

Das Haingebiet der Stadt Bamberg



Städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan
Bestandsanalyse und Zielplanung



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die historische Entwicklung des 150 Jahre alten Bamberger Haingebietes ist ein Spiegelbild deutscher Städtebaugeschichte. Seit 1981 steht es als Teil des Stadtdenkmals Bamberg unter Ensembleschutz, seit 1993 ist es in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes gelegen. Im Jahr 1999 wurde für diesen Stadt- raum erstmals eine „Städtebaulich-denkmalpflegerische Studie“ durch das Stadtplanungsamt erstellt, die Aussagen zur städtebaulichen Bedeutung und den Entwicklungszielen trifft. 2002 beauftragte der Stadtrat das Baureferat, diese Studie allen weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Der Verfasser des neuen städtebaulich-denkmalpflegerischen Rahmenplans, Dr.-Ing. Jan Volker Wil- helm, weist dem Haingebiet eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität zu. Belegt wird dies durch die Vielzahl der Baudenkmäler sowie der erhaltenswerten stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäude, die in eine historisch bedeutsame Grünausstattung aus Alleen, Parks, Grünflächen und Pri- vatgärten eingebettet sind.

Dabei nahm in den letzten Jahren der Entwicklungsdruck auf das Areal zu, wobei neben Bestrebungen zur Nachverdichtung auch ein öffentliches Interesse zur Wahrung des Status Quo besteht. Mit dem nun vorliegenden städtebaulich-denkmalpflegerischen Rahmenplan wollen wir die vorhandenen Werte und den Charakter dieses Stadtteils schützen und erhalten.

Ich danke Dr.-Ing. Wilhelm für sein großes Engagement im Zusammenhang mit der Erstellung der Studie. Mit der begleitenden Broschüre wurde ein beeindruckendes Werk geschaffen, das einen Bogen von der Vergangenheit über die Gegenwart in die Zukunft schlägt und sichtbar macht. Ebenso gilt mein Dank dem Landesamt für Denkmalpflege, das einen Teil der Kosten übernommen hat, sowie allen Be- teiligten, die das Projekt in unterschiedlicher Weise unterstützt haben.

Andreas Starke
Oberbürgermeister



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Altstadt von Bamberg zählt als anerkannter Teil des kulturellen Erbes der Menschheit zu den herausragenden Denkmalorten Bayerns. In der Stadt finden sich aber auch außerhalb der definierten Grenzen des UNESCO-Welterbes Quartiere, die ein hohes Maß an geschichtlicher Bedeutung nicht nur wegen ihrer Einzelbauten, sondern auch wegen ihrer spezifischen Stadtstrukturen aufweisen und daher zurecht Teil des Stadtdenkmals Bamberg sind, eines Ensembles nach den Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

Zu diesen Stadtvierteln gehört das Haingebiet, ein Quartier, in dem sich allgemein städtebauliche, aber auch spezifisch bambergische Entwicklungslinien der zweiten Hälfte des 19. und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts baulich und strukturell manifestieren. Entstanden zunächst als Villenviertel, das den Stadtrand und zugleich die Nähe zum bedeutendsten Grünraum der Stadt, dem Bürgerpark Hain suchte, entwickelte es sich in seiner Osthälfte vor allem im frühen 20. Jahrhundert auch zum Wohngebiet einfacherer bürgerlicher Schichten mit den entsprechenden Auswirkungen auf die baulichen Strukturen. In seinem Grundriss spiegelt es den Wechsel vom rastermäßig-geometrischen zum malerischen Städtebau wieder, wobei der letztere sich aufgrund planerischer Vorfestlegungen nicht so dominant entfalten konnte. Damit werden typische städtebauliche Entwicklungen nachgezeichnet, mit dem Charakteristikum einer Prägung des Quartiers durch den Hopfenhandel von 1860-1935, dessen Protagonisten fast ausschließlich der jüdischen Bevölkerungsgruppe Bambergs angehörten. So finden wir hier ein Villenviertel, das zugleich eng mit den Produktions- und Lagerorten des Hopfenhandels verzahnt ist.

Bamberg liegt in dem Teilraum Oberfrankens, der bisher weniger mit den Problemen des Bevölkerungsverlustes infolge von Abwanderung und demographischem Wandel konfrontiert ist. Im Gegenteil, die Entwicklungen der Wirtschaft wie auch der Universität bedingen eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt. Auch wenn vielleicht eine gewisse Entspannung von dem eben beginnenden Prozess der Konversion erwartet werden darf, lastet derzeit noch ein erheblicher Druck auf den wenigen Freiflächen der Stadt. So darf es nicht verwundern, dass in etlichen Fällen die recht großzügigen Villengrundstücke des Haingebiets mit den ehemaligen Villengärten als potenzielle Verdichtungsareale ins Visier von Bauherren und Investoren gerieten.

Das aktuelle städtebauliche Leitbild der Innenentwicklung lässt sich vielfach problemlos mit den strategischen Zielen der Denkmalpflege verbinden, denn sie setzt ja gerade auf die Weiternutzung historischer Stadt- und Ortskerne. In manchen Fällen können aber durch eine zu intensive Nachverdichtung wertvolle historische Stadtstrukturen verändert oder gar zerstört werden. Es ist unsere Aufgabe als Denkmalpfleger, hier im Einvernehmen mit den Kommunen Lösungsansätze für diese möglicherweise konflikträchtige Situation anzubieten.

Ziel des vorliegenden „städtebaulich-denkmalspflegerischen Rahmenplans“ ist daher keineswegs, eine weitere Stadtentwicklung in diesem Areal zu unterbinden, sondern auf der Basis einer detailreichen, differenzierten und gut begründeten Analyse Qualitäten und Wege für einen verträglichen Umgang mit dem Haingebiet aufzuzeigen. Dabei wird das Quartier nicht als homogene Einheit betrachtet, sondern in stadtbauhistorisch und stadstrukturell unterschiedliche Räume gegliedert, die demzufolge auch unterschiedliche Entwicklungspotentiale aufweisen.

Für diese Quartiere werden Zielaussagen formuliert, die in einer gemeinsamen Projektgruppe von Stadt und staatlicher Denkmalpflege diskutiert wurden. Die Verantwortlichen der Stadt vermögen so einerseits die hohe strukturelle Qualität des Gebietes zu sichern und andererseits, wo möglich, auch baulichen Ergänzungen Raum zu geben. Schließlich wurden die Ergebnisse auch mit den Bürgern diskutiert. Die Resultate dieses Prozesses werden mit der nun vorliegenden Broschüre wie auch im Internet öffentlich zugänglich gemacht. Im Namen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege spreche ich der Stadt Bamberg meinen Dank für die gute Zusammenarbeit und für die Bereitschaft aus, innovative Wege im Rahmen des gemeinsamen Bemühens um den Erhalt unseres baulichen kulturellen Erbes zu gehen.



Dipl.-Ing. Mathias Pfeil
Generalkonservator
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege



Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wort „Hain“ bezeichnet ein Wäldchen. Es weckt damit bei vielen Menschen in unserem Kulturkreis sofort positive Gefühle. Bamberg ist in der glücklichen Lage, dass in dieser Stadt auch ein bebauter Stadtteil als „Hain“ bezeichnet wird.

Damit profitiert ein ganzer Stadtteil vom positiven Grundton des Begriffs: Ein Stadtgebiet voll Grün und nahe am Grün. Um diese Qualität auch für kommende Generationen zu erhalten, gilt es allerdings behutsam mit den vorgefundenen Qualitäten umzugehen.

Die vorliegende Untersuchung lädt alle Interessierten ein, der Bestandsanalyse für den Hain zu folgen und hierauf aufbauend die vom Stadtrat beschlossene Zielplanung kennen zu lernen.

Möge der vorliegende Rahmenplan dazu dienen, die lange Tradition qualitativ gesteuert Stadtentwicklung im Hain fortzuschreiben.

A handwritten signature in black ink that reads "Thomas Beese". The signature is written in a cursive, flowing style.

Thomas Beese
Baureferent

Inhalt

Grußworte	2
Inhaltsverzeichnis	6
Vorbemerkung	8
Teil 1 – Bestandsanalyse	10
1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	10
1.2 Naturräumliche Voraussetzungen	11
1.3 Städtebauliche Entwicklung	14
1.3.1 Rechtliche und personelle Rahmenbedingungen	14
1.3.2 1862 - 1887 Konzeption und erster Ausbau des Haingebiets	15
1.3.3 1887 - 1918 Vom geometrisierenden zum malerischen Städtebau	21
1.3.4 1918 - 1945 Zwischenkriegszeit und Nationalsozialismus	26
1.3.5 1945 - 2010 Fertigstellung und Nachverdichtung	30
1.3.6 Stadtwachstumskarte und Baualterskartierung	33
1.4 Bauliche Nutzung und Gestaltung	36
1.4.1 Grad der Überbauung	36
1.4.2 Nutzung der öffentlichen und privaten Freiflächen	38
1.4.3 Dachformen	40
1.5 Denkmalpflegerische Interessen	42
1.5.1 Die denkmalpflegerischen Interessen im Überblick	42
1.5.2 Ensembles und Einzeldenkmäler im Untersuchungsgebiet	44
1.6 Vorbereitende, verbindliche und informelle Planungen	51
1.6.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	51
1.6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne	58
1.6.3 Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept	62
1.7 Quartiere im Haingebiet	64
1.7.1 Einteilung und Bewertung	64
1.7.2 Eckdaten und Beschreibung der Quartiere	66

Teil 2 – Zielplanung	95
2.1 Defizite in der Bauleitplanung in Bezug auf die Bebauungsstruktur	95
2.2 Leitlinien für das Gesamtgebiet	98
2.3 Zielaussagen zu den einzelnen Quartieren	101
Zusammenfassung	109
Anhang	111
Anmerkungen	111
Literatur	113
Abbildungsnachweis	115
Historische Gestaltungssatzungen im Haingebiet	116
Privatrechtliche Gestaltungsvorschriften für die städtischen Bauplätze im Haingebiet, 1863	116
Ortspolizeiliche Vorschrift für die Bebauung der Umgebung des Haines in Bamberg, 1896	118
Richtlinien für die Bebauung der städtischen Grundstücke an der Dienzenhoferstraße, 1932/33	120
Ortsrechtliche Vorschrift für die Bebauung und Baugestaltung im Haingebiet („Hainsatzung“), 1953	121
Impressum	123

Vorbemerkung

Eine erste „Städtebaulich-denkmalflegerische Studie über das Haingebiet – Bamberg“ fertigte das Stadtplanungsamt im Jahr 1999 in enger fachlicher Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege an.¹ Hintergrund war die Feststellung, dass die vorhandenen Freiflächen zunehmend mit überdimensionierten Wohnanlagen überbaut wurden. In knapper Form schilderte die siebenseitige Studie die historische Entwicklung, analysierte die städtebauliche Bedeutung und formulierte pauschale Entwicklungsziele. Dem damaligen Forschungsstand entsprechend, fußte sie im wesentlichen auf den bereits veröffentlichten Untersuchungen Volkmar Eidloths zum westlichen Haingebiet, ergänzt durch Beobachtungen und Auswertungen der Autoren. Hinsichtlich der Bautypen konzentrierte sich die Studie auf die in der Kaiserzeit bis 1918 erbauten Villen und deren Nebengebäude.

Gemäß dem Beschluss des Bausenats vom 2. Februar 2000 wurde das Baureferat beauftragt, diese Studie allen weiteren Planungen zugrunde zu legen, um die bestehende Nutzungsmischung, den Erhalt traditioneller Strukturen sowie die Durchgrünung des Gebietes zu sichern. Es erleichtert die Verfolgung dieser Ziele, dass das Haingebiet als Bestandteil des Stadtdenkmals gemäß Art. 1 Abs. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz steht. Dieses Ensemble beherbergt zudem eine große Zahl von Einzeldenkmälern gemäß Art. 1 Abs. 2 DSchG. Die städtebauliche Entwicklung des Gebiets wird zum einen über Bebauungspläne und zum anderen über die städtebauliche Einfügeregelung des Art. 34 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

In den letzten Jahren nahm der Entwicklungsdruck auf das Haingebiet deutlich zu. Den vielfach spürbaren Bestrebungen zur Nachverdichtung entgegengesetzt, besteht ein öffentliches Interesse zur Wahrung des Status Quo, und in Teilen des Stadtrates ist der Wunsch nach einer Veränderungssperre verankert. Im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zur Genehmigung

der Objekte Herzog-Max-Straße 34a und 34b, bei denen es sich um mehrgeschossige Wohnhäuser mit Tiefgarage handelt, welche die historische Hofbebauung im Innenbereich des Baublocks ersetzen, erteilte der Bau- und Werksenat der Verwaltung am 10. November 2010 den Auftrag zu einer Voruntersuchung des Quartiers zwischen Herzog-Max-, Otto-, Schützen und Amalienstraße. Am 02. Februar 2011 stimmte der Stadtentwicklungssenat dem Vorschlag der Verwaltung zu, einen städtebaulich-denkmalflegerischen Rahmenplan für das gesamte Haingebiet auf Basis der Studie von 1999 erstellen zu lassen, einerseits, um im Einklang mit den genannten Rechtsvorschriften den Gleichbehandlungsgrundsatz zu wahren und andererseits, um die vorhandenen städtebaulichen Werte und den Charakter zu schützen und zu erhalten. Die Idee einer Veränderungssperre wird nicht weiter verfolgt.

Städtebauliche Rahmenpläne sind zunehmend beliebte, informelle Planungsinstrumente, die beispielsweise zur Vorbereitung von Sanierungen erstellt werden (Baugesetzbuch BauGB § 140 Abs. 4). Sie veranschaulichen die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten bestimmter Gebiete, wobei sie sich auf bestimmte Gesichtspunkte fokussieren lassen, und dienen zugleich der Information von Bürgern, Investoren und Behörden. Keinem standardisierten Verfahren unterworfen, vermitteln sie inhaltlich zwischen Bebauungs- und Flächennutzungsplanung. Rahmenpläne sind nicht rechtsverbindlich, ihre Aussagen sind aber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wenn der Beschluss eines Rates oder Gremiums die gemeindliche Selbstbindung herbeiführt. Sobald die Inhalte des Rahmenplans in die Darstellungen des Flächennutzungsplans umgesetzt werden, sind sie für jedermann verbindlich.

Am 17. Februar und 12. April 2011 erörterte eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der städtischen und staatlichen Denkmalpflege, der Rechtsabteilung

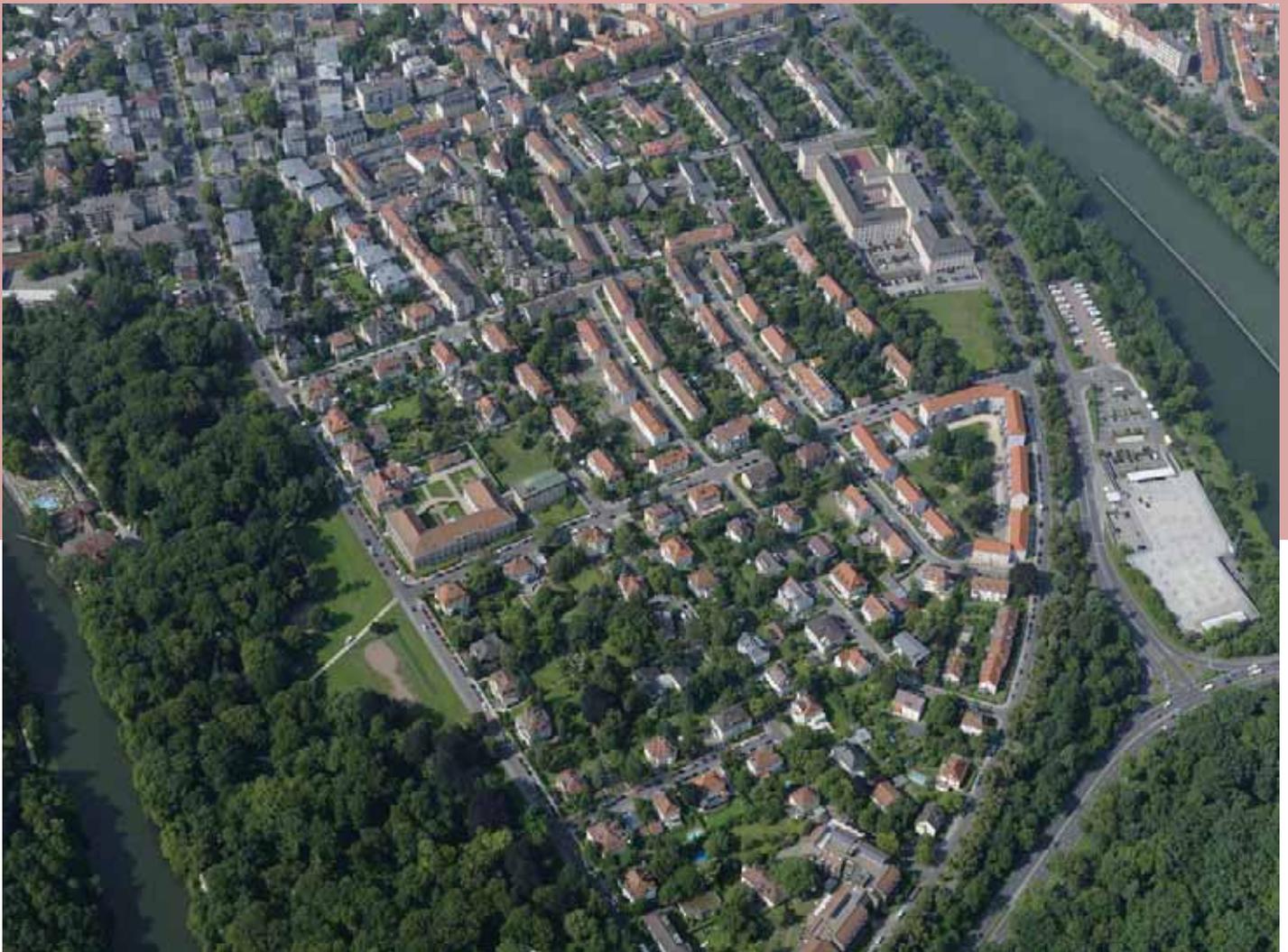


Abb. 1:
Haingebiet in Bamberg,
südlicher Teil,
Schrägluftaufnahme,
Blickrichtung nach
Norden, 2012
(AEROWEST – Stadt-
planungsamt Bamberg)

des Baureferats, der Stadtheimspflege und des Stadtplanungsamtes, die weitere Herangehensweise im Detail, formulierte die grundlegenden Ziele und Absichten und erstellte einen Leistungskatalog mit Leistungsbild. Die Rahmenplanung für das Haingebiet sollte in zwei Stufen entwickelt werden, der Bestandsanalyse und den Zielaussagen. Nach vorgeschaltetem Bieterverfahren wurde der Auftrag für die erste Stufe an Dr. Jan Volker Wilhelm, Bamberg/München vergeben.

Die Bestandsanalyse wurde am 4. Juli 2012 dem Bau- und Werkssenat vorgestellt. Der Senat beauftragte die Verwaltung, mit der Umsetzung der zweiten Stufe zu beginnen und deren Bearbeitung demselben Bearbeiter zu übertragen. Nach zwei Abstimmungen mit der Arbeitsgruppe wurde das Ergebnis am 3. Juli 2013 dem Bau- und Werkssenat vorgestellt. Der Senat nahm den Bericht zur Kenntnis und fasste den Beschluss, die städtebaulich-denkmalpflegerische Rahmenplanung sowie die Leitlinien der weiteren baulichen Entwicklung im Haingebiet zu Grunde zu legen.

Als Ergebnis der nunmehr 150jährigen Entwicklung bilden die baulichen Strukturen des Haingebiets ein ebenso komplexes wie vielfältiges Ensemble, das Ergebnis verschiedener architektonischer und städtebau-

licher Strömungen ist. 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 liegen hier dicht beieinander und sind zum Teil eng miteinander verflochten. Unter Einbeziehung neuer Forschungsergebnisse veranschaulicht der vorliegende erste Teil der Studie die wichtigsten Stationen der historischen Entwicklung, um 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. Im zweiten Teil des städtebaulich-denkmalpflegerischen Rahmenplans werden – der jeweiligen Charakteristik der Quartiere entsprechend – konkrete städtebauliche und denkmalpflegerische Ziele formuliert.

Der Rahmenplan wurde am 25.09.2013 öffentlich vorgestellt und lässt sich seitdem über die Webseite des Stadtplanungsamts herunterladen. Die hier vorliegende Druckversion wurde um etliche Abbildungen ergänzt.

Jan Volker Wilhelm

1. Bestandsanalyse

1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

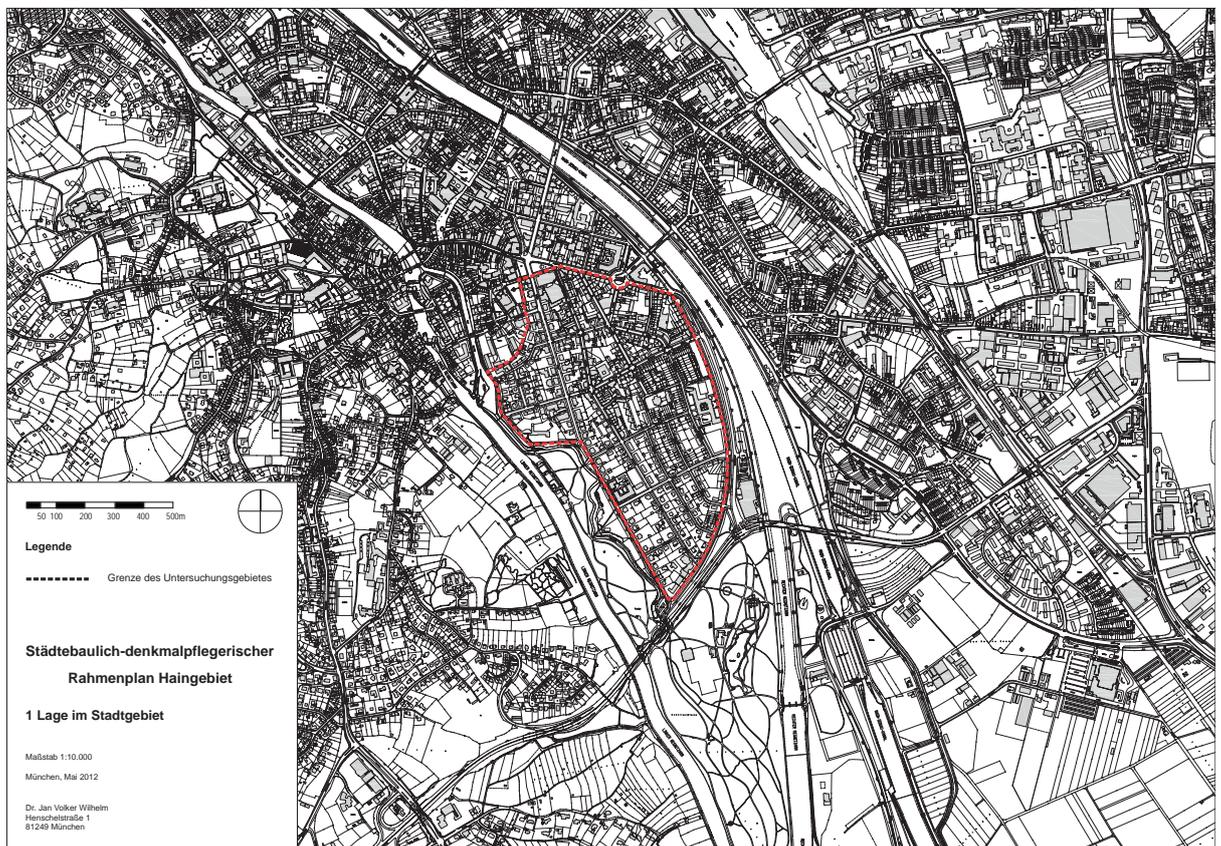


Abb. 2:
Lage des Untersuchungs-
gebiets (Karte 1)

Der bebaute Teil des Haingeblts als zu untersuchendem Areal liegt auf der Insel zwischen den beiden Regnitzarmen direkt südöstlich der Bamberger Altstadt. Die Grenzen des Untersuchungsgebietes verlaufen im Uhrzeigersinn wie folgt (Abb. 2): südlich des Schönleinsplatzes, der Friedrichstraße und der Augustenstraße, westlich und nördlich des Heinrichsdamms, östlich der Hainstraße, nördlich und im weiteren Verlauf östlich des Hollergrabens bzw. des Weges „Am Hollergraben“, östlich des Clarissenweges, nördlich der Straße am Zwinger entlang der hinteren Parzellengrenze (ehemaliger Stadtmauer-

verlauf), westlich der Hainstraße entlang der hinteren Parzellengrenze (ehemaliger Stadtmauerverlauf) und südlich des Zinkenwörth bis zum Ausgangspunkt am Schönleinsplatz. Das zwischen Hollergraben, Clarissenweg, Nonnenbrücke, Richard-Wagner-Straße und der rückwärtigen Parzellengrenzen an der Hainstraße und Am Zwinger liegende Gelände des ehemaligen Clarissenklosters ist Teil des Bebauungsplanes 85 F, liegt aber außerhalb des Untersuchungsbereichs. Die Jahnwiese sowie die Bereiche um das Bootshaus und das Hainbad sind ebenfalls nicht Bestandteil der Untersuchung.

Abb. 3:
Stadtansicht Bamberg,
Kupferstich von Matthäus
Merian d. Ä., 1657



1.2 Naturräumliche Voraussetzungen

Das Untersuchungsgebiet liegt in einer zwischen den Ausläufern des Steigerwaldes im Westen und der Fränkischen Alb im Osten eingebetteten, breiten Talsenke mit geringem Gefälle.² Seit dem Ende der letzten Eiszeit entwässerte das Tal nach Nordwesten über einen mäandrierenden Hauptflusslauf und mehrere Nebenarme. Aufgrund der langsamen Fließgeschwindigkeit lagerten sich allmählich Tone und Sande in mehreren Metern Mächtigkeit ab. Der so entstandene Alluvialbo-

den trug eine durch Flussnähe geprägte Auenlandschaft mit Altwasserseen, Altarmen und feuchten Senken. Schon zu Beginn der ständigen Besiedlung des Burg- und späteren Domberges im 7./8. Jahrhundert verlief der Hauptabfluss etwa im Bereich des heutigen rechten Regnitzarmes.

die mittelalterliche Stadt einnimmt. Wegen der Engstelle des historischen Flussüberganges in Höhe der Kettenbrücke waren die tiefergelegenen Bereiche der Insel stark überschwemmunggefährdet, da sich bei Hochwasser flussaufwärts regelmäßig ein meterhoher Rückstau bildete.

Die frühe Nutzung illustriert ein Kupferstich Matthäus Merians d. Ä. 1657 (Abb. 3 und 4), orientiert am Petrus



Abb. 4:
Stadtansicht Bamberg,
Kupferstich von Matthäus
Merian d. Ä., 1657,
Ausschnitt Haingebiet

den trug eine durch Flussnähe geprägte Auenlandschaft mit Altwasserseen, Altarmen und feuchten Senken. Schon zu Beginn der ständigen Besiedlung des Burg- und späteren Domberges im 7./8. Jahrhundert verlief der Hauptabfluss etwa im Bereich des heutigen rechten Regnitzarmes.

Der linke Regnitzarm und seine Verzweigungen wurden erst später unter Ausnutzung vorhandener Vertiefungen als Mühlgräben angelegt. Auf diese Weise schuf man die heutige Insel, deren höhergelegene Bereiche

Zweidlers „Gründlichem Abriß der Stadt Bamberg“ von 1602. Die wichtigsten Strukturen, die das Gebiet prägten, zeigt der Ausschnitt (Abb. 4): In Bildmitte oben ist das Areal des Clarissenklosters zu erkennen, begrenzt von der Stadtmauer mit ihrem vorgelagerten, wasserführenden Graben, dem die spätere Straße „Am Zwinger“ ihren Namen verdankt. In der oberen rechten Ecke des Ausschnitts ist die schwach befestigte Erhebung der Salzlecke angeschnitten, deren bescheidene Anwesen ebenfalls ein rudimentär erhaltener Wassergraben umgibt. Eine kleine Schießscheibe, die zwi-

Abb. 5:
Uraufnahme von
Bamberg,
1821/22,
Ausschnitt Haingebiet



schen diesen Gräben steht, verweist auf die Nutzung des Geländes als Übungsplatz der Bamberger Schützen. Unterhalb davon liegt in Bildmitte die umzäunte Bau- gruppe des Kaipershofs, der unter dem Namen „Erlhof“ erstmals gegen Ende des 14. Jh. als bischöfliches Lehen bezeugt ist, sowie das ummauerte Geviert des Raben- steins, der alten Richtstätte aus dem 15. Jahrhundert.

Den überwiegenden Teil der Inselfspitze nahmen Felder und Wiesen mit vereinzeltem Baumbestand ein, nur unterhalb des Clarissenklosters – etwa im Bereich der heutigen Hainstraße – befanden sich umzäunte Gärten. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden größtenteils vom Kaipershof aus bewirtschaftet. Man erreichte das Gebiet vom Langgasser Tor, dem Ende der heutigen Langen Straße, aus. Ein Weg führte nach Südosten – ungefähr in Richtung der heutigen Friedrichstraße – zu einem Flussübergang, der Langen Brücke bzw. dem Langen Steg. Drei Wege nach Süden in Richtung Bug erschlossen das Gebiet.

Die Uraufnahme von 1821/22 (Abb. 5) verdeutlicht die im wesentlichen unveränderte Situation. Hier gut erkennbar, verläuft parallel zum rechten Regnitzarm ein mächtiger Nebenlauf, das sogenannte Schwarz- wasser. Zwischen dem linken Regnitzarm und dem gewundenen Hollergraben erstreckt sich das ehemalige Mühlwörth-Wäldchen, welches 1803 vom bayerischen Staat angekauft und in eine öffentliche Parkanlage, den Theresienhain, umgewandelt wurde.

In den Hain und weiter nach Bug führten drei Wege: der älteste entlang des linken Regnitzarmes, der wichtigste, das Vogelgässchen, weiter östlich als Vorläufer der Hainstraße, und ein unbenannter Weg als Vorläufer der Schützenstraße. Zwischen diesem und dem langge- streckten Schießhausgarten befanden sich Gärten mit ersten Bebauungsansätzen. Stadtmauer und Graben wurden beseitigt; letzterer zu Gartenparzellen umge- formt. Südlich des Kaipershofes trat als bauliches Ele- ment im 18. Jahrhundert das Steinleinhöflein hinzu.

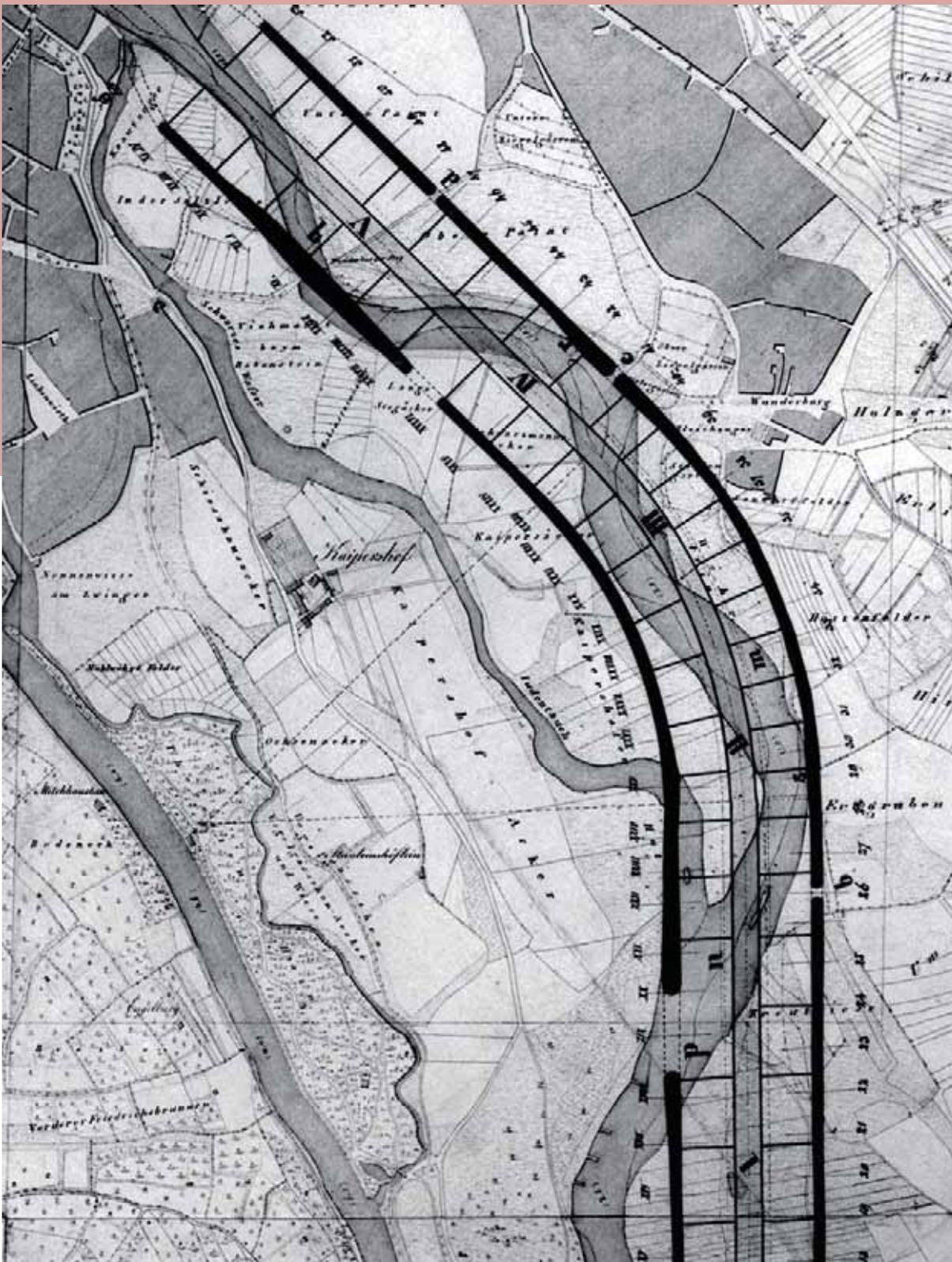


Abb. 6:
Projekt zur Kanalisierung
und Eindämmung
des rechten Regnitz-
armes, Ausschnitt, 1850

Die Flur bestand aus relativ großen, unregelmäßigen Blöcken, die im Besitz weniger Eigentümer standen: die noch unbefestigte städtische Viehmarktwiese am Rabenstein, auf welcher nach Mitte des 19. Jahrhunderts der runde „Kleine Exerzierplatz“ angelegt wurde, die Nonnenwiese, der Schießhausacker, welcher dem Bürgerspital gehörte, der Schwarzmanns-, der Ochsen-, der Vogelgässchen-, der Kaipers- und der Kaipershofacker. Der Rabensteinacker und die Mühlwörthfelder zeigten sich dagegen bereits in schmale Parzellen aufgeteilt.

Mit der Kanalisierung und Eindämmung des rechten Regnitzarmes in den Jahren 1852/53 (Abb. 6) griff man zwar tief in das historische Landschaftsbild ein, erfüllte aber eine wichtige Voraussetzung für die zukünftige Besiedlung des Gebietes. Das Schwarze Wasser wurde vom rechten Regnitzarm abgeschnitten und in den nächsten Jahrzehnten nach und nach zugeschüttet. Die Überschwemmungsgefahr war damit aber keineswegs gebannt. Trotz wiederholter Anregungen seitens der Regierung sah sich die Stadt aus finanziellen Gründen nicht in der Lage, den Bau eines höheren, umlaufenden Dammes in Angriff zu nehmen.³

Abb. 7a-d:
Die Stadtbauräte
Karl Georg Lang,
Johann Lindner,
Hans Erlwein
und Wilhelm Schmitz



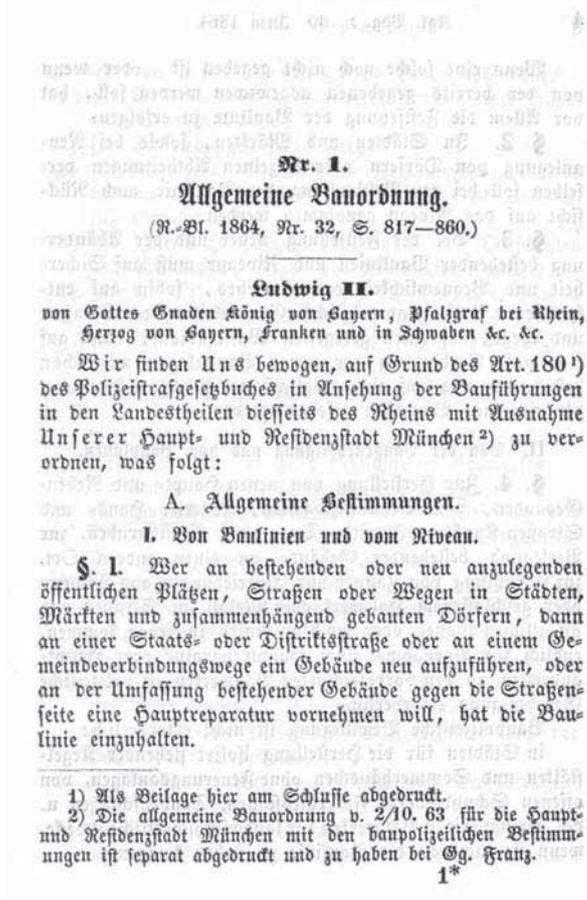
1.3 Städtebauliche Entwicklung

1.3.1 Rechtliche und personelle Rahmenbedingungen

Die Erschließung und Bebauung des Haingebiets verlief seit 1862 als planmäßiger, durch die Stadt gesteuerter Prozess. Als Instrumente der Bauleitplanung nutzte man anfangs Parzellierungspläne, ergänzt durch

privatrechtliche Verträge; seit dem Inkrafttreten der Allgemeinen Bauordnung für das rechtsrheinische Bayern von 1864 (Abb. 8) Baulinienpläne, ergänzt durch ortspolizeiliche Vorschriften; und seit dem Inkrafttreten des „Bundesbaugesetzes“ (BBauG) 1960 die heutigen Bebauungspläne.⁴ Mit der Einführung der zweistufigen Planung kamen seit 1910 übergreifend die Generalbaulinien- bzw. Generalbebauungspläne und seit 1960 die Flächennutzungspläne hinzu.

Abb. 8:
Auszug aus „Die
allgemeine Bauordnung
vom 30. Juni 1864 für
das Königreich Bayern
diesseits des Rheins“,
die Einhaltung der
Baulinien betreffend



Anders als in Preußen, wo das „Preußische Fluchtliniengesetz“ 1875 den Kommunen die Möglichkeit der Enteignung der benötigten Grundstücke an die Hand gab, waren Straßenplanungen in Bayern bis 1923 nur mit dem Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer durchzusetzen, die Projekte über Jahre, manchmal sogar Jahrzehnte verzögern oder ganz zum Scheitern bringen konnten. Das bezeugen auch zwei Beispiele aus dem Haingebiet: sowohl die seit 1907 intensiv geführten Verhandlungen um den Ausbau der Kreuzung der Herzog-Max- mit der Schönbornstraße als auch die um die Durchlegung der Ottostraße zum Heinrichsdamm verliefen ergebnislos, bis der Magistrat schließlich die Möglichkeit der Zwangsenteignung als Druckmittel einsetzen konnte.⁵

Die Schlüsselposition zur Konzeption der städtebaulichen Rahmenplanung hatte der jeweilige Stadtbaurat inne. In der Regel verlieh ihm seine Fachkompetenz die nötige Autorität, seine Vorstellungen gegenüber dem Stadtmagistrat durchzusetzen. Dies gelang sowohl Karl Georg Lang (Dienstzeit 1859-1887), Johann Lindner (1887-1898) und Hans Erlwein (1898-1905) als auch deren Nachfolger Wilhelm Schmitz (1905-1924, siehe Abb. 7a-d). Mit ihren durchaus voneinander abweichenden Vorgaben zu Struktur und Gestaltung prägten sie das Erscheinungsbild des Haingebiets.



1.3.2 1862-1887 Konzeption und erster Ausbau des Haingebiets

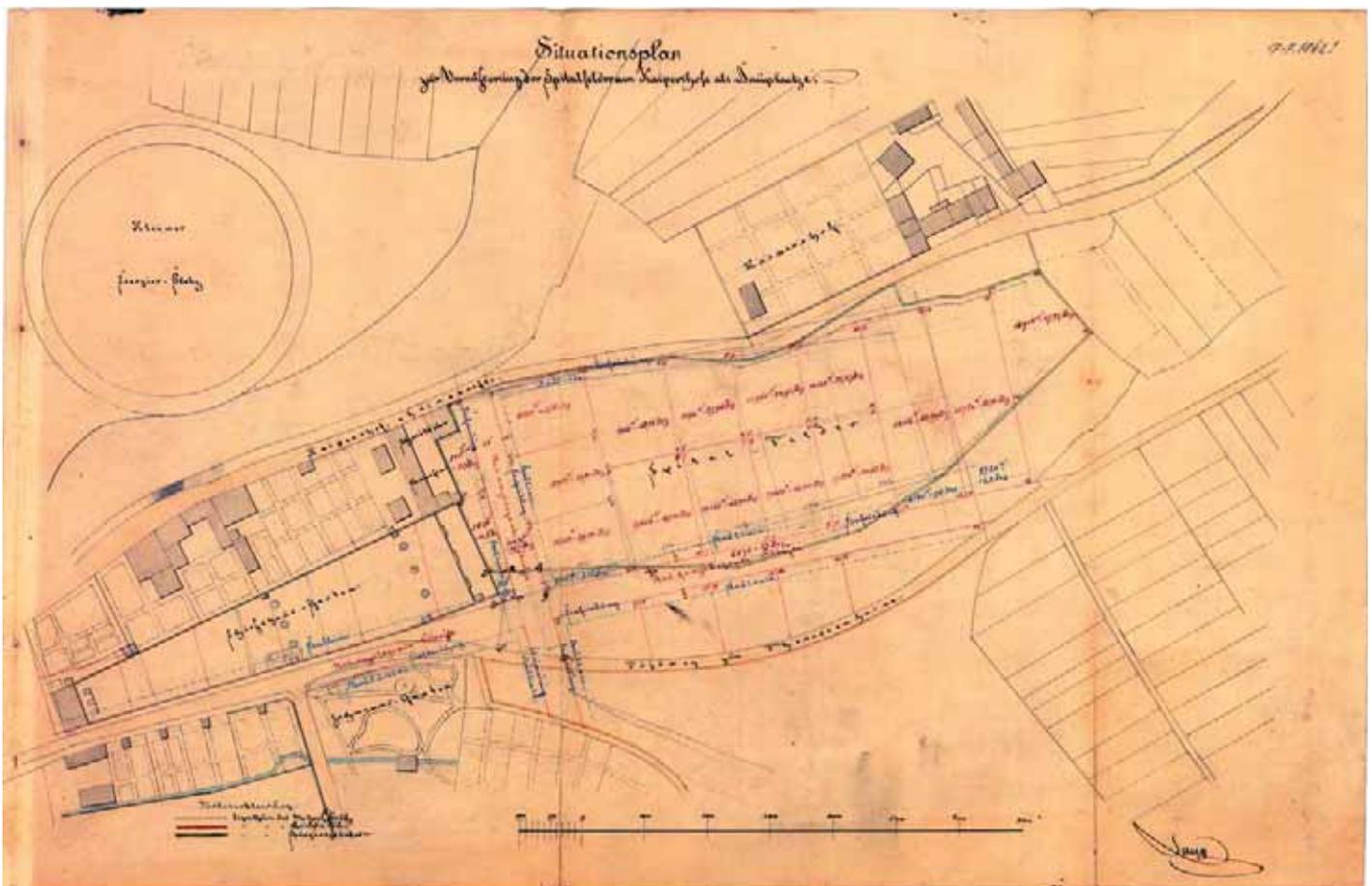


Abb. 9:
Parzellierung des
Schießhausackers und
Anlage der Hain- und
Amalienstraße, erster,
nicht ausgeführter Ent-
wurf, Stadtbaurat Karl
Georg Lang, 1862

Das rechtwinklige Straßennetz der Hain-, Amalien-, Otto- und Schützenstraße sowie die auffallend übereinstimmende Stellung und Kubatur der dort stehenden Villen wurden bereits mehrfach gewürdigt. Bis jetzt war jedoch weder bekannt, dass eine zentrale Baulinienplanung zugrunde lag, noch dass Gestaltungsvorschriften für die Villen existierten. Das Archiv des Stadtplanungsamts besitzt keine Baulinienpläne aus der Entstehungszeit des Haingebiets. Man vermutete, dass

die Baulinie der Hainstraße im Jahr 1862 anlässlich eines Bauantrags nur im Bereich der Häuser 8-10 festgesetzt wurde und dann mit jedem weiteren Baugesuch in Richtung Hain verlängert wurde. Als Erklärungsversuch für das gleichförmige Erscheinungsbild der Villen wurde der Umstand herangezogen, dass sie von nur drei verschiedenen Baumeistern stammten.⁶ Wie im Folgenden zu erläutern sein wird, trifft diese Einschätzung nicht zu.



Abb. 11:
Die „Gründungsurkunde“ des Haingebiets.
Parzellierung des Schießhausackers
und Anlage der Hain-, Amalien- und
Ottostraße, zweiter, umgesetzter Entwurf,
Stadtbaurat Karl Georg Lang,
1863

Abb. 10:
Die Villa Hainstraße 5 als
Beispiel für die Umsetzung
der strengen Gestaltungs-
richtlinien des Stadtbaurats
Karl Georg Lang,
2012

Der Bamberger Stadtmagistrat leitete die Erschließung des Haingebiets im April 1862 ein, nachdem mehrere Anträge auf den Verkauf des bürgerspitaleigenen Schießhausackers zwischen Hainallee und Kaipershof eingegangen waren.⁷ Vor dem Hintergrund des herrschenden Wohnungsmangels erhielt Stadtbaurat Lang den Auftrag, den Acker zu parzellieren und dessen öffentliche Versteigerung vorzubereiten. In einem ersten Entwurf (Abb. 9) ersetzte Lang das schmale, geschwungene Vogelgässchen ab Einmündung der heutigen Richard-Wagner-Straße durch eine breite, geradlinige Straße, die heutige Hainstraße. Am südlichen Ende des parallel verlaufenden Schießhausgartens wurde diese von einer weiteren Straße – der heutigen Amalienstraße – rechtwinklig gekreuzt, knickte dann leicht nach Westen ab und traf schließlich wieder auf das Vogelgässchen. Hain-, Amalien- und Kaipershofstraße (heute Schützenstraße) umrahmten einen nach Osten offenen Block mit dreizehn Baugrundstücken und einer Feldparzelle. Die Baulinie setzte Lang um 15 Fuß (4,4 m) hinter die Grundstücksgrenze zurück, um eine großzügige Vorgartenzone zu schaffen. Die unterdessen vorgelegten Baugesuche der Hopfenhändler Emmanuel Dessauer und Nathan Rosenwald, die ihre Wohnsitze und Betriebe in den ehemaligen Zachmannschen Garten am Beginn des Vogelgässchens (heute Hainstraße 8 und 10) verlegen wollten, genehmigte der Stadtmagistrat nur unter der Bedingung, sich an die neue Baulinie zu halten.

Weil der Ankauf der privaten Nonnenwiese, die zwischen dem Schießhausacker und dem Vogelgässchen lag, scheiterte, modifizierte der Stadtbaurat das Projekt. Die Skizze, die er seiner Sitzungsvorlage beilegte – sozusagen die „Gründungsurkunde“ des Haingebiets – wurde im Zuge der Recherchen in einer Akte des Stadtarchivs wiederentdeckt (Abb. 11): Lang ließ die Hainstraße geradeaus durchlaufen und schloss den neuen Baublock nach Osten ab, indem er im Bereich des Kaipershofs eine zweite Querverbindung zur Schüt-

zenstraße einschob, die heutige Ottostraße. Der Block enthielt jetzt elf Parzellen, die im Vergleich zum ersten Entwurf geringfügig verkleinert waren, aber immer noch zwischen 1032 und 1618 qm maßen. Zwei weitere Baugrundstücke lagen an der Südseite der Ottostraße.

Um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, arbeitete Lang detaillierte Gestaltungsrichtlinien (siehe Anhang) aus, die der Versteigerung zugrundegelegt wurden und durch Aufnahme in die Kaufverträge für die jeweiligen Bauherren verpflichtend waren. Sie prägen das Areal bis heute (Abb. 10):

- Es durften ausschließlich mittig auf den Grundstücken stehende, zweigeschossige Wohnhäuser mit einer Fassadenlänge von fünfzig bis fünfundsechzig Fuß (14,6 bis 19 m) errichtet werden.
- Die Baulinie lag fünfzehn Fuß (4,4 m) hinter der Straßenlinie.
- Sicherheitshalber hatten die Erdgeschosse einen Fuß über dem 1862 erreichten Hochwasserniveau zu liegen.
- Die Höhe der einzelnen Stockwerke hatte zwischen elf und zwölf Fuß (3,2 und 3,5 m) zu betragen, die des vorgeschriebenen Kniestocks vier Fuß (1,2 m).
- Die Neigung der mit Schiefer zu deckenden Walm-dächer war auf ein Viertel der Gebäudetiefe (22,5 Grad) festgesetzt.
- Die Fassaden sollten in einem „zeitgemäßen und modernen Baustyle“ unter Verzicht auf Fensterläden gehalten werden.
- Alle Grundstücksgrenzen waren mit schmiedeeisernen Zäunen auf einheitlichen Werksteinsockeln nach Vorgabe des Stadtbauamtes einzufrieden.
- Die Errichtung von Nebengebäuden war nur an der Rückseite der Bauplätze hinter den Wohnhäusern gestattet.
- Um Grundstücksspekulationen zu verhindern, waren alle Gebäude innerhalb von zwei Jahren fertig zu stellen.

Zur Darstellung neuerly. Anzeig. 1863.

