

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2014/1371-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 10.12.2014 Referent: Beese Thomas	
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 236 B für das Gebiet der Oberen Gärtnerei zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße</p> <p>- Billigung der Planung</p> <p>- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.01.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Die Bamberger Gärtnerstadt stellt mit ihren innerstädtischen Erwerbsgärten sowohl kulturell als auch städtebaulich eine Besonderheit dar und ist Teil des UNESCO Welterbes. In der Oberen Gärtnerei sind die historischen Parzellenstrukturen der Gärtnerflächen noch besonders gut erhalten. Ein Teil der Flächen wird bis heute durch dort ansässige Gärtnerbetriebe für den Erwerbsgartenbau genutzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 236 B sollen die Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei für die gartenbauliche Erzeugung/ Urbaner Gartenbau planungsrechtlich gesichert werden und der Bereich zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße langfristig von einer Bebauung freigehalten werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 236 B wurde bereits im Bausenat am 18.04.2012 gefasst. Zeitgleich wurde eine Veränderungssperre erlassen. Auslöser war eine gerichtliche Auseinandersetzung in Folge der Ablehnung einer Voranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes in der Plattengasse.

Im Rahmen der planerischen Bearbeitung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Konzepts verkleinert, da für den rückwertigen Bereich der Egelseestraße 51 kein Planungserfordernis besteht.

2. Ziele der Planung

Das Ziel ist, die innerstädtischen Gärtnerflächen der Oberen Gärtnerei als wesentliches Element des Weltkulturerbe Status der Stadt Bamberg und als Besonderheit des Stadtdenkmals planungsrechtlich zu

sichern. Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ist dabei vor allem der Erhalt der charakteristischen städtebaulichen Struktur ein besonderes Anliegen. Aus diesem Grund sollen die Flächen langfristig von einer Bebauung freigehalten werden.

Ein weiteres Ziel ist, die bis heute auf großen Teilen der Fläche ausgeübte erwerbsgärtnerische Nutzung nicht nur museal sondern tatsächlich lebendig zu erhalten und den Erwerbsgartenbau in einem von Wohnen geprägten Umfeld planungsrechtlich zu sichern.

Durch die planungsrechtliche Sicherung wird eine verlässliche Grundlage für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben im Bereich der Oberen Gärtnerei geschaffen und dem in den letzten Jahren zunehmenden Bebauungsdruck entgegengetreten. Die planungsrechtliche Sicherung ist ein deutliches Bekenntnis zum seit vielen Jahren geforderten Erhalt des innerstädtischen Erwerbsgartenbaus und der hierfür erforderlichen Freihaltung der Flächen von einer Bebauung.

Die Baulinienpläne die eine Erschließung des Blockinnenbereichs zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße vorsahen, treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs außer Kraft. Darüber hinaus sollen die Baulinien Nr. 92 A, 65 D, 92 B und 5 D in einem eigenständigen Verfahren vollständig aufgehoben werden.

3. Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Da der Bebauungsplan kein Maß der Nutzung festsetzt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt zwischen Nürnberger Straße und Egelseestraße. Im Norden erstreckt er sich bis zur Egelseestraße 51 bzw. in den Rückbereich der Nürnberger Straße 62 und im Süden bis zur Egelseestraße 99 bzw. in den Rückbereich der Nürnberger Straße 108. Das Gebiet umfasst die Plattengasse in voller Länge und reicht auf Höhe der Marienstraße und im Bereich der Hirtenstraße an die Egelseestraße heran.

Große Teile innerhalb des Geltungsbereichs werden von den dort ansässigen Bamberger Gärtnerbetrieben immer noch als Flächen für den Erwerbsgartenbau genutzt, zum Teil auch nur im Nebenerwerb oder für den Eigenbedarf. Einige Grünflächen sind als private Gärten genutzt oder liegen brach.

5. Planerische Vorgaben

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in großen Teilen als Grünfläche ohne eine konkrete Zweckbestimmung und der rückwärtige Bereich der Egelseestraße als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan sieht zwei Hauptwegebeziehungen vor. Der Bereich nördlich der Plattengasse ist Teil einer von Bebauung freizuhaltenden Grünverbindung, die sich zwischen Volkspark und Main-Donau-Kanal erstreckt.

Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan wird darauf hingewiesen, dass die gärtnerische Nutzung der Grünflächen ausdrücklich erwünscht und erlaubt ist. Hierfür wird die Erstellung eines eigenen Konzepts empfohlen. Die erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen an der Egelseestraße sind als Grünfläche zu erhalten. Über die zukünftige Zweckbestimmung sollte gemäß dem Erläuterungsbericht von 1996 im Verlauf der weiteren Planung entschieden werden.

5.2 Städtebaulich denkmalpflegerische Untersuchung

Die 1999/2000 im Auftrag der Stadt Bamberg durchgeführte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung für die Flächen der Unteren Gärtnerei und der Oberen Gärtnerei besagt, dass im Gegensatz zu den Quartieren der Unteren Gärtnerei im Bereich der Oberen Gärtnerei die historische Parzellenstruktur der Gärtnerflächen noch besonders gut erhalten ist. Der unverbaute Binnenbereich ist deshalb von einer hohen historisch-denkmalpflegerischen Bedeutung.

5.3 Studie zur Gärtnerstadt

Im Vorfeld der Landesgartenschau wurde eine Studie zur Gärtnerstadt in Auftrag gegeben. Das Untersuchungsgebiet umfasste auch den Bereich der Oberen Gärtnerei. Im Maßnahmenkatalog der Studie wird unter anderem auch die planerische Sicherung der Gärtnerflächen aufgeführt, da diese die Existenzgrundlage der Bamberger Gärtner bilden und durch eine weitere Reduzierung der Anbauflächen zwangsläufig auch die Zahl der Betriebe weiter zurück gehen wird.

