

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2012/0103-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 22.03.2012 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Gerhard Stephan	
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 236 B für das Gebiet der "Oberen Gärtnerei" zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße Aufhebung der Baulinienpläne Nrn. 92 A (1900), 65 D (1908), 92 B (1920) und 5 D (1954) - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB - Beschluss einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB</p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.04.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Die im Siedlungsbereich der Stadt Bamberg vorhandenen Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße sind aus denkmalpflegerischer und stadtstruktureller Sicht ein elementarer Bestandteil des Stadtdenkmals Altstadt Bamberg.

Hinsichtlich der stadtplanerischen Entwicklung besteht Konsens, dass diese Flächen langfristig als Freifläche gesichert und von Bebauung freigehalten werden sollen.

Bereits im Jahre 2000 wurde eine städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung der Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei vorgenommen. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgehalten, dass der unbebaute Binnenbereich der Oberen Gärtnerei von hoher historisch-denkmalpflegerischer Bedeutung ist. Laut Beschluss des Bausenates vom 17.01.2001 wurde die Verwaltung deshalb beauftragt die Ergebnisse der Untersuchung allen weiteren Planungen im Untersuchungsgebiet zu Grunde zu legen.

Zum 01.11.2010 wurde das im Rahmen des Konjunkturpaketes I der Bundesregierung geförderte Modellprojekt „Urbaner Gartenbau“ gestartet, das sich zum Ziel gesetzt hat, die Bamberger Gärtnerkultur – als Teil des Welterbes – nicht museal sondern tatsächlich als lebendiges, wirtschaftliches Handeln zu erhalten. Ziel des vom Welterbezentrums federführend betreuten Projektes ist es Rahmenbedingungen zu schaffen, die einen wirtschaftlichen Gartenbau in Bamberg lebendig erhalten und die auch jungen Gärtnern eine Zukunft ermöglichen. Neben einer Unterstützung der Gärtnerbetriebe im Hinblick auf Vermarktung und Produktentwicklung kommt dabei der Flächenaktivierung und –sicherung eine große Bedeutung zu.

Auf diesen Grundlagen wurde zuletzt im vom Stadtrat beschlossenen „Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEK)“ folgende Empfehlung ausgesprochen:

„Die Gärtnerflächen haben stadthistorisch eine überragende Bedeutung und prägen bis heute das

Bild und die Kultur der Innenstadt. Sie sind Bestandteil des Stadtdenkmals und des Welterbes. Ihre Sicherung ist somit von besonderer Bedeutung und die Fläche in der Egelseestraße / Plattengasse als Gärtnerfläche entsprechend zu erhalten. Von einer Bebauung ist demnach abzusehen.“

2. **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst den Binnenbereich zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße nördlich und südlich der Plattengasse. Er reicht im Norden bis in den Rückbereich der Egelseestraße 43 bzw. Nürnberger Straße 30 und im Süden bis zur Egelseestraße 91 bzw. in den Rückbereich der Nürnberger Straße 108. Das Gebiet umfasst die Plattengasse in voller Länge und reicht im Bereich der Marienstraße und im Bereich der Hirtenstraße an die Egelseestraße heran, wo die Gärtnerfluren noch heute unmittelbar auf die Egelseestraße treffen.

3. **Bestehendes Planungsrecht**

Auf der planungsrechtlichen Ebene stellt der Flächennutzungsplan weite Teile des Blockinnenbereichs zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße als Grünfläche dar, die an zwei Stellen, auf Höhe der Marienstraße und auf Höhe der Hirtenstraße, bis an die Egelseestraße heranreicht. Entlang der Egelseestraße ist bis auf die Tiefe der vorhandenen Bebauung an der Plattengasse Wohnbaufläche dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind lediglich alte Baulinienpläne Nrn. 92 A (1900), 65 D (1908), 92 B (1920) und 5 D (1954) vorhanden, die mit Hilfe von Baulinien Erschließungstrassen im Blockinnenbereich definieren. Aus planerischer Sicht sind diese Baulinienpläne als überholt und letztlich nicht mehr wirksam anzusehen. Das Gebiet nördlich und südlich der Plattengasse ist demnach nach § 34 BauGB bzw. nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Grenzziehung ist schwierig und führt immer wieder zu Streitigkeiten.

So ist derzeit eine Klage beim Verwaltungsgericht Bayreuth anhängig, die sich gegen die Ablehnung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses an der Plattengasse auf der Fl.Nr. 1748 wendet.

Um hier im konkreten Fall und auch zukünftig verlässliche Grundlagen für die Beurteilung von Bauwünschen in diesem Bereich zu schaffen, wird es als notwendig erachtet, über ein Bebauungsplanverfahren die als überholt anzusehenden Baulinienpläne aufzuheben und die freizuhaltenden Gärtnerflächen auch planungsrechtlich verbindlich zu definieren und damit langfristig zu sichern.

4. **Ziel der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 B sollen die noch vorhandenen Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße als Flächen für den Erwerbsgartenbau planungsrechtlich verbindlich gesichert werden.

Eine Einbeziehung der bebauten Bereiche entlang der Nürnberger Straße und entlang der Egelseestraße wird dabei für dieses stadtplanerische Ziel als nicht notwendig erachtet. In diesen Bereichen sollen weiterhin Nachverdichtungen in zweiter Reihe möglich sein, für die eine Beurteilung nach § 34 BauGB – Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksflächen – als ausreichend erachtet wird.

Die bestehende Durchwegung der Oberen Gärtnerei über die Plattengasse soll als öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

5. **Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB**

Zur Sicherung der planerischen Ziele ist eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

Dabei ist es gemäß § 14 Abs. 2 BauGB möglich auch Ausnahmen von der Veränderungssperre zuzulassen.

Eine Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

II. Beschlussvorschlag

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

2. Der Bau- und Werksenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 B für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.04.2012 abgegrenzte Gebiet.
3. Zur Sicherung der Bauleitplanung beschließt der Bau- und Werksenat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, i. V. mit dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern i. d. F. d. Bek. Vom 22.08.1998 (GVBL. S. 796), in der zuletzt geänderten Fassung, folgende Veränderungssperre als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Plan, der Bestandteil der Satzung ist (Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.04.2012).

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre, Ausnahmen

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3 Inkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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:

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt:

(Harald Lang)

.....
(Stephan Gerhard)