

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2016/0468-61</b>
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	07.10.2016
		Referent:	Beese Thomas
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. G 8 für das Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße (Megalith)</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
09.11.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

- Bericht über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB
- Bericht über die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB
- Billigung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

## **I. Sitzungsvortrag:**

### **1. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenates vom 02.03.2016 wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. G 8 in der Fassung vom 02.03.2016 nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 04.04. bis 06.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

### **2. Behandlung der Anregungen**

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein:

#### **2.1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

2.1.1. Stadt Bamberg mit Schreiben vom 10.05.2016  
Bauordnungsamt/Denkmalpflege

2.1.2. Stadt Bamberg mit Schreiben vom 21.03.2016  
Jugendamt

- |         |   |  |
|---------|---|--|
| 2.1.3.  | Stadt Bamberg<br>Immobilienmanagement   | mit Schreiben vom 30.03.2016   |
| 2.1.4.  | Stadt Bamberg<br>Amt für Umwelt, Brand- und<br>Katastrophenschutz   | mit Schreiben vom 27.04.2016   |
| 2.1.5.  | Stadt Bamberg<br>Fachbereich Baurecht<br>Abt. Erschließung (FB 6 A-E)                                     | mit Schreiben vom 22.03.2016   |
| 2.1.6.  | Stadt Bamberg<br>Wirtschaftsförderung   | mit Schreiben vom 03.06.2016   |
| 2.1.7.  | Stadtwerke Bamberg<br>Energie- und Wasserversorgungs GmbH   | mit Schreiben vom 20.04.2016   |
| 2.1.8.  | Entsorgungs- und Baubetrieb<br>der Stadt Bamberg<br>Abt. Entsorgung                                       | mit Schreiben vom 09.05.2016   |
| 2.1.9.  | Entsorgungs- und Baubetrieb<br>der Stadt Bamberg<br>Abt. Entwässerung                                     | mit Schreiben vom 21.05.2016   |
| 2.1.10. | Entsorgungs- und Baubetrieb<br>der Stadt Bamberg<br>Abt. Entsorgung                                       | mit Schreiben vom 28.04.2016   |
| 2.1.11. | Regierung von Oberfranken<br>Postfach 11 01 65, 96420 Bayreuth  | mit Schreiben vom 19.05.2016   |
| 2.1.12. | Amt für Ernährung, Landwirtschaft<br>und Forsten, Bamberg   | mit Schreiben vom 27.04.2016   |
| 2.1.13. | IHK – Industrie- und Handelskammer  | mit Schreiben vom 06.05.2016   |
| 2.1.14. | Bayerwerk AG, Netzcenter Bamberg<br>Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg                                   | mit Schreiben vom 11.04.2016   |
| 2.1.15. | Deutsche Telecom Technik GmbH<br>Niederlassung Süd – Herr Pülz<br>Memmelsdorfer Str. 209 a, 96052 Bamberg | mit Schreiben vom 18.04.2016   |
| 2.1.16. | Bürgerverein Gaustadt<br>1. Vorsitzende Daniela Reinfelder<br>Schorkstr. 2, 96049 Bamberg                 | mit Schreiben vom 04.05.2016   |
| 2.2.    | <u>Öffentlichkeit</u>   |  |
| 2.2.1.  | Bürger A  | mit Schreiben vom 02.05.2016   |
| 2.2.2.  | Bürger B  | mit Schreiben vom 03.05.2016   |
| 2.2.3.  | Bürger C  | mit Schreiben vom 02.05.2016   |
| 2.2.4.  | Bürger D  | mit Schreiben vom 06.05.2016<br>bezugnehmend auf Schr. vom<br>07.02.2014, Schr. vom 29.08.2016<br>sowie Schr. vom 30.08.2016 |

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

Die während der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen haben nur zu geringfügigen Änderungen in der Planung geführt:

- Die Bushaltestelle wird aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes herausgenommen und unter Hinweise aufgenommen. Da bisher nur ein Vorprojekt und noch keine Entwurfsplanung für den Ausbau der Straße vorhanden ist, wird die Position im Rahmen der technischen Fachplanung abgestimmt.
- Unter A. Festsetzungen, 1. Art und Maß der baulichen Nutzung wurde ergänzt, dass „bei den freistehenden Häusern Nebenanlagen bis 6 m<sup>2</sup> zulässig sind. Bei den Reihenhäusern sind Nebenanlagen bis 6 m<sup>2</sup> nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.“ Bisheriger Text: „Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bei den Reihenhäusern Nebenanlagen nicht zugelassen.“
- Unter A. Festsetzungen, 3. Verkehrsflächen, Stellplätze wurde ergänzt, dass abweichend vom Anschlussrecht bei Errichtung von Carports ein Anschluss der Regenentwässerung an die öffentliche Entwässerung nicht zulässig ist – dass das auf den Carports anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Im Falle der Kompletterstellung ganzer Carport-Reihen ist ein gemeinschaftlicher Kanalanschluss zulässig.

Die Änderungen und Ergänzungen in Plan und Begründung sind nur von geringfügiger oder redaktioneller Art, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass auf eine erneute Auslegung verzichtet werden kann. Die Planung kann zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

### **3. Städtebaulicher Vertrag**

Zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem privaten Eigentümer des ehemaligen Megalith-Geländes und der Stadt abgeschlossen. Er liegt den Unterlagen für die Fraktionen bei.

Er regelt u. a. die städtebaulich-architektonische Gestaltung, Erschließungsmaßnahmen, den zeitlichen Ablauf, die Übernahme der Aufwendungen. Dieser dient der Absicherung der im Bebauungsplan festgelegten Baureihenfolgen: Für das allgemeine Wohngebiet gilt, dass die Lärmschutzbebauung entlang der Breitäckerstraße in der Reihenfolge zuerst vor der weiteren Wohnbebauung zu errichten ist. Ferner trifft er u.a. Regelungen zur inneren sowie äußeren Erschließung, zur Bauausführung, zur Kostentragung etc.

### **4. Wohnbaulandmodellvertrag**

Die Regularien des Wohnbaulandmodells aus dem Jahr 1996 finden bei der Umnutzung von industriellem Bauland in Wohnbauland für Einfamilienhausbebauung und einer Mehrfamilienhausbebauung entlang der Breitäckerstraße als Lärmschutzriegel Anwendung.

Der Vertrag über die Durchführung eines Baulandmodells samt städtebaulichen Vereinbarungen und Grundabtretungsvertrag wurde in der Sitzung des Finanzsenates am 22. Oktober 2013 beschlossen und am 23. September 2016 notariell beurkundet.

### **5. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Es wird beantragt, den städtebaulichen Vertrag zu billigen und die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen sowie für den Bebauungsplan Nr. G 8 vom 09.11.2016 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

**II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt die Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB erneut eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Bau- und Werksenat billigt den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. G 8.
4. Der Bau- und Werksenat beschließt aufgrund
  - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 796), in der zuletzt geänderten Fassung sowie
  - b) der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
  - c) der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVGl. S. 588) in der zuletzt geänderten Fassung.

den Bebauungsplan Nr. G 8 vom 09.11.2016, bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung sowie die Begründung vom 09.11.2016.

**III. Finanzielle Auswirkungen:**

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:  
In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.  
Stellungnahme des **Finanzreferates**:

**Anlage/n:**

- Tabellarische Behandlung der zur erneuten Auslegung eingegangenen Anregungen

**Verteiler:**

14.10.2016

**Stellungnahmen: Bebauungsplanverfahren Nr. G8 für das Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße (Megalith/Kaiserdom)**

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.04.2016 bis 06.05.2016  
Stand: 09.11.2016

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<b>1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>				
1.1	Stadt Bamberg Bauordnungsamt / Denkmalpflege	10.05.2016	- Anregungen und Bedenken aus vorheriger Auslegung wurden aufgenommen und ergänzt. - Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme
1.2	Stadt Bamberg Stadtjugendamt	21.03.2016	- Verweis auf Stellungnahme vom 29.01.2014 vollinhaltlich  - Durch fehlende Größenangabe der Spielflächen kann nicht nach Kriterien der Familienfreundlichkeitsprüfung (4m <sup>2</sup> /Einwohner) geprüft werden.	Kenntnisnahme  Der Einwand, zu prüfen ob Größe der Spielflächen DIN 18034 entspricht, wurde bereits zur 2. Auslegung vorgetragen. Hierzu wurde folgender Behandlungsvorschlag eingebracht: „Die Orientierungswerte der DIN 18034 werden erfüllt. Im Nachbarschaftsbereich (200 m Entfernung) stehen 700 m <sup>2</sup> Spielfläche auf zwei Teilflächen zur Verfügung. Im Quartiersbereich stehen insgesamt 2.000 m <sup>2</sup> ausgewiesene Spielflächen zuzüglich großflächiger Streiräume zur Verfügung.“ Bei 2700m <sup>2</sup> Spielfläche entspricht dies bei 4m <sup>2</sup> Spielfläche/Einwohner 675 möglichen Einwohnern. Aufgrund des geplanten Umfangs

14.10.2016

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Nach absehbarer Entwicklung wird sich die Zahl der Kinder in Gaustadt nach oben entwickeln. Einrichtungen in Gaustadt und Umfeld haben derzeit und künftig keine weiteren Kapazitäten. Es besteht daher im Zusammenhang mit der Stadtmitte (Statistische Bezirke IX und I) dringender Handlungsbedarf</p>	<p>an Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau kann von einer deutlich geringeren Einwohnerzahl als 675 Bewohnerinnen und Bewohnern ausgegangen werden.</p> <p>In der letzten vorliegenden Stellungnahme vom 29.01.2014 wurde durch das neue Baugebiet kein zusätzlicher Bedarf als begründet angesehen. Die jetzige Stellungnahme bezieht sich auf die statistischen Bezirke 9 und 1 (Stadtmitte). Aufgrund der peripheren Lage ist das Wohngebiet als neuer, zusätzlicher Kita-Standort nicht gut geeignet (Erreichbarkeit, Verkehrsaufkommen). Der Bedarf soll über eine Erweiterung von bestehenden Standorten bewältigt werden.</p>
1.3	Stadt Bamberg Immobilienmanagement	30.03.2016	<p>- Keine Einwände</p> <p>- Hinweis, dass Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erst nach Unterzeichnung des Baubrandmodellvertrages erfolgen darf.</p> <p>- Anregung zu weiterer Besprechung mit dem Eigentümer und allen beteiligten Ämtern vor Vorlage zur Beschlussfassung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
1.4	Stadt Bamberg Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz	27.04.2016	<p>- Naturschutz: Einverständnis</p> <p>- Immissionsschutz: Einverständnis. Auf Stellungnahme vom 21.01.2016 wird hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
1.5	Stadt Bamberg	22.03.2016	- Stellungnahme erfolgt direkt über Fachbereich	Kenntnisnahme

14.10.2016

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Fachbereich Baurecht Abt. Erschließung (FB 6A-E)		Baurecht, zentrale Beschaffungs- und Vergabestelle (FB 6A)	
1.6	Stadt Bamberg Wirtschaftsförderung	03.06.2016	- Keine Einwände  - Begrüßt Schaffung von Wohnraum hinsichtlich Attraktivität des Wirtschaftsstandortes und Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes.	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme
1.7	Stadtwerke Bamberg Energie- u. Wasserversorgungs GmbH – STEW	20.04.2016	- Stellungnahme Wassergewinnung: Keine Einwände, da Bebauung außerhalb Wasserschutzgebiet  - Stellungnahme Strom- Gas- Wasserversorgung: Keine Einwände  - Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX: Keine Einwände  - Stellungnahme Fernwärme: Keine Bedenken  - Stellungnahme Straßenbeleuchtung: Keine Einwände. Für Änderung der bestehenden Straßenbeleuchtung ist die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleitung GmbH zuständig.  - Stellungnahme ÖPNV: An der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle ist eine barrierefreie Bushaltestelle nicht möglich. Eine neue Position wird ca. 100m	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme  Kenntnisnahme  Kenntnisnahme  Kenntnisnahme  Die Bushaltestelle wird aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes herausgenommen und unter Hinweise aufgenommen. Da bisher nur ein Vorprojekt

14.10.2016

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			weiter südlich im Bereich „Balkon“ vorgeschlagen. Bei Anpassung Haltestellenposition keine Bedenken.	und noch keine Entwurfsplanung für den Ausbau der Straße vorhanden ist, wird die Position im Rahmen der technischen Fachplanung abgestimmt.
1.8	EBB Entsorgung	09.05.16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Winterdienst richtet sich nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz</li>   <li>- Anregung im Bereich zentraler Spielplatz Recyclingstandort als Unterflur-Container zu errichten</li>   <li>- Beschriftung Feuerwehrezufahrt im Plan auch innerhalb des öffentlichen Bolzplatzes</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme, abweichende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag getroffen.</p> <p>In Hinblick auf das übergeordnete Planungsziel der Reduzierung von Umweltbelastungen (Verkehr, Lärm ...) wird ein Standort an der übergeordneten Breitäckerstraße außerhalb des Wohngebiets vorgesehen – hier bestehen die Standorte Rothofer Weg / Ecke am Steinberg sowie Rothofer Straße / Ecke Seewiesen</p> <p>Anregung wird aufgenommen.</p>
1.9	EBB Entwässerung	21.05.16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal direkt in den Main-Donau-Kanal einzuleiten. Gestattungsvertrag sowie strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung sind beim Wasser- und Schifffahrtsamt zu erwirken. Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist darüber hinaus eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</li>   <li>- Das Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal zur Abwasserschiene am Unteren Leinritt abzuleiten.</li> </ul>	<p>Vorabstimmungen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Nürnberg sind bereits erfolgt. Die notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse werden eingeholt.</p> <p>Wird im Rahmen der technischen Fachplanung abgestimmt.</p>

14.10.2016

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Dem letzten Sachstand des B-Planes vom 03.12.2013 liegt u.a. eine vom Ingenieurbüro Sauer und Harrer erstellte Entwässerungsplanung zugrunde, die vorabgestimmt wurde. Soweit sich aus der nun vorliegenden B-Plan-Fortschreibung Änderungen für die Entwässerungsplanung ergeben, sind sie mit dem EBB erneut abzustimmen.</p> <p>- in mehreren Bereichen wurde die Möglichkeit vorgesehen, auf den Stellplätzen auch Carports zu errichten. Für die Beseitigung oder Ableitung des Niederschlagswassers muss eine sinnvolle Regelung getroffen werden, die Festsetzungen schreiben die Versickerung des Niederschlagswassers vor. Soweit aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Stellplatz nicht möglich ist, muss auch ein Anschluss an den öffentlichen Kanal als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden. Sinnvoll wäre insbesondere eine Sammelleitung jeweils in einer Stellplatzreihe, sodass nur ein gemeinsamer Anschluss an den (später) öffentlichen Kanal erfolgen würde. Hierfür wäre ggf. eine privatrechtliche Regelung zwischen den späteren Eigentümern erforderlich. Da nicht vorhergesehen werden kann, ob jeder Eigentümer ein Carport errichten wird, muss im Extremfall je Stellplatz ein Anschluss an den Regenwasserkanal vorgesehen werden, der bis in die Stellplatzfläche hinein verlegt werden muss. Da nach Fertigstellung des Straßenbaus ein nachträglicher Anschluss jedes einzelnen Stellplatzes die weitgehende</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass bei Errichtung von Carports ein Anschluss der Regenentwässerung an die öffentliche Entwässerung nicht zulässig ist – dass das auf den Carports anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist.</p>

