

Jungkreut in Gaustadt

Wieder einmal bekundet jemand sein Interesse an der Bebauung des sich ans Jungkreut anschließenden Areals (Jungkreut II) – und wieder einmal ist jemand dagegen. Das ist nichts Neues. Den FT-Artikel *Traumgebiet oder Zumutung?* stelle ich aus urheberrechtlichen Gründen nur ansatzweise auf die Website.

Traumgebiet oder Zumutung?

WOHNEN Über 200 Baurechte sollen zwischen Gaustadt und dem Michelsberger Wald entstehen. Der Politik schwebt günstiger Wohnraum vor. Anwohner gehen unterdessen auf die Barrikaden.

MICHAEL WEHNER

Bamberg – Trutbert Sünkel hat seine Argumente in einer langen Liste gesammelt. Aus seiner Sicht ist das geplante Wohngebiet zwischen Gaustadt und dem Michelsberger Wald ein städtebaulicher Sündenfall, eine „Auswucherung“ der Stadt. Sünkel ist nicht allein. Als der Architekt, der wenige Meter entfernt am bislang unverbauten Ortsrand wohnt, Nachbarn zusammenrommelte, um über die Pläne der Stadt zu informieren, kamen überraschend 70 bis 80 Leute. Glaubt man Sünkel, dann ist es um die Stimmung im Gebiet rund um den Sylvanensee nicht mehr zum Besten bestellt, seit die Stadt im Rathausjournal über das Plangebiet „Jungkreut“ informierte.

würde einem der größten Neubaugebiete den Weg ebnen, die in den letzten Jahrzehnten in Bamberg geschaffen wurden. Es geht nach dem derzeitigen Konzept um bis zu 250 Wohneinheiten, 85 Prozent davon Reihen-, Doppel- und frei stehende Einfamilienhäuser. Und es gibt einen ganz handfesten Vorteil gegenüber manch anderem Bamberger Plangebiet, das durch langwierige Kaufverhandlungen von sich reden machte: Die Grundstückseigentümer sind wegen eines Verkaufs der Fläche von sich aus auf die Stadt zugewandert. Außerdem gehört ein erklecklicher Anteil der überplanten Fläche bereits der Stadt Bamberg.

In wenigen Jahren überholt? Doch bei der jetzt beginnenden Bürgerbeteiligung und einer



Bislang genießt Trutbert Sünkel eine unverbaute Perspektive zum Michelsberger Wald. Kommt das neue Wohngebiet „Jungkreut“, entstehen auf der jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Fläche bis zu 250 neue Wohneinheiten.

spricht von positiven Erfahrungen, die die Stadt in vergleichbaren Baugebieten etwa an der Graf-Arnold-Straße gemacht habe. Dort hätten sich allen Un-

KOMMENTAR

von Michael Wehner



Das große Ganze

Bamberg hat ein Problem. Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage hat die Preise für Immobilien, ob zum Kaufen oder zum Mieten, in immer neue Höhen getrieben. Der

beachte auch die Online-Angaben

Jungkreut ist die Bezeichnung für die Flurgemarkung mit dem früheren Namen Junggereuth. Sie liegt im Gebiet links der Straße mit heutigem Namen Rothofer Straße bzw. Steinberg mit altem. (Den Berg bin ich 1938 beim Flurumgang, der über den Steinberg und den Röthelbach wieder zurückging, das erste und letzte Mal hinaufgewallt.)

Fränkischer Tag Bamberg v. 12.09.2018, S. 9

Eine abenteuerliche Idee

Zum Artikel „Traumgebiet oder Zumutung?“ im FT vom 9. September 2018:

Um es vorweg zu sagen: Mit der Überschrift „Sowohl Traumgebiet als auch Zumutung“ käme der gut fundierte Artikel der Sache näher, weil es sich sowohl um ein Traumgebiet für Bauwillige als auch eine Zumutung für die jetzigen Bewohner handelt, falls es bebaut werden sollte.

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass mit Halbwahrheiten argumentiert wird (nicht der Verfasser des Artikels!).

Stadträtin Reinfelder hat vor ein paar Monaten die Sache mit einem Antrag ins Rollen ge-

bracht und behauptet, dass schon im Flächennutzungsplan (der Gemeinde Gaustadt) von 1961 Wohnnutzung hier vorgesehen gewesen sei. Das stimmt nicht. Einen solchen Plan gab es nicht. Damals ging es mehr oder weniger um die Lehmausbeutung der in Rede stehenden Felder, was sich durch die Stilllegung der Ziegelei erledigte. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (der Stadt Bamberg) vom 5. Dezember 1996 stellt den gesamten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Wunsch nach Bebauung geht von ein paar Grundstücksbesitzern aus, die ihre Ackerflä-

chen in Bauland mit entsprechendem Gewinn umwandeln möchten und zu deren Sprecherin Stadträtin Reinfelder (aus durchsichtigen Gründen) sich gemacht zu haben scheint.

