

An den Oberbürgermeister der  
Stadt Bamberg  
Rathaus

### **Stellungnahme und Anregungen zum BPlan Nr. 114 F**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,  
gerne komme ich Ihrer Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der öffentlichen  
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Bekanntmachung vom 13.4.2016 nach.

**Grundlagen** der nachfolgenden Ausführungen sind jeweils nach dem Stand vom  
2.5.2016

- Die Bekanntmachung vom 16.4.2016, Rathaus Journal vom 22.4.2016.
- Die im Internet seit 2.5.2016 zugänglichen Dokumente
  - Plan
  - Begründung
  - Verkehrsuntersuchung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Fledermäuse
  - Vorhabenpläne
  - Schalltechnischer Bericht
  - Besonnungsberechnungen.
- Aus der Sitzungsvorlage vom 6.4.2016
  - 1. Sitzungsvorlage - VO/2016/0132-61
  - 2. Protokoll Fassadenwettbewerb 16.3.2016 - Anlage 1
  - 3. Perspektivische-Ansichten - Anlage 2 (= Ergebnis Fassadenwettbewerb)
  - 4. Vorhabenplan Stand 6.4.2016 \_Teil1 - Anlage 3
  - 5. Vorhabenplan\_Teil2 - Anlage 3
- ferner
- Abwägungstabelle Stand 20.1.2016
- Schreiben der Stadt vom 10.2.2016 „Bewertung Umweltauswirkung“
- Antworten der Stadt auf Fragen der GAL vom 8.4. / 4.5.2016

**Ausweislich der genannten Dokumente hat die Stadt im bisherigen Verfahren weder die umweltbezogenen, noch die denkmalbezogenen Belange ausreichend erkannt und berücksichtigt; dasselbe gilt für die Eigentümerrechte. Die Ergebnisse meiner Analysen:**

## 1. Umweltbelange im beschleunigten Verfahren

Die Bekanntmachung vom 13.4.2016 und das Schreiben der Stadt vom 10.2.2016 gehen davon aus, dass für den Bplan „der Innenentwicklung“ kein formeller Umweltbericht notwendig sei bzw. dass der Bplan keine erheblichen Umweltauswirkungen habe, die nach § 2 Abs. 4 Satz in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Auszug aus dem Schreiben der Stadt vom 10.2.2016 (entspricht der Begründung zum Bplan):

„Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, die nach § 2 Abs.4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.“ Und  
„Hieraus ergibt sich die Einschätzung, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.“

Dieser Einschätzung ist nicht uneingeschränkt zu folgen:

Begründung: Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung insbesondere mehrere Tatbestände zu berücksichtigen, die auch im Bereich des Quartiers relevant sind:

- 7. die Belange des Umweltschutzes ... insbesondere (Auszug)
  - a) die Auswirkungen auf ... Wasser,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen ... ,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Wie die Auswertung der o.g. Dokumente zeigt, sind u.a. die Auswirkungen auf die Menschen, Kulturgüter, die Auswirkungen auf das Grundwasser, die Lärm- und Staubemissionen während der Bauzeit nur höchst unvollständig berücksichtigt; dies führt zu Fehleinschätzungen hinsichtlich dieser Belange.

Zwar wird nach § 13 Absatz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen ... . Dies bedeutet jedoch **keine Befreiung von der materiellen Abwägung** der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Umweltbelange.

Zudem formuliert § 3 Absatz 2 Satz 1 die Regel:

„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über ... und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“ Nach Satz 2 Nr. 1 **kann** von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, wenn sich (1) dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt.

Im Fall des Quartiers ist festzuhalten, dass von vorneherein erkennbar offensichtlich erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet und Nachbargebiete eintreten würden; die Stadt hätte deshalb u.a.

- bei der Öffentlichkeitsbeteiligung auf die Auswirkungen auf die Menschen, Kulturgüter, die Auswirkungen auf das Grundwasser, die Erschütterungs-, Lärm- und Staubemissionen während der Bauzeit hinweisen müssen und
- die genannten Belange nicht unberücksichtigt lassen dürfen (so das Schreiben der Stadt vom 10.2.2016).

## **2. Denkmalbelange: Denkmäler und Denkmaleigenschaften im Plangebiet**

Nicht erkannt haben sämtliche beteiligte Behörden die über den Inhalt der Denkmalliste weit hinausgehenden Denkmaleigenschaften des Gebietes und der dort befindlichen Substanz. Denkmaleigenschaft kommt u.a. zu den Ensembles Franz-Ludwig-Straße, Promenade und Lange Straße sowie insbesondere mittelbar zumindest über den Ensemblebegriff den ensembleprägenden Einzelgebäuden Lange Straße 27/29 sowie Franz-Ludwig-Straße 12. Relevant ist auch das Verkennen der Reichweite des Umgebungsbegriffs des Denkmalschutzgesetzes; der Umgriff eines Ensembles ergibt sich nicht aus einer willkürlichen Festlegung eines Plangebietes mit Grundstücken eines einzigen Eigentümers, sondern aus den denkmalrelevanten Zusammenhängen. Demzufolge konnten diese Umstände auch denknotwendig nicht in die Abwägung einbezogen werden. Fehleinschätzungen ergeben sich hieraus für den Umfang der zu erhaltenden Bausubstanz und die Möglichkeit von Eingriffen im Rahmen der bevorstehenden weiteren Ermessensentscheidungen in den laut den „Antworten“ z.T. bereits eingeleiteten bauordnungs- und denkmalrechtlichen Verfahren.