14.10.2016

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zerstörung der Straße in diesem Bereich zur Folge hätte, muss versucht werden, vorab eine entsprechende Regelung. bzw. Verpflichtung für den Investor vorzusehen.</p> <p>- In den nördlichen Verbindungswegen zwischen den Wohnwegen N 3 und N 4 sowie zwischen den Wohnwegen N 4 und N 5 muss jeweils ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal verlegt werden. Die vom Entwässerungsplaner vorgegebenen Wegbreiten dürfen keinesfalls unterschritten werden, eher wäre eine Verbreiterung um 1 m sinnvoll. Eine Überbauung ist auszuschließen. Die Straßen sind so zu gestalten, dass eine Überflutung der privaten Grundstücke auszuschließen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Schmutz- und Regenwasserkanal ist in der abgestimmten Planung vorgesehen und die Flächen als Geh- Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Diese Flächen sind von Bebauung und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.</p>
1.10	EBB Entsorgung	28.04.16	<p>- Erschließungsstraßen müssen so errichtet werden, dass ein Befahren mit dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen möglich ist. Für die Größe der Wendehammer sind die Vorgaben der RAST 06 für 3-Achsige Müllsammelfahrzeuge heranzuziehen. Die geplanten Wendehammer im Wohnweg N 1, Wohnweg S 1 und Wohnweg N 4 entsprechen nicht den o.a. Anforderungen.</p> <p>- Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 entsprechen. Die maximale Entfernung zum Bereitstellungsort an der öffentlichen Straße darf nicht mehr als 15 m betragen. Andernfalls müssen die Tonnen unabhängig von Fraktio-</p>	<p>Für die Dimensionierung der Wendeanlagen des B-Planes wurde der „einseitige Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsige Müllfahrzeug)“ nach Rast06 Bild 59 gewählt. Die Wendeanlagen Wohnweg N 1, S 1 und N 4 haben die gleichen Abmessungen. Damit ist die Voraussetzung der Befahrbarkeit der Stichstraßen durch 3-achsige Müllfahrzeuge erfüllt.</p> <p>Kenntnisnahme Die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.</p>

14.10.2016

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>nen und Größe selbstständig durch den Bürger an der nächstgelegenen öffentlichen, für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Die Stellplätze müssen ausreichend dimensioniert sein, um einen für die geplante Nutzung ausreichende Anzahl an Behältern aufstellen zu können.</p>	
1.11	Regierung von Oberfranken	19.05.16	<p>- Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird die Ausweisung eines neuen Wohngebietes (WA) angrenzend an die bestehende Brauerei weiterhin kritisch eingestuft. Da im östlichen Bereich des Brauereigrundstücks bedeutsame Lärm- und Geruchsquellen konzentriert sind, steht die direkt westlich anschließende, geplante Wohnbebauung dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG entgegen. Es wird daher angeregt eine Reduzierung der Wohnbebauung auf die westliche, mit deutlich geringeren Immissionswerten belegte Hälfte des Planungsgebietes zu prüfen.</p> <p>- Auf Altlastenflächen muss mit erheblichen Mengen an belastetem Material gerechnet werden. Dessen Entsorgung kann mit höheren Kosten verbunden sein.</p>	<p>Beeinträchtigungen durch Immissionen bestehen - deshalb wurden sie vor und während des Verfahrens intensiv untersucht und gutachterlich begründet. Ein Abrücken der Wohnbebauung von der Breitackerstraße Richtung Westen verursacht einen höheren Flächenverbrauch für die Erschließung und unterbricht den stadträumlichen Kontext zur bestehenden Siedlungsstruktur. Diese übergeordneten Planungsziele sprechen gegen eine Reduzierung der Bebauung auf den westlichen Teil des Planungsgebietes. In den Immissionsschutztechnischen Untersuchungen und Gutachten wird nachgewiesen, dass bei Einhaltung der festgesetzten Anforderungen die gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet sind.</p> <p>Im GENESIS-Bericht zu Gebäudeabbruch und Altlastenfreimachung vom 27.11.2013 wurden die entsorgten Massen und die erfolgte Bodensanierung dokumentiert. Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine weiteren Bodenverunreinigungen zu erwarten. Dieser Bericht wurde dem Umweltamt Bamberg vorgelegt.</p>

14.10.2016

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Bitte um Beteiligung des Fachbereichs Gesundheitswesen des Landratsamtes Bamberg und des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes am Bauleitplanverfahren.</p>	<p>Auf dieser Grundlage und den Erkenntnissen aus weiteren Erkundungsschürfen auf dem Megalith-Gelände wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt ein Bodenverwertungskonzept (GENESIS 13.11.2013) erarbeitet. Es berücksichtigt u. a. den Aushub und die Aufbereitung der noch bereichsweise vorhandenen mit Bauschutt durchsetzten, künstlichen Auffüllungen, sowie die Wiederverwertung dieser auf dem Grundstück unter Berücksichtigung der gesetzlichen und technischen Regelwerke. Innerhalb des Bodenverwertungskonzeptes ist neben der fachgutachterlichen Begleitung auch die laborchemische Überprüfung von Materialien aus der Aufbereitung und die Beweissicherung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen (Kinderspielflächen, Wohngebiete, Grünflächen). Zielsetzung des Bodenverwertungskonzeptes ist die ressourcenschonende Revitalisierung einer ehemaligen Industriebrache unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen insbesondere des BbodSchG. Die Vorgehensweise gemäß Bodenverwertungskonzept Genesis wurde positiv vom Umweltamt Bamberg bestätigt.</p> <p>Im Verfahren wurden alle berührten betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es hat keinen Hinweis auf einen erforderlichen Einbezug des Fachbereichs Gesundheitswesen im LRA Bamberg gegeben.</p>

14.10.2016

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass hinsichtlich der Thematik „Wasserschutz“ und „Altlasten“ keine Gesundheitsgefährdung zu befürchten ist.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Kronach wurde in allen drei Auslegungen beteiligt. Zur 3. Auslegung gab es keine Stellungnahme, da in der 2. Auslegung bereits positiv Stellung bezogen wurde:</p> <p>Demnach kann der Vorschlag zur Neuausweisung des Wasserschutzgebietes übernommen werden, da der Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen innerhalb der jetzigen, noch rechtskräftigen Schutzzone vorbereitet. Keine Bedenken, wenn Baustelleneinrichtung außerhalb erfolgt. Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche sind verboten bzw. bedürfen Ausnahmegenehmigung:</p> <p>Bei abwasserintensiven Betrieben prüfen ob Möglichkeiten einer Verringerung der Trockenwetterabflüsse und Frachten sowie Belastungsspitzen ausgeschöpft sind. Gesammeltes Einleiten von Niederschlagswasser in Gewässer wäre wasserrechtlich zu behandeln. Sonst Einverständnis mit vorgesehener Entwässerung.</p>
1.12	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg	27.04.16	- Keine Bedenken	Kenntnisnahme
1.13	IHK Industrie- und Handelskammer für Oberfranken	06.05.16	- Grundsätzlich keine Einwendungen, wenn Interessen der Brauerei ausreichend berücksichtigt sind. Aufgrund erfolgter Messungen wird davon ausgegangen, dass die Brauerei	Kenntnisnahme

14.10.2016

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			keine Einschränkungen erfahren wird.	
1.14	Bayernwerk AG Netzcenter Bamberg	11.04.16	- Keine Einwände gegen Planung. - Bitten um Beteiligung an weiteren Verfahrensschritten	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
1.15	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.04.16	- Keine Einwände - Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 5 Monate vor Baubeginn schriftlich anzeigen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
1.16	Bürgerverein Gaustadt Schorkstraße 2 96049 Bamberg	04.05.16	- Es sollte sichergestellt werden, dass die für Friedhofsbesucher vorgesehenen Stellplätze ihnen tatsächlich zur Verfügung stehen.  - Behinderten-WC (Anschluss) am künftigen oberen Friedhofseingang vorsehen.  - Einwände hinsichtlich Lärmschutz und Bestandserhaltung der Brauerei aus 1. Auslegung sind erfüllt.  - Weiterhin Bedenken wegen Lärmschutz hinsichtlich des Tierheims und Bitte um sorgfältige Prüfung und Wahren des Bestandes des Tierheims.  - Weiterhin Bitte um Lösung für Weiterführung des Fußweges in Richtung Altenheim, Kindergarten Sylvanensee und Ev. Kirche. Bitten um zusätzlichen Lösungsvorschlag. Finanzsenat hat Weichenstellung zu Grundstückstausch gelegt.	Der Bebauungsplan weist öffentliche Stellplätze aus. Bei der weiteren Umsetzung ist über Parkscheibenregelungen und PÜD-Kontrollen die tatsächliche Verfügbarkeit für Friedhofsbesucher sicherzustellen.  Der Friedhof ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und liegt außerhalb des Plangebiets.  Kenntnisnahme  Das Tierheim wurde in die Schalltechnische Untersuchung aufgenommen. Es wurden keine schädlichen Auswirkungen festgestellt.  Der Fußweg ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und liegt außerhalb des Plangebiets. Die Stadt Bamberg führt diesbezüglich technische Vorplanungen und Grundstücksverhandlungen durch.

14.10.2016

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bitte um Erhalt der Bushaltestelle an den seitlichen Friedhofszugängen ohne Verlegung nach "oben" sowie Wartehäuschen Richtung Tierheim. Es gibt hier Differenzen bei den Planungen der Stadt und der Stadtwerke.</li>   <li>- Neuschaffung von Wohnraum in Gaustadt ist positiv. Das Wohnbaulandmodell sollte intensiv öffentlich kommuniziert werden.</li>   <li>- Forderung Einbeziehung der Breitäckerstraße bis zum Rothoferweg in BP G8. Rückführung des Verkehrs über Dr.-Martinet-Straße wäre unzumutbar.</li> </ul>	<p>Die Bushaltestelle wird aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes herausgenommen und unter Hinweise aufgenommen. Da bisher nur ein Vorprojekt und noch keine Entwurfsplanung für den Ausbau der Straße vorhanden ist, wird die Position im Rahmen der technischen Fachplanung abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Übergeordnete verkehrsplanerische Regelungen und verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Gegenstand des BP-Verfahrens.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
<b>2. Öffentlichkeit</b>				
2.1	Bürger A	02.05.16	Schlägt vor für Einfamilienhäuser II + D Bebauung in Hinblick auf große Familien zuzulassen.	<p>Die zulässige Bauweise und das Maß der Nutzung im neuen Allgemeinen Wohngebiet sind auf familienfreundliches Bauen ausgerichtet und bieten neben dem Geschosswohnungsbau eine große Varianz an Lösungen für das Wohnen im Einfamilienhaus: Reihenhäuser, Kettenhäuser, freistehende Einfamilienhäuser. Der kompakte, wirtschaftliche und für Familien gut geeignete Bautyp des Reihenhauses bietet die Bauform II+D an. Aus Gründen der Dichte, der zulässigen Dachformen sowie des Orts- und Landschaftsbildes sind für die Kettenhäuser und freistehenden Einfamilienhäuser max. zwei Vollgeschosse zulässig. Um generationenübergreifende Wohnformen zu ermöglichen, sind in den Einfamilienhäusern ab 120m<sup>2</sup> Grundfläche zwei Wohneinheiten zulässig. Die Geschossigkeit liegt bei zwei bis vier Geschossen und entspricht damit einer städtebaulich erprobten Höhenentwicklung für städtische Wohnsiedlungen, die einerseits eine gewisse Dichte herstellt, andererseits einen offenen, durchgrüneten Charakter zulässt.</p>
2.2	Bürger B	03.05.16	- Begriff "Innenentwicklung" unpassend, da das Gebiet am äußersten Stadtrand abgeschirmt von Brauerei und Friedhof liegt.	Der Begriff der „Innenentwicklung“ im planungsrechtlichen Sinn meint eine Fläche, die vorher bereits bauliche Siedlungsfläche im Zusammenhang bebauter Gebiete gewesen