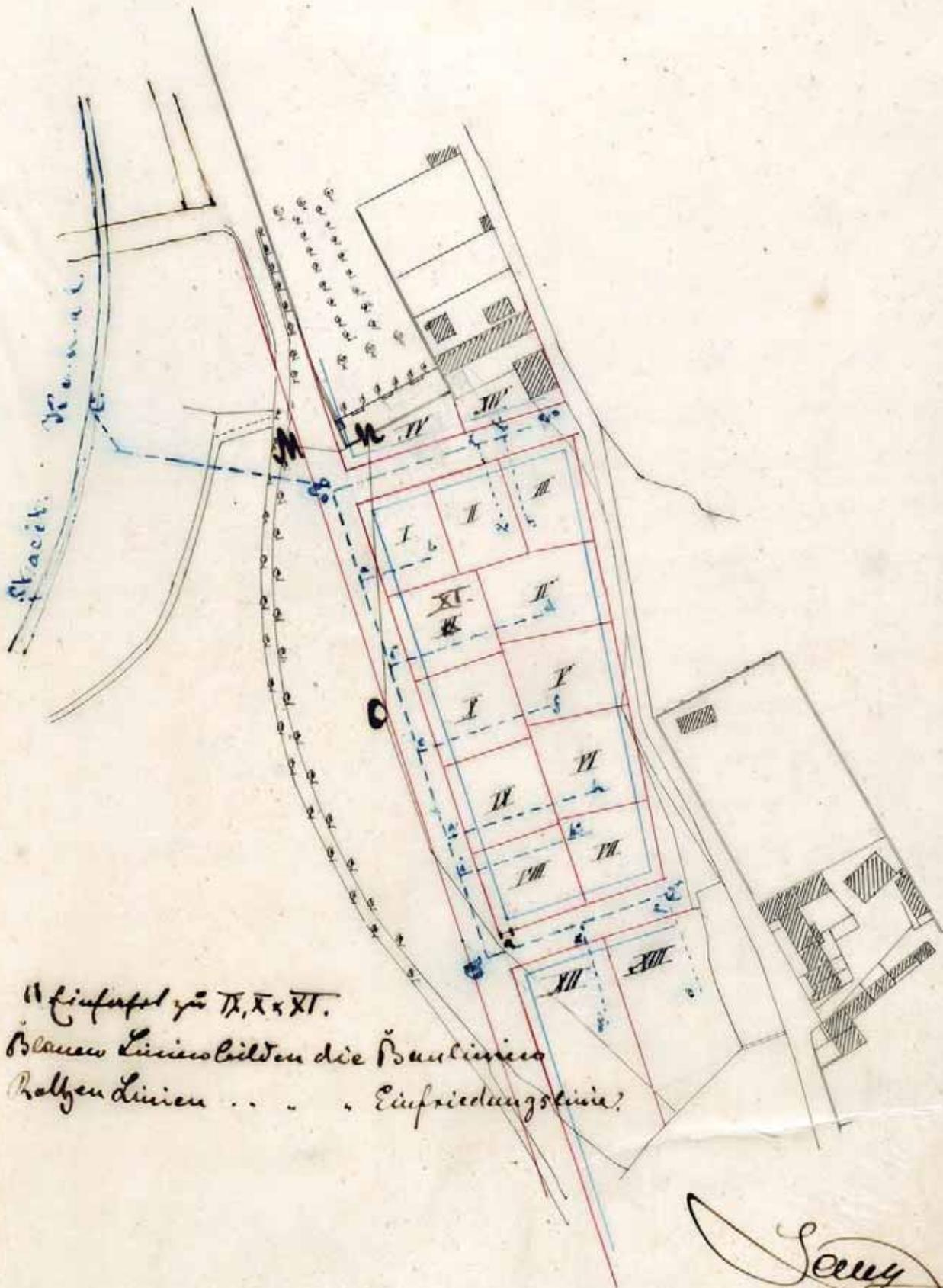




Abb. 12: Nach städtischen Gestaltungsrichtlinien errichtete Villen an der Hainstraße, Blick nach Süden ab Nr. 4 aufwärts, um 1880. In der Baulücke (rechts) wurde 1883 die Villa Dessauer (Hainstraße 4a) errichtet. Die dichte, symmetrische Bepflanzung mit Kastanien sollte den Verlust der Hainallee ausgleichen.

Der Skizze mit Parzellenaufteilung, Bau- und Straßenlinien sowie den Versteigerungsbedingungen stimmte der Stadtmagistrat am 7. April 1863 zu und berichtete der Regierung von Oberfranken stolz, „(...) daß bei Verfolgung des vom städt. Baurath zu den Akten gebrachten Planes die Anlage einer neuen Strasse vom Schießhause an gegen den Hain die Anregung zur Verschönerung und Vergrößerung der Stadt geben muß (...)“.⁸ Die Regierung erteilte die Kuratelgenehmigung am 12. Juli 1863, also noch vor Inkrafttreten der „Allgemeinen Bauordnung“ von 1864. Der Verlauf der damals beschlossenen Bau- und Straßenlinien ist auf Karte 8 (Abb. 54) gestrichelt eingetragen.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Sophienbrücke, der heutigen Luitpoldbrücke, konzipierte Stadtbaurat Lang einen ersten Stadterweiterungsplan, den die Regierung von Oberfranken am 23. Februar 1866 genehmigte.⁹ Dieser Baulinienplan, der bereits den Vorgaben der „Allgemeinen Bauordnung“ entsprach, erstreckte sich neben der Hainstraße, Amalienstraße, Schützenstraße und Ottostraße auch auf Urbanstraße sowie vermutlich auch die Herzog-Max-Straße. Wegen der Hochwassergefahr setzte ihn die Regierung in weiten Teilen 1881 außer Kraft. Bereits 1912 war der Plan in der städtischen Registratur nicht mehr auffindbar; er ist bis heute verschollen.

Im Lauf der nächsten Jahre wurden die städtischen Bauflächen an Hain-, Amalien- und Ottostraße verkauft, der Schießhausgarten parzelliert, anschließend die westliche Hainstraße unter Beseitigung der Hainallee, die östliche Schützenstraße und die Südseite der verlängerten Amalienstraße auf dem verfüllten Schwarzwasser, stets mit der notariell verbrieften Auflage, die strengen Gestaltungsrichtlinien einzuhalten.¹⁰ Auf diese Weise verdichtete sich die Bebauung zu einem geschlossenen, weitgehend einheitlich gestalteten Villenensemble spät-klassizistischer Prägung (Abb. 12), welches schon früh allgemeine Anerkennung fand: „Im Jahr 1869 kamen im Ganzen 10 größere Neubauten zur Ausführung besonders zu beiden Seiten in der neuhergestellten Hainstrasse sehr schöne geschmackvolle Häuser in verschiedensten Formen mit anstoßenden Gärten (Villen) und hat zu den meisten dieser Bauten der städt. Baurath Lang Anregung gegeben, Pläne gefertigt und den Bau geleitet. Die Strasse ist und wird immer mehr eine Zierde hiesiger Stadt.“¹¹

Für die jüdischen Hopfenhändler, die bisher hauptsächlich an der Langen Straße und am Steinweg ansässig waren, bot das neue Baugebiet die Chance, repräsentative Firmensitze mit großdimensionierten Hopfenlagerhallen und Hopfenschwefeldarren zu errichten. Damit vereinte das Hainviertel gleich drei Eigenschaften,



Abb. 13: Hochwasser auf der Viehmarktwiese und dem Kleinen Exerzierplatz, Blick von Süden, am linken Bildrand die rückwärtige Grenze der Grundstücke auf der Ostseite der Schützenstraße, um 1880

die es aus der Masse der Stadterweiterungsgebiete des späten 19. Jahrhunderts hervorheben:

- die konsequente Durchsetzung strenger kommunaler Gestaltungsrichtlinien, die in Bayern nur auf privatrechtlichem Wege möglich war;
- die enge Verzahnung repräsentativer Wohn- mit Gewerbebauten und
- die Dominanz des Hopfenhandels als eines bestimmten Gewerbes, welches bemerkenswerter Weise auch noch in den Händen einer einzigen ethnischen Gruppe lag.

Dass sich die Bebauung schrittweise in das Überschwemmungsgebiet vorsob (Abb. 13), barg erhebliche Gefahren, denn mehrere Hochwasser hatten die 1852 angelegten Dämme auf großen Strecken zerstört.¹² Seit 1872 war eine Klausel, die die Stadt vor Schadenersatzansprüchen wegen Hochwasserschäden schützte, fester Bestandteil aller Baugrundstück-Kaufverträge.¹³ Im Februar 1876 verzeichnete Bamberg die schwersten Überschwemmungen seit Jahren, die vor allem die neue Hainstraße betrafen. Dem Magistrat war daher durch-

aus bewusst, dass die vollständige Umsetzung des Stadterweiterungsplanes von der Eindämmung des rechten Regnitzarmes abhing. Die Verhandlungen mit der Staatsregierung um die Finanzierung des Grunderwerbs für größere Dammbauten verliefen jedoch ergebnislos.

1878 legten mehrere Anlieger gegen das Bauvorhaben des Hopfenhändlers Maro Rosenwald an der Schützenstraße Protest ein, weil sie befürchteten, dass das fertige Haus die Stauwirkung bei Hochwasser noch erhöhen werde (Abb. 14). Nach der schweren Überschwemmung zum Jahreswechsel 1880/81 ließ der Magistrat zerlegbare Notstege anfertigen und stellte permanent Boote für die Anwohner bereit. In Anbetracht der unhaltbaren Zustände hob die Bezirksregierung am 26. März 1881 die Baulinien für das gesamte Hochwassergebiet beidseitig des rechten Regnitzarmes auf und erließ damit ein Bauverbot, welches bis zur Errichtung geeigneter Dämme gelten sollte. Um das Abfließen des Wassers nicht zu behindern, wurde das weitere Zuschütten des Schwarzwassers mit Bauschutt verboten. Bis zur Errichtung der Dämme hatten die Anwohner weitere schwere Hochwasser zu ertragen.

BAMBERG

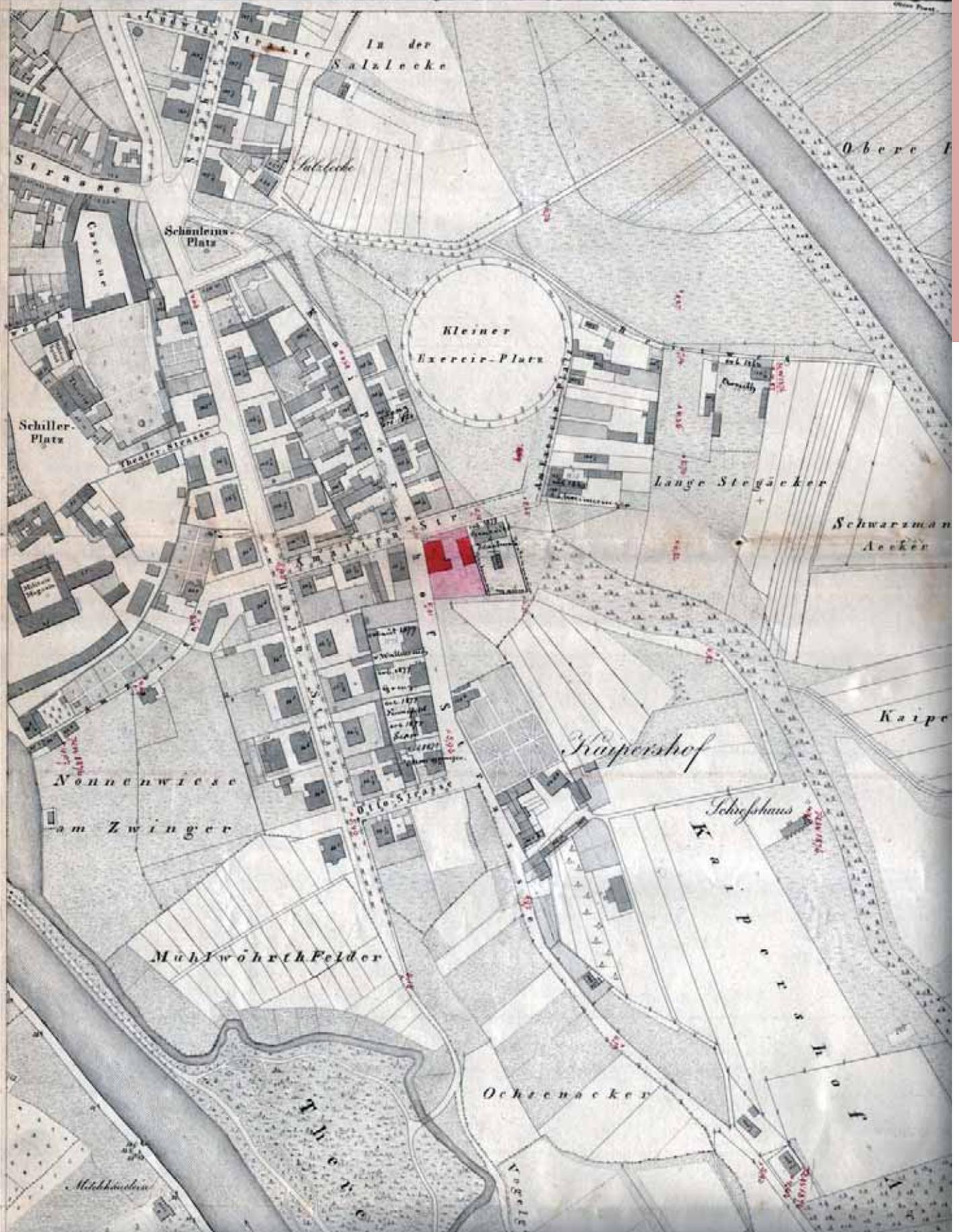


Abb. 14: Bauungsstand des Haingebiets kurz vor Verhängung des Bauverbots.

Rot eingetragene das geplante, letztendlich nicht realisierte Wohn- und Lagerhaus für den Hopfenhändler Maro Rosenwald, Schützenstraße 15, 1878

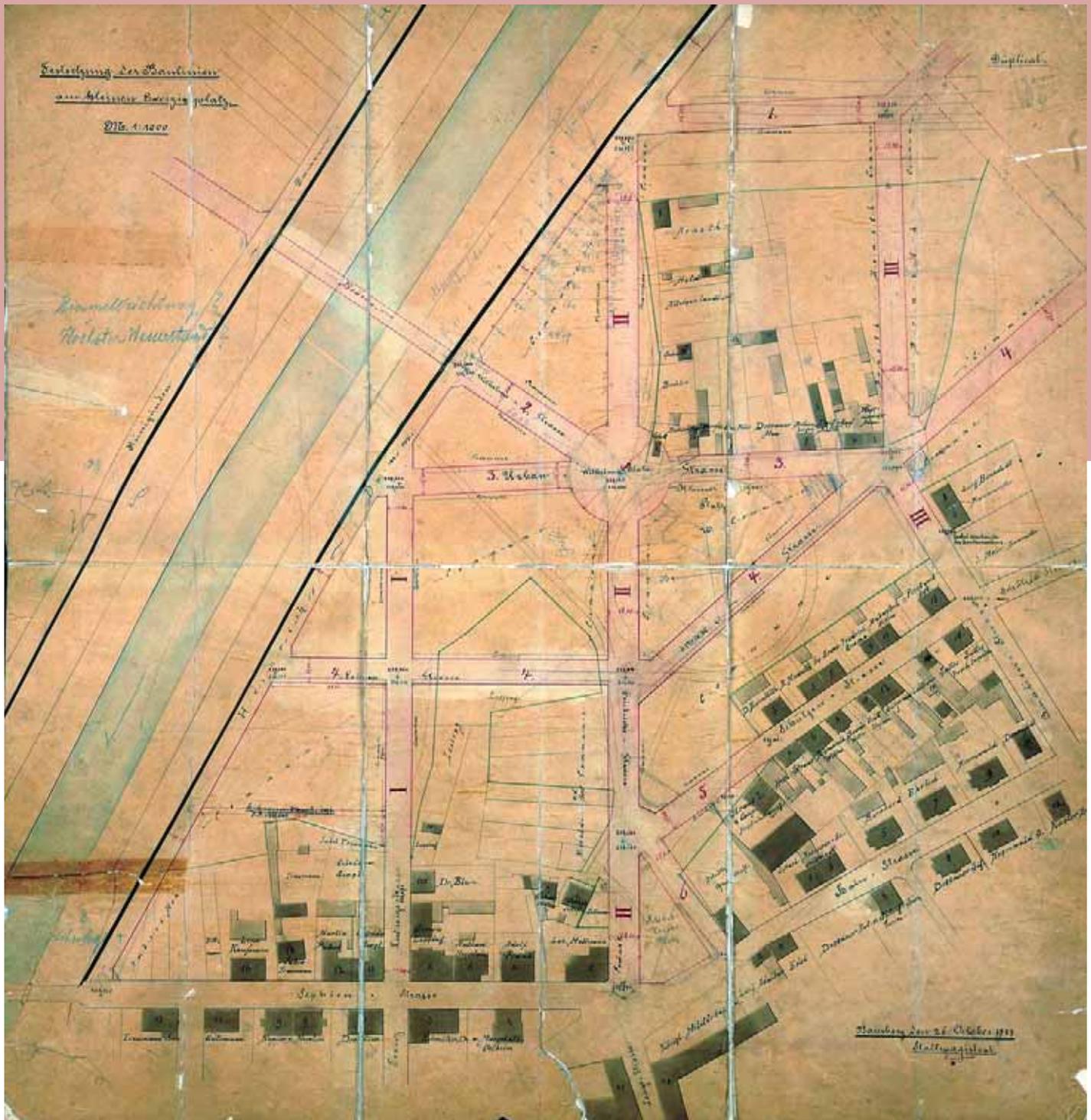


Abb. 15: Baulinienplan 68 A für den Wilhelmsplatz und Umgebung, Stadtbaurat Lindner, 1888

1.3.3 1887 - 1918 Vom geometrisierenden zum malerischen Städtebau

Zur endgültigen Behebung der Mißstände beschlossen die städtischen Gremien im Frühjahr 1887 ein Projekt, dass eine durchgehende Erweiterung der Sohle des rechten Regnitzarmes zwischen dem Überfallwehr bei Bug und der Sophienbrücke (der heutigen Luitpoldbrücke) vorsah. Der Fluss Schlauch sollte beidseitig von Dämmen flankiert werden, deren linker als sogenannter „Gürteldamm“ ausgebildet war, der sich – ausgehend von der Sophienbrücke – fast um die ganze südliche Inselhälfte zog. Den Löwenanteil der Investition von 1,6

Millionen Mark trug die Stadt, um endlich weitere Flächen für die Stadterweiterung erschließen zu können. Nach Baubeginn im Herbst 1887 schritten die Arbeiten schnell voran, so dass das Bauverbot am 12. Juli 1888 aufgehoben werden konnte.¹⁴

Nach fast dreißigjähriger Amtszeit wurde Stadtbaurat Lang, der Bamberg städtebaulich und architektonisch stark geprägt hatte, 1887 von Johann Lindner abgelöst. Für Bamberg brach mit dem Wechsel an der Spitze des Stadtbauamts und der Fertigstellung der Dämme eine neue Ära an. Mit dem Anstieg der privaten Bautätigkeit von durchschnittlich dreißig auf fünfzig Wohnhäuser



Abb. 16:
Baulinienplan 52 A,
südliches Haingebiet,
Stadtbaurat Lindner,
1890

pro Jahr stieß auch die Stadterweiterungsplanung in eine neue Dimension vor. Um die Parzellierung und den Verkauf städtischer wie privater Baugrundstücke zu ermöglichen, konzipierte Stadtbaurat Lindner vor allem zwischen 1887 und 1890 zahlreiche Baulinienpläne, so auch für das Haingebiet (Abb. 15, 16).¹⁵

Lindner entwickelte zunächst den Stadterweiterungsplan Karl Georg Langs weiter, indem er die Kreuzung der Straße Am Exerzierplatz (heute Urbanstraße) mit der Friedrichstraße zu einem kreisrunden Platz mit zunächst sechzig Metern Durchmesser, dem späteren Wilhelmsplatz, erweiterte (Abb. 15).¹⁶ Von diesem zweigte er eine Zufahrtsstraße zur Luitpoldbrücke – der heutigen Marienbrücke – ab, die den vierzig Meter flussaufwärts gelegenen Wunderburgsteg ersetzte und den rechten Regnitzarm im rechten Winkel auf kürzestem Wege überquerte. Den Fluss flankierten neue Dammstraßen. Der Kleine Exerzierplatz wurde an die Breitenau verlegt. Anschließend überzog Lindner – aus Anlass eines Antrags von Baumeister Jakob Maier, der mehrere Wohnhäuser in der Schützenstraße errichten wollte – die Fläche innerhalb des Gürteldammes mit Ausnahme des Theresienhains mit einem geometrischrechtwinkligen Straßennetz, das die vorhandenen Strukturen kaum berücksichtigte (Abb. 16). Parallel zum begradigten Vogelgässchen – der verlängerten Hainstraße – verliefen die begradigte Schützenstraße, die zukünftige Herzog-Max-Straße und eine weitere Straße, gekreuzt von vier Querstraßen. Mit bis zu 130 Metern schnitt Lindner die Baublöcke sehr tief zu, so dass sie sich vorzugsweise für eine Villenbebauung eigneten.¹⁷ Die Verlängerung

der Schützenstraße mündete leicht versetzt nach Westen auf die Ottostraße, um mehr Abstand zu den vorhandenen Gebäuden des Kaipershofs zu gewinnen, damit letztere bei Gelegenheit durch eine adäquatere Bebauung ersetzt werden konnten.¹⁸

Auf die zukünftige Bebauung nahm die Stadt durch Beschlüsse des Magistrats und den Erlass ortspolizeilicher Vorschriften Einfluss. Per ortspolizeilicher Vorschrift wurde das Haingebiet 1896 südlich der Ottostraße als Villenquartier definiert (siehe Anhang) und zugleich der stilistische Übergang vom Spätklassizismus zur Neorenaissance und zum Neobarock vorgegeben:

- mit dem sogenannten „Pavillonsystem“ war hier die Einzelbauweise einzuhalten;
- die Häuser hatten aus Hochparterre, einem Stockwerk und einem Mansarddach mit einer Abschrägung von sechzig Grad zu bestehen;
- die Fassaden sollten dekorativ gehalten und architektonisch durchgebildet sein;
- die Grundstückseinfriedungen mußten aus Eisengittern auf Steinsockeln bestehen;
- Nebengebäude sollten von der Straße aus möglichst nicht sichtbar sein;
- und schließlich wurde die Errichtung gewerblicher Anlagen – also auch von Hopfenschwefeldarren – untersagt.

Die im Bereich des Kaipershofs gelegenen Grundstücke an der Ecke der Schützen- zur Ottostraße bildeten eine Ausnahme: hier hatte der Stadtmagistrat auf Empfeh-

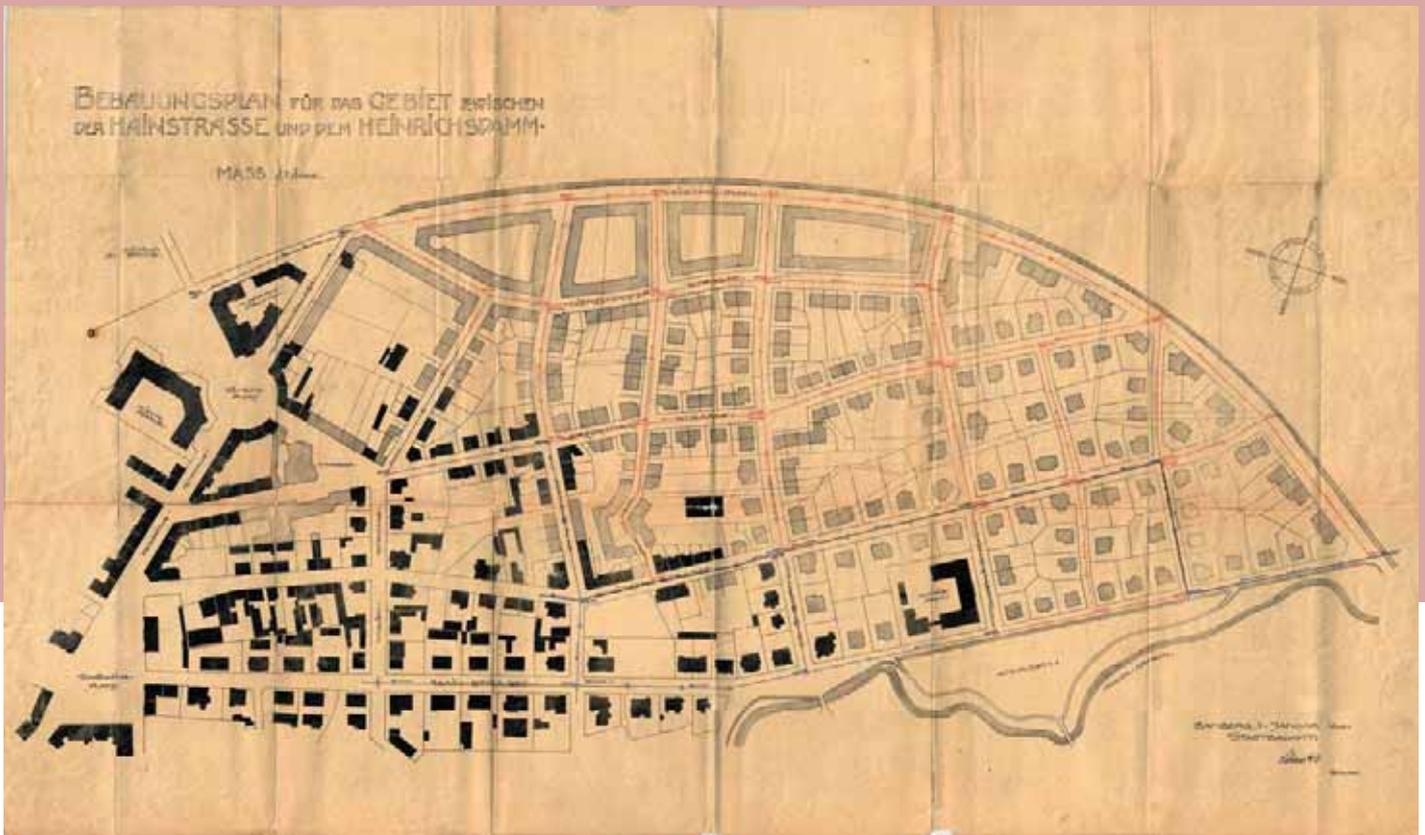


Abb. 17:
Bebauungsplan für
das Haingebiet,
1908

lung der Baukommission schon zwei Jahre zuvor aus ästhetischen Gründen die geschlossene Bauweise angeordnet, um die als unschön empfundenen Altbauten zu verdecken. 1897 beschloss die Baukommission unter Lindners Einfluss, auch für das gesamte Gebiet um den Wilhelmsplatz die geschlossene Bauweise vorzuschreiben.¹⁹

Nach dem unerwarteten Tod Lindners 1898 trat Hans Jakob Erlwein dessen Nachfolge an. In seiner kurzen Amtszeit prägte er das Stadtbild sowohl als Stadtplaner wie auch als Architekt. Gegen Ende des Jahres 1902 initiierte Erlwein die Gründung einer Stadterweiterungskommission und forderte eine durchgreifende Überarbeitung der Baulinienpläne für das ganze Stadtgebiet.²⁰ Statt der geometrisierenden Straßennetze, die seiner Ansicht nach „*charakterlose Städtebilder*“ hervorbrachten, sollte unter Berücksichtigung malerischer Ausblicke, vorhandener Wege und Anlagen, bestehender und kommender Verkehrsbedürfnisse sowie gegebener Besitzverhältnisse eine an den Tatsachen orientierte Straßenführung und Bebauung angestrebt werden. Damit leitete Erlwein schon vor dem Erlass der entsprechenden Ministerialanweisung einen Umbruch in der lokalen Stadtplanung hin zum malerischen Städtebau im Sinne Camillo Sittes ein.

Die Umsetzung dieser Kurskorrektur übernahm nach Erlweins Weggang nach Dresden ab 1905 Wilhelm Schmitz, der in den folgenden Jahren auch den Baulinienplan für das Haingebiet einer gründlichen Revision unterzog. Schmitz und seine Mitarbeiter behielten das

rechteckige Raster prinzipiell notgedrungen bei, da die Kanalbauarbeiten und die Grundstückstauschverhandlungen mit privaten Eigentümern zu weit fortgeschritten waren, verschwenkten einige Straßen aber mehr oder weniger stark, um die Monotonie zu brechen.²¹ Die Blöcke zwischen Otto- und Schönbornstraße erschlossen sie durch eine zusätzliche Verbindung, die Vorläuferin der heutigen Balthasar-Neumann-Straße.²² Einem Wunsch der Stadterweiterungskommission folgend, hängten sie südlich der Kreuzung der Schönbornstraße mit der Herzog-Max-Straße aus ästhetischen Gründen eine geschlossen umbaute Platzanlage ein.²³ Nach intensiven Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern legte das Stadtbauamt im Januar 1908 den ersten Bebauungsplan für das gesamte Haingebiet vor, den der Stadtmagistrat mit einer Gegenstimme genehmigte (Abb. 17).²⁴ Der Rat wies darauf hin, dass der Plan in Bezug auf die Grundstücksaufteilungen unverbindlichen Charakter besitze, also durchaus offen für die individuellen Interessen und Bedürfnisse der jeweiligen Bauherren sei.

Der Kern des Haingebiets zwischen der Herzog-Max-Straße und der Hainstraße war für die offene Bebauung mit Einzelvillen vorgesehen. Zum Fluss und zur Stadt hin wurde die Bebauung geschickt verdichtet, zunächst zusammengefasst zu Zweier- und Dreiergruppen, die nach Osten hin zu geschlossenen Häuserzeilen überleiteten. Der Bebauungsplan diente als Grundlage für die Einleitung des Verfahrens zur Baulinienfestsetzung, das mit Inkrafttreten des Baulinienplans 52 B bereits 1909 abgeschlossen werden konnte (Abb. 18).



Abb. 18:
Baulinienplan 52 B
für das Haingebiet
mit späteren
Einzeichnungen,
Stadtbaurat Schmitz,
1908

Bis zum Ausbruch des 1. Weltkrieges wurde das Gebiet um den Wilhelmsplatz, an der Friedrichstraße, der Herzog-Max-Straße und der Urbanstraße mit einer weitgehend geschlossenen, architektonisch anspruchsvollen Mietwohnhausbebauung besetzt. Mit den Großbauten des Justizpalastes (1900-1903) und der Oberpostdirektion (1905-1908) entwickelte sich der Wilhelmsplatz zum repräsentativen Mittelpunkt des Viertels.²⁵ Die Gestaltung der privaten Mietwohnhäuser im Platzbereich erfolgte nach gestalterischen Vorgaben Hans Erlweins. Die Synagoge (1908-1910) vervollständigte das Ensemble. Die dichte Bebauung erstreckte sich bis zur Ottostraße. An der Hainstraße und der verlängerten Schützenstraße entstanden auf privaten und städtischen Parzellen etliche Villen mit großen Gärten. Mehrere Bauplätze in prominenter Lage, die eigentlich ebenfalls zwecks Errichtung privater Villen verkauft werden sollten, stellte die Stadtverwaltung zum Bau des Kö-

niglichen Kreisarchivs (1902-1905, heute Staatsarchiv Bamberg) zur Verfügung.²⁶ In Kubatur und Architektur harmonierte das Gebäude mit seiner Umgebung.

Im April 1917 beauftragte die Stadt den Münchner Architekten und Städtebauer Peter Andreas Hansen mit der Anfertigung eines Generalbaulinienplanes für Bamberg. Das im August 1918 fertiggestellte Konzept (Abb. 20) lieferte wegweisende Impulse für die weitere Erschließung des Haingebiets.²⁷ An erster Stelle ist die Platzierung des erzbischöflichen Klerikal- und Knabenseminars am Heinrichsdamm zu nennen.²⁸ In diesem Zusammenhang konzipierte Hansen die heutigen Verläufe der Dientzenhoferstraße, der Schönbornstraße und der Sodenstraße. Die Amalienstraße führte er mit einem Knick auf die wieder gerade durchlaufende Ottostraße und deutete zur Teilung des Blocks eine weitere Verbindung im Bereich der heutigen Küchelstraße an.

Abb. 19:
Staatsarchiv Bamberg,
Hainstraße 39,
2012



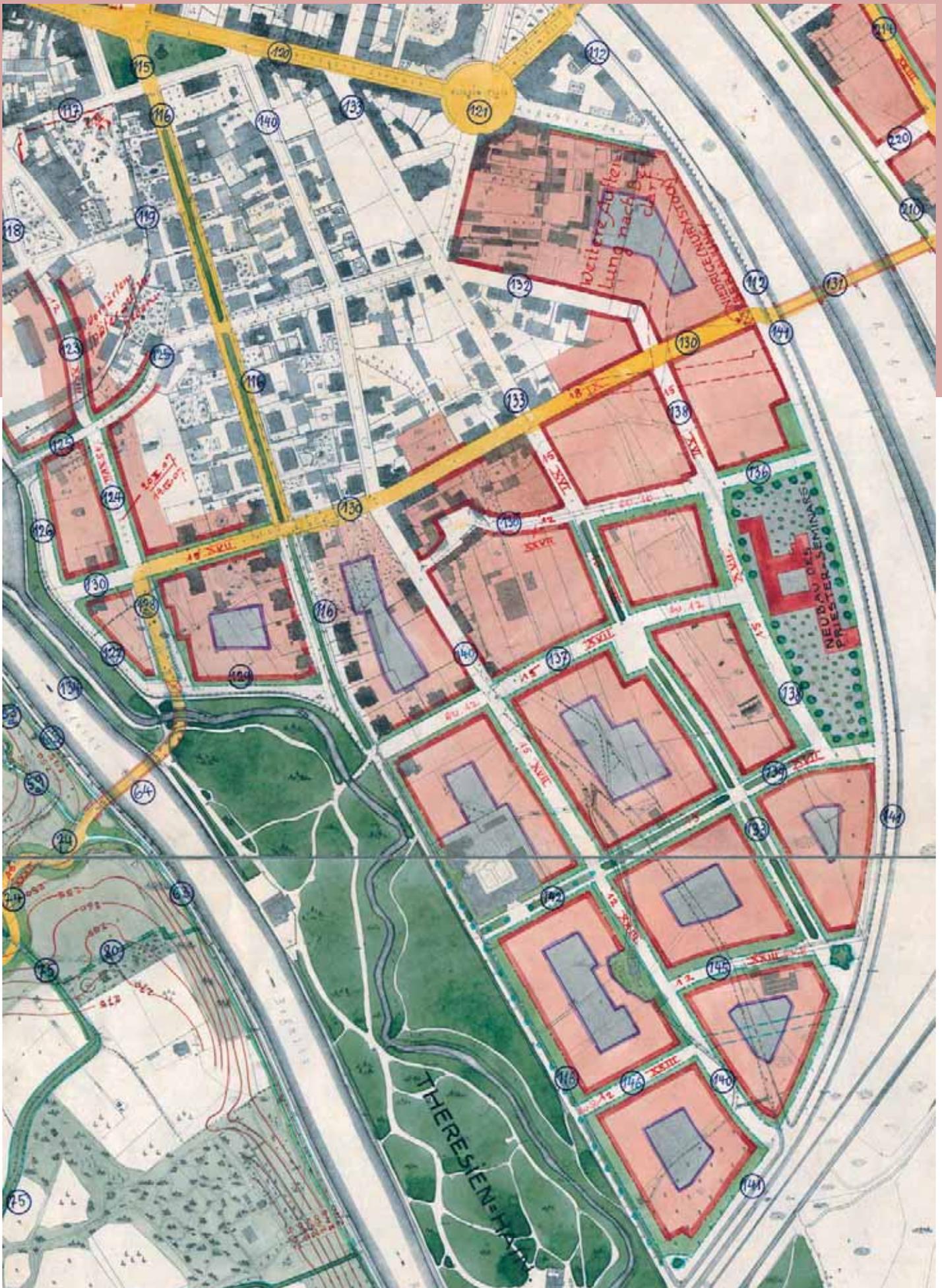


Abb. 20: Generalbaulinienplan Bamberg, Peter Andreas Hanssen, Ausschnitt Haingebiet, 1918/1923



Abb. 21:
Städtische „Mittel-
wohnungskolonie“,
Schützenstraße 51-57,
hier Nr. 51 aufwärts,
2012

1.3.4 1918 - 1945 Zwischenkriegszeit und Nationalsozialismus

Während des Ersten Weltkriegs kam die private Bautätigkeit fast vollständig zum Erliegen. Mit der Rückkehr der Soldaten und der dadurch bedingten Wieder- und Neugründung zahlreicher Haushalte, dem Zuzug von Flüchtlingen aus den besetzten Gebieten und der Rückwanderung von Auslandsdeutschen nahm die Anzahl der wohnungssuchenden und wohnungslosen Familien in Bamberg nach der Unterzeichnung des Waffenstillstandes im November 1918 täglich zu. Bis 1919 wuchs die Bevölkerung rasch um fast 3.000 auf insgesamt 49.179 Einwohner. Um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, beteiligte sich die Stadt an mehreren Wohnungsbau- und Siedlungsprojekten.²⁹

Im Haingebiet erstellte sie zwischen 1922 und 1924 eine sogenannte „Mittelwohnungskolonie“ für städtische Angestellte, die vier zweigeschossigen Mietwohnhäuser Schützenstraße 51-57 (Abb. 21). Da die Bauweise der ortspolizeilichen Vorschrift von 1896 widersprach, änderte die Stadt letztere für diesen Bereich ab (siehe Anhang, Zusatz 1920). Bis zum Beginn des Zweiten Weltkriegs wurde die Bebauung der bereits erschlossenen Bereiche weiter fortgeführt, in der Regel wie ursprünglich vorgesehen in Gestalt von Villen an der Hain-, Soden-, Schönborn- und Schützenstraße sowie mehrgeschossigen Mietwohnhäusern an der Herzog-, Max- und Ottostraße. Das zurückgesetzte, zweigeschossige Eichamt an der Herzog-Max-Straße bildete eine Ausnahme.

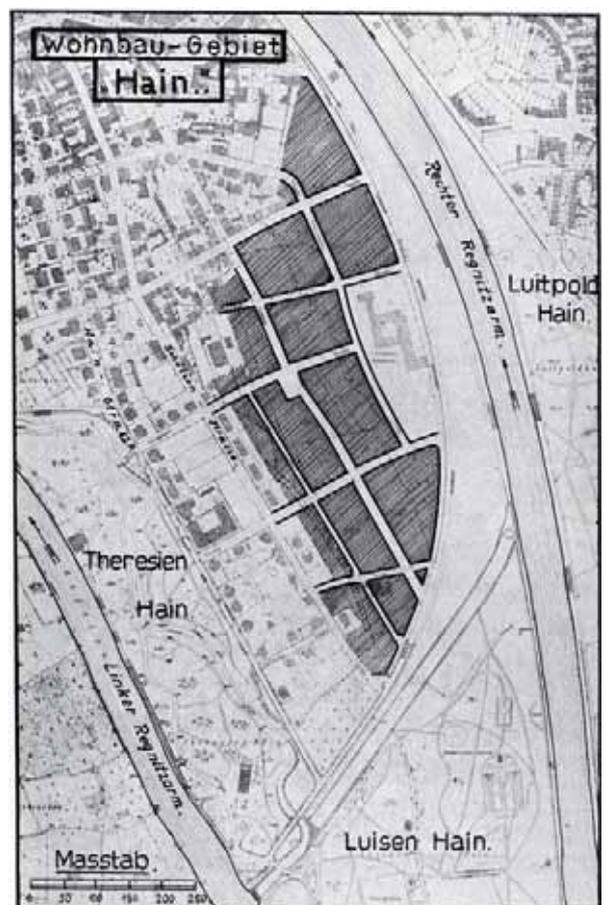


Abb. 22: Skizze der geplanten Straßenführungen im Hain, nur zum Teil realisiert, Stadtbauamt Bamberg, 1928



Abb. 23:
Das Haingebiet mit
Synagoge (unterer
Bildrand), dem neuen
erbischoflichen
Klerikal- und Kna-
benseminar sowie den
rahmenden Straßen-
trassen, Blickrichtung
nach Süden,
um 1930

Am Rand der verbliebenen Freiflächen setzte der Nürnberger Architekt Prof. Ludwig Ruff in den Jahren 1927/28 mit der Errichtung des erzbischöflichen Klerikal- und Knabenseminars am Heinrichsdamm (Abb. 22, 23) eine städtebauliche Landmarke.³⁰ Um Vorschläge für dessen zukünftige städtebauliche Einbindung gebeten, empfahl Ruff eine geschlossene Bauweise an Dientzenhofer-, Balthasar-Neumann- und Sodenstraße zwecks Rahmung des Seminars.³¹ Die Stadtverwaltung warb dagegen für eine Bebauung mit „bürgerlichen Einfamilienhäusern“, da das Gebiet von Parkanlagen umgeben und hervorragend durchgrünt sei. Stadtoberbaurat Ludwig Puchner pries die Tiefe der Baublöcke, die zur Anlage von Gärten ausreichten, und die günstigen Bodenpreise des großenteils in städtischem Besitz befindlichen Areals.³²

In Bezug auf die Straßenführungen entwickelte Puchner das Konzept des Hansen-Planes weiter (Abb. 22). Demnach sollte östlich der Schützenstraße eine parallel verlaufende, schmale Wohnstraße eingeschaltet werden. Wie auf einer um 1930 entstandenen Luftaufnahme deutlich zu erkennen ist, ließ die Stadt einige der geplanten Straßentrassen um fast zwei Meter aufschüt-

ten, um einen Schutz des tiefliegenden Geländes gegen Hochwasser zu gewährleisten (Abb. 23).³³

Aufgrund der Weltwirtschaftskrise, deren Auswirkungen ab 1930 auch in Bamberg spürbar wurden, stagnierte allerdings die Nachfrage nach Einfamilienhaus-Bauplätzen. Stattdessen gingen mehrere Anträge von Privaten und Bauunternehmern ein, im Bereich der Dientzenhoferstraße den Bau günstigerer, zweigeschossiger Reihenhäuser zu ermöglichen. Zunächst holte die Stadt eine Stellungnahme des Berliner Architekten und Städtebauprofessors Dr.-Ing. Hermann Jansen ein, der zu dieser Zeit mit der Überarbeitung und Ergänzung des inzwischen zehn Jahre alten Bamberger Generalbaulinienplanes beschäftigt war. Obwohl sich das Büro Jansen dafür aussprach, das Gelände südlich der zukünftigen Balthasar-Neumann-Straße für „bessere Einfamilienhäuser im Villencharakter“ zu reservieren, entschied sich die Stadt dafür, die geschlossene Bauweise bis zur zukünftigen Schönbornstraße zuzulassen.³⁴

Mitte Juli 1932 legte Jansen den neuen Generalbaulinienplan vor.³⁵ Die Straßenverläufe im Haingebiet waren deutlich modifiziert (Abb. 24): die verlängerte

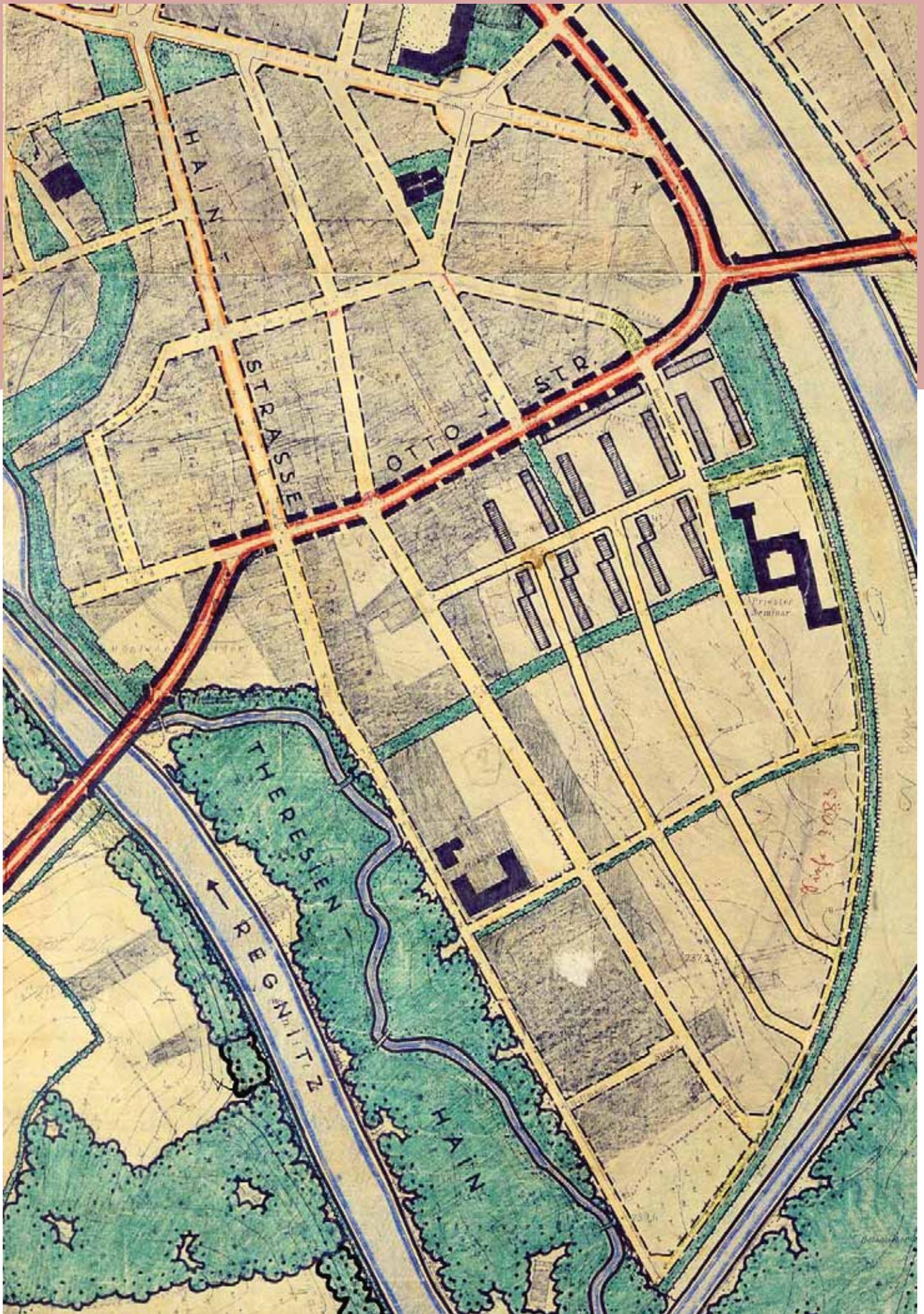


Abb. 24:
Generalbaulinienplan
Bamberg von Hermann
Jansen, Ausschnitt Hain-
gebiet, Juli 1932.
Bestehende Straßen sind
gestrichelt eingetragen,
geplante Straßen sind
durchgezogen

Abb. 25:
Die Reihenhäuser Dientzen-
hoferstraße 12/10 von 1932
mit bauzeitlichen Haustüren
und Befensterung.
First- und Traufhöhen sind
einheitlich, die Farbgebung
weicht von den strengen
Vorgaben ab.
2012



Herzog-Max-Straße mit dem rechteckigen Platz und die westlich davon verlaufende, nur sieben Meter breite Wohnstraße fielen zugunsten der leicht geschwungenen Clavius- und Wetzelstraße weg. Am Heinrichsdamm ordnete Jansen eine breite Grünfläche an, den heutigen Jacobus-von-Hauck-Platz (Abb. 105), um freie Sicht auf die erzbischöflichen Seminarien zu erhalten.

Hinsichtlich der Bebauung berücksichtigte Jansen den städtischen Beschluss, bis zur Schönbornstraße eine geschlossene Reihenhausbauweise zuzulassen. Nicht weiter verfolgt wurden seine Anregungen, die Schönbornstraße und einen Teil der Herzog-Max-Straße zu Grünstreifen umzuwandeln. Auch das Verkehrskonzept, demzufolge der von Würzburg kommende Fernverkehr über eine neue Regnitzbrücke durch die Ottostraße gelenkt werden sollte, blieb unrealisiert.

Um die architektonische Qualität der geplanten Reihenhäuser zu gewährleisten, beschloss der Stadtrat am 14. Juni 1932 Richtlinien für die Bebauung der städtischen Grundstücke an der Dientzenhoferstraße, die eine zweigeschossige Bauweise und einheitliche Gestaltung festschrieben und im folgenden Jahr auf die gesamte Umgebung der erzbischöflichen Seminarien ausgedehnt wurden (siehe Anhang):

- die First- und Trauflinien der Häuser hatten in gleicher Höhe zu verlaufen. Weitere Dachaufbauten mussten den „schönheitlichen Anforderungen“ des Baugebiets entsprechen, und als Dachdeckung waren engobierte Ziegel zu verwenden;
- die architektonische Gestaltung der Vorder- und Rückfassaden, die Materialverwendung, die Dacheindeckung und Farbtonung war vom Stadtrat zu genehmigen;
- als Außenputz war Edelputz zu verwenden,
- jeder Baublock musste in einheitlicher Farbe gehalten sein;
- und der Vorgarten war mit einer höchstens 45 cm

hohen Steinmauer einzufrieden, als Rasenfläche anzulegen und gut zu pflegen.

Nach diesen strengen Vorgaben entstanden bis 1935 an der Dientzenhoferstraße, der Ottostraße und dem heutigen Jacobus-von-Hauck-Platz langgestreckte Reihenhäuserzeilen (Abb. 25).

1934 forderte die Bezirksregierung die Stadt auf, die alten Baulinienpläne nach den Vorgaben des Jansen-Planes zu aktualisieren.³⁶ Sie empfahl, an der äußeren Dientzenhoferstraße nicht Einzelbauten, sondern Häusergruppen von maximal 40 Metern Länge anzuordnen, da diese städtebaulich besser mit den gegenüberliegenden Baumassen der erzbischöflichen Seminarien harmonierten. Im Januar 1936 reichte die Stadtverwaltung in einem ersten Schritt eine Detailbebauungsskizze für das Haingebiet – „die beste Wohnlage unserer Stadt“ – ein (Abb. 26).³⁷ Erneut präsentierte sich das Straßennetz leicht verändert: die schon 1930 festgesetzte, aber erst kurz zuvor bebaute Kichelstraße war eingetragene, die Balthasar-Neumann-Straße wurde nicht mehr bis zum Kaipershof durchgeführt, sondern endete jetzt an der Wetzelstraße, und statt des Heinrichsdamms verlief – als nicht weiter verfolgte Idee – parallel dazu eine zurückgesetzte, parallele Verbindung.

