

Sitzungsvorlage Federführend: 61 Stadtplanungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2010/0718-61 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 18.01.2010 Referent: Zistl-Schlingmann Hans Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Michaela Brendel									
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stephansberg" gemäß § 142 BauGB für Teile des Anwesens Oberer Stephansberg 7 sowie Teile des Oberen Stephansberges - Beurteilungsunterlagen im Sinne Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB - Satzungsbeschluss gemäß § 142 Abs. 3 BauGB										
Beratungsfolge:										
<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>10.03.2010</td> <td>Stadtentwicklungssenat</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>24.03.2010</td> <td>Stadtrat der Stadt Bamberg</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Gremium	Zuständigkeit	10.03.2010	Stadtentwicklungssenat	Empfehlung	24.03.2010	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung	
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
10.03.2010	Stadtentwicklungssenat	Empfehlung								
24.03.2010	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung								

I. Sitzungsvortrag:

Anlass:

In den letzten 200 Jahren hat das Gebäude Oberer Stephansberg 7 („St. Johannis“) einen stetigen Niedergang des baulichen Zustandes und der Wertigkeit der Nutzung erfahren. Auch das Umfeld hat sich städtebaulich unvorteilhaft entwickelt. Vor diesem Hintergrund ist eine Umkehr der Entwicklung nur durch den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung möglich. Dies wiederum setzt zwingend ein satzungsmäßig festgesetztes Sanierungsgebiet voraus.

Vor diesem Hintergrund hat das Stadtplanungsamt das Gebiet auf seine Sanierungsbedürftigkeit im Sinne des Baugesetzbuches hin untersucht.

Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes Oberer Stephansberg 7 – St. Johannis (Stand 2005):

Der Niedergang der Bausubstanz des Anwesens begann mit der Säkularisation 1803. Die Kapelle wurde bereits 1804 in Privatbesitz verkauft und 1812 erneut weiterverkauft. Sie diente dann noch bis 1827 als private Hauskapelle. Um 1828 wurde das Gebäude in ein Fasslager umgewandelt. Offenbar in diesem Zusammenhang wurde eine Zwischendecke eingezogen und unter der Kapelle ein Felsenkeller angelegt. Gegen Ende des zweiten Weltkrieges wurde 1944 beschlossen, die Stollenanlage in die unterirdische Verlagerung kriegswichtiger Fertigungen einzubeziehen. Die Firma Wieland sollte hier elektrotechnische Artikel für Feuerleitanlagen herstellen. Hierzu wurde der Stolleneingang mit Stahlbeton von erheblicher Stärke überbunkert, vor der Kapelle eine Lagerhalle und eine Splitterschutzmauer errichtet. Im Obergeschoss wurden Büroräume, im Dachgeschoss Arbeiteraufenthaltsräume eingerichtet. Die Verlagerung der Produktion begann im Herbst 1944, die Rückverlagerung erfolgte nach Kriegsende. Die wesentlichen baulichen Luftschutzinvestitionen blieben daraufhin unverändert bestehen.

Die Kapelle diente seit 1948 als Werkstatt und Lager einer Elektrofirma, der Keller einer Champignonzucht. Die zu diesem Zeitpunkt in städtischem Besitz befindliche Kapelle wechselte 1952 in den Besitz der Pfarrkirchenstiftung Unserer lieben Frau, die Kapelle jedoch blieb Elektrolager. Der Stollen wurde als Kriegsfolgelast in den 1980er Jahren torkretiert und damit statisch konstruktiv

gesichert. Um 1990 erfolgte der Ausbau als Zivilschutzraum nach dem damaligen neuesten Stand der Technik. Somit verfestigte sich die Funktion des Kapellengebäudes als Eingangsgebäude zu einer Zivilschutzanlage. Diese Maßnahme stand bereits damals offenkundig in einem Spannungsverhältnis zu § 141 Absatz 2 der Bayerischen Verfassung, welcher dem Staat ausdrücklich den Auftrag gibt, „herabgewürdigte Denkmäler der Kunstgeschichte möglichst ihrer früheren Bestimmung wieder zuzuführen“. Dass in diesem Falle mit der „früheren Bestimmung“ die Nutzung als Bunker aufgegriffen wurde, stellt eine interessante Auslegung der Bayerischen Verfassung dar.

Die zahlreichen dargestellten Nutzungsveränderungen haben den baulichen Gesamtzustand erheblich in Mitleidenschaft gebracht: Neben der nachträglich eingebauten Zwischendecke und den nachträglich eingebauten Betoneinrichtungen in Luftschutzqualität wurden nachträglich Fenster- und Türöffnungen in das Gebäude gebrochen. Sanitärinstallationen wurden in den Dachstuhl eingebaut. Das statisch-konstruktive Gefüge wurde grundsätzlich verändert. Durch geringe Bauunterhaltsinvestitionen haben der Zustand der Dachdeckung und des Putzes und somit schließlich auch der Zustand der Dachkonstruktion und der Tragwände weiter gelitten.