## **3. Zur Begründung des Bebauungsplans**

Die von der Stadt Bamberg im Verfahren übernommene Begründung zum B-Plan vom 7.10.2015 / 6.4.2016 von Dömges und Partner geht zwar dem Wortlaut nach auch vom Bestehen von Denkmälern im Plangebiet aus.

Denkmalrechtliche Fragen werden zunächst kurz unter Nr. 1 angesprochen mit der Absicht, die denkmalgeschützten und unter Ensembleschutz stehenden Gebäude „in der Heller- und Keßlerstraße“ zu sanieren (mit Ergänzung unter Nr. 4.3); nicht erwähnt sind z.B. die Eingriffe in der Langen Straße und der Franz-Ludwig-Straße (siehe unten). Nach Nr. 2.2.4 sei eine Umweltprüfung nicht erforderlich: „Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären“.

Unter 2.2.5 wird zum Denkmalschutz ausgeführt, dass die Altstadt von Bamberg in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen ist (was übrigens keine Kategorie des Denkmalschutzgesetzes – DSchG – ist und keinerlei Rechtsfolgen zeitigt) und welche Denkmäler in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Mai 2016) verzeichnet sind. Der Text bezieht auch einige neuere Forschungsergebnisse ein, die z.T. (wohl noch) nicht in den aktuellen Text der Denkmalliste übernommen sind. Als Einzelbaudenkmäler werden nur genannt die

Anwesen Hellerstr. 11 und 13 sowie Keßlerstraße 38. Unter den Planungszielen unter 3. findet sich u.a. der Satz: „Angemessenere Umgang mit den vorhandenen Baudenkmalern und Einbindung historischer Bausubstanz in das Gesamtkonzept“. Unter 4.1. wird für eine Auswahl der erkannten Denkmäler als Ziel genannt, die Mikwe und Relikte der Stadtmauer „sofern möglich“ zu erhalten.

Unter „Denkmalschutz in der Umgebung“ werden allein genannt Promenadestraße 7, Lange Straße 23 und 31, Keßlerstraße 36, Hellerstraße 9. Nicht erkannt ist, dass sich der Rechtsbegriff der „Umgebung“ nach Denkmalrecht nicht in den unmittelbaren Nachbargebäuden erschöpft, sondern wesentlich weiter zu fassen ist und auch die Ensembles und wiederum deren Umgebung umfasst (siehe unten).

Unter 2.3.3 zu Topographie und Boden fehlt die wesentliche Aussage, dass der Untergrund aus Schwemmsand besteht; dies gefährdet bei den angekündigten Auskofferungen u.a. die Standsicherheit der umliegenden Denkmäler (d.i. der gesamte Baubestand, siehe unten).

### **b) Defizite der Unterlagen:**

Nach dem Stand der Öffentlichkeitsbeteiligung fehlen:

- Eine qualifizierte Beurteilung der Denkmaleigenschaften des Bestandes des Plangebietes nach Art. 1 Abs. 1 bis 3 DSchG; dies wird durch das bloße Fehlen entsprechender qualifizierter Aussagen der Denkmalbehörden nicht ersetzt.
- eine qualifizierte Darstellung der Eingriffe in den (zum Teil nicht erkannten) Denkmalbestand,
- eine Verlustbilanz infolge der vorstrukturierten Eingriffe u.a. durch die großflächige Tiefgarage und die Abbrüche, und
- die rechtliche Schlussfolgerung, dass sämtliche Denkmalsubstanz als Kulturgüter bei der Aufstellung des Bplans zu berücksichtigen ist.

### **c) Unerkannte gesetzliche Vorgaben**

Aus den Unterlagen der Öffentlichkeitsbeteiligung ergibt sich, dass u.a. die aus den objektiv bestehenden Denkmaleigenschaften abzuleitenden Vorgaben nicht erkannt wurden, allein deren Beachtung die Abwägungsprozesse sicherstellen könnten.

aa) Die wesentlichen **denkmalrechtlichen Vorgaben** enthalten drei Gebote:

1. das Erhaltungsgebot des Art. 4 BayDSchG, das für alle Baudenkmäler (einschließlich damit verbundene Bodendenkmäler) und Ensembles gilt, unabhängig davon, ob sie in die Denkmalliste eingetragen sind oder nicht;
2. das Gebot zur Denkmalverträglichkeit von Eingriffen in Denkmalsubstanz und Umgebung der Denkmäler (und der Ensembles!) nach Maßgabe des sehr weit reichenden Art. 6 BayDSchG; sowie
3. das Gebot des Art. 3 Abs. 2 BayDSchG: „Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der **Bauleitplanung**, auf die Belange des

Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die **Erhaltung von Ensembles**, angemessen Rücksicht.“

bb) Die wesentliche **bauplanungsrechtlichen** Vorgaben enthält § 1 Abs. 6 BauGB; danach sind insbesondere zu berücksichtigen (Nr. 5) die Belange der Baukultur, des **Denkmalschutzes** und der Denkmalpflege, die **erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts-** und Landschaftsbildes, sowie (Nr. 7) die Belange des Umweltschutzes, insbesondere d) **Auswirkungen auf Kulturgüter** und sonstige Sachgüter. Auch dieses Gebot setzt voraus, dass sich die Stadt mit dem Vorliegen der genannten Schutzobjekte auseinandersetzt, die vorhandene Substanz untersucht, die Auswirkungen der Planung analysiert und ihre Belange „berücksichtigt“.

