

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2013/0212-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	12.06.2013
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Beese Thomas
		Sachbearbeiter:	Michael Mohnkorn
Denkmalpflegerische Rahmenplanung Haingebiet - Vorstellung der Stufe II - (Zielplanung)			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
03.07.2013	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

A. Beschlusslage:

Erstmals wurde im Jahr 1999 von der Stadt Bamberg eine Studie über das Haingebiet angefertigt. Die „Städtebaulich-denkmalpflegerische Studie über das Haingebiet – Bamberg“ war Ausfluss eines Fachgesprächs Denkmalpflege mit den Kultur- und Baureferenten, dem Landesamt für Denkmalpflege, der Heimatpflege, dem städtischen Hochbau-, Bauordnungs- und Stadtplanungsamt. Die Ausarbeitung erfolgte durch das Stadtplanungsamt in enger fachlicher Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege insbesondere mit dem damaligen Referenten des Landesamtes für Denkmalpflege, Herrn Dr. Schelter. Die Studie beschreibt die historische Entwicklungsgeschichte und trifft Aussagen zur städtebaulichen Bedeutung und Entwicklungszielen für das Haingebiet.

13. Okt. 1999 Bausenat

Im betreffenden Bausenat fand eine Ortbegehung statt. An Hand der Studie wurden die besonderen Qualitäten des Quartiers beschrieben, aber auch die Fehlentwicklungen der vorangegangenen Jahre aufgezeigt. Im Beschluss vom **13.10.1999** hat der Bausenat, den Sitzungsvortrag, die angefertigte Studie und die Erläuterungen vor Ort zur Kenntnis genommen und in eine zweite Lesung verwiesen. Strategie der Verwaltung war bereits zum damaligen Zeitpunkt nicht auf Bauleitplanverfahren, sondern auf bestehende Instrumente vorhandener Satzungen, wie auf die Anwendung von Regelungen nach BauGB und Denkmalrecht zu setzen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass Bebauungsplanverfahren in Bestandsgebieten häufig Bauabsichten erst auslösen.

02. Feb. 2000 Bausenat

Gemäß Beschluss des Bausenates anlässlich der zweiten Lesung über die Thematik am **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 Baualter sowie Architektursprachen in der Praxis erschwerte.

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 stadteigenen Studie vom Oktober 1999.

02. Feb. 2011 Bau- und Werksenat (Vorbescheid vom 17.05.2010)

In der Sitzung des Bau- und Werksenates 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.

Einverständnis besteht seitdem zum Vorschlag der Verwaltung, einen städtebaulich- denkmalpflegerischen 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 nicht gesondert, sondern im Rahmen der Untersuchungen für das Haingebiet fortgeföhren wird.

06. Dez. 2011 Bau- und Werksenat

In der Sitzung des Bau- und Werksenates am 06. Dez. 2011 wurde ein Sachstandsbericht zur Umsetzung der Arbeitsaufträge erteilt. Im Rahmen eines Power-Point Vortrags wurden die ersten Ergebnisse aus den Nachforschungen in Kurzform mitgeteilt.

04. Jul. 2012 Bau- und Werksenat (vergleiche Beschluss; Anlage 14)

In der Sitzung des Bau- und Werksenats am 04.07.2012 wurde die Bestandsanalyse, die Untersuchungen zum analytischen, ersten Teil der Rahmenplanung vorgestellt. Neben der Kenntnisnahme wurde die Verwaltung beauftragt mit der Umsetzung der II. Stufe zur städtebaulich – denkmalpflegerischen Rahmenplanung zu beginnen und mögliche Fördermittel zu akquirieren. Im Senat bestand Konsens den Auftrag für Stufe II an den externen Bearbeiter zu vergeben, welcher bereits für Stufe I beauftragt war.

B. Rahmenplanung für das Haingebiet – Grundsätzliche Erläuterungen

1. Umsetzungsschritte seit Juli 2012

In der Sitzung im Juli 2012 wurde im Bau- und Werksenat die Bestandsanalyse vorgestellt. In der aktuellen Sitzung werden in Kurzform die Ergänzungen, beziehungsweise Veränderungen gegenüber der Stufe I und insbesondere die sich daraus ergebenden Zielvorstellungen vorgestellt.