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Bezweifelt, dass die Alternative: Freilassung / naturnahe Gestaltung / Erholungsnutzung ernsthaft geprüft wurde.</p> <p>- Kritik, dass Planung vordergründig auf MIV ausgerichtet ist, Fußverkehr erwähnt, Fahrrad nicht erwähnt.</p>	<p>ist in Abgrenzung zum „Außenbereich“, der land- oder forstwirtschaftlich genutzt oder gänzlich unberührt ist. Die Konversion einer Industriebrache in ein Wohngebiet entspricht im Sinne dieser Planungsbegrifflichkeiten den Zielen der Innenentwicklung und beseitigt einen städtebaulichen Missstand.</p> <p>Ferner wird die großflächige Versiegelung der Betriebsflächen zurückgenommen. Qualitativ hochwertige, öffentliche und private Grünflächen bieten Raum für Erholungssuchende. Die öffentliche Grünfläche erstreckt sich als zusammenhängende Fläche durch das Planungsgebiet.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits in die bestehende Planung aufgenommen. Die geplanten und die bestehenden Straßen in Gaustadt sind in einem wohngebietstypischen Straßenprofil angelegt. Der Querschnitt der neuen Straßen wurde nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Wohnwege geplant. Die Anlage aller Straßen erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit der charakteristischen räumlichen Gliederung mit weiteren und mit verengten Querschnitten sowie niveaugleichem Ausbau. Grundsätzlich sind aufgrund dieser Festsetzung alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Zur internen Vernetzung wird ein zweites, privates Fußwegenetz angelegt, welches die Wohnwege untereinander verbindet. Die</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Anschluss ÖPNV wenig überzeugend, da Entfernung 300-350m zu weit. 30-Minutentakt, bzw. Sonntags Stundentakt nicht attraktiv.</p> <p>- Supermärkte, Bäckereien und öffentliche Einrichtungen mit 500m bis 1km fußläufig unattraktiv und zu weit.</p> <p>Planungsziele: - "Innenstadtnähe" bedeutet noch mehr Verkehr auf bereits hochbelasteten Straßen.</p> <p>- "Wohnen im eigenen Haus" nur für Ansiedler mit gesichertem Einkommen. Zunehmendem Bedarf an preiswertem Wohnraum wird Planung nicht gerecht.</p>	<p>Summe der Wege stellt im Gebiet ein attraktives Angebot an kurzen Verbindungen für den Fußgänger und Fahrradfahrer her.</p> <p>Der Anschluss an das ÖPNV-Netz der Stadtwerke Bamberg besteht über eine Haltestelle der Linie 906 innerhalb des Plangebietes. Die Taktung der Busfahrzeiten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, der Hinweis wird aber den Stadtwerken als Betreiber der Stadtbusse zur Prüfung übermittelt.</p> <p>Das Ortsteilzentrum Gaustadt liegt in zumutbarer Entfernung</p> <p>Das neue Wohngebiet verursacht Verkehr, der dem Gebietscharakter entspricht. Durch die Erschließung über die Breitackerstraße ist für die umliegenden Wohngebiete kaum mit zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Der gute Anschluss an den ÖPNV trägt zusätzlich zur Reduzierung des MIV bei.</p> <p>Das Planungsgebiet bietet Raum für unterschiedliche Wohnformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus, Kettenhaus und Mehrfamilienhaus) und eine Mischung des sozialen Milieus. Durch die Anwendung des Wohn-</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Einsatz von Pestiziden in Privatgärten mit Verboten und Aufklärung weitestgehend vermeiden.</p> <p>Art u. Maß der Nutzung:</p> <p>- Generationenübergreifende Wohn- und barrierefreie Bauformen sollten in heutiger Zeit selbstverständlich sein; nachträgliche Umrüstung unwirtschaftlich.</p> <p>- Struktur: Mehrfamilienhäuser an frequentierter Straße und höherwertige in gering befahrenen Straßen wird als sozial ungerecht erachtet.</p> <p>Erschließung:</p> <p>- Priorisierung Autoverkehr aufgrund Stellplatzanordnung innerhalb der Siedlung bringt keinen familiengerechten Lebensraum.</p> <p>- Fahrradverkehr und Unterbringung findet keine Erwähnung.</p>	<p>baulandmodells Bamberg werden besonders junge Familien gefördert.</p> <p>Durch § 12 des Pflanzenschutzgesetzes ist dieses Thema bereits geregelt.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzungen von zwei Wohneinheiten pro Einfamilienhaus die Möglichkeit von generationsübergreifenden Wohnformen.</p> <p>Die Lage der Mehrfamilienhäuser entlang der Breitäckerstraße folgt übergeordneten Prinzipien städtebaulicher Entwicklung und Ordnung: Sie machen den Standort der neuen Siedlung bereits vom unteren Bereich der Breitäckerstraße im Übergang zur Gaustadter Hauptstraße stadträumlich sichtbar und leiten den Besucher. Gleichzeitig schirmen sie das neue Wohngebiet von der gegenüberliegenden Gewerbefläche ab. Die Lage am Quartierseingang gewährleistet auch, dass Ziel- und Quellverkehr der Mehrfamilienhäuser nicht in das übrige Gebiet hineinfahren.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze für PKWs und Fahrräder müssen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg nachgewiesen werden. Grundsätzlich sind aufgrund der Festsetzungen alle öffentlichen Verkehrsflächen im Wohngebiet als verkehrsberuhigte Bereiche für alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Weite Wege zu Bushaltestellen und dünner Fahrplankontakt.</p> <p>Stadtgestaltung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelstehende Häuser sind energetisch und stadtgestalterisch negativ. Verbundene Bauweise ermöglicht besser eine Kombination aus privaten, halböffentlichen und öffentlichen Grün- und Gartenbereichen.</li> </ul> <p>Infrastruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziele Einkaufen und Schulen / Kindergärten nicht für fußläufige Distanzen geeignet.</li> <li>- In bestehenden Kindergärten und Schule keine freien Kapazitäten bekannt.</li> <li>- Angebot für ältere Kinder und Jugendliche wird als nicht ausreichend betrachtet.</li> </ul> <p>Immissionsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude als Immissionsschutzbebauung nur mit Einschränkung zu nutzen, da sie Schall absorbieren sollen.</li> </ul>	<p>siehe oben</p> <p>Der städtebauliche Entwurf bietet unterschiedliche Stadtbausteine (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhauses, Kettenhaus und Mehrfamilienhaus). Die hohen Anforderungen der EnEV 2016 garantieren einen sehr geringen und umweltschonenden Energieverbrauch.</p> <p>Familien mit Kindern als wichtige Nachfragegruppe tragen zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur bei und sichern Kapazitäten für Infrastrukturen wie Kindergarten, Schule, Nahversorgung und Busverbindungen. Die Nahversorgung des Wohngebiets ist durch die vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entlang der Gaustadter Hauptstraße gut gewährleistet. Wie oben bereits genannt, dienen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht nur dem Wohnen, sondern lassen auch z.B. Arbeitsräumen für Freiberufler und medizinische Versorgung, Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zu. Am Übergang zur Kulturlandschaft finden sich Streifräume für ältere Kinder und Jugendliche.</p> <p>Die Lage der Mehrfamilienhäuser entlang der Breitäckerstraße folgt übergeordneten Prinzipien städtebaulicher Entwicklung und Ordnung: Sie machen den Standort der neuen Siedlung bereits vom unteren Bereich der</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wasser / Hydrologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wünscht verpflichtende Vorgaben für Brauchwasser und Solarenergie. Niederschlagswasser soll in Teichen gestaut werden als Spielplatz.</li> <li>- Frage: Entnimmt die Brauerei entgegen Aussage im Umweltbericht Trinkwasser aus dem Umfeld des Plangebietes?</li> </ul> <p>Mensch, Kultur- Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sperrung Breitäckerstraße wieder aufgehoben.</li> <li>- Befürchtet, dass Breitäckerstraße als Endpunkt einer wiederaufkeimenden Idee einer Bergverbindungsstraße dienen könnte.</li> </ul> <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Davon ausgehend, dass nahezu gesamter Verkehr mit dem Auto zurückgelegt werden wird, sieht Bürger B bei Stadt Bamberg kein wirkliches Interesse, den Schwerpunkt auf Alternativen zum MIV zu verlagern.</li> </ul>	<p>Breitäckerstraße im Übergang zur Gaustadter Hauptstraße stadträumlich sichtbar und leiten den Besucher. Gleichzeitig schirmen sie das neue Wohngebiet von der gegenüberliegenden Gewerbefläche ab. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz und der Anordnungen der Grundrisse wird der Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB gesichert.</p> <p>Der Hinweis zur Nutzung des Brauchwassers wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Das Umfeld ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Übergeordnete verkehrsplanerische Regelungen und verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Gegenstand des BP-Verfahrens.</p> <p>In direktem Umfeld des Plangebiets liegt eine Stadtbushaltestelle und die Attraktivität der Gaustadter Hauptstraße wurde insbesondere für Fußgänger, Fahrradfahrer und Fahrgäste des ÖPNV in den letzten Jahren verbessert. Ferner verläuft parallel dazu an der Regnitz ein übergeordneter Fahrradweg mit sehr gu-</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>ter Anbindung an die Innenstadt. Die Nähe zu Ausbildungs- und Arbeitsplätzen, der Anschluss an das ÖPNV-Netz sowie nahegelegene Versorgungseinrichtungen bietet den Komfort einer autofreien Nahverbindung für alltägliche Wege. Auch für Pendler liegt das Wohngebiet gut erreichbar an den Anschlüssen der Autobahn nach Nürnberg, Bayreuth bzw. Würzburg.</p>
2.3	Bürger C	02.05.16	<p>- Laut Bebauungsplan ist für die Brauerei die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet geplant. Der Einordnung als Gewerbegebiet wird widersprochen. Es darf sich hier allenfalls um eine Nutzung in Form eines faktischen Mischgebiets handeln. Die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu wohnlicher Nutzung nicht denkbar. Die Brauerei grenzt bereits auf 3 Seiten an Wohnbebauung, die Megalith-Bebauung schließt die Lücke.</p> <p>- Das Gelände der Brauerei wird in 3 Lärmzonen (TF 1, TF2, TF3 ) eingeteilt. Dem wird entschieden widersprochen. Die Zone TF2 en-</p>	<p>Eine Einordnung des Brauereigeländes als Mischgebiet ist ausgeschlossen; sie widerspricht der Baunutzungsverordnung. Eine Abstufung der Nutzungen in Folge des Trennungsgebotes des § 50 BImSchG ist in gewachsenen Gemengelagen wie hier nicht unbedingt erforderlich. Die Abwägungsdirektive fordert nicht zwingend eine räumliche Trennung, wenn schädliche Umwelteinwirkungen auf andere Weise vermieden werden (BVerwG, Beschluss vom 13.05.2004 – 4 BN 15/04, juris-Rn. 4; VGH Mannheim, Urteil vom 09.07.1991 – 5 S 1231/90, juris-Rn. 37; OVG Lüneburg, Urteil vom 12.05.2015 – 1 KN 238/13, juris-Rn. 45). Dies kann insbesondere durch aktive Lärmschutzmaßnahmen sowie durch Festsetzung von Schallkontingenten und Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten durch Schallschutzmaßnahmen geschehen (OVG Lüneburg, Urteil vom 12.05.2015 – 1 KN 238/13, juris-Rn. 45).</p> <p>Es ist richtig, dass die Brauerei bereits durch die bestehende Wohnnachbarschaft in ihren Geräuschmissionen eingeschränkt wird.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>det in der nordöstlichen Spitze direkt am Grundstück von Bürger C. Für das Grundstück von Bürger C, das in einem allgemeinem Wohngebiet liegt, hat die Brauerei tagsüber 48 dB(A) und nachts 40 dB(A) ohne kurzfristige Lärmspitzen und sonstige Überschreitungen einzuhalten. <i>(Gerichtsurteil vom 29.1.2015 Bayerisches Verwaltungsgericht Bayreuth (B2K14.427)</i>  <i>Dies wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren offensichtlich nicht berücksichtigt und ist zu ändern.</i></p> <p>- Die Erschließung des neuen Wohngebiets soll nur über die Breitäckerstraße erfolgen. Unbeachtet bleiben die alten Erschließungs- / Wirtschaftswege der früheren Ziegelei, die - heute noch ersichtlich - am und schon vor dem Ortsschild zur Ziegelei hinaufführ(t)en und damit umweltschonender, weil kürzer, die</p>	<p>Dies ergibt sich unter anderem aus dem aktuellen Genehmigungsbescheid vom 19.05.2014 aufgrund des erwähnten gerichtlichen Vergleichs mit Bescheid vom 28.01.2015 zum Neubau einer Lagerhalle mit Verladerampen. In dessen Nebenbestimmung ist ein Immissionsrichtwert von 48 dB(A) an der Breitäckerstraße 5 tagsüber und 50 dB(a) tagsüber an der Andreas-Hofer-Straße 20 festgesetzt. Ein Nachtbetrieb ist ausgeschlossen.</p> <p>Es handelt sich hier bereits um sogenannte Zwischenwerte zugunsten der Brauerei. Diese Festlegung wurde bei der Lärmkontingentierung im Bebauungsplan berücksichtigt. Aus diesem Grund darf eine Verladetätigkeit und ein entsprechender Verkehr bereits jetzt nicht zur Nachtzeit stattfinden. Des Weiteren ist die Brauerei ausweislich der Genehmigungsbescheide für ihre beiden Lagerhallen verpflichtet, an den Immissionsorten 3 (Breitäckerstraße 5) und 4 (Andreas-Hofer-Straße 20) zur Tagzeit auf 48 bzw. 50 dB(A) begrenzt vgl. Genehmigungsbescheid für Neubau einer Lagerhalle vom 25.11.2013 sowie schalltechnische Begutachtung IBAS hierzu vom 29.03.2016</p> <p>Um den Erschließungsaufwand gering zu halten wird die Breitäckerstraße im Zuge der Maßnahme ausgebaut.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Neuansiedler ihren eigenen Verkehr aufnehmen lassen und Altanlieger (bzw. „Erstanlieger“, die hier bereits seit 1957 wohnen, als weder die Breitäckerstraße noch die Brauerei an der heutigen Stelle existierten) rücksichtsvoll von dem zu erwartenden Verkehr entlasten.</p> <p>- Die Breitäckerstraße wurde 2008 wegen einer Baumaßnahme in der Dr. Martinet Straße als Umleitung genutzt. Seitdem fährt Verkehr und Gegenverkehr über eine nicht dafür ausgelegte Behelfsstraße durch das Wasser- und Naturschutzgebiet. Entsprechende Maßnahmen sind hier zu ergreifen, die Durchfahrt für den allgemeinen Verkehr zu stoppen. Lärmschutzmaßnahmen für Altanlieger werden gefordert. (Keine Baumaßnahme im südwestlichen Gaustadter Berggebiet hatte für ihre Erschließung bislang die Breitäckerstraße im jeweiligen Plan stehen)</p> <p>- 4 im Bebauungsplan G8 gezeichnete Grundstücke befinden sich mit einem großen Teil im Wasserschutzgebiet</p> <p>Dieser Planung widerspricht Bürger C.</p>	<p>Übergeordnete verkehrsplanerische Regelungen und verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Gegenstand des BP-Verfahrens.</p> <p>Kennntnisnahme Im Wasserschutzgebiet befinden sich keine Baurechte. Der Bebauungsplan ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.</p>
2.4	Dr. Heller & Kollegen Anwaltpartnerschaft RA Lemke (betr. Bürger D)	06.05.16 <i>(bezugnehmend auf Schreiben vom</i>	Schreiben vom 06.05.2016 - In vorbezeichneter Angelegenheit zeigt die Anwaltpartnerschaft unter Vorlage einer auf sie lautenden schriftlichen Originalvollmacht in	