#### **d) Zwischenergebnis:**

Die genannten Angaben in der Begründung und insbesondere die Defizite haben denotwendig zur Folge, dass wesentliche Gesichtspunkte nicht in das Verfahren einbezogen werden. Hieraus resultiert eine doppelte Ermessensunterschreitung; denn

- die zu beurteilenden Gegenstände und Eingriffe wurden nicht herausgearbeitet, und
- die zwingenden gesetzlichen Vorgaben für die Planung wurden nicht erkannt (siehe oben „c) gesetzliche Vorgaben“).

Die Defizite machen die Abwägungsprozesse nicht nur nach BauGB, sondern auch nach BauO und DSchG rechtswidrig.

#### **4. Zur Abwägungstabelle des Stadtplanungsamts vom 18.12.2015 / 20.1.2016**

Die unter dem 18.12.2015 / 20.1.2016 erstellte 52-seitige Abwägungstabelle ist zwar nicht Bestandteil des Bplans; die Stadt hat sie nur als Sitzungsunterlage online gestellt. Die Tabelle basiert aber auf den Stellungnahmen von Behörden, Stellen und Bürgern und soll Abwägungsvorgänge und Defizite transparent machen. Die Auswertung hinsichtlich der oben unter 1 bis 3 dargestellten Umstände zeigt:

4.1. Die Stadt verkennt durchgehend die gesetzlichen Vorgaben des Denkmal- und des Bauplanungsrechts und geht weiterhin vom engen (fledermausbezogenen) Umweltbegriff aus.

4.2. **Stellungnahmen von Behörden:** Die in der Tabelle nur auszugsweise wiedergegebenen Stellungnahmen der Denkmalbehörden und der Heimatpfleger gehen nicht über den Stand vor der „frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ hinaus, erkennen nicht die Geltung der genannten drei Gebote als entscheidende Vorgaben und Beurteilungsgrundlagen und verkennen weithin die bestehenden Denkmaleigenschaften im Planungsgebiet. Behandelt werden im Wesentlichen nur eine „Sollbruchstelle“ (Höhenentwicklung Franz-Ludwig-Straße) und Details der ungestörten Stadtmauererhaltung.

a) Das **Landesamt für Denkmalpflege** (22) führt u.a. aus: Aus städtebaulichdenkmalpflegerischer Sicht erscheine es problematisch, dass der hofseitige Bau des neuen Gebäudes an der Langen Straße in seiner Kubatur etwas höher als die straßenseitige Bebauung ist. Dies könne akzeptiert werden, wenn eine Sichtbarkeit aus dem Straßenraum oder von höher gelegenen Standorten nicht gegeben ist (NB des Verf.: Der seitens der Planer angekündigte Totalabbruch des Sparkassengebäudes von 1984 und des Gebäudes in der Franz-Ludwig-Straße wird damit offenbar unerkannt und widerspruchslos hingenommen). Der Baukörper an der Franz-Ludwig-Straße sollte an der Struktur der Franz-Ludwig-Str. und nicht an der Promenadestraße ausgerichtet werden. Das Stadtplanungsamt folgt insoweit dem Vorschlag des LfD.

Der Planbereich umfasst nach der Stellungnahme des LfD mehrere bekannte Bodendenkmäler; ihre Darstellung im Bebauungsplan sei missverständlich. Für die vor Ort erhaltenen Bodendenkmäler wird weiterhin der „in situ“ Erhalt der Stadtmauer und der gesamten Mikweanlage gefordert. Für Teilbereiche der älteren Stadtmauer – die nur noch als Ausbruchgruben erhalten sind – wurde in Aussicht gestellt, diese nach fachgerechter Dokumentation für eine Überplanung beseitigen zu lassen. Die Entfernung der Stadtmauer im dargestellten Umfang wird abgelehnt. Das Stadtplanungsamt nimmt die Hinweise zu den Bodendenkmälern lediglich „zur Kenntnis“. Zur Stadtmauer aus dem 13. Jhh. führt das Stadtplanungsamt aus: Im Bereich der bestehenden Tiefgarage fehle voraussichtlich ein Teil der historischen Stadtmauer des 13. Jh. In diesem Bereich werde die Durchfahrt vom südlichen Abschnitt der Tiefgarage (Gebäude A) zum nördlichen Abschnitt (Gebäude B) hergestellt. Die Sohle der vorhandenen Tiefgarage reicht bis zu einer Tiefe von 2,50 Meter unter Niveau. **Die neue Tiefgarage werde knapp 1,50 Meter tiefer liegen.** Falls sich in diesem Horizont noch Stadtmauerreste befinden, könne in diese auf einer Breite von max. 3,00 Metern und einer Tiefe von 1,50 Metern ein Eingriff erforderlich sein (NB des Verf.: Die Stadt kündigt damit den Eingriff in die Stadtmauer entgegen der Forderung des LfD an).

b) Die **Untere Denkmalschutzbehörde** (11) fordert zwar ausdrücklich die Erhaltung der Denkmäler, weist aber auf die Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen und die Notwendigkeit von Rettungsgrabungen hin. Beim Baukörper Franz-Ludwig-Straße 12 (Ecke zur Promenade) sei eine Herabsetzung um ein Geschoss auf IV + D erforderlich; beim Baufeld D werde ebenfalls eine Herabsetzung um ein Geschoss empfohlen. Aus der Sicht der UDSchB stünden grundsätzliche denkmalpflegerische Belange der Planung nicht entgegen.

c) Die **Stadtheimatpflege** (20) begrüßt das Vorhaben, der Erhalt und die Sanierung eingetragener Denkmäler und der Stadtmauer werden positiv bewertet. Das Baugebiet B entspreche nicht den Anforderungen wegen fehlender Kleinteiligkeit; in Wirklichkeit entstehe ein großer Baukörper. Zur Tiefgarage wird ein maßstäblicher Plan mit entsprechenden Eintragungen zu Abriss und Erhalt der Stadtmauerteile gefordert, da eine größtmögliche Erhaltung angestrebt werden müsse. Aus der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes: Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe setzen größere Flächen voraus; die Kleinteiligkeit im Geviert werde durch die beiden Kopfbauten im Norden und Süden des Gebäudes B mit der ab dem 2. Obergeschoss beginnenden Wohnnutzung erreicht. In einer Abwägung überwiegen die für die Realisierung der Tiefgarage mit einem Anschluss an das Rückgebäude B

sprechenden Argumente an dieser Stelle den Aspekt des Denkmalschutzes, auch angesichts der Geringfügigkeit der Beeinträchtigung (NB des Verf.: Der letzte Satz fehlt in der Abwägung zur Stellungnahme des LfD).