Der Plan verdeutlicht plastisch, wie weit sich die Bebauung allmählich in den Süden des Haingebiets vorschob. Nach Vorstellung der Stadt sollten in den geschlossen bebauten Bereichen nördlich der Schönbornstraße die Lücken bebaut werden. Im Bereich der Dientzenhofer-, Clavius- und Wetzelstraße war die heutige Reihenhausbauweise vorgedacht, und die südlich und östlich gelegenen Blocks waren für Einfamilienhäuser vorgesehen. Der Detailplan wurde am 23. Juni 1936 seitens der Regierung von Ober- und Mittelfranken grundsätzlich gebilligt. Bis zum Ende des Zeitabschnitts entstanden vier Mietwohnhäuser für Heeresoffiziere an der Clavius- und der Dientzenhoferstraße sowie einige Reihenhäuser an der Wetzelstraße (siehe Abb. 99, 100).³⁸

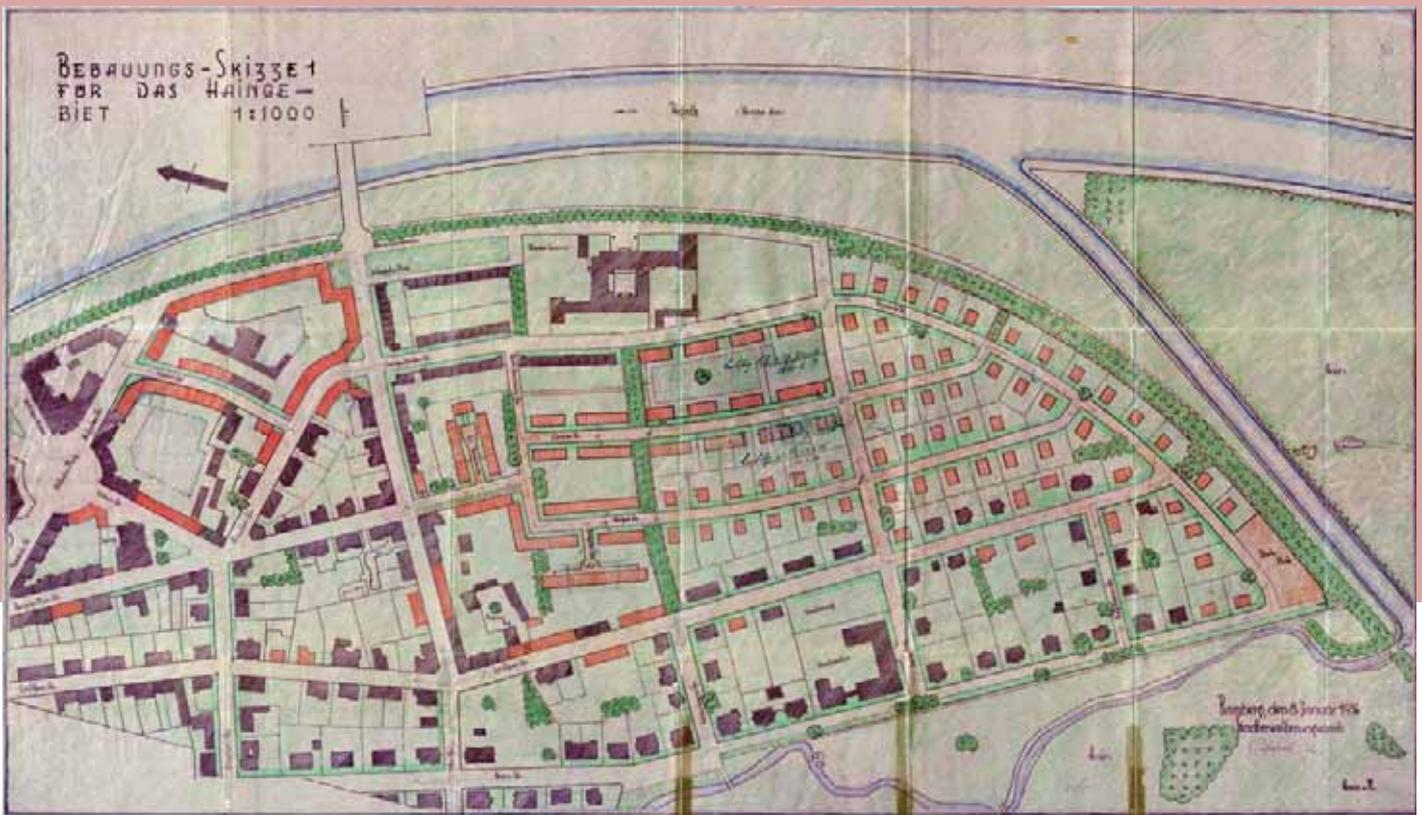


Abb. 26:
Detailbebauungsskizze
des Haingebiets,
1936

Von der unter der Diktatur der Nationalsozialisten betriebenen Enteignung, Vertreibung und Ermordung der Bürger jüdischen Glaubens war das Haingebiet wegen seines hohen Anteils an jüdischen Einwohnern besonders betroffen. Das Zentrum des jüdischen Gemeindelebens, die Synagoge, wurde durch Brandstiftung während des Novemberpogroms 1938 und die nachfolgende Sprengung vollständig zerstört. Nach Beginn des Zweiten Weltkriegs wurde die jüdische Bevölkerung aus ihren Wohnungen ausgewiesen und in sogenannten „Judensammelhäusern“ konzentriert, unter anderem in der Dessauer-Villa Hainstraße 4a, um schließlich deportiert und ermordet zu werden.³⁹

Gegen Ende des Zweiten Weltkriegs richteten drei Luftangriffe der Alliierten beträchtliche Schäden im Haingebiet an.⁴⁰ Laut Schadenkartierung wurden nur wenige Gebäude total zerstört, bei denen es sich außer der Villa Schützenstraße 69 um einige Nebengebäude in der Schützenstraße und der Amalienstraße handelte. Mehrere Häuser in der Augustenstraße, das ehemalige jüdische Gesellschaftshaus Resource in der Hainstraße und verschiedene Villen im Bereich Sodenstraße, Hainstraße und E. T. A. Hoffmann-Straße erlitten schwere Schäden. Eine Vielzahl von Gebäuden wurde leicht beschädigt, besonders entlang der Schützen- und der Schönbornstraße.

1.3.5 Fertigstellung und Nachverdichtung seit 1945

Nach der Besetzung durch die Amerikaner am 14. April 1945 strömten aus den besetzten Gebieten des

Deutschen Reiches innerhalb weniger Monate Tausende von Flüchtlingen in die Stadt. Bis zum Dezember 1945 wuchs die Bevölkerung Bambergers sprunghaft auf 78.979 Einwohner an. Die Wohnungsnot wurde noch dadurch verstärkt, dass die Besatzungsmacht innerhalb der nächsten zwei Jahre 847 Wohnungen für eigene Zwecke beschlagnahmte, darunter etliche Villen und Einfamilienhäuser im Haingebiet, in denen Offiziersunterkünfte und Dienststellen eingerichtet wurden.⁴¹

Die Schaffung von Wohnraum zählte von nun an zu den vordringlichsten Zielen. Unter diesen Vorzeichen entschloss sich die Stadtverwaltung, erhebliche Teile ihres Grundbesitzes im Haingebiet für den Geschosswohnungsbau freizugeben. Die „Gemeinnützige Baugenossenschaft der Heimatvertriebenen und Kriegsgeschädigten für den Stadt- und Landkreis Bamberg eGmbH“, gegründet 1949, realisierte in den Jahren 1949/50 an der Amalienstraße, der Ottostraße und dem Heinrichsdamm mit neun viergeschossigen Häusern in geschlossener Bauweise ihr erstes Projekt. Im Anschluss erwarb sie das ursprünglich für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehene Areal zwischen Heinrichsdamm, Soden- und Claviusstraße, wo sie bis 1953 weitere 15 gestaffelte, drei- bis viergeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtete (Abb. 27, 112-116).⁴²

Auch die Balthasar-Neumann- und die Wetzelstraße wurden für den Mehrgeschosswohnungsbau freigegeben. Die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern, dominierte nur noch in den Blöcken südlich der Sodenstraße, wobei hier allerdings auch mehrere Reihen- und Doppelhäuser entstanden.



Abb. 27:
Genossenschaftliche
Mietwohnhäuser der
frühen 1950er Jahre
am Heinrichsdamm,
nach energetischer
Sanierung durch
Wärmedämmung stark
verändert (vgl. Abb.
112),
2012

Mit dem Ziel, die zunehmende Umnutzung der Wohnhäuser und die Versiegelung der Grünflächen zu bremsen, die bauliche Verdichtung zu kontrollieren und architektonische Auswüchse zu verhindern, erarbeitete die Verwaltung eine „Ortsrechtliche Vorschrift für die Bebauung und Baugestaltung im Haingebiet“, die sogenannte „Hainsatzung“ (siehe Anhang).⁴³ Mit ihrem Inkrafttreten am 21. Februar 1953 erlosch die alte ortspolizeiliche Vorschrift von 1896. Die „Hainsatzung“ wies das gesamte Haingebiet südlich der Ottostraße als reines Wohngebiet mit vornehmlich villenartigem Charakter aus. Handels-, Gewerbe- und Industrieanlagen waren in diesem Gebiet nicht zugelassen. Konkrete Vorschriften zu Kubatur und Geschossigkeit fehlten. Dem Wandel der architektonischen Ideale trug die Vorschrift Rechnung, indem sie – statt der früheren Mansarddächer – jetzt parallel zur Straße ausgerichtete Walmdächer zwischen 35° und 60° Neigung mit einer Eindeckung aus Tonziegeln forderte. Die Gebäudesockel sollten aus Naturstein bestehen, und die Einfriedungen waren als geschnittene Naturhecken mit massiven Torpfeilern auszubilden.

Zwanzig Jahre nach Kriegsende waren die meisten verbliebenen Freiflächen des Untersuchungsgebiets besetzt und die Bebauung weitgehend abgeschlossen (Abb. 28). Als prominenteste Objekte sind das Verwaltungsgebäude der Allgemeinen Ortskrankenkasse (1954/55), errichtet auf dem Platz der zerstörten Synagoge, sowie die Hainschule (1959-61) zu nennen. Die Filialkirche St. Josef, deren Bau auf ihrem heutigen Platz an der Balthasar-Neumann-Straße unter dem nationalsozialistischen Regime bereits 1938 vergeblich angeregt wur-

de, konnte 1968/69 realisiert werden (Abb. 48).⁴⁴ Während sich diese Objekte gut in ihre jeweilige Umgebung einfügten, entstand um 1965 in der Schützenstraße 23/Ottostraße 15 auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei ein siebengeschossiger, von der Baulinie zurückgesetzter Komplex, der die städtebaulichen Rahmen des Quartiers rücksichtslos sprengte und mit dem Hochhaus des Überlandwerks Oberfranken an der Luitpoldstraße und dem Landratsamt an der Promenade zu den größten Bausünden Bambergs zählt (Abb. 77).⁴⁵

Mit der Verknappung verfügbarer Freiflächen nahmen seit der Mitte der 1950er Jahre die Bestrebungen zur Nachverdichtung zu, oftmals einhergehend mit Abbrüchen historischer Bausubstanz. Der empfindlichste Verlust war das opulente Schützenhaus am Schönleinsplatz, einst die Visitenkarte des Haingebiets, das die Sparkasse 1955 durch einen unspektakulären, zumindest aber gut proportionierten Neubau ersetzte. Mit dessen Umbau, der Aufstockung und der Errichtung des benachbarten Parkhauses Schützenstraße gingen Mitte der 1980er Jahre sowohl der städtebauliche Bezug zum Quartier als auch die architektonische Qualität endgültig verloren. Der Eingangsbereich in das alte Villenquartier zeigt sich auch durch die Aufstockung der kriegsbeschädigten ehemaligen Resource-Gesellschaft, Hainstraße 1/3, zu einem überdimensionierten Verwaltungsgebäude beeinträchtigt. Als weiteres Negativbeispiel sei hier der Aus- und Neubau des 1948 gegründeten Altenheims St. Otto genannt, heute Dr.-Robert-Pfleger-Rehabilitations- und Altenpflegezentrum St. Otto, dem 1976 die denkmalgeschützten Villen Hainstraße 24 und 26 zum Opfer fielen.

Abb. 28:
Montierte Katasterpläne
mit eingezeichneter
Grenze des Untersu-
chungsgebiets,
1962-1970



Um 1980 wurde die ausgedehnteste Freifläche im Zentrum des Haingebiets, der parkähnliche Garten der Villa Hainstraße 23, mit viergeschossigen Apartmentblocks und Tiefgaragen bebaut. Unweit davon schloss man 1989 mit der Errichtung der ebenso hohen „Stadtvillen“ Schützenstraße 40b/c eine der letzten Baulücken.⁴⁶ Um dem Bau überdimensionierter, stadtstrukturell unverträglicher Wohnanlagen und der zunehmenden Flächenversiegelung Einhalt zu gebieten, ließ die Stadtverwaltung 1999 eine städtebaulich-denkmalflegerische Studie erarbeiten.⁴⁷ Die Studie analysiert kurz die Geschichte, die städtebaulichen Struk-

turen sowie die Architektur und formuliert als Ziele die Erhaltung der Nutzungsmischung, die Sicherung der Durchgrünung und der privaten Freiflächen sowie die Bewahrung der traditionellen Struktur aus Vorder- und Hinterhäusern.

Dennoch konzentrieren sich die Bestrebungen zur Nachverdichtung nicht nur auf schlichere Objekte, sondern weiterhin auf die Innenbereiche der Baublöcke mit Hof- und Gartenflächen. Die „Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg“ ersetzte 2009 ihre knapp sechzigjährigen Mietwohnhäuser an der

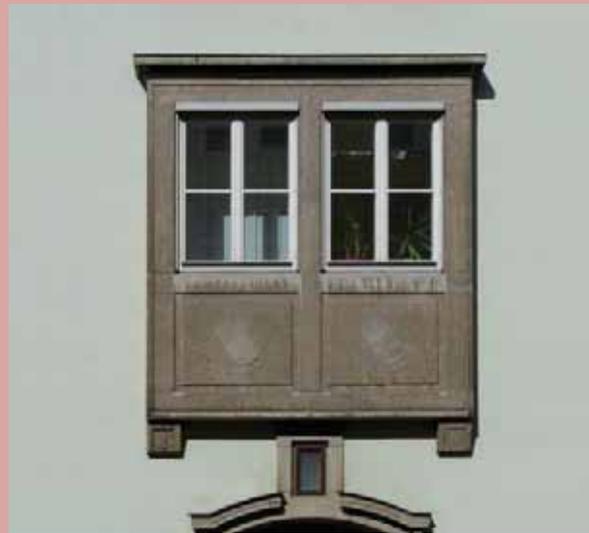


Abb. 29:
Synagogenplatz 1,
ehem. Allgemeine Orts-
krankenkasse, Detail
2012

Amalien- und Ottostraße durch Neubauten. 2010 wurde die als stadtbildprägend und erhaltenswert eingestufte historistische Hofbebauung der Herzog-Max-Straße 34 zugunsten der Errichtung mehrgeschossiger Wohnhäuser und einer Tiefgarage beseitigt. Die negativen Auswirkungen dieser Tendenz auf das Erscheinungsbild und den Charakter des gesamten Viertels verdeutlicht auch der bislang letzte Fall, der 2011 eingetretene Verlust des 142 Jahre alten Gartens der ehemaligen Stauffenbergschen Villa Schützenstraße 20, den der erste Besitzer des Hauses, Oberstleutnant Joseph v. Tannstein, 1870 unter der Auflage der ausschließlichen Gartennutzung von der Stadt erworben hatte.⁴⁸ Immerhin folgte die bauliche Ergänzung hier in wesentlichen Aspekten, wie der Struktur, den Proportionen, der Kubatur und der Dachform, dem historisch vorgegebenen Duktus.

1.3.6 Stadtwachstumskarte und Baulatterskartierung

Die Stadtwachstumskarte (Abb. 30) verdeutlicht die städtebauliche Entwicklung des Haingebiets. Dass diese auch im heutigen Baubestand noch ablesbar ist, zeigt die Baulatterskartierung (Abb. 31, Karte 3), die sich an fünf markanten Phasen der Architektur- und Städtebaugeschichte orientiert. Die durch Volkmar Eidloth 1988 erarbeitete und in die Studie des Stadtplanungsamts über das Haingebiet von 1999 übernommene Baulatterskartierung konnte nicht herangezogen werden, da sie den Bestand in lediglich vier Zeiträume gliedert und nur einen Teil des Untersuchungsgebiets abdeckt.

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 Steinleinshöfleins erscheinen grün. Zwischen 1862 und 1881, dem Jahr der hochwasserbedingten Aufhebung der Baulinien, entstand das markante einheitlich-spätklassizistische, 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) wurde diese Tradition in Gestalt opulenter Villen im südlichen Haingebiet fortgeführt. 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 Rahmung des Priesterseminars gedacht, hielt seit Mitte der 1930er Jahre der Reihenhausbau Einzug.

Ein Großteil des Bauvolumens entstand nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs ab 1945 und wurde hier gelb markiert. 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, oder 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 oben angesprochene, problematische Tendenz, vorgegebene Strukturen zu beseitigen.

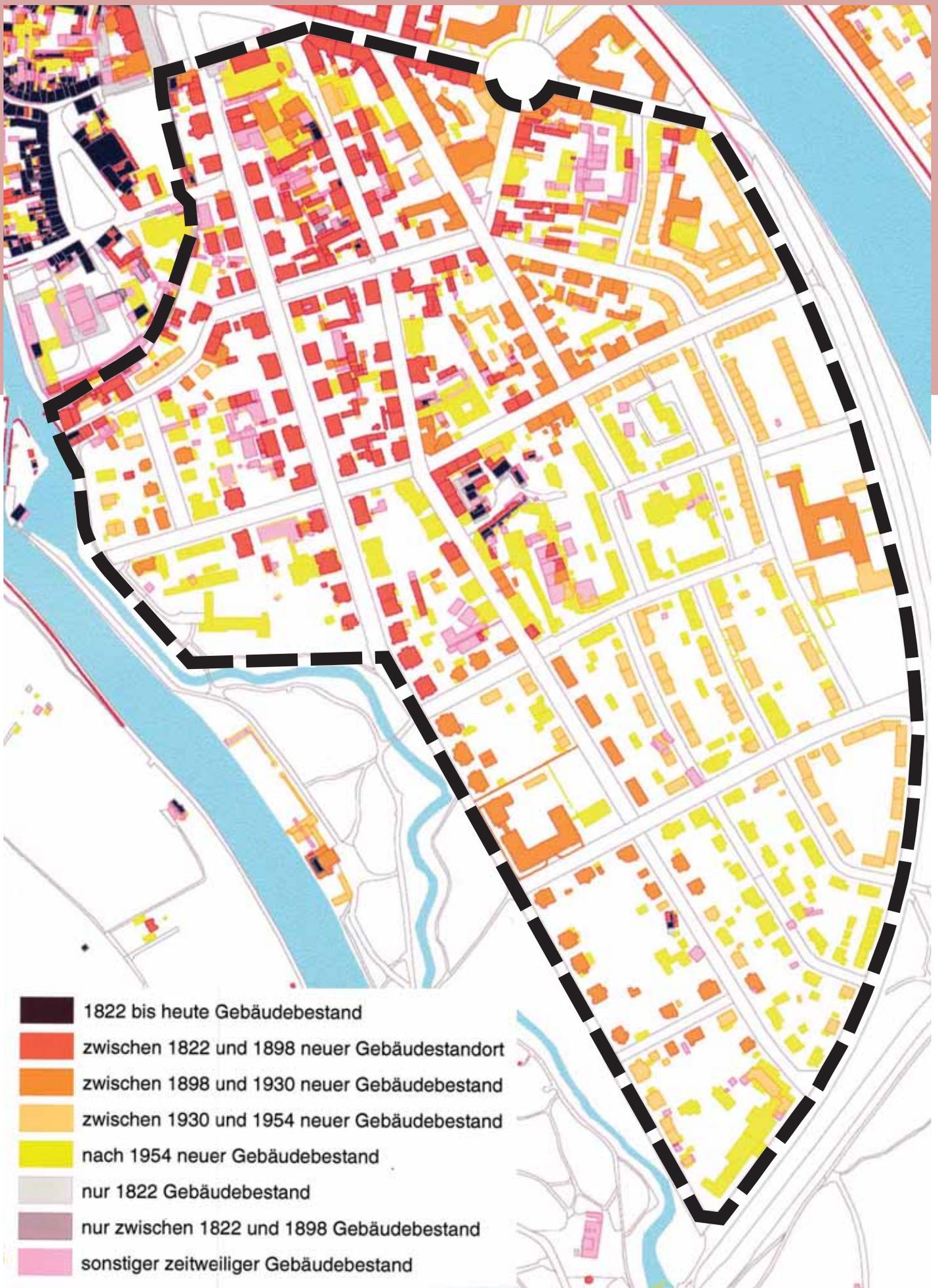


Abb. 30: Stadtwachstumskarte mit Grenze des Untersuchungsgebiets, BLfD, 2010

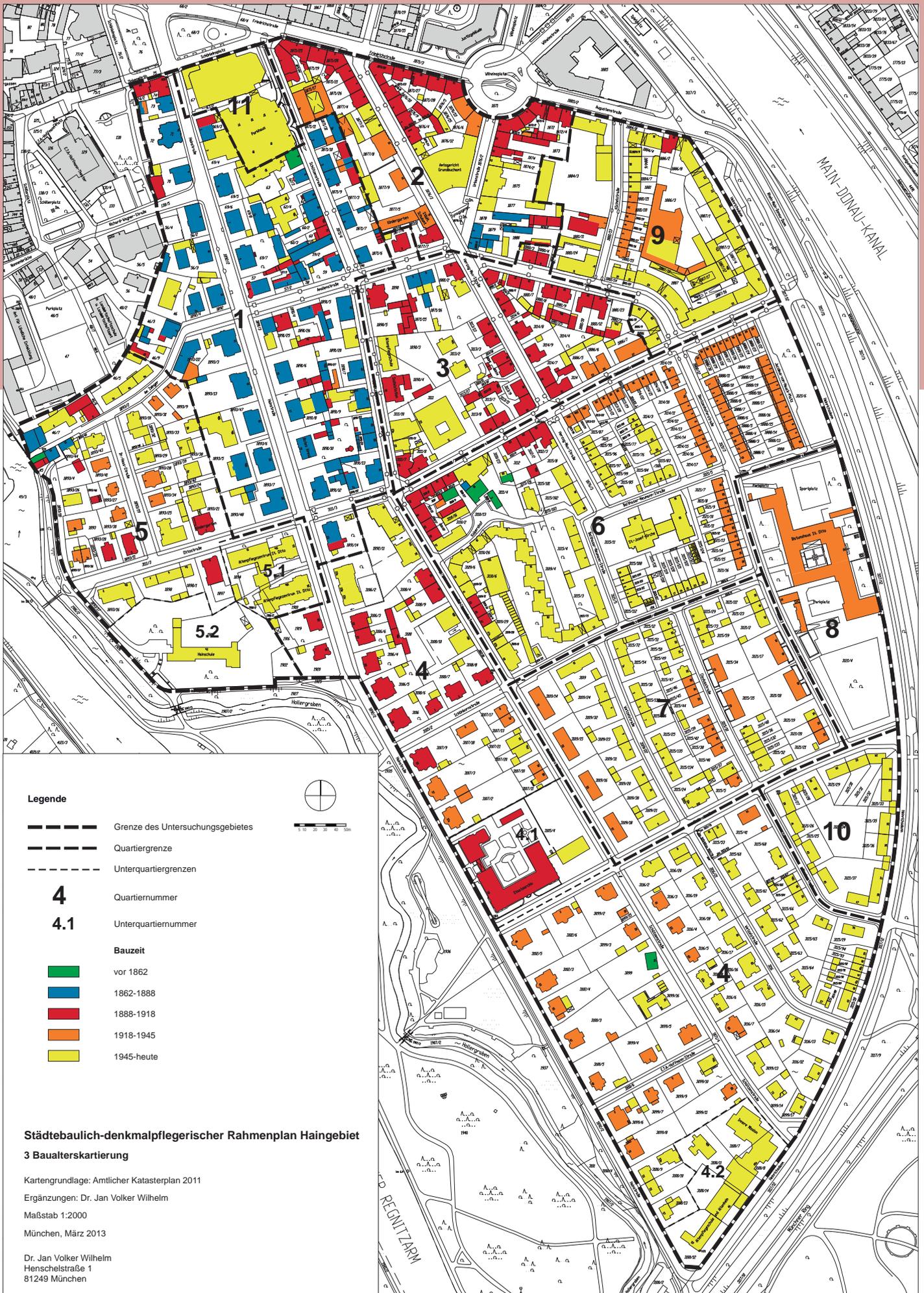


Abb. 31: Baualterskartierung (Karte 3)

Abb. 32:
Unpassender Maßstabs-
sprung innerhalb der
historischen Bebauung:
Hainstraße 1/3 (Bild-
mitte),
2012



1.4 Bauliche Nutzung und Gestaltung

1.4.1 Grad der Überbauung

Für die einzelnen Quartiere des Untersuchungsgebiets (siehe Abb. 57, Karte 9) wurde der Grad der Überbauung der Grundstücke durch Haupt- und Nebengebäude wie Schuppen und Garagen ermittelt. Das Ergebnis ist nicht mit der Grundflächenzahl GRZ gleichzusetzen, weil Zugänge, Zufahrten, befestigte Flächen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitberechnet wurden.

Quartier	Gebäudeflächen in %	Freiflächen in %
1	35	65
2	58	42
3	42	58
4	22	78
5	27	73
6	32	68
7	26	74
8	20	80
9	45	55
10	22	78
11	78	22

Mit 20 % am lockersten bebaut ist Quartier 8, der Komplex der ehemaligen erzbischöflichen Seminarien. In den Quartieren 4 (jüngeres Villengebiet), 10 (Genossenschaftssiedlung), 7 (Wohnhausgruppen), 5 (gemischte Wohnbebauung und öffentliche Bauten), 6 (Wohnhauszeilen) und 1 (älteres Villengebiet) liegt der Überbauungsgrad zwischen 22 und 34 %. Wesentlich

dichter präsentiert sich die Überbauung der innenstadtnahen Quartiere 3 (Doppelwohnhäuser), 9 (geschlossene Wohnbebauung mit Gewerbe) und 2 (dito) mit Werten zwischen 42 und 58 %. Spitzenreiter ist Quartier 11 (Sparkasse mit Parkhaus) mit einem Überbauungsgrad von 78 %.

Die Analyse der Geschossigkeit (Abb. 33, Karte 4) – ohne Berücksichtigung der Dachgeschosse – liefert klare Aussagen: 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 geschlossenen 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 (Abb. 32). Insbesondere der fünfgeschossige Komplex am Kaipershof und der Siebengeschosser Schützenstraße

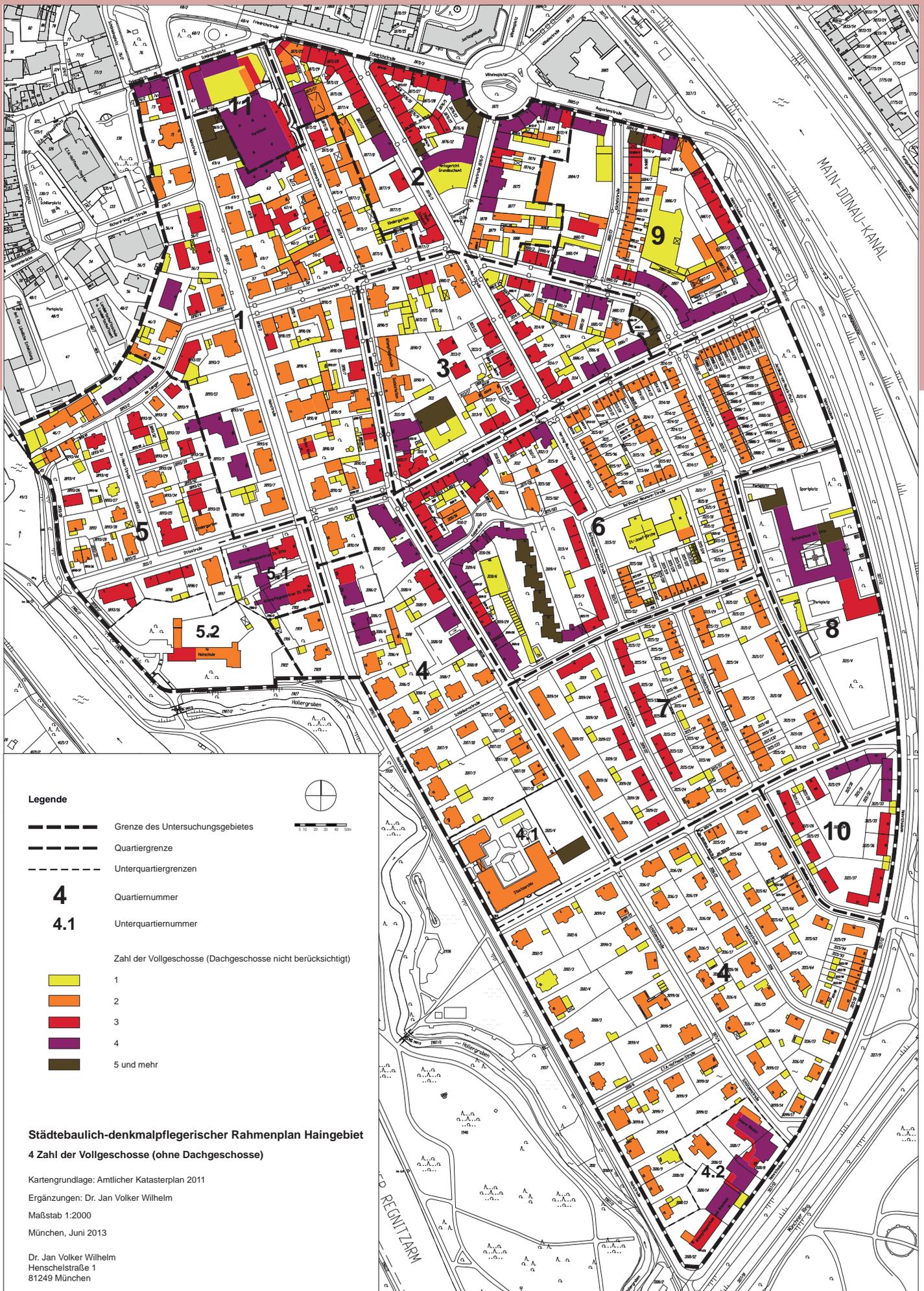


Abb. 33 (Karte 4): Zahl der Vollgeschosse

Abb. 34:
Freiflächen Schützenstraße 11 und 13,
traditionelle Wohn- und
Gewerbstandorte mit
sparsamer Grünaus-
stattung,
2012



ße 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 (Abb. 75), ist äußerst problematisch, weil sie den Zusammenhang der historisch vorgegebenen städtebaulichen Strukturen verunklärt.

1.4.2 Nutzung der öffentlichen und privaten Freiflächen

Die Intensität der Freiflächennutzung (Abb. 35, 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.

In Quartier 4 beschränken sich die Verkehrsflächen zumeist auf seitlich angeordnete Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen, die nur in Einzelfällen eine erhebliche Ausdehnung erreichen, wie beispielsweise auf den Grundstücken E.T.A.-Hoffmann-Straße 3 oder

Schützenstraße 40 b-c. In den Quartieren 10 und 7 erstrecken sich die Stellflächen oft hinter den Häusern. Einen besonderen Kontrast bietet der Block Schützenstraße/Wetzelstraße: während die Häuser Schützenstraße 51-57 keinerlei Verkehrsfläche bieten, erscheinen die Stellflächen der Häuser Wetzelstraße 2-10 überdimensioniert. Das Quartier 6 teilt sich in zwei Bereiche, deren westlicher mit auffallend wenig Verkehrsflächen auskommt, wogegen den östlichen um das Mischgebiet Schützenstraße/Kaipershof ausgedehnte Stellplätze kennzeichnen. In den Wohnquartieren 5 und 3 sind die öffentlichen Einrichtungen und die jüngeren Wohnanlagen mit umfangreichen Stellflächen ausgestattet. Der Baublock Amalien-/Herzog-Max-/Ottostraße hebt sich wegen seines durchgrünteren Innenbereichs positiv ab.

Mit zunehmender Innenstadtnähe wächst die Zahl der Gewerbebetriebe und damit die Dichte der Verkehrsflächen. Die Quartiere 1 und 2 verfügen als traditionelle Wohn- und Gewerbstandorte über bescheidenere Grünausstattungen (Abb. 34). In einzelnen Fällen werden die Freiflächen vollständig für Garagenzufahrten und Kfz-Stellflächen beansprucht, wie die Beispiele Schützenstraße 1, 7 und 12 sowie Herzog-Max-Straße 8-12 demonstrieren. Sonderfälle bilden das Quartier 9 aufgrund der großflächigen Versiegelung seiner Innenblockflächen durch Gewerbebetriebe sowie das Quartier 11, dessen GRZ wegen der dichten Überbauung nahe 1,0 liegen dürfte.



Abb. 35 (Karte 5): Nutzung der Freiflächen

Abb. 36:
Unterschiedliche
Dachformen: links ein
Mansarddach (Schützen-
straße 57), mittig ein
steiles Satteldach (So-
denstraße 5) und rechts
ein flaches Walmdach
(Wetzelstraße 12/10),
2012



1.4.3 Dachformen

Ein wesentlicher Aspekt der baulichen Gestaltung ist die Ausformung der Dächer (Abb. 38, Karte 6). Als Bestandteil der einzigartigen Dachlandschaft Bambergs kommt der Dachlandschaft des Haingebiets besondere Bedeutung zu.

Die ältesten Bauten sind mit steilen Sattel- oder Walmdächern ausgestattet. Zu Beginn der planerischen Erschließung im Jahr 1863 setzte Stadtbaurat Karl Georg Lang als Anhänger der neoklassizistischen Architekturrichtung weitgehend die Verwendung von einheitlichen, flachen Walmdächern mit 25 Grad Neigung durch. Mit zunehmender Popularität der deutschen Renaissance und des Barock setzte sich seit 1883 zunehmend das Mansarddach durch. Viele der im Haingebiet errich-

teten Villen und Miethäuser zeichnen sich durch eine bewegte Dachgestaltung mit Aufbauten, Türmchen, Giebeln und Erkern aus.

Um die Wende zum 20. Jahrhundert trat zusätzlich das Satteldach auf. Nach dem 1. Weltkrieg ging die Tendenz unter dem Einfluss der Heimatschutzbewegung hin zu strengeren, einheitlichen Formen. Viele Baukörper wurden blockartig unter steilen Walmdächern zusammengefasst. Für die Einflüsse des neuen Bauens stehen die Flachdächer der erzbischöflichen Seminarien am Heinrichsdamm. Der Wechsel hin zur Moderne erfolgte kurz nach 1950 und brachte das Walmdach mit reduzierter Neigung, verwendet etwa bei der Genossenschaftssiedlung am Heinrichsdamm, sowie etwa seit 1960 das Flachdach.

Abb. 37:
Pultdach eines Gewerbe-
gebäudes,
Am Zwinger 6,
2012





Abb. 38 (Karte 6): Dachformen

Abb. 39:
Hainstraße 21,
Villa mit charakteris-
tischem, unsaniertem
Nebengebäude aus
den Anfangsjahren des
Haingebiets,
2012



1.5 Denkmalpflegerische Interessen

1.5.1 Die denkmalpflegerischen Interessen im Überblick

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil des 1981 ausgewiesenen Stadtdenkmals und steht als Ensemble unter dem Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Die 1993 festgelegte Grenze des auf die mittelalterliche Stadt konzentrierten Weltkulturerbes verläuft direkt nordöstlich des Untersuchungsgebiets.⁴⁹ Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der das Welterbe umgebenden Pufferzone, deren Ausweitung zur Zeit diskutiert wird.⁵⁰

Die Anzahl der Ensembles, Einzeldenkmäler, historisch bedeutsamen Grünanlagen, stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäude (Abb. 40, Karte 7) spiegelt den außerordentlichen architektonischen Reichtum sowie die städtebauliche Vielfalt des Haingebiets wieder.⁵¹ Besonders dicht ist der Bestand innerhalb der bis 1918 bebauten Bereiche. Die dort befindlichen, geschützten Baugruppen, Häuserfolgen, Grünflächen, Straßen- und Platzräume sind in drei Unterensembles zusammengefasst:

- Das Ensemble E-4-61-000-38 beinhaltet den ältesten Teil des Haingebiets um die Hain-, Amalien-Otto- und Schützenstraße, der durch eine strenge architektonische und städtebauliche Gestaltung geprägt ist. Stadtbaurat Karl Georg Lang realisierte hier ein einzigartiges Ensemble aus Villen mit symmetrisch dahinter angeordneten Gewerbebauten. In ihrer Stockwerkhöhe, Dachform, Deckung und Einfriedung, letztere nach Entwurf des Stadtbauamtes, gleichen sich die stilistisch unterschiedlich ausgeformten Häuser.
- Das Ensemble E-4-61-000-39 prägt die äußere Hain- und Schützenstraße. Die nach 1885 entstan-

denen Objekte heben sich von den Häusern der Frühphase durch ihre abwechslungsreichen, plastisch durchgestalteten Baukörper ab und besitzen in der Regel Mansarddächer.

- Das Ensemble E-4-61-000-40 liegt nur zum Teil im Untersuchungsgebiet und umfasst die nach 1888 realisierte Stadterweiterung mit einer geschlossenen, drei- bis viergeschossigen Mietwohnhausbebauung großstädtischen Charakters an der Südseite des Schönleinsplatzes, der Friedrichstraße, des Wilhelmsplatzes und der Augustenstraße.

Eine weitere Gruppe von Einzeldenkmälern findet sich im Bereich Amalien-, Herzog-Max- und Ottostraße in Gestalt von Villen und Doppelvillen. Ansonsten sind eine ehemalige Mühle am Zwinger, ein Miethaus in der Augustenstraße und der Komplex des heutigen Bistumshaus St. Otto am Heinrichsdamm als Einzeldenkmale ausgewiesen.

Die auf Karte 7 (Abb. 40) in orange eingetragenen stadtbildprägenden 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 stadtbildprägenden Gebäude, deren Kubaturen und Baulinien die überlieferte Stadtratstruktur weitertragen. 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

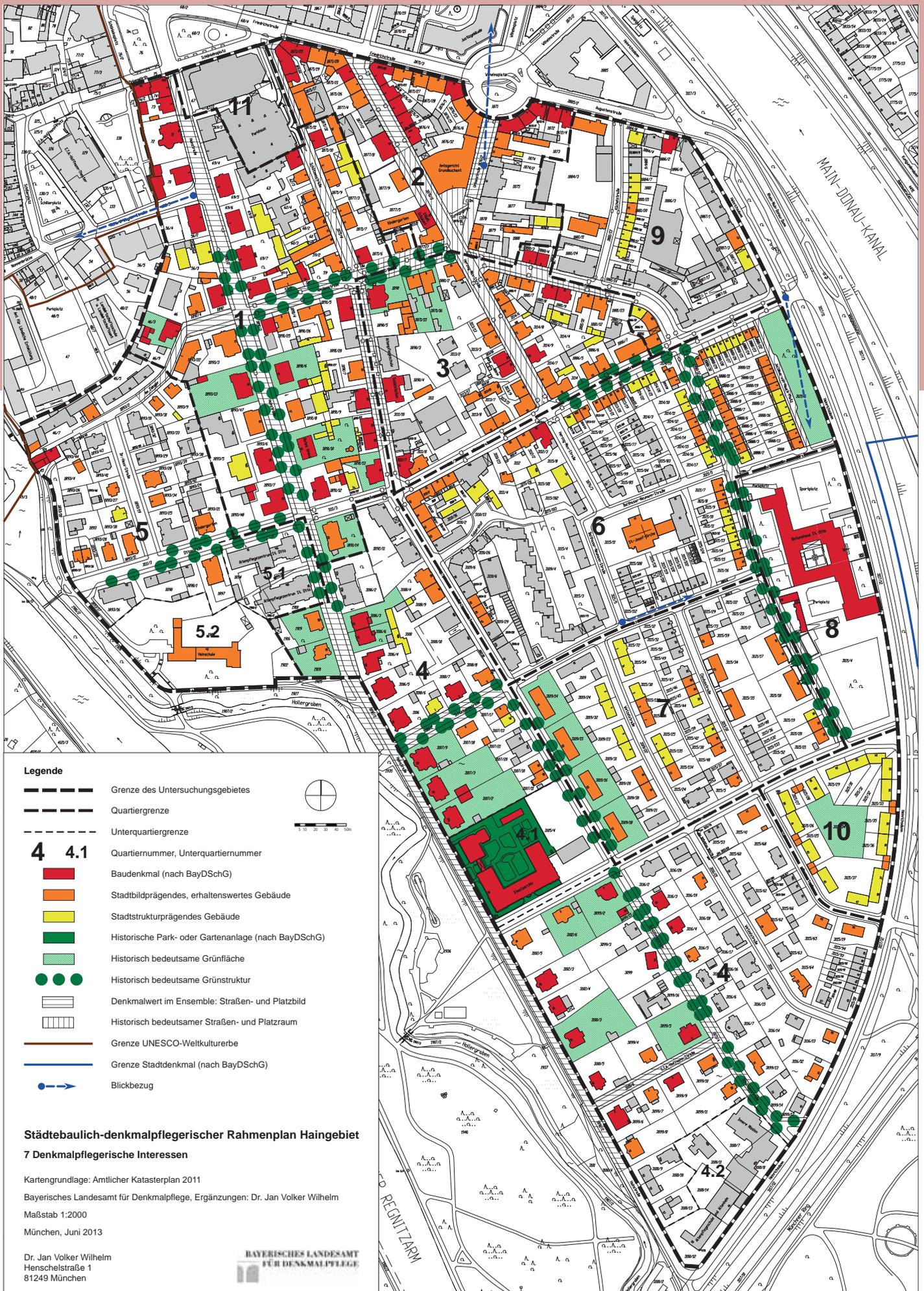


Abb. 40 (Karte 7): Denkmalpflegerische Interessen im Haingebiet

Abb. 41:
Ensemble E-4-61-000-38:
Villen Hainstraße 7 und 9,
2012



des Bistumshauses St. Otto. Der besondere städtebauliche Wert dieser Bereiche liegt im geschlossenen Erscheinungsbild der nach städtischen Vorgaben einheitlich geplanten und gestalteten Reihenhausezeilen. 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.

Die funktionellen Neben- und Hintergebäude in Gestalt von Kutscherhäusern, Bedienstetenhäusern, Ställen und Remisen, aber auch gewerbliche Produktionsstätten waren charakteristisch für das Wohnen der Oberschicht und spielen im Erscheinungsbild des Haingebiets eine besondere Rolle. Mit der Weiterentwicklung der Heiztechnik, der Verbesserung der Nahrungsmittelversorgung, der Ablösung des Pferdes durch das Auto und der Abnahme des Hauspersonals gingen Bedeutung und Zahl der Nebengebäude seit 1918 drastisch zurück. In Kombination mit Wohngebäuden entstanden in der Regel nur noch Garagen. Nur wenige dieser Objekte entlang der vorderen Hainstraße sind als Einzeldenkmale ausgewiesen.

Als historisch bedeutsame Straßen- und Platzräume werden die vordere Schützenstraße, der Synagogenplatz mit Amalien- und Ottostraße sowie die Dientzenhoferstraße gewertet. Historisch bedeutsame Grünflächen prägen das Untersuchungsgebiet vor allem in Gestalt privater Gärten entlang der Hain- und Schützenstraße, des Genossenschaftsgartens im Baublock Sodenstraße/Dientzenhoferstraße/Heinrichsdamm sowie der öffentlichen Grünfläche des Jacobus-von-Hauck-Platzes, die angelegt wurde, um eine Blickbeziehung zum Bistumshaus St. Otto zu garantieren. Die Alleen an der Hain-, Schützen-, Amalien-, Otto-, Schönborn- und Dientzenhoferstraße stellen historisch bedeutsame Grünstrukturen dar. Wichtige Blickbeziehungen richten sich von

der Richard-Wagner-Straße aus in Richtung Schillerplatz, von der Urbanstraße aus in Richtung Landgericht und von der Schönbornstraße sowie dem Heinrichsdamm aus in Richtung des Bistumshauses St. Otto.

1.5.2 Ensembles und Einzeldenkmäler im Untersuchungsgebiet

Nachrichtliche Übernahme aus der Denkmalliste Oberfranken Bamberg (Stadt), Stand 13.07.2010, mit Ergänzungs- und Korrekturvorschlägen

Allgemeine Beschreibung: (...) Nach Norden und Süden hat erst das 19. und 20. Jahrhundert die Inselstadt erweitert; im Norden in bescheidener, flächenmäßig begrenzter Form, im Süden zunächst in lockerer, großbürgerlicher Villenbebauung, dann in Fortführung der Langen Straße mit verdichteten Boulevards und Nebenzentren (Schönleinsplatz - Wilhelmsplatz) von teilweise großstädtischem Anspruch. (...)

E-4-61-000-38 Ensemble. Im Zuge einer 1865 konzipierten Stadterweiterung nach Süden, zwischen Langer Straße und Theresenhain, ließen sich vornehmlich Hopfenhändler entlang der als Hauptachse angelegten Hainstraße nieder. Die offene Bebauung des Abschnitts bis zur Ottostraße mit repräsentativen, zweigeschossigen Villen, überwiegend in nachklassizistischen Formen und gleichfluchtenden Vorgärten, ist in ihrem frühgründerzeitlichen Charakter gut erhalten. Die mehrgeschossigen Hopfenhallen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sind durch Baumbestand weitgehend verdeckt. Diese einheitliche Gestaltung des Quartiers mit nobler Frontbildung zum rechtwinkligen Straßensystem und rückwärtig anschließenden Gewerbeanlagen erstreckt sich im Osten, von Otto- und Amalienstraße begrenzt, bis zur Schützenstraße.

Korrekturen und Ergänzungsvorschläge: Dem Ensemble liegt eine von Stadtbaurat Karl Georg Lang 1862/63 entwickelte Gesamtplanung zugrunde. Die einheitliche Gestaltung der Bauten setzte die Stadt über Grundstücksverkäufe auf privatrechtlichem Wege durch.

E-4-61-000-39 Ensemble. Der südliche Abschnitt der Hainstraße zwischen Nr. 25 und Nr. 51 ist ab Nr. 30 einseitig ausgebautes



Abb. 42:
Ensemble E-4-61-000-40:
Friedrichstraße, Blick
von der Einmündung der
Schützenstraße (links) nach
Südosten,
2012

Teilstück der 1865 angelegten Erweiterungsachse vom Schönleinsplatz nach Süden, gegen Westen begrenzt vom Theresienhain. Die lockere Folge repräsentativer Villen mit gleich fluchtenden Vorgärten dokumentiert in kontinuierlicher Fortschreibung wechselnde Stilphasen der Architekturgeschichte von 1893 bis 1904/05 in Formen der Neurenaissance oder des fränkischen Barock (Hainstraße 25-35); die anschließenden Bauten in reduziert historistischen Formen bis 1921/23 und schließlich Beispiele der neuen Sachlichkeit um 1924. Durch Zweiteilung des Seitentraktes gliedert sich die schloßartige Anlage des Staatsarchivs (Hainstraße 39) in das Villenkonzept ein. Die alte Grundstücksaufteilung in regelmäßige, bis zur parallel verlaufenden Schützenstraße durchgehende Parzellen ist teilweise erhalten, die anspruchsvolle Villenbebauung nur in Einzelbeispielen an den Seitenstraßen und der Schützenstraße fortgesetzt.

Korrekturen und Ergänzungsvorschläge: *Die vom Schönleinsplatz nach Süden führende Erweiterungsachse, die Hainstraße, wurde schon 1863 geplant. Eine Fortführung im Villenstil sicherte der Stadtmagistrat 1896 durch Erlass einer ortspolizeilichen Vorschrift.*

E-4-61-000-40 Ensemble. Das Gebiet südöstlich der Kernstadt – im Westen begrenzt von einer Verlängerungsachse der Langen Straße mit Blickziel auf die Wunderburg, im Osten segmentartig eingeschlossen vom rechten Regnitzarm – ist der fortführende Teil einer 1865 einsetzenden großangelegten Stadterweiterungs- und Verkehrsplanung. Das systematisierte Straßennetz und die Beziehung auf das rechtsseitige Regnitzufer dokumentieren den gründerzeitlichen Lösungsversuch einer städtebaulichen Neustrukturierung. Nach Anlage einer im Gärtner Viertel weit abgelegenen Bahnstation, 1844, und nach dem sprunghaften Bevölkerungszuwachs seit der Mitte des 19. Jh. wurde ein südosttangentialer Ausbau urbaner Wohnviertel vorrangig. Die Lange Straße, wohl schon früh vorgegebene Alternativstraße zur bevorzugten Ost-West-Durchquerung des Siedlungskerns, bildete den Ausgangspunkt einer über Schießhausanlage, Felder und Wiesen bis ans Regnitzufer vorgeschobenen Verlängerungsachse, die schließlich mit dem Turm der Maria-Hilf-Kirche ein äußerstes Blickziel erhielt. Durch Vorschaltung des vielseitig offenen Schönleinsplatzes wurde ein Verteilergelenk geschaffen, das nach Süden, Osten und Nordosten ein mehrarmiges Straßensystem aussendet.

Als die Hochwasserfreilegung 1889 die Weiterführung dieser Stadterweiterung erlaubte, wurden beiderseits der avenueartigen Friedrichstraße im rechten Winkel das Viertel bis zur Regnitz, im spitzen Winkel die parallel zur Hainstraße verlaufende Zone bis zum Theresienhain angelegt. Der kreisrunde, nach Osten trapezförmig sich öffnende Wilhelmsplatz dient als zweites Verteilergelenk mit strahlenförmigen Verbindungsstraßen zum Haingebiet, zur linksseitigen Regnitzuferbebauung und vor allem zur Brückenverbindung mit der Theuerstadt, da die Hauptachse in Richtung Wunderburg ohne Regnitzüberführung am Heinrichsdamm endet. Die Bebauung mit meist dreigeschossigen Mietspalästen in Formen des Historismus und Jugendstils ist westlich der Verlängerungsachse nur ansatzweise in den Seitenstraßen fortgeführt; das östlich gelegene, durch ein Straßenkreuz erschlossene Viertel mit geschlossenen Reihen drei- bis viergeschossigen Traufseithäuser entlang der Luisenstraße und Franz-Ludwig-Straße überwiegend im Stil der Neurenaissance und vereinzelt in reduziert historistischen Formen erscheint bis zum Fluss einheitlich durchgestaltet. Die Prospektbildung zur Regnitz ist bis zur Gegenwart Fragment geblieben und vom Gegenufer streckenweise unbeantwortet. Der neu zu schaffenden Urbanität gemäß erhalten Schönleinsplatz und Wilhelmsplatz repräsentative Monumentalbauten öffentlicher Bestimmung. Der neubarocke Komplex aus Staatsbank und Bamberger Hof von 1894-96 (Lange Straße 48, Schönleinsplatz 2, 4) bildet eindrucksvollen Abschluss des Altstadtrandes, gleichzeitig aber Kontrapost für den exponierten Eckbau in Formen des französischen Barock (Friedrichstraße 2) hinter dem Schönleinsdenkmal; allerdings hat das Schützenhaus einem Bürogebäude weichen müssen, außerdem dient eine störende Baulücke als Parkplatz. Entlang der Friedrichstraße überwiegen die Formen der Neurenaissance und reduzierter Historismus bis zum Jugendstil. Der Wilhelmsplatz ist geprägt durch die mehrflügeligen Anlagen des Justizpalastes in deutschen Renaissanceformen von 1900/03 und der Oberpostdirektion in Formen des heimatlichen Barock von 1904/06 mit ihren städtebaulichen wirksamen Türmen. Die aufgrund ihrer Urbanität bedeutsame, in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung für Bamberg selten so einheitliche Stadterweiterung ist an der Südspitze um den Wilhelmsplatz wegen der fehlenden Fortschreibung durch die Nachkriegsbebauung peripher geblieben.