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
		<p>02.07.14) 29.08.16 30.08.16</p>	<p>der Anlage zum wiederholten Male an, dass sie die anwaltliche Vertretung des Gewerbebetriebes von Bürger D, in den zwei Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplanverfahren Nr.: G8 und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.: G8 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße inne haben.</p> <p>Namens und in Vollmacht ihrer Mandantin ist zu dem im Zeitraum vom 04.04. bis 06.05.2016 erneut gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes G8 für das Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße (Megalith) mit integriertem Grünordnungsplan folgende Stellungnahme veranlasst:</p> <p>A Vorbemerkung</p> <p>- Wir nehmen zunächst Bezug auf das Schreiben der Unterfertigten vom 07.02.2014 sowie auf die mit diesem Schreiben bereits vorgelegte schriftliche Originalvollmacht und müssen namens und im Auftrage unserer Mandantin mitteilen, dass die Stellungnahme vom 07.02.2014 in vollem Umfang unverändert aufrechterhalten wird und insbesondere als Stellungnahme zum nunmehr vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes G8 vom 02.03.2016 nebst Anlagen fort zu gelten hat.</p> <p><u>Schreiben vom 07.02.2014</u> <b>Zu 1. Seit 1967 (Neubau der Brauerei) ist eine Betriebserweiterung nach Südwesten (besonders Fl. Nr. 137) geplant für weitere</b></p>	<p>- Der südwestlich an die Brauerei angrenzende Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1996 (auch bereits</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Abfüllanlagen, Lager-flächen und –hallen. Diese würden mit folgendem Logistikbetrieb zusätzlich Lärm erzeugen. Somit würde diese Entwicklungsmöglichkeit der Brauerei mit der Planung des Wohngebietes verhindert.</i></p> <p><b>Zu 2. Konflikt zwischen bestehender Brauerei und geplanter Wohnbebauung ist mit den geplanten Lärmschutzmaßnahmen für die Neubebauung nicht lösbar.</b></p>	<p>im FNP von 1962) als Grünfläche ausgewiesen, die innerhalb der Wasserschutzgrenze III und weiter südlich der Wasserschutzgrenze II liegt und somit keine Baugebietsausweisung zulässt. Für diesen Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 7 A von 1973, der Grünfläche (Park) festsetzt und somit keine gewerbliche Erweiterung ermöglicht. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach, den Stadtwerken Bamberg sowie dem Umweltamt der Stadt Bamberg kann auch unter Berücksichtigung der geplanten Neufestsetzung der Wasserschutzgrenzen einer Baugebietsausweisung im südwestlichen Bereich der Brauerei nicht zugestimmt werden.</p> <p>Gemäß Stellungnahme IBAS zum Schallimmissionsschutz vom 30.04.14 kann der Konflikt zwischen der Brauerei und dem geplanten Wohngebiet unter Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zum Schallschutz gelöst werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmschutzbebauung entlang der Breitäckerstraße mit mindestens III Geschossen zur Abschirmung der hinter liegenden Bebauung.</li> <li>• Festlegung der Baureihenfolge.</li> <li>• Städtebaulicher Vertrag, der unter anderem die Baupflicht der Lärmschutzbebauung regelt.</li> </ul>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i><b>Zu 2 a.</b> Im Bebauungsplan-Entwurf ist das Brauereigelände als (eingeschränktes) Gewerbegebiet dargestellt, die tatsächliche Nutzung ist von jeher aufgrund der Lärmemissionen mit einer industriellen Nutzung vergleichbar. Deshalb ist im Flächennutzungsplan von 2007 das Gebiet eingeschränktes Gewerbe- bzw. Industriegebiet.</i></p> <p><i>Neben den Lärmemissionen erzeugt der Betrieb auch Geruchsemissionen, die in der bisherigen Planung nicht berücksichtigt sind.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Textliche Festsetzungen, dass an von Gewerbelärm betroffenen Fassadenabschnitten             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind bzw. keine</li> <li>○ offenbaren Fenster hierfür anzuordnen sind.</li> </ul> </li> </ul> <p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1996 (sowie auch im FNP von 2007) ist das Gebiet der Brauerei als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt (auch bereits im FNP von 1962 als Gewerbegebiet GE).</p> <p>Eine Geruchsimmissionsprognose sowie eine Ermittlung von Geruchsemissionen (durch Begehung) wurden in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen beurteilt. Für die Beurteilung von Geruchsemissionen in der Bauleitplanung sind derzeit keine verbindlichen Belastungswerte festgesetzt. Somit sind die Belastungen aus Gerüchen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens prinzipiell abwägungsfähig. Ob Belästigungen als erheblich und somit als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind, ist nicht nur von der Immissionskonzentration, sondern auch von der</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Geruchsart, dem Geruchsempfinden und weiteren Kriterien abhängig.</p> <p>Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ist in Bayern nicht rechtsverbindlich eingeführt. Sie dient als Beurteilungshilfe und wird auch für Bauleitplanungen als Erkenntnisquelle herangezogen.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte für die Beurteilung von Gerüchen werden in Form von Geruchshäufigkeiten festgelegt. In der GIRL wird hinsichtlich des Schutzanspruchs in Wohn-/Mischgebieten (0, 10 relative Geruchshäufigkeit entspricht 10 % der Jahresstunden), Gewerbe-/Industriegebieten (0, 15 relative Geruchshäufigkeit entspricht 15 % der Jahresstunden) und Dorfgebiete (0, 15 relative Geruchshäufigkeit entspricht 15 % der Jahresstunden) unterschieden. Der Vergleich mit diesen Werten reicht für eine Beurteilung der Erheblichkeit der Belästigung nicht immer aus und erfordert neben der Bestimmung der Geruchshäufigkeit die Prüfung weiterer Aspekte.</p> <p>Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen ausgehend von der Brauerei wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch Müller-BBM vorgenommen. Abschließend wurden hierzu die Messberichte (Bericht Nr. M114325/07, Bericht Nr. M114325/01) jeweils mit Datum vom 21.12.2015 vorgelegt.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>In einem ersten Schritt erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geruchsimmissionen an der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G8 geplanten Wohnbebauung. Hierzu vorgelegt wurde ein Bericht der Müller-BBM mit Datum vom 14.08.2014 (Bericht Nr. M114325/01). In dessen Ergebnis werden maximale Geruchswahrnehmungen prognostiziert, die zum Teil oberhalb der Immissionsrichtwerte der GIRL für Wohngebiete von 0,10 (10% der Jahresstunden) bzw. auch des zur Abwägung diskutierten Wertes von 0,15 (15% der Jahresstunden) liegen.</p> <p>Weiterhin erfolgte eine Erfassung der Geruchsimmissionen durch eine von der Müller-BBM mit Bericht vom 21.10.2015 (Bericht Nr. M114325/07) vorgelegten Rastergeruchsbegehung. Die hiernach auf die Brauerei entfallenden relativen Geruchshäufigkeiten im Gebiet der neu geplanten Wohnbebauung betragen von 0,08 (8% der Jahresstunden) bis 0,21 (21% der Jahresstunden). Bei der Beurteilung der Begehungsergebnisse ist zu berücksichtigen, dass der Gebäuderiegel der ersten Baureihe an der Breitäckerstraße derzeit nicht vorhanden ist. Wäre der Gebäuderiegel vorhanden, wären wohl im östlichen Bereich des Bebauungsplanareals teilweise deutlich geringere Geruchswahrnehmungen zu erwarten.</p> <p>Im Bericht vom 30.11.2015 (Bericht Nr. M114325/01) wurde von der Müller-BBM</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>zusammenfassend die ermittelten Ergebnisse zusätzlich unter Berücksichtigung der Geruchsintensitäten dargestellt. Die Geruchsintensitäten werden in 6 Intensitätsstufen (1 sehr schwach, 2 schwach, 3 deutlicher, 4 stark, 5 sehr stark, 6 extrem stark) unterteilt. Entsprechend den Ergebnisdarstellungen ist ersichtlich, dass bei Vernachlässigung der Intensitätsstufe 1 (sehr schwach) ein Wert von 0,15 (15 % Jahresstundenhäufigkeit) an den maßgeblichen Immissionsorten unterschritten wird. Die Darstellung mit Intensitätsstufe 3 und darüber zeigt auf, dass an allen Immissionsorten ein Wert 0,10 (10% Jahresstunden) deutlich unterschritten wird. Den maßgeblichen Beitrag zu den Geruchshäufigkeiten tragen die Geruchsintensitäten der Intensitätsstufen 1 und 2 sehr schwach und schwach bei. Im abschließenden Bericht vom 21.12.2015 (Bericht Nr. M114325/01) führt Müller-BBM hierzu folgendes aus: "Ohne Berücksichtigung der Intensitätsstufe 1 wären nach der Geruchsimmissionsprognose an allen geplanten Wohnbebauungen im Bebauungsplanareal mit Ausnahme der Ostfassade, die allerdings aus Lärmschutzgründen keine zu öffnenden Fenster erhalten wird, der zur Beurteilung herangezogene Immissionswert von 0,15 (15% der Jahresstunden) unterschritten bzw. eingehalten."</p> <p>Die diskutierte Verlängerung der</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Gebäudefwand des am nordöstlichen Eck befindlichen Gebäudes wird als positive Maßnahme zur Verminderung der Geruchsimmissionen für die von der Brauerei ausgehenden Gerüche beurteilt.</p> <p>Bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist laut GIRL von einer erheblichen Belästigung auszugehen. In Einzelfällen kann eine Abweichung von den Immissionsrichtwerten der GIRL als vertretbar angenommen werden, wenn z.B. Ekel und Übelkeit auslösende Gerüche oder eindeutig angenehme Gerüche vorliegen. Gemäß Nummer 5 GIRL kann im Einzelfall eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte hingenommen werden, ohne dass eine erhebliche Belästigung im Sinne des §3 Abs. 1 BImSchG vorliegt. Gemäß § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen "Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen". Ob eine Geruchsbelästigung als erheblich anzusehen ist, wird dabei von verschiedenen Kriterien beeinflusst, wie beispielsweise die Geruchsqualität ergänzend durch entsprechende Gewichtungsfaktoren. Die Verträglichkeit einer Geruchseinwirkung, die über den Immissionswerten der GIRL liegt, bleibt immer eine Einzelfallbeurteilung und ist abwägungsfähig. Die Brauerei ist seit vielen Jahren am Standort vorhanden und</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Zu 2 b. Laut Gutachter ist der Konflikt zwischen Brauerei und geplanter Wohnbebauung lösbar. Ist falsch: Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 14.11.13 ist:</i></p> <p><i>„Im Ergebnis der Messungen wurde ein Beurteilungspegel der gewerblichen Geräuscheinwirkungen am Messpunkt von 51 dB (A) zur Nachtzeit ermittelt. Der für die ungünstigste Nachtstunde ermittelte Beurteilungspegel liegt somit deutlich, um ca. 11 dB, über sowohl dem Orientierungswert der DIN 18005 als auch dem Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB (A) nachts für allgemeine Wohngebiete.“</i></p> <p><i>Befürchtet wird, dass die Schallmessungen veraltet sind, da sie bereits im August 2010 durchgeführt wurden und sich der Betrieb seitdem stark entwickelt hat – auch in den Nachtstunden.</i></p>	<p>genießt daher einen entsprechenden Bestandschutz, dies schließt den Betrieb der Anlagen nach Stand der Technik mit ein. Festzustellen bleibt weiterhin, dass die von der Brauerei ausgehenden Gerüche in weiteren bereits vorhandenen angrenzenden Wohngebieten ebenfalls vorhanden sind und Beschwerden über Geruchsbelästigungen, hervorgerufen durch Brauvorgänge (Maischepfanne, Würzpfanne, Whirlpool) im Umweltamt nicht vorliegen.</p> <p><u>Stellungnahme IBAS dazu:</u> Zitat ist unvollständig und liefert so falsche Schlüsse (gemeint ist hier Betrieb des kleinen Kessels).</p> <p>Richtig ist, dass bei Betrieb des kleinen Kessels ein Beurteilungspegel von ca. 48 dB (A) (und nicht von 51 dB (A) zu erwarten ist).</p> <p>Die Ergebnisse der Schallmessungen sind nicht veraltet, da sich der Betrieb des Kessels nicht ändert, was der Vergleich mit früheren Messungen (2008) beweist und nur dessen Betriebsgeräusche nachts einwirken. Da der Logistikbetrieb nur zur Tageszeit</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Ferner wird im Bereich der Unterbrechung der Lärmschutzwand sowie in den hinteren westlichen Baureihen mit deutlichen Überschreitungen des Orientierungswertes gerechnet.</i></p>	<p>stattfindet, ist eine Erhöhung des Beurteilungspegels in den Nachtstunden nicht zu erwarten.</p>
			<p><i>Eine nachhaltige Abschirmung des Kamins und auch anderer geräuschintensiver Anlagen auf dem Betriebsgebäude ist nicht möglich. Die Festsetzungen von Lärmschutzgrundrissen und Lärmschutzwall reichen hierzu nicht aus (so auch das Ergebnis der Schallschutzuntersuchung von 2008). Es ist somit falsch, dass die Bebauungsplan-Entwürfe den Konflikt zwischen Brauerei und Wohnbebauung lösen würden.</i></p>	<p>Da diese Schallpegel letzten Endes durch die Festsetzungen im Bebauungsplan abgebildet werden, werden die in der Nachtzeit im Wesentlichen durch diese Betriebsgeräusche emittierten Werte an den Fassaden der künftigen Wohnbebauung im Zuge der Bauleitplanung für zulässig erachtet. Der Lärmschutz wird u.a. durch die Riegelbebauung selbst vorgenommen.</p>
				<p>Zutreffend ist, dass sich die über den Kamin abgestrahlten Heizkesselgeräusche nur bedingt abschirmen lassen. Zielführend wäre der Einsatz eines Rauchrohrschalldämpfers – auch für die derzeit von der Stadt geduldete Immissionsbelastung nachts für die bestehende angrenzende Wohnbebauung.</p>