4.3. **Weitere Stellungnahmen:** Auch die Stellungnahmen von Stadtgestaltungsbeirat, Welterbe und Schutzgemeinschaft Alt Bamberg behandeln vor allem die Stadtmauer, die Höhenentwicklung und bringen den Hinweis auf die vor 1984 bestehende Fassadengestaltung.

a) Der **Stadtgestaltungsbeirat** äußert ebenfalls Bedenken gegen die Höhenentwicklung an der Franz-Ludwigstraße.

b) Das **Zentrum Welterbe Bamberg** fordert, das Anforderungsprofil des Stadtrats vom 10.12.2014 zu berücksichtigen. Die aktuellen Planungen sähen die geforderte Kleinteiligkeit (Innenbereich) nur in der Dachlandschaft vor. Die Höhe des Hausblocks B sollte dem Anforderungsprofil entsprechend vor allem zur Franz-Ludwig-Str. aber auch zum Innenhof hin niedriger sein. Die Forderung des Landesamts für Denkmalpflege, die Stadtmauerteile aus dem 15. Jahrhundert „in situ“ zu erhalten, wird geteilt. Die Antwort des Stadtplanungsamtes entspricht den bereits genannten Positionen.

c) Die **Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg** bewertet grundsätzlich positiv die Entwicklung des Gebietes, die Verkleinerung der Dimensionen der Bebauung und den großteiligen Erhalt der im Bebauungsplan vorhandenen und gefährdeten Denkmäler (NB des Verf.: Welche auch die Schutzgemeinschaft nicht allesamt erkennt und deshalb nicht kommentiert) inkl. deren Sanierung. Negativ zu bewerten sei die Planung eines meterbreiten Durchbruchs in der Stadtmauer aufgrund des Baus der Tiefgarage. Der Tiefgaragenplan widerspreche der Erhaltungsforderung mit einer Abtragung und einem Durchbruch. Ein Erhalt im Ganzen werde gefordert, zusätzlich sei eine Erlebbarkeit der Stadtmauer anzustreben. Für die Gebäude an der Langen Straße wird eine hochwertige und interessante Gestaltung gefordert. Im Bereich der heutigen Sparkassengebäude befanden sich früher drei Häuser; die derzeitige Fassadengliederung zeigt zwei Häuser. Eine nach der ursprünglichen Fassadengliederung mit 3 Häusern gestaltete Fassadenstruktur solle wiederhergestellt werden; auch die einstige Zweiteilung der Häuser Lange Straße 27 und 29 solle wieder sichtbar gemacht werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass der Neubau sich hinsichtlich Fenstergestaltung und -anordnung in die Nachbarbebauung einfügt; keine Unterbrechung der Einheitlichkeit des Straßenzugs in der Langen Straße. Auch die Gestaltung der Dachgauben sollte sich an die Umgebung der Langen Straße annähern.

Die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wiederholt die Aussagen zu Stadtmauer und Tiefgarage und ergänzt: Es sei auch darauf hinzuweisen, dass keine Rekonstruktion der Stadtmauer vorgesehen ist. Vorschläge zur Gestaltung der Fassaden (d.h. auch der Fassade an der Langen Straße sowie der Fenstergestaltung und -anordnung) würden im Rahmen eines Fassadenwettbewerbs erarbeitet. Sie stellen die gestalterische Qualität des Vorhabens sicher. Die Anregung zur dreiteiligen Fassadengliederung an der Langen Straße werde in der weiteren Planung berücksichtigt (NB des Verf.: Nichts davon wurde berücksichtigt, siehe die Anmerkungen zum Fassadenwettbewerb unter Nr. 5).

4.4. In der Abwägungstabelle auszugsweise wiedergegebene Stellungnahmen von **Bürgern** nennen immerhin die bisher allseits verkannte und vernachlässigte Gefährdung der Denkmäler durch Abbruch und Neubaumaßnahmen. Siehe hierzu unten Nr. 6 Eigentümerbelange. Zu den Einwendungen der Bürger weist das Stadtplanungsamt in der Abwägungstabelle lediglich auf die vom Vorhabenträger durchzuführende Beweissicherung und den Fassadenwettbewerb. Der Stadt obliegende denkmalrechtliche Vorkehrungen zum Schutz der Denkmäler der Nachbarn werden vom Stadtplanungsamt nicht erkannt und nicht gewürdigt.

**Zusammenfassung:** Auch die sonstigen Anmerkungen des Stadtplanungsamts in der Abwägungstabelle vom 18.12.2015 / 20.1.2016 gehen mit Ausnahme der wenigen ausdrücklich hervorgehobenen Punkte inhaltlich nicht entscheidend über den Stand vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hinaus.