Korrekturen und Ergänzungsvorschläge: *Der von Stadtbaurat Karl Georg Lang 1864 entworfene Stadterweiterungsplan wurde 1866 genehmigt. Eine Verlängerung der Langen Straße war keineswegs früh vorgegeben, sondern wurde erst in diesem Zusammenhang geplant. Für die Überarbeitung und Erweiterung der Planung um den Wilhelmsplatz zeichnete 1888 Stadtbaurat Johann Lindner verantwortlich, die Platzgestaltung erfolgte nach Entwurf seines Nachfolgers Hans Erlwein.*

- D-4-61-000-11 Amalienstraße 1a** Wohngebäude, zweigeschossiger Massivbau in halboffener Bebauung, verputzt, mit Rundbogenfenstern, flachgeneigtes Walmdach, in nachklassizistischen Formen, 1876. Fl. Nr. 58 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-12 Amalienstraße 7** Mietshaus, viergeschossiger Traufseitbau in halboffener Bebauung, mit Zwerchhaus und Eckerker, untere Geschosse massiv, verputzt, 3. Obergeschoss in Fachwerk, in Formen des historisierenden Heimatstils, 1905; gleichzeitiges Hoftor mit Pforte, Eisen. Fl. Nr. 1880/3 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-13 Amalienstraße 9** Mietshaus, viergeschossiger Traufseitbau in halboffener Bebauung, untere Geschosse massiv, teilverputzt mit natursteinsichtigen Gliederungen und Rahmen, 3. Obergeschoss in Fachwerk, Satteldach mit Schopf, in Formen des historisierenden Heimatstils, 1905. Fl. Nr. 1880/4 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-14 Amalienstraße 16** Mietshaus in halboffener Bebauung, viergeschossiger einseitig abgewalmter Satteldachbau mit breitem Zwerchgiebel, massiv, verputzt, Erdgeschoss und Rahmungen in Sandstein, gegliederter Baukörper in Formen des historisierenden Heimatstils, 1904. Fl. Nr. 1881/8 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-15 Amalienstraße 18** Mietshaus, viergeschossiger Satteldachbau in halboffener Bebauung, reich gegliederte Fassade und breiter Zwerchgiebel in Fachwerk, Erdgeschoss natursteinsichtig, Obergeschoss verputzt, in Formen des historisierenden Heimatstils, 1904. Fl. Nr. 1881/9 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-38 Am Zwinger, Am Zwinger 2, Am Zwinger 2b** Villa, zweigeschossiger zurückgestaffelter spätklassizistischer Kubus, 1873; ehem. Kutscherhaus in Fachwerk mit Flachsatteldach, gusseiserne Einfriedung; auf dem Grundstück Stadtmauermauerreste (siehe Stadtbefestigung). Fl. Nr. 1893/2, 46/3, 46/9 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-40 Am Zwinger 15** Ehem. Mühlgebäude, schlichter zweigeschossiger Satteldachbau, 19. Jh., mit Wasserrad, 19./20. Jh., und Uferbefestigung. Fl. Nr. 45 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-48 Augustenstraße 2** Mietshaus, in Formen der Neurenaissance, 1900. Fl. Nr. 1872/6 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-49 Augustenstraße 18** Viergeschossiges Mietshaus, gegliederter Baukörper in Formen des historisierenden Heimatstils, 1904. Fl. Nr. 1886/2 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-301 Dientzenhoferstraße 21, Heinrichsdamm 32** Priesterseminar Bistumshaus St. Otto, ehem. Klerikalseminar Henricianum und Knabenseminar Ottonianum, um zentralen Innenhof gruppierter mehrflügeliger Monumentalbau, drei bis fünfgeschossig mit Uhrturm, teils in kubischen Formen der Neuen Sachlichkeit mit Flachdächern, teils in Formen der traditionalistischen Moderne mit Walmdächern, verputzter Betonbau, vorm Haupteingang zwei Betonstelen, jeweils mit Heiligenfigur, niedriges Nebengebäude mit Walmdach, 1927/28 von Ludwig Ruff, Erweiterung des Westflügels nach Norden 1960er Jahre; mit Ausstattung. Fl. Nr. 3121/4 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-849 E.T.A.-Hoffmann-Straße 2** Zweigeschossige Villa, mit Walmdach, Vorhalle und Eckrisaliten am Erdgeschoss, 1926 von Albin Strobel. Fl. Nr. 3099/6 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-850 E.T.A.-Hoffmann-Straße 3** Ehemaliges Dienstwohngebäude des Präsidenten der Oberpostdirektion Bamberg, in Form einer zweigeschossigen Villa mit Walmdach, auf der Straßenseite halbrunder Balkon, auf der Gartenseite Terrasse, 1926 von Robert Simm. Fl. Nr. 3099/5 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-851 E.T.A.-Hoffmann-Straße 6** Zweigeschossige Villa, mit Walmdach, hervorgehobenem Eingang, Eckveranda und Balkon, 1925 von Albin Strobel. Fl. Nr. 3099/9 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-1400 Friedrichstraße 2, Schützenstraße 1** Wohn- und Bürohaus, in Ecklage, aufwendiger zweigeschossiger, an den Ecken dreigeschossiger Baublock über hohem Sockel, die abgechrägte Eckfront durch Seitentürme mit Kuppeldächern und gerahmte Risalite mit Doppelarkadenlauben betont, Sandsteinquaderbau mit Mansarddach, dem Style Louis XIII. nachempfunden, 1891/92 nach Plänen von Friedrich Geb, ausgeführt von Georg II. Hofbauer, geringe Überformungen im 20. Jh. Fl. Nr. 1871/24, 1871/25 [Gemarkung Bamberg]



Abb. 44:
Baudenkmal
D-4-61-000-243,
Stadtvilla Hainstraße 15,
2012

- D-4-61-000-232 Hainstraße 2** Stattlicher Mietsblock in reduziert barockisierenden Formen des Jugendstils, viergeschossig, Mansarddach, auf die Ecklage zum Schönleinsplatz bezugnehmend, 1906 von Chrysostomus Martin; auf dem rückwärtigen Grundstück zum Harmoniegarten Stadtmauerreste (siehe Stadtbefestigung). Fl. Nr. 74 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-233 Hainstraße 4** Mietshaus, in neoklassizistischen Formen, dreigeschossig, rustiziertes Erdgeschoss, Walmdach mit Zwerchgiebeln, Hauseingangüberdachung und Balkon in Gusseisen, 1911 von Anton Staller; rückwärtig ehem. Kutscherhaus, schlichter zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, an die alte Stadtmauer (vgl. Stadtbefestigung) zum Harmoniegarten angefügt; gusseisernes Hoftor. Fl. Nr. 73 [Gemarkung Bamberg]
- Korrekturen und Ergänzungsvorschläge:** *Ursprünglich zweigeschossige Villa mit flachem Walmdach, erbaut 1870 durch Maurermeister Hofbauer, 1911 um ein Geschoss aufgestockt durch Architekt Anton Staller*
- D-4-61-000-234 Hainstraße 4a** Aufwendige Stadtvilla, in Anlehnung an Formen des flämischen Barock, zweigeschossig mit Eckturm, seitlich polygonaler Verandavorbau mit Dachterrasse, Risalite mit Zwerchgiebeln, stark plastisch gebildete Fassade mit figürlichen Schmuckelementen sowie Standfigurennischen, Kellerfenster mit gusseisernen Schmuckgittern, um 1883 von Friedrich Geb; gusseiserne Einfriedung mit massiven Torpfeilern; an der westlichen Grundstücksgrenze zum Harmoniegarten Stadtmauerreste 15. Jh. (Stadtbefestigung). Fl. Nr. 71, 72 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-235 Hainstraße 5** Stadtvilla, in spätclassizistischen Formen, breitgelagerter Massivbau mit Mittelrisaliten und flach geneigtem Satteldach, 1868 von Georg II. Hofbauer. Fl. Nr. 69/5 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-236 Hainstraße 6, Richard-Wagner-Straße** Stadtvilla in Ecklage, in cinquecentesken Formen, zweigeschossig mit flachem Walmdach, Treppenaufgang, seitlich der Haustür Nischenfiguren, Eckerker, straßenseitiger Balkon, um 1880; zweigeschossiges Rückgebäude, in Jugendstilformen villenähnlich ausgebaut und mit Eingang zur Richard-Wagner-Straße versehen, 1904 von Johannes Kronfuß; im Rückgebäude Reste der Stadtmauer des 15. Jh.; Einfriedung gußeiserner Lanzettenzaun 1880-1900. Fl. Nr. 138/5, 70 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-237 Hainstraße 7** Stadtvilla, in spätclassizistischen Formen, zweigeschossig, breitgelagert, mit Mittelrisalit, flach geneigtes Walmdach, 1868 von Caspar Dennefeld; gusseiserne Einfriedung. Fl. Nr. 69/6 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-238 Hainstraße 8** Stattliches Wohngebäude, in neoklassizistischen Formen, dreigeschossig mit erdgeschossigem Anbau, flaches Walmbach, um 1874 von Adam II. Grenz. Fl. Nr. 56/2 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-239 Hainstraße 9** Stadtvilla, mit Anklängen an den Maximiliansstil, zweigeschossiger breitgelagerter Kubus mit flachem Walmdach, um 1860/65. Fl. Nr. 69/7 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-240 Hainstraße 11** Stadtvilla in Ecklage, zweigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchgiebeln, Eckturm zu drei Geschossen über quadratischem Grundriss mit abgefasten Ecken, achteckiger Turmaufsatz mit Fachwerkobergeschoss und Laterenhaube, Altan und Balkon mit Maßwerkbrüstung, um 1864 von Caspar Dennefeld, 1901/02 von Gustav Haerberle in Formen der deutschen Renaissance mit Elementen der Burgenarchitektur ausgebaut und erweitert. Fl. Nr. 57 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-241 Hainstraße 12** Stadtvilla, in spätclassizistischen Formen, zweigeschossig, breitgelagerter Kubus mit Kranzgesims und flach geneigtem Walmdach, am flachen vierachsigen Mittelrisalit ionische Seitenpilaster, 1873 von Georg II. Hofbauer. Fl. Nr. 1892 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-242 Hainstraße 13** Stadtvilla in Ecklage, zweigeschossig mit polygonalem Eckturm und Risalit, Walmdach, 1864 Georg II. Hofbauer, 1902 von Chrysostomus Martin in gotisierenden Formen umgebaut. Fl. Nr. 1891/3 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-243 Hainstraße 15** Stadtvilla, Maximiliansstil, breitgelagerter zweigeschossiger Kubus mit Mittelrisalit und flach geneigtem Walmdach, 1879 von Georg II. Hofbauer; zweigeschossiges Kutscherhaus, historistisch mit Schweifgiebel bzw. Halbwaln, um 1900; Einfriedung mit gusseisernem Lanzettenzaun um 1880. Fl. Nr. 1891/3, 1891/6, 1891/8 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-244 Hainstraße 16** Stadtvilla, in italienisierender Neurenaissance, breitgelagerter Kubus, zweigeschossig mit Mezzanin und Mittelrisaliten, Kranzgesims, flach geneigtes Walmdach,

Abb. 45:
Baudenkmal
D-4-61-000-254,
Villa Hainstraße 35,
2012



1872 von Caspar Dennefeld; Kutscherhaus, eingeschossig mit flach geneigtem Walmdach, um 1900; Einfriedung mit gusseisernen Lanzetten, letzte Viertel 19. Jh. Fl. Nr. 1893/13, 1893/33 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-245 Hainstraße 19 Stadtvilla, im Maximiliansstil, breitgelagerter zweigeschossiger Kubus mit dreigeschossigem Mittelpavillon, 1877 von Caspar Dennefeld. Fl. Nr. 1891/10 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-246 Hainstraße 20 Stadtvilla, in italianisierender Neurenaissance, zweigeschossiger, asymmetrisch gegliederter breitgelagerter Bau, 1873 von Georg II. Hofbauer; Einfriedung mit gusseisernen Lanzetten letztes Viertel 19. Jh. Fl. Nr. 1892/2, 1893/6 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-247 Hainstraße 21 Stadtvilla in Ecklage, in nachklassizistischen Formen, zweigeschossig mit leicht vortretenden Risaliten, 1868 von Georg II. Hofbauer für sich selbst; bauzeitliches Kutscherhaus; mit Einfriedung, gusseiserner Lanzettenzaun, letztes Viertel 19. Jh. Fl. Nr. 1891/12, 3111/3 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-248 Hainstraße 22, Ottostraße Stadtvilla in Ecklage in nachklassizistischen Formen, zweigeschossiger Kubus auf Winkelgrundriss mit zur Hainstraße leicht vortretenden Seitenrisaliten, Freitreppengeländer und Konsolen des Hauseingangsvordaches in Gusseisen, um 1870 wohl von Adam II. Grenz; rückwärtiges Kutschergebäude in funktionalem Fachwerk mit flach geneigtem Satteldach, Ende 19. Jh.; Einfriedung, gusseiserne Lanzetten, letztes Viertel 19. Jh. Fl. Nr. 1893/48, 1893/7, 3111/3 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-249 Hainstraße 25, Hainstraße 27 Doppelmietvilla, in Formen des Style Louis XIII, zweigeschossig mit Mansarddach und aufwendig gestalteten Risaliten, 1892/93 von Jakob Maier; gusseiserner Lanzettenzaun mit massiven Pfeilern. Fl. Nr. 1892/2, 3106/3, 3106/6 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-251 Hainstraße 29 Mietvilla, zweigeschossig mit Mansardwalmdach, seitlich vortretendes übergiebeltes Treppenhaus, Eckerker, am Mittelrisalit Balkon mit Eisengeländer, Dekorformen des fränkischen Barock, 1897 von Jakob Maier; mit gusseiserner Einfriedung. Fl. Nr. 3106/4 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-252 Hainstraße 31 Mietvilla, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit seitlich vorspringenden Anbauten, am

Mittelrisalit Balkon mit gusseisernem Gitter, in neubarocken Formen, 1896 von Jakob Maier; mit gusseisener Einfriedung. Fl. Nr. 3106/5 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-253 Hainstraße 33 Villa in Ecklage, zweigeschossig mit Mansardwalmdach, Eckturm mit Zwiebelhaube, Straßenfassaden mit Mittelrisaliten, mit, in Formen des Style Louis XIII, 1896 von Chrysostomus Martin; mit gusseiserner Einfriedung. Fl. Nr. 3106 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-254 Hainstraße 35, Schönbornstraße Villa in Ecklage, zweigeschossig mit gaubenbesetztem Mansarddach, Fassaden mit Eckturm, Risaliten, Balkonen und Loggia, Dekorationsformen des fränkischen Rokoko, Marienrelief, 1903 von Chrysostomus Martin; gusseiserne Einfriedung mit aufwendig gestalteten massiven Pfeilern. Fl. Nr. 1892/2, 3105/2, 3107/9 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-255 Hainstraße 37, Hainstraße 37a Zwei freistehende Villen gleichen Typs, Formen des barockisierenden Jugendstils und die Werkbundideen aufgreifende Art-deco-Bauten, zweigeschossig mit Mansardwalmdach, Mittelrisalit im Erdgeschoss mit vorspringendem Ständerker, im Dachgeschoss mit hinterputtenbesetztem Balkongitter zurückgesetztem welschem Giebel, 1921/23 von E. Harth und N. Glück; bauzeitliches Kutscherhaus, schlichter Bau mit Kniestock und flach geneigtem Satteldach, Veränderungen der 1930er Jahre; gusseiserne Einfriedung. Fl. Nr. 3107/2, 3107/3 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-256 Hainstraße 37a, Hainstraße 39 Staatsarchiv, zweigeschossige, symmetrische Dreiflügelanlage, Quaderbau mit Walmdächern, in Formen des fränkischen Barock, mit Haupteingangsrisalite zur Sodenstraße, von Fritz Fuchsberger, bez. 1902-1905; am Hainstraßenflügel Galerie mit schmiedeeisernem Geländer als Verbindung zum Pavillon; Pavillon auf Winkelgrundriss, Mittelrisalit mit Dreiecksgiebel, Eckquaderungen; im Hof erdgeschossige Remise mit Pilastergliederung; geometrisch gestaltete Gartenanlage; straßenseitig aufwendige Einfriedung und gusseisernes Hoftor. Fl. Nr. 3105/4, 3107/2 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-858 Hainstraße 43 Einfamilienhaus, eingeschossig mit Mansardwalmdach, über halbrund vorgezogenem Ständerker ungedeckter Austritt vor Zwerchhaus mit Dreiecksgiebel, 1921 von Johannes Jehnes. Fl. Nr. 3102/3 [Gemarkung Bamberg]



Abb. 46:
Baudenkmal
D-4-61-000-1171,
Mietwohnhaus Ottostraße 26, erbaut 1906 von
Johannes Kronfuß,
2012

- D-4-61-000-859 Hainstraße 45** Einfamilienhaus, eingeschossig mit Mansardwalmdach, kräftigem dreiachsigem Vorbau, darüber ungedeckter Austritt vor Zwerchhaus mit Dreiecksgiebel, 1921 von Johannes Jehnes. Fl. Nr. 3102/4 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-860 Hainstraße 47** Villa, zweigeschossig mit Mansarddach, zwei kräftige, runde Standerker (ein- und zweigeschossig) mit dazwischengespanntem Balkon, 1921/23 von Albin Strobel. Fl. Nr. 3100/3 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-861 Hainstraße 49** Kleinvilla in Ecklage, mit Mansardwalmdach und Säulenvorhalle, zur E.T.A.-Hoffmann-Straße halbrunder Standerker, darüber ungedeckter Austritt, 1922/23 von August Herbig. Fl. Nr. 3100/5 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-316 Herzog-Max-Straße 1** Mietshaus, zweiflügelig in spitzwinkliger Straßengabelung, dreigeschossiger Massivbau mit Mansarddach und repräsentativem viergeschossigem Eckpavillon, Putzbau mit genutetem Erdgeschoss, neubarock, 1893 von Chrysostomus Martin. Fl. Nr. 1871/22 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-317 Herzog-Max-Straße 2** Mietshaus, traufständiger dreigeschossiger Traufseitbau, massiv, verputzt mit Gliederungen in Sandstein, Erdgeschoss rustiziert, Mansarddach mit Zwerchgiebel, Neurenaissance, 1894 von Jakob Maier. Fl. Nr. 1871/21 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-318 Herzog-Max-Straße 3** Mietshaus, dreigeschossiges traufständiges Mansarddachhaus mit Seitenrisalit, massiv, verputzt mit aufwendigen Sandsteinrahmungen, Jugendstil, 1903 von Martin Hartmann. Fl. Nr. 1876/8 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-319 Herzog-Max-Straße 5** Mietshaus, dreigeschossiger traufständiger Mansarddachbau mit breitem Mittelrisalit, Massivbau, verputzt, Fenster- und Türrahmungen mit reichem Jugendstilschmuck, 1903 von Martin Hartmann. Fl. Nr. 1876/10 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-320 Herzog-Max-Straße 7** Mietshaus, dreigeschossiger traufständiger Mansarddachbau mit breitem Mittelrisalit und doppelgeschossigem Erker, massiv, verputzt, Fenster- und Türrahmungen in Sandstein mit reichem Jugendstilschmuck, 1904 von Martin Hartmann. Fl. Nr. 1876/9 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-321 Herzog-Max-Straße 9** Mietshaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit breitem Mittelrisalit, massiv, verputzt, Jugendstil, 1907 von Anton Staller. Fl. Nr. 1876/4 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-322 Herzog-Max-Straße 12** Verwaltungsgebäude, dreiseitig freistehender Massivbau, verputzt, einseitig abgewalmtes flach geneigtes Satteldach, über hohem Sockel viergeschossig mit abgerundeten Ecken, kräftig gegliedert mit Schmuckreliefs in den Bogenfeldern der kollossalen Blendarkaden in Erd- und 1. Obergeschoss, traditionalistisch, 1925 von Carl Brandt. Fl. Nr. 1877/8 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-323 Herzog-Max-Straße 16** Schulbehörde, Städtisches Schulamt, dreigeschossiger Walmdachbau, reich gegliedert mit Zwerchgauben, Halbrunderker und erdgeschossigem Saalvorbau mit Bauplastik, massiv, verputzt, reduziert historisierende Formen, 1923 von Albin Strobel. Fl. Nr. 1877/5 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-324 Herzog-Max-Straße 29** Mietshaus, dreigeschossiges traufständiges Mansarddachhaus mit Schopf, massiv, verputzt, reich gegliedert mit turmartigem Runderker, Zwerchhaus, Windfang und Standerker, Jugendstil, 1903 von Andreas Eberth; bauzeitliches eisernes Hoftor. Fl. Nr. 3114/9 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-325 Herzog-Max-Straße 36, Herzog-Max-Straße 38** Doppelmietshaus, dreigeschossiger traufständiger Mansarddachbau mit Schopf, reich gegliederte vorgezogene Front mit viergeschossigen und von Mansardwalmdächern abgeschlossenen Seitenrisaliten, massiv, verputzt, teils mit Werksteinrahmungen, Jugendstil, 1904 von Johannes Kronfuß; bauzeitlicher geschwungener schmiedeeiserner Gartenzaun. Fl. Nr. 3113/14, 3113/6 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-1171 Ottostraße 26** Mietshaus, drei- bis viergeschossiger Eckbau, Werksteinfassaden mit Putz- und Stuckdekor, bewegte Dachlandschaft mit Sattel-, Walm- und Halbwalmdach, Eckturm mit Zwiebelhaube, barockisierender Jugendstil, 1906 von Johannes Kronfuß. Fl. Nr. 3112/3 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-1268 Schützenstraße 3** Mietshaus, über hohem Sockel dreigeschossiger Kubus mit Mezzanin, flach geneigtes Walmdach, massiv, verputzt, mit Gliederungen und Rahmungen in Sandstein, historistisch in manieristischer Formensprache, spätes 19. Jh. Fl. Nr. 1871/11 [Gemarkung Bamberg]
- D-4-61-000-1269 Schützenstraße 6** Wohnhaus, ehem. zweigeschossiges, heute dreigeschossiges traufständiges Mansarddachhaus, massiv, verputzt, 1865 in neugotischen Formen errichtet, 1907



von Gustav Haerle um ein Geschoss erhöht. Fl. Nr. 63 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-1270 Schützenstraße 13 Ehem. Forstamt, heute städtisches Bauamt, über steinsichtigem Sockel zweigeschossiger Kubus mit Walmdach, massiv, verputzt, Gliederungen und Rahmungen in Sandstein, in Formen des Maximilianstil dekoriert, um 1870. Fl. Nr. 1871/6 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-1271 Schützenstraße 15 Mietvilla, sog. Villa Maier, reich gegliederter Mansardwalmdachbau in Ecklage mit Risalit und Eckturm, Sandsteinquaderbau mit Putzflächen, in Formen der Neurenaissance, 1888/89 von Jakob Maier, mit gusseiserner Umzäunung um 1890. Fl. Nr. 1890, 1890/5 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-1272 Schützenstraße 20 Wohnhaus in Ecklage, zweigeschossiger Massivbau, verputzt, flach geneigtes Walmdach, die Formen schlicht nachklassizistisch, gusseiserner Balkon, 1865 von Caspar Dennefeld. Fl. Nr. 1891/5 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-1273 Schützenstraße 21 Mietvilla, über Sockel zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Putzflächen im Obergeschoss, Mansarddach, breiter Risalit, Eckturm, Neurenaissance, 1891 von Wilhelm Grenz. Fl. Nr. 1890/4 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-1274 Schützenstraße 24 Stadtvilla, zweigeschossiger Kubus mit flachen Seitenrisaliten und flach geneigtem Walmdach, massiv, verputzt, in nachklassizistischen Formen, 1873 von Wilhelm Grenz. Fl. Nr. 1891/9 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-1275 Schützenstraße 26, Schützenstraße 28 Doppelhaus, breitgelagerter gestaffelter Baukörper, über hohem Sockel zweigeschossig mit Mezzanin und abgewalmtem Dach, dreigeschossiger Mittelpavillon mit von Balustradenkrone gerahmtem Walmdach, massiv, verputzt, Gliederungen und Rahmungen in Sandstein, spätklassizistisch, 1866 von Georg Mössmeringer. Fl. Nr. 1891/23, 1891/24 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-1276 Schützenstraße 27 Mietshaus auf Eckgrundstück, dreigeschossig, Mansardwalmdach, an der zur Straßenecke abgelenkten Fassade Erker und Zwerchhaus, massiv, verputzt, neubarock, 1897-98 von Jakob Maier. Fl. Nr. 3111/7 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-1278 Schützenstraße 30 Villa, dreigeschossiger Eckbau mit Mansardwalmdach, massiv, verputzt, mit flachen Risaliten, am zweiten Obergeschoss Eckerker mit Kegeldach, historistisch

in Formen des Maximilianstils, 1872 von Georg Mössmeringer, 1899 von Jakob Maier vergrößernd umgebaut. Fl. Nr. 1891/13 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-1368 Schützenstraße 50, Sodenstraße 4 Zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach, 1924 von Albin Strobel; Gartenhaus (Schützenstraße 50), zweigeschossiger Massivbau mit geschwungenem Walmdach, barockisierend traditionalistisch mit expressionistischen Sandsteinrahmungen. Fl. Nr. 3099/15, 3099/2 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-1279 Schützenstraße 54 Steinleins Hof, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau, verputzt, vermutlich Erdgeschoss massiv und Obergeschoss in Fachwerk, Südwestteil gegen 1780, 1872/1877 und um 1915 erweitert. Fl. Nr. 3099 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-1364 Schützenstraße 61 Villa, zweigeschossig, massiv verputzt, mit Walmdach und Zwerchhaus, traditionalistisch, 1924 von Fritz Zeiss. Fl. Nr. 3116/3 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-1365 Schützenstraße 63 Einfamilienhaus, zweigeschossiger verputzter Kubus mit Walmdach, Veranda und Balkon, massiv, traditionalistisch, an den Brüstungen der Obergeschossfenster schlichter Dekor, 1925 von Wilhelm Sachs. Fl. Nr. 3116/4 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-710 Urbanstraße 18 Wohnblock, die Ecke zum Wilhelmsplatz mit turmartigem Ausbau betonend, in reduziertem Historismus mit Renaissanceelementen, 1904 von Johannes Kronfuß. Fl. Nr. 1872/5 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-755 Wilhelmsplatz 4 Mietshaus, in reduziertem Historismus, durch Risalite und Erker gegliedert, Renaissanceformen, 1904 von Johannes Kronfuß. Fl. Nr. 1872/2 [Gemarkung Bamberg]

D-4-61-000-792 Zinkenwörth 24 Mietshaus, viergeschossiger historistischer Traufseitbau mit Seitenrisaliten, Satteldach und Schweifgiebeln, 1906 von Chrysostomus Martin, siehe Hainstraße 2. Fl. Nr. 74/2 [Gemarkung Bamberg]



Abb. 48:
Kath. Filialkirche
St. Josef, Balthasar-
Neumann-Straße 14,
2012

1.6 Vorbereitende, verbindliche und informelle Planungen

1.6.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Folgenden werden die besonderen Strukturen bzw. Zielsetzungen des Flächennutzungsplans beschrieben, die innerhalb des Untersuchungsgebietes vorkommen und als Grundlage der Untersuchung dienen (Abb. 51 und 52). Der Flächennutzungsplan wurde durch den Stadtrat im April 1996 beschlossen und erlangte durch öffentliche Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt am 6. Dezember 1996 Rechtswirksamkeit. Bis Dezember 2011 wurden 39 Ergänzungs- und Änderungsverfahren abgeschlossen.⁵²

Wohnbauflächen

Die meisten Flächen des Untersuchungsgebietes sind als reine Wohngebiete ausgewiesen. Die besonderen Wohngebiete, in denen der Erhalt und die Fortentwicklung der Wohnnutzung angestrebt werden, konzentrieren sich im Nordwesten des Untersuchungsgebietes:

- westlich der Hainstraße zwischen Ottostraße und Am Zwinger sowie
- nördlich der Amalienstraße zwischen Hain- und Herzog-Max-Straße.

Gemischte Bauflächen

Die gemischten Bauflächen liegen mit einer Ausnahme ebenfalls im Nordwesten des Untersuchungsgebietes:

- an der Zinkenwörth/Ecke Hainstraße,
- südlich des Schönleinsplatzes zwischen Hain- und Schützenstraße,
- südlich der Friedrichstraße zwischen Schützen- und Herzog-Max-Straße sowie
- südlich der Ottostraße zwischen Schützen- und Herzog-Max-Straße.

Gemeinbedarfsflächen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind folgende Gemeinbedarfsflächen dargestellt:

Bildungswesen:

- Ev. Berufsfachschule für Altenpflege, Hainstraße 59
- Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg e. V., ehem. Altenpflegeschule, Schützenstraße 21
- Deutsches Erwachsenen-Bildungswerk gemeinnützige GmbH, Schützenstraße 5-7
- Deutsche Angestellten-Akademie Bamberg, Schützenstraße 7a
- Hainschule, Ottostraße 2a

Kulturelle Einrichtungen:

- Museen der Stadt Bamberg, Stadtgalerie Bamberg – Villa Dessauer, Hainstraße 4a
- Ehem. Karl-May-Museum, Hainstraße 11
- Staatsarchiv Bamberg, Hainstraße 39

Kirchliche und konfessionelle Einrichtungen:

- Kath. Filialkirche St. Josef mit St. Josef Gemeindezentrum, Balthasar-Neumann-Straße 14-18
- Kath. Bistumshaus St. Otto, Heinrichsdamm 32

Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens:

- Bayerisches Rotes Kreuz, KV Bamberg, Hainstr. 19
- Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg e. V., Sozialstation
- Sozialdienst katholischer Frauen e. V., Agnes-Neuhaus-Heim, Ottostraße 7 und Hainstraße 22

Einrichtungen der Verwaltung und der öffentlichen Sicherheit und Ordnung:

- Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH, Augustenstraße 6
- Stadt Bamberg, Schulverwaltungs- und Sportamt, Herzog-Max-Straße 16
- Ehem. Staatliches Forstamt, Schützenstraße 13
- Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken, Am

Abb. 49:
Kaipershof, Bereich
mit zu verbessernder
Grünausstattung,
2012



Zwinger 4-6

- Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1
- Jugend- und Alteneinrichtungen:*
- Seniorenzentrum Wilhelm Löhe, Diakonie Bamberg-Forchheim, Heinrichsdamm 45a
 - Seniorenbegegnungsstätte, Heinrichsdamm 46
 - Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg e. V., Dr.-Robert-Pfleger-Rehabilitations- und Altenpflegezentrum St. Otto, Ottostraße 10

Kindertagesstätten:

- Diakonie Bamberg-Forchheim, Kindertagesstätte St. Stephan, Herzog-Max-Straße 16
- Kath. Kirchenstiftung St. Martin/St. Josef (Hain), Kindertagesstätte St. Josef, Amalienstraße 10

Verkehrsflächen

Das Parkhaus Zentrum Süd/Schützenstraße, Schützenstraße 2, liegt in einem Mischgebiet.

Grün- und Freiflächen

An der östlichen Grenze des Untersuchungsgebiets ist der Jacobus-von-Hauck-Platz mit Spielplatz als Grünfläche dargestellt. Als eingeschränkt zugängliche Grünfläche ist der Garten des Bistumshauses St. Otto zwischen Heinrichsdamm, Soden- und Dientzenhoferstraße gekennzeichnet.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Entlang der Grenzen des Untersuchungsgebietes ziehen sich mehrere Flächen. Sie dienen dem Immissionsschutz gegen Straßenlärm und ziehen sich entlang des Heinrichsdammes, der Augustenstraße, der Friedrichstraße, des Schönleinsplatzes, der nördlichen Hainstraße sowie der Richard-Wagner-Straße.

Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind folgende Flächen als Bereiche mit zu verbessernder Grünausstattung gekennzeichnet:

- der Baublock zwischen Augustenstraße, Heinrichsdamm, Ottostraße, Amalienstraße und Küchelstraße sowie
- der Baublock zwischen Ottostraße, Herzog-Max-Straße, Balthasar-Neumann-Straße, Schönbornstraße und Schützenstraße.

Schutzwürdige Flächen und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich mehrere Biotope nach Art. 13d des Bayerischen Naturschutzgesetzes (nachrichtliche Übernahme, s. Abb. 31):

Biotop BA-0084 Eiche am Heinrichsdamm

Naturraum: Itz-Baunach-Hügelland

Datum: 11.09.1996

Berechnete Größe: 327,35 m²

Beschreibung: Im Garten des Altenwohnheimes steht am Rande eines Gebäudes eine mindestens 15 m hohe Eiche mittlerer Vitalität. Der Stammdurchmesser beträgt 1 m. Wenig Totholz. Wurzelraum zu 20 % versiegelt und verdichtet.

Artenliste: Quercus robur – Stiel-Eiche

Biotop BA-0159 Einzelbäume, Baumreihe und Baumgruppen in der südlichen Innenstadt

Naturraum: Itz-Baunach-Hügelland

Datum: 12.09.1996

Berechnete Größe: 184,99 m²

Beschreibung: Zwischen Nonnenbrücke, Friedrichstraße und Schönbornstraße findet sich eine Vielzahl von Bäumen, die das Siedlungsbild positiv beeinflussen. Die 15 kartierten Teilflächen stellen dabei nur einen geringen Teil des Grünbestandes dar. Ohne nähere Angaben ist der Zustand der Bäume als gut zu betrachten. Angaben zur Versiegelung hier nur ab 20 %.

TF 01: Spitzahorn-Reihe am Clarissenweg. Die Bäume wachsen auf einem Grünstreifen zwischen Rad- und Fußweg. Stammdurchmesser (SD) 40-60 cm, Wurzelraum (WR) 70-90 % versiegelt. Mitkartiert wurden zwei weitere Bäume in einer kleinen Grünanlage vor der DLE: Ein Spitzahorn (SD 80 cm) und eine Esche (SD 80 cm). Zustand mäßig, WR zu 60 % versiegelt.

TF 02: Zwei Linden am Rande eines Spielplatzes auf dem Schillerplatz. SD 70 cm.



Abb. 50:
Biotop BA-0171 TF 04,
Lindenallee in der Dientzenhoferstraße, Blick
von der Mündung der
Schönbornstraße nach
Süden.
2012

TF 03: Grünanlage „Harmoniegarten“. Etwa 10 Bäume (9 Arten, z.B. Spitzahorn, Rosskastanie, Rotbuche, Platane, Linden) mit SD von 70-100 cm. Weitere Bäume und Sträucher. Relativ intensiv genutzt: viele Wege, Rasen, Beete.

TF 04/05: Drei Robinien an der Herzog-Max-Straße [14]. SD 80 cm.

TF 06/07: Ein Götterbaum (SD 75 cm) und ein Spitzahorn (SD 75 cm) im Garten eines Mehrfamilienhauses am Zwinger [2c].

TF 08: Alter Baum, zum Aufnahmezeitpunkt ohne Blätter [Am Zwinger 3]. Vermutlich handelt es sich um eine kranke Ulme.

TF 09: Gut erhaltenen Platane an der Dr.-Haas-Straße [4/6]. SD über 1 m, WR zu 70 % versiegelt.

TF 10-12: Im Hof des Malteser-Hilfsdienstes [Hainstraße 22] wurden zwei Buchen (SD 70-80 cm) und eine Ulme (SD 80cm) erfaßt. Die Ulme befindet sich in schlechtem Zustand. Wurzelraum nicht versiegelt, jedoch stark verdichtet durch Befahren und Parken.

TF 13: Auf einer Grundstücksgrenze an der Hainstraße [20/22] wurde eine Schwarzkiefer in relativ schlechtem Zustand kartiert. SD 80 cm, WR zu 80 % vers.

TF 14: 3 Platanen im Hof des BRK [Hainstraße 19]. SD 80-90 cm.

TF 15: Im Garten eines Mehrfamilienhauses an der Schützenstraße [34a] wurde eine Roteiche mit SD um 1,1 m kartiert. Bereits saniert, jedoch nur in mäßigem Zustand.

Artenliste:

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Aesculus hippocastanum – Gew. Rosskastanie
- Fagus sylvatica – Rotbuche
- Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche
- Pinus nigra – Schwarzkiefer
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Quercus rubra – Rot-Eiche
- Robinia pseudoacacia – Gewöhnliche Robinie
- Salix alba – Silber-Weide
- Tilia cordata – Winter-Linde
- Tilia platyphyllos – Sommer-Linde
- Ulmus glabra – Berg-Ulme

Biotop BA-0171 Alleen und Baumreihen Bamberg-Süd

Naturraum: Itz-Baunach-Hügelland

Datum: 11.09.1996

Berechnete Größe: 4040,86 m²

Beschreibung: Auf insgesamt 10 Teilflächen wurde eine Vielzahl von Straßenbäumen erfaßt, die das Siedlungsbild im südlichen Inselgebiet und am Kunigundendamm wesentlich mitgestalten. Es handelt sich hier in den meisten Fällen um Linden (verschiedene Arten) und nur wenige Spitzahorn-Bäume. Die angrenzenden Wohngebiete sind meist gut durchgrünt.

TF 01/02 und 05-07: Zwischen Heinrichsdamm und Rhein-Main-Donau-Damm bzw. Münchner Ring verläuft ein Radweg, der von zwei Grünstreifen gesäumt wird. Auf diesem Grünstreifen stehen Bäume, die in den meisten Bereichen ein Kronendach über dem Weg bilden. Nur im mittleren Bereich ist die Allee sehr lückig. Hier sind die Bäume z.T. in sehr schlechtem Zustand und abschnittsweise schon durch Jungpflanzen ersetzt (Teilabschnitte nicht kartiert). Bäume bereits saniert, z.T. mit Höhlen. Meist guter Zustand, kein Totholz. Stammdurchmesser („SD“) meist zwischen 40 und 70 cm.

TF 03: Im Garten des Priesterseminars am Heinrichsdamm wurde eine hohe Platane mit SDm 1 m erfaßt.

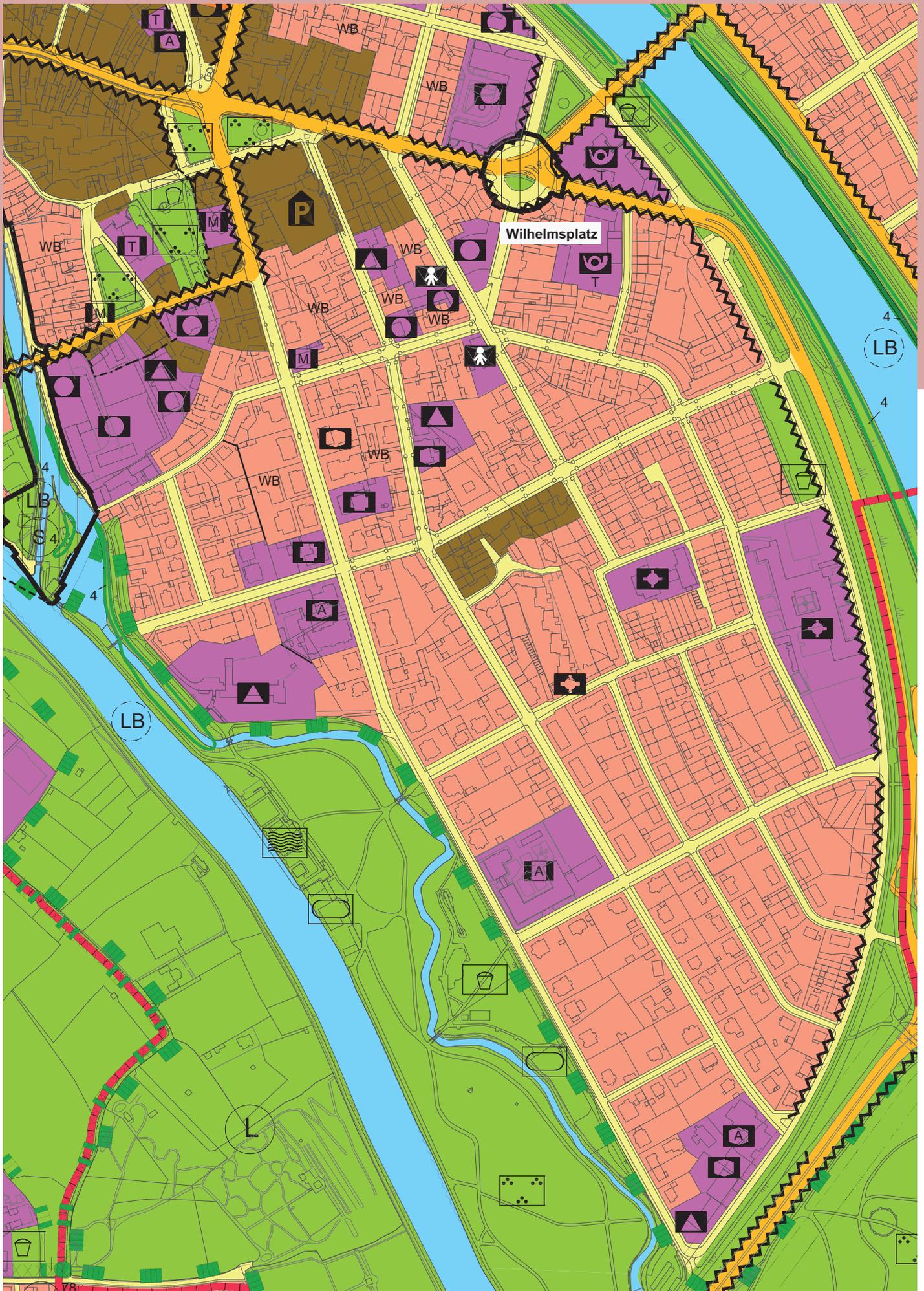
TF 04: Die Bäume in der Dientzenhoferstraße bilden, außer im nördlichen Drittel, eine klassische Allee, d.h. ein mehr oder weniger geschlossenes Kronendach über der Straße. Die Bäume sind relativ gut erhalten und weisen Stammdurchmesser zwischen 40 und 60 cm auf. Versiegelungsgrad 80-90 %. In der näheren Umgebung befinden sich noch viele weitere Straßenbäume, so z.B. vier Kastanienalleen, die jedoch nicht erfaßt wurden.

TF 08-10: Auch in der Allee, entlang des Rad- und Fußweges, am Kunigundendamm mußten schon einzelne Bäume ersetzt werden. Auch die älteren (SD 40-60 cm) befinden sich teilweise in schlechtem Zustand. Die Bäume sind auch hier auf 2 bis 4 Meter breiten Grünstreifen gepflanzt. Im Norden jedoch nur kleine Baumscheiben.

Artenliste: Acer platanoides – Spitz-Ahorn

Tilia cordata – Winter-Linde

Tilia tomentosa – Silber-Linde



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

TEILPLAN ART DER NUTZUNG

Zeichenerklärung

Bauflächen			
	Wohnbaufläche		Sonderbaufläche <small>SO TELEKOM</small> Telekom
	besonderes Wohngebiet		Universität <small>SO KLINIK</small> Klinik
	gemischte Baufläche		Studentenwohnheim <small>SO HAFEN</small> Hafen
	Kerngebiet		Rettungszentrale <small>SO KONZ</small> Konzerthalle
	gewerbliche Baufläche		militärische Anlage <small>SO POST</small> Post
	Gewerbegebiet		Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung <small>SO GEB</small> großflächiger Einzelhandelsbetrieb
	Industriegebiet		
	eingeschränktes Gewerbe- bzw. Industriegebiet		
Gemeinbedarfsflächen			
	Fläche für Gemeinbedarf		kirchliche Einrichtung
	Forschungseinrichtung		Jugendeinrichtung
	Technisches Hilfswerk		Kindergarten
	Justizvollzugsanstalt		Post
	Theater, Veranstaltungssaal		Hallenbad
	Museum		Archiv
	Einrichtung des Gesundheitswesens		Schule
	Sonstige soziale Einrichtung		Schlachthof
			Feuerwehr
			Bibliothek
			Polizei
			Alteneinrichtung
			Verwaltung
			Telekom
			Verkehrsbetrieb
Verkehrsflächen			
	überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße		Flugplatz
	sonstige Verkehrsstraße und -fläche		Parkplatz
	Fußgängerzone		Tiefgarage
	Fläche für Bahnanlagen		Segelfluggelände
	Main-Donau-Kanal		Parkhaus
	Zentraler Omnibusbahnhof		Park und Ride-Platz
Ver- und Entsorgungsflächen			
	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen		Abwasser
	Elektrizität		Abfall
	Gas		Fernwärme
	Wasser		Betriebshof
			Wertstoffhof
Grün- und Freiflächen			
	Grünfläche		Campingplatz
	allgemeine Grünfläche		Gärten
	Parkanlage		Dauerkleingartenanlage
	Spielplatz		Freibad
	Sportplatz		Friedhof
	Fläche für die Landwirtschaft		Kleintierzuchtanlage
	Wald		Festplatz
	Wasserfläche		Biotopausgleichs bzw. -ersatzfläche

Umweltschutz

	Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Nachrichtliche Übernahmen	
	Biotop gem. Art. 13d BayNatSchG
	Naturschutzgebiet
	Naturdenkmal
	Landschaftsbestandteil
	Landschaftsschutzgebiet
	Bannwald
	Wasserschutzgebiet
	Fassungsbereich (W)
	engere Wasserschutzzone (W ₁)
	weitere Wasserschutzzone A (W _{1a})
	weitere Wasserschutzzone B (W _{1b})
	Hochwassergrenze
	Denkmalschutzbereich
	Grenze des Weltkulturerbes
	Gebiet mit Bodendenkmälern
	Sanierungsgebiet
	"Soziale Stadt" Gebiet
	Bauverbotszone nach dem Fernstraßengesetz bzw. Bay. Straßen- und Wegegesetz
	Baubeschränkungszone nach dem Fernstraßengesetz bzw. Bay. Straßen- und Wegegesetz
	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Bauschutzbereich mit Einflugschneise
	Schleusenanlage

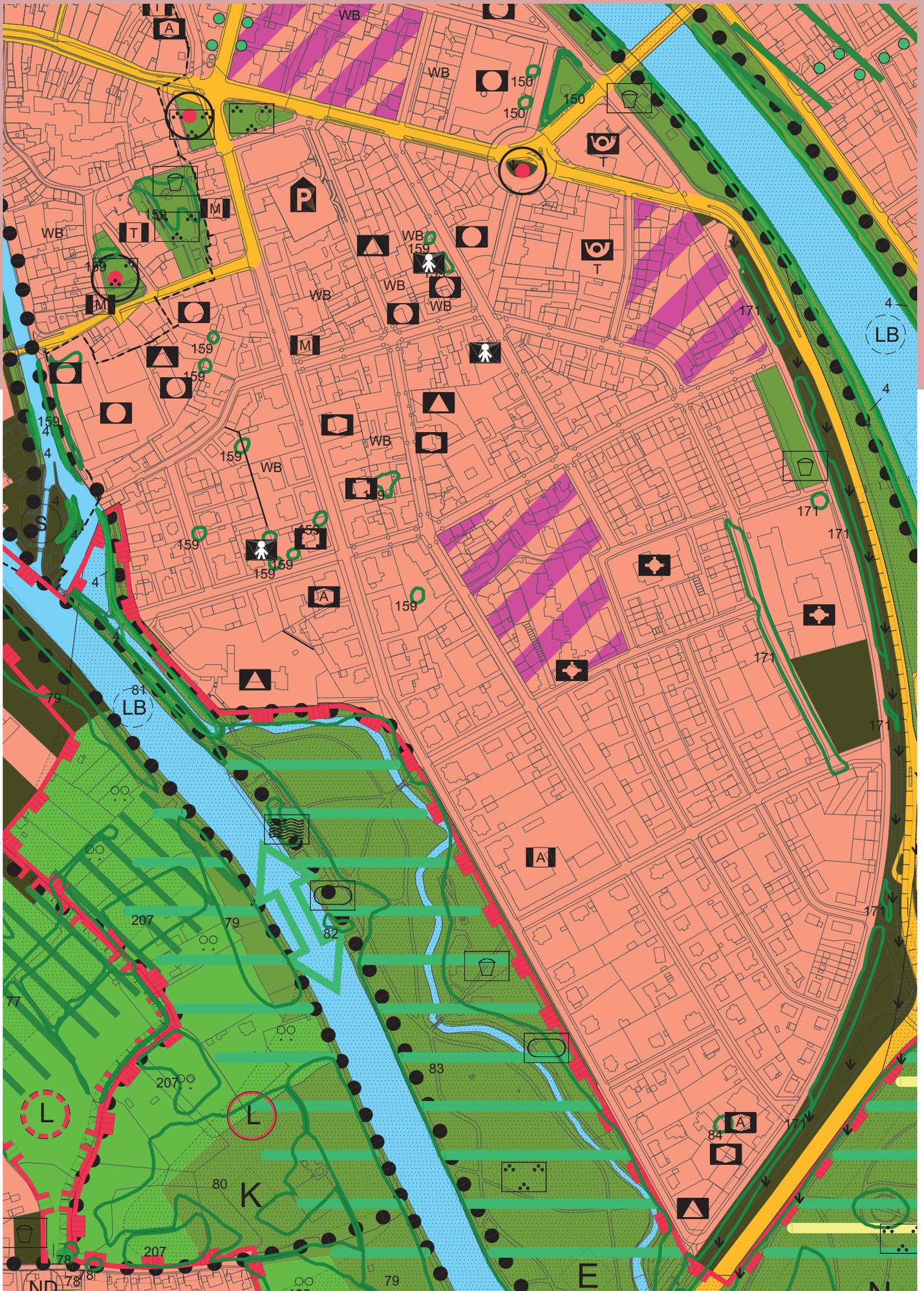
Kennzeichnungen

	Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu beachten sind
	Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

Vermerke

	Naturschutzgebiet (geplant)
	Naturdenkmal (geplant)
	Landschaftsschutzgebiet (geplant)
	Landschaftsbestandteil (geplant)

Abb. 51: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg, Stand September 2012



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

TEILPLAN LANDSCHAFTSPLAN

Zeichenerklärung

Siedlungsbereiche

- Wohnsiedlungsbereich (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, wohnorientierte Sonderbau- und Gemeinbedarfsfläche)
- Gewerbesiedlungsbereich (gewerbliche Baufläche, gewerblich orientierte Sonder- und Gemeinbedarfsfläche, Ver- und Entsorgungsfläche)
- Gemeinbedarfsanrichtung gem. Teilplan "Art der Nutzung", z.B. Kindergarten
- Sondergebiet Bund

Verkehrsflächen

- Bahn
- Hauptverkehrsstraße
- Fußgängerzone
- Platz

Grünflächen

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| Grünfläche | Sportanlage |
| Parkanlage | Friedhof |
| Biotopausgleichs bzw. -ersatzfläche | Dauerkleingärten |
| Trenngrün | Gärten |
| Verkehrsbegleitgrün / Schutzgrün | Festplatz |
| eingeschränkt zugängliche Grünfläche | Campingplatz |
| Spielplatz | Streuobstwiese |

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

- Fläche für Erwerbsgartenbau
- Beregnungsfläche für den Erwerbsgartenbau
- Ackerbaufläche
- Dauergrünland
- Flurbereinigungsgebiet
- Wald

Wasserflächen

- Fluß
- Bach
- Stillgewässer

Landschaftliche Gliederungselemente

- | | |
|---|--------------------------------------|
| landschaftliches Vorbehaltsgebiet gem. Regionalplan | Flächen mit besonderer Bedeutung für |
| Regionaler Grünzug | Bodenschutz |
| Grünzug | Orts- und Landschaftsbild |
| Grünverbindung | Naturhaushalt |
| Mosaiklandschaft | Klima |
| parkartiger Grünbestand | Freizeit und Erholung |
| optimale Blickzone auf die Altstadt | |

Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen

- Bereich mit zu erhaltender Grünausstattung
- Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung
- Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung
- Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan
- Rekultivierungsmaßnahmen
- Vorbehaltsfläche für den Biotopausgleich bzw. -ersatz
- Hauptwegebeziehung
- Gehölzpflanzung
- Trenngrünerhaltung
- Eingrünungsmaßnahmen

Schutzwürdige Flächen und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt

- | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke |
|---|-----------------------------------|
| Biotop gem. Art.13d BayNatSchG | Naturschutzgebiet (geplant) |
| Naturschutzgebiet | Naturdenkmal (geplant) |
| Naturdenkmal | Landschaftsschutzgebiet (geplant) |
| Landschaftsschutzgebiet | Landschaftsbestandteil (geplant) |
| Landschaftsbestandteil | Bannwald |
| sonstige Biotope nach Stadtbiotopkartierung | |
| Stadtdenkmalsbereich | |
| Überschwemmungsgebiet | |
| Wasserschutzgebiet | |
| Fassungsbereich (W) | |
| engere Wasserschutzzone (W) | |
| weitere Wasserschutzzone A (W) | |
| weitere Wasserschutzzone B (W) | |

Abb. 52: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Bamberg, Stand September 2012

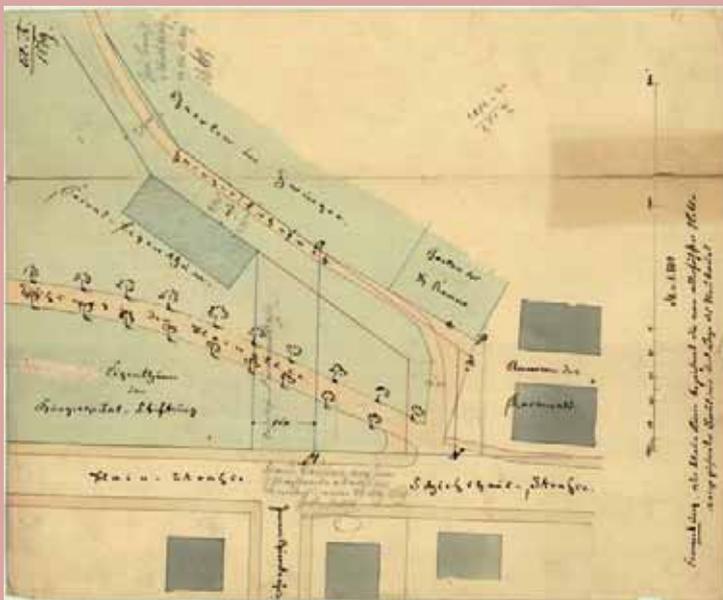


Abb. 53:
Baulinienplan 55 B Am Zwinger, rechtskräftig am 29.04.1869, einer der frühesten Bamberger Baulinienpläne. Nach Westen (oben) ausgerichtet. Unten die ersten Häuser an der Hainstraße Nr. 9, 11 und 13, rechts in Bildmitte das Anwesen des Hopfenhändlers Rosenwald Nr. 12. Oberhalb der Hainstraße zieht sich noch die gebogene Hainallee entlang. Der in Rot eingetragene geplante Verlauf der Straße Am Zwinger wurde seitens der Regierung blau korrigiert, so dass ihre Mündung der der Amalienstraße (hier: „Innere Querstraße“) gegenüberlag.