Im Juli erteilte der Senat den Auftrag an die Verwaltung zur Fortsetzung mit der Stufe II.

Entsprechend dem politischen Willen erfolgte die Beauftragung an Herrn Dr. Jan Volker Wilhelm, München ohne abermaliges Angebotsverfahren, jedoch auf der Grundlage eines Angebots mit Leistungsbild. Die Angebotssumme beträgt 14.800.-€, brutto, einschließlich Druck vorbereitendes Layout für 3900.-€, welches noch nicht beauftragt ist.

Zwei Sitzungen der Arbeitsgruppe Hain im November 2012 und im Mai 2013 dienten der Abstimmung der Arbeitsergebnisse und der gemeinsamen Verständigung über die Inhalte der Bearbeitung.

Der Leistungsumfang bestand aus:

Stufe I: Bestandsanalyse, Ergänzungen

- Korrektur der Grenzen des Untersuchungsgebiets in Plänen und Text
- Einarbeitung des ersten Gesamtbebauungsplanes
- Recherche und Einarbeitung der Hainsatzung von 1953
- Einarbeitung von Aussagen zur Flächennutzung und Stadtentwicklung
- Fußnotenbeleg
- Quartiersanalyse: Ermittlung der Geschoßigkeit in Graphik und Text
- Quartiersanalyse: Ermittlung von Innenstrukturen, Grün- Hof- und Parkierungsflächen in Graphik und Text

Stufe II: Zielaussagen:

- Darstellung der Verträglichkeit des Bestands mit bestehenden Aussagen und Festsetzungen der Bauleitplanung (Beschreibung und Plan); quartiersweise Benennung des Nachbesserungsbedarfs
- Erstellung von Leitlinien für das Gesamtgebiet mit Zielaussagen zur baulichen und stadtstrukturellen Entwicklung (Beschreibung und Plan)
- Erstellung von Zielaussagen zu den einzelnen Quartieren nach den genannten Kategorien A, B, C (Beschreibung und Plan):
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) und Kategorie C - Quartiere mit Raum für Veränderung
- Ausarbeitung der Potentiale für jedes Quartier und nach den genannten Kategorien A, B, C.
- Zusammenfassung der Ergebnisse mit Gesamtplan und ausgearbeiteten Leitlinien zu:
- Bauten , Parzellenstruktur, Freiräumen, Straßenräumen

2. Vorstellung im Bausenat am 03.07.2013

Für die Sitzung eingeladen sind der Auftragnehmer, Herr Dr. Jan-Volker Wilhelm, München und Herr Dr. Thomas Gunzelmann, Landesamt für Denkmalpflege. Für beide Herren wurde ein Rederecht beantragt.

3. Rahmenplanung 2013

Die nunmehr vorliegende städtebaulich – denkmalpflegerische Rahmenplanung umfasst eine 135 Seiten starke Dokumentation. Sie ist als Anlage 13 dem Sitzungsvortrag beigelegt und wird je einmal pro Fraktion als Druckversion und auf CD verteilt. Zur Dokumentation gehören 12 thematische Karten (Anlage 1 bis Anlage 12), welche in verkleinerter Form in der Dokumentation im jeweiligen Kapitel aufgeführt sind.

Die Arbeit gliedert sich in Teil I: Bestandanalyse und Teil II Zielplanung. Als „gutachterliche Stellungnahme“ wurde sie in engster Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, mit dem Stadtplanungsamt (federführend), sowie mit städtischer Denkmal- und Heimatpflege und dem Fachbereich Baurecht, erstellt.

Zum Teil I – Bestandanalyse:

Unter Einbeziehung neuer Forschungsergebnisse veranschaulicht der vorliegende erste Teil der Studie die wichtigsten Stationen der historischen Entwicklung, um danach zu einer differenzierten Betrachtung des Gebiets zu gelangen. Die Analyse der Baustruktur, der denkmalpflegerischen Interessen sowie der gültigen Baulinien- und Bebauungspläne liefert die Grundlagen für die Einteilung des Gebiets in einzelne Quartiere, deren spezifische Charakteristika anschließend herausgearbeitet werden.