#### **4.5. Ergänzung: Zur Stellungnahme des Landesdenkmalrats am 26.2.2016:**

Lt. einer Pressemitteilung des Landesdenkmalrats vom 26. Februar 2016 berichtete der städtische Baureferent in einer Sitzung. Der Bericht machte dem Landesdenkmalrat deutlich, dass die unterschiedlichen Planungen dafür zwar eine lange Zeit in Anspruch nahmen, dass aber nun im neuesten Bebauungsplan eine Lösung gefunden wurde, die **aus Sicht des Rates** für dieses sensible und städtebaulich hochwertige Quartier angemessen ist. Die von der Sparkasse jetzt eingeleitete Entwicklung wurde ausdrücklich begrüßt. Sie zeige, dass der Denkmalschutz hier wichtige Impulse für die Zukunft setzen konnte.

Zur Beachtung: Die Stellungnahme des Landesdenkmalrats vom 26.2.2016 berücksichtigt noch nicht das Ergebnis des Fassadenwettbewerbs (Preisgericht erst am 16.3.2016) und kann die genannten Defizite selbstverständlich nicht heilen). Aus diesem Grund wäre es unseriös, die auf unvollständigen Informationen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und der Stadt beruhende Äußerung als uneingeschränkte Zustimmung zum Bplan und den vorstrukturierten Eingriffen zu werten.

#### **4.6. Zwischenergebnis zur Abwägungstabelle:**

Die Abwägungstabelle des Stadtplanungsamts vom 18.12.2015 / 20.1.2016 beruht weiter auf den bisherigen Defiziten hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben (DSchG und BauGB), der unzureichenden Erfassung der Denkmäler durch das Landesamt für Denkmalpflege und dem Fehlen einer korrekten rechtlichen Bewertung der Denkmalqualitäten infolge der Ensembleeigenschaften des Baubestandes. Die Umgebung wird nicht einbezogen. Die gesetzlichen Erhaltungspflichten werden nicht als verbindlich wahrgenommen und dementsprechend nicht bei der Planung beachtet. Nicht erkannt werden die Gefährdungen für das Eigentum der Nachbarn infolge der vorstrukturierten Tiefbaumaßnahmen. Die Abwägungsmängel machen die Planung rechtswidrig.



## **5. Zum Fassadenwettbewerb der Sparkasse (Preisgericht am 16.3.2016) und zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Fassadengestaltung der Neubauten**

Der Fassadenwettbewerb war zunächst ein privatrechtlicher Vorgang. Durch die wiederholte Benennung durch das Stadtplanungsamt, bereits vorher durch die Nennung im Bebauungsplanverfahren und die Einbeziehung in die Beschlussfassung des Bau- und Werkssenats am 6.4.2016 kam dem Wettbewerbsergebnis aber eine erhebliche Tatsachenwirkung zu. Nunmehr ist das Wettbewerbsergebnis durch Nr. 4.7 der Begründung zum Bplan nach Stand vom 6.4.2016 sogar zum Inhalt des Vorhabenplans (4 zusätzliche Blätter vom 6.4.2016) und damit des Bplans erhoben worden.

Wie selbstverständlich gehen die bisher Beteiligten davon aus, dass die Gebäude der Sparkasse Langer Straße 27-29 und Franz-Ludwigstraße 12 (ehem. Metzner) abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden können. Tatsächlich wäre vorrangig vor einem Fassadenwettbewerb zu klären gewesen, ob die Gebäude überhaupt abgebrochen werden dürften und welche rechtlichen Vorgaben für die Neubauten bestehen.

### **5.1. Denkmaleigenschaften und Erhaltungspflicht trotz Wettbewerb**

Bei den beiden Gebäuden Lange-Straße 27-29 und Franz-Ludwig-Straße 12 handelt es sich entgegen den behördlichen Annahmen tatsächlich um Baudenkmäler, für deren Abbruch und Veränderung die Erhaltungspflicht und die Erlaubnispflichten nach dem Denkmalschutzgesetz zu beachten sind. Keine der beteiligten Behörden hat sich bisher Gedanken über diese Fragen gemacht, obwohl sie für das weitere Vorgehen und die Umsetzung des Bebauungsplans vorgegreiflich sind. Zwar haben die Behörden erkannt, dass sich die Gebäude innerhalb des Altstadtensembles Bamberg befinden, welches das Landesamt für Denkmalpflege in der Denkmalliste verzeichnet hat. Die entscheidende rechtliche Konsequenz wurde aber nicht erkannt: Im Ensemble kommt sämtlichen Gebäuden bekanntlich von Gesetzes wegen automatisch Denkmaleigenschaft zu, auch wenn sie nicht als Einzeldenkmäler eingetragen sind. Aus hier nicht zu vertiefenden Gründen hat das Landesamt weitere Ensembles in Bamberg nicht in die Liste eingetragen, obwohl es in der Stadt offensichtlich Dutzende von Häusergruppen gibt, welche die gesetzlichen Voraussetzungen des Ensemblebegriffs erfüllen.

Nach Art. 2 Abs. 3 DSchG sind Ensembles und damit auch Baudenkmäler Mehrheiten von baulichen Anlagen (Ensemble) und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.