1.6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die 1862 einsetzende Bebauung des Haingebietes fußte von Beginn an auf städtischen Planungen. Dennoch existieren für Teile des Haingebiets weder gültige Baulinien- noch Bebauungspläne. Dieser scheinbare Gegensatz erklärt sich zum einen daraus, dass Stadtbaurat Karl Georg Lang seine Planung für die Straßenführungen und die Grundstücksaufteilungen – die „Gründungsurkunde“ des Haingebiets – schon 1863 vorlegte, also ein Jahr vor Inkrafttreten der „Allgemeinen Bauordnung für das rechtsrheinische Bayern“, welche das Verfahren der Baulinienfestsetzung amtlich regelte. Sowohl der Stadtmagistrat als auch die Regierung von Oberfranken genehmigten zwar die Aufteilung des zukünftigen Baulandes und damit auch die Führung der Straßen, aber der zugrundeliegende, in der Registratur als Bestandteil des Aktes aufbewahrte Plan geriet in Vergessenheit.

Kurz darauf erstellte Stadtbaurat Lang nach den Vorgaben der neuen Bauordnung eine umfassendere Planung, den ersten Stadterweiterungsplan des Jahres 1864, einem Baulinienplan, den die Regierung von Oberfranken am 23. Februar 1866 genehmigte. Leider ist dieser Plan verschollen: eine Aktennotiz belegt, dass die Verwaltung schon 1912 anlässlich einer Auseinandersetzung um Grundstücksabtretungen in der Urbanstraße vergeblich danach suchte (siehe Abschnitt 1.3.2, S. 16). Verschiedene Erwähnungen des Stadterweiterungsplans lassen darauf schließen, dass er den gesamten Südosten der Stadt zwischen der Promenade, der heutigen Luitpoldbrücke, dem Kleinen Exerzierplatz und der Hainstraße umfasste. Die damals genehmigten Baulinien wurden 1881 zur Abwendung der Hochwassergefahr seitens der Regierung nur zum Teil außer Kraft gesetzt, und zwar für die noch unbebauten Straßenabschnitte. Inwiefern einzelne Baulinien an Hain-, Schützen-, Amalien- und Ottostraße noch gültig sind, kann erst beurteilt werden, wenn der Stadterweiterungsplan doch noch gefunden werden sollte.

Die ältesten noch gültigen Baulinien des Untersuchungsgebiets sind somit die der Richard- Wagner-Straße von 1868 und Am Zwinger von 1869 (Abb. 53), beide aus Anlass von Einzelbauvorhaben festgesetzt. Nach Aufhebung des Bauverbots im Jahr 1889 dehnte Stadtbaurat Johann Lindner die städtischen Planungen in drei Schritten auf das gesamte Haingebiet innerhalb des Gürteldammes aus. Zunächst überarbeitete er den alten Stadterweiterungsplan, indem er ihn um den Wilhelmsplatz und die Straßenverbindung zur heutigen Marienbrücke ergänzte. Der 1889 festgesetzte Baulinienplan 68 A deckte den Bereich um den Wilhelmsplatz bis zur Ottostraße ab. 1890 überzog Lindner das gesamte südlich anschließende Gebiet bis zum Damm mit einem Netz aus sich rechtwinklig kreuzenden Straßen, dem Baulinienplan 52 A. In Ergänzung schrieb eine ortspolizeiliche Vorschrift westlich der Schützenstraße die Villenbauweise vor. Das Gelände westlich der Hainstraße bis zum Hollergraben erschloss Lindner schließlich 1897 mit Baulinienplan 85 A (Abb. 84).

Diese drei Baulinienpläne liegen der städtebaulichen Gestaltung des Haingebiets zugrunde. In den folgenden Jahrzehnten wurden sie wiederholt modifiziert, da sich Rahmenbedingungen und Zielsetzungen änderten. Die durchgreifendste Änderung dokumentiert der Baulinienplan 52 B, mit der Stadtbaurat Wilhelm Schmitz 1909 das geometrisierende Straßenraster der noch unbebauten Gelände südlich der Ottostraße und östlich der Schützenstraße soweit wie möglich aufweichte und durch geschwungene Straßenverläufe ablöste, die dem Ideal des malerischen Städtebaus entsprachen. Mit fortschreitender Bebauung des Haingebiets regelten die Baulinienpläne und seit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1960 die Bebauungspläne die Überbauung kleinerer Areale bis hinab zu Einzelgrundstücken. Der bislang letzte Bebauungsplan 128/II wurde 1994 rechtskräftig. Bei allen handelt es sich um einfache Bebauungspläne ohne Grünordnung. Eine Übersicht gibt Karte 8 (Abb. 54).

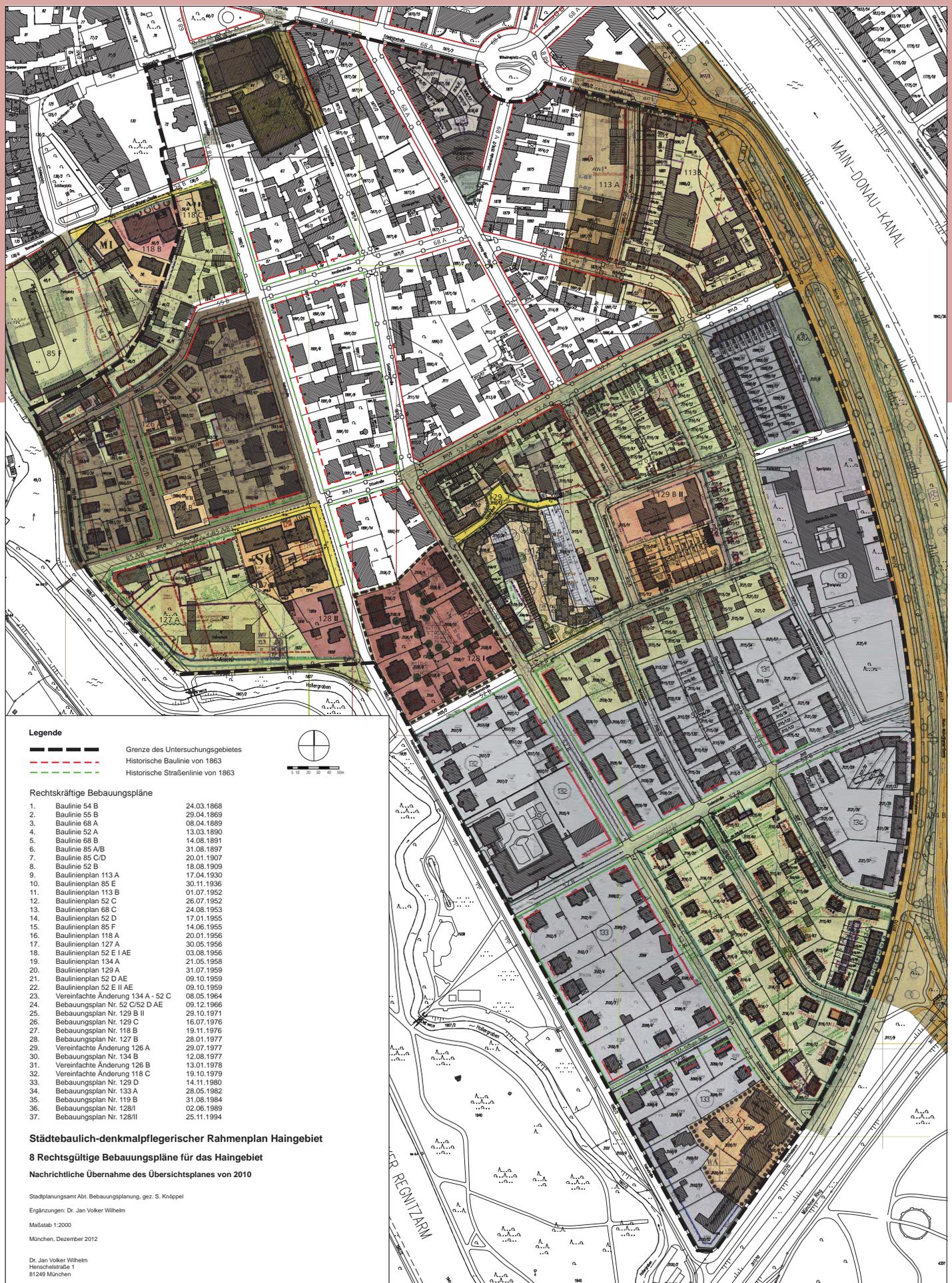
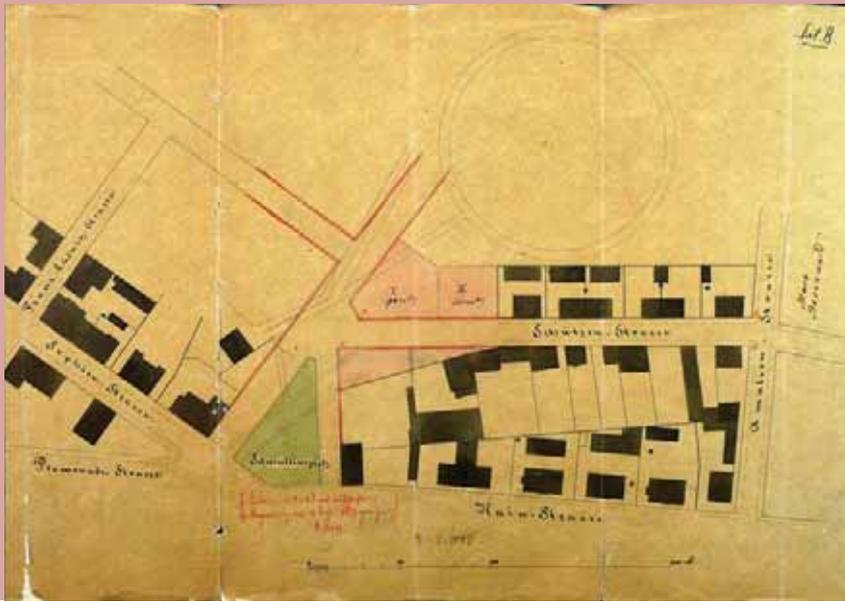


Abb. 54: Rechtskräftige Bebauungspläne im Haingebiet (Karte 8)

Abb. 55:
Baulinienplan 51 A
Schützenstraße, genehmigt am 19.12.1879, aufgehoben durch die Bezirksregierung am 26.03.1881 aufgrund der Hochwassergefahr, als Beispiel für einen nicht mehr rechtskräftigen Baulinienplan.
Die aufgehobenen Baulinien der Schützenstraße wurden mit Baulinienplan 68 A Wilhelmsplatz von 1889 erneut festgesetzt.



Nr.	Planung	Rechtskraft	Gebiet, Zweck
1	Baulinienplan 54 B	24.03.1868	Richard-Wagner-Straße Festsetzung der Straßen- und Baulinien
2	Baulinienplan 55 B	29.04.1869	Am Zwinger Festsetzung der Straßen- und Baulinien
3	Baulinienplan 68 A	08.04.1889	Friedrichstraße, Augustenstraße, Schützenstraße, Herzog-Max-Straße, Urbanstraße, Amalienstraße Festsetzung der Straßen- und Baulinien im Gebiet um den Wilhelmsplatz, Leitbild des geometrisierenden Städtebaus
4	Baulinienplan 52 A	13.03.1890	Schützenstraße, Ottostraße, Herzog-Max-Straße Festsetzung der Straßen- und Baulinien für das gesamte südliche Haingebiet, Leitbild des geometrisierenden Städtebaus
5	Baulinienplan 68 B	14.08.1891	Wilhelmsplatz Vergrößerung des Durchmessers von 60 auf 70 m
6	Baulinienplan 85 A/B	31.08.1897	Westliche Ottostraße, Dr.-Haas-Straße, Am Hollergraben Festsetzung der Straßen- und Baulinien
7	Baulinienplan 85 C/D	20.01.1907	Dr.-Haas-Straße Leichte Verschwenkung, Schaffung einer Vorgartenzone von 5 Metern Tiefe
8	Baulinienplan 52 B	18.08.1909	Südliche Schützenstraße, Schönbornstraße, Sodenstraße Änderung der Straßen- und Baulinien für das gesamte südliche Haingebiet, Leitbild des malerischen Städtebaus
9	Baulinienplan 113 A	17.04.1930	Küchelstraße Festsetzung der Straßen- und Baulinien
10	Baulinienplan 85 E	30.11.1936	Hainstraße, Am Zwinger, Dr.-Haas-Straße, Ottostraße Aufhebung der Baulinien Dr.-Haas-Straße und Am Hollergraben, Festsetzung der Baufenster für eine zweigeschossige Einzelhaus-Wohnbebauung
11	Baulinienplan 113 B	01.07.1952	Küchelstraße, Heinrichsdamm, Ottostraße, Amalienstraße Festsetzung der Baufenster für eine mehrgeschossige, geschlossene Blockrandbebauung mit Wohnhäusern und für gewerblich genutzte Innenbebauung
12	Baulinienplan 52 C	26.07.1952	Ottostraße, Dientzenhoferstraße, Herzog-Max-Straße, Balthasar-Neumann-Straße, Schützenstraße, Claviusstraße, Wetzelstraße, Heinrichsdamm Festsetzung der Baufenster für eine zwei- bis dreigeschossige Einzel- und Reihenhauses-Wohnbebauung
13	Baulinienplan 68 C	24.08.1953	Friedrichstraße, Urbanstraße, Herzog-Max-Straße Neubau der Allgemeinen Ortskrankenkasse (AOK)
14	Baulinienplan 52 D	17.01.1955	Nördliche Balthasar-Neumann-Straße Festsetzung der Baufenster für eine zweigeschossige Reihenhauses-Wohnbebauung
15	Baulinienplan 85 F	14.06.1955	Nonnenbrücke, Hainstraße, Am Zwinger, Clarissenstieg Aufhebung der Baulinien Am Zwinger - Schillerplatz, Festsetzung der westlichen Bau- und Straßenlinie der vorderen Hainstraße, Festsetzung der Baufenster für Wohnhausneubauten Am Zwinger 4a-c und Dr.-Haas-Straße 2b, Vergrößerung der Baufenster Dr.-Haas-Straße 1, 2, 2a, 8 und Am Zwinger 9, Festsetzung der Baufenster Am Zwinger 6/8
16	Baulinienplan 118 A	20.01.1956	Nonnenbrücke (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
17	Baulinienplan 127 A	30.05.1956	Ottostraße, Am Hollergraben Neubau der Hainschule



Abb. 56:
Bebauungsmodell des Hochbauamts vom Januar 1928 für die geplante Küchelstraße, deren Verlauf mit Baulinienplan 113 A am 17.04.1930 festgesetzt wurde. Nach Südwesten (oben) ausgerichtet, im Vordergrund rechts der Wilhelmsplatz. Die zweigeschossige Bebauung wurde nur auf der linken (östlichen) Straßenseite der Küchelstraße realisiert.

Nr.	Planung	Rechtskraft	Gebiet, Zweck
18	Baulinienplan 52 E I AE	03.08.1956	Wetzelstraße 27 Änderung des Baufensters
19	Baulinienplan 134 A	21.05.1958	Claviasstraße, Wetzelstraße, Schützenstraße Festsetzung der Baufenster für eine zweigeschoss. Einzelhaus-Wohnbebauung
20	Baulinienplan 129 A	31.07.1959	Balthasar-Neumann-Straße/Schönbornstraße Festsetzung Baufenster St. Joseph-Kirche, zweigeschoss. Reihenhausbauung
21	Baulinienplan 52 D AE	09.10.1959	Balthasar-Neumann-Straße 15 Wegfall eines Reihewohnhauses
22	Baulinienplan 52 E II AE	09.10.1959	Heinrichsdamm Nr. 39-43, Wetzelstraße 27, Claviasstraße 56 Errichtung einer Garagenzeile hinter den Häusern
23	Vereinfachte Änderung 134 A - 52 C	08.05.1964	Schützenstraße 73, Heinrichsdamm 45 Grundstücksteilung, Teilung des Baufensters
24	Bebauungsplan 52 C/52 D AE	09.12.1966	Schützenstraße 47/47a/47b Schließung der Baulücke, Umwandlung offene in geschlossene Wohnbebauung
25	Bebauungsplan 129 B II	29.10.1971	Schönbornstraße 15-25, Balthasar-Neumann-Straße 10 Umwandlung des Spielplatzes (Isolierfläche) zur Kirche in Privatgrün
26	Bebauungsplan 129 C	16.07.1976	Kaipershof 8-22 Abbruch der Eisengießerei, Festsetzung von Baufenstern für vier- bis sechsgeschossige Wohnhäuser in Kettenbauweise mit Tiefgarage, Mischgebiet
27	Bebauungsplan 118 B	19.11.1976	Richard-Wagner-Straße 2/4 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
28	Bebauungsplan 127 B	28.01.1977	Hainstraße 24, 26, Ottostraße 10 Abbruch zweier denkmalgeschützter Villen, Festsetzung der Baufenster für die Erweiterung und den Neubau des Altenpflegezentrums St. Otto
29	Vereinfachte Änderung 126 A	29.07.1977	Am Zwinger 7/Dr.-Haas-Straße 2 Festsetzung des Baufensters für den Neubau eines dreigeschossigen Wohnhauses
30	Bebauungsplan 134 B	12.08.1977	Heinrichsdamm, Rhein-Main-Donau-Damm, Weegmannufer (außerhalb des Untersuchungsgebietes)
31	Vereinfachte Änderung 126 B	13.01.1978	Dr.-Haas-Straße 8 Festsetzung des Baufensters für den Neubau eines dreigeschossigen Wohnhauses
32	Vereinfachte Änderung 118 C	19.10.1979	Hainstraße 8 Festsetzung als Mischgebiet
33	Bebauungsplan 129 D	14.11.1980	Kaipershof Ausbau der Straße und des Platzes, Neubau des viergeschossigen Wohnhauses Schützenstraße 39/Kaipershof 8
34	Bebauungsplan 133 A	28.05.1982	Heinrichsdamm, Schützenstraße Festsetzung der Baufenster für den Neubau der Altenpflegeschule und des Altenheims Innere Mission
35	Bebauungsplan 119 B	31.08.1984	Hainstraße 1, Schönleinsplatz 1, Schützenstraße 2/4 Umbau der Sparkasse, Festsetzung des Baufensters für den Neubau eines viergeschossigen Parkhauses, Aufstockung Hainstraße 1
36	Bebauungsplan 128/I	02.06.1989	Baublock Schönbornstraße, Schützenstraße, Hainstraße Festschreibung des Baubestandes, Neubau der viergeschossigen Wohnhäuser Schützenstraße 40b/c
37	Bebauungsplan 128/II	25.11.1994	Hainstraße 28, 30 Verkleinerung des Baugrenzenrahmens, Festschreibung des denkmalgeschützten Baubestandes

„Gesamtstadt und Ortsteilidentität gilt es gleichermaßen zu stärken.“

[Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept, Leitlinie 5]

1.6.3 Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK)

In den Jahren 2009 und 2010 wurde in einem aufwändigen Beteiligungsprozess ein „Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept“ (SEK) erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen (Stadt Bamberg 2011). Das Projekt verknüpft die vielfältigen städtebaulichen Projekte und Planungen miteinander und zeigt vor dem Hintergrund des demografischen und wirtschaftlichen Wandels Perspektiven für die nächsten Jahre auf. Es analysiert die Ausgangs- und Rahmenbedingungen, nennt Handlungsfelder der Stadtentwicklung, deren Konsequenzen für die Stadtentwicklung und formuliert schließlich Eckpunkte und Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung Bambergs.

Besondere Bedeutung kommt dem Konzept zu, weil der Welterbestatus und die Eigenschaft als StadtDenkmal – zu dem auch das Haingebiet zählt – sowohl eine Chance als auch eine ständige Herausforderung für die zukünftige Stadtentwicklung bedeuten.

Als für das Haingebiet relevante Handlungsfelder der Stadtentwicklung werden genannt:

- Umwelt- und Naturschutz, lokale Klimapolitik: die energetische Modernisierung und Ertüchtigung von Gebäuden betrifft große Teile der Bausubstanz. Eine Minderung der Belastung durch Lärm an der östlichen und nördlichen Grenze des Untersuchungsgebiets ist nur indirekt durch Förderung einer energieeffizienten Mobilität zu erreichen;
- Landschafts- und Freiraumentwicklung: dem Schutz der vorhandenen Freiräume kommt besondere Bedeutung zu;
- Städtebau und Stadtumbau: die Neuordnung schlecht genutzter Gewerbegebiete betrifft den

Telekom-Standort Küchelstraße und den östlich benachbarten Baublock;

- Wohnen: Die Sicherung und Entwicklung des historischen Gebäudebestands nimmt einen hohen Stellenwert ein. Die Neuausweisung von Bauland darf die besonderen natur- und städteräumlichen Qualitäten Bambergs nicht gefährden.

Von den formulierten Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung Bambergs sind für das Haingebiet von Bedeutung:

- **Leitlinie 1** Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Die Innenstadt soll als leistungsfähiger Wohnort gestärkt werden, die Randbereiche sind durch Quartiers- und Freiraumentwicklung zu konsolidieren und in ihren Versorgungsfunktionen zu stärken.
- **Leitlinie 2** Insgesamt ist eine flächeneffiziente, ressourcenschonende und vorhandene Infrastruktur auslastende Siedlungsentwicklung anzustreben. Dabei erfahren die Mobilisierung integrierter und brachgefallener Flächen, ein gezieltes Leerstandsmanagement und Zwischennutzungskonzepte für Flächen und Gebäude eine besondere Berücksichtigung.
- **Leitlinie 5** Gesamtstadt und Ortsteilidentität gilt es gleichermaßen zu stärken. [...]
- **Leitlinie 6** Die Freiflächen der Stadt sind in ihrer funktionalen und räumlichen Differenziertheit – vom kleinteiligen Netz der städtischen Räume bis zu den überregional bedeutsamen Grünzügen – zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im Zusammenwirken mit den anderen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung kann die Freiraumentwicklung einen wesentlichen Beitrag zu einer städtischen und regionalen Klimapolitik leisten.

„Die durch den Welterbestatus vorgegebenen baukulturellen Qualitätsmaßstäbe müssen auch auf die Alltagsaufgaben und die Randbereiche der Stadt abfärben.“

[Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept, Leitlinie 10]

- **Leitlinie 7** Die Stadt Bamberg unternimmt zahlreiche Anstrengungen, um mit Maßnahmen des Umwelt- und Klimaschutzes die Attraktivität der Stadt insbesondere als Wohnstandort zu verbessern. Dazu gehören die Lärminderung, die Reduzierung der Feinstaubbelastung, die Sicherung der Durchlüftung der Stadt und die Minderung ihrer Aufheizung. Die Qualität der Umweltzielsetzungen ist heutzutage ein nicht zu unterschätzender Standortfaktor. [...]
- **Leitlinie 10** Die durch den Welterbestatus vorgegebenen baukulturellen Qualitätsmaßstäbe müssen auch auf die Alltagsaufgaben und die Randbereiche der Stadt abfärben. Ortsangemessenheit, Nutzungsvielfalt und Ressourceneffizienz sind wichtige Merkmale baukultureller Qualität.

Diese Leitlinien werden in Abschnitt B am Beispiel der Leitlinie 6, betreffend die Freiräume, exemplarisch überprüft und konkretisiert (Stadt Bamberg 2011, S. 44-59). Der Druck auf die Freiflächen wird als recht hoch bezeichnet, da in der Vergangenheit neue Bauflächen überwiegend durch die Inanspruchnahme von Freiflächen gewonnen worden seien. Bei den privaten Grundstücken habe die Versiegelung den stärksten Zuwachs erfahren (S. 46). Neben den öffentlich zugänglichen Parks und Grünanlagen seien auch die eingeschränkt zugänglichen Grünflächen sowie die privaten Gärten für das Freiraumsystem von Bedeutung. Sie besäßen zwar in erster Linie einen hohen Gebrauchswert, erfüllten aber wichtige ökologische und stadtklimatische Funktionen, gliedern die Stadtlandschaft, schafften bzw. ergänzten wichtige Wegebeziehungen und prägten generell das Bamberger Stadtbild (S. 54).

Aus diesen Fakten werden die Empfehlungen abgeleitet, für Flächenausweisungen für Wohnen und Gewerbe in Zukunft verstärkt vorhandene Innenpotenziale zu nutzen, beispielsweise in Form von Baulücken und Brachflächen (S. 46). Um das Angebot an qualitativ

hochwertigen Grünflächen auszubauen und langfristig zu sichern, sei das im Landschaftsplan verankerte systematische Freiraumkonzept weiterzuentwickeln, indem es in mehrere Ebenen gegliedert werde, beginnend bei der Blockebene (S. 55).

Insgesamt gelte es für alle Stadtviertel, dem Druck nach baulicher Verdichtung nur in einem für die Quartiersentwicklung verträglichen Maße nachzugeben. Insbesondere bestehende Biotope müssten aus diesem Grund geschützt und gezielt ergänzt werden. Schritt für Schritt solle ein Biotopverbundsystem ausgebaut werden, das dem Artenschutz diene, aber auch der Naherholung Rechnung trage (S. 58).



Abschlussdokumentation des Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzepts, herausgegeben durch das Stadtplanungsamt der Stadt Bamberg, erarbeitet durch die Arbeitsgemeinschaft netzwerk, stadtfor-schung, beratung und kommunikation / scheuens + wachen, Bamberg/Dortmund, Juni 2011

1.7 Quartiere im Haingebiet

1.7.1 Einteilung und Bewertung

Die hier durchgeführte Einteilung des Bestandes in einzelne Quartiere (Abb. 57, Karte 9) erfolgt auf Basis der historischen und funktionellen Entwicklung.

- Quartier 1 beinhaltet 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.
- Nach Aufhebung des Hochwasser-Bauverbots 1889 entstanden an der Friedrichstraße, dem Wilhelmsplatz, der nördlichen Herzog-Max-Straße und der Urbanstraße weitgehend geschlossene, höchst qualitätsvolle Mietwohnhauszeilen, die zu Quartier 2 zusammengefasst sind.
- Gleichzeitig errichteten private Bauherren zwischen Amalien-, Otto- und Schützenstraße prächtige Mietwohnhäuser und Villen in Einzel- und Doppelbauweise, die heute das Quartier 3 dominieren.
- Flächenmäßig am ausgedehntesten ist Quartier 4, das mit seiner großzügigen Bebauung aus Villen und Einfamilienhäusern sowohl das Erscheinungsbild wie auch die öffentliche Wahrnehmung des Haingebiets prägt. Die Komplexe des Staatsarchivs und des Alten- und Pflegeheims des Diakonischen Werks sind als Unterquartiere abgesetzt.
- Von der Entstehung her ist Quartier 5 mit letzterem verwandt, zeichnet sich aber durch eine vielfältigere und dichtere Baustruktur aus, die auch alteingesessene Gewerbekomplexe und neuere Wohnbebauung in den rückwärtigen Bereichen integriert. Unterquartiere bilden die Hainschule sowie das Dr.-Robert-Pfleger-Rehabilitations- und Altenpflege-Zentrum St. Otto.
- Die Wurzeln des Quartiers 6 liegen ebenfalls noch im Historismus. Stadtbaurat Johann Lindner setzte an der Schützen- und Ottostraße eine geschlossene Bauweise durch, um die seinerzeit als unansehnlich geltenden Relikte des Kaipershofs zu verdecken. In den strengen Reihenhausezeilen der frühen 1930er Jahre an der Dientzenhoferstraße, den Wohnblocks der 1950er Jahre an der Herzog-Max- und Balthasar-Neumann-Straße und der Anlage des Kaipershofs setzte sich diese Tradition fort.
- Das Quartier 7 fasst Reihenhausegruppen unterschiedlicher Entstehungszeiten zusammen, beginnend mit der städtischen Mittelwohnungskolonie an der Schützenstraße (1922-1924), weitergeführt mit den Häusern für Wehrmachtsoffiziere an der Clavius- und Dientzenhoferstraße (1936) und schließlich vollendet mit den Bauten an der Wetzelstraße nach dem 2. Weltkrieg.
- Die Bebauung der letztgenannten Quartiere rahmt Quartier 8, das ehemalige Priesterseminar der Erzdiözese Bamberg, heute Bistumshaus St. Otto, eine monumentale Anlage des kubistischen Expressionismus und der Neuen Sachlichkeit.
- Die geschlossene Bebauung des Quartiers 9 wurde schon 1904 mit dem Haus Augustenstraße 18 eingeleitet, aber erst nach 1930 mit der Durchlegung der Küchelstraße über das Gartengrundstück des Fabrikanten Moritz Horn mit zweigeschossigen Reihenhäusern fortgesetzt. Nach dem 2. Weltkrieg

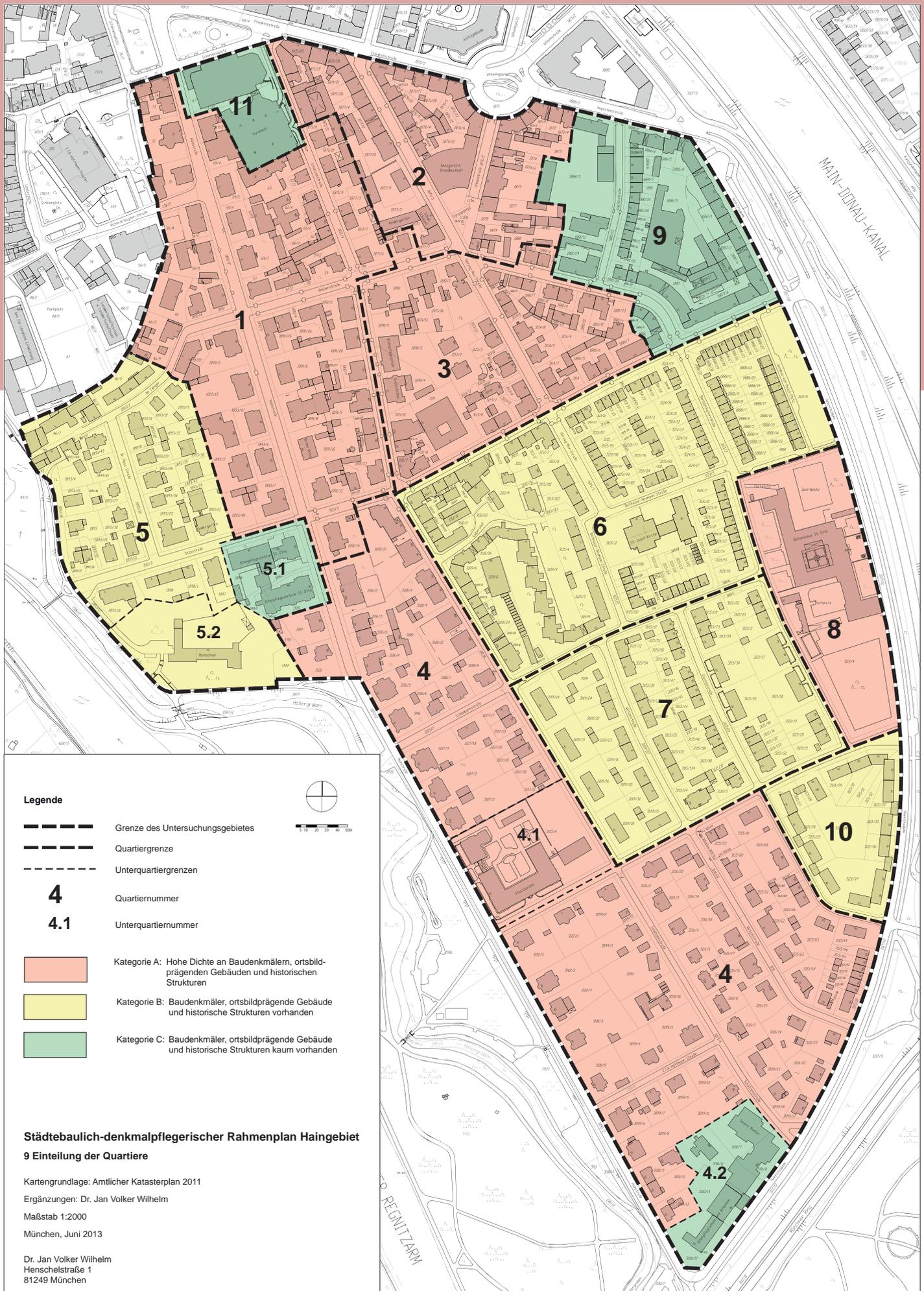


Abb. 57: Einteilung der Quartiere (Karte 9)

Abb. 58:
Hainstraße, Kreuzung
zur Ottostraße, Blick
nach Norden in Richtung
Schönleinsplatz,
2012



trugen viergeschossige Baugenossenschafts-Mietwohnhäuser an Amalienstraße und Heinrichsdamm (bis 2009 großenteils ersetzt) zur Linderung der Wohnungsnot bei. Das Innere der Baublocks nehmen seit jeher Gewerbebauten ein.

- Quartier 10 vereint eine einheitliche Gruppe von Mietwohnhäusern derselben Baugenossenschaft, die nach dem 2. Weltkrieg in den Jahren 1952/53 entstanden. Die deutlich tiefer liegende Grünfläche innerhalb des Blocks entspricht dem ehemaligen Höhenniveau des Haingebiets und belegt, wie hoch die Straßen aufgeschüttet wurden, um die Hochwassergefahr zu beseitigen.
- Quartier 11 liegt an der Nordseite des Untersuchungsgebiets. Bis 1955 bildete das Schützenhaus am Schönleinsplatz den prächtigen Auftakt zur Villenbebauung des Haingebiets. Der Nachfolgebau wurde Mitte der 1980er Jahre erweitert, umgestaltet und durch ein großdimensioniertes Parkhaus ergänzt.

Die Bewertung der einzelnen Quartiere richtet sich nach dem jeweiligen Bestand an Ensembles, Einzeldenkmälern, 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 sich erhaltenswerte Objekte, zu beachtende Objekte und neutrale Bausubstanz teilen: 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.

1.7.2 Eckdaten und Beschreibung der Quartiere

Quartier 1

Lage: Beidseits der nördlichen Hainstraße, der nördlichen Schützenstraße und der westlichen Amalienstraße

Umfang ohne Straßenflächen: 62.124,32 m²

Bebauungsdichte: Überbauungsgrad 35 %, Freiflächenanteil 65 %

Bebauungsstruktur: Blockrandbebauung, vorwiegend bestehend aus zwei- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelvillen spätklassizistischer Prägung mit Walmdächern einheitlicher Neigung von 25 %, an der Hain-, Amalien- und Ottostraße sowie Am



Abb. 59:
Am Zwinger, Kreuzung
zur Hainstraße, Blick in
Richtung Westen,
2012

Zwinger zurückgesetzt hinter einer Vorgartenzone (Abb. 58, 59). Nur wenige Villen, wie Hainstraße 11 (Abb. 123), Hainstraße 13 und Schützenstraße 30, erfuhren um 1900 eine Erweiterung und stilistische Umgestaltung. Die Villa Dessauer von 1885 – Hainstraße 4a – repräsentiert den moderneren Typ der Neorenaissance mit Mansarddach. Die Westseite der Schützenstraße ist nahezu geschlossen bebaut (Abb. 60), ebenso die Südwestecke Schönleinsplatz/Hainstraße. Als Besonderheit des Quartiers fallen die großdimensionierten ehemaligen Hopfenlager und Hopfenschwefeldarren auf, die in der Regel hinter den Villen stehen und parallel dazu ausgerichtet sind. Außerdem beherbergt das Quartier eine Vielzahl sonstiger historischer, ein- bis zweigeschossiger Funktionsbauten (Abb. 39, 61, 120). Vereinzelt sind diese durch moderne Wohnhäuser ersetzt (Schützenstraße 6a-c, 10a/b).

Freiflächennutzung: Aufgrund der großzügigen Parzellenzuschnitte ist die Freiflächenausstattung sehr gut. Sie zeigt sich allerdings beeinträchtigt durch die dichte Überbauung, die zumeist auf die traditionelle gewerbliche Nutzung zurückzuführen ist, besonders an der westlichen Schützenstraße. Problematisch erscheinen die nachträgliche Verdichtung (Am Zwinger 2c, Hainstraße 1/3, 18a/b, Schützenstraße 3-11, 6-12 und 24), sowie die in vielen Fällen weitgehende Versiegelung der Grundstücke durch Kfz-Abstell- und Verkehrsflächen (Hainstraße 8, 10, 18 sowie Schützenstraße 22). Historische Villengärten haben sich an der Hainstraße 15, 16, 19, 22, 23, Am Zwinger 2 und der Schützenstraße 30 erhalten.

Planungsgeschichte: Das rechtwinklige Straßennetz und die Parzellierung gehen auf den Entwurf Stadtbaurat Karl Georg Langs von 1863 zurück. Nach seinen strengen Gestaltungsvorgaben, die die Stadt

bei dem Verkauf ihrer Baugrundstücke vertraglich festlegte, wurde das Quartier sukzessive bebaut. Da sich die Parzellen auf der westlichen Seite der Schützenstraße – zwischen Schönleinsplatz und Amalienstraße – in privatem Besitz befanden, konnte die Stadt die Vorgaben hier nicht durchsetzen.

Hauptbauphase(n): 1862-1881

Gestaltungsmerkmale: Spätklassizismus; streng gereichte, einheitlich erscheinende Baukörper mit flächigem Dekor; weitgehend einheitliche Stockwerkhöhen; flache Walmdächer mit 25 Grad Neigung und ursprünglich vorgeschriebener Schieferdeckung; Einfriedung der Vorgärten mit Metallzäunen auf Steinsockel (Abb. 62).

Denkmalpflegerische Interessen: 36 Einzeldenkmale, 51 stadtbildprägende, zu erhaltende Gebäude und 3 stadtstrukturprägende, zu beachtende Gebäude. Die Kastanienallee an Hain- und Amalienstraße sowie die Privatgärten Am Zwinger 2/2b, Hainstraße 15, 19 und 23 sowie Schützenstraße 18 sind historisch bedeutende Grünstrukturen.

Gültige Bebauungspläne: Baulinie 55 B von 1869, Baulinienplan 85 E von 1936, Baulinienplan 85 F von 1955, Bebauungsplan 127 B von 1977, Vereinfachte Änderung 118 C von 1979

Bewertung: Das Quartier fällt wegen seiner außerordentlichen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten in die Kategorie A.

Abb. 60:
Schützenstraße, Blick
nach Norden in Richtung
Friedrichstraße.
Auf der westlichen
Straßenseite (links)
entstand infolge des
privaten Grundeigen-
tums eine geschlossene
Häuserzeile.
2012



Abb. 61:
Die Villen Hainstraße
15 und 17 mit Nebenge-
bäude und ehemaliger
Hopfenschwefeldarre,
2012



Abb. 62:
Historische Einfriedung
Hainstraße 21 aufwärts,
nach Einheitsentwurf
des Stadtbauamts für
alle Privatbauten auf
ehemals städtischen
Grundstücken von 1868,
2012





Abb. 63:
Herzog-Max-Straße,
Blick nach Norden
in den geschlossen
bebauten Abschnitt,
2012

Quartier 2

Lage: Zwischen südlicher Friedrichstraße, östlicher Schützenstraße, Herzog-Max-Straße, Urbanstraße, Amalienstraße und nördlicher Ottostraße

Umfang ohne Straßenflächen: 24.596,39 m²

Bebauungsdichte: Überbauungsgrad 58 %, Freiflächenanteil 42 %

Bebauungsstruktur: Geschlossene, zwei bis viergeschossige Blockrandbebauung, bestehend aus repräsentativen Wohn- und Geschäftshäusern (Abb. 42, 63, 65-68) sowie öffentlichen Bauten (Abb. 69). Abweichend davon steht das ehemalige Eichamt Herzog-Max-Straße 14 als Einzelbau zurückgesetzt hinter der Straßenlinie. Das Innere der Blocks ist relativ dicht mit ein- bis dreigeschossigen Seitenflügeln, Hintergebäuden, Lagern und Werkstätten besetzt. Freiflächenutzung: Trotz der überwiegend geschlossenen Bauweise, der knappen Parzellenzuschnitte und dem hohen Überbauungsgrad im Innern der Baublöcke besitzt das Quartier prinzipiell ausreichende Freiflächen, die aber nur zum Teil begrünt sind. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung ist die Dichte an Kfz-Abstell-, Verkehrs-Hofflächen sehr hoch. Einige Freiflächen sind bis zu 100 % versiegelt (Herzog-Max-Straße 8-12, Synagogenplatz 1).

Planungsgeschichte: Das Straßennetz wurde in zwei Planungsschritten in den Jahren 1866 und 1889/90 geschaffen. Die Friedrichstraße, die mittlere Amalienstraße und die Urbanstraße gehen mit großer Wahrscheinlichkeit auf den verschollenen Stadterweiterungsplan Stadtbaurat Langs von 1866 zurück. Die geregelte Bebauung setzte drei Jahre darauf mit den Häusern Urbanstraße 2 und 4 ein (Abb. 64); weitere Aktivitäten unterblieben lange Zeit wegen

der Hochwassergefahr und der fehlenden Erschließung durch feste Straßen. 1881 verhängte die Regierung von Oberfranken ein Bauverbot, welches sie erst nach dem Bau der Hochwasserdämme 1888 aufhob. Mit dem von Stadtbaurat Lindner parallel zum Dammbau entwickelten Baulinienplan 68 A wurden 1889 die Baulinien aller Straßen des Quartiers neu festgesetzt. Um den Wilhelmsplatz (Abb. 67, 68) mit repräsentativen Fassaden versehen zu können, wurde sein Durchmesser 1891 von sechzig auf siebenzig Meter vergrößert. Die beiden Baublöcke zwischen der Schützenstraße, der Friedrichstraße und dem Urbanplatz verkaufte die Stadt auf Basis eines von Lindner entworfenen Parzellenplanes sukzessive an Bauunternehmer, Privatleute und an die jüdische Gemeinde, die an der Herzog-Max-Straße zwischen 1908 und 1910 ihre Synagoge errichtete. In der Zwischenkriegszeit wurde die Bebauung entlang der Schützen- und der Herzog-Max-Straße weitergeführt. Auf dem Grundstück der Synagoge, die 1938 dem nationalsozialistischen Terror zum Opfer fiel, entstand 1954/55 der Verwaltungsbau der Allgemeinen Ortskrankenkasse, heute genutzt als Grundbuchamt des Amtsgerichts (Abb. 29, 69).

Hauptbauphase(n): 1889-1914, 1920er Jahre

Gestaltungsmerkmale: Neorenaissance, Neobarock, Neoklassizismus, Expressionismus

Denkmalpflegerische Interessen: 15 Einzeldenkmale, 21 stadtbildprägende, erhaltenswerte Gebäude, 4 stadtstrukturprägende, zu beachtende Gebäude

Gültige Bebauungspläne: Baulinie 68 A von 1889, Baulinie 68 B von 1891, Baulinienplan 68 C von 1953

Bewertung: Wegen des hohen Anteils an wertvoller Bausubstanz fällt das Quartier in die Kategorie A.

Abb. 64:
Urbanstraße 4 und 2a
von 1868/69, die ältesten
Häuser des Quartiers.
2012



Abb. 65:
Ecke Friedrichstraße/
Schützenstraße,
repräsentative Miethaus-
bebauung,
2012



Abb. 66:
Ecke Friedrichstraße/
Herzog-Max-Straße,
2012





Abb. 67:
Friedrichstraße 14,
südwestlicher Kopfbau
des Wilhelmsplatzes,
2012



Abb. 68:
Wilhelmsplatz, rechts
die Einmündung der
Urbanstraße, links die
der Augustenstraße.
Die Bebauung erfolgte
nach Entwürfen Stadt-
baurat Erlweins,
2012



Abb. 69:
Synagogenplatz mit ehe-
maligem AOK-Gebäude
von 1954/55,
heute Amtsgericht
(Anbau modern),
2012



Quartier 3

Lage: Zwischen Amalienstraße, Ottostraße und Schützenstraße

Umfang ohne Straßenflächen: 29.923,87 m²

Bebauungsdichte: Überbauungsgrad 42 %, Freiflächenanteil 58 %

Bebauung: Das Quartier ist geprägt von einer weitgehend einheitlichen, offenen Blockrandbebauung mit historistischen, zwei- bis viergeschossigen Villen und Mietwohnhäusern in Einzel- und Doppelbauweise (Abb. 72-76). Ein einzelnes, zurückgesetztes Objekt mit sieben Geschossen – Schützenstraße 23/Ottostraße 11 – stört das Ensemble erheblich (Abb. 77). Innerhalb der beiden Blocks stehen traditionell nur ein- bis zweigeschossige Seitenflügel und Hintergebäude (Abb. 70). Die 2011 errichteten, dreigeschossigen Wohnhäuser Herzog-Max-Straße 34a/b (Abb. 75) fügen sich weder von der Geschossigkeit noch von der Dachform in den Bestand ein.

Freiflächennutzung: Die Freiflächen sind teils begrünt, werden in erheblichem Maße aber auch als Kfz-Abstell- und Verkehrsflächen genutzt (Schützenstraße 21, 23, 23a, Ottostraße 15, 21, 25, Amalienstraße 14, 16, 20, 24a, Herzog-Max-Straße 31). Die dreieckige Grünfläche im Innern des Baublocks Herzog-Max-/Amalien-/Ottostraße besitzt daher aus stadtklimatisch-ökologischen Gründen einen besonderen Wert, umso mehr, weil der Block nicht über eine Vorgartenzone verfügt.

Planungsgeschichte: Die geometrisierenden Straßenverläufe entstanden in zwei Planungsstufen in den Jahren 1866 und 1889/90. Die Schützenstraße und die westliche Amalienstraße gehen mit großer Wahrscheinlichkeit auf den verschollenen Stadterweite-

rungsplan Stadtbaurat Langs von 1866 zurück. Im Auftrag des Stadtmagistrats parzellerte Lang 1874 die drei Grundstücke auf der Südseite der Amalienstraße. Die geregelte Bebauung des Quartiers setzte 1876 mit dem Haus Amalienstraße 6/8 ein, errichtet durch Maurermeister Peter Hartmann (Abb. 72). Die vertraglich festgehaltenen Gestaltungsvorgaben entsprachen denen der westlichen Seite der Hainstraße: zwei- bis dreigeschossiger Baukörper, Dachneigung 25 %, Schieferdeckung, Vorgartenzone und Einfriedung mit einem Metallzaun auf Werksteinsockel nach Entwurf des Stadtbauamtes. An der Planung des Hauses Schützenstraße 15 durch Hopfenhändler Maro Rosenwald entzündete sich 1878 ein heftiger Rechtsstreit, da die Nachbarn fürchteten, es werde den Abfluss der Hochwässer behindern. Die Regierung von Oberfranken verhängte 1881 ein Bauverbot für das Gebiet.