Die Bestandanalyse stellt qualitativ eine wissenschaftlich fundierte Grundlagenarbeit dar. Der bisherige Stand der Forschung (Magisterarbeit von Volkmar Eidloth und die städtebaulich, denkmalpflegerische Studie des Stadtplanungsamtes, 1999) wird dabei in qualifizierter Weise ergänzt und fortgeschrieben.

Aufgearbeitet und ausführlich beschrieben wird Deutsche Städtebaugeschichte am heimatlichen Beispiel des Bamberger Haingebiets. Die Zeugnisse der Leitbilder des klassizistischen und des malerischen Städtebaus, des Siedlungs- und des sozialen Wohnungsbaus, des Mietwohnungsbaus der Nachkriegszeit bis hin zur autogerechten Stadt in ihrem dichten Beieinanderliegen und in ihrer in Teilen engen Verflechtung, werden an Hand sämtlicher verfügbarer Planunterlagen aus der Stadt Bamberg überzeugend dargestellt.

Des Weiteren trifft Teil I analytische Aussagen zur Intensität der Nutzung, stellt alle denkmalpflegerischen Interessen im Gebiet zusammen und bewertet und differenziert das Haingebiet nach einzelnen Quartieren hinsichtlich ihrer besonderen Merkmale. Durch die Integration bestehender Planaussagen aus Flächennutzungsplanung und Stadtentwicklungskonzept wird die Arbeit zur vollständigen Dokumentation planerischer Absichten im betreffenden Gebiet

Wichtigstes Forschungsergebnis zur städtebaulichen Genese des Haingebiets aus Teil I ist:

1. Dem Haingebiet liegt von Anfang an eine zentrale städtebauliche Planungsidee zu Grunde. („Keimzelle“; Stadtbaurat Lang 1862)
2. Mit den Anfängen der Haingebietsentstehung verbunden ist der Anspruch und die unmittelbare Einflussnahme auf gestalterische Regeln.

Mitunter erklärt sich hierdurch in entscheidendem Maße die bis heute erhalten gebliebene und weit geschätzte Qualität des Haingebiets.

Zum Teil II – Zielplanung:

Zusammen mit einer Untersuchung der Bauleitplanung in Bezug auf die Bebauungsstruktur werden im zweiten Teil, der jeweiligen Charakteristik der Quartiere entsprechend, konkrete städtebauliche und denkmalpflegerische Ziele formuliert.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungsziele sowie der vorliegenden Untersuchungsergebnisse werden die **Leitlinien für die zukünftige Entwicklung** des Haingebiets formuliert. Die Leitlinien sind auf dessen Bewahrung ausgerichtet.

Als übergeordnete Leitlinie soll der Erhalt des Gesamtensembles Haingebiet einschließlich seiner Freiflächen, dessen behutsame Ergänzung auf den verbliebenen Bauflächen und die Reparatur der durch unpassende Bauten verunklärten Areale und Straßenzüge angestrebt werden.

Darunter wird differenziert nach Leitlinien zur Stadtstruktur und Leitlinien zur Baulichkeit (Gebäude):

In den detaillierten **Zielaussagen zu den einzelnen Quartieren** (Anlage 12) werden diese Leitlinien umgesetzt.

Teil I und Teil II:

Der besondere Fokus der Untersuchung folgt in erster Linie denkmalpflegerischen Motiven im Städtebau. Ergebnis wie Zielsetzung entsprechen daher nach Umfang und Detailierungsgrad den fachlichen Erwartungen der Denkmalpflege.

Als wichtige Informationsquelle stadtteilgeschichtlicher und stadtstruktureller Hintergründe mit einem Ausblick in die Zukunft ist die Rahmenplanung Handlungsgrundlage für weiteres Verwaltungshandeln.

4. Rahmenplanung als städtebauliches Instrument

Rahmenpläne sind städtebauliche Instrumente nach Baugesetzbuch. Als „sonstige städtebauliche Planung“ fallen sie unter die Rubrik der informellen Planungen, wie zum Beispiel das Stadtentwicklungskonzept.