Diese Kriterien erfüllen nach dem Maßstab zahlreicher Vergleichsfälle in Bayern unzweifelhaft sowohl die Lange Straße in ihrer gesamten Länge als auch die Franz-Ludwig-Straße in ihrem baulichen Zusammenhang mit der Promenadestraße bzw. die Promenadestraße selbst. Die rechtliche Denkmaleigenschaft als Ensemble besteht unabhängig von der nur deklaratorisch wirkenden Eintragung in die Liste. Die **Erhaltungspflichten des Art. 4 DSchG** und damit die Pflicht, das Denkmal erhalten zu müssen und es nicht abbrechen zu dürfen ist zwingende Rechtsfolge der

Denkmaleigenschaft der Gebäude. Dasselbe gilt für die **Erlaubnispflicht des Art. 6 DSchG**, allerdings ist die Erlaubnispflicht im Ensemble eingeschränkt, wenn es sich nicht um Einzeldenkmäler handelt: Nach Art 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG bedarf im Ensemble der Erlaubnis nur,

- Alternative 1: wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder
- Alternative 2: wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

Es ist jedem Laien erkennbar, dass sich die Beseitigung der beiden genannten Gebäude auf das Erscheinungsbild sowohl des Altstadtensembles als auch der genannten Teilensembles auswirken würden (Alternative 2); deshalb gilt für die beiden Gebäude die Erlaubnispflicht unabhängig von der weiteren Frage, ob sie nicht wegen ihrer unzweifelhaften städtebaulichen Bedeutung ohnehin selbst als Einzeldenkmäler bewertet werden müssten (Alternative 1). Bei beiden Gebäuden handelt es sich darüber hinaus um sog. ensembleprägende Gebäude.

Die **Erlaubnisfähigkeit** für die erlaubnispflichtige Änderung des Ensembles ist nach Art. 6 Abs. 2 DSchG zu ermitteln: <sup>1</sup> Die Erlaubnis kann im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 (= Beseitigung von Baudenkmalern) ... versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. <sup>2</sup> Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 (Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern) kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmalers führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

Der **Bayerische Verwaltungsgerichtshof** gibt zur Erhaltungspflicht vor: „**Ensembleprägende Bestandteile** sollen, auch wenn sie keine Einzelbaudenkmäler sind, grundsätzlich erhalten werden.“ Wegen ihrer hervorgehobenen städtebaulichen Bedeutung sind beide Gebäude ensembleprägend; dies bestätigt übrigens die ansonsten überflüssige Auslobung des Wettbewerbs. Unabhängig von Details kann also die Erlaubnis zum Abbruch nicht erteilt werden, wenn und weil „gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen“. Da allein wirtschaftliche Gründe des Investors als Gründe für die Abbrüche und die Neubauten ins Feld geführt werden können, ist der Vorrang der Gründe des Denkmalschutzes offensichtlich, die Abbrüche können nicht erlaubt werden, trotzdem erteilte Erlaubnisse wären rechtswidrig.

## **5.2. Gesetzliche Vorgaben für Neubauten im Ensemble**

Neubauten im Ensemble sind nach dem Verständnis des DSchG erlaubnispflichtige Veränderungen eines Baudenkmalers, für welche die sog. Denkmalverträglichkeit hergestellt werden muss; dies ergibt sich aus den entsprechend anzuwendenden Grundsätzen des Art. 6 Abs. 2 Satz 2:

Erlaubnisfähig wäre ein Neubauvorhaben nur, wenn es nicht zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der

künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals bzw. eines Ensembles führen würde.

Hierzu liegt Rechtsprechung vor. Als Beurteilungshilfen hat der Bayerische Landesdenkmalrat bereits 1977 die **Empfehlungen für Baumaßnahmen innerhalb oder in der Nähe von Ensembles** sowie in der Nähe von Einzelbaudenkmälern verabschiedet (Anhang 9 im Kommentar von Eberl et.al. zum BayDSchG, 7. Auflage 2016), die zumindest den beteiligten Behörden bekannt sein müssten. Offensichtlich wurde allseits und auch vom Landesdenkmalrat übersehen, dass hierin auch die notwendigen materiellen Vorgaben für den Wettbewerb formuliert sind; ihre Einhaltung hätte verlangt werden müssen.

### 5.3. Zum Wettbewerbsergebnis

Die Sparkasse hat einen privaten Wettbewerb für die Gestaltung der Fassaden der beiden genannten Gebäude durchgeführt. Der 1. Preis wurde nach dem Protokoll der Preisgerichtssitzung am 18.3.2016 von der Jury, in der auch die Stadt und das Landesamt für Denkmalpflege vertreten waren, der Arbeit eines Dresdner Architekturbüros zuerkannt.

Das Wettbewerbsergebnis ist trotz der kaum übersehbaren Anklänge an die Bebauung des Neumarkts neben der Dresdner Frauenkirche nicht denkmalverträglich. Der Entwurf ist aus Gründen des Denkmalschutzes genauso wenig genehmigungsfähig wie bereits der vorausgehende Abbruch der Gebäude an Langer Straße und Franz-Ludwig-Straße bzw. Promenade. Mitentscheidend für das Fehlen der Genehmigungsfähigkeit der Fassaden der beabsichtigten Neubauten ist auch der Qualitätsunterschied zwischen Bestand und Wettbewerbsergebnis 2016 (siehe Anhang 1 Gegenüberstellung von Bestand und Wettbewerbsergebnis): Letzteres ist unter keinem Gesichtspunkt denkmalverträglich. Die 1984 immerhin teilweise aufgenommene Gliederung der ursprünglichen (drei, siehe Titelfoto der Inselrundschau vom September 2011) Baukörper ist aufgegeben. Die Fassadengliederung entspricht nicht der ortstypischen Bauweise, Fensteraufteilung und Fenstergestaltung sind hilflos und nicht dem Ensemble angemessen. Die prämierten Dachgauben sind nicht ensemblegerecht (Flachdächer). Erkennbar fehlte sowohl den Teilnehmern wie der Jury die Kenntnis der Empfehlungen des Landesdenkmalrats von 1977. Offensichtlich ist der aktuelle Bestand (Bau von 1984) noch wesentlich eher denkmalgerecht als das Wettbewerbsergebnis von 2016. Siehe hierzu die Gegenüberstellung in Anlage 1.