Parallel zur Errichtung der Hochwasserdämme (1887-1889) konzipierte Stadtbaurat Lindner die neuen Baulinienpläne 68 A (Wilhelmsplatz) und 52 A (Haingebiet), die 1889 bzw. 1890 festgesetzt wurden. Die beiden Baublöcke, die das Quartier 3 bilden, liegen genau an deren Schnittstelle. Die Grundbesitzverhältnisse waren kompliziert: der größte Teil der Flächen – das trockengelegte ehemalige Schwarzwasser und dessen Randbereiche – gehörte der Stadt. Im Baublock Amalien-/Herzog-Max-/Otto-/Schützenstraße lag der rechteckige, ummauerte Garten des Kaipershofs, der Kunstgärtner Steinfeldler gehörte. An diesen Garten grenzten östlich mehrere schmale, langgestreckte Parzellen im Besitz des Restaurateurs Leitherer und nördlich eine weitere private, dreieckige Parzelle (später Schützenstraße 21). Um in den Besitz der Straßenflächen der Ottostraße und der Herzog-Max-Straße zu gelangen, die Baulinienpläne durchzusetzen und verwertbare Bauparzellen zu schaffen, vereinbarte die Stadt mit Leitherer und Steinfeldler 1895 einen Grundtausch (Abb. 71).⁵³

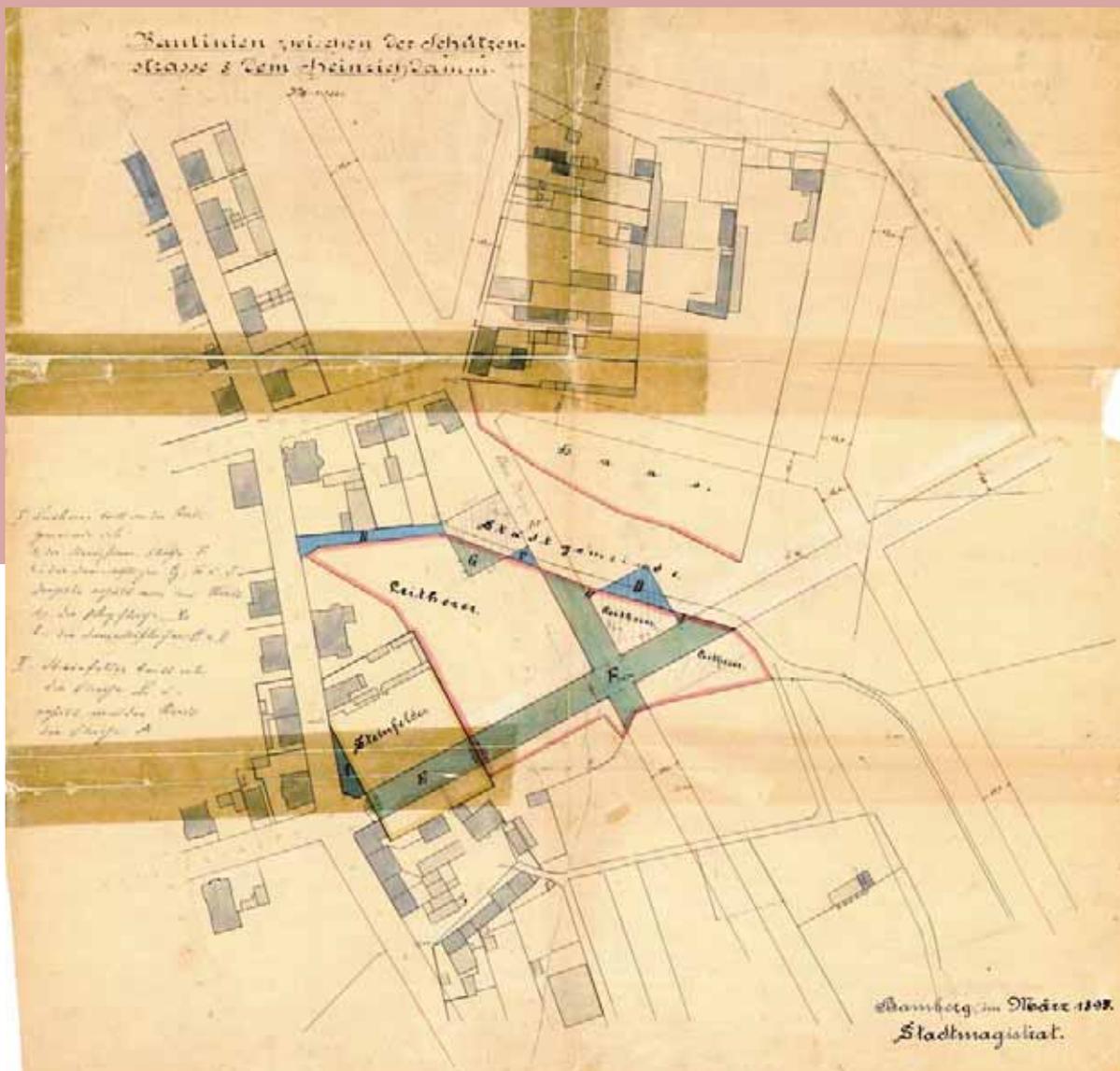


Abb. 71: Schützen-, Herzog-Max- und Ottostraße, Baulandumlegung und Straßenfreilegung durch Grundtausch zwischen der Stadt, Restaurateur Leitherer und Kunstgärtner Steinfelder, 1895

Damals gelang es nicht, die schräg verlaufende Parzellengrenze Schützenstraße 19/21 zu begradigen, da auf dem dreieckigen Grundstück Nr. 21 bereits eine Villa mit Garten stand. Die Parzelle Schützenstraße 19 konnte deshalb wegen der zu kurzen Straßenfront nicht bebaut werden. Sie wurde seitdem – bis Anfang der 1960er Jahre – von der in der Ottostraße 11 ansässigen Kunstgärtnerei bewirtschaftet. Das Luftbild von 1930 (Abb. 23) zeigt die alte Nutzung.

Hauptbauphase(n): Zwischen 1876 und 1914 wurde das Gebiet mit opulenten historistischen Villen (z. B. Schützenstraße 15, Abb. 73) und repräsentativen Mietwohnhäusern (z. B. Ottostraße 15/17) verschiedener Stilrichtungen besetzt, nach Vorgabe der Stadt in offener Bauweise. Einzige Ausnahme: die nordwestliche Straßenecke der Otto- zur Herzog-Max-Straße sollte aus Symmetriegründen geschlossen bebaut werden, da dies schon für die gegenüberliegende Straßenecke galt, um die als hässlich geltenden Häuser des Kaipershofs zu verdecken. In den 1920er Jahren erfolgten angepasste Lückenschließungen (Ottostraße 23/25, 27). Unter bewusster Missachtung der städtebaulichen Vorgaben errichtete man auf der Fläche einer ehemaligen Gärtne-

rei in den 1960er Jahren den Mehrgeschosskomplex Schützenstraße 23/Ottostraße 11 (Abb. 77). In jüngster Zeit verstärkt sich der Druck zur baulichen Verdichtung, der bereits wertvolle Nebenbauten zum Opfer fielen (Herzog-Max-Straße 34 a, b).

Gestaltungsmerkmale: Neorenaissance, Neobarock, Reformstil, Expressionismus; Werksteinsockel, hochrechteckige Fensteröffnungen, Sattel- oder Mansarddächer, reiche Gliederung mit Gauben, Zwerchhäusern, Erkern, Risaliten, Giebeln

Denkmalpflegerische Interessen: 10 Einzeldenkmale, 23 stadtbildprägende, zu erhaltende Gebäude, 4 stadtstrukturprägende, zu beachtende Gebäude. Die Alleen an der Amalien- und Ottostraße sowie die Privatgärten Amalienstraße 6/8 und Schützenstraße 15 sind historisch bedeutende Grünstrukturen.

Gültige Bebauungspläne: Baulinie 68 A von 1889, Baulinie 52 A von 1890, Baulinienplan 113 A von 1930

Bewertung: Der wertvolle Baubestand in Kombination mit dem weitgehend einheitlichen Erscheinungsbild rechtfertigen eine Bewertung mit Kategorie A.

Abb. 72:
Blick in die Amalienstraße
nach Westen.
In der Bildmitte das älteste
Haus des Quartiers,
Amalienstraße 6/8 von
1876.
2012



Abb. 73:
Schützenstraße, östliche
Straßenseite mit Nr. 15
und 21 von 1888 und
1891. Die ehemalige
Altenpflegeschule
Schützenstraße 19 fügt
sich weder bezüglich
der Traufhöhe noch der
Dachausbildung in den
Bestand ein.
2012



Abb. 74:
Herzog-Max-Straße,
Kreuzung mit der Ama-
lienstraße. Dreigeschos-
sige Miethausbebauung
mit Eckabschluss,
Bauzeit um 1900,
2012





Abb. 75:
Herzog-Max-Straße 34b,
modern-standardisierte
Hinterbebauung mit
unpassender Dachaus-
bildung,
2012



Abb. 76:
Kreuzung Ottostraße/
Herzog-Max-Straße,
Blick nach Norden,
repräsentative Miet-
wohnhausbebauung mit
zeittypischer Aufwertung
der Straßenecken durch
Abschrägung und Erker,
2012



Abb. 77:
Ottostraße, Blick nach
Westen. Das sieben-
geschossige Scheibenhoch-
haus Schützenstraße 23/
Ottostraße 11 sprengt
den städtebaulichen
Rahmen des Blocks und
stört das Straßenbild.
2012

Abb. 78:
Schützenstraße 54,
das Steinleinhöflein aus
dem 18. Jahrhundert,
2012



Quartier 4

Lage: Zwischen Schützenstraße, Sodenstraße, Claviusstraße, Heinrichsdamm, Hainstraße und Ottostraße

Umfang ohne Straßenflächen: 116.945,70 m²

Bebauungsdichte: Überbauungsgrad 22 %, Freiflächenanteil 78 %

Bebauungsstruktur: Blockrandbebauung, überwiegend mit repräsentativen Villen und Einfamilienwohnhäusern (Abb. 43, 45, 79-82), mehreren Doppelwohnhäusern sowie zwei Reihenhauszeilen. Zwei großvolumige öffentliche Bauten in Gestalt des Bayerischen Staatsarchivs (Abb. 15) und des Seniorenzentrums Wilhelm Löhe der Diakonie Bamberg-Forchheim (Abb. 83) sind als Unterquartiere 4. 1 und 4.2 ausgewiesen. Im Blockinneren befinden sich vereinzelt ein- bis zweigeschossige Nutzbauten, darunter auch Garagen.

Freiflächennutzung: Nahezu alle Grundstücke des Quartiers verfügen über großzügige Grünflächen. Die Garagen sind in der Regel an den seitlichen Grundstücksgrenzen und die Kfz-Stellflächen hinter den Gebäuden situiert, an den vorderen Grundstücksgrenzen liegen sie nur im Ausnahmefall (E.T.A.-Hoffmann-Straße 3, Wetzelsstraße 22, Hainstraße 49). Der nördliche Block unterscheidet sich von den übrigen durch seine stärkere bauliche Verdichtung und den daraus resultierenden höheren Stellplatzbedarf, der durch drei begrünte Tiefgaragen befriedigt wird, sowie den im Zentrum liegenden ehemalige Bauhof Maier, dessen Hofffläche überwiegend versiegelt ist. Das Staatsarchiv Bamberg (Unterquartier 4.1) schmückt ein historistischer Ziergarten und das Seniorenzentrum Wilhelm

Löhe (Unterquartier 4.2) ist von Grünanlagen mit geschwungenen Gartenwegen umgeben.

Planungsgeschichte: Vom ursprünglichen Wegenetz und dem tiefer liegenden Terrain zeugt die von der Baulinie abweichende Lage des Steinleinhöfleins (Schützenstraße 54, Abb. 78), welches ursprünglich nur über einen Stichweg erreichbar war. Die ersten Villen entstanden um 1888 an der Hainstraße 28 und 30 (Abb. 79). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite lag der ausgedehnte Park des v. Hauptschen Anwesens Hainstraße 23, der sich bis zur Schützenstraße erstreckte, sowie der südlich anschließende Bauhof des Baugeschäfts Jakob Maier mit einem langgestreckten Pultdachbau, welcher bis heute im Zentrum des nördlichsten Baublocks erkennbar ist.

Die planmäßige bauliche Erschließung des Quartiers begann 1890 mit Festlegung des Baulinienplanes 52 A. Mit einer ergänzenden ortspolizeilichen Vorschrift (siehe Anhang) wurde 1896 die Bebauung näher geregelt; fortan waren allein zweigeschossige Einzelvillen zulässig. Ein eigentlich für den Villenbau bestimmtes Areal an der Hainstraße stellte die Stadt Bamberg 1902 für die Errichtung des Königlichen Kreisarchivs zur Verfügung.

Die planerische Überarbeitung im Sinne des maleischen Städtebaus (Baulinie 52 B von 1909) schlug sich nur in einer leichten Verschwenkung der Mündung der Schützenstraße auf den Heinrichsdamm nieder. Der zugrundeliegende erste Gesamtbebauungsplan für das Haingebiet von 1908 (Abb. 17) sah eine Besetzung mit Einzelvillen vor, die entlang des Heinrichsdamms von Doppelhäusern und Gruppenbauten gerahmt werden sollten. In den folgenden Jahrzehnten schob sich die Bebauung entlang der Hain- und der Schützenstraße nach Süden vor.



Abb. 79:
Hainstraße 30 abwärts,
Abschluss der Bebauung
der westlichen Hain-
straße.
Die damals so genannte
„Rohbauweise“ in rotem
Backstein wurde 1896
per ortspolizeilicher
Vorschrift untersagt.
2012

Die Verläufe der Clavius- und der Wetzelstraße, erstmals vorgegeben im Generalbaulinienplan Hermann Jansens von 1932, übernahm die Stadt 1936 in eine Detailbebauungsskizze des Haingebiets (Abb. 26). Endgültig festgesetzt wurden sie 1952 mit Baulinienplan 52 C, der erstmals Fenster für die weitere Bebauung des südlichen Haingebiets definierte und die Bauhöhe in Quartier 4 auf zwei Geschosse beschränkte. Baulinienplan 134 A von 1958 lieferte den Rahmen für die Bebauung der beiden Blocks zwischen der Schützen-, der Soden- und der Wetzelstraße sowie dem Heinrichsdamm. Die Südspitze des Haingebiets nimmt das nach dem 2. Weltkrieg gegründete Seniorenzentrum Wilhelm Löhe (Quartier 4.2) ein, welches 1982 auf Grundlage des Bebauungsplans 133 A weitgehend neu errichtet wurde.

Hauptbauphase(n): 1890-1914, 1920-1939, 1950-1970

Gestaltungsmerkmale: Im stadtnahen Gebiet bis zum Bayerischen Staatsarchiv erfolgte die Gestaltung nach Vorgabe der ortspolizeilichen Vorschrift von 1896 mit zweigeschossigen Mansarddachbauten. Die Vorgartenzone wird – wie bereits seit 1863 vorgeschrieben – weiterhin durch Metallzäune auf Steinsockeln zur Straße abgegrenzt. In stilistischer Hinsicht dominieren die Neorenaissance, der Neobarock und der Reformstil; in den peripher gelegenen Bereichen der Heimatschutzstil, der Expressionismus (Abb. 82) sowie die gemäßigte Moderne der Nachkriegszeit.

Denkmalpflegerische Interessen: 23 Einzeldenkmale, 29 stadtbildprägende, zu erhaltende Gebäude sowie 3 stadtstrukturprägende, zu beachtende Gebäude. Die Allee in der Schützenstraße sowie die Privat-

gärten Hainstraße 25/27, 28, 30, 35, 37, 37a, 39, 47, Sodenstraße 2 und 4 sind als historische Grünstrukturen ausgewiesen.

Gültige Bebauungspläne: Baulinie 52 B von 1909, Baulinienplan 52 C von 1952, Baulinienplan 52 E I AE von 1956, Baulinienplan 134 A von 1958, Baulinienplan 52 E II AE von 1959, Vereinfachte Änderung 134 A - 52 C von 1964, Bebauungsplan Nr. 127 B von 1977, Bebauungsplan Nr. 133 A von 1982, Bebauungsplan Nr. 128/I von 1989, Bebauungsplan Nr. 128/II von 1994

Bewertung: Die hohe Dichte an Baudenkmalen und stadtbildprägenden Gebäuden rechtfertigt die Einteilung in Kategorie A. Dies trifft auch für das Unterquartier 4.1 zu, das Staatsarchiv Bamberg, welches sich in Architektur in die Villenbebauung einfügt. Das Unterquartier 4.2, das Seniorenzentrum Wilhelm Löhe, fällt wegen des Fehlens erhaltenswerter Strukturen in Kategorie C.



Abb. 80:
Villa Hainstraße 29,
Werksteinbau von 1897,
2012

Abb. 81:
Villen an der Hainstraße
ab Nr. 31 aufwärts,
Blick nach Südosten,
2012



Abb. 82:
Schützenstraße,
Kreuzung zur Soden-
straße, Blick nach
Süden. Rechts die Villa
Sodenstraße 4 von 1924,
dahinter die dazuge-
hörige Garage, beide
mit expressionistischen
Architekturmotiven,
2012



Abb. 83:
Hainstraße, Ecke Hein-
richsdamm, südlicher
Abschluss der Bebauung.
In Bildmitte und rechts
das Seniorenzentrum
Wilhelm Löhe der Diako-
nie Bamberg-Forchheim,
2012



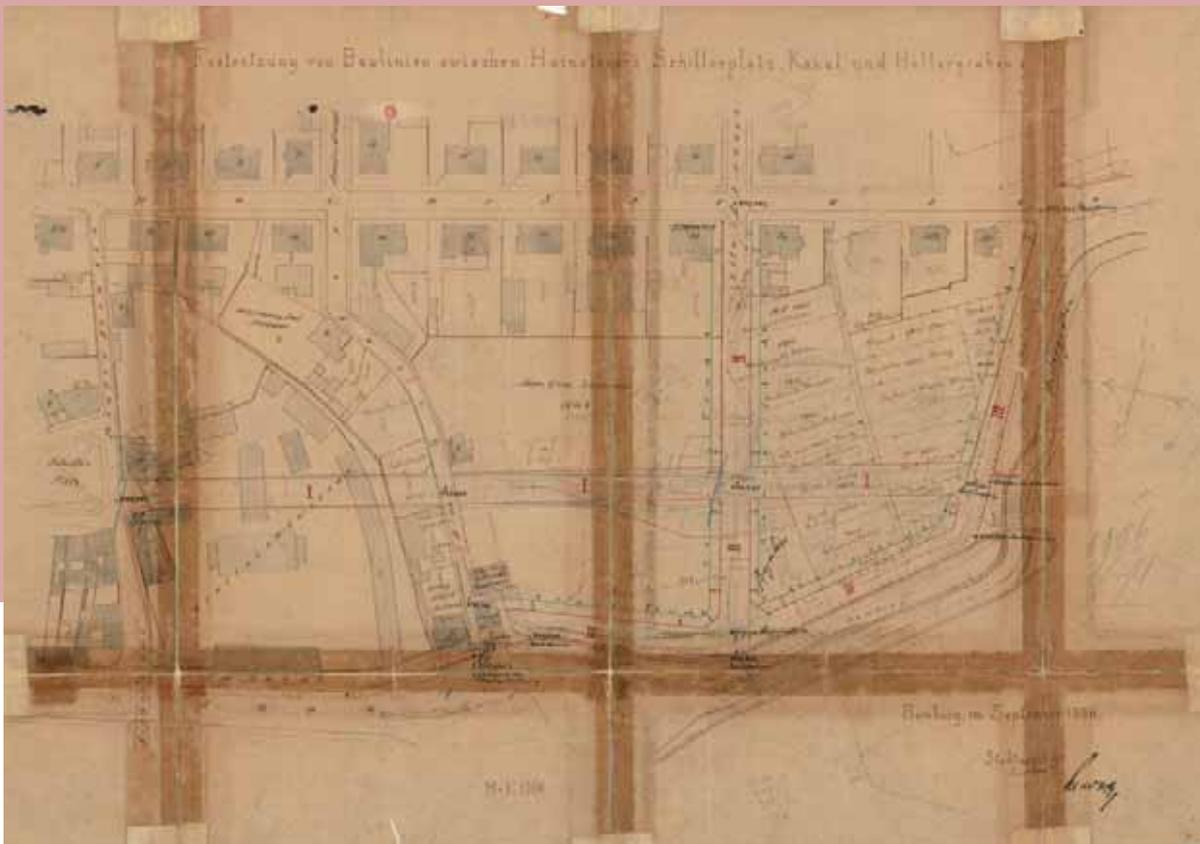


Abb. 84:
Baulinienplan 85 A/B,
festgesetzt am 31. August
1897.
Die unterschiedlichen
Grundbesitzstrukturen
und die lockere Bebauung
entlang der Straße
Am Zwinger sind gut zu
erkennen.
2012

Quartier 5

Lage: Zwischen Ottostraße, Am Hollergraben und Am Zwinger, beidseits der Dr.-Haas-Straße

Umfang ohne Straßenflächen: 42.307,32 m²

Bebauungsdichte: Überbauungsgrad 27 %, Freiflächenanteil 73 %

Bebauungsstruktur: Offene Blockrandbebauung mit Villen, Mehrfamilienwohnhäusern, Gewerbe- und öffentlichen Bauten. Die Innenbereiche sind teils mit niedrigen Neben- und Hintergebäuden, teils mit modernen mehrgeschossigen Wohnhäusern besetzt. Die Komplexe der Hainschule und des Altenpflegezentrums St. Otto sind als Unterquartiere 5.1 und 5.2 vom übrigen Quartier abgesetzt.

Freiflächenutzung: Generell besitzt das Quartier zwar eine gute Grünausstattung, aber aufgrund der baulichen Nachverdichtung beanspruchen die Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze einen erheblichen Anteil der Freiflächen (Ottostraße 4/6, Dr.-Haas-Straße 8, Am Zwinger 7). Dass die Parzellen auf der Nordseite der Straße Am Zwinger in erheblichem Umfang versiegelt sind, ist nur teils auf gewerbliche Nutzung zurückzuführen. Die Hainschule (Unterquartier 5.1, Abb. 87 und 88) ist mit Kfz-Stellfläche, Sportplatz und Schulhof in ausgedehnte Grünflächen eingebettet. Das Altenpflegezentrum St. Otto (Unterquartier 5.2, Abb. 89) verfügt über drei Stellflächen und eine eher bescheidene Grünausstattung.

Planungsgeschichte: Ursprünglich gliederte sich das Quartier in drei Zonen mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen. Der Weg „Am Zwinger“ verlief entlang der Außenseite des ehemaligen Stadtgrabens, welcher 1821/22 schon zu privaten Gärten umgewandelt war (Abb. 5). Südlich des Weges erstreckten sich zwei große Wiesen, an die ein Block mit kleinteiligen Gartenparzellen grenzte. An der Mündung des Weges „Am Zwinger“ auf die Regnitz stand lediglich ein Haus, heute ein Seitenflügel der Nr. 15. In den folgenden Jahrzehnten entstanden beidseitig des Weges etliche Wohn- und Nutzbauten, darunter eine Gastwirtschaft, eine Werkstatt und eine Milchkuranstalt. Bis heute ist die Bebauung zum Teil gewerblich geprägt (Abb. 37).

Mit Genehmigung des Baulinienplanes 85 A/B (Abb. 84) setzte 1897 die geregelte Bebauung ein, zunächst in Gestalt von Villen auf der Südseite der Ottostraße. Die Baulinien der Dr.-Haas-Straße wurden 1907 mit Plan 85 C/D geändert, um hier – analog zur Ottostraße – eine Vorgartenzone von fünf Metern Tiefe zu schaffen (Abb. 85). Einsprüche der Grundeigentümer wies die Regierung mit der Begründung zurück, dass das angrenzende Gebiet durchweg Landhauscharakter besitze. Mit Baulinienplan 85 E erleichterte die Stadt 1936 die Bebauung der Grundstücke Am Hollergraben, indem sie die Baulinie in Richtung Westen vorschob. Auf dem Gartengelände südlich der Ottostraße errichtete die Stadt in den Jahren 1959/61 die Hainschule (Unterquartier 5.1, Abb. 87, 88). Seit den 1970er Jahren ist eine zunehmende Verdichtung des Quartiers mit

Abb. 85:
Dr.-Haas-Straße,
Blick nach Norden,
2012



mehrgeschossigen Wohnhäusern zu verzeichnen, in deren Verlauf die historistischen Villen Am Zwinger 7 und Ottostraße 2 beseitigt wurden.

Der schwerste Eingriff erfolgte mit der Erweiterung und dem weitgehenden Neubau des Altenpflegezentrums St. Otto (Unterquartier 5.2, Abb. 89). Das 1948 in der Villa Hainstraße 24 gegründete Altenheim St. Otto wurde bereits 1956 durch einen viergeschossigen, das Hauptgebäude überragenden Neubau im Villengarten an der Ottostraße erweitert. Mit dem Abbruch der unter Denkmalschutz stehenden Villen Hainstraße 24 und 26 zerstörte der Diözesan-Caritas-Verband 1977 das in diesem Bereich noch einheitliche Erscheinungsbild der Hainstraße. Der Neubau erfolgte nach Bebauungsplan 127 B unter gestalterischen Auflagen: die Gebäudeflügel an

der Hainstraße nehmen die ursprünglichen Grundrisse auf und passen sich hinsichtlich der Dachform an, weichen aber in Höhe und Geschossigkeit von der umgebenden Bebauung ab. Eine Überbauung der rückwärtigen Grundstücksflächen wurde zugelassen. In historisch-städtebaulicher Sicht gehörte die Villa Hainstraße 24 zwar zu Quartier 1 und die Villa Hainstraße 26 zu Quartier 4, wegen der grundlegenden Neugestaltung wurde das Areal aber in Übereinstimmung mit den Grenzen des Bebauungsplans 127 B zu Quartier 5.2 zusammengefasst.

Hauptbauphase(n): 1900-1914, 1920-1939, ab 1960

Gestaltungsmerkmale: Neoklassizismus, Reformstil, Expressionismus, Heimatschutzstil, gemäßigte Moderne der 1950er Jahre

Denkmalpflegerische Interessen: 1 Einzeldenkmal, 15 stadtbildprägende, erhaltenswerte Gebäude, 2 stadtstrukturprägende, zu beachtende Gebäude. Die Allee Ottostraße ist als historische Grünstruktur ausgewiesen.

Gültige Bebauungspläne: Baulinie 85 A/B von 1897, Baulinie 85 C/D von 1907, Baulinienplan 85 E von 1936, Baulinienplan 85 F von 1955, Baulinienplan 127 A von 1956, Baulinienplan 127 B von 1977, Vereinfachte Änderung 126 A von 1977, Vereinfachte Änderung 126 B von 1978

Bewertung: Da wertvolle und sonstige Bausubstanz etwa gleichgewichtig vertreten sind und im Rahmen der Nachverdichtung bereits mehrere historische Bauten verloren gingen, fallen die Quartiere 5 und 5.1 in die Kategorie B. Das Quartier 5.2 umfasst keine historische Bausubstanz mehr und zählt deshalb zur Kategorie C.

Abb. 86:
Ottostraße 1, 3 und 5,
gehobener Einfamilien-
und Mietwohnhausbau,
2012





Abb. 87:
Die Hainschule von
Hans Rothenburger,
errichtet 1959/61
(Unterquartier 5.1),
2012



Abb. 88:
Sportfeld der Hainschule. Links mehrgeschos-
siger Wohnungsbau an
der Ottostraße,
2012



Abb. 89:
Ottostraße, Blick nach
Westen. Links das
Altenpflegezentrum St.
Otto (Unterquartier 5.2),
2012



Quartier 6

Lage: Zwischen Ottostraße, Heinrichsdamm, Balthasar-Neumann-Straße, Dientzenhoferstraße, Schönbornstraße und Schützenstraße

Umfang ohne Straßenflächen: 60.786,47 m²

Bebauungsdichte: Überbauungsgrad 32 %, Freiflächenanteil 68 %

Bebauungsstruktur: Geschlossene bzw. halboffene Blockrandbebauung mit drei- bis viergeschossigen Miethäusern (Abb. 46, 91, 95) und zweigeschossigen Reihenhäusern (Abb. 92-94). Das Zentrum beherbergt die Kirche St. Joseph mit Gemeindezentrum (Abb. 48). Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich auf den Block Schützenstraße/Ottostraße/Kaipershof, der – historisch bedingt – mit innenliegenden Werkstätten, Lagern und Wohnhäusern einen wesentlich höheren Überbauungsgrad als das übrige Quartier aufweist (Abb. 49, 90). Im südlich angrenzenden Block Kaipershof/Balthasar-Neumann-Straße/Schönbornstraße/Schützenstraße liegen ausgedehnte Parkflächen und eine Tiefgarage für die Wohnanlage Kaipershof. In den anderen Blocks finden sich vereinzelt Nebengebäude wie Schuppen und Garagen.

Freiflächenutzung: Das Quartier ist überwiegend mit großzügigen Grünflächen ausgestattet. Auf einigen Parzellen stehen Garagen, die teils im hinteren Bereich und teils an der Straße angeordnet sind. Flächenversiegelungen wie im Fall Herzog-Max-Straße 41 sind im Zentrum und im Osten des Quartiers eine Ausnahmerecheinung. Im westlichen Bereich finden sich dagegen ausgedehnte Kfz-Stellflächen, die zum einen auf die traditionell begründete Ge-

werbenutzung zurückgehen (Ottostraße 18, 18a, Kaipershof 1), zum anderen im Zuge der verdichteten Wohnbebauung in den 1970er Jahren entstanden (Kaipershof 8-22, Garagenhöfe Schützenstraße 47/47a/49; Abb. 97, 98).

Planungsgeschichte: Mit Teilen des Kaipershofs (Abb. 49, 90) sind wichtige historische Strukturen aus der Zeit vor der planmäßigen Aufsiedlung des Haingebiets erhalten. Der Baulinienplan 52 A von 1890 begründete die älteste Straße des Gebiets, die Kaipershof- bzw. heutige Schützenstraße, und legte den Verlauf der Otto- sowie der Herzog-Max-Straße fest. Stadtbaurat Lindner verschwenkte die Schützenstraße dabei leicht nach Westen, um mehr Abstand zu den Gebäuden des Kaipershofs zu gewinnen. Auf seine Empfehlung wurde für den Kreuzungsbereich Otto-/Schützenstraße die geschlossene Bauweise vorgeschrieben und realisiert (Abb. 91), um die als unansehnlich empfundenen Altbauten zu verdecken.

1909 setzte die Regierung den Baulinienplan 52 B fest, der unter dem Zeichen der Abkehr vom geometrisierenden und der Hinwendung zum malerischen Städtebau stand. Mit einer zusätzlichen Verbindung vom Kaipershof zum Heinrichsdamm bereitete er die spätere Balthasar-Neumann-Straße vor. Die Trassen der Dientzenhofer- und der Schönbornstraße erschienen in Peter Andreas Hansens Generalbaulinienplan von 1918 im Zusammenhang mit dem Bau der erzbischöflichen Seminarien (heute Bistumshaus St. Otto). Um freie Sicht auf dieses Ensemble zu gewährleisten, wurde auf Vorschlag des Städtebauers Hermann Jansen 1932 parallel zum Heinrichsdamm eine Freifläche eingeschaltet, der heutige Jacobus-von-Hauck-Platz (Abb. 92, 104, 105). Unter dem Eindruck der Weltwirtschaftskrise entschied sich die Stadt noch im sel-



Abb. 91:
Kreuzung Otto- und
Schützenstraße.
Wie von Stadtbaurat
Lindner beabsichtigt,
verdeckt die geschlos-
sene Eckbebauung
der 1890er Jahre die
historische Bebauung
des Kaipershofs.
2012

ben Jahr, in der Umgebung der Seminarien statt der Einzelhaus- eine kostengünstigere zweigeschossige Reihenhausbebauung zuzulassen, zumal sich diese besser als städtebauliche Rahmung eignete. Strenge Gestaltungsrichtlinien garantierten eine einheitliche Gestaltung der Zeilen (Abb. 25, 92-94, 96; siehe Anhang). Auf der Südseite Ottostraße sollten analog zur gegenüberliegenden Straßenseite dreigeschossige Reihenhäuser entstehen, jedoch setzte der Grundeigentümer – der Architekt und Bauunternehmer Johann Rahm – 1934 eine zweigeschossige Bauweise durch.

Seit den 1950er Jahren erfolgten Lückenschließungen an der Schützen- und Ottostraße. Die noch freien Flächen des Quartiers wurden innerhalb der nächsten drei Jahrzehnte sukzessive mit Reihen- und Mietwohnhäusern überbaut (Abb. 95), im Zentrum entstand der Kirchenbau St. Joseph mit Gemeindehaus (Abb. 48). Zwischen 1977 und 1981 fiel die Südseite des Kaipershofs, inzwischen Eisengießerei Gramß & Thomas, dem Abbruch zum Opfer. An ihrer Stelle errichtete das Ev. Siedlungswerk Bayern eine in Bezug auf das Umfeld überdimensionierte Wohnanlage (Architekt Horst Fink, Nürnberg; Abb. 97, 98).

Hauptbauphase(n): 1889-1914, 1934-1939, 1960-1980

Gestaltungsmerkmale: Neorenaissance, Reformstil, Heimatschutzstil, Moderne

Denkmalpflegerische Interessen: 1 Einzeldenkmal (Ottostraße 26, Abb. 46), 79 stadtbildprägende, erhaltenswerte Gebäude sowie 1 stadtstrukturprägendes, zu beachtendes Gebäude. Die Alleen Otto- und Dientzenhoferstraße sowie die öffentliche An-

lage Jacobus-von-Hauck-Platz sind als historisch bedeutende Grünflächen ausgewiesen.

Gültige Bebauungspläne: Baulinie 52 A von 1890, Baulinie 52 B von 1909, Baulinienplan 52 C von 1952, Baulinienplan 52 D von 1955, Baulinienplan 52 D AE von 1959, Baulinienplan 129 A von 1959, Bebauungsplan Nr. 52 C/52 D AE von 1966, Bebauungsplan Nr. 129 B II von 1971, Bebauungsplan Nr. 129 C von 1976, Bebauungsplan Nr. 129 D von 1980

Bewertung: Da wertvolle und sonstige Bausubstanz etwa zu gleichen Anteilen vertreten sind, fällt das Quartier in die Kategorie B.



Abb. 92:
Die zurückgesetzte
Reihenhausbebauung
am Jacobus-von-Hauck-
Platz gewährleistet die
städtebauliche Rahmung
der ehemaligen erzbis-
chöflichen Seminarien,
2012

Abb. 93:
Ottostraße 44-62,
2012



Abb. 94:
Dientzenhoferstraße mit
Reihenhauszeilen.
Die ursprünglich
einheitliche Farbgebung,
seitens der Stadt für
alle Eigentümer und
ihre Rechtsnachfolger
verpflichtend festgelegt,
ist verloren.
2012



Abb. 95:
Balthasar-Neumann-
Straße 9 abwärts,
Mietwohnhausgruppen
aus der Zeit um 1960,
2012





Abb. 96:
Ottostraße 44, Betonung
der Ecksituation durch
Runderker,
2012



Abb. 97:
Schützenstraße, Blick
nach Osten in die Schön-
bornstraße.
Links Schützenstraße 49
mit Garagenhof, in Bild-
mitte die Wohnanlage
Kaipershof von 1977/78,
2012



Abb. 98:
Wohnanlage Kaipershof,
Kfz-Abstellfläche, Blick
nach Süden,
2012



Quartier 7

Lage: Zwischen Schönbornstraße, Dientzenhoferstraße, Sodenstraße und Schützenstraße

Umfang ohne Straßenflächen: 36.897,55 m²

Bebauungsdichte: Überbauungsgrad 26 %, Freiflächenanteil 74 %

Bebauungsstruktur: Blockrandbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Reihenhaushgruppen

Freiflächenutzung: Das Quartier verfügt über großzügige Grünflächen. Einige Blocks und Reihenhäuser besitzen keinerlei Kfz-Stellplätze, andere verfügen über unterschiedlich dimensionierte Stellplätze hinter den Anwesen, und viele sind mit Garagen an den seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenzen ausgestattet.

Planungsgeschichte: Der Verlauf der Schützenstraße wurde 1890 mit Baulinienplan 52 A festgesetzt. Mit dem im Sinne des malerischen Städtebaus überarbeiteten Baulinienplan 52 B wurden 1909 die Schönborn- und die Herzog-Max-Straße leicht abgewinkelt, mit sanften Schwüngen versehen und an ihrer Kreuzung ein rechteckiger Platz eingehängt. Im Zusammenhang mit der Planung der erzbischöflichen Seminarien erscheinen in Peter Andreas Hansens Generalbaulinienplan 1918 die endgültigen Trassen der Schönborn-, Dientzenhofer- und Sodenstraße. Die geregelte Bebauung des Quartiers setzte 1922-24 mit der städtischen Mittelwohnungskolonie an der Schützenstraße 51-57 ein (Abb. 21, 36). Die Clavius- und Wetzelsstraße, die auf Hermann Jansens Generalbebauungsplan von 1932 basieren, übernahm die Stadt 1936 in die Detailbebauungs-

skizze (Abb. 26). Noch im selben Jahr entstanden hier vier Wohnblocks für Heeresoffiziere (Abb. 99, 107). Der private Reihenhausbau, der ebenfalls 1936 an Dientzenhofer- und Claviusstraße begann, wurde in der Nachkriegszeit weitergeführt und abgeschlossen (Abb. 50, 100, 101). An der Wetzelsstraße entstanden entgegen der ursprünglichen Planung nicht Einfamilienhäuser, sondern dreigeschossige Mietwohnhausgruppen (Abb. 36, 102).

Hauptbauphase(n): 1922-1924, 1936-1939, 1950-1960

Gestaltungsmerkmale: Heimatstil, Heimatschutzstil, gemäßigte Moderne

Denkmalpflegerische Interessen: 21 stadtbildprägende, erhaltenswerte Gebäude sowie 12 stadtstrukturprägende, zu beachtende Gebäude. Die Alleen Dientzenhofer- und Schützenstraße sowie die Gärten Schützenstraße 51-57 sind historisch bedeutende Grünflächen.

Gültige Bebauungspläne: Baulinie 52 B von 1909, Baulinienplan 52 C von 1952

Bewertung: Mit etwa gleich hohen Anteilen wertvoller und sonstiger Bausubstanz wird dem Gebiet die Kategorie B zugewiesen.



Abb. 100:
Dienzenhoferstraße 38
aufwärts, Gruppen-
bauten mit Vorgarten-
zone und Allee,
2012



Abb. 101:
Claviusstraße, Kreuzung
mit der Sodenstraße,
Blick nach Norden,
2012



Abb. 102:
Wetzelstraße, Kreuzung
mit der Schönbornstraße,
Blick nach Süden,
2012

Abb. 103:
Schönbornstraße, Blick
nach Osten auf das
Bistumshaus St. Otto
als städtebauliches
Abschluss,
2012



Quartier 8

Lage: Zwischen Heinrichsdamm, Soden-, Dientzenhofer- und Balthasar-Neumann-Straße

Umfang ohne Straßenflächen: 20.195,64 m²

Bebauungsdichte: Überbauungsgrad 20 %, Freiflächenanteil 80 %

Bebauungsstruktur: Die von Ludwig Ruff, Nürnberg, entworfene großvolumige Baugruppe des ehema-

ligen erzbischöflichen Klerikal- und Knabenseminars, heute Bistumshaus St. Otto, dominiert ein gestaffelter Eckturm (Abb. 92, 103-107).

Freiflächenutzung: ein Vorplatz, zwei Parkplätze mit Zufahrten, ein Sportplatz sowie weiträumige Grünflächen

Planungsgeschichte: Das Stadtbauamt regte schon 1906 an, die erzbischöflichen Seminarien im Haingebiet zu errichten, der Baulinienplan 52 B von 1909 weist am späteren Standort aber noch zwei Baublöcke aus. Peter Andreas Hansens Generalbaulinienplan von 1918 fasste diese bereits zusammen, der Verlauf der Dientzenhoferstraße war geändert und das Projekt eingezeichnet. Das gesamte Areal gehörte der Stadt, die es dem Erzbistum zur Verfügung stellte, im Gegenzug die freiwerdenden Gebäude am Maximiliansplatz erwarb und ab 1928 als Neues Rathaus umnutzte.

Hauptbauphase(n): 1927/1928

Gestaltungsmerkmale: Kubistischer Expressionismus und der Neuen Sachlichkeit

Denkmalpflegerische Interessen: Einzeldenkmal

Gültige Bebauungspläne: Baulinienplan 52 C von 1952

Bewertung: Kategorie A

Abb. 104:
Bistumshaus St. Otto,
städtebauliche Rahmung
durch Reihenhäuser an
der Balthasar-Neumann-
Straße, rechts der
Jacobus-von-Hauck-
Platz,
2012





Abb. 105:
Blick vom Heinrichs-
damm über den Jacobus-
von-Hauck-Platz auf das
Bistumshaus St. Otto,
2012



Abb. 106:
Heinrichsdamm,
Bistumshaus St. Otto mit
Einfriedungsmauer von
1927/28,
2012



Abb. 107:
Heinrichsdamm, Ecke
Sodenstraße.
Links hinter der Einfrie-
dungsmauer des Bis-
tumshauses St. Otto die
Wohnhäuser Dientzenho-
ferstraße 44-48 von 1936
für Heeresoffiziere,
2012

Abb. 108:
Mündung der Augusten-
straße auf den Heinrichs-
damm. In Bildmitte das
älteste Haus des Blocks,
Augustenstraße 18,
errichtet 1904 von
Gustav Haerberle.
2012



Quartier 9

Lage: Zwischen Heinrichsdamm, Ottostraße, Amalienstraße, beidseits der Küchelstraße

Umfang ohne Straßenflächen: 24.594,61 m²

Bebauungsdichte: Überbauungsgrad 45 %, Freiflächenanteil 55 %

Bebauungsstruktur: Überwiegend geschlossene Blockrandbebauung mit zwei- bis viergeschossigen Reihen- und Mehrfamilienwohnhäusern, auf der Westseite der Küchelstraße unterbrochen (Abb. 109). Das Innere der Blöcke ist dicht mit ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten und Garagen besetzt (Abb. 130).

Freiflächennutzung: Die Freiflächen sind überwiegend als Parkplätze und Gewerbehöfe ausgebildet. Die sparsame Durchgrünung beschränkt sich auf eine umlaufende Vorgartenzone und einige private Gärten, ergänzt durch zwei begrünte Tiefgaragen innerhalb des östlichen Baublocks.

Planungsgeschichte: Vor dem Dammbau standen im Bereich der heutigen Augustenstraße bereits zwei Wohn- und mehrere Nebengebäude. Den städtebaulichen Rahmen setzte der Baulinienplan 68 A von 1889 mit der Otto- und der Amalienstraße sowie dem Heinrichsdamm fest. Erst kurz nach der Jahrhundertwende zeigten sich erste Bebauungsansätze mit dem Mietwohnhaus Augustenstraße 18 (Abb. 108) und einer Fabrik im rückwärtigen Bereich der Amalienstraße, heute Küchelstraße 1 (Abb. 109). Die Änderungen des Baulinienplanes 52 B von 1909 fanden keine Berücksichtigung. Der Hansen-Plan hielt 1918 an den alten Verläufen der Amalien- und

der Ottostraße fest und empfahl eine Unterteilung des Blocks nach Bedarf im Bereich der heutigen Küchelstraße. Auf Initiative des Fabrikanten Moritz Horn bereitete das Hochbauamt Anfang 1928 die Erschließung des Baublockinneren vor (Abb. 56). Mit Baulinienplan 113 A gelang 1930 die Durchlegung der Küchelstraße über das Fabrikgelände. Auf der Westseite entstand 1935/36 eine Zeile zweigeschossiger Reihenhäuser (Abb. 109, 110).

Angesichts der herrschenden Wohnungsnot wurde die Bebauung nach dem 2. Weltkrieg unter anderen Vorzeichen weitergeführt. Seit 1949 errichteten Baugenossenschaften und Private an der Augusten-, der Amalien-, der Ottostraße und dem Heinrichsdamm Mietwohnhäuser mit bis zu fünf Geschossen (Abb. 108, 109, 111). Die rechtliche Grundlage lieferte Baulinienplan 113 B von 1952 nach. Die „Gemeinnützige Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg eGmbH“ ersetzte ihren Bestand an der Amalienstraße, der Ottostraße und dem Heinrichsdamm in den Jahren 2008/09 durch moderne Objekte (Abb. 111).

Hauptbauphase(n): 1936, 1949-1951, 2008

Gestaltungsmerkmale: Heimatschutzstil, gemäßigte Moderne der frühen Nachkriegszeit

Denkmalpflegerische Interessen: 1 Einzeldenkmal, 4 stadtbildprägende, erhaltenswerte Gebäude, 10 stadtstrukturprägende, zu beachtende Gebäude.

Gültige Bebauungspläne: Baulinienplan 68 A von 1889, Baulinienplan 113 A von 1930, Baulinienplan 113 B von 1952

Bewertung: Kategorie C



Abb. 109:
Küchelstraße, Blick
nach Norden. Links das
um 1900 entstandene
Fabrikgebäude mit
vorgelagertem Anbau,
rechts die Reihenhäuser
von 1935/36, in Bild-
mitte der Kopfbau zur
Augustenstraße.
2012



Abb. 110:
Küchelstraße, Blick nach
Süden auf die geschlos-
sene Reihenhausezeile,
2012



Abb. 111:
Amalienstraße,
Kreuzung zur Ottostraße.
Links um 1950 errichtete
Mietwohnhäuser, rechts
Ersatzbauten aus den
Jahren 2008/09.
2012

Abb. 112:
Genossenschaftliche
Miethäuser am Hein-
richsdamm vor der
Sanierung. Im Zuge der
Maßnahme wurden alle
Gestaltungsmerkmale,
die auf die Erbauungszeit
schließen lassen, wie die
Flugdächer über den
Eingängen, Fenstertei-
lungen, Schornsteinköpfe
und Dachgauben entfernt
(vgl. Abb. 27).
2012



Quartier 10

Lage: Zwischen Sodenstraße, Heinrichsdamm und Claviusstraße

Umfang ohne Straßenflächen: 14.103,12 m²

Bebauungsdichte: Überbauungsgrad 22 %, Freiflächenanteil 78 %

Bebauungsstruktur: Blockrandbebauung mit drei- bis viergeschossigen Wohnblockgruppen

Freiflächenutzung: Ein ringförmig an der Innenseite der Blocks verlaufender Zufahrtsweg zu den Stellplätzen und Garagen umgibt eine ausgedehnte zentrale Grünfläche mit Spielplatz und altem Baumbestand (Abb. 115).

Planungsgeschichte: In seinen Umrissen war der Block bereits im Baulinienplan 52 A von 1890 angelegt, erhielt seine endgültige Gestalt aber erst durch den Jansen-Plan von 1932. Nach dem Bebauungsplan von 1908 (Abb. 17) sollten hier Einzelvillen und Gruppenbauten zum Heinrichsdamm entstehen. Die Detailbebauungsskizze von 1936 (Abb. 26) sah Einzelhäuser vor. Stattdessen stellte die Stadt das Areal nach dem Zweiten Weltkrieg aber der „Gemeinnützigen Baugenossenschaft der Heimatvertriebenen und Kriegsgeschädigten für den Stadt- und Landkreis Bamberg eGmbH“ zur Verfügung, um die Wohnungsnot zu lindern. Die fünfzehn Blocks wurden 1953 fertiggestellt. Aktuell wurde der Bestand saniert (Abb. 27, 112-116).

Hauptbauphase(n): 1952-1953

Gestaltungsmerkmale: gemäßigte Moderne der frühen Nachkriegszeit, durch Außendämmung nicht mehr nachvollziehbar

Denkmalpflegerische Interessen: 15 stadtstrukturprägende, zu beachtende Wohnhäuser, dazwischen zehn stadtbildprägende, erhaltenswerte Garagen. Die innere Grünfläche ist eine historisch bedeutende Grünfläche.

Bebauung und Freiflächen: Überbauungsgrad 22 %, Freiflächenanteil 78 %

Gültige Bebauungspläne: Baulinie 52 B von 1909, Baulinienplan 52 C von 1952

Bewertung: Aufgrund des einheitlichen Erscheinungsbildes der geschlossen erhaltenen, städtebaulich durchdachten Siedlung zählt das Quartier in die Kategorie B.

Abb. 113:
Heinrichsdamm 37 vor
der Sanierung,
2012





Abb. 114:
Die Siedlung der
„Gemeinnützigen
Baugenossenschaft der
Heimatvertriebenen und
Kriegsgeschädigten für
den Stadt- und Landkreis
Bamberg eGmbH“ am
Heinrichsdamm, Ecke
Sodenstraße,
2012



Abb. 115:
Claviusstraße, Einfahrt
zwischen Haus Nr. 45
und 47, Blick in den In-
nenhof auf den Ringweg
mit Stellplätzen und die
zentrale Grünfläche mit
altem Baumbestand,
2012



Abb. 116:
Heinrichsdamm 34/33
nach der Sanierung,
2012

Abb. 117:
Schönleinsplatz mit
Städtischer Sparkasse,
rechts das Bürogebäude
Hainstraße 1/3,
2012



Abb. 118:
Schützenstraße, Mün-
dung auf den Schönlein-
platz mit Parkhaus und
Sparkasse,
2012



Quartier 11

Lage: Am Schönleinsplatz zwischen Hain- und Schützenstraße

Umfang: 6.904,41 m²

Bebauungsdichte: Überbauungsgrad 78 %, Freiflächenanteil 22 %

Bebauungsstruktur: Büro- und Parkhaus

Freiflächenutzung: Zuwegungen und sparsames Randgrün

Planungsgeschichte: Nach Abbruch des alten, von Gustav Haerberle 1892/93 errichteten Schützenhauses errichtete die Sparkasse 1955 einen Neubau, der

gegen Ende der 1980er Jahre umgebaut und aufgestockt wurde (Abb. 117). An der Schützenstraße wich die Altbebauung einem Parkhaus. Die trichterförmige Mündung der Schützenstraße wurde auf eine Fahrspur verengt (Abb. 118).