Die Erschließung des Areals soll ausschließlich über die Breitackerstraße, also von der Gaustadter Hauptstraße nahe dem Friedhof und damit mitten durch ein Wasserschutzgebiet, erfolgen. Diese Idee ist so abenteuerlich und damit mitten durch die Akten sofort geschlossen werden sollten.

Andreas Stenglein
Gaustadt

Den Mund nicht zu voll nehmen

Zum Artikel „Traumgebiet oder Zumutung?“ im FT vom 12. September 2018:

In dem Bericht stellt sich ein Herr Sünkel für ein Foto vor den FT-Fotografen und beklagt, dass er seine unverbaute Perspektive zum Michelsberger Wald bald nicht mehr genießen kann. Im Artikel selbst erscheint er als Sprecher derer, die das

neue Wohnbaugebiet verhindern wollen.

Dazu muss man wissen: Das Haus, in dem Herr S. wohnt, wurde Ende 1970 außerhalb des gültigen Bebauungsplanes errichtet und den Nachbarn vor die Nase gesetzt, die genauso eine schöne Aussicht auf die freie Natur hatten wie er.

Dass dieser Herr sich ausgerechnet zum Sprecher dieser

„Sofort-Gegen-Alles“-Protestierer macht, ist an Egoismus und Dreistigkeit kaum zu überbieten. An die Adresse der eben genannten Protestler: Auch Sie haben damals mit dem Bau Ihrer Häuser die Aussicht der Nachbarn eingeschränkt und sollten daher den Mund nicht zu voll nehmen!

Heinz Brechtfeld
Bischberg

Fränkischer Tag Bamberg v. 15.16.09.2018, S. 12

Altanlieger zahlen Zeche

Zum Artikel „Traumgebiet oder Zumutung?“ im FT vom 12. September 2018:

Der Artikel geht leider nicht auf die zukünftige Erschließung dieses überdimensionierten Neubaugebietes ein. Wer die genannte Infoveranstaltung besuchte, erfuhr von verkehrsberuhigten Erschließungsbereichen, qualitativem Aufenthalt und der Erschließung über die Breitackerstraße. Verkehrsberuhigt, Qualität, Rücksichtnahme. Dies wünscht man sich allerdings auch für die Anlieger der Gaustadter Hauptstraße, Breitackerstraße und Dr.-Martin-Str., die wohl letztendlich den Verkehr der Neubürger werden auffangen müssen, obwohl sie schon heute von hohem Verkehrsaufkommen belastet sind.

Gerade die Breitackerstraße mit ca. 10 % Steigung „erfreut sich“ bereits seit Jahren eines regen Durchgangsverkehrs über ein dafür nicht ausgelegtes Provisorium zwischen Naturschutzgebiet auf der einen und Wasserschutzgebiet auf der anderen Seite, zusätzlich zum bis in die Abend- und Nachtstunden andauernden Schwerlastverkehr

benachbarter Firmen und zukünftigen „Megalith“-Verkehr. Parksuchverkehr ausländischer Lkw-Fahrer nachts, Pausieren mit laufenden Motoren im Halteverbot auf dem Gehsteig über die kippenden Gehsteigkanten hinweg, unvermeidbar lautes Anfahren am Berg und langwieriges Rückwärtsrangieren sind für uns Altanlieger nicht die Ausnahme! Natürlich haben Altanlieger keine lebenslange Garantie auf die Idylle, die sie beim Bau ihres Anwesens einst vorfanden. Doch sollen immer nur sie „die Zeche zahlen“?

Für das nun geplante Neubaugebiet dieser Größenordnung sollten die Verantwortlichen der Stadt ihre isolierte Betrachtungsweise aufgeben und sich Gedanken über eine komplett andere, vorausschauendere Verkehrsplanung machen – mit Rücksicht auf die Anwohner der umliegenden Straßen, vor allem aber auf die Anlieger der Hauptstraße und der nur drei großen, davon nach Süden abgehenden Straßen. Andernfalls ist es für diese einfach nur eine Zumutung!