Unter der Voraussetzung einer beschlussmäßigen Behandlung ist das Ergebnis einer Rahmenplanung bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen. (§1 Abs. 6 Nr.11 BauGB)

Der vorliegende Rahmenplan, auch als „Denkmalpflegeplan“ zu bezeichnen, wird als ein praktisch handhabbares Instrument zur Wahrung der Qualitäten und zur Steuerung der baulichen Entwicklung gesehen, ob im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Planung oder als Richtschnur bei Einzelvorhaben.

Zwar besitzt ein Denkmalpflegeplan nach Bayerischem Denkmalschutzgesetz keine unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Er kann aber, wie jeder Rahmenplan, durch den Stadtrat beschlossen und / oder projektbezogen umgesetzt werden.

Im Gegensatz zur Studie und auch zur früheren Hainsatzung, welche nur einen Teil des Gebiets umfasste, wurde das gesamte Haingebiet untersucht und differenziert betrachtet.

In jedem Falle ist es wichtig, über die einmalige Erstellung und Planung hinaus, künftig eine regelmäßige Überprüfung der darin vorkommenden Regularien vorzunehmen.

Eine Abwägung innerhalb der Arbeitsgruppe Hain im Frühjahr 2011 gab dem Instrument einer Rahmenplanung den Vorzug vor einer Gestaltungssatzung oder einem Bebauungsplan, welche beide nach Meinung der Arbeitsgruppe nicht den Schutz des Haingebietes garantieren können, geschweige denn eine dauerhafte qualitätvolle Architektur.

C. Rahmenplanung für das Haingebiet – Vorstellung der Ergebnisse

Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (siehe hierzu Anlage 1 und 2)

Das zu untersuchende Haingebiet liegt auf der Insel zwischen den beiden Regnitzarmen direkt südöstlich der Bamberger Altstadt.

Das Untersuchungsgebiet wurde gegenüber dem Vortrag im Juli 2012 um die Villen der nördlichen Hainstraße erweitert und um den Bereich des Clarissenklosters verringert.

Bualterkartierung (siehe hierzu Anlage 3)

Die Grundzüge der historischen Entwicklung des Haingebiets wurden bereits in der Sitzung des Bau- und Werksenats im Juli 2012 ausführlich erläutert. An den Aussagen der Karte 3 hat sich nichts geändert. Die vorliegende Baualterskartierung lässt nachvollziehen, inwieweit sich an Hand des heutigen Baubestands die markanten Phasen der Architektur- und Städtebaugeschichte nachvollziehen lassen.

Von regionaler Bedeutung ist das Datum 1862, das den Beginn der geregelten städtebaulichen Planung im Haingebiet markiert. Die wenigen Relikte älterer Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Clarissenklosters, des Kaipershofs und des Steinleinhöfleins erscheinen grün. Zwischen 1862 und 1881, dem Jahr der hochwasserbedingten Aufhebung der Baulinien, entstand das markante einheitlich-spätclassizistische, blau eingefärbte Ensemble aus Villen und Hopfenlagern an Hainstraße, Schützenstraße, Amalienstraße, Ottostraße und Am Zwinger. Die wenigen Privatgrundstücke an der Urbanstraße, der westlichen Schützenstraße und Am Zwinger weichen durch ihre individuellen Grundflächen davon ab. 1889 hob die Regierung das Bauverbot für die hochwassergefährdeten Teile des Haingebiets wieder auf. In der folgenden Phase bis zum Ende des 1. Weltkriegs (rote Farbgebung) erstellten Bamberger Architekten für zahlungskräftige Bauherren zahlreiche prächtige Villen und Mietwohnhäuser, im Norden des Gebiets in geschlossener Bauweise, im Süden in Einzel- und Doppelbauweise. Auch während der Zwischenkriegszeit (orange Farbgebung) setzte sich diese Tradition in Gestalt opulenter Villen im südlichen Haingebiet fort. Zugleich setzte der nach dem 1. Weltkrieg herrschende Wohnungsmangel im Osten des Untersuchungsgebiets mit der städtischen Mittelwohnungskolonie von 1922/24 an der Schützenstraße neue Akzente. Als wohnungswirtschaftliche Rahmung des Priesterseminars gedacht, hielt seit Mitte der 1930er Jahre der Reihenhausbau Einzug.