Hauptbauphase(n): um 1955, um 1984

Gestaltungsmerkmale: Postmoderne

Denkmalpflegerische Interessen: keine

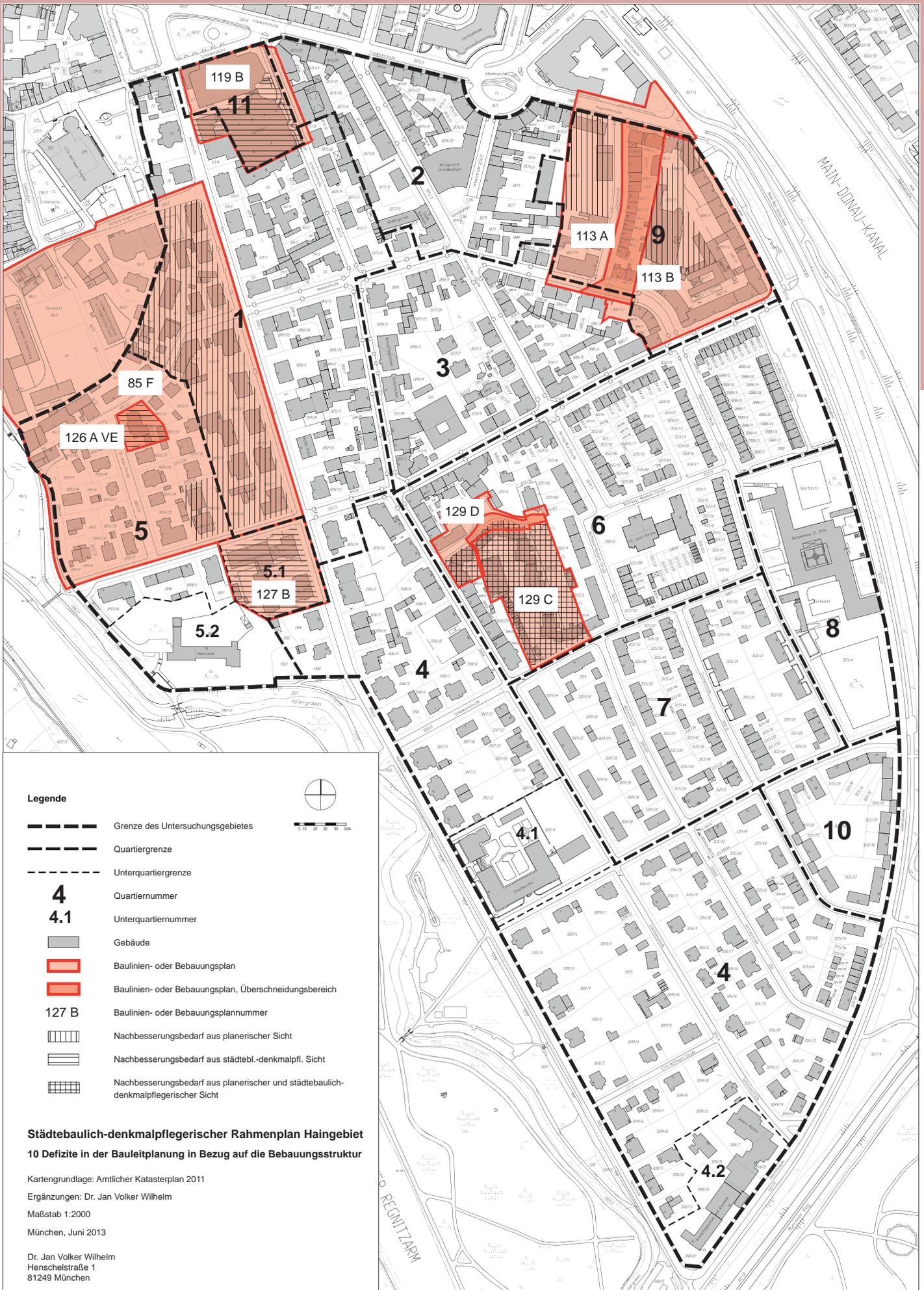
Gültige Bebauungspläne: Bebauungsplan Nr. 119 B von 1984

Bewertung: Kategorie C

2. Zielplanung

2.1 Defizite in der Bauleitplanung in Bezug auf die Bebauungsstruktur

Nr.	Planung	Rechtskraft	Gebiet (G), Konflikt (K), Nachbesserungsbedarf (N)
9	Baulinienplan 113 A	17.04.1930	G Küchelstraße K Nutzungsänderung zu Wohnnutzung N Allgemeines Wohngebiet, max. GRZ 0,6, max. Geschosshöhe Aussen- und Innenbereich III+D, Zurücksetzen der westlichen Baulinie, Sattel-, Walm- oder Mansarddächer
11	Baulinienplan 113 B	01.07.1952	G Küchelstraße, Heinrichsdamm, Ottostraße, Amalienstraße K Nutzungsänderung zur Wohnnutzung ist anzustreben N Allgemeines Wohngebiet, max. GRZ 0,6, max. Geschosshöhe Aussenbereich IV+D, Innenbereich III+D, Sattel- oder Walmdächer
15	Baulinienplan 85 F	14.06.1955	G Nonnenbrücke, Hainstraße, Am Zwinger, Clarissenstiege K In Teilbereich keine Baufenster festgesetzt N Hainstraße 8-22, Am Zwinger 1, 2, 2a, Festsetzung der Baufenster, Festschreibung des denkmalgeschützten, stadtbild- und stadtstrukturprägenden Baubestandes Hainstraße, max. GRZ 0,4 bzw. 0,6 (allgemeines Wohngebiet/besonderes Wohngebiet/Mischgebiet), Walmdach mit 25 % Neigung
26	Bebauungsplan 129 C	16.07.1976	G Kaipershof 8-22 K Als Mischgebiet festgesetzt, Dichte, Situierung, und Dachausbildung widersprechen der Charakteristik der Umgebung N Umplanung zum Wohngebiet, Empfehlung aus städtebaulichdenkmalpflegerischer Sicht: max. Geschosshöhe III+D, Sattel- oder Mansarddächer, Garagen und offene Stellflächen nur in begrenztem Umfang zulässig
28	Bebauungsplan 127 B	28.01.1977	G Hainstraße 24, 26, Ottostraße 10 K Dichte und Dachausbildung widersprechen der Charakteristik der Umgebung N Empfehlung aus städtebaulichdenkmalpflegerischer Sicht: Für den Fall der Aufgabe/Verlegung des Altenpflegezentrums St. Otto: Umplanung vom Sondergebiet in Wohngebiet, max. Geschosshöhe II+D, max. GRZ 0,4, Walmdächer mit 25 % Dachneigung



Legende

-  Grenze des Untersuchungsgebietes
-  Quartiergrenze
-  Unterquartiergrenze
- 4** Quartiernummer
- 4.1** Unterquartiernummer
-  Gebäude
-  Baulinien- oder Bebauungsplan
-  Baulinien- oder Bebauungsplan, Überschneidungsbereich
- 127 B** Baulinien- oder Bebauungsplannummer
-  Nachbesserungsbedarf aus planerischer Sicht
-  Nachbesserungsbedarf aus städtebl.-denkmalpfl. Sicht
-  Nachbesserungsbedarf aus planerischer und städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht

Städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan Haingebiet 10 Defizite in der Bauleitplanung in Bezug auf die Bebauungsstruktur

Kartengrundlage: Amtlicher Katasterplan 2011

Ergänzungen: Dr. Jan Volker Wilhelm

Maßstab 1:2000

München, Juni 2013

Dr. Jan Volker Wilhelm
Henschelstraße 1
81249 München

Abb. 119: Defizite in der Bauleitplanung (Karte 10)

Nr.	Planung	Rechtskraft	Gebiet (G), Konflikt (K), Nachbesserungsbedarf (N)
29	Vereinfachte Änderung 126 A	29.07.1977	G Am Zwinger 7/Dr.-Haas-Straße 2 K Dachform widerspricht der Charakteristik der Umgebung N Empfehlung aus städtebaulich-denkmalspflegerischer Sicht: Flachdach nicht zulässig, stattdessen Sattel-, Walm- oder Mansarddach
33	Bebauungsplan 129 D	14.11.1980	G Kaipershof K Als Mischgebiet festgesetzt, Dachausbildung widerspricht zum Teil der Charakteristik der Umgebung N Südlich der Straße Kaipershof: Umplanung zum Wohngebiet, Empfehlung aus städtebaulich-denkmalspflegerischer Sicht: Flachdächer nicht zulässig, stattdessen Sattel- oder Mansarddächer
35	Bebauungsplan 119 B	31.08.1984	G Hainstraße 1, Schönleinsplatz 1, Schützenstraße 2/4 K Umfang, Lage und Dachausbildung widersprechen zum Teil der Charakteristik der Umgebung N Empfehlung aus städtebaulich-denkmalspflegerischer Sicht zu Hainstraße 1: max. Geschosshöhe II+D, Walmdach mit 25 % Dachneigung N Empfehlung aus städtebaulich-denkmalspflegerischer Sicht zu Parkhaus Schützenstraße: Wiederherstellung des öffentlichen Straßenraums, Zurückverlegung der Eingangs- und Einfahrtzone auf das Parkhausgrundstück, max. Geschosshöhe III+D
	Flächennutzungsplan	06.12.1996	G Ottostraße 20-26 und Herzog-Max-Straße 42a K Ausweisung eines Wohnquartiers als Mischgebiet N Umplanung Ottostraße 20-26 und Herzog-Max-Straße 42a in Wohngebiet

Abb. 120:
Hainstraße 11, gefährdetes Nebengebäude aus der Zeit der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert (siehe Leitlinien 1, 8 und 11), 2012



2.2 Leitlinien für das Gesamtgebiet

Das Bamberger Haingebiet, dessen Planung vor 150 Jahren begann, vereint auf einzigartige Weise eine Vielzahl städtebaulich-architektonischer Typen: historische Siedlungskerne, spätklassizistische und historistische Villenkomplexe, kaiserzeitliche Mietwohnhäuser, Reihenhauszeilen der Weimarer Zeit, Gruppenbauten des Nationalsozialismus, moderne Geschosswohnungsbauten der frühen Nachkriegszeit sowie moderne Reihen-, Einfamilienhaus- und Bungalowbauten, ergänzt durch repräsentative öffentliche Bauten verschiedener Zeitstellungen.

Seine hohe Qualität belegt die Vielzahl der Baudenkmale, der erhaltenswerten stadtbild- und der stadtstrukturprägenden Gebäude, die in eine historisch bedeutsame Grünausstattung aus Alleen, Parks, Grünflächen und Privatgärten eingebettet sind. Trotz empfindlicher Verluste wie der Synagoge, des Sitzes der Resource-Gesellschaft und des Schützenhauses kann das Gesamtensemble gleichsam als Lehrbuch für die Entwicklung der Stadtplanung, des Städtebaus und der Architektur herangezogen werden. Das in der Pufferzone des Weltkulturerbes liegende Gebiet ist Bestandteil des Stadtdenkmals, in ausgewogener Weise vollständig bebaut und bereits auf Kosten historischer Bau- und Gartenstrukturen nachverdichtet. Die zukünftigen Bestrebungen sollten sich auf seinen Erhalt konzentrieren, da nur noch vereinzelte, bereits bebaute Flächen zur Disposition stehen.

Als übergeordnete Leitlinie (Abb. 121, Karte 11) sollte der Erhalt des Gesamtensembles Haingebiet einschließlich seiner Freiflächen, dessen behutsame Ergänzung auf den verbliebenen Bauflächen und die Reparatur der durch unpassende Bauten verunstalteten Areale und Straßenzüge angestrebt werden.

Stadtstrukturelle Leitlinien

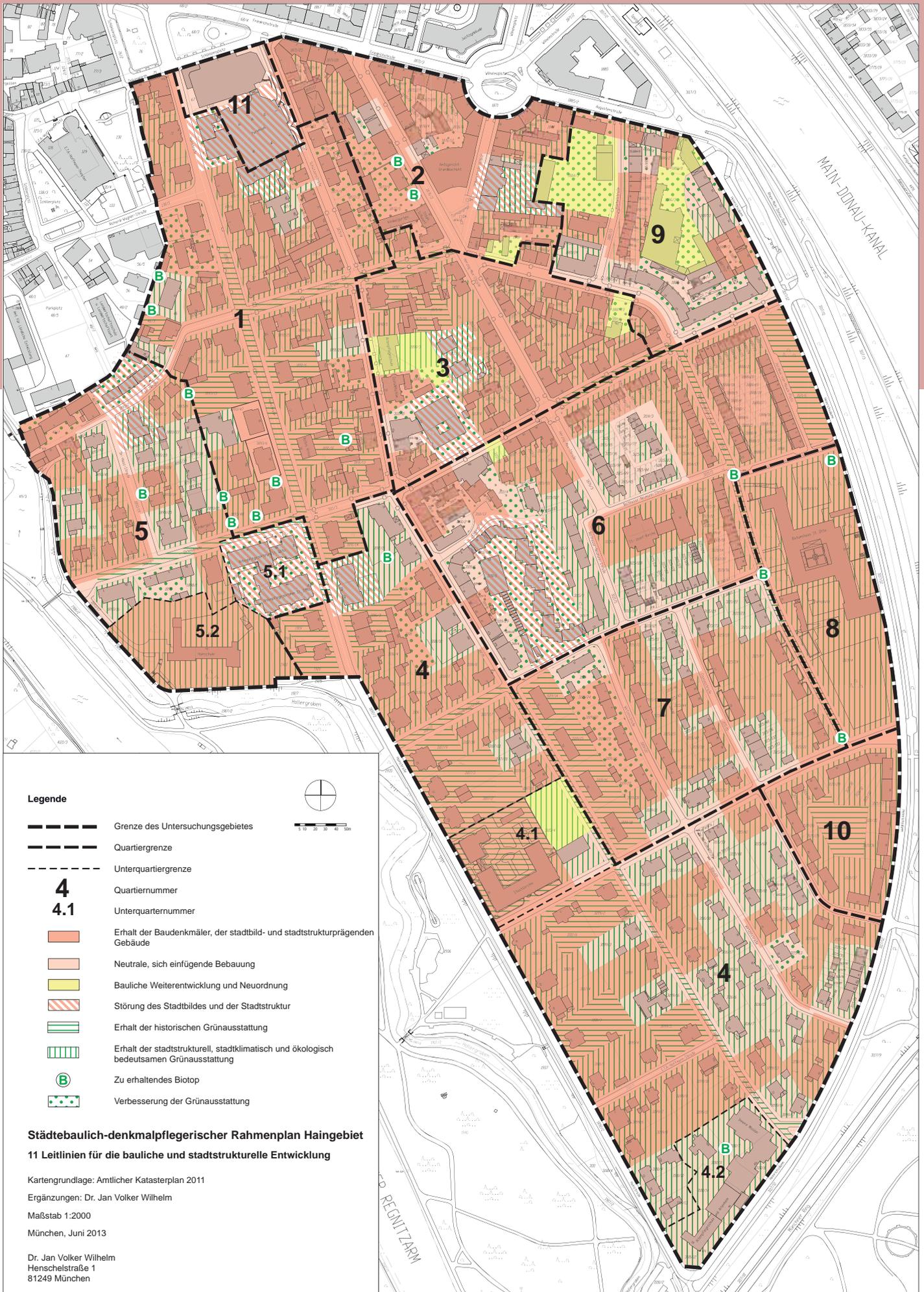
Leitlinie 1 Die identitätsstiftenden Denkmalensembles, Einzeldenkmale und stadtbildprägenden Gebäude sollten erhalten, die stadtstrukturprägenden Gebäude berücksichtigt werden (SEK 2011, Leitlinie 5).

Leitlinie 2 Dem Druck nach baulicher Verdichtung sollte – mit Ausnahme der aufgezeigten Bereiche – grundsätzlich nicht weiter nachgegeben werden, da eine weitere Verdichtung den Gesamtcharakter des Haingebiets stören würde (SEK 2011, Leitlinien 6 und 10).

Leitlinie 3 Die für die einzelnen Quartiere charakteristische Bebauungsstruktur sollte erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Die Blockinnenflächen sollten von Bebauung freigehalten werden. Innerhalb der Blocks gegebenenfalls zu errichtende Neubauten sollten sich der Rahmenbebauung in der Höhe unterordnen und an historischen Gegebenheiten orientieren.

Leitlinie 4 Die historische Parzellierung sollte als Dokument der historischen Landnutzung sowie der Stadtplanung erhalten werden.

Leitlinie 5 Die historischen Gartenanlagen sowie die historisch bedeutsamen Grünflächen und -strukturen sollten erhalten werden. Dasselbe gilt für die charakteristischen, großzügigen Grünräume, die der ursprünglichen Bestimmung des Haingebiets als Villengebiet entsprechen. Im Sinne des Umweltschutzes erfüllen diese Grünräume wichtige ökologische und stadtklimatische Funktionen und sind einschließlich der bestehenden Biotope zu



Legende

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Quartiergrenze
- Unterquartiergrenze
- 4** Quartiernummer
- 4.1** Unterquartiernummer
- Erhalt der Baudenkmäler, der stadt- und stadtstrukturprägenden Gebäude
- Neutrale, sich einfügende Bebauung
- Bauliche Weiterentwicklung und Neuordnung
- Störung des Stadtbildes und der Stadtstruktur
- Erhalt der historischen Grünausstattung
- Erhalt der stadtstrukturell, stadtklimatisch und ökologisch bedeutsamen Grünausstattung
- Zu erhaltendes Biotop
- Verbesserung der Grünausstattung

**Städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan Haingebiet
11 Leitlinien für die bauliche und stadtstrukturelle Entwicklung**

Kartengrundlage: Amtlicher Katasterplan 2011
Ergänzungen: Dr. Jan Volker Wilhelm
Maßstab 1:2000
München, Juni 2013

Dr. Jan Volker Wilhelm
Henschelstraße 1
81249 München

Abb. 121: Leitlinien für die bauliche und stadtstrukturelle Entwicklung (Karte 11)

Abb. 122:
Amalienstraße 24a,
flächenversiegelte Bau-
lücke (siehe Leitlinien 6,
10 und 11),
2012



erhalten und weiterzuentwickeln (SEK 2011, Leitlinie 5, 6 und 7).

Leitlinie 6 Die Grünausstattung sollte insbesondere in den baulich stark verdichteten Bereichen durch Reduzierung der Flächenversiegelung verbessert werden (SEK 2011, Leitlinie 6 und 7).

Abb. 123:
Hainstraße 11,
eine der prominentesten
Villen des Haingebiets,
mit fehlender Grund-
stückseinfriedung (siehe
Leitlinien 1, 9 und 11),
2012



Bauliche Leitlinien

Leitlinie 7 Die im Haingebiet vertretenen charakteristischen Dachformen und Deckungsmaterialien sollten erhalten und bei Um- und Neubauten berücksichtigt werden.

Leitlinie 8 Die historischen Nebengebäude wie Produktionsstätten, Lagerhäuser, Personalwohnungen, Remisen, Schuppen oder Garagen bezeugen als wichtige strukturelle Elemente die Kombination von Wohnen und Gewerbetätigkeit der Oberschicht im Haingebiet und sollte erhalten werden (SEK 2011, Leitlinie 5).

Leitlinie 9 Die seitens der Baubehörde ab 1863 vorgeschriebenen Grundstückseinfriedungen prägen die Straßenräume des Haingebiets und sollten im Sinne der historischen Vorschriften erhalten und ergänzt werden.

Leitlinie 10 Die Ergänzung und Weiterentwicklung des Haingebiets sollte unter Beachtung der hohen baukulturellen Qualitätsmaßstäbe des Stadtdenkmals erfolgen (SEK 2011, Leitlinien 5 und 10).

Leitlinie 11 In Bereichen mit städtebaulich-denkmalflegerischen Defiziten sollte eine Verbesserung angestrebt werden (SEK 2011, Leitlinie 10).



Abb. 124:
Ehemaliger Garten der
Villa Hainstraße 22
(rechts) mit altem
Baumbestand
(Biotop BA-0159,
TF 10-12),
2014

2.3 Zielaussagen zu den einzelnen Quartieren

Wie im Arbeitskreis Haingebiet besprochen, werden im folgenden textliche Zielaussagen für die einzelnen Quartiere getroffen, die jeweiligen Potentiale ausgearbeitet und die Rahmenbedingungen für die zukünftige Planung erläutert. Die Ergebnisse veranschaulicht Karte 12 (Abb. 126). Die in kräftigem Orange eingetragenen Einzeldenkmale, stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäude bilden das bauliche Grundgerüst des Haingebiets. Die in blassem Orange gehaltenen, sich in das Stadtbild einfügenden Gebäude ergänzen das Grundgerüst. Bauwerke, welche die Stadtstruktur durch unpassende Lage, Höhe oder Gestaltung stören, sind in Dunkelgrau dargestellt. Die Areale, auf denen eine bauliche Entwicklung erstrebenswert ist, sind rot umrandet.

Bei der Darstellung der Hof-, Verkehrs- und Grünflächen wird zwischen öffentlichen bzw. halböffentlichen und privaten Flächen unterschieden. Die historischen Park- und Gartenanlagen nach BayDSchG sowie die historisch bedeutenden Grünflächen sind besonders gekennzeichnet. In Karte 11 ist markiert, auf welchen Flächen eine Verbesserung der Grünausstattung angestrebt werden sollte. Die Baufelder, die in der Regel einen hohen Anteil an Kfz-Verkehrs- und Abstellflächen aufweisen, sind mit einbezogen.

Quartier 1

Älteres Villen- und Gewerbegebiet, Herzstück des Haingebiets (Kategorie A)

Ziele: Aufgrund des flächendeckenden, wertvollen historischen Bestandes liegt das Hauptziel in der Bewahrung des Quartiers. Der Erhalt der Baudenkmale, der stadtbild- und der stadtstrukturprä-

genden Gebäude, insbesondere der historischen Neben- und Hintergebäude, sowie der historischen Einfriedungen ist anzustreben. Dasselbe gilt für die historisch bedeutsamen Grünflächen. Aus stadtstrukturell-ökologischen Gründen sollten die Biotope BA-0159 TF 06/07 (Am Zwinger 2c), TF 10-13 (Hainstraße 22) und TF 14 (Hainstraße 19) sowie die übrige Grünausstattung erhalten werden.

Eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers kann auf mehreren Wegen erfolgen. Einer davon ist die Wiederherstellung des ursprünglich streng geregelten, einheitlichen Erscheinungsbildes. Dies betrifft vor allem das Straßenbild, das durch eine Vorgartenzone mit charakteristischen Eisenzäunen auf Werksteinsockel bestimmt ist. Eine Ergänzung nach historischem Vorbild (z. B. Hainstraße 11, 13 und 19) ist unbedingt wünschenswert (Abb. 123). Als Fernziel sollte eine Wiederherstellung der einheitlichen Villenstruktur angestrebt werden. Die Eingangssituation in das Haingebiet wird durch die überdimensionierte Höhe und die unpassenden Dachformen des Doppelhauses Hainstraße 1/3 schwerwiegend beeinträchtigt, da das Haus – vom Schönleinsplatz aus gesehen – sogar die Sparkasse überragt (Abb. 32, 117). Eventuell zu errichtende Neubauten sollten sich in Situierung, Traufhöhe, Dachform (flache Walmdächer mit 25 % Gefälle) und Dachmaterial (Schiefer) an den historischen Bestand anpassen und die festgesetzten Baulinien einhalten.

Als weitere Maßnahme sollte eine Verbesserung der Grünausstattung auf manchen Privatgrundstücken (z. B. Hainstraße 8, 10, 18 und 20) durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen angestrebt werden.

Abb. 125:
Blick in die Urbanstraße
Richtung Wilhelmsplatz,
rechts die Brandwand
des Hauses Nr. 8, dane-
ben die auskragenden
Balkone der Nr. 10,
2014



Potentiale: Eine weitere bauliche Verdichtung des Quartiers sollte unterbleiben, da keine Baulücken mehr vorhanden sind. Bei der Grün- und Hoffläche hinter dem Anwesen Hainstraße 22 handelt es sich um den ehemaligen Garten der Villa (Abb. 124), dessen historische Anlage und Bepflanzung um 1970 noch vollständig war und heute in Teilen überliefert ist. Die großkronigen Bäume sind als Biotop 159 ausgewiesen. Für das Quartier waren einerseits die Gewerbebauten in zweiter Reihe typisch, andererseits die großzügig angelegten, repräsentativen Villengärten, von denen nur noch wenige erhalten sind (Hainstraße 15, 16, 19 und 23). In den letzten Jahrzehnten wurden mehrere dieser Gärten überbaut (Am Zwinger 2c, jüngst Schützenstraße 20a; vgl. Abb. 47). Vor diesem Hintergrund sollte der ehemalige Garten der Villa Hainstraße 22, heute durch Grundstücksteilung abgetrennt, unbedingt erhalten und die störende Zweckbebauung langfristig beseitigt werden.

Quartier 2

Geschlossene Wohnbebauung mit Gewerbe
(Kategorie A)

Zielaussagen: Aufgrund des flächendeckenden, wertvollen historischen Bestandes liegt das Hauptziel in der Bewahrung des Quartiers. Der Erhalt der Baudenkmale, der stadtbild- und der stadtstrukturprägenden Gebäude, insbesondere der historischen Neben- und Hintergebäude östlich der Urbanstraße, sowie der historischen Einfriedungen (Amalienstraße 5) ist anzustreben. Aus stadtstrukturell-ökologischen Gründen sollten die Biotope BA-0159 TF 04/05 (Herzog-Max-Straße 14) sowie die sonstige Grünausstattung erhalten werden.

Eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers könnte durch eine Verbesserung der Grünausstat-

tion auf manchen Privatgrundstücken durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen erreicht werden. Als Extremfall ist das Anwesen Herzog-Max-Straße 8/10 mit seiner dichten Hinterbebauung zu nennen, dessen Freiflächen ausschließlich als Hof- und Verkehrsflächen ausgebildet sind. Einen hohen Versiegelungsgrad weisen auch die Freiflächen Herzog-Max-Straße 12 und 14, Augustenstraße 2a, Amalienstraße 5a sowie Urbanstraße 8 auf.

Als städtebaulicher Missstand ist die freistehende Brandwand des Gebäudes Urbanstraße 8 anzusprechen, das in Geschossigkeit und Traufhöhe keine Rücksicht auf die wesentlich niedrigere historische Nachbarbebauung in Gestalt der ältesten Häuser des Quartiers, Urbanstraße 2 und 4, nimmt (Abb. 64, 125). Abhilfe könnte eine Umgestaltung bzw. architektonische Aufwertung dieser Brandwand schaffen. Die Fassade des Hauses Urbanstraße 10 stört das Straßenbild durch eine Anhäufung disproportionierter, weit in den Straßenraum auskragender Balkone. Eine Beseitigung dieser Balkone ist auf lange Sicht erstrebenswert.

Potentiale: Eine Weiterentwicklung des Quartiers kann nur im Bereich der Kreuzung Urbanstraße/Amalienstraße erfolgen. Anbieten würde sich eine Bebauung im Bereich des direkt an der Straße gelegenen Garagenhofs Amalienstraße 5a, der sich nicht in das Straßenbild einfügt. Ein eventuell zu errichtender Neubau sollte sich in Situierung, Traufhöhe (Urbanstraße 2 und 4) und Dachausbildung an den historischen Bestand anpassen und die festgesetzten Baulinien einhalten.

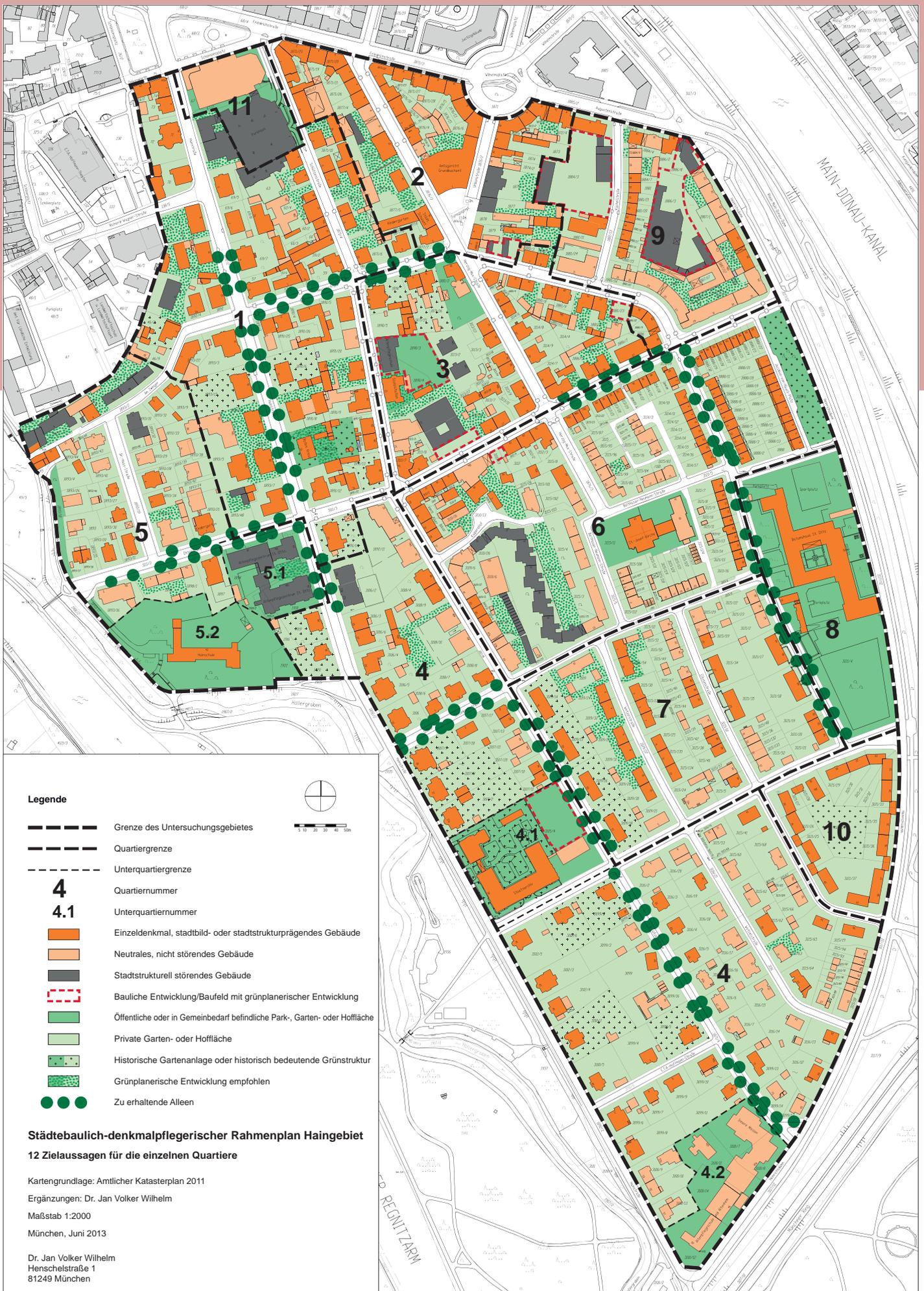


Abb. 126: Zielaussagen zu den einzelnen Quartieren (Karte 12)

Abb. 127:
Schützenstraße 19, rechts
davon die Villa Nr. 21,
2014



Quartier 3

Villen, Doppelwohnhäuser und Häusergruppen
(Kategorie A)

Zielaussagen: Aufgrund des flächendeckenden, wertvollen historischen Bestandes liegt das Hauptziel in der Bewahrung des Quartiers. Der Erhalt der Baudenkmale, der stadtbild- und der stadtstrukturprägenden Gebäude, insbesondere der historischen Neben- und Hintergebäude, sowie der historischen Einfriedungen ist anzustreben. Dasselbe gilt für die historisch bedeutsamen Grünflächen. Aus stadtstrukturell-ökologischen Gründen sollte auch die übrige Grünausstattung erhalten werden. Das gilt in besonderem Maß für die im Zentrum des östlichen Baublocks liegende, dreieckige Grünfläche hinter dem Haus Herzog-Max-Straße 29.

Eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers kann durch unterschiedliche Maßnahmen erfolgen. Eine empfindliche Störung des städtebaulichen Gefüges besteht durch das überdimensionierte Scheibenhochhaus Schützenstraße 23 sowie den zurückgesetzten, eingeschossigen Vorbau Ottostraße 11 (Abb. 77). Anzustreben wäre eine Reparatur des Straßenbildes der Ottostraße durch die Schließung der Baulücke zwischen den Häusern Nr. 9 und Nr. 15 durch ein Objekt, das die ursprünglich festgesetzte Baulinie einhält, den Abstand zu den Nachbarbauten bewahrt und sich in Traufhöhe und Dachausbildung an der umgebenden historischen Bebauung orientiert. Langfristig sollte der Rückbau des Scheibenhochhauses Schützenstraße 23 auf ein stadtbild- und denkmalverträgliches Maß angestrebt werden.

Als weitere Maßnahme sollte eine Verbesserung der Grünausstattung auf diversen Privatgrundstücken (z. B. Amalienstraße 9, 14 und 20/22, Schützenstra-

ße 21, Ottostraße 15, 21 und 25) durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen angestrebt werden.

Potentiale: Eine bauliche Verdichtung des Quartiers könnte im Bereich der Grundstücke Schützenstraße 19 (ehemalige Altenpflegeschule) und 21 (Sozialstation) erfolgen. Das Anwesen Schützenstraße 19 fügt sich nicht in das Straßenbild ein (Abb. 73, 127). Ein Ersatzbau sollte die Traufhöhe der benachbarten Einzeldenkmale Nr. 15 und 21 nicht überschreiten und sich in der Dachausbildung daran orientieren. Das stadtbildprägende Nebengebäude Schützenstraße 21 an der Grundstücksgrenze zu Nr. 23 sollte unbedingt erhalten werden. Eine eventuell zu errichtende Hinterbebauung sollte sich ihrer Höhe der umgebenden Vorderhausbebauung unterordnen. Die Dachausbildung sollte keineswegs als Flachdach erfolgen, wie im Fall der dadurch störenden Hinterbebauung Herzog-Max-Straße 34a und 34b (Abb. 75), sondern sich am umgebenden historischen Bestand orientieren. Es empfiehlt sich, im Gegenzug zur Versiegelung oder Bebauung von Grünflächen die ausgedehnten Kfz-Abstell- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken Schützenstraße 19 und 21 zu reduzieren. Tiefgaragen sollten möglichst unter der Bebauung angelegt werden, um die Möglichkeit zur Bepflanzung mit Bäumen zu geben.

Eine weitere Möglichkeit zur baulichen Verdichtung wäre die Schließung der Baulücke Amalienstraße 24, um die Brandwand des Hauses Amalienstraße 26 zu verdecken (Abb. 122). Der Baulinienplan 113 B von 1952 sieht an dieser Stelle bereits eine fünfgeschossige Bebauung vor, die aus unbekanntem Gründen nicht realisiert wurde.



Abb. 128:
Der überdimensionierte
Baukomplex Hainstraße
23a-c, rechts die Villa
Hainstraße 25/27,
2014

Quartier 4

Jüngerer Villengebiet (Kategorie A)

Zielaussagen: Aufgrund des flächendeckenden, wertvollen historischen Bestandes liegt das Hauptziel in der Bewahrung des von Einzelbebauung innerhalb weiträumiger Grünflächen geprägten Quartiers. Der Erhalt der Baudenkmale, der stadtbild- und der stadtstrukturprägenden Gebäude, insbesondere der historischen Neben- und Hintergebäude, sowie der historischen Einfriedungen ist anzustreben. Dasselbe gilt für die historisch bedeutende Gartenanlage Hainstraße 39 (Staatsarchiv Bamberg) sowie die historisch bedeutsamen Grünflächen. Aus stadtstrukturell-ökologischen Gründen sollten die eingetragenen Biotop BA-0159 TF 15 (Schützenstraße 34a) und BA-0084 (Heinrichsdamm 45a) sowie die übrige Grünausstattung erhalten werden.

Eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers könnte durch die Verbesserung der Grünausstattung auf einzelnen Privatgrundstücken (Schützenstraße 40a, Wetzelstraße 21) durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen angestrebt werden. Es empfiehlt sich, keine weiteren an der Straße gelegenen Kfz-Stellflächen (Wetzelstraße 22, E.T.A. Hoffmann-Straße 3) oder Garagenbauten (Hainstraße 49) zuzulassen.

Einen städtebaulichen Missstand bildet die in jeglicher Hinsicht überdimensionierte Häusergruppe Hainstraße 23a-c, errichtet in dem ehemaligen Villengarten Hainstraße 23 (Abb. 128). Die Gruppe nimmt keinerlei Rücksicht auf den historischen Bestand und stört das nur aus zweigeschossigen Villenbauten bestehende Stadtgefüge empfindlich. Auf lange Sicht sollte ein Rückbau auf stadtbild- und denkmalverträgliche Maße angestrebt werden.

Potentiale: Eine weitere bauliche Verdichtung des Quartiers gefährdet den Charakter des Villengebiets. Es sollte angestrebt werden, die Innenbereiche der Baublocks von weiterer Bebauung freizuhalten. Dies betrifft auch den nördlichsten Block mit dem Anwesen Schützenstraße 40a, dem ehemaligen Betriebshof der Baufirma Jakob Maier, später Leonhard Ehrlich, welcher Bestandsschutz genießt.

Eine Ausnahme stellt der geplante Erweiterungsbau des Staatsarchivs Bamberg dar, der auf dem seit jeher vorgesehenen Grundstück an der Schützenstraße realisiert werden soll. Der Neubau sollte die Baulinie an der Schützenstraße einhalten und die Traufhöhe des historischen, als Einzeldenkmal ausgewiesenen Komplexes nicht überschreiten. Die Dachform sollte sich an der umgebenden historischen Bebauung orientieren.

Gegebenenfalls zu errichtende Ersatzbauten für neutrale Bausubstanz sollten sich in Lage, Geschossigkeit und Dachausbildung an der umgebenden historischen Bebauung orientieren.

Quartier 5

Nachträglich verdichtetes Villengebiet (Kategorie B/C)

Zielaussagen: Das Hauptziel liegt im Erhalt der Baudenkmale, der stadtbild- und der stadtstrukturprägenden Gebäude, insbesondere der historischen Neben- und Hintergebäude, sowie der historischen Einfriedungen. Aus stadtstrukturell-ökologischen Gründen sollten die Biotop BA-0159 TF 08 (Am Zwingler 3) und TF 09 (Dr.-Haas-Straße 4/6) sowie die sonstige Grünausstattung erhalten werden.

Eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers könnte vor allem durch die Verbesserung der Grünausstattung auf einzelnen Privatgrundstücken (Ot-

Abb. 129:
Hainstraße 26, Südflügel
des Altenpflegezentrums
St. Otto mit Kopfbau,
2014



tostraße 4/6 und Dr.-Haas-Straße 8) durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen angestrebt werden. Dies gilt in besonderem Maß für die Grundstücke Am Zwinger 4a-c und 6, die auf dem Gelände des ehemaligen Stadtbefestigungsgrabens liegen. Bis weit in das 20. Jahrhundert hinein befanden sich auf diesem Gelände ausgedehnte Bürgergärten, die durch die ehemalige Stadtmauer begrenzt wurden. Durch die nachträgliche Verdichtung, insbesondere im Bereich des Grundstücks Am Zwinger 6 (Abb. 37), ist diese Situation nicht mehr nachvollziehbar. Es ist langfristig empfehlenswert, die Bebauungsdichte hier auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und die historische Stadtrandlage wieder erlebbar zu machen.

Einen städtebaulichen Missstand bildet der in seiner Höhe überdimensionierte Gebäudekomplex des Altenpflegezentrums St. Otto, errichtet an Stelle zweier denkmalgeschützter Villen und der dahinterliegenden Gärten (Abb. 129). Der Komplex nimmt kaum Rücksicht auf den historischen Bestand und stört das ehemals einheitlich gestaltete, nur aus zweigeschossigen Villenbauten bestehende Stadtgefüge empfindlich. Auf lange Sicht sollte ein Rückbau auf stadtbild- und denkmalverträgliche Maße angestrebt werden.

Potentiale: Eine weitere Verdichtung des bereits stark nachverdichteten Quartiers ist nicht wünschenswert. Gegebenenfalls zu errichtende Ersatzbauten für neutrale Bausubstanz sollten sich in Lage, Geschossigkeit, Traufhöhe und Dachausbildung an den umgebenden historischen Bauten orientieren.

Quartier 6

Wohnhauszeilen und geschlossene Bebauung
(Kategorie B)

Zielaussagen: Das Hauptziel liegt in der Bewahrung der einheitlich konzipierten Reihenhaussiedlung, die aus sechzig Einzelhäusern (zehn je Reihenhausszeile) besteht und als städtebauliche Rahmung des Bistumshauses St. Otto unverzichtbar ist, sowie der Relikte des Kaipershofs (Abb. 49, 90) einschließlich der umgebenden, nur in Teilen realisierten geschlossenen Bebauung des Historismus. Der Erhalt des Baudenkmals, der stadtbild- und der stadtstrukturprägenden Gebäude, insbesondere der historischen Neben- und Hintergebäude, sowie der historischen Einfriedungen ist anzustreben. Dasselbe gilt für die historisch bedeutsamen Grünstrukturen. Aus stadtstrukturell-ökologischen Gründen sollten das eingetragene Biotop BA-0171 TF 04 (Allee an der Dientzenhoferstraße) sowie die übrige Grünausstattung erhalten werden.

Eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers könnte vor allem durch die Verbesserung der Grünausstattung auf einzelnen Privatgrundstücken durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen angestrebt werden. Die betrifft vor allem den Westen des Quartiers mit den weitgehend versiegelten, störenden Garagenhöfen Schützenstraße 47a/b und 49 sowie den Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen im Bereich des ehemaligen Kaipershofs Schützenstraße 37, Kaipershof 1, Ottostraße 18 und 18a. Im Osten des Quartiers sind nur die Freiflächen des Anwesens Herzog-Max-Straße 41 in hohem Grad versiegelt.

Eine empfindliche Störung des städtebaulichen Gefüges besteht durch das in seiner überdimensionierte, in Kettenbauweise errichtete Ensemble



Abb. 130:
Hof Augustenstraße 6,
Einfahrt von der
Küchelstraße. Rechts
im Hintergrund die
Rückansicht der Häuser
Wilhelmsplatz 2, 4 und
Urbanstraße 18,
2014

Kaipershof 10-22 mit der östlich anschließenden, ausgedehnten Kfz-Stellfläche (Abb. 98). In einem ersten Schritt wäre eine Reduzierung und Umgestaltung dieser Stellfläche, die sich wie eine breite Schneise durch den halben Baublock zieht, wünschenswert. Langfristig sollte der Rückbau des Ensembles auf ein stadtbild- und denkmalverträgliches Maß angestrebt werden.

Potentiale: Eine weitere Verdichtung des bereits kompakt bebauten Quartiers sollte keinesfalls angestrebt werden, weder im Gebiet der Siedlungszeilen noch in dem der geschlossenen Bebauung. Gegebenenfalls zu errichtende Ersatzbauten für neutrale Bausubstanz sollten sich in Lage, Geschossigkeit und Dachausbildung an der umgebenden historischen Bebauung orientieren.

Quartier 7

Wohnhausgruppen (Kategorie B)

Zielaussagen: Das Hauptziel liegt in der Bewahrung des gleichmäßigen Erscheinungsbildes des relativ einheitlichen Quartiers. Der Erhalt der stadtbild- und der stadtstrukturprägenden Gebäude sowie der historischen Einfriedungen ist anzustreben. Dasselbe gilt für die historisch bedeutsamen Grünflächen und -strukturen. Sowohl aus städtebaulich-denkmalpflegerischen wie aus stadtstrukturell-ökologischen Gründen sollte auch die übrige großzügige Grünausstattung erhalten werden.

Potentiale: Eine weitere Verdichtung des ausgewogen bebauten Quartiers sollte keinesfalls angestrebt werden. Gegebenenfalls zu errichtende Ersatzbauten für neutrale Bausubstanz sollten sich in Lage, Geschossigkeit und Dachausbildung an der umgebenden historischen Bebauung orientieren.

Quartier 8

Bistumshaus St. Otto (Kategorie A)

Zielaussagen: Der Erhalt des hochkarätigen Einzeldenkmals und der umgebenden Freiflächen sollte unbedingt angestrebt werden. Dasselbe gilt für das Biotop BA-0171 TF 03.

Potentiale: Eine bauliche Verdichtung des Quartiers erscheint nicht wünschenswert.

Quartier 9

Geschlossene Wohnbebauung und Gewerbe (Kategorie C)

Zielaussagen: Die Hauptziele liegen in der Weiterentwicklung und städtebaulichen Aufwertung des von ausgedehnten Gewerbebauten und erheblicher Flächenversiegelung geprägten Quartiers. Der Erhalt des Baudenkmals, der stadtbild- und der stadtstrukturprägenden Gebäude ist anzustreben. Aus stadtstrukturell-ökologischen Gründen sollte die vorhandene Grünausstattung erhalten werden.

Eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers sollte in Form einer umfassenden Verbesserung der Grünausstattung durch Reduzierung der Kfz-Stellflächen und Verkehrsflächen angestrebt werden. Dies betrifft in erster Linie die gewerblich geprägten, zur Umnutzung anstehenden Parzellen Augustenstraße 6 und 20 (Abb.130), des weiteren den Innenhof der Genossenschaftshäuser Amalienstraße 23-27, Ottostraße 29-35 und Heinrichsdamm 29 sowie die Privatgrundstücke Heinrichsdamm 23/24, 27/28, Augustenstraße 14, Küchelstraße 20 und 22.

Potentiale: Eine Weiterentwicklung des Quartiers erscheint durch eine Umnutzung der ausgedehnten

Abb. 131:
Schützenstraße, Blick in
Richtung Schönleinsplatz
auf den städtebaulich
unglücklich gelösten
Einfahrtsbereich des
Parkhauses,
2014



Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen Augustenstraße 6 und 20 zu Wohnzwecken möglich und notwendig. Im Fall des ehemaligen Postgrundstücks Augustenstraße 6 sollte sich die Neubebauung in Höhe und Dachausbildung an der umliegenden historischen Bebauung orientieren. Die Ostseite der Küchelstraße wird durch eine nur zweigeschossige Reihenhauseszeile mit steilen Satteldächern und Vorgartenzone geprägt. Auf der Westseite steht ein repräsentatives, ortsbildprägendes Fabrikgebäude des Historismus, dessen Traufhöhe von einer Neubebauung auf keinen Fall überschritten werden sollte. Sämtliche Wohngebäude des Quartiers verfügen über Sattel- oder Mansarddächer. Ein Beispiel für eine gelungene moderne Dachausbildung geben die 2009 fertiggestellten Genossenschaftsbauten an der Amalien- und Ottostraße (Abb. 111). Es empfiehlt sich, im Zuge der Bebauung die ausgedehnten Kfz-Abstell- und Verkehrsflächen zugunsten der Anlage von Grünflächen zu reduzieren. Tiefgaragen sollten möglichst unter der Bebauung angelegt werden, um eine Bepflanzung mit Bäumen zu ermöglichen.

Das zweigeschossige Vorderhaus Augustenstraße 20 (Abb. 108) nimmt in Bezug auf die Höhe keinerlei Bezug auf die drei- bis viergeschossigen Nachbarhäuser. Eine gegebenenfalls zu errichtender Ersatzbau sollte die Traufhöhe des Einzeldenkmals Augustenstraße 18 keinesfalls überschreiten und sich in der Dachausbildung an den benachbarten Bauten orientieren. Eine Neubebauung des Innenhofes sollte sich in Bezug auf die Dachausbildung ebenfalls an der umliegenden Bebauung orientieren und in Bezug auf die Höhe den rahmenden Vorderhäusern unterordnen. Es empfiehlt sich, im Zuge der Bebauung die ausgedehnten Kfz-Abstell- und Verkehrsflächen zugunsten der Anlage von Grünflächen zu reduzieren. Tiefgaragen sollten möglichst unter der Bebauung angelegt werden, um die Möglichkeit zur Bepflanzung mit Bäumen zu geben.

Quartier 10

Genossenschaftssiedlung (Kategorie B)

Zielaussagen: Der Erhalt der einheitlich konzipierten und realisierten, geschickt in die meterhoch aufgeschütteten Straßendämme des südlichen Haingebiets modellierten Genossenschaftssiedlung sollte angestrebt werden. Dasselbe gilt für die innenliegende, historisch bedeutende Grünfläche und den umlaufenden Erschließungsweg zu den zur Straße hin nicht in Erscheinung tretenden, begrünten Garagen.

Potentiale: Eine bauliche Verdichtung der geschlossenen Siedlung erscheint nicht erstrebenswert.

Quartier 11

Sparkasse und Parkhaus (Kategorie C)

Zielaussagen: Das Sparkassengebäude fügt sich auf akzeptable Weise als neutraler Baukörper in das Platzbild des Schönleinsplatzes ein. Das dahinterliegende Parkhaus passt sich zwar gestalterisch einigermaßen in die geschlossene Bebauung der Schützenstraße ein, der bis in die Straßenmitte vorgezogene Einfahrts- und Eingangsbereich verunstaltet mit seinen Mauern, Rampen, Podesten, Kragdächern und Einhausungen massiv das Straßenbild der Schützenstraße (Abb. 131). Eine Rückverlegung der Einfahrt und des Eingangsbereichs sollte angestrebt werden. Die in ihrer Höhe überdimensionierte, blockartige Westfassade des Parkhauses beeinträchtigt das Straßenbild der Hainstraße. Langfristig erscheint eine Anpassung an die historische Bebauung der Umgebung durch Rückbau, Teilrückbau und/oder Umgestaltung erstrebenswert.

Potentiale: –

Zusammenfassung

Das direkt südöstlich der Bamberger Altstadt liegende, hochwassergefährdete Gebiet zwischen den beiden Regnitzarmen, Standort des Schützenhauses und zweier landwirtschaftlicher Anwesen, wurde ab 1862 nach Plänen des Stadtbaurats Karl Georg Lang erschlossen. Auf Basis der von Lang konzipierten, privatrechtlich durchgesetzten Gestaltungsrichtlinien entstand innerhalb der folgenden zwanzig Jahre auf städtischen Bauplätzen an Hain- und Schützenstraße ein spätklassizistisches Villenensemble seltener Einheitlichkeit.

Im Zusammenhang mit den 1887 in Angriff genommenen Hochwasserschutzbauten dehnte Stadtbaurat Lindner die Baulinienplanungen auf das gesamte Areal innerhalb der neuen Dämme aus. Während der nördliche Teil des Gebiets geschlossen mit Mietwohnhäusern bebaut wurde, definierte eine ortspolizeiliche Vorschrift das Areal südlich der Ottostraße 1896 als Villengebiet. Unter dem Diktat der Wohnungsnot und des Kapitalmangels dehnte sich in der Zwischenkriegszeit der Reihenhausbau dennoch bis zur Schönbornstraße aus. Wichtige planerische Impulse lieferten die Generalbebauungspläne Peter Andres Hansens von 1918 und Hermann Jansens von 1932. Nach dem Zweiten Weltkrieg stellte die Stadt weitere Flächen für die Errichtung von Reihen- und Mietwohnhäusern zur Verfügung, um die Wohnungsnot zu bekämpfen.

Die Verbreitung von Villen und Einfamilienhäusern beschränkte sich auf die Baublocks westlich der Schützenstraße und südlich der Sodenstraße. Parallel zur Besetzung der letzten Freiflächen setzte gegen Mitte der 1960er Jahre die bauliche Verdichtung des Haingebiets ein. In den letzten Jahren fielen dem Bau mehrgeschossiger Wohnhäuser historische Gärten und stadtbildprägende, erhaltenswerte Hintergebäude zum Opfer.

Die rein bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist im stadtnahen Norden am Schönleinsplatz mit knapp 80 % und am Wilhelmsplatz mit knapp 60 % sehr hoch. Nach

Süden hin geht sie stufenweise bis auf gut 20 % zurück. Die gleiche Tendenz spiegelt sich bei der Geschossigkeit wieder: im Norden sind vier bis fünf Geschosse üblich, im Süden zwei Geschosse, mit Ausnahme der Randbebauung des Heinrichsdamms. Der in den 1970er Jahren extrem verdichtete Bereich um die Schützenstraße ragt inselartig heraus. Während die Freiflächen im Norden in hohem Maß von Verkehrs- und Kfz-Stellflächen in Anspruch genommen werden, sind sie im Süden überwiegend begrünt.

Als Bestandteil des Stadtdenkmals Bamberg steht das gesamte Untersuchungsgebiet seit 1981 unter Ensembleschutz. Seit 1993 liegt es in der Pufferzone des Welterbes. Im Zweiten Weltkrieg vergleichsweise gering in Mitleidenschaft gezogen, vereint es auf einzigartige Weise eine Vielzahl städtebaulich-architektonischer Typen. Seine hohe Qualität verdankt es der Vielzahl an Baudenkmalen, an erhaltenswerten stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäuden, die in eine historisch bedeutsame Grünausstattung aus Alleen, Parks, Grünflächen und Privatgärten eingebettet sind. Die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten sind vor allem auf die Vorgaben der Stadtverwaltung zurückzuführen, die hier bis in die 1960er Jahre außerordentlich hohe planerische Maßstäbe anlegte.

Unter historischen und baustrukturellen Gesichtspunkten gesehen, lässt sich das Untersuchungsgebiet in elf Quartiere einteilen, denen nach einem dreistufigen Ampelmodell unterschiedliche Wertigkeiten beigegeben werden. Die Quartiere mit einer hohen Dichte an Baudenkmalen, stadtbild- und stadtstrukturprägenden Gebäuden, historischen Grünflächen und 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 sich erhaltenswerte und zu

„Seine hohe Qualität verdankt es der Vielzahl an Baudenkmalen [...], die in eine historisch bedeutsame Grünausstattung aus Alleen, Parks, Grünflächen und Privatgärten eingebettet sind.“

[Zusammenfassung: Beurteilung des Haingebiets]

beachtende Objekte und Strukturen mit gewöhnlicher Substanz teilen: die Stadterweiterungsgebiete der Zwischenkriegszeit, die Genossenschaftssiedlung am südlichen Heinrichsdamm 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: ein durch den genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geprägtes Quartier im Norden und Süden 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.