Monika Ohme-Schell
Bamberg

Fränkischer Tag Bamberg v. 29.30.09.2018, S. 12

Chronologie Jungkreut

- 1955-60 Bebauung des Areals links des Steinbergs, das auf der rechten Seite erfolgte später.
- 1960-66 soll hin und wieder über eine weitere Bebauung in Richtung Michelsberger Wald (Zieglerschlag) diskutiert worden sein und es soll auch einen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1961 gegeben haben, der dieses Gebiet als Wohnfläche vorsah. Dazu kann ich nichts sagen, weil ich seinerzeit nicht dem Gemeinderat, sondern dem Bayer. Landtag angehörte und nicht involviert war. Zuvor sollte erst der Lehm abgebaut werden. Da sich durch einen solchen Eingriff jedoch Höhendifferenzen bis zu fünf Meter ergeben und eine halbwegs zufriedenstellende Bebauung kolossal erschwert hätten, ließ man die Sache auf sich beruhen (wie ich in Erinnerung habe).
- 1966-72** Über diese Zeit, meine Bürgermeisterzeit, kann ich mehr beitragen.
- 1966: Beschluss zum Ausbau des Wirtschaftsweges Rothofer Weg (vom Ende der Rothofer Straße bis zum Rothof auf Bischberger Gebiet).
Widmung des *Knockweges* für den öffentlichen Verkehr als Ortsstraße unter dem Namen *Am Knock*.
- 1967: Erlass eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde, der u.a. eine Sammelstraße im Berggebiet zum Bamberger Berggebiet bzw. zur Schweinfurter Straße vorsah. Ob das Jungkreut-Gebiet tangiert war, weiß ich nicht mehr
Straßenbau: Rothofer Weg (Fertigstellung); Rothofer Straße (Neubau); Seewiesenstraße (Verbreiterung); Krötleinstraße / Sudetenstraße (Am Steinberg); Martin-Luther-Platz; Untere Sandgasse; Friedrich-Ebert-Straße; Grüntalstraße.
- 1968: Der Gemeinderat lehnt im Juli 1968 den Vorschlag zum Ausbau der Straße *Am Knock*, wofür günstige ERP-Mittel zugestanden waren, ab.
Fertigstellung der B 26 West einschl. Omnibusparkbuch am Friedhof.
Umgestaltung der Seewiesenstraße zwecks besserer Verkehrsführung der städtischen Omnibuslinie 16.
- 1969: Der Gemeinderat beschließt nun doch im April mit 8:6 Stimmen den Ausbau der Straße *Am Knock* für rd. 250.000 DM.
Änderung des *Bebauungsplans Berggebiet*, um die Anbindung an die geplante Bamberger Bergerschließungsstraße leichter zu ermöglichen.
Planungsvergabe für den Aus- und Umbau der Dr. Martinetstraße.
- 1970: Ausbau und Fertigstellung der Heßlergasse und der Weiherstraße. Es wird der Wunsch laut, die Heßlergasse bis zur Rothofer Straße als Kleinseeweg weiter zu führen.
Zustimmung zum Bamberger Bebauungsplan „Abtsberg“, der eine *Bergverbindungsstraße* vorsieht, somit die Gaustadter Verbindungsstraße (Heßlergasse) angeschlossen und dadurch eine Parallelverbindung zur Gaustadter Hauptstraße nach Bamberg geschaffen werden kann. (Die Bergerschließungsstraße ist bis heute noch nicht gebaut!)
- 1971: In der Oktober-Sitzung wurden die Arbeiten für den Ausbau der Dr. Martinetstraße und die Kanalisation des Kleinseewegs vergeben. Abgelehnt wird mit 8:9 Stimmen der Bau eines weiteren Y- Hochhauses im Weihergebiet.
In der November-Sitzung ist entgegen dem Oktober-Beschluss die Bebauung des Weihergebiets und auch des Geländes am Silvanersee, d.h. zwischen dem Leitenweg und dem Silvanersee, vom Grundsatz her gebilligt worden.

In der Sitzung am 9. Dezember genehmigt der Gemeinderat gegen meine rechtlichen Bedenken und gegen meine Stimme den Bauantrag für ein zweites Y-Hochhaus und den Entwurf eines *Bebauungsplanes Silvanersee*.¹

1972: In der Gemeinderatssitzung vom 27.1.72, an der ich krankheitshalber nicht teilnahm, wurde beschlossen, dass die Bebauungspläne für das Weihergebiet und das Silvanerseegebiet trotz meiner in der Dezember-Sitzung geäußerten rechtlichen Bedenken aufgelegt werden, „damit“ – das war der Tenor aller Diskutanten – „die Gaustadter Bürger nicht geschädigt würden“. Der zweite Teil des Beschlusses ist von Gaustadt (nicht mehr) und von Bamberg (noch nicht) umgesetzt worden.

Ob es 1961 einen Flächennutzungsplan für Gaustadt gegeben hat oder nicht, lässt sich ohne weitere Recherchen nicht feststellen. Falls es einen solchen gab, müsste er im Jahre 1967 modifiziert worden sein. Die Gaustadter Pläne sind, woran es keinen Zweifel gibt, durch neue der Stadt Bamberg ersetzt worden. Vermutlich liegt derzeit aber überhaupt kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor, der für das Jungkreutgebiet eine Wohnbebauung vorsieht.

Mit dem nunmehrigen Aktionismus kommt die verkorkste Wohnungspolitik der Stadt zutage. Sich auf einen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gaustadt aus dem Jahre 1961 zu beziehen, ist weniger eine Referenz an Gaustadt als das Eingeständnis einer verfehlten Wohnungspolitik. Die absonderlichen Vorschläge zur verkehrsmäßigen Erschließung über ein Wasserschutzgebiet und zur Entwässerung bergauf- statt –abwärts, sind nichts anderes als ein schlechtes Ablenkungsmanöver.

Und nun ein paar Anmerkungen zur beabsichtigten Erschließung.

Zu erschließen ist die Fläche wegen ihrer topografischen Gegebenheit eigentlich nur über die Rother Straße und den Ziegelhüttenweg zur Seewiesenstraße und von dort in Richtung Dr. Martinetstraße und Gaustadter Hauptstraße. Alle anderen Ansichten sind Hirngespinnste. Die Erschließung über die Breitackerstraße ist die unsinnigste Variante. Da könnte man genausogut oder genausoschlecht eine solche vom Röthelbachweg zwischen Gaustadt und Bischberg in Richtung Kühsee und kurz vorher links abzweigend über den sog. Petersacker zum Rother Weg ins Auge fassen. Anstandshalber müsste man jedoch die Gemeinde Bischberg fragen, was die dazu sagt.

Welche Schlussfolgerungen ergeben sich?

Die Stadt Bamberg müsste prüfen, wie viel Autoverkehr die Dr. Martinetstraße, besonders im Bereich Hausnummern 1 – 16, verkraftet und wie viel Abwasser in der derzeitigen Kanalisation ab Ende Seewiesenstraße in Richtung Hauptsammler abgeleitet werden kann.

Zur Verkehrsentlastung könnten ab der Seewiesenstraße die Straßen Kleinseeweg, Heßlergasse und Caspersmeyerstraße in Richtung Frutolfstraße und Regensburger Ring dienen. Geprüft werden müsste, ob eine Teibleitung über die Fritz-Eberle-Straße und den Anna-Linder-Platz zur Hauptstraße machbar wäre. Der entgegen den ursprünglichen Plänen der Gemeinde Gaustadt aus den Jahren 1970/71 (s. o.) von der Stadt Bamberg gebaute Damm am Silvanersee (vgl. *Ein Riesendamm schützt Gaustadt*) wird den Ausbau des Kleinseewegs erschweren, unmöglich machen wird er ihn nicht.

¹ Meine hauptsächlichsten Bedenken waren, dass das Baugebiet in einem Bereich lag, in dem es früher drei oder vier Weiher gab, und dass diese Weiher eine Rückhaltefunktion beim besonders im Frühjahr aus dem Michelsberger Wald zuströmenden Wasser ausübten. Durch die Errichtung eines weiteren Y-Hauses würde diese Funktion zunichtegemacht, was zwangsläufig zur Beeinträchtigung des Hauses als solchem wie auch zu Überschwemmungen im übrigen Ort führe und nur – wenn überhaupt – durch eine von der Allgemeinheit finanzierte überdimensionierte Kanalisation zu kompensieren sei. Auch die mögliche Interessenkollision beim Bau einer Straße von der Heßlergasse zur Rother Straße (Kleinseeweg) spielte für mich dabei eine Rolle.

Die Breitäckerstraße scheidet als Erschließungsstraße aus wenigstens drei Gründen aus: 1) wegen des starken Werksverkehrs bis zur Kaiserdom-Privatbrauerei, 2) weil sie zu schmal ist und 3) durch ein Wasserschutzgebiet führt. Vgl. *Sperrung der Breitäckerstraße*

Ob diese Hindernisse zu beseitigen sind und zu welchem Preis, wissen im Augenblick nur die Götter. Die Stadt hat sich jedenfalls dazu noch nicht geäußert und vor allem kein Sterbenswörtchen darüber verloren, von wem (den Anliegern, den Neuansiedlern am Jungkreut II oder der Allgemeinheit) das bezahlt werden soll.

Konsequenz:

Bei dem in Rede stehenden Areal mag es sich um ein interessantes Gebiet handeln, das nach einer Bebauung geradezu schreit. Es liegt jedoch so misslich, dass es nicht bzw. nur unter größten Schwierigkeiten und finanziellem Aufwand erschlossen werden kann.

Andreas Stenglein

24. September 2018 / 4. Oktober 2018