**Folgerung:** Unzulässigkeit von Abbruch und Neubau, weil beide Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals (= Straßenensemble Lange Straße, Ensemble Promenade, Altstadtensemble) führen würden und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

Die Einbeziehung des nicht denkmalverträglichen und damit nicht genehmigungsfähigen Wettbewerbsergebnisses in den Inhalt des Vorhabenplans des Bebauungsplans macht diesen auch insoweit rechtswidrig. Der Absicht, noch vor Rechtskraft des Bebauungsplans mit den dann unumkehrbaren Abbrucharbeiten an der Denkmalsubstanz zu beginnen („Antwort“ vom 8.4 / 4.5.2016), muss

energisch entgegengetreten werden. Offensichtlich zu befürchten ist, dass auch weiterhin weder Landesamt noch Stadt den tatsächlichen Denkmalbestand wahrnehmen und unumkehrbare vollendete Tatsachen schaffen.

## 6. Eigentümerbelange

Auch bei der Bauleitplanung ist der Grundrechtsschutz der Eigentümer zu berücksichtigen. Die Eigentümer der dem Plangebiet benachbarten Grundstücke und der Grundstücke in der noch zu definierenden Umgebung der Straßenensembles werden bereits durch die Planung und erst recht durch bevorstehende Eingriffe und Baumaßnahmen (Auskoffierung, Spundwände, Emissionen) in ihrem Eigentumsgrundrecht betroffen.

6.1. Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke hat die Stadt nur im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Auf eine weitere individuelle Beteiligung wurde verzichtet. Ob sie im Rahmen der anstehenden bau- und denkmalrechtlichen Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren beteiligt werden, wurde von der Stadt nicht beantwortet:

Aus der Antwort an die GAL vom 4.5.2016: „Eine Beteiligung der Nachbarn ist grundsätzlich nicht Gegenstand des Verfahrens.“

6.2. Die Eigentümer sind daran interessiert, zu erfahren, ob die Standsicherheit ihrer benachbarten Gebäude durch die Umsetzung des Bplans gefährdet wird.

Unter 2.3.3 zu Topographie und Boden fehlt in der Begründung zum Bplan die wesentliche Aussage, dass der Untergrund aus Schwemmsand besteht; dies gefährdet bei den angekündigten Auskoffierungen u.a. die Standsicherheit der umliegenden Denkmäler (d.i. der gesamte Baubestand, siehe oben).

Die GAL hatte deshalb gefragt:

„Ist der Baugrund für die vorgesehenen Neubauten nochmals untersucht worden? Nach Angaben des Stadtplanungsamtes wird die Tiefgarage 1,50 Meter unter dem Niveau der bestehenden Tiefgarage liegen; die Ausschachtung muss deshalb entsprechend tief reichen. Beim Neubau des Sparkassengebäudes in den 1970er Jahren soll beobachtet worden sein, dass der Untergrund ausschließlich aus Sand besteht. Die Ausschachtungs- und Abstützungsmaßnahmen sollen sehr schwierig gewesen sein. Liegt ein neues Gutachten einer unabhängigen Stelle (z.B. der Landesgewerbeanstalt) für Baugrund und notwendige Vorkehrungen beim Bauablauf vor?“

Aus der Antwort der Stadt an die GAL vom 4.5.2016: „Informationen zum Baugrund liegen der Genehmigungsbehörde im Detail nicht vor. Die angesprochenen bautechnischen Fragen müssen im Zuge der Planung durch die beauftragten Statiker und Prüfstatiker beantwortet werden. Möglicherweise liegen der Sparkasse weitergehende Unterlagen zum Baugrund aus der Zeit der Planung/Erstellung der Bestandsgebäude vor.“

Diese Antwort zeigt, dass die Stadt im bisherigen Aufstellungsverfahren für den Bplan diese wichtige Voraussetzung für den Schutz des Eigentums weder erkannt noch angemessen in die Abwägung einbezogen hat. Die Standsicherheit des

Untergrunds ist im Übrigen auch eine Voraussetzung für eine Neubebauung des Areals.

6.3. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind – nicht zuletzt auch im Interesse der Nachbarn – bestimmte Auswirkungen der Planverwirklichung wie Belästigungen durch Lärm, Erschütterungen, Staub und Behinderungen der Nutzung der Nachbarn einzubeziehen. Die GAL hatte deshalb gefragt:

„Zum technischen Bauablauf: Wie sollen die Bauarbeiten organisiert werden? Von wo erfolgen die Zu- und Abfahrt für die Abbruch- und Ausschachtungsarbeiten? Wie tief wird die Baugrube? Wie werden die Nachbargebäude gesichert?“

Aus der Antwort der Stadt an die GAL vom 4.5.2016: „Alle Fragen zum Baustellenmanagement sind zunächst Aufgabe des Vorhabenträgers bzw. des beauftragten Planungsbüros. Dazu gibt es Abstimmungsrunden mit den relevanten städtischen Fachämtern (Straßenverkehrsamt, Stadtplanung, Verkehrsplanung, EBB/Straßenbau und Entwässerung, Umweltamt, STWB, etc.) zur Klärung aller Belange während der Bauzeit und Baulogistik (Baustelleneinrichtungsflächen, An- und Abtransport von Erdaushub und Baumaterialien, etc.).