In weiten Teilen des Untersuchungsgebiets wird die Bebauung durch einfache Bebauungspläne ohne Grünordnung geregelt. Den Bereich zwischen Hain-, Otto-, Amalien-, Küchel- und Friedrichstraße decken lediglich einfache Baulinienpläne ab. Die bestehende Bauleitplanung weist in Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur nur wenige Defizite auf. Aus planerischer Sicht beschränkt sich der allgemeine Nachbesserungsbedarf auf die Gebiete Kaipershof, die vordere westliche Hainstraße und die Küchelstraße. Der in städtebaulichdenkmalpflegerischer Hinsicht bestehende, prinzipielle Nachbesserungsbedarf bezieht sich auf Störungen in der Stadtstruktur in den Bereichen Kaipershof, Parkhaus Schützenstraße und Altenpflegezentrum St. Otto.

Übergeordnete Entwicklungsziele formulieren der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie das 2011 beschlossene Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK): die ressourcenschonende, flächeneffiziente Siedlungsentwicklung, die Stärkung der Wohnnutzung, die Sicherung der historischen Bausubstanz, die Bewahrung der Ortsteilidentität, die Anlegung architektonischer Qualitätsmaßstäbe an Neubauten sowie den Erhalt und Ausbau der Grünstrukturen und ausgewiesenen Biotope.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungsziele sowie der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind die Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Haingebiets auf dessen Bewahrung ausgerichtet. Als übergeordnete Leitlinie sollte der Erhalt des Gesamtensembles Haingebiet einschließlich seiner Freiflächen, dessen behutsame Ergänzung auf den verbliebenen Bauflächen und die Reparatur der durch unpassende Bauten verunstalteten Areale und Straßenzüge angestrebt werden. Die stadtstrukturellen Leitlinien zielen auf den Erhalt der wertvollen Bausubstanz, der Bebauungsstruktur, der historischen Parzellierung sowie der historischen Grünstrukturen ab. Aus städtebaulichdenkmalpflegerischen wie aus stadtstrukturell-ökologischen Gründen sollte der weiteren baulicher Verdichtung Einhalt geboten und die Weiterentwicklung der charakteristischen Grünräume angestrebt werden.

Die 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 städtebaulichdenkmalpflegerischen Defiziten.

In den 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).

Anhang

Anmerkungen

- ¹ KLOTZEK/BEESE 1999.
- ² Weiterführende Informationen und Literatur zu Landschaftsbild, Geologie, Böden, Gewässern und Topographie liefern EIDLOTH 1988, S. 30-38; EIDLOTH 1995, S. 415-418; GUNZELMANN 2012, S. 59-70, 80-93, 110-121 und JESS 2012.
- ³ WILHELM 2012a, S. 567-570.
- ⁴ Zur historischen Entwicklung der Baugesetzgebung in Bayern vgl. STANGL 2002; zur Entwicklung in Bamberg und zur Bamberger Bauverwaltung vgl. WILHELM 2012a, S. 558-560, 585, 606 und 609.
- ⁵ SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 52, Beiakt: Verhandlungen mit Kommerzienrat Hoffbauer bzw. Kaufmann Rothkeppel wegen Grundabtretung (1907-1936); ebd., Beiakt: Verhandlungen mit Baudirektor Hellmann wegen Grundabtretung (1906-1917).
- ⁶ EIDLOTH 1988, S. 39-59; ders. 1995, S. 418-420; übernommen von KLOTZEK/BEESE 1999.
- ⁷ Zum folgenden Abschnitt vgl. WILHELM 2012a, S. 562-567.
- ⁸ StadtAB C2 VII B 1117 Nr. 16, Verkauf des Feldes hinter dem Schießhause zu Bauplätzen zur Anlage der Amalien- und Hainstrasse, Bd. 1 (1828-1869).
- ⁹ Zum Stadterweiterungsplan siehe EIDLOTH 1995, S. 419 und WILHELM 2012a, S. 567-569.
- ¹⁰ WILHELM 2012a, S. 567, 577-581.
- ¹¹ StadtAB C2 IX 1291 Nr. 1, Visitation des Stadtmagistrats Bamberg, Bd. 2 (1870-1872), Bericht über die Visitation vom 13. Juni bis 1. Juli 1870.
- ¹² Zu Hochwassergefährdung und Bauverbot vgl. EIDLOTH 1988, S. 71-73; GUNZELMANN 2012, S. 113-121; WILHELM 2012a, S. 577-581 und JESS 2012, S. 1032-1036.
- ¹³ SRB VII A 849 Nr. 106, Verkauf des vormaligen Schwarzwassergrabens zu Bauplätzen (Kaipershofstraße) (1870-1877), Magistratsbeschluss vom 19. April 1872 zu den vertraglich festgehaltenen Bedingungen für den Verkauf des Grundstücks Schützenstraße 13 an Maurermeister Adam Mößlinger.
- ¹⁴ Zum Bau der Hochwasserdämme vgl. WILHELM 2012a, S. 585 und JESS 2012, S. 1036f.
- ¹⁵ Zu Baukonjunktur und Baulinienplanung vgl. WILHELM 2012a, S. 585 und WILHELM 2012b, S. 1719-1722.
- ¹⁶ Vgl. KIPPES-BÖSCHE 1992 und BETZ 1998.
- ¹⁷ Vgl. EIDLOTH 1988, S. 74-77.
- ¹⁸ SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 52, Baulinie zwischen der verlängerten Hainstraße und dem Heinrichsdamm, Bebauung des Haingebietes, Bd. 1 (1889-1925), Aufzeichnung der Baukommission vom 19. Juli 1889.
- ¹⁹ Vgl. WILHELM 2012a, S. 589f.
- ²⁰ Vgl. THEUERER/ZINK 1998, S. 76-78; WILHELM 2012a, S. 606f.
- ²¹ SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 52, Baulinie zwischen der verlängerten Hainstraße und dem Heinrichsdamm, Bebauung des Haingebietes, Bd. 1 (1889-1925), Bericht vom 21. März 1906.
- ²² EIDLOTH 1988, S. 76, übernommen von WILHELM 2012a, S. 609, führte diese Trasse versehentlich als „zusätzliche Verbindung zwischen Hain- und Schützenstraße“. Die auch angeführte E.T.A.-Hoffmann-Straße war keine Neuerung, sondern bereits im Bebauungsplan von 1890 vorgesehen.
- ²³ SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 52, Baulinie zwischen der verlängerten Hainstraße und dem Heinrichsdamm, Bebauung des Haingebietes, Bd. 1 (1889-1925), Stellungnahme der Stadterweiterungskommission vom 9. April 1906 und Gutachten des Stadtbauamtes vom 12. April 1906.
- ²⁴ SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 52, Baulinie zwischen der verlängerten Hainstraße und dem Heinrichsdamm, Bebauung des Haingebietes, Bd. 1 (1889-1925), Magistratsbeschluss vom 13. März 1908.
- ²⁵ Vgl. KIPPES-BÖSCHE 1992 und BETZ 2000.
- ²⁶ Vgl. KULKE 1993.

- ²⁷ Vgl. WILHELM 2012a, S. 609-612.
- ²⁸ Im Rahmen der Überarbeitung des Baulinienplanes 52 A empfahl das Stadtbauamt bereits 1906, das Haingebiet als Standort eines neu zu errichtenden Klerikalseminars zu wählen; siehe SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 52, Baulinie zwischen der verlängerten Hainstraße und dem Heinrichsdamm, Bebauung des Haingebietes, Bd. I (1889-1925), Projektbeschreibung vom 21. März 1906.
- ²⁹ WILHELM 2012a, S. 615 und Wilhelm 2012b, S. 1760-1762.
- ³⁰ WIESEMANN 2012, S. 643.
- ³¹ SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 119, Baulinienfestsetzung zwischen Soden-, Schützen- und Ottostraße (1928-1941), Mitteilung Ruffs an den Stadtrat vom 16. Januar 1929.
- ³² Vgl. PUCHNER 1928.
- ³³ Auf einer aktuellen LIDAR-Aufnahme der Bayerischen Vermessungsverwaltung sind diese Dammstrukturen gut zu erkennen; vgl. GUNZELMANN 2012, S. 89f., Abb. 45.
- ³⁴ SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 119, Baulinienfestsetzung zwischen Soden-, Schützen- und Ottostraße (1928-1941), Bericht des Oberbauamts Alexander Curletti und Stadtratsbeschluss vom 4. Mai 1932.
- ³⁵ Zum Jansen-Plan vgl. WIESEMANN 2012, S. 636-638.
- ³⁶ SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 119, Baulinienfestsetzung zwischen Soden-, Schützen- und Ottostraße (1928-1941), Entschließung der Regierung von Ober- und Mittelfranken, Ansbach, an den Stadtrat Bamberg vom 9. Januar 1934.
- ³⁷ SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 119, Baulinienfestsetzung zwischen Soden-, Schützen- und Ottostraße (1928-1941), Bericht des Oberbürgermeisters Zahneisen, Referenten Oberbauamts Curletti und Will, an die Regierung von Ober- und Mittelfranken vom 29. Januar 1936.
- ³⁸ Zu den Mietwohnhäusern für Heeresoffiziere vgl. WILHELM 2012b, S. 1768, 1791.
- ³⁹ EIDLOTH 1988, S. 114-117; EIDLOTH 1995, S. 425-427; weiterführende Literatur bei WIESEMANN 2012, S. 648f.
- ⁴⁰ Ein zusammenfassender Überblick der Kriegszerstörungen bei WIESEMANN 2012, S. 663-666.
- ⁴¹ Vgl. WIESEMANN 2012, S. 666-668.
- ⁴² Die Bautätigkeit der Genossenschaft umreißen KIRSCH 1959 und GLÖSSNER-MÖSCHK 1999.
- ⁴³ Vgl. KLOTZEK/BEESE 1999.
- ⁴⁴ SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 119, Baulinienfestsetzung zwischen Soden-, Schützen- und Ottostraße (1928-1941), Aktennotiz DA 8 vom 9. Mai 1938 mit Lageplan „Vorschlag zum Einbau einer Kuratiekirche in das Hainviertel“, Architekt Fritz Fuchsberger, vom 1. Februar 1938.
- ⁴⁵ Zur Stadtentwicklung der Nachkriegszeit vgl. WIESEMANN 2012, S. 668-681; WIESEMANN/BEESE 2012 und BÜTTNER/PIEHL/WILHELM 2012, S. 737-761.
- ⁴⁶ SRB (Stadtplanungsamt), Bebauungsplan Nr. 128/I, Begründung vom 6. Juli 1988.
- ⁴⁷ KLOTZEK/BEESE 1999.
- ⁴⁸ StadtAB C2 VII B 1117 Nr. 34, Grundabtretung an kgl. Oberlieutenant v. Tannstein von den spitälischen Feldern hinterm Schießhause zur Anlage eines Parkes (1869-1877); der Kaufvertrag im Staatsarchiv Würzburg Notariat Bamberg III, Urkunde Nr. 466 vom 28. März 1870.
- ⁴⁹ Zu Denkmalschutz, Ensembleschutz und Weltkulturerbe vgl. CHEVALLEY 1986; EIDLOTH 1990; HANS-SCHULLER/DENGLER-SCHREIBER 2011 und BÜTTNER/PIEHL/WILHELM 2012.
- ⁵⁰ Vgl. STADT BAMBERG 2011, S. 73f.
- ⁵¹ Zur Wohnhausarchitektur im Haingebiet vgl. EIDLOTH 1988 und HERTA 2012.
- ⁵² Vgl. Stadt Bamberg, Baureferat, Stadtplanungsamt: Flächennutzungsplan, Teilpläne Art der Nutzung sowie Landschaftsplan, Stand Dezember 2011; Stadt Bamberg, Baureferat, Stadtplanungsamt: Flächennutzungsplan, Entwurf, Erläuterungsbericht vom 24. April 1996; Webseite der Stadt Bamberg, Flächennutzungsplanung, Stand März 2013.
- ⁵³ Der Plan: SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 52, Baulinie zwischen der verlängerten Hainstraße und dem Heinrichsdamm, Bebauung des Haingebiets, Beiakt Baulinienpläne; die dazugehörige Akte: StadtAB C2 VII A 869 Nr. 28, Grundtauschverhandlungen zwischen Kunstgärtner Steinfeld, Restaurateur Leitherer und der Stadtgemeinde (Ottostraße) (1894-).

Literatur

- BETZ, JAN PHILIPP: Der Wilhelmsplatz in Bamberg (Teil 1). Untersuchungen zur Architektur, Planungsgeschichte und städtebaulicher Funktion einer Platzanlage der Jahrhundertwende. In: BfK 3 (1998), S. 348-376
- BETZ, JAN PHILIPP: Der Wilhelmsplatz in Bamberg (Teil 2). Studien zu den Einzelbauten und ihren Architekten. In: BfK 4 (2000), S. 218-244
- BREUER, TILMAN: Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung Bambergs im 19. und frühen 20. Jahrhundert. In: BHVB 116 (1980), S. 209-230
- BÜTTNER, DIANA/PIEHL, VIKTORIA/WILHELM, JAN VOLKER: Bambergs Identitätsfindung als StadtDenkmal. In: Thomas Gunzelmann, Stadt Bamberg. Das StadtDenkmal Bamberg. Stadtentwicklungsgeschichte (= Die KunstDenkmäler von Bayern 8.3), Bamberg/München/Berlin 2012, S. 706-761
- CHEVALLEY, DENIS ANDRÉ (Bearb.): Oberfranken (= Denkmäler in Bayern 4), München 1986
- DUBLER, MARION/SCHLAMPRECHT, HELMUT/WIEGEL, HELMUT: Der Bamberger Hain. Parkpflegewerk. Geschichte, Denkmalpflege und Naturschutz. Hrsg. vom Garten- und Friedhofsamt der Stadt Bamberg, Bamberg 2004
- EIDLOTH, VOLKMAR: Das Bamberger Hainviertel. Ehemaliges Zentrum des jüdischen Hopfenhandels. Entstehung, Gestalt und Funktion eines Villenviertels im Wandel 1825-1955. In: Bamberger Geographische Schriften, Sonderfolge 3 (1988), S. 19-152
- EIDLOTH, VOLKMAR: Die Entstehung des Bamberger Hainviertels. In: BHVB 131 (1995), S. 415-437
- EIDLOTH, VOLKMAR: Bamberg, Stadt, Denkmal. Dokumentation einer Ausstellung der Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e. V., 24. Januar bis 24. Juli 1988, Bamberg 1990
- GLÖSSNER-MÖSCHK, GERTRUD: 50 Jahre Baugesellschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G. Bamberg, Bamberg 1999
- GUNZELMANN, THOMAS/RÖSSLER, WOLFGANG: Bamberg aus der Luft, Bamberg 2006
- GUNZELMANN, THOMAS: Der Naturraum als Faktor der Stadtentwicklung. In: Thomas Gunzelmann, Stadt Bamberg. StadtDenkmal und Denkmallandschaft. Stadtentwicklungsgeschichte (= Die KunstDenkmäler von Bayern 8.3.1), Bamberg/Berlin/München 2012, S. 54-127
- HANS-SCHULLER, CHRISTINE/DENGLER-SCHREIBER, KARIN: Vom Aschenputtel zum Welterbe. Das „Bamberger Modell“ der städtischen Denkmalpflege, Regensburg 2011
- HERTA, KLAUS: Die bürgerlichen Wohnbauten seit 1800. In: Thomas Gunzelmann, Stadt Bamberg. StadtDenkmal und Denkmallandschaft. StadtDenkmal (= Die KunstDenkmäler von Bayern 8.3.2), Bamberg/Berlin/München 2012, S. 1244-1355
- JESS, AGNES: Die Beziehungen zwischen Stadt und Fluss im StadtDenkmal Bamberg. In: Thomas Gunzelmann, Stadt Bamberg. StadtDenkmal und Denkmallandschaft. StadtDenkmal (= Die KunstDenkmä-

- ler von Bayern 8.3.2), Bamberg/Berlin/München 2012, S. 998-1063
- KIPPES-BÖSCHE, CHRISTINE: Der Wilhelmsplatz im Rahmen der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts. In: HBL 4 (1992), S. 49-56
- KIRSCH, BERNHARD: 10 Jahre Baugenossenschaft 1949-1959. In: Gemeinnützige Baugenossenschaft der Heimatvertriebenen und Kriegsgeschädigten für den Stadt- und Landkreis Bamberg eGmbH (Hg.), Geschäftsbericht 1958, Bamberg 1959
- KULKE, WOLF-HEINRICH: Zur Baugeschichte des Kgl. Kreisarchivs in Bamberg 1902-1905. In: HBL 5 (1993), S. 5-12
- KLOTZEK, SILKE/BEESE, THOMAS: Städtebaulichenkmalpflegerische Studie über das Haingebiet – Bamberg. Herausgegeben von der Stadt Bamberg, Stadtplanungsamt, Bamberg 1999
- MOSER, PETER: Das Album des Alois Erhardt. Bamberger Ansichten (1859-1902), Bamberg 2002
- PUCHNER, LUDWIG: Wohnbaugebiet „Hain“. In: Bamberger Jahrbuch 1 (1928), S. 61-63
- SCHUSTER, ANTON: Die Hainstrasse. In: AB 7 (1904/1905), S. 473-514
- STADT BAMBERG Baureferat – Stadtplanungsamt (Hrsg.): Gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept, Bamberg/Dortmund 2011
- STANGL, ANDREAS: Entwicklung des Bauplanungsrechts in Bayern 1863-1933 mit Beispielen aus München, Nürnberg und Regensburg, Diss. jur., Masch., Regensburg 2002
- THEUERER, WINFRIED/ZINK, ROBERT: Hans Erlwein und die Entwicklung Bambergs um die Wende zum 20. Jahrhundert. In: Stadtentwicklung in Bamberg um 1900. Hans Erlwein 1872-1914 (= Veröffentlichungen des Stadtarchivs Bamberg 6) (1998), S. 11-140
- WIESEMANN, GABRIELE: Bamberg im „kurzen 20. Jahrhundert“. Von der „Bamberger Verfassung“ 1919 bis 1960. In: Thomas Gunzelmann, Stadt Bamberg. Das Stadtdenkmal Bamberg. Stadtentwicklungsgeschichte (= Die Kunstdenkmäler von Bayern 8.3), Bamberg/Berlin/München 2012, S. 616-681.
- WIESEMANN, GABRIELE/BEESE, THOMAS: Bamberg im „kurzen 20. Jahrhundert“. Die Stadt von 1960 bis zur Eintragung in die Liste des Welterbes 1993. In: Thomas Gunzelmann, Stadt Bamberg. Das Stadtdenkmal Bamberg. Stadtentwicklungsgeschichte (= Die Kunstdenkmäler von Bayern 8.3), Bamberg/Berlin/München 2012, S. 682-705.
- WILHELM, JAN VOLKER (a): Industrialisierung und der Weg zur Großstadt. In: Thomas Gunzelmann, Stadt Bamberg. Das Stadtdenkmal Bamberg. Stadtentwicklungsgeschichte (= Die Kunstdenkmäler von Bayern 8.3), Bamberg/Berlin/München 2012, S. 548-615
- WILHELM, JAN VOLKER (b): Mietwohnhäuser und Siedlungen des 19. und 20. Jahrhunderts (1850-1970). In: Thomas Gunzelmann, Stadt Bamberg. Stadtdenkmal und Denkmallandschaft. Stadtdenkmal (= Die Kunstdenkmäler von Bayern 8.3.2), Bamberg/Berlin/München 2012, S. 1714-1801

Abbildungsnachweis

Abkürzungen

SBB = Staatsbibliothek Bamberg

SRB = Städtische Registratur Bamberg

StadtAB = Stadtarchiv Bamberg

Abb. 1: AEROWEST – Stadtplanungsamt Bamberg;

Abb. 2: Kartengrundlage Amtlicher Katasterplan 2011;

Abb. 3, 4: StadtAB A 22 A I 6 c;

Abb. 5: Bayerische Vermessungsverwaltung, Historische Uraufnahme Stadt Bamberg 1822 B 4 1/2 und 1/3, 2014;

Abb. 6: StadtAB B.S. 355 H4 B3;

Abb. 7a-d: StadtAB B.S. 483 Lang H1 B1, Erlwein H1 B1, Lindner H1 B1 und Schmitz H1 B1;

Abb. 8: Privatbesitz;

Abb. 9: StadtAB A 22 A IV 54;

Abb. 11: StadtAB C2 VII B 1117 Nr. 16, Verkauf der Felder hinter dem Schießhause zu Bauplätzen zur Anlage der Amalien- und Hainstraße, Bd. 1 (1828-1869);

Abb. 12: StadtAB B.S. 342 Hainstraße H2 B1;

Abb. 13: SBB MvO A V 34 As;

Abb. 14: StadtAB C2 Nr. 31413, Rosenwald Maro, Hopfenhändler von hier, Erbauung eines Wohnhauses, Hopfenlagers und einer Hopfenschwefeldarre (1878-1881);

Abb. 15: StadtAB C2 VI P 756 Nr. 68, Festsetzung von Baulinien am Kleinen Exerzierplatz zwischen Herzogmaxstraße und Heinrichsdamm, Bd. 1 (1888-1892);

Abb. 16, 17, 18: SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 52, Baulinie zwischen der verlängerten Hainstraße und dem Heinrichsdamm, Bebauung des Haingebiets, Bd. 1 (1889-1925);

Abb. 20: StadtAB A 22 A I 70 Nr. 2d;

Abb. 22: PUCHNER, Hain, 1928;

Abb. 23, 26: SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 119, Baulinienfestsetzung nördlich der Sodenstraße (1928-1941), Beiakt;

Abb. 24: StadtAB A 22 A I 78;

Abb. 28: StadtAB A 22 A I 28 Nr. 55-88;

Abb. 30: GUNZELMANN, THOMAS und ARMIN RÖHRER, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege;

Abb. 51, 52: Stadtplanungsamt Bamberg;

Abb. 53: SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 55, Feststellung der Baulinie Am Zwinger (1868-1869);

Abb. 55: SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 51, Festsetzung der Baulinien in der Schützenstraße (1879-1941);

Abb. 56: SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 113, Baulinienfestsetzung zwischen Augusten- und Amalienstraße (1927-1953);

Abb. 70, 75: Mathias König M. A., Bamberg;

Abb. 71: SRB (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 52, Baulinie zwischen der verlängerten Hainstraße und dem Heinrichsdamm, Bebauung des Haingebiets, Beiakt Baulinienpläne;

Abb. 124, 125, 127-131, 134: Stadtplanungsamt Bamberg;

Abb. 132: StadtAB C2 VIII B 1117 Nr. 16, Gutachten Stadtbaurat Karl Georg Lang vom 29. März 1863, Aufnahme: Jürgen Schraudner;

Abb. 133: StadtAB Stadtarchiv Bamberg C2 Nr. 30531, Aufnahme: Jürgen Schraudner;

Abb. 135: StadtAB, Aufnahme: Jürgen Schraudner;

Buchrücken: AEROWEST – Stadtplanungsamt Bamberg;

Alle übrigen Abbildungen: Verfasser

ent. N. 307.

Bamberg den 29 März 1863. J. 2 April 1863

2166.

Wp
1/6

Ein Kaufvertrag über
Spitalfelder zum Kaipershofe
erlassen.

Ein in Kaufvertrag über
den Kauf der Spitalfelder

Historische Gestaltungssatzungen im Haingebiet

Privatrechtliche Gestaltungsvorschriften für die städtischen Bauplätze im Haingebiet, 1863

Quelle: Stadtarchiv Bamberg C2 VIII B 1117 Nr. 16, Verkauf des Feldes hinter dem Schießhause zu Bauplätzen zur Anlage der Amalien- und Hainstrasse, Bd. 1 (1828-1869), Gutachten Stadtbaurat Karl Georg Lang vom 29. März 1863, durch Beschluss des Stadtmagistrats genehmigt am 7. April 1863

Der Veräußerung der Grundflächen sind folgende Bedingungen zu Grunde zu legen:

- 1) Das am Kaipershofe gelegene Spitalfeld wird nach dem anliegenden Plane zu Bauplätzen verwendet und wird die Erstellung der Grenzen nach dem vorliegenden Plane vom Bezirksgeometer vorgenommen werden.
- 2) Dem öffentlichen Verstriche der Bauplätze wird die Genehmigung der städt. Corporationen und der Curatelbehörde vorbehalten. Die Commune übernimmt keinerlei Garantie für die Richtigkeit der genannten Ausmaße und der Servitutenfreiheit der Grundstücke.
- 3) Die zur Veräußerung gelegenen Grundflächen sind lediglich als Bauplätze verwendbar und ist der jeweilige Besitzer des Bauplatzes gehalten nach den Strichsbedingungen zu verfahren.
- 4) Die Bauplätze gehören zur Anlage von Wohngebäuden mit geeigneten Nebengebäuden und ist jede Bauanlage von der Zustimmung des Stadtmagistrates als Verwaltungsbehörde abhängig gemacht.
- 5) Jeder Bauplatz ist für sich als ein abgeschlossenes Ganzes zu betrachten und deshalb lediglich zur Anlage eines Hauses zu benützen.
- 6) Für die Bauanlagen werden folgende maßgebliche Bedingungen gestellt:
 - a Die gegen die vorüberführenden Strassen gelegenen Eigenthumsgrenzen, sowie die die einzelnen Bauplätze trennenden Grenzen sind mit einer aus schmiedeeisernen Stäben gefertigten, auf Sockel von Hausteinen ruhenden Einfriedungen zu versehen. Der Sockel hat durchgängig die gleiche Höhe zu erhalten. Zeichnung zur fraglichen Zaunherstellung wird behufs Erzielung der Gleichmäßigkeit vom Stadtmagistrate gegeben und ist dieselbe für die Ausführung maßgebend.
 - b Die Gebäude haben in die festgestellten Baulinien d. i. 15 Fuß von der genannten Einfriedung zustehen zu kommen und sind die Gebäude mit einer Frontlänge von 50 bis 65 Fuß zu versehen.
 - c Die Gebäude sind mit Berücksichtigung der Baulinie in die Mitte der Bauplätze zu stellen, so daß beiderseits bis zur Eigenthumsgrenze noch ein freier Raum verbleibt. Die an den Strassenecken gelegenen Eckplätze dagegen haben sich genau nach der vorgegebenen Baulinie zu halten. Es hat also auch hier zwischen den Eigenthumsgrenzen ein freier Platz zu verbleiben.



Abb. 132:
Die ersten Seiten des
Gutachtens zur Parzellie-
rung des Spitalfeldes
in Bauplätze und zur
zukünftigen Gestaltung
der Wohnhäuser;
Stadtbaurat Lang,
1863

- d Die Gebäude sind Hochparterre anzulegen, so daß der Fußboden des Erdgeschosses allenthalben 1 Fuß über dem Hochwasser vom Jahre 1862 gelegen ist.
- e Die Gebäude erhalten ein Souterrain, Erdgeschoß, Erstes Stockwerk und einen Kniestock von 4 Fuß Höhe.
- f Die Gebäude bekommen Stockwerkshöhen von 11 bis 12 Fuß. Die Dacheindeckung hat mit Schiefer zu geschehen und die Dachneigung $\frac{1}{4}$ der Gebäudetiefe zu betragen. Die Gebäude sind mit Walmdächern zu versehen.
- g Die Facaden sind im zeitgemäßen und modernen Baustyle mit Berücksichtigung der ortsüblichen Bauherstellung anzulegen.
- h Für die Ableitung des Dach- Küchen- und Waschwassers in geordneten Kanälen haben die Erwerber der Bauplätze zu sorgen und wird die Ausleitung auf die vorüberführende Straße nicht geduldet.
- i Die zwischen dem Gebäude und der Einfriedung befindliche Grundfläche ist lediglich als Garten benützbar insofern nicht beim Verstriche besondere Servitute auferlegt werden. Die Höhenlage derselben richtet sich nach den vom Stadtmagistrate angelegten Strassenhöhen.
- k Die Nebengebäude sind stets so zu situiren, daß dieselben auf die Rückseite des Bauplatzes zu stehen kommen. In keinem Falle darf das Nebengebäude über die hintere Langmauer des Hauptgebäudes reichen. Die Anlage von Pultdächern ist unstatthaft.
- 7) Die Erwerber der Bauplätze übernehmen die Verpflichtung die Kosten der zu Strassenanlagen von dem Spitalfelde nothwendigen Grundflächen 1,91 Tagwerk mit 2865 fl. auf Grund des Schätzpreises gleichheitlich zu tragen. Die benannten Strassenflächen werden aber Eigenthum der Gemeinde und übernimmt diese die Verpflichtung die betreffenden Strassen anzulegen, sobald die Bauanlagen in Angriff genommen sind und ein anderweitiges Hinderniß nicht mehr im Wege steht.
- 8) Die Erwerber der Bauplätze sowie die jeweiligen Besitzer derselben übernehmen die Verpflichtung, mit genauer Einhaltung der aufgestellten Bedingungen innerhalb zwei Jahren vom Tage der Genehmigung des Strichs die Gebäulichkeiten mit Einschluß der Einfriedungen zu vollenden. Bei Nichteinhaltung dieser Bedingungen wird der Bauplatz nach Umfluß der festgestellten Bauzeit unentgeltliches Eigenthum der Commune. Insofern die fraglichen Gebäude innerhalb des festgestellten Termins nicht vollendet werden, so verfällt der betreffende Besitzer des Bauplatzes zu Gunsten der Commune in eine Geldstrafe von 50 fl welche bei allenfallsiger Zahlungsverweigerung zwangsweise beigetrieben werden kann.
- 9) Die Käufer übernehmen zur gleichseitlichen Tragung die beim Striche erwachsenden Kosten, sowie die Dismembration und Umschreibung und Verstrichskosten.
- 10) Die Kosten fallen den Käufern vom Tage der Kaufsgenehmigung zu.
- 11) Bezüglich der Bauanlagen im Allgemeinen ist der dem Verstriche zu Grunde liegende Situationsplan maßgebend und sind insbesondere die Strassenbegrenzungen und die Baulinien genau einzuhalten.

Bekanntmachung.

Nachstehend bringen wir die durch Entschliebung der K. Regierung von Oberfranken, Kammer des Innern, vom 29. vor. Mts. Nr. 17382 als vollziehbar erklärte, ortspolizeiliche Vorschrift über die **Bebauung der Umgebung des Haines in Bamberg** vom 25. August 1896 an Verkündigungsstatt zur öffentlichen Kenntniß.

Bamberg, den 8. Januar 1897.

S t a d t m a g i s t r a t.
v. Brandt,

Ortspolizeiliche Vorschrift für die Bebauung der Umgebung des Haines in Bamberg, 1896

Quelle: Stadtarchiv Bamberg C2 Nr. 30531, Erlassung von ortspolizeilichen Vorschriften über die Bebauung des Haines (1896-1934), Ortspolizeiliche Vorschrift des Stadtmagistrates Bamberg vom 25. August 1896, durch die Regierung von Oberfranken, Kammer des Innern, als vollziehbar erklärt am 29. Dezember 1896, veröffentlicht am 8. Januar 1897

Der Stadtmagistrat Bamberg erläßt auf Grund des § 11 der allgemeinen Bauordnung und der K. Allerhöchsten Verordnung vom 16. Mai 1876, die Aufführung von Gebäuden in offenem (Pavillon) Bausystem betr., dann auf Grund der Art. 94 und 101 Absatz 3 des Polizeistrafgesetzbuches sowie auf Grund des § 366 Ziffer 10 des Reichsstrafgesetzbuches mit Art. 2 Ziff. 6 des Polizeistrafgesetzbuches nach Einvernahme des Gesundheitsrates der Stadt Bamberg für die Bebauung in der Umgebung des Haines folgende ortspolizeilichen Vorschriften:

§ 1 Bei Bauführungen in dem, in der Umgegend des Haines gelegenen, als Villenviertel angelegten Stadtteile, welcher begrenzt ist

1. westlich vom linkseitigen Regnitzarme,
2. nördlich an der Ottostraße in der Ausdehnung vom linksseitigen Regnitzarme (Hollergraben) bis zur Schützenstraße,
3. östlich von der Schützenstraße mit ihrer künftigen, bezüglich der Baulinien bereits feststehenden Fortsetzung in der Ausdehnung von der Ottostraße bis zum Heinrichsdamm am Fluthgraben,

4. südlich von den beiden Hainen, ist das offene Bausystem einzuhalten.

§ 2 Die dort zu errichtenden Wohngebäude (Villen) dürfen nur aus Hochparterre (wenigstens 1,70 m Sockeloberkante über Straßenplanie) einem Stockwerke und aus Mansarde mit Abschrägung von 60° bestehen. Doppelwohnhäuser (Doppelvillen) sind ausgeschlossen.

§ 3 Die Haupt- und Seitenfacaden der Wohngebäude müssen dekorativ gehalten und architektonisch durchgebildet sein. Gleiches gilt bei Eckbauplätzen auch hinsichtlich der Hinterfacaden. Die Genehmigung dieser sämtlichen Facaden bleibt dem Stadtmagistrate stets vorbehalten.

§ 4 Rohbauten aus rothen Backsteinen sind ausgeschlossen.

§ 5 Die etwa zur Aufführung gelangenden Nebengebäude sind so zu stellen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Wo dies ausnahmsweise nicht vermieden werden kann, sind dieselben in ihren architektonischen Formen mit den Hauptgebäuden in Einklang zu bringen.

§ 6 Die Wohngebäude sind in einem Abstände von mindestens 10 m zu errichten. Ist das benachbarte Grundstück noch nicht überbaut, so ist von jeder Nachbargrenze ein Abstand von je 5 m auf jeder Seite einzuhalten.

§ 7 Die Zwischenräume der Häuser gegen die Straßen sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen und derartig zu unterhalten.

§ 8 Die Einfriedungen der Grundstücke sind aus einem eisernen Zaune auf Steinsockel bzw. aus einem eisernen Thore herzustellen; auf der Tiefe

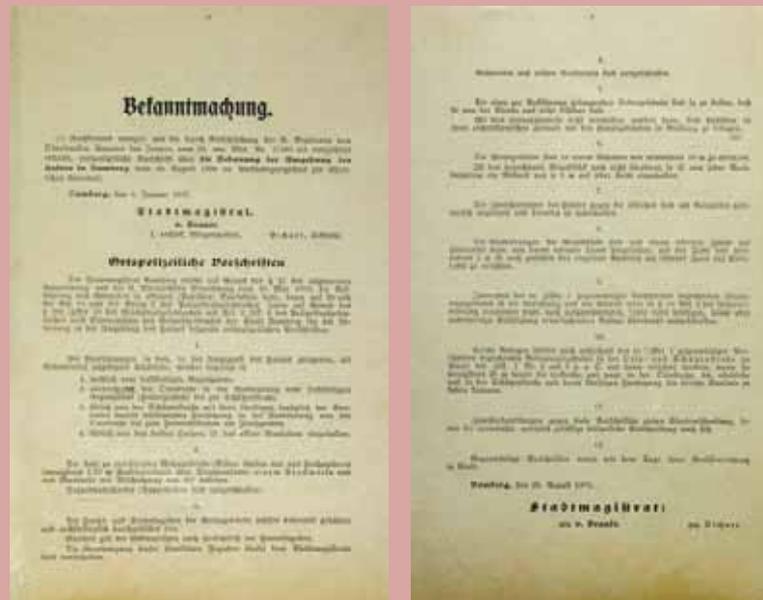


Abb. 133: Erstes Merkblatt mit der ortspolizeilichen Vorschrift zur Bebauung der Umgebung des Hains, 1896

von mindestens 5 m ist auch zwischen den einzelnen Anwesen ein eiserner Zaun auf Steinsockel zu errichten.

§ 9 Innerhalb des in Ziffer 1 gegenwärtiger Vorschriften bezeichneten Bebauungsgebietes ist die Errichtung und der Betrieb einer in § 16 der Gewerbeordnung benannten bzw. noch aufzunehmenden, sowie einer sonstigen, Lärm oder anderweitige Belästigung verursachenden Anlage überhaupt ausgeschlossen.

Solche Anlagen dürfen auch außerhalb des in Ziffer 1 gegenwärtiger Vorschrift bezeichneten Bebauungsgebietes in der Otto- und Schützenstraße im Sinne der Ziff. 1. Nr. 2 und 3 a. a. O. nur dann errichtet werden, wenn sie wenigstens 25 m hinter die treffende, und zwar in der Ottostraße, die nördliche und in der Schützenstraße und deren künftigen Fortsetzung, die östliche Baulinie zu stehen kommen.

§ 10 Zuwiderhandlungen gegen diese Vorschriften ziehen Strafeinschreitung, sowie die veranlaßte, gesetzlich zulässige polizeiliche Einschreitung nach sich.

§ 11 Gegenwärtige Vorschriften treten mit dem Tage ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Zusatz 1911

Quelle: Stadtarchiv Bamberg C2 Nr. 30531, Magistratsbeschluss vom 29. August 1911, vollziehbar erklärt mit Regierungsentschliessung 27240 vom 9. November 1911

§ 8 erhält folgenden Wortlaut: Die Einfriedungen der Grundstücke sind in einer geschmackvollen Weise aus Eisen oder Holz auf Steinsockel herzustellen.

Auch die Tore sind aus gleichem Material zu fertigen. Darüber, ob die vorgeschlagene Form der Zäune genügt, entscheidet der Stadtmagistrat. Auf die Tiefe von mindestens 5 m ist auch zwischen den einzelnen Anwesen ein gleicher eiserner oder hölzerner Zaun auf Steinsockel zu errichten.

Zusatz 1920

Quelle: Stadtarchiv Bamberg C2 Nr. 30531, Stadtratsbeschluss vom 11. Februar 1920, vollziehbar erklärt mit Regierungsentschliessung 9389 I vom 4. März 1920

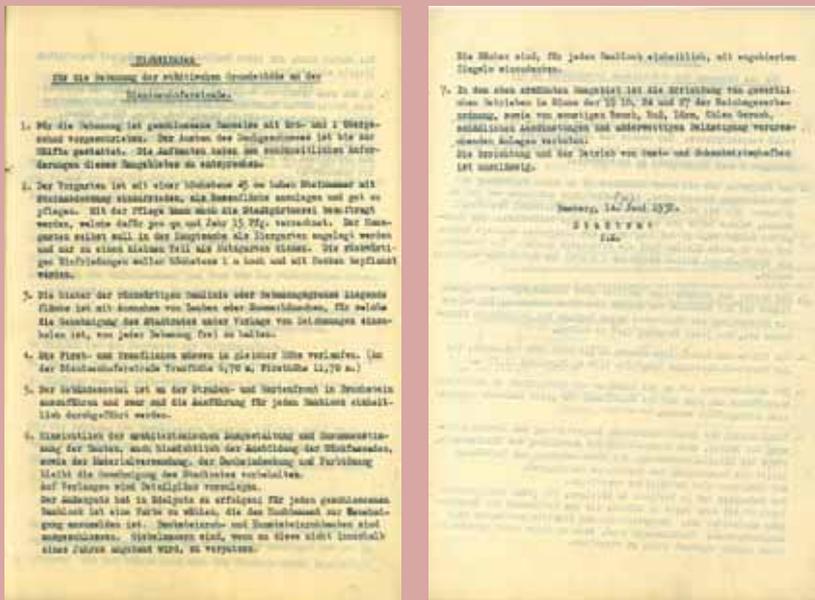
§ 2 erhält folgenden 3. Absatz: Für den Baublock der Mittelwohnungskolonie an der Schützenstrasse ist die Errichtung von Doppelhäusern zulässig, wobei die Sockelhöhe nur das unbedingt technisch erforderliche Maß betragen soll.

Zusatz 1922

Quelle: Stadtarchiv Bamberg C2 Nr. 30531, Bekanntmachung des Stadtrats vom 24. Juli 1922, vollziehbar erklärt mit Regierungsentschliessung 31071 I vom 8. Juli 1922

§ 9 erhält folgende Fassung: Innerhalb des Bebauungsgebietes, wie es in Ziff. 1 der gegenwärtigen Vorschrift bezeichnet ist, ist die Errichtung von Fabriken oder sonstigen gewerblichen Betrieben jeder Art ausnahmslos reiner Bürobetriebe verboten.

Abb. 134:
Originaltext der
Bebauungsrichtlinien,
1932



Richtlinien für die Bebauung der städtischen Grundstücke an der Dientzenhoferstraße, 1932/33

Quelle: Städtische Registratur (Stadtplanungsamt) VI P 756 Nr. 119, Baulinienfestsetzung nördlich der Sodenstraße (1928-1941), Beschluss des Stadtmagistrats vom 14. Juni 1932; auf die Umgebung der erzbischöflichen Seminarien an der Dientzenhoferstraße, der Ottostraße und dem Jacobus-von-Hauck-Platz ausgeweitet durch die Beschlüsse des Verwaltungssenats vom 11. Oktober 1932 und 23. Mai 1933

1. Für die Bebauung ist geschlossene Bauweise mit Erd- und 1 Obergeschoß vorgeschrieben. Der Ausbau des Dachgeschosses ist bis zur Hälfte gestattet. Die Aufbauten haben den schönheitlichen Anforderungen dieses Baugebiets zu entsprechen.
2. Der Vorgarten ist mit einer höchstens 45 cm hohen Steinmauer mit Steinabdeckung einzufrieden, als Rasenfläche anzulegen und gut zu pflegen. Mit der Pflege kann auch die Stadtgärtnerei beauftragt werden, welche dafür pro qm und Jahr 15 Pfg. verrechnet. Der Hausgarten selbst soll in der Hauptsache als Ziergarten angelegt werden und nur zu einem kleinen Teil als Nutzgarten dienen. Die rückwärtigen Einfriedungen sollen höchstens 1 m hoch und mit Hecken bepflanzt werden.
3. Die hinter der rückwärtigen Baulinie oder Bebauungsgrenze liegende Fläche ist mit Ausnahme von Lauben oder Sommerhäuschen, für welche die Genehmigung des Stadtrates unter Vorlage von Zeichnungen einzuholen ist, von jeder Bebauung frei zu halten.
4. Die First- und Trauflinien müssen in gleicher Höhe verlaufen. (An der Dientzenhoferstraße Traufhöhe 6,70 m, Firsthöhe 11,70 m.)

5. Der Gebäudesockel ist an der Straßen- und Gartenfront in Bruchstein auszuführen und zwar muß die Ausführung für jeden Baublock einheitlich durchgeführt werden.
6. Hinsichtlich der architektonischen Ausgestaltung und Zusammenstimmung der Bauten, auch hinsichtlich der Ausbildung der Rückfassaden, sowie der Materialverwendung, der Dacheindeckung und Farbtonung bleibt die Genehmigung des Stadtrates vorbehalten. Auf Verlangen sind Detailpläne vorzulegen. Der Außenputz hat in Edelputz zu erfolgen; für jeden geschlossenen Baublock ist eine Farbe zu wählen, diedem Hochbauamt zur Genehmigung anzumelden ist. Backsteinroh- und Kunststeinrohbauten sind ausgeschlossen. Giebelmauern sind, wenn an diese nicht innerhalb eines Jahres angebaut wird, zu verputzen. Die Dächer sind, für jeden Baublock einheitlich, mit engobierten Ziegeln einzudecken.
7. In dem oben erwähnten Baugebiet ist die Errichtung von gewerblichen Betrieben im Sinne der §§ 16, 24 und 27 der Reichsgewerbeordnung, sowie der sonstigen Rauch, Ruß, Lärm, üblen Geruch, schädlichen Ausdünstungen und anderweitigen Belästigungen verursachenden Anlagen verboten. Die Errichtung und der Betrieb von Gast- und Schankwirtschaften ist unzulässig.

Bebauung und Baugestaltung im Haingebiet

Neue ortsrechtliche Vorschrift.

Der Stadtrat erläßt auf Grund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 18. 1. 52, der Art. 2 Ziff. 6, Art. 3, 22 b und Art. 101 Abs. II und III PStGB., des § 306 Ziff. 10 RStGB., des § 2 Abs. II und § 3 Abs. I BO, der VO über die Regelung der Bebauung vom 15. 2. 1936 (RGBl. I S. 104), der VO über Baugestaltung vom 10. 11. 1936 (RGBl. I S. 938) und der VO über Vermögensstrafen und Bußen vom 6. 2. 1924 (RGBl. I S. 44) in der von der Regierung von Oberfranken mit RE. Nr. IV/3 - 2609 b 6 vom 29. 7. 1952 genehmigten Fassung folgende ortsrechtliche Vorschrift:

Offene Stellen beim Arbeitsamt

Für Frauen:

- 1 Maschinenstrohhatnäherin
- 1 Säunchenstepperin
- 1 selbst. Friseurin
- 1 Gewerbelehrerin
- 1 Vorarbeiterin oder Direktorin
- 1 Erzieherin (privat) ev.
- 1 Stenotypistin
- 1 Schneidermeisterin
- 1 Kindergärtnerin
- 1 Säuglingsschwester

Ortsrechtliche Vorschrift für die Bebauung und Baugestaltung im Haingebiet („Hainsatzung“), 1953

Quelle: Mitteilungsblatt für den Stadt- und Landkreis Bamberg – Amtsblatt des Stadtrates und des Landratsamtes Bamberg, 9. Jg., Nr. 7 vom 20. Februar 1953, S. 1

Der Stadtrat erläßt auf Grund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 18.1.52, der Art. 2 Ziff. 6, Art. 3, 22b und Art. 101 Abs. II und III PStGB., des § 366 Ziff. 10 RStGB., des § 2 Abs. II und § 3 Abs. I BO, der VO über die Regelung der Bebauung vom 15.2.1936 (RGBl. I S. 104), der VO über die Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I S. 938) und der VO über Vermögensstrafen und Bußen vom 6.2.1924 (RGBl. I S. 44) in der von der Regierung von Oberfranken mit RE. Nr. IV/3 – 2609 b 6 vom 29.7.1952 genehmigten Fassung folgende ortsrechtliche Vorschrift:

§ 1 Das Haingebiet im Sinne der vorliegenden „Ortsrechtlichen Vorschrift für die Bebauung und Baugestaltung im Haingebiet“ wird begrenzt:

1. nördlich von der Ottostraße zwischen dem linken (westlichen) Regnitzarm und dem Heinrichdamm,
2. östlich und
3. südlich vom Straßenzug des Heinrichsdammes zwischen Ottostraße und dem Hollergraben und
4. westlich vom Hollergraben bis zur Ottostr.

Bei Bauführungen im Haingebiet gelten neben den rechtskräftigen Baulinien nachstehende weitere Baubeschränkungen:

§ 2 Das laut § 1 begrenzte Baugebiet ist als reines Wohngebiet mit vornehmlich villenartigem Charakter ausgewiesen. In diesem Gebiet sind Handels-, Gewerbe- und Industrieanlagen nicht zugelassen. Dies gilt insbesondere für Anlagen der in § 16 der RGO. bezeichneten Art. Kleinere Einzelhandelsgeschäfte (z. B. Milchladen) können jedoch von der Baugenehmigungsbehörde an geeigneter Stelle genehmigt werden. Sonstige bauliche Anlagen, gleich welcher Art, auch Garagen, sind nur für den Eigenbedarf zulässig und sind im Hauptgebäude unterzubringen. Freistehende Garagen und Ausnahmen innerhalb des § 2 kann der Stadtrat zulassen, wenn sich die baulichen Anlagen in das Straßen- und Landschaftsbild und in die Gesamtbebauung architektonisch einfügen. Die Aufstellung von Blechgaragen ist ausgeschlossen.

§ 3 Die Genehmigung sämtlicher Fassaden, insbesondere der hinteren Fassaden an Eckbauplätzen, bleibt der Baugenehmigungsbehörde vorbehalten. Die Fassaden müssen verputzt und der Farbton im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde bestimmt werden, Rohbauten sind ausgeschlossen. Der Ausbau von Dachgeschossen ist für selbständige Wohnungen ausgeschlossen. Die Dächer der Neubauten sind in der Regel, wie im Baulinienplan 52 C dargestellt, als Walmdächer zu gestalten mit der Firstrichtung im allgemeinen parallel zur Straße. Die Dachneigung soll nicht unter 35° und nicht über 60° betragen. Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel (Biberschwänze, Pfannen) zugelassen. Die Gebäudesockel sollen tunlichst in Naturstein ausgeführt werden.

§ 4 Die Zwischenräume der Häuser und etwa genehmigter Nebenanlagen zur Straße sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen und derartig zu unterhalten. Bauliche Anlagen in den Vorgärten sind verboten. Tiefe Böschungseinschnitte in den Vorgärten sind



- unzulässig. Die Einfriedung soll als Naturhecke (Weißdorn, Hainbuche usw.), die im Schnitt zu halten ist, ausgeführt werden. Die Torpfeiler der Einfriedung von Neubauten sind als Massivbau (0,90-1,20 m hoch) zu erstellen. Einfriedungssockel sind bis 30 cm Höhe über dem Gehweg zugelassen.
- § 5 Die Anlagen oberirdischer Leitungen und Außenantennen, soweit sie den öffentlichen Verkehrsraum und die Vorgärten überspannen, sind unzulässig.
- § 6 Sofern besondere Verhältnisse es angezeigt erscheinen lassen, ist der Stadtrat befugt, von den Vorschriften der §§ 2 mit 5 Ausnahmen zu genehmigen.
- § 7 Zuwiderhandlungen gegen diese Vorschrift unterliegen den gesetzlichen Strafen.
- § 8 Innerhalb des im § 1 näher bezeichneten Baugebietes werden nachstehende „Ortsrechtliche Vorschriften über die Bebauung der Umgebung des Haines“ und alle, der Baulinie 52 C entgegenstehenden Vorschriften außer Kraft gesetzt:
- a) v. 25.8.1896 vollziehbar erklärt mit RE. 17382 v. 29.12.1896;
- b) Zusatz v. 29.8.1911 vollziehbar erklärt mit RE. 27240 v. 9.11.1911;
- c) Zusatz v. 11.2.1920 vollziehbar erklärt mit RE. 9389 I v. 4.3.1920;
- d) Zusatz v. 13.6.1922 vollziehbar erklärt mit RE. 31071 I v. 8.7.1922.
- § 9 Vorstehende ortsrechtliche Vorschrift tritt mit dem auf die Verkündung folgenden Tag [21.2.1953] in Kraft.
- [Diese Ortsrechtliche Vorschrift ist außer Kraft getreten.]

Impressum

Herausgeber

Stadt Bamberg
Stadtplanungsamt
Untere Sandstraße 34
96049 Bamberg
Germany
stadtplanungsamt@stadt.bamberg.de
www.bamberg.de/stadtplanungsamt

Verfasser und Layout

Dr. Jan Volker Wilhelm
Henschelstraße 1, 81249 München

Druck: creo Druck + Medienservice, Bamberg

Auflage: 1000

ISBN-Nummer: 978-3-9814552-2-9

Bamberg, April 2014

„Diese Strasse ist und wird immer mehr
eine Zierde hiesiger Stadt.“

*Regierungsrat Carl Hayes über die Bautätigkeit an der Hainstraße,
Bericht über die Visitation des Stadtmagistrats Bamberg
vom 13. Juni bis 1. Juli 1870*