Ein Großteil des Bauvolumens entstand nach dem Ende des 2. Weltkriegs. Im Wesentlichen füllte man die begonnenen Quartiere in angepasster Bauweise auf, so den Bereich um die Schönbornstraße mit Gruppen- und Reihenhausbauten, um die Sodenstraße mit Einfamilienwohnhäusern und um die Ottostraße/Heinrichsdamm mit Mietwohnhäusern. Vorhandene Baulücken und Grünflächen wurden mit öffentlichen Bauten wie der Hainschule, dem Amt für ländliche Entwicklung und der Allgemeinen Ortskrankenkasse besetzt. Mit zunehmender Verknappung freier Flächen zeigt sich seit Mitte der 1950er Jahre die problematische Tendenz, die vorgegebenen Strukturen zu beseitigen, etwa im Fall des Sparkassenbaus am Schönleinsplatz, und/oder sie grob zu missachten, wie etwa am Beispiel des maßstabsprengenden Mehrgeschossers Ottostraße 11 deutlich wird.

Zusätzlich in die Abhandlung der städtebaulich, zeitgeschichtlichen Entwicklung aufgenommen wurde der Generalbebauungsplan aus dem Jahr 1908, der erstmals die Idee einer Gesamtplanung widerspiegelt und den Ausgangspunkt für die Baulinienplanung 52 B darstellte.

Denkmalpflegerische Interessen (siehe hierzu Anlage 7)

Die Darstellung der denkmalpflegerischen Interessen werden im Kapitel 6 umfassend erläutert und auf Karte 6 wiedergegeben auf der Grundlage bestehender Darstellungen des Landesamtes für Denkmalpflege.

Denkmalwerte Bausubstanz ist dort in den Farben Rot, Orange und Gelb verzeichnet. Interessant sind insbesondere die Kategorisierungen in „stadtbildprägend, erhaltenswert“ und „stadtstrukturprägend“.

In orange eingetragene **stadtbildprägende, erhaltenswerte Gebäude** sind weitgehend im Originalzustand erhalten und von hoher gestalterischer Qualität. Als wertvolle Zeugnisse historischer Bauepochen ist ihr Erhalt für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar. In rechtlicher Hinsicht sind sie als Bestandteile des Stadtdenkmals geschützt, ebenso wie die in gelb wiedergegebenen **stadtstrukturprägenden Gebäude**, deren überlieferte Kubaturen für das Ortsbild unverzichtbar sind. Beide Gattungen treten besonders gehäuft in den Bereichen auf, die vor dem Ersten Weltkrieg bebaut wurden. Aus der Zwischenkriegszeit stammen unter anderem Mietwohnhäuser am Heinrichsdamm, der Otto- und der Amalienstraße, Villen an der Schützen-, Dr.-Haas- und E.T.A.-Hoffmann-Straße, das ehemalige Eichamt an der Herzog-Max-Straße sowie zahlreiche Reihenhäuser in der Küchelstraße und der Umgebung des Bistumshauses St. Otto. Der besondere städtebauliche Wert dieser Bereiche liegt im geschlossenen Erscheinungsbild der nach städtischen Vorgaben einheitlich geplanten und gestalteten Reihenhauseilen. Die Nachkriegsarchitektur ist ebenfalls mit stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäuden vertreten, etwa dem ehemaligen AOK-Haus am Synagogenplatz, der Hainschule, der St.-Josef-Kirche, Mietwohnhäusern in der Wetzelstraße, Villen und Bungalows sowie Genossenschaftsbauten an der Südspitze des Hains.