				<p>Mit der vorgesehenen Randbebauung auf dem Megalith-Gelände lässt sich allerdings in Verbindung mit den festzusetzenden Lärmschutzgrundrissen der Beurteilungspegel soweit reduzieren, dass auf den abgewandten Fassadenseiten Schallpegel von unter 45 dB (A) erreicht werden können. Die nachts von der Brauerei in der Nachbarschaft erzeugten Geräuschimmissionen werden dem zu Folge in der Bauleitplanung aufgegriffen und zu Grunde gelegt. Ein Vorteil der Planung ist, dass die betrachteten Schallimmissionspegel für die -</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Ebenso unrichtig ist die Annahme, die Brauerei sei bereits durch bestehende Wohnbebauung in drei Richtungen in seiner Lärmemission begrenzt. An die Grundstücksgrenzen im Norden, Osten, Westen und zum Teil im Südwesten und Süden grenzt nicht unmittelbar Wohnen an. Im Norden und Osten angrenzenden Bebauungsplan Nr. G 7 D wurden zugunsten des Bestandschutzes der Brauerei Festsetzungen wie Lärmschutzgrundrisse getroffen, obwohl die Brauerei kaum in diese Richtung emittiert.</i></p>	<p>Brauerei gesichert werden können. Bei einem mittelfristigen Ersatz der bestehenden Kessel ist dann bei einer späteren Geräuscheinschätzung davon auszugehen, dass die Werte unter Berücksichtigung des Standes der Technik mit dem Einsatz von Rauchrohrschall-dämpfern unterschritten werden können. Das freiwerdende Lärmkontingent kann aber weiterhin von der Brauerei in Anspruch genommen werden.</p> <p>Stellungnahme IBAS dazu:            Es trifft zu, dass bei der Berücksichtigung von Geräuschimmissionen aus dem Bereich der Brauerei bisher nur Immissionsorte im Süden und Südosten (Wohnhäuser im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet, bezeichnet mit IO 4 im IBAS Gutachten, sowie ein Altersheim in einer Fläche für Gemeinbedarf) und im Norden und Osten (nördlich des Bebauungsplans G 7 D, bezeichnet im IBAS-Gutachten mit IO 3) zu berücksichtigen waren. Diese beiden Immissionsorte haben in gewisser Weise bereits für eine Reglementierung der Geräusche aus dem Betriebsgrundstück der Brauerei gesorgt. Neu hinzu kommt nun die geplante Bebauung des Megalith-Geländes, die in Richtung Westen dann zusätzliche Immissionsorte generiert. Mit der Bauleitplanung wird hier Vorsorge getroffen, dass der Brauerei ein entsprechender Spielraum verbleibt. So werden- wie bereits ausgeführt – die derzeit vorhandenen</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Zu 3. Mit der Bebauung des Megalith-Geländes wird den Interessen des Grundstückseigentümers nachgegangen, der das Gelände dem Verfall (Vandalismus, mutwilliger Zerstörung) preisgegeben hat, um so sein Ziel einer Wohnbebauung zu erreichen.</i></p> <p><i>Seitens der Stadt Bamberg wurde einer Wohnbebauung auf diesem – keineswegs für Wohnbebauung geeignetem – Gebiet nur zur Beseitigung dieses Verfalls zugestimmt, nicht begründet in der Konversion einer</i></p>	<p>Geräuschimmissionen in der Nachtzeit als Bestand festgeschrieben. Und das obwohl mit dem nachts emittierten Abgasgeräusch (Kaminmündung) an den vorhandenen Immissionsorten IO 3 und IO 4 Beurteilungspegel erzeugt werden, die strenggenommen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten (z. B. IO 4 zulässig nachts 35 dB(A), ankommende Beurteilungspegel ca. 42 bis 43 dB(A); IO 3 zulässig nachts 40 dB(A), ankommender Beurteilungspegel 42...43 dB(A)). Zutreffend ist, dass nun in einer weiteren Richtung, eben nach Westen, die Wohnbebauung an das Kaiserdom Brauerei-Gelände heranrückt. Durch die vorgesehene Randbebauung und die im Rahmen der Abwägung als zulässig erachteten (höheren) Orientierungswerte wird aber der besonderen Situation Rechnung getragen und eine Konfliktlösung herbeigeführt.</p> <p>Die Stadt Bamberg weist eine hohe Nachfrage nach Grundstücken im Bereich des Einfamilienhausbaus auf und hat ein großes Interesse, gerade nachfragende junge Familien im Stadtgebiet zu halten. Um dieser Nachfrage gerecht werden zu können wurde bereits 2005 ein lärmschutztechnisches Vorgutachten zur Möglichkeit der Lösung der Immissionsproblematik als Voraussetzung für die weitere Planung erstellt. Dieses Vorgutachten stellte die Konfliktlösung zwischen Wohnen und Gewerbe in Aussicht</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Industriebrache in ein Wohngebiet, in der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, in der Beseitigung einer großflächigen Versiegelung, in der Deckung des Bedarfs an Einfamilienhaus-Grundstücken.</i></p>	<p>und bestätigte so eine Umsetzbarkeit der Planung. Die Umnutzung brachgefahrner, großflächig versiegelter Flächen ist ein wesentliches Merkmal der vom Gesetzgeber vorgegebenen Innen- und Außen-Entwicklung. Mit der Planung wird auch ein städtebaulicher Missstand beseitigt.</p>
			<p><i>In Bamberg gibt es unbebaute Flächen ohne diesen scharfen Konflikt zwischen Wohn- und industrieller Nutzung wie für das Megalith-Gelände: z. B. der Bereich Waizendorfer Straße - angrenzend an das Klinikum (bereits ausgewiesene Wohnbaufläche). Frei werdende Flächen im Osten durch den Abzug der US-Streitkräfte, Flächen im Südwesten des Wohngebietes Steinberg – ehemals vorgesehen für weiteren Lehmabbau durch die Gaustadter Ziegelei.</i></p>	<p>Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 8 wurde 2005 eingeleitet für Wohnbebauung, da hierfür in Bamberg steigender hoher Bedarf (besonders für EFH) besteht, aber nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen bei steigender Nachfrage. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Bewältigung des Konflikts zwischen Wohn- und Gewerbenutzung durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt. Zudem handelt es sich um eine Inanspruchnahme bereits genutzter, stark versiegelter Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Eine Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Stadtgebiet ist davon unabhängig ein ständiges Ziel der Stadtplanung.</p>
			<p><i>Auch grenzt das Megalith-Gelände an ein Landschaftsschutzgebiet, was in seinem Bestand durch Renaturierung gesichert und</i></p>	<p>Zwischen Landschaftsschutzgebiet und Wohnbebauung wurden im Bebauungsplan Grünflächen angeordnet als verträglicher</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>nicht durch angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigt werden sollte. Der Wohnbebauung auf dem Megalith-Gelände zuzustimmen, ist eine Fehlentscheidung. Die Planung verstößt gegen § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz: Bei raumbedeutsamen Planungen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</i></p> <p><b>Zu 4.</b> <i>Das Brauereigelände ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, womit kein Einverständnis besteht, da damit die Brauerei auf ein Niveau von Klein- und Mittelgewerbetreibenden beschränkt wird.</i></p> <p><i>Im Gewerbegebiet ist gegenüber dem Mischgebiet eine doppelt so dichte Bebauung zulässig.</i></p> <p><i>Da sich damit der Störungsgrad erhöhen würde, wurde im Bebauungsplan die im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässige Baumassenzahl von 10,0 auf 9,0 herabgesetzt. Die festgesetzte Baumassenzahl wird bereits jetzt nahezu erreicht sein. Damit wird die Entwicklungsmöglichkeit und somit der Störungsgrad der Brauerei eingeschränkt</i></p>	<p>Übergang.</p> <p>Gewerbegebiete dienen (gem. § 8 BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe ....</p> <p>Trifft so nicht zu. Die Bebauungsdichte wird im Bebauungsplan geregelt (z. B. durch das Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Baulinien, Bauweise...)</p> <p>Baumassenzahl (BMZ) 9,0 bedeutet, dass jeder m<sup>2</sup> des gesamten Grundstückes mit 9 m Höhe voll überbaubar wäre. Die überbaubare Fläche im B-Plan ist kleiner als die Grundstücksfläche, womit sich eine größere Bauhöhe ergibt. Hinzu kommt, dass nicht das gesamte Baurecht voll überbaut wird. Somit ist eine BMZ 9,0 ausreichend.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>zugunsten der Wohnbebauung.</i></p> <p><i>Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln kann nicht akzeptiert werden, da dies zur Beeinträchtigung des aktuellen Betriebes und auch zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten führt. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb überhaupt Emissionskontingente festgesetzt werden und in wie weit diese den zu berücksichtigenden Interessen der Brauerei gerecht werden könnten.</i></p>	<p>Stellungnahme IBAS dazu: Zur Erläuterung, den Hintergründen, der Vorgehensweise und Sinnhaftigkeit der schalltechnischen Planung fand seitens IBAS, Bayreuth, in der Brauerei am 28.01.14 eine Besprechung statt. Dazu zusammenfassend: Ein Instrument zur Vermeidung und Lösung von Immissionskonflikten bietet § 1 Abs. 4 BauNVO. Nach § 1 Abs. 4 BauNVO können in einem Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, mit denen es gegliedert wird</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nach der Art der zulässigen Nutzung,</li> <li>- nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.</li> </ul> <p>Im Rahmen der Anwendung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 BauNVO können für die jeweiligen Gebiete auf der so geschaffenen Basis <b>bestimmte flächenbezogene Emissionswerte</b> festgesetzt werden. Diese Vorgehensweise wurde im Bebauungsplan G 8 angewandt.</p> <p>Die „flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel“ geben dabei das (logarithmische) Maß für die im Mittel je m<sup>2</sup> Fläche abgestrahlte Schalleistung an (Ziff. 3.7 DIN 18005).</p> <p>Nach der Rechtsprechung sind solche flächenbezogenen immissionswirksamen</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Schalleistungspegel regelmäßig zulässig – anders als die sog. „Zaunwerte“ (vgl. zur Zulässigkeit flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel: BVerwG, Beschluss vom 27.01.98 – 4 NB 3.97; demgegenüber zur Unzulässigkeit der sog. „Zaunwerte“ grundlegend: BVerwG, Urteil vom 10.08.93 – 4 NB 2/93).</p> <p>Die Festlegung derartiger Schalleistungspegel – neuerdings Emissionskontingente gemäß DIN 45691 – erfolgt nicht in Einzelgenehmigungsverfahren. In Betracht kommen sie allein im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Die Vorgehensweise zur Lösung des Immissionskonfliktes wurde u. a. dahingehend gewählt, dass die in der Nachtzeit auftretenden Schallimmissionen für die Brauerei gesichert werden können. Die Emissionswerte für die Tagzeit sind derzeit auskömmlich, wie die Berechnungen zum Neubau der Vollguthalle vom 25.11.13 zeigen.</p> <p>Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.</p> <p>Zusammenfassend ist anhand der Ausführungen festzustellen, dass durch die Emissionskontingentierung des Brauerei-Geländes nach DIN 45691 im Zusammen-</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Zu 5. Bis zur unternehmerischen Entscheidung, den Ziegeleibetrieb aufzugeben, haben sich beide Betriebe einvernehmlich als Industriebetriebe an ihrem Standort entwickelt ohne Konflikte. Die Entscheidung einer Wohnbebauung verursacht nun einen Konflikt. Undenkbar ist, dass im Falle einer Fortführung des Ziegeleibetriebes die städtebauliche Planung zugunsten einer Wohnbebauung auf dem laufenden Ziegelei-Betriebsgelände entschieden hätte und auf diese Weise den</i></p>	<p>wirken mit den vorgesehenen Planungen auf dem Megalith-Gelände eine Möglichkeit aufgezeigt wurde, die von der Brauerei ausgehenden Geräusche so im Bebauungsplan zu integrieren, dass der Betrieb der Brauerei nicht eingeschränkt wird. An der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dadurch Geräuschpegel zu erwarten, die insbesondere in der ersten Bebauungsreihe zur Nachtzeit zwar über den WA-Orientierungswerten liegen, aber im Zusammenwirken mit architektonischen Vorkehrungen im Zuge der Abwägung noch als aus fachtechnischer Sicht hinnehmbar erscheinen. An der bestehenden Wohnbebauung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan fixiert, dass der Brauerei aufgrund der Gemengelagesituation ein Immissionskontingent zur Verfügung gestellt wird, das um 2 ... 5 dB über den jeweiligen (strengen) Orientierungswerten nach DIN 18005 liegt.</p> <p>Die Stadt Bamberg weist eine hohe Nachfrage nach Grundstücken im Bereich des Einfamilienhausbaus auf und hat ein großes Interesse gerade nachfragende junge Familien im Stadtgebiet zu halten. Um dieser Nachfrage gerecht werden zu können wurde bereits 2005 ein lärmschutztechnisches Vorgutachten zur Möglichkeit der Lösung der Immissionsproblematik als Voraussetzung für die weitere Planung erstellt. Dieses Vorgutachten stellte die Konfliktlösung zwischen Wohnen und Gewerbe in Aussicht</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Betrieb eingeschränkt hätte.</i></p> <p><i>Also ist Ursache der städtebaulichen Planung, diese unternehmerische Entscheidung der Aufgabe der Ziegelei – die nun die Fortführung des Brauereibetriebes wesentlich gefährdet.</i></p> <p><b>Zu 6.</b> <i>Ist nicht nachvollziehbar, dass ein als eingeschränktes Gewerbegebiet, welches tatsächlich als Industriefläche bestandsgeschützt genutzt wird, an ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar angrenzen soll mit absehbaren Konflikten. Diese könnten entschärft werden durch die Zwischenlagerung eines Mischgebietes.