Entsprechende Auflagen sind Gegenstand der Baugenehmigung. Beispielsweise sind im Zusammenhang mit der Abbruchgenehmigung sämtliche unmittelbar an das Abbruchareal angrenzende Bestandsgebäude durch geeignete statisch-konstruktive Sicherungsmaßnahmen vor Beschädigung zu sichern. Details zum Bauzeitenplan sind über den Bauherrn bzw. den beauftragten Planer zu erhalten.“

Auch diese Antwort zeigt, dass die Stadt im bisherigen Aufstellungsverfahren für den Bplan diese wichtigen Voraussetzungen für den Schutz des Eigentums weder erkannt noch angemessen in die Abwägung einbezogen hat. Die durch die umfangreichen Baumaßnahmen zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen (Emissionen) sind im Übrigen auch nach dem BauGB beim Bplan zu berücksichtigen (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e und i). Auch die Begründung zum Bplan enthält keine Hinweise auf eine entsprechende Abwägung.

6.4. Aus der Abwägungstabelle vom 18.12.2015 / 20.1.2016:

Stellungnahmen von **Bürgern** nennen immerhin die bisher allseits verkannte und vernachlässigte Gefährdung der Denkmäler durch Abbruch und Neubaumaßnahmen. Hinzuweisen ist auf die gesetzlichen Vorgaben des DSchG; Denkmäler sind danach zu erhalten und vor Gefährdungen zu unterschützen. Die Stadt kann und muss nach Art. 4 Abs. 4 DSchG Handlungen, die ein Baudenkmal schädigen oder gefährden, verhindern und untersagen. Die Bauleitplanung darf deshalb keine Maßnahmen vorstrukturieren, welche den Bestand von Denkmälern gefährden können; dies ergibt sich aus Art. 3 Abs. 2 DSchG mit der Pflicht, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessen Rücksicht zu nehmen.

Der **Bürger D** weist in seiner Stellungnahme auf die erheblichen Beschädigungen beim Bau der Kreissparkasse (1984) und die Notwendigkeit massiver Abstützungen

zur Verhinderung des Einsturzes (der Nachbargebäude) hin. Er befürchtet große Schäden beim Abbruch und Neubau mit tiefliegenden Geschossen incl. einer Grundwasserabsenkung. Gebeten wird um ein Gutachten eines unabhängigen Instituts (LGA).

Der **Bürger E** fordert die Erhaltung der bestehenden Fassade (wohl des Sparkassengebäudes Lange Straße).

Der **Bürger J** befürchtet ebenfalls Gebäudeschäden.

Zu den Einwendungen der Bürger weist das **Stadtplanungsamt** in der Abwägungstabelle lediglich auf die vom Vorhabenträger durchzuführende Beweissicherung und den Fassadenwettbewerb. Der Stadt nach dem Denkmalschutzgesetz obliegende Vorkehrungen für den Schutz des Eigentums der Nachbarn werden vom Stadtplanungsamt auch hier nicht erkannt.

## **7. Zusammenfassende Bewertung und Anregungen**

Sämtliche in dieser Stellungnahme genannten Defizite werden von der Stadt Bamberg auch nach der Sitzung des Bau- und Werksenats vom 6.4.2016 nicht beachtet und in dem Bebauungsplanverfahren weiter beibehalten. Hieraus ergibt sich die Rechtswidrigkeit des Verfahrens.

Angeregt darf werden,

- das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege aufzufordern, die Denkmaleigenschaften des Bestandes im Plangebiet zu überprüfen und gesetzeskonforme Vorgaben für den Bebauungsplan insbesondere für die nicht erkannten Ensembles und die ensembleprägenden Bauten zu erstellen,

- das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege aufzufordern, gesetzeskonforme Vorgaben für die Behandlung der Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren zu erteilen und insbesondere auf die Einhaltung der Erhaltungspflichten und die Gestaltungsvorgaben des Landesdenkmalrats zu achten,

- das Wettbewerbsergebnis im Hinblick auf seine Denkmalverträglichkeit zu überprüfen und dabei insbesondere die Einhaltung der Gestaltungsvorgaben des Landesdenkmalrats zu achten,

- die Belange der Eigentümer in die Abwägung einzubeziehen und dabei insbesondere auf deren umfängliche Belastungen während der Bauzeit zu achten,

- die Begründung des Bebauungsplans insgesamt nochmals zu überarbeiten und dabei die Belange der Umwelt, der Denkmäler und der Nachbarn umfassend einzubeziehen, zu analysieren, zu gewichten und in eine tragfähige Abwägung einzubeziehen.

Bamberg, den 11. Mai 2016

gez.

Dr. Dieter Martin

**Anhänge:**

Anhang 1 Gegenüberstellung von Bestand und Wettbewerbsergebnis

## Anhang 1

### Gegenüberstellung von Bestand und Wettbewerbsergebnis

#### 1. Promenade

##### Bestand



„Da am Eck da“ in der Franz-Ludwig-Straße. Foto: Erich Weiß

##### Wettbewerbsergebnis lt. Vorhabenplan – Detail -





## 2. Lange Straße

### Aktueller Bestand Sparkasse



### Wettbewerbsergebnis lt. Vorhabenplan



PROJEKT-NR. 2392	AUFTRAGGEBER Quartier an der Stadtmauer Bamberg	GEWERBEN FACHWERBWEITWERBER wörner traxler richter planungsgesellschaft mbh	ARCHITECT DÖMGE Architekten
ANW. Ansicht Lange Straße			

**Vorgabe Denkmalschutzgesetz: Orientierung am Bestand westlich Sparkasse**  
**- Fassadenaufteilung, Fenstergestaltung, Dachgauben -**