Insgesamt weist das Objekt Oberer Stephansberg 7 – St. Johannis – umfassende bauliche Mängel auf und steht leer.

Halböffentlicher und öffentlicher Raum

Beim Vorfeld des Anwesens Oberer Stephansberg 7 handelt es sich um eine private Grundstücksfläche. Sie steht jedoch im Eigentum einer Kirchenstiftung und ist die Erschließungsfläche für einen öffentlichen Kindergarten, so dass die Fläche städtebaulich betrachtet halböffentlichen Charakter aufweist. Zugleich ist sie Erschließungsfläche für einen Zivilschutzraum, was dazu führt, dass außer dem Eigentümer zahlreiche Träger öffentlicher Belange Rechte und Pflichten an dieser Fläche haben. Desweiteren dient die Fläche zur Abstellung privater Kraftfahrzeuge.

Dieser private Vorbereich des Gebäudes Oberer Stephansberg 7 geht über in den öffentlichen Vorbereich, welcher Teil des Oberen Stephansberges ist und Teil der sattelartigen Platzsituation zwischen der Stephanskirche und der ehemaligen Johanniskapelle.

Sowohl der öffentliche als auch der private Raum weisen hinsichtlich des Zustands der Belagsoberfläche große technische und gestalterische Missstände auf. Die ursprünglich in Naturstein ausgeführten Flächen sind häufig nur unzureichend und mit unterschiedlichen Materialien repariert worden. Die Mauer zwischen der öffentlichen und der halböffentlichen Fläche wurde umgebaut und weist nicht mehr die originale Torsituation auf. Darüber hinaus ist sie sanierungsbedürftig.

Die halböffentliche Fläche ist durch geringwertig genutzte Schuppen geringer baulicher Qualität einerseits und Parkierungsnutzung andererseits bestimmt. Aufenthaltsqualitäten gibt es nicht. Die Grünausstattung ist defizitär. Die Abbildung historischer Strukturen und die Wegeführung zum Kindergarten sind nicht gewährleistet.

Insgesamt befinden sich der halböffentliche und der öffentliche Raum vor dem ehemaligen Kapellengebäude Oberer Stephansberg 7 in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Ziele und Maßnahmen

Ziel der Stadtsanierung in diesem Bereich ist die Gesamtaufwertung der Fl.Nrn. 2404, 2404/1, 2405 und Teile der Fl.Nr. 2005/2.

Insbesondere ist das Gebäude Oberer Stephansberg 7, die ehemalige Kapelle St. Johannis, umfassend zu sanieren. Hierzu ist der Abgang zum Luftschutzraum zu verlegen. Die Nebengebäude sind abzurechen. Der halböffentliche Freiraum ist neu zu gestalten. Die frühere Einfriedungsanlage ist wieder herzustellen. Der öffentliche Vorbereich ist neu zu gestalten. Die Beleuchtung ist im Rahmen des Lichtmasterplanes neu auszugestalten.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Betroffenen

Im Laufe der Jahre 2008/2009 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die unmittelbar anliegenden privaten Betroffenen in zwei Beteiligungsstufen umfassend beteiligt. In der abschließenden Beteiligung haben folgende Träger öffentlicher Belange und Privatpersonen Stellungnahmen abgegeben:

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Feuerwehr
- EBB
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – praktische Denkmalpflege
- Zentrum Welterbe Bamberg
- Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH
- Regierung von Oberfranken

- Bauordnungsamt
- Stadtplanungsamt – Verkehrsplanung
- Herr Dieter Lips (Gemeinsame Ortsbegehung anstatt schriftlicher Stellungnahme)

Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen signalisieren umfassende Zustimmung zum vorliegenden Rahmenplan. In früheren Beteiligungsrunden eingegangene Anregungen beispielsweise auch des Freundeskreis St. Johannis und der Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg wurden offenkundig sehr umfassend aufgenommen, denn in der abschließenden Beteiligung gingen von diesen Organisationen keine Stellungnahmen mehr ein.

Lediglich die Verkehrsplanung weist auf angeblich entfallende Stellplätze hin. Hierzu ist festzustellen, dass nach Angaben der Privateigentümer der Fl.Nr. 2404 die von der Verkehrsplanung dort heute gezählten Kraftfahrzeuge nicht auf Stellplätzen stehen und kein Einverständnis der Grundeigentümer haben, dort abgestellt zu werden. Aus diesem Grunde wird auch die Wiederanbringung der historisch vorhanden gewesenen Toranlage an der Einfahrt des Anwesens Fl.Nr. 2404 von den Eigentümern ausdrücklich begrüßt. Es handelt sich hier also lediglich um das Unterbinden dreisten Fremdparkens auf privatem Grund, das von den Eigentümern niemals akzeptiert worden ist. Von einer Stellplatzreduzierung kann nicht wirklich gesprochen werden.

Es wird vorgeschlagen die Reduzierung um einen Stellplatz im öffentlichen Raum in der Parkwirklichkeit gegenüber der Rahmendarstellung dadurch abzumildern, dass der eine Stellplatz vor Ort als Anwohnerstellplatz von 18.00 bis 9.00 Uhr ausgewiesen wird, tagsüber aber aus städtebaulichen Gründen das Parken untersagt ist.