Darüber hinaus finden sich in der Darstellung ebenfalls historisch bedeutsame Straßen- und Platzräume, wie Grünflächen oder historisch bedeutsame Grünstrukturen, als auch wichtige Blickbeziehungen

Intensität der Flächeninanspruchnahme der einzelnen Grundstücke (siehe hierzu Anlagen 4 und 5)

Zur bisherigen Untersuchung hinzugenommen sind Erhebungen zur Intensität der Flächeninanspruchnahme in qualitativer und quantitativer Hinsicht; für jedes Quartier einzeln.

Konkret handelt es sich um Angaben zum Überbauungsgrad, zur Geschossigkeit und zur Freiflächnennutzung.

Die Spannweite der Überbauung reicht von 20 % (Gebäudegrundfläche pro Grundstück) in Quartier 8 (Komplex der ehemaligen erzbischöflichen Seminarien) über die Quartiere 4 (jüngeres Villengebiet), 10 (Genossenschaftssiedlung), 7 (Wohnhausgruppen), 5 (gemischte Wohnbebauung und öffentliche Bauten), 6 (Wohnhauseilen) und 1 (älteres

Villengebiet) mit 22 und 34 % bis hin zum Quartier 11 (Sparkasse mit Parkhaus) mit einem Überbauungsgrad von 78 %.

Die Analyse der Geschossigkeit (Karte 4) – ohne Berücksichtigung der Dachgeschosse – liefert ebenfalls klare Unterscheidungen:

Entsprechend der ursprünglichen Bestimmung des Haingebiets als Villensiedlung dominiert die zweigeschossige Bauweise weite Teile des Untersuchungsgebiets. Der innenstadtnahe Norden hebt sich durch seine drei- bis viergeschossige, geschlossene Bebauung deutlich davon ab. Den Übergang zwischen diesen Bereichen vermitteln die drei- bis viergeschossigen Doppelhäuser im Bereich der Amalien- und Ottostraße. Inselartig liegt südlich davon der inzwischen geschlossen bebaute, drei- bis viergeschossige Bereich um die Schützenstraße, dessen Ursprünge auf die Bestrebung des Stadtbaurats Lindner zurückgehen, die als störend empfundenen Relikte des ehemaligen Kaipershofs zu verdecken.

Mit fünf und mehr Geschossen bildete die ehemaligen erzbischöflichen Seminarien am Heinrichsdamm einen städtebaulichen Blickfang. Weitere Fünfgeschosser entstanden erst nach dem Zweiten Weltkrieg. Während sie sich am Wilhelmsplatz, der Herzog-Max- und der Amalienstraße durch niedrigere Geschosshöhen in die geschlossenen Zeilen einfügen, fallen sie an der vorderen Hain- und an der Sodenstraße als Fremdkörper auf. Insbesondere der fünfgeschossige Komplex am Kaipershof und der Siebengeschosser Schützenstraße 23 sprengen das städtebauliche Gefüge. Dasselbe gilt für die viergeschossigen Wohnblocks Hainstraße 23a-27 im Umfeld der zweigeschossigen Villenbebauung.

Die innerhalb der Blockrandbebauung liegenden Nebengebäude weisen ein bis zwei Geschosse auf.

Das ältere Villengebiet an der Hainstraße stellt allerdings eine Ausnahme dar, weil die Kombination aus großbürgerlichem Wohnen und Gewerbe die Errichtung dreigeschossiger Hintergebäude erforderte, welche streng parallel hinter den Hauptgebäuden angeordnet sind. Die sich an der Herzog-Max-, der Dr.-Haas- und der vorderen Schützenstraße abzeichnende Tendenz, die Blockinnenbereiche mit drei Geschossen zu überbauen, ist problematisch, weil sie den Zusammenhang der historisch vorgegebenen städtebaulichen Strukturen verunklärt.

Die Intensität der Freiflächennutzung (Karte 5) entspricht im wesentlichen den in Bezug auf den Überbauungsgrad festgestellten Ergebnissen, lässt sich also wie folgt zusammenfassen: je dichter der Bebauungsgrad, desto intensiver werden die Freiflächen durch Zugänge, Zufahrten, befestigte Flächen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche genutzt.