5.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das gesamtstädtische städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) von 2011 betont ebenfalls die stadthistorisch überragende Bedeutung der Gärtnerflächen. Eine langfristige Sicherung des Gartenbaus kann gemäß dem SEK nur durch eine Berücksichtigung der verschiedenen Belange (Stadtplanung, Denkmalschutz, Tourismus, Erwerbsgartenbau) und durch eine breite Konsensbildung erreicht werden. Darüber gilt es auch, den innerstädtischen Gärtnerflächen einen eindeutigen Rechtsstatus zuzuweisen, der sie wirksam vor einer Überbauung schützt. Die Flächen an der Egelseestraße/ Plattengasse sind in den Flächensteckbriefen des SEK gelistet. Sie sollen als Gärtnerflächen erhalten werden. Von einer Bebauung ist abzusehen.

6. Rechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Planungsrechtliche Grundlage

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind alte Baulinienpläne mit den Nrn. 92 A (1900), 65 D (1908), 92 B (1920) und 5 D (1954) vorhanden, die Erschließungstrassen im Blockinnenbereich zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße definieren. Aus planerischer Sicht sind diese Baulinienpläne als überholt anzusehen. Das Gebiet nördlich und südlich der Plattengasse wurde demnach in der Vergangenheit nach § 34 BauGB bzw. nach § 35 BauGB beurteilt. Die Grenzziehung ist jedoch schwierig und führte in den letzten Jahren immer wieder zu Streitigkeiten und gerichtlichen Auseinandersetzungen.

6.2 Veränderungssperre

Zu Sicherung der planerischen Ziele wurde im Bau- und Werksenat am 18.04.2012 neben dem o.g. Aufstellungsbeschluss auch der Beschluss über eine Veränderungssperre gefasst. Die Veränderungssperre trat am 1. Juni 2012 in Kraft und wurde durch Beschluss des Bau- und Werksenats vom 2. April 2014 zum 1. Juni 2014 um ein Jahr verlängert.

6.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Einzelbaudenkmäler vorhanden. Der Bebauungsplan befindet sich aber vollständig innerhalb des Stadtdenkmalbereichs. Die Grenze des Welterbes verläuft unmittelbar am nördlichen Rand des Geltungsbereichs.

6.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein großer Teil der Flächen gehört Bamberger Gärtnerbetrieben bzw. ist von Gärtnerbetrieben gepachtet. Nur die Plattengasse sowie zwei schmale Grundstücke südlich der Plattengasse, sind in städtischem Eigentum.

7. Erläuterung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 236 B weist den Bereich zwischen Egelseestraße und Nürnberger Straße als Fläche für die Landwirtschaft aus. Da die Flächen zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben sind, wird die Art der landwirtschaftlichen Nutzung auf die gartenbauliche Erzeugung/ Urbaner Gartenbau beschränkt. Die Flächen dienen zum Anbau von gartenbaulichen Erzeugnissen im Haupterwerb, Nebenerwerb oder zur Selbstversorgung. Dies ermöglicht als Alternative zum klassischen Erwerbsgartenbau auch moderne Sonderformen des „Urbanen Gartenbaus“, bei denen der Anbau von Obst und Gemüse im Vordergrund steht, jedoch keine wirtschaftlichen Aspekte damit verbunden werden. Mit diesem Festsetzungskatalog wird den aktuellen Gegebenheiten entsprochen. Aufgrund des Strukturwandels und Generationswechsels wird bereits heute ein Teil der Gärtnerflächen nur im Nebenerwerb oder zur Selbstversorgung bewirtschaftet.

Aus denkmalpflegerischer Sicht steht die bauliche Freihaltung der Gärtnerflächen im Vordergrund. Die Festsetzung „Flächen für die Landwirtschaft – gartenbauliche Erzeugung/ Urbaner Gartenbau“ wird deshalb ergänzend mit der Festsetzung „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ überlagert. Dies gilt auch für privilegierte Gebäude gemäß § 35 BauGB, selbst wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Die einzige Ausnahme bilden Gewächshäuser, die bis zu einer Fläche von maximal 50 % der Grundstücksfläche und einer Firsthöhe von maximal 5 m zulässig sind. Um den offenen Charakter der Freiflächen zu bewahren sind Einfriedungen nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Davon ausgenommen sind die vorhandenen historischen Wärmemauern. Diese sind als typisches Element der Gärtnerflächen zu erhalten. Die Pattengasse wird als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgewiesen.

8. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Da der Bebauungsplan die Freihaltung der Flächen von einer Bebauung festsetzt, wird sich das Maß der Versiegelung nicht wesentlich ändern. Ob für die zulässigen Gewächshäuser Maßnahmen erforderlich sind, ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu ermitteln.

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch zu führen.

9. Umweltbelange

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 236 B ist eine Umweltprüfung erforderlich. Informationen zu den einzelnen Schutzgütern werden im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt und dann zum nächsten Verfahrensschritt behandelt.

Da im Bestand ein Großteil der Fläche landwirtschaftlich genutzt wird, ist mit keinen oder nur geringfügigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 236 B vom 21.01.2015.
3. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines dreiwöchigen Aushanges (Unterrichtung) mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchzuführen.
4. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

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**:

IV. Verteiler:

- Ref. 4/ZWB
- Amt 62/Denkmalpflege