmalpflegerischen Bewertung der Bauten, Straßenräume und Freiräume. Evtl. sind Korrekturvorschläge mit Abstimmung BlfD erforderlich.
6. Nachrichtliche Übernahme und Einarbeitung der von der Stadt Bamberg (Stadtplanungsamt) zur Verfügung gestellten bisher gültigen planerischen Festsetzungen für das Gebiet (Bebauungspläne und Baulinienpläne.
7. Erstellung einer wertenden Charakteristik der einzelnen Quartiere unter städtebaulich-denkmalpflegerischen Gesichtspunkten -
Entstehung, Zustand, Heutige Entwicklung, Ausblick (z.B. Verdrängung der Wohnnutzungen)
8. Ausarbeitung unterschiedlicher Wertungsstufen als Grundlage für die Einteilung in unterschiedliche Gebietskategorien, nach den Merkmalen
Kategorie A: wertvolle Substanz und Struktur überwiegend vorhanden
Kategorie B: wertvolle Substanz oder Struktur vorhanden oder bedingt vorhanden
Kategorie C: weder wertvolle oder bedingt wertvolle Struktur oder Substanz ausreichend vorhanden

In einer zweiten Phase soll der Empfehlungsteil erarbeitet werden. Ein Leistungsbild hierfür setzt sich wie folgt zusammen:

Stufe II: Zielaussagen (Empfehlungsteil)

1. Darstellung der Verträglichkeit des Bestands mit bestehenden Aussagen und Festsetzungen der Bauleitplanung (Beschreibung und Plan)
Evtl. erforderlicher Nachbesserungsbedarf ist quartiersweise zu benennen
2. Erstellung von Leitlinien für das Gesamtgebiet mit Zielaussagen zur baulichen und stadtstrukturellen Entwicklung (Beschreibung und Plan)
3. Erstellung von Zielaussagen zu den einzelnen Quartieren nach den Kategorien A, B, C (Beschreibung und Plan):
Ausarbeitung der Potentiale für jedes Quartier (vgl. Bestandsanalyse)
 - Kategorie A - Bestandserhaltung erhält Vorrang
(lediglich leichte bauliche Ergänzungen möglich; Einzeldenkmale etc.)
 - Kategorie B - Leichte Eingriffe sind möglich (Umfang und Form möglicher Eingriffe sollten benannt und an Beispielen aufgezeigt werden)
 - Kategorie C - Quartiere mit Raum für Veränderung
„Weiße“ Bereiche, Veränderungsmöglichkeiten hinsichtlich Bauten und Stadtstruktur sind zu skizzieren.
4. Zusammenfassung der Ergebnisse mit Einteilung des Untersuchungsgebietes in unterschiedliche Gebietskategorien (A, B, C, bzw. „Ampelmodell“) mit Gesamtplan und ausgearbeiteten Leitlinien zu:
 - Bauten (Fassaden, Dach, Fenster, Garagen, Balkonen, Nebengebäuden)

- Umgang mit der bestehenden Parzellenstruktur
- Umgang mit Freiräumen
- Umgang mit Straßenräumen

Nach Abschluss intensiver Plan- und Aktenrecherche im Stadtplanungsamt Bamberg, weiterer Plan- und Aktenrecherchen im Stadtarchiv Bamberg und einer Literaturrecherche in der Staatsbibliothek Bamberg werden die ersten Ergebnisse in Form eines Kurzvortrags im Bau- und Werkssenat durch Herrn Dr.-Ing. Jan Volker Wilhelm vorgestellt.

Die ersten Ergebnisse in Kurzform:

Bisheriger Forschungsstand:

Das Untersuchungsgebiet wurde ab 1862 durch Anlage eines rechtwinkligen Straßennetzes Hainstraße/ Amalienstraße/ Ottostraße/ Schützenstraße und den Bau auffallend gleichförmiger Villen erschlossen. Bis jetzt war nicht bekannt, ob eine zentrale Baulinienplanung zugrunde lag und ob Gestaltungsvorschriften für die Villen existierten (S. Klotzek / T. Beese: *Städtebaulich-Denkmalpflegerische Studie über das Haingebiet in Bamberg*, Oktober 1999, bezieht sich auf die Forschung von V. Eidloth: *Das Bamberger Hainviertel*, Bamberg 1988). Das Archiv des Stadtplanungsamtes besitzt keine Baulinienpläne aus dieser Zeit. Man vermutete, dass die Baulinie der Hainstraße 1862 im Bereich der Häuser Nr. 8 und 10 festgesetzt wurde und dann bei jedem weiteren Bauantrag weiter in Richtung Hain verlängert wurde. Das Fehlen von Gestaltungsvorschriften wurde damit erklärt, dass die liberale "Allgemeine Bauordnung" von 1864 keine Eingriffe in die Baufreiheit zuließ. Diese Vermutungen treffen nicht zu.