Quartiere im Haingebiet nach unterschiedlicher Wertigkeit (Anlage 9)

Die Einteilung der Quartiere erfolgte auf Basis der historischen und funktionellen Entwicklung, ihre Bewertung nach dem jeweiligen Bestand an Ensembles, Einzeldenkmalen und Ortsbild prägenden Bauten.

Quartier 1 umfasst die „Keimzelle“ des Haingebiets entlang der nördlichen Hain- und Schützenstraße, das Ensemble aus spätklassizistischen Villen und dazugehörigen Hopfenlagern, für dessen strenge Gestaltung Stadtbaurat Karl Georg Lang seit 1863 verantwortlich zeichnete. Alle Quartiere wurden intensiv nach einheitlicher Systematik charakterisiert und abschließend der jeweiligen Kategorie zugeordnet.

Die Systematisierung folgt durchgängig nach dem Schema:

Lage, Umfang ohne Straßenflächen, Bauungsdichte, Bauungsstruktur, Freiflächennutzung, Planungsgeschichte, Hauptbauphase(n), Gestaltungsmerkmale, Denkmalpflegerische Interessen, Gültige Bauungspläne, Einteilung in die jeweilige Kategorie.

Die Bewertung der einzelnen Quartiere richtet sich dabei nach dem jeweiligen Bestand an Ensembles, Einzeldenkmalen, stadtbildprägenden, erhaltenswerten Gebäuden, stadtstrukturprägenden, zu beachtenden Gebäuden sowie historischen Strukturen. Die Quartiere mit einer hohen Dichte an Baudenkmalen, stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäuden, historischen Grünflächen und städtebaulichen Strukturen sind der **Kategorie A** zugeordnet. Hierbei handelt es sich um den Kernbereich, die überwiegend im Historismus bebauten Erweiterungen, den Bereich mit dominierender Einzelbebauung in Gestalt von Villen und Einfamilienhäusern sowie das Bistumshaus St. Otto. In **Kategorie B** fallen die Quartiere, die erhaltenswerte Objekte, zu beachtende Objekte und neutrale Bausubstanz beinhalten: die Stadterweiterungsgebiete der Zwischenkriegszeit, die Genossenschaftssiedlung im Süden des Haingebiets sowie die baulich nach dem Zweiten Weltkrieg überformten Areale. Mit **Kategorie C** wurden schließlich mehrere Quartiere in Randlage bewertet, die nur wenig oder keine wertvolle Bausubstanz enthalten. Es handelt sich um ein durch den genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geprägtes Quartier im Norden des Untersuchungsgebiets, die Altenpflegeschule und das Altenheim der Inneren Mission, heute Seniorenzentrum Wilhelm Löhe, das Altenpflegezentrum St. Otto an der Hainstraße sowie die Sparkasse und das Parkhaus am Schönleinsplatz.

Vorhandenes Planungsrecht und kritische Analyse der bestehenden Bauleitpläne (Anlagen 8 und 10)

Die Entwicklung des Baurechts, ausgehend von der „Gründungsurkunde“ 1863 über die nachfolgenden, in Teilen noch heute geltenden Baulinienpläne, bis zu den qualifizierten Bauungsplänen aus jüngerer Zeit, findet sich im Kapitel 7. Daneben wurde der Bestand an Planungen einzeln untersucht im Hinblick auf seine Stärken und Schwächen zur

Erhaltung der besonderen Charakteristika im Haingebiet. Dort wo aus denkmalfachlicher Bewertung problematische Festsetzungen erkannt wurden, sind sie als „Defizite“ tabellarisch und kartographisch erfasst und mit einem Nachbesserungsvorschlag versehen.

Der in städtebaulich-denkmalflegerischer Hinsicht bestehende, prinzipielle Nachbesserungsbedarf bezieht sich auf Störungen in der Stadtstruktur in den Bereichen Kaipershof, Parkhaus Schützenstraße und Altenpflegezentrum St. Otto. Teilweise sind festgestellte Festsetzungen faktisch bereits überholt („Mischgebiet“ Kaipershof) oder in Überplanung (Küchelstraße). In anderen Fällen lässt sich ein konkreter Handlungsbedarf erst im Zusammenhang mit einem Vorhabenswunsch rechtfertigen.