Zusammenfassung:

In der Gesamtbetrachtung der dargestellten städtebaulichen Situation muss festgestellt werden, dass es sich dem Grund nach um einen wertvollen städtebaulichen Gesamttraum handelt. 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, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt und die Gestaltung des Ortsbildes unter besonderer Berücksichtigung der Bayerischen Verfassung und unter voller Rechnungstragung der Erfordernisse des Denkmalschutzes erheblich verbessert werden. Insbesondere auch können von einer Aufwertung dieses Gebietes wertvolle städtebauliche Impulse im Sinne des städtebaulichen Denkmalschutzes auf das Umfeld ausstrahlen.

Aufgrund der detailliert vorliegenden Erkenntnisse über sämtliche Gebäude und Freiflächen im Untersuchungsbereich sowie die bereits erfolgte intensive Einbindung aller betroffenen Träger öffentlicher Belange in die angedachten Sanierungsmaßnahmen, liegen hinreichende Beurteilungsunterlagen im Sinne des § 141 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vor. Die Sanierung wurde auch intensiv mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen frühzeitig erörtert. Weiterer Vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB bedarf es daher nicht.

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. Es wird daher empfohlen, die Sanierung im Vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Die entsprechende Satzung wird im Beschlussantrag vorgeschlagen.

II. Beschlussantrag:

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Sachstandsbericht und dessen Ergebnis des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtentwicklungssenat empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:
 1. Der Stadtrat nimmt den Bericht des Baureferats zur Kenntnis.
 2. Der Stadtrat beschließt folgende Satzung:

1. Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-l) 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 27.01.2010 folgende:

„SATZUNG

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „AR“ – „Stephansberg“

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Der nachfolgend näher bezeichnete Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 0,099 ha umfassende Gebiet wird gemäß Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2010 hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „AR“ – „Stephansberg“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 24.11.2009 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt. Das Sanierungsgebiet besteht im Einzelnen aus folgenden Grundstücken bzw. Teilen von Grundstücken der Gemarkung Bamberg:

- Fl.Nr. 2005/2
- Fl.Nr. 2404
- Fl.Nr. 2404/1
- Fl.Nr. 2405

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegung Flurnummern aufgelöst und neue Flurnummern gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilung neue Grundstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes des Ersten Teiles des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches finden keine Anwendung.

§ 3 Genehmigungsverfahren

§ 144 BauGB findet keine Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

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

2. Der Stadtentwicklungssenat empfiehlt dem Stadtrat die beigefügten Ziele und Maßnahmen, die Kosten und die Finanzierung, dem Sanierungsgebiet „Stephansberg“ zugrunde zulegen und die Laufzeit des Sanierungsgebietes bis zum 31.12.2015 vorzusehen.

3. 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 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 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).

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:
----	------------------------------------------------------------------

Allerdings weist das Finanzreferat ausdrücklich darauf hin, dass Zielsetzung der Ausweisung eines Sanierungsgebietes insbesondere natürlich auch die Akquisition von Städtebauförderungsmitteln ist. In diesem Falle hat die Regierung von Oberfranken bereits im Jahr 2007 Zuschüsse aus Mitteln des Bundes und des Freistaates in Höhe von 579.600,00 € für die Sanierung der Kapelle „St. Johannes unter den Linden“ und des Umfeldes zugesagt, unter der Bedingung, dass die Stadt Bamberg

1. nach Wirksamwerden der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über das neue Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Jahr 2009 ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausweist und
2. die Stadt ihrerseits im Rahmen der Städtebauförderung Eigenmittel in Höhe von 386.400,00 € aufbringt.
3. Von den Gesamtausgaben in der Städtebauförderung in diesem Sanierungsgebiet in Höhe von 966.000,00 € wurden in den Haushaltsjahren bis zum 31.12.2009 bereits 193.000,00 € abgebildet. Im Haushaltsjahr 2010 stehen unter Haushaltsstelle 6150.9876 bis zu 50.000,00 € für die Fortsetzung der Förderung dieser Maßnahmen bereit. Auf die nächsten Jahre ist somit noch eine Restfinanzierung in Höhe von 723.000,00 € zu verteilen, wobei eine lange Streckung möglich ist und seitens des Bauherrn auch kein Rechtsanspruch auf vollständige Förderung besteht. Alle diesen Brutto-Ausgabe-Summen steht jeweils anteilig die entsprechende Einnahmenhaushaltsstelle für die Zuwendungen gegenüber.

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Wirtschafts- und Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Wirtschafts- und Finanzreferates**:

Anlage/n:

Lageplan 1:1.000
 Rahmenplan 1:1.000
 Stellungnahmen

Verteiler:

Bamberg,
 Baureferat

Hans Zistl-Schlingmann
 Baureferent

Stadtplanungsamt:

Harald Lang

.....

Thomas Beese

.....

Michaela Brendel