Planung des Haingebiets:

Die Funde im Stadtarchiv belegen, dass der älteste Teil nach Plänen des Stadtbaurates Karl Georg Lang (1830-1888) entstand. Ein erster Entwurf von 1862 (vgl. hierzu Anlage 1: „Erster Entwurf für Hainstraße und Amalienstraße, Stadtbaurat Karl Georg Lang, 1862“) zeigt die neue Hainstraße, senkrecht gekreuzt von der Amalienstraße. Hier lag ein großer Acker des Bürgerspitals, den Lang in städtischem Auftrag in Bauparzellen aufteilte. Der zweite Entwurf von 1863 (vgl. hierzu Anlage 2: „Baulinien- und Parzellenplan von Karl Georg Lang, 1863“) ist die Gründungsurkunde des Haingebiets. Stadtbaurat Lang ließ die Baulinien der Hainstraße nun exakt geradeaus durchlaufen und schloss den zukünftigen Baublock nach Osten ab, indem er im Bereich des Kaipershofs eine zweite Querverbindung zur Schützenstraße einschob, die heutige Ottostraße.

Gestaltung des Haingebiets:

Um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen (vgl. hierzu Anlage 3: „Villennbau nach Gestaltungsvorschrift Karl Georg Langs in der Hainstraße, um 1870“), arbeitete Karl Georg Lang detaillierte Gestaltungsrichtlinien aus, die als fester Bestandteil der Kaufverträge für die jeweiligen Bauherren verpflichtend waren. Diese Richtlinien prägen den ältesten Teil des Haingebiets, die Hainstraße, Amalienstraße, Schützenstraße und Ottostraße bis heute:

- Vorgartenzone 15 Fuß (4,4 m)
- Stellung der Wohnhäuser mittig auf dem Grundstück
- Breite der Wohnhäuser 50 bis 65 Fuß (14,6 bis 19 Meter)
- Zwei Geschosse mit je 11 bis 12 Fuß (3,2 bis 3,5 Meter) Höhe, Kniestock 4 Fuß (1,2 Meter)
- Walmdächer mit Schieferdeckung, Dachneigung ein Viertel der Gebäudetiefe (22,5 Grad)
- Fassaden in *zeitgemäßen und modernen Baustyle* unter Verzicht auf Fensterläden
- Schmiedeeiserne Zäune auf einheitlich hohen Werksteinsockeln nach Vorgabe des Stadtbauamtes
- Errichtung von Nebengebäuden nur direkt hinter den Wohnhäusern

Weitere Entwicklung:

Die Friedrichstraße als Nordgrenze des Untersuchungsgebiets geht auf den ersten Stadterweiterungsplan von 1865 zurück, ebenfalls aufgestellt durch Karl Georg Lang. Die Bereiche um den Wilhelmsplatz und die Augustenstraße wurden aber erst nach den Hochwasserdammbauten von 1887-1889 bebaut. Hier setzte Stadtbaurat Johann Lindner (1850-1898) die geschlossene Bauweise fest. Der Bereich südlich der Ottostraße wurde 1896 als Villengebiet definiert. Einzige Ausnahme bilden die Häuser an der Ecke zur Schützenstraße: um den alten Kaipershof zu verdecken, der als hässlich galt, setzte Stadtbaurat Lindner nur hier die geschlossene Bauweise fest.

Die städtebauliche Planung der Reihenhausezeilen um das ehemalige Priesterseminar - Dientzenhoferstraße, Jacobus-von-Hauck-Platz, Ottostraße - entstand in Zusammenarbeit mit dem Architekten Ludwig Ruff (1928) und dem Städtebauer Hermann Jansen (1932).

Für das übrige Haingebiet erstellte das Stadterweiterungsamt 1936 einen Bebauungsvorschlag mit zweigeschossigen Villen und Reihenhäusern, der seitens der Regierung genehmigt und in Teilen auch umgesetzt wurde (vgl hierzu Anlage 4: „Bebauungsvorschlag für das Haingebiet, Oberbauräte Curletti und Will, 1936“). Angesichts der Wohnungsnot wich die Stadt von diesem Bebauungsvorschlag 1949 wieder ab. Die "Gemeinnützige Baugenossenschaft der Heimatvertriebenen und Kriegsgeschädigten für den Stadt- und Landkreis Bamberg eGmbH" erstellte 1949/50 an Amalienstraße, Ottostraße und Heinrichsdamm in geschlossener Bauweise neun viergeschossige Häuser. Das Areal weiter südlich zwischen Heinrichsdamm, Soden- und Claviusstraße bebaute sie bis 1953 vollständig.

Weitere Vorgehensweise:

Aufgrund der intensiven und aufwändigen Aufarbeitung der ca. 30 relevanten Bebauungspläne des Haingebietes konnte der Analyseteil erst jetzt mit Daten und Fakten hinterfürtet werden. Der vollständig ausgearbeitete Analyseteil soll im Bau- und Werksenat im zweiten Quartal 2012 vorgestellt werden.

Im Anschluss daran kann eine Beauftragung der zweiten Stufe erfolgen.

II. Beschlussvorschlag

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

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

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

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates:**

Anlage/n:

- 1: Erster Entwurf für Hainstraße und Amalienstraße; Stadtbaurat Karl Georg Lang, 1862
- 2: Die „Gründungsurkunde“ des Haingebiets, Baulinien- und Parzellenplan von Karl Georg Lang, 1863
- 3: Photographie von der Hainstraße um 1870
- 4: Bebauungsvorschlag für das Haingebiet, Oberbauräte Curletti und Will, 1936
5. Sitzungsvortrag des Bausenates vom 02.02.2000

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....
(Michael Mohnkorn)