Leitlinien und Zielaussagen (Anlagen 11 und 12)

Unter Berücksichtigung bestehender Entwicklungsziele aus Flächennutzungs-, wie Stadtentwicklungsplanung, sowie aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurden **Leitlinien für die zukünftige Entwicklung** formuliert. Die Leitlinien zielen auf die Bewahrung des Haingebiets.

Als übergeordnete Leitlinie soll der Erhalt des Gesamtensembles Haingebiet einschließlich seiner Freiflächen, dessen behutsame Ergänzung auf den verbliebenen Bauflächen und die Reparatur der durch unpassende Bauten verunklärten Areale und Straßenzüge angestrebt werden.

Stadtstrukturelle Leitlinien

zielen auf den Erhalt der wertvollen Bausubstanz, der Bebauungsstruktur, der historischen Parzellierung sowie der historischen Grünstrukturen ab. Aus städtebaulich-denkmalflegerischen wie aus stadtstrukturell-ökologischen Gründen sollte der weiteren baulicher Verdichtung Einhalt geboten und die Weiterentwicklung der charakteristischen Grünräume angestrebt werden.

Baulichen Leitlinien

beziehen sich auf die Berücksichtigung der charakteristischen Dachformen und Deckungsmaterialien sowie der historischen Hinter- und Nebengebäude, den Erhalt und die Ergänzung der historischen Einfriedungen, die Beachtung der baukulturellen Qualitätsmaßstäbe des Stadtdenkmals und die anzustrebende Verbesserung der Bereiche mit städtebaulich-denkmalflegerischen Defiziten.

In detaillierten **Zielaussagen zu den einzelnen Quartieren** werden diese Leitlinien umgesetzt. Da das Untersuchungsgebiet in ausgewogener Weise vollständig bebaut und bereits in erheblichem Maße auf Kosten historischer Bau- und Gartenstrukturen nachverdichtet wurde, konzentriert sich das Entwicklungspotential auf vereinzelte, überwiegend bereits bebaute Flächen. Diese liegen im Nordwesten beidseits der Küchelstraße (Quartier 9) und an der Ecke der Amalien- und der Urbanstraße (Quartier 2), im Zentrum an der Schützen- und der Ottostraße (Quartier 3) sowie im Süden in Gestalt der Erweiterungsfläche des Staatsarchivs Bamberg an der Schützenstraße (Quartier 4).

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksrat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksrat beschließt, die städtebaulich-denkmalflegerische Rahmenplanung und die Leitlinien, der Beurteilung von zukünftigen Bauanträgen im Haingebiet zu Grunde zu legen.

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 Vorbemerkung:
	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:

- ANLAGE 01_Karte 01_Lage im Stadtgebiet
- ANLAGE 02_Karte 02_Untersuchungsgebiet
- ANLAGE 03_Karte 03_Baualterskartierung
- ANLAGE 04_Karte 04_Zahl der Geschosse
- ANLAGE 05_Karte 05_Nutzung der Freiflächen
- ANLAGE 06_Karte 06_Dachaufsichten (wg. Dateigröße nur auf CD und auf Papiervorlage)
- ANLAGE 07_Karte 07_Denkmalpflegerische Interessen
- ANLAGE 08_Karte 08_Bauleitplanung im Haingebiet (wg. Dateigröße nur auf CD und auf Papiervorlage)
- ANLAGE 09_Karte 09_Einteilung der Quartiere
- ANLAGE 10_Karte 10_Untersuchung der Bauleitplanung
- ANLAGE 11_Karte 11_Leitlinien für die bauliche und stadtstrukturelle Entwicklung (wg. Dateigröße nur auf CD und auf Papiervorlage)
- ANLAGE 12_Karte 12_Zielaussagen für die einzelnen Quartiere

- ANLAGE 13_Rahmenplanung_Textfassung (wg. Dateigröße nur auf CD und auf Papiervorlage)

- ANLAGE 14_Beschluss Bau-und Werksenat vom 04.07.2012

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

Michael Ilk
Baureferent

Stadtplanungsamt:
Thomas Beese

.....
Michael Mohnkorn