</i></p> <p><b>Zu 7.</b> <i>Baugrenzen sind willkürlich gezogen, ohne eine Neuherstellung bzw. Veränderung von Betriebsanlagen zu berücksichtigen. Eine Entwicklungsmöglichkeit – in der derzeitigen Planung nicht berücksichtigt – wäre, auf einem Teilstück der Fl. Nr. 137 (siehe Planskizze), welches als Mischgebiet für Logistik- und Parkflächen festgesetzt</i></p>	<p>und bestätigte so eine Umsetzbarkeit der Planung. Die Umnutzung brachgefarener, großflächig versiegelter Flächen ist ein wesentliches Merkmal der vom Gesetzgeber vorgegebenen Innen- und Außen-Entwicklung. Mit der Planung wird auch ein städtebaulicher Missstand beseitigt.</p> <p>Wie zum Pkt. 4 dargestellt, ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung auf dem Megalith-Gelände keine Gefährdung des Brauereibetriebes. Höhere Emissionen sind aufgrund des Bestandes angrenzender Wohnbebauung bereits gegenwärtig nicht möglich.</p> <p>Zur Lösung des Konfliktes dient u. a. die Lärmschutzbebauung entlang der Breitäckerstraße, deren Höhe (mindestens III – höchstens IV Geschosse) die hinterliegende Bebauung entsprechend abschirmt. Die Baupflicht ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Das Gebiet als Mischgebiet zu deklarieren, nur um die Immissionswerte zu erhöhen, wäre nicht zulässig.</p> <p>Die Baugrenze wird unter Einbezug der bestehenden Bebauung, unter Berücksichtigung des bestehenden kartierten Biotops im Westen, sowie einem Grünstreifen (Sichtschutz) entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen mit einem angemessenen Abstand zur bestehenden Wohnbebauung festgesetzt. Siehe dazu auch</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>werden könnte, möglich.</i></p> <p><b>Zu 8.</b> <i>Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf enthalten nicht, welche konkreten Betriebsgebäude zulässig sind und welche nicht. Textliche Festsetzung für eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (E)) fehlen – beziehen sich ausschließlich auf die Wohnbebauung, sind nicht auf GE (E) übertragbar (z. B. Versickerung Oberflächenwasser).</i></p> <p><i>Sie enthalten keine Ausnahmen bei Wand- und Gebäudehöhen, womit einzelne Betriebsvorrichtungen unzulässig würden. Traufhöhe 10 m ist unzureichend - betriebliche Vorrichtungen, für den Brauereibetrieb spezifisch, müssen bis 30 m hoch sein dürfen.</i></p> <p><b>Zu 9.</b> <i>Die Verkehrserschließung für Gewerbe- und Wohngebiet über die Breitäckerstraße ist im derzeitigen Ausbauzustand ungenügend – nicht geeignet, den durch das Wohngebiet zusätzlich verursachten Verkehr aufzunehmen.</i></p> <p><b>Zu 10.</b> <i>Biotopkartierung wurde in die Planung übernommen – manche Biotope existieren in der Natur überhaupt nicht – deshalb Einspruch gegen die Festsetzung derselben.</i></p> <p><b>Zu 11.</b> <i>Es besteht die Möglichkeit, dass die</i></p>	<p>Behandlungsvorschlag zu1.</p> <p>Die Zulässigkeit u. a. von Bauwerken ist im Bebauungsplan, in den textlichen Festsetzungen (A), nachrichtlichen Übernahmen (B) und Hinweisen (C) (siehe Nutzungsschablone u. a.) festgesetzt.</p> <p>Für technische Anlagen ist die festgesetzte Traufhöhe nicht bindend – hierfür sind Überschreitungen der Maximalen Traufhöhe generell zulässig.</p> <p>Die Breitäckerstraße wird entsprechend ausgebaut.</p> <p>In die Biotopkartierung der Stadt Bamberg wurden im Verantwortungsbereich des Umweltamtes - Naturschutz – die bestehenden Biotope erfasst. Diese wurden im Bebauungsplan unter B. nachrichtliche Übernahme übertragen.</p> <p>Zu einer Eintragung einer Dienstbarkeit</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>zukünftigen Bewohner die Brauerei zivilrechtlich auf Unterlassung von Geräusch- und/oder Geruchsemissionen, sowie sonstigen Beeinträchtigungen durch die Brauerei verklagen mit folgenden Schadenersatzansprüchen. Zum Schutz vor Geltendmachung zivilrechtlicher Ansprüche (gerichtlich sowie außergerichtlich) bedarf es einer eindeutigen Duldungsverpflichtung, die als Grunddienstbarkeit zu Lasten der Wohnbauflächen eingetragen wird.</i></p> <p><u>Weiter mit Schreiben vom 06.05.2016:</u> Eine Überprüfung des Bebauungsplanentwurfs G8 vom 02.03.2016 nebst den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat ergeben, dass die Belange unserer Mandantin weiterhin vollständig unberücksichtigt bleiben. Ein Vergleich zwischen der 1. Auslegung und der nunmehr erfolgten 2. Auslegung ergibt, dass sich an den planerischen Festsetzungen nur minimal etwas geändert hat, nämlich in Gestalt der Verlängerung der Gebäudewand des am nordöstlichen Eck befindlichen Gebäudes der Riegelbebauung zur Minderung von Geruchsimmissionen und dass die planerischen Festsetzungen im Übrigen beibehalten worden sind. Bei den textlichen Festsetzungen erfolgten Ergänzungen zur Konkretisierung der Einschränkung des Gewerbegebiets, zur Ausnahme von der festgesetzten Traufhöhe, zur Konkretisierung der Gestaltung von Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet, zur Gestaltung der Dachbegrünung der Flachdächer sowie in Gestalt einer Aufnahme</p>	<p>im gewünschten Sinne besteht seitens des Grundstückseigentümers keine Rechtspflicht, da dies ggf. die behaupteten immissionsschutzrechtlichen Probleme nicht lösen würde. Die Stadt Bamberg wird deshalb die Eintragung in diesem Verfahren nicht verlangen.</p> <p>In bilateralen Verhandlungen mit den Inhabern der Brauerei hat der Grundstückseigentümer gleichwohl die Eintragung zumindest auf Teilflächen (1. Reihe) angeboten. Diese privatrechtlichen Abstimmungen sind noch im Gange und jedenfalls für das Verfahren ohne Belang.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>der Anforderungen der DIN 4109 für den passiven Schallschutz. Da mit diesen Änderungen den Belangen unserer Mandantin, die bereits mit Schriftsatz der Unterfertigten vom 07.02.2014 vorgetragen wurden, in keiner Weise Rechnung getragen wird, müssen auch diese im Folgenden wiederholend dargelegt werden. Darüber hinaus veranlasst der Bebauungsplanentwurf G8 vom 02.03.2016 einige Ergänzungen der bereits vorgelegten Stellungnahme vom 07.02.2014.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Für die Abwägung bedeutsam sind die den Abwägungsvorgang betreffenden Regelungen des § 2 Abs. 3 BauGB.</li> <li>- Demnach sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu werten.</li> <li>- Mit Schreiben des Stadtplanungsamtes der Stadt Bamberg vom 06.06.2008, eingegangen bei unserer Mandantin am 10.06.2008 wurde Bürger D erstmals davon in Kenntnis gesetzt,</li> </ul>	<p>Entgegen der Darstellungen des Einwenders sind dessen Belange im Bebauungsplan insbesondere durch Festlegung von Zwischenwerten bei der Lärmkontingentierung in vollem Umfang, auch im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung berücksichtigt worden. Entsprechende Zwischenwerte mit um bis zu 5 dB(A) erhöhten Zwischenwerten zugunsten der Brauerei wurden auch schon im Vorgriff auf den Bebauungsplan Nr. G 8 durch die Genehmigungsbescheide vom 19.05.2014 und 09.06.2016 festgesetzt (vgl. Gutachten IBAS vom 25.11.2013 und 29.03.2016) Sollte der Bebauungsplan nicht beschlossen werden, bestünde keine Rechtsgrundlage mehr für diese Festsetzungen.</p> <p>Die Brauerei ist von Anfang an in das Bebauungsplanverfahren einbezogen worden (Vgl. Schreiben vom 6.6.08.); Es haben zahlreiche Gespräche stattgefunden.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>dass die Stadt Bamberg eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie eine Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens Nr.: G8 für das Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße aufgrund der Tatsache in Angriff genommen hat, dass die Eigentümer des Megalith-Geländes nunmehr einen neuen Architekten mit der Erstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gelände beauftragt haben und dieser Planer die privaten Interessen seiner Auftraggeber durch Fertigstellung eines Bebauungsplans für das ehemalige Megalith-Gelände umgesetzt hat. Ferner wurde unserer Mandantin mitgeteilt, dass die Stadt Bamberg daraufhin denjenigen Teilbereich des gewünschten Bebauungsplans, der das Betriebsgelände unserer Mandantin betrifft, erarbeitet und zu einem vollständigen Bebauungsplanentwurf mit der Bebauungsplanung des privaten Investors zusammengeführt hat.</p> <p>- Eine Beteiligung unserer Mandantin an dieser Planung ist erstmals durch das Schreiben der Stadt Bamberg vom 06.06.2008 und damit im Rahmen der formellen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt. Dieser Vorgang stellt bereits als solcher einen Verstoß gegen das allgemeine Verfahrensgebot der vollständigen und ordnungsgemäßen Ermittlung des Abwägungsmaterials dar. Denn wäre unsere Mandantin in das Verfahren einbezogen worden, ist mindestens zweifelhaft, ob der Senat für Bauwesen und Stadtentwicklung das Plankonzept Nr.: G8 vom 09.04.2008 gebilligt hätte. Denn</p>	<p>den, zuletzt am 20.10.2016. Trotz der umfassenden Berücksichtigung der Belange der Brauerei (schon in Genehmigungsbescheiden im Vorgriff auf den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurden Zwischenwerte zugunsten der Brauerei festgesetzt). Der Brauerei wurde darüber hinaus angeboten, Duldungsverpflichtungen der zukünftigen Eigentümer/Bewohner im Hinblick auf die Emissionen der Brauerei in das Grundbuch einzutragen.</p> <p>Obwohl die Brauerei seit Jahren in die Planungen einbezogen wurde und das Büro IBAS seit Jahren die Schallgutachten für die Brauerei erstellt, wurde zuletzt im Gespräch am 28.07.2016 eingewandt, die Emissionssituation der Brauerei sei nicht bekannt und müsse erst ermittelt werden. Dies ist offenkundig unzutreffend:</p> <p>Die Schallimmissionen von der Brauerei sind durch denselben Gutachter ermittelt worden, der auch das Bebauungsplanverfahren betreut. Die Immissionsrichtwerte für den Bestand der Brauerei sind in den Genehmigungsbescheiden seit dem 22.08.1995 bis 2016 mit Geltung für den Gesamtbetrieb festgelegt worden. Seit 2009 wurden diese Werte zugunsten der Brauerei durch Zwischenwertbildung nach TA Lärm erhöht.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>diese Entscheidung sowie alle weiteren im Verlauf des Verfahrens getroffenen Entscheidungen des Senates für Bauwesen und Stadtentwicklung beruhen - wie nachfolgend noch zu zeigen sein wird - auf einer unvollständigen und nicht ordnungsgemäßen Ermittlung des Abwägungsmaterials.</p> <p>- Hinzu kommt, dass unserer Mandantin seitens der Stadt Bamberg in den vergangenen Jahren, insbesondere seit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.10.2005 mündlich, aber auch schriftlich zugesichert worden ist, dass es bei der Zusage bleibt, wonach die Durchführung weiterer Schritte und Prüfungen zur Realisierung einer Wohnbebauung auf dem ehemaligen Megalith-Gelände weiterhin davon abhängig gemacht wird, ob und in welcher Form der Grundstückseigentümer mit unserer Mandantin eine Einigung insbesondere über die Immissionschutz-Problematik erzielen kann. Dies wurde unserer Mandantin seitens der Stadt Bamberg mit Schreiben vom 03.05.2004 ausdrücklich zugesagt. Ferner wurde mit Schreiben des Stadtplanungsamtes der Stadt Bamberg vom 08.12.2005 versichert, dass die Megalith-Bebauung ihren eigenen Lärmschutz sichern müsse. Darüber hinaus wurde schließlich mit Schreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Bamberg vom 20.12.2005 erklärt, dass die Megalith-Bebauung durch geeignete Maßnahmen dafür sorgen müsse, dass sich für den Betrieb unserer Mandantin keine zusätzlichen Einschränkungen ergeben und dass die be-</p>	<p>Diese Zusage hat die Stadt eingehalten; Ergebnis war eine jahrelange Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens. Eine Einigung konnte nicht erreicht werden, obwohl den Belangen der Brauerei, wie oben dargestellt, vollumfänglich Rechnung getragen wurde.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>reits erteilten Hinweise unserer Mandantin zur fachlich richtigen Erstellung eines Lärm-schutzgutachtens zu beachten sind.</p> <p>Die Fortsetzung des Verfahrens auf Initiative des privaten Investors ohne Beteiligung unserer Mandantin, insbesondere bis zur Fertigstellung eines ersten vollständigen Bebauungsplanentwurfs stellt damit nicht nur einen Verstoß gegen das oben genannte Verfahrensgebot der vollständigen und ordnungsgemäßen Ermittlung des Abwägungsmaterials dar, sondern auch gegen die oben zitierten Zusagen. Insbesondere stellt die Festsetzung von Emissionskontingenten einen rechtswidrigen Verstoß gegen die mit den Schreiben der Stadt Bamberg vom 03.05.2004, 08.12.2005 und 20.12.2005 unserer Mandantin erteilten Zusagen dar. Darüber hinaus widersprechen die planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs vom 02.03.2016 dem von der Stadt Bamberg selbst vorgegebenen Immissionsschutzziel, neben neuen und vorhandenen Wohngebieten "den Erhalt und die Entwicklung der Brauerei zu gewährleisten".</p> <p>- B.</p> <p>Neben den vorstehend dargelegten Rechtsverletzungen ist namens und im Auftrage unserer Mandantin folgendes einzuwenden:</p> <p>1. Unsere Mandantin errichtete im Jahre 1967 auf dem heutigen Betriebsgelände ihre neue Brauerei. Die alte Brauerei unserer Mandantin an der Gaustadter Hauptstraße wurde voll-</p>	

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ständig aufgegeben und es fiel die Entscheidung für die Neuerrichtung einer Brauerei im Südosten der alten Brauerei, gerade weil das neue Betriebsgelände in unmittelbarer Nachbarschaft mit einem Industriegebiet liegen würde, das als Ziegelei genutzt wurde.</p> <p>Die neue Brauerei wurde von unserer Mandantin daher so errichtet, dass die Emissionen des Betriebs nach Westen gerichtet sind, also direkt in das Industriegebiet hineinstrahlen, mit welchem ein Konflikt wegen dieser Emissionen nicht befürchtet werden musste.</p> <p>- Es ist auch Jahrzehnte lang zu keinerlei Konflikt wegen der hierdurch im Industriegebiet Ziegelei auftretenden Immissionen gekommen. Maßgebend für die unternehmerische Entscheidung unserer Mandantin im Jahre 1967 war daneben die Möglichkeit der Betriebserweiterung entlang der Breitäckerstraße, gewissermaßen den Berg hinauf Richtung Südwesten. In diesem Bereich verfügt unsere Mandantin bis heute über Grundstücke, insbesondere Flur-Nr. 137 der Gemarkung Gaustadt, die zur Herstellung von zusätzlichen, betriebserweiternden Abfüllanlagen, Lagerflächen und Lagerhallen genutzt werden können.</p> <p>Mit dem Betrieb von Logistikflächen gehen jedoch bekanntermaßen Lärmimmissionen einher. Beispielhaft können hier die Geräusche</p>	<p>IBAS: Hierzu ist aus fachtechnischer Sicht anzumerken, dass die mit der Logistik verbundenen Geräusche nach Westen hin durch das betriebseigene Gebäude abgeschirmt werden und daher sogar eher nach Osten gerichtet sind. Eine Ausrichtung der Geräusche des Betriebes nach Westen ist somit nicht gegeben.</p> <p>siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 07.02.14, Behandlungsvorschlag zu 1., 1. Abs.</p> <p>IBAS: Die im Wesentlichen während der Tagzeit in Betrieb befindlichen Logistikgeräte, wie</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>von Logistikgeräten, wie LKW's und Gabelstaplern oder aber auch von Transportmaterialien wie Paletten oder Kisten genannt werden. Diese Entwicklungsmöglichkeit unserer Mandantin würde im Fall eines Beschlusses der zum wiederholten Male ausgelegten Pläne zerstört.</p>	<p>Lkw und Gabelstapler, aber auch weitere Transporteinrichtungen, wurden im Zuge des Neubaus der Vollguthalle 3 schalltechnisch sorgfältig untersucht. Die Ergebnisse dazu sind detailliert im IBAS-Bericht Nr. 11.5928/2, vom 25.11.2013 /2.8/, enthalten und fußen sowohl auf an den Einzelaggregaten durchgeführten Schallmessungen als auch auf Logistikdaten, die mit dem Betrieb der Brauerei abgestimmt wurden. So wurde beispielsweise ein maximales Fahrzeugaufkommen von bis zu 20 Lkw für An- und Abfahrten, einschließlich Be- und Entladung der Fahrzeuge, vorgesehen. Weitere Einzelheiten und Detaildaten finden sich z. B. auch in dem im Jahr 2011 erstellten IBAS-Bericht Brauerei Bamberg, Neubau einer Überdachung des Verladebereiches, vom November 2011.</p> <p>Im Ergebnis der Berechnungen wurde jeweils festgestellt, dass <i>"die durch den Verladebetrieb der Brauerei, auch bei einem maximal zu erwartenden Fahrzeugaufkommen, verursachten Geräuscheinwirkungen unter den zulässigen Immissionskontingenten an den betrachtenden Aufpunkten IO 3 und IO 4 zur Tagzeit liegen."</i></p> <p>Die maßgebenden Schallquellen für die durch die Brauerei verursachten Geräuscheinwirkungen in der Wohnnachbarschaft stellen zur Tagzeit die in Zusammenhang mit dem Logistikbetrieb stehenden Emittenten (Verladung, Stapler, ...) dar. Unter Berücksichtigung des Produktionsbetriebes der Brauerei entsprechen die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Gesamtplanung am Standort.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Zu berücksichtigen ist also, dass bereits der bestehende Betrieb unserer Mandantin so angelegt wurde, dass Emissionen nach Westen in Richtung des Megalith-Geländes ohne weiteres erfolgen dürfen und auch tatsächlich erfolgen sowie dass darüber hinaus das Entwicklungspotential im Südwesten des aktuellen Betriebsgeländes geplant wurde und geplant ist.</p> <p>- Die vorgelegten Planentwürfe würden dazu</p>	<p>Die beiden v. g. Immissionsorte IO 3 und IO 4 betreffen die vorhandene Wohnnachbarschaft südlich und nordöstlich des Brauereibetriebes. Ergänzend dazu wurden aktuelle Berechnungen durchgeführt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass mit den im Rahmen des Antrags für den Neubau der Vollguthalle 3 betrachteten Quellen im künftigen Wohngebiet an den nächsten Immissionsorten Beurteilungspegel von tagsüber <math>\leq 45</math> dB(A) vor den nächsten Fassaden erwartet werden können. Verglichen mit dem für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber gültigen Orientierungswert von 55 dB(A) liegen die Immissionswerte für die betrachteten Logistikkumfänge weit genug unter dem gültigen Orientierungswert. Die in der Stellungnahme der RAe Heller Kratz Lemke getroffene Einschätzung <i>"diese Entwicklungsmöglichkeit unserer Mandantin würde im Fall eines Beschlusses der ausgelegten Pläne zerstört"</i> trifft demnach nicht zu.</p> <p>Der Erhalt und auch die nochmalige Erweiterung der Brauerei sind im Rahmen der Kontingentierung des Bebauungsplanes, ausgehend von Zwischenwerten zugunsten der Brauerei gewährleistet. Diesem Ziel trägt der B-Plan durch die Schallkontingentierung unter Berücksichtigung von Zwischenwerten zugunsten der Brauerei Rechnung (s.o.).</p> <p>siehe Stellungnahme zum Schreiben vom</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>führen, dass unsere Mandantin nicht nur - wie in den vergangenen Jahrzehnten seit 1967 geübt - nicht mehr nach Westen emittieren könnte, sondern dass sie auch ihre Entwicklungsmöglichkeit nach Südwesten verlieren würde. Entgegen dem von der Stadt Bamberg selbst vorgegebenen Planungsziel, den Erhalt und die Entwicklung der Brauerei zu gewährleisten, gefährdet die vorgelegte Planung den Erhalt und die Entwicklung der Brauerei erheblich.</p> <p>- Denn unsere Mandantin muss bereits auf die bereits vorhandene Wohnbebauung, insbesondere im Südosten, Rücksicht nehmen. Dabei wird völlig unberücksichtigt gelassen, dass unsere Mandantin gegenüber dieser Wohnbebauung Bestandsschutz beanspruchen kann. Denn insbesondere die Wohnbebauung im Südosten wurde frühestens in den Jahren ab 1977 errichtet und damit rund 10 Jahre nach Errichtung und Inbetriebnahme der Brauerei.</p>	<p>07.02.14, Behandlungsvorschlag zu 1., 1. Abs.</p> <p>IBAS: Hierzu sei zunächst darauf hingewiesen, dass die Brauerei, auch wenn die angrenzende Wohnbebauung erst nach Ansiedlung der Brauerei herangerückt ist, die Vorgaben der TA Lärm einzuhalten hat, soweit nichts Abweichendes, z. B. in Genehmigungsbescheiden, festgesetzt ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und der darin enthaltenen Schallemissionskontingentierung wird eben gerade sichergestellt, dass die Brauerei im reinen Wohngebiet im Südosten einen Beurteilungspegel von nachts 40 dB(A) beanspruchen darf, statt eines Richtwertes streng nach TA Lärm von 35 dB(A). Auch an den weiteren Immissionsorten resultieren aus der Kontingentierung Vorgaben, die nachts durchwegs über den Anforderungen der TA Lärm liegen. Die Brauerei darf somit mit dem Bebauungsplan an der Bestandsbebauung mehr Lärm verursachen, als dies ohne Bebauungsplan bzw. ohne Emissionskontingentierung der Fall wäre (vgl. Be-</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Gerade weil unsere Mandantin aufgrund dieser, nicht von ihr verursachten und zu verantwortenden Gemengelage zur Rücksichtnahme verpflichtet ist, ist sie im besonderen Maße darauf angewiesen, auch zukünftig nach Westen emittieren zu dürfen und ihre Entwicklungsmöglichkeiten nach Südwesten nicht zu verlieren. Die vorgelegte Bebauungsplanung enthält keinerlei Ausgleich für den drohenden Verlust unserer Mandantin. Eine Wohnbebauung im Westen schränkt unsere Mandantin gegenüber der früheren und bis heute bestehenden Grundstücksnutzung bzw. Grundstückssituation erheblich ein. Ein Ausgleich für diese Einschränkung ist nirgends ersichtlich.</p> <p>Die Tatsache, dass unsere Mandantin Eigentümerin der im Süden bzw. Südwesten angrenzenden Flur-Nr.: 13 7 der Gemarkung Gaustadt ist und diese Fläche schon immer als Erweiterungsmöglichkeit gefordert hatte, wäre eine Ausgleichsmöglichkeit, die die Planung bis heute negiert</p> <p>2.</p> <p>- Der Konflikt zwischen der beabsichtigten Wohnbebauung auf dem Megalith-Gelände und dem Betrieb des Unternehmens unserer Mandantin ist aus heutiger Sicht nicht lösbar. Er ist schon gar nicht lösbar durch die von der Megalith-Bebauung geplanten Lärmschutz-</p>	<p>scheid vom 19.05.2014/18.01.2015 und vom 15.12.2009 Neubau Neutralisationsanlage).</p> <p>Gemengelage und damit Rücksichtnahmegebot gegenüber der bestehenden Wohnbebauung existierte für die Brauerei bereits zum Zeitpunkt ihrer Ansiedlung in Richtung Westen. Diese Rücksichtnahmepflichten werden, wie oben dargestellt, durch die zusätzliche Wohnbebauung auf dem ehemaligen Megalith-Gelände nicht erhöht bzw. verschärft; Entwicklungsmöglichkeiten bleiben bestehen</p> <p>siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 07.02.14, Behandlungsvorschlag zu 1., 1. Abs.</p> <p>IBAS: Der Bebauungsplan sieht zum Schutz vor Schallimmissionen für die geplante Wohnbebauung eine Riegelbebauung mit mindestens drei Vollgeschossen an der zur Brauerei liegenden Grundstücksgrenze vor. Die textli-</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>maßnahmen.</p>	<p>chen Festsetzungen des Bebauungsplans fordern, dass z. B. an Fassadenabschnitten mit Beurteilungspegeln für Gewerbelärm von mehr als 45 dB(A) nachts keine Schlafräume im Sinne der DIN 4109 bzw. keine öffentbaren Fenster von Schlafräumen angeordnet werden dürfen. Im Zusammenwirken mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist damit gewährleistet, dass keine unzulässig hohen Schalleinwirkungen auf den abgewandten Gebäudeseiten auftreten. Spezielle ergänzende Untersuchungen hierzu – auch zur Baureihenfolge – wurden in /2.7/ vorgenommen. Die Berechnungen und die darin enthaltenen Gebäudelärmkarten zeigen, dass für die gewerblichen Geräuscheinwirkungen der Brauerei einschließlich der Geräusche aus dem Bayernhafen ab der Bebauung westlich des Wohnweges N 3 ein Beurteilungspegel von <math>\leq 42</math> dB(A) nachts erreicht wird. Für die weiter östlich liegenden Gebäudeteile wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, dass <i>"die Gebäude zwischen dem Wohnweg N 3 und der Riegelbebauung an der Breitackerstraße erst bezogen werden [dürfen], wenn die Baukörper der Riegelbebauung fertiggestellt sind."</i></p> <p>Insofern kann der Konflikt zwischen der beabsichtigten Wohnbebauung auf dem Megalith-Gelände und dem Betrieb der Brauerei gelöst werden, wenn die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zum Schallschutz angewendet werden.</p> <p>Mögliche Konflikte zwischen der geplanten</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- a) Nutzung entspricht faktisch G.I.</p> <p>- Die Bebauungsplanung unterstellt zu Unrecht, dass die Nutzung des Betriebsgeländes unserer Mandantin rein gewerblicher Natur ist. Die seit Jahrzehnten geübte tatsächliche Nutzung ist einer industriellen Nutzung vergleichbar: Der Betrieb der eigenen Brauerei als umfangreicher Fertigungsbetrieb mit allen Produktions- und Versandstufen auf dem Gelände sowie als weiterer wesentlicher Schwerpunkt Abfüllung, Verpackung nebst Transportvorbereitung und Transportsicherung von nicht selbst gebrauten Biersorten für Auftraggeber aus dem gesamten Bundesgebiet mit Versandzielen in der ganzen Welt. Auf dem Be-</p>	<p>Wohnbebauung und dem Erhalt und der Fortentwicklung der Brauerei sind bereits durch die Baugenehmigungsbescheide vom 15.12.2009 und 19.05.2014/18.01.2015 dadurch ausgeschlossen worden, dass der Brauerei um bis zu 5 dB(A) höhere Richtwerte zugbilligt wurden (vgl. oben). Diese wurden bei der Kontingentierung im Bebauungsplan zugrunde gelegt, unabhängig von der planungsrechtlichen Einordnung als GE oder GI (siehe auch Stellungnahme zum Schreiben vom 07.02.14, Behandlungsvorschlag zu 4.).</p> <p>Dadurch, dass die Riegelbebauung in Richtung Brauerei keine zu öffnenden Fenster enthält, ist sie gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kein Immissionsort mehr für die Brauerei (vgl. BVerwG NVWZ 2013,372)</p> <p>Im Flächennutzungsplan von 1996 (sowie auch im FNP von 2007) ist das Gebiet der Brauerei als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt (auch bereits im FNP von 1962 als Gewerbegebiet GE).</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>triebsgelände unserer Mandantin befindet sich daher seit Jahrzehnten auch eine bedeutsame industrielle Anlage zur Abfüllung und Verpackung von zumeist per Tankwagen angelieferten verschiedensten Biersorten.</p> <p>Nicht umsonst hat die Stadt Bamberg als Plangeber im Flächennutzungsplan von 2007 das Betriebsgelände unserer Mandantin als eingeschränktes Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausdrücklich beschrieben und festgesetzt.</p> <p>- Der Abfüll- und Verpackungsbetrieb, der auf industrielle Art und Weise durchgeführt wird, verursacht erhebliche Lärmimmissionen im Bereich der beabsichtigten Wohnbebauung. Darüber hinaus verursachen die logistischen Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände unserer Mandantin, die schon von Beginn an, d.h. seit den späten 60er Jahren teilweise unter freiem Himmel durchgeführt werden, Lärmimmissionen im Bereich der beabsichtigten Wohnbebauung.</p> <p>- Schließlich verursachen beide Betriebsteile schon seit dem Jahre 1968, d.h. dem Beginn der Nutzung des neuen Betriebsgeländes, aus der Bierherstellung in Gestalt des Sudhausbetriebes, des Gär- und Lagerkellerbetriebes sowie der Biertreberverwertung Geruchsmissionen für das Megalith-Gelände.</p> <p>Zwar wurden zu den Geruchsmissionen vom das Verfahren betreibenden Investor, der Megalith Ziegelwerke Bamberg GmbH &amp; Co. KG sachverständige Ermittlungen von Geruchsmissionen durch Begehungen sowie</p>	<p>IBAS: Wie bereits unter Pkt. B. 1 ausgeführt, führen die "logistischen Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände" in der geplanten Wohnnachbarschaft nicht zu einer unzulässig hohen Geräuscheinwirkung. Im Gegenteil, diese fügen sich im Zusammenwirken mit dem Abfüll- und Verpackungsbetrieb in das schalltechnische Gesamtkonzept ein (vgl. hierzu wiederum /2.8/ IBAS Gutachten vom 25.11.2013).</p> <p>Müller-BBM: Die Müller-BBM GmbH ist eine nach DIN ISO 17025 akkreditierte und nach § 29b BImSchG bekannt gegebene sachverständige Messstelle mit umfassendem Bekanntheitsumfang, u.a. zur Ermittlung von Geruchsmissionen, sodass die erforderliche Sachkunde unstrittig ist. Die Untersuchungen zu Gerüchen (Rastergeruchsmessung) wurden zudem in enger Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bamberg durchgeführt. U.a. wurde darauf geachtet, dass weder der Auftraggeber der Geruchsun-</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>eine Immissionsprognose zur Prüfung der Auswirkungen der Geruchsemissionen einer Brauerei in Auftrag gegeben. Jedoch sind die vom Auftragnehmer des Investors vorgelegten Ergebnisse zur Berücksichtigung der Belange unserer Mandantin vollständig ungeeignet. Die Ermittlungsergebnisse und Prognosen der Müller-BBM GmbH werden von unserer Mandantin als privat gutachterliche Stellungnahmen zurückgewiesen. Vor allem ist festzuhalten, dass in Untersuchungen ein nicht nachvollziehbarer Immissionswert von 0,15 (= 15 % der Jahresstunden) zulässigen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten als abwägungsrelevant zugrunde gelegt wurde und dass selbst dieser Wert im Wohngebiet überschritten wird, wenn die Intensitätsstufe 1 ("sehr schwach") berücksichtigt wird. Mit dieser Untersuchung kann der Konflikt somit nicht im Wege einer gerechten Abwägung gelöst werden. Ohnehin ist eine Untersuchung generell ungeeignet, abwägungsrelevante Konfliktlagen im Sinne einer gerechten Bauleitplanung zu lösen.</p> <p>- b) Auch der aktuellen Planung liegt die Aussage des ebenfalls vom Eigentümer des Megalith-Geländes beauftragten Lärmschutzgutachters zu Grunde, dass eine Konflikt-Lösung zwischen "Wohnen- und Gewerbe" in Aussicht gestellt und so letztendlich die Umsetzbarkeit der Planung bestätigt werden könne. Diese Aussage ist schlichtweg falsch. Abwägungsrelevante Grundlage der schalltechnischen Beurteilung des Plangebietes bildet bis heute das ebenfalls von der Megalith Ziegelwerke</p>	<p>tersuchung, noch Betreiber der Brauerei Kenntnis über die Begehungstermine erhielten. Diese waren einzig dem Messinstitut, dem Umweltamt und naturgemäß den eingesetzten Prüfern bekannt. Die Messplanung wurde zudem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geprüft. Somit handelt es sich nicht um rein private gutachterliche Stellungnahmen sondern um mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmte Gutachten.</p> <p>IBAS: Hierzu ist festzustellen, dass das o. g. Zitat aus dem Schallgutachten /2.6/ nur unvollständig wieder gegeben ist und in Bezug auf die tatsächliche Situation die falschen Schlüsse liefert. Richtig ist hier, dass nicht ein Beurteilungspegel von 51 dB(A) für die Nachtzeit ermittelt wurde sondern für den Betrieb des kleineren Kessels (und nur dessen Betrieb ist gemäß /2.9/ in der Nachtzeit zulässig) ein Beurteilungspegel von ca. 48 dB(A) zu erwarten ist. Auf Seite 8 des vorbezeichneten</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bamberg GmbH &amp; Co. KG in Auftrag gegebene schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 26.10.2010. Die Schallimmissionsmessungen stammen vom 31.08.2010! Eine Aktualisierung erfolgte zuletzt mit Ergänzungsbericht vom 14.11.2013. Diese Untersuchung gelangt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:            "Im Ergebnis der Messungen wurde ein Beurteilungspegel der gewerblichen Geräuscheinwirkungen am Messpunkt von 51 dB (A) zur Nachtzeit ermittelt. Der für die ungünstigste Nachtstunde ermittelte Beurteilungspegel liegt somit deutlich, um ca. 11 dB, über sowohl dem Orientierungswert der DIN 18005 als auch dem Immissionsrichtwert der TA Lärm vom 40 dB (A) nachts für allgemeine Wohngebiete."            Ferner rechnet unsere Mandantin damit, dass im Bereich der Unterbrechung des Lärmschutzwalles sowie auch in den hinteren Baureihen zur Breitäckerstraße noch deutlichere Überschreitungen sowohl des Orientierungswertes als auch des Immissionsrichtwertes eintreten werden.</p> <p>- aa) Schon mit Schreiben der Unterfertigten vom 07.02.2014 wurde dargelegt, dass der</p>	<p>IBAS-Gutachtens wird hierzu ausgeführt:  <i>" Gemäß den Messergebnissen (... kleiner Kessel in Betrieb) ist für die Nachtzeit mit Betrieb des kleinen Kessels ein Beurteilungspegel von ca. 48 dB(A) zu erwarten."</i>            Die Ergebnisse dieser Schallmessungen sind auch nicht veraltet, da sich der Betrieb des Kessels nicht ändert und demzufolge die Geräuschimmissionen, die im Wesentlichen durch die Kesselgeräusche verursacht werden, an dem bewussten Messpunkt weiterhin gelten und aktuell sind. So wurden bereits durch die im Jahr 2008 vom Ingenieurbüro Sorge ausgeführten Schallmessungen für den kleinen Kessel vergleichbare Werte ermittelt. Da diese Schallpegel letzten Endes durch die Festsetzungen im Bebauungsplan abgebildet werden, werden die in der Nachtzeit im Wesentlichen durch diese Betriebsgeräusche emittierten Werte an den Fassaden der künftigen Wohnbebauung im Zuge der Bauleitplanung für zulässig erachtet. Der Lärmschutz wird – wie unter Pkt. 2.1 ausgeführt – u. a. durch die Riegelbebauung selbst vorgenommen.            Dabei ist durch schalltechnische Berechnungen nachgewiesen, dass an den hinteren Baureihen keine höheren, sondern vielmehr niedrigere Beurteilungspegel auftreten, als an der Bebauung entlang der Breitäckerstraße.</p> <p>IBAS: Die im Wesentlichen während der Tagzeit im Betrieb befindlichen</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH ermittelte Beurteilungspegel veraltet ist, weil er auf Schallimmissionsmessungen beruht die die aktuelle Betriebssituation unserer Mandantin überhaupt nicht mehr abbilden. Es wurde vorgetragen, dass sich seit den Messungen der Warenumsatz im Betrieb unserer Mandantin nahezu verdoppelt hat. Im Jahre 2010 wurden auf dem Betriebsgelände unserer Mandantin ca. 1,5 Mio. Getränkeboxen umgeschlagen, im Jahre 2013 waren es 2,9 Mio. Getränkeboxen. Im Jahre 2010 wurden auf dem Betriebsgelände unserer Mandantin ca. 2.400 Lkws abgefertigt, im Jahre 2013 waren es schon 4.500 Lkws. Ferner wurde vorgetragen, dass davon auszugehen ist, dass sich die Werte zur Ermittlung des Beurteilungspegel für die ungünstigste Nachtstunde noch einmal erhöht haben und dass somit die den ausgelegten Plänen zugrundeliegenden Feststellungen mit der Wirklichkeit somit nicht überein stimmen. Es wurde ausdrücklich gefordert, dass nur den aktuellen Betriebszustand wiedergebende Schallimmissionsmessungen herangezogen werden und daher neue, aktuelle Schallimmissionsmessungen erforderlich sind.</p> <p>Hierauf wurde im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens lediglich mit dem Hinweis reagiert, dass die Ergebnisse der Schallmessungen nicht veraltet seien, da sich der Betrieb des Kessels nicht verändert habe, was der Vergleich mit früheren Messungen (2008) beweise und nur dessen Betriebsgeräusche nachts einwirkten. Da der Logistikbetrieb nur</p>	<p>Logistikgeräte, wie Lkw und Gabelstapler, aber auch weitere Transporteinrichtungen, wurden im Zuge des Neubaus der Vollguthalle 3 schalltechnisch sorgfältig untersucht. Die Ergebnisse dazu sind detailliert im IBAS-Bericht Nr. 11.5928/2, vom 25.11.2013 /2.8/, enthalten und fußen sowohl auf an den Einzelaggregaten durchgeführten Schallmessungen als auch auf Logistikdaten, die mit dem Betrieb der Brauerei abgestimmt wurden. So wurde ein maximales Fahrzeugaufkommen von bis zu 20 Lkw für An- und Abfahrten, einschließlich Be- und Entladung der Fahrzeuge, vorgesehen. Dies entspricht bei Betrieb der Logistik von Montag bis Freitag etwa 4.800 Lkw pro Jahr. Der von HKL angegebene Wert von 4.500 Lkw pro Jahr ist somit bereits abgedeckt.</p> <p>Im Ergebnis der Berechnungen wurde jeweils festgestellt, dass <i>"die durch den Verladebetrieb der Brauerei, auch bei einem maximal zu erwartenden Fahrzeugaufkommen, verursachten Geräuscheinwirkungen unter den zulässigen Immissionskontingenten an den betrachtenden Aufpunkten IO 3 und IO 4 zur Tagzeit liegen."</i></p> <p>Der Beurteilungspegel für die ungünstigste Nachtstunde ist auch nicht veraltet, da sich der Betrieb des Kessels nicht ändert und demzufolge die Geräuschemissionen, die im Wesentlichen durch die Kesselgeräusche verursacht werden, an dem bewussten Messpunkt weiterhin gelten und aktuell sind. Eine stichhaltige Begründung, warum sich der</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>zur Tageszeit statt fände, sei eine Erhöhung des Beurteilungspegels in den Nachtstunden nicht zu erwarten.</p> <p>- bb) Diese Argumentation offenbart das Bestreben, wesentliche Belange unserer Mandantin schlicht zu übergehen. Denn weshalb ein Vergleich zwischen 2008 und 2010 beweisen soll, dass sich auch zwischen 2010 und heute nichts geändert hat, ist schlicht nicht nachvollziehbar.</p> <p>Im Jahr 2010 wurden in der Brauerei 472 Sude in insgesamt 2068 Betriebsstunden hergestellt. Im Jahre 2015 wurden 721 Sude in 3796 Betriebsstunden hergestellt. Die Zahl der hergestellten Sude ist damit um 53% gestiegen, die Zahl der Betriebsstunden um 83%. Ursache für die unterschiedliche Steigerung der Zahl der Sude und der Betriebsstunden im Kalenderjahr ist die Tatsache, dass in der Brauerei in den vergangenen Jahren mehr Spezialbiere, insbesondere Schwarzbiere hergestellt worden sind, die intensivere Sude benötigen. Das Sudhaus läuft rund um die Uhr im 3-Schicht-Betrieb. Diese Entwicklung schlägt sich natürlich auch bei den Betriebsstunden in Kesselhaus nieder. Die Brauerei verfügt über zwei Kessel. Kessel 1 verfügt über eine Leistung von 4,5 Gcal/h, Kessel 2 verfügt über eine Leistung von 3,0 Gcal/h. Im Jahr 2010 leisteten die Kessel 940 Betriebsstunden, in Jahr 2015 waren es 1520 Betriebsstunden. Dies bedeutet eine Steigerung um</p>	<p>Beurteilungspegel nachts erhöht haben soll, wird von HKL nicht angegeben.</p> <p>IBAS: Zunächst kann festgestellt werden, dass die Immissionsmessungen im Jahr 2010 bewusst, in Abstimmung mit der Brauerei, an einem Wochentag erfolgten, an dem die Kessel und das Sudhaus in Betrieb waren. Dies wurde so gewählt, um den ungünstigsten, d.h. lautesten, Betriebszustand zu erfassen. Für die schalltechnische Bewertung ist es aber unerheblich, ob dieser Betriebszustand nur an einem Tag (bzw. in einer Nacht) der Woche vorzufinden ist, oder im Extremfall an jedem Tag. Mit einer höheren Anzahl der Sude bzw. einer längeren Betriebszeit ist damit keine Erhöhung des Beurteilungspegels verbunden. Hinsichtlich des Logistikumfangs sei auf die bereits mehrfach genannte schalltechnische Untersuchung /2.8/ verwiesen, in der bereits eine entsprechend hohe Zahl an Lkw berücksichtigt wurde. In der Geruchsprognose wurde der von der Brauerei genannte theoretische</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>62 %! Dementsprechend ist auch der Literumsatz der Brauerei von im Jahre 2010 186.000 hl auf 298.000 hl im Jahre 2015 gestiegen. Dies bedeutet eine Steigerung um 60 %! Der Containerumsatz stieg von 214 Containern im Jahre 2010 auf 981 Containern im Jahre 2015. Dies bedeutet eine Steigerung um 358 %. Um diesen Wert hat sich natürlich auch das Verkehrsaufkommen im Logistikbereich, insbesondere im Bereich der Containerverladung und des Containertransports erhöht. Es wird also nicht nur der Lärmschutz mit fehlerhaftem Abwägungsmaterial beurteilt, sondern auch das Verkehrsaufkommen, das zusätzlich auf der Breitäckerstraße abgewickelt werden muss, wenn es zu der geplanten Wohnbebauung kommen sollte. Schließlich entwickelte sich der Geldumsatz von 13 Millionen € im Jahr 2010 auf 24 Millionen € im Jahre 2015. Dies bedeutet eine Steigerung um 82 %! Dieser positiven Entwicklung am Standort bis heute muss die Bebauungsplanung Rechnung tragen, wenn sie denn den gesetzlichen Anspruch, eine gerechte Planung zu sein, erfüllen soll.</p> <p>Vor allem ist die Behauptung in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs falsch, wonach unserer Mandantin ein Spielraum verbliebe, weil die derzeit vorhandenen Geräuschemissionen in der Nachtzeit als Bestand festgeschrieben würden. Letzteres ist wie oben dargelegt- grundsätzlich falsch! Und selbst wenn es richtig wäre, welcher Spielraum verbleibt dann noch für eine zukünftige Entwicklung?</p>	<p>Maximalbetrieb betrachtet: 6 Sude/d von Montag bis Donnerstag (bzw. bis Mittwoch im Winter), 4 Sude am Freitag. Dies entspricht insgesamt einer Anzahl von 1.202 Suden pro Jahr. Im Jahr 2010 wurden nach Angaben von RA Lemke in der Brauerei dagegen nur 472 Sude (ca. 40% der maximalen Auslastung) und im Jahr 2015 721 Sude (ca. 60% der maximalen Auslastung) hergestellt. Eine Entwicklungsmöglichkeit ist im Rahmen der bestehenden Genehmigung somit aus Sicht der Luftreinhaltung gegeben.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- cc) Ferner ist eine nachhaltige Abschirmung des Kamins und anderer geräuschintensiven Anlagen auf dem Betriebsgelände unserer Mandantin nicht möglich. Schon die Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH vom 04.04.2008 gelangten zu dem Ergebnis, dass die Immissionen des Kamins auf dem Betriebsgelände unserer Mandantin durch Lärmschutzmaßnahmen der Megalith-Bebauung nicht ausreichend abgeschirmt werden können.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurde erkannt, dass sich die über den Kamin abgestrahlten Heizkesselgeräusche nur bedingt abschirmen lassen. Als zielführend wird in der vorgelegten Planung der Einsatz eines Rauchrohrschalldämpfers - auch für die derzeit von der Stadt angeblich geduldete Immissionsbelastung nachts für die bestehende angrenzende Wohnbebauung – angesehen.</p> <p>Diese Auffassung ist falsch. Ein Rauchrohrschalldämpfer wird keinerlei Verbesserung mit sich bringen. Denn die Heizkesselgeräusche werden eben vom Kessel selbst, vor allem im Bereich der Gründung des Kessels verursacht. Der Körperschall überträgt die Geräusche über die Fundamente auf das Kesselhaus und den Kamin. Der Kamin vermittelt die Geräusche nach Westen in Richtung des geplanten Wohngebiets. Darüber hinaus würde ein Rauchrohrschalldämpfer zu einem erheblichen Leistungsverlust bei den Kesseln führen. Dieser wäre wiederum nur mit einem wesentlich höheren Energiebedarf zu kompensieren.</p>	<p>IBAS: Die von IBAS im Jahr 2010 durchgeführten Schallimmissionsmessungen stimmen mit den Werten der Firma Sorge im Wesentlichen überein. Zutreffend ist, dass die über den Kamin abgestrahlten Heizkesselgeräusche sich nur bedingt abschirmen lassen. Zielführender wäre – wie an früheren Stellen beschrieben – der Einsatz eines Rauchrohrschalldämpfers. Damit könnte dann auch die (derzeit von der Stadt Bamberg geduldete) Geräuscheinwirkung an den bestehenden Immissionsorten von ca. 42 bis 43 dB(A) nachts vermindert werden.</p> <p>Die Aussage, dass ein Abgasschalldämpfer keinerlei Verbesserung mit sich bringen würde, kann nicht nachvollzogen werden und ist aus fachtechnischer Sicht schlichtweg falsch. Die stattdessen aufgezeigte Geräuschübertragung (Körperschalleintrag in das Fundament, Übertragung auf den Kamin und Abstrahlung über die Kaminwandung) entbehrt jeder fachlichen Grundlage. Zudem würde dann die Geräuschabstrahlung ja nicht nur nach Westen, sondern ebenso nach Südosten, zum reinen Wohngebiet, erfolgen, und dort zu einer deutlichen Überschreitung des Richtwertes nach TA Lärm führen. Selbst wenn die maßgebende Geräuschabstrahlung über diesen Weg erfolgen würde, so wären hierfür relativ einfache Maßnahmen (elastische Lagerung Kessel) möglich, um diesen Übertragungsweg zu unterbinden und die Geräuschabstrahlung somit deutlich zu reduzieren. Damit wären dann auch keine Eingriffe in</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Im Übrigen kann von einer Duldung einer Immissionsbelastung für die bestehende angrenzende Wohnbebauung keine Rede sein. Es wurde bereits oben dargelegt, dass die Brauerei gegenüber dieser Wohnbebauung Bestandsschutz genießt. Darüber hinaus werden die Geräusche überwiegend in Richtung Westen emittiert. Die zur Verfügung stehenden Maßnahmen wie die Festsetzung von Lärmschutzgrundrissen oder die Planung und Errichtung eines Lärmschutzwalles reichen daher nicht aus. Die der Billigung des Senats für Bauwesen und Stadtentwicklung zugrunde liegende Annahme, die Planentwürfe seien geeignet, den Konflikt zwischen einer Wohnbebauung auf dem Megalith-Gelände und dem Betrieb unserer Mandantin zu lösen, ist also weiterhin schlicht falsch.</p> <p>- dd) Ebenso weiterhin unrichtig ist die der Planung zu Grunde gelegte Annahme, der Be-</p>	<p>den Rauchgaskanal erforderlich. Ein Schalldämpfer führt zu keinerlei Leistungsverlust des Kessels. Allenfalls kann sich der Leistungsbedarf des Saugzuggebläses – sofern vorliegend überhaupt vorhanden – geringfügig erhöhen. Dies kann aber durch die Dimensionierung des Schalldämpfers, d.h. durch die strömungsgünstige Gestaltung und einen ausreichend großen freien Querschnitt, minimiert werden.</p> <p>Mit der vorgesehenen Randbebauung auf dem Megalith-Gelände lässt sich, in Verbindung mit den festzusetzenden Lärmschutzgrundrissen, der Beurteilungspegel soweit reduzieren, dass auf den abgewandten Fassadenseiten Schallpegel von unter 45 dB(A) erreicht werden können. Die nachts von der Brauerei in der Nachbarschaft erzeugten Geräuschimmissionen werden dem zu Folge in der Bauleitplanung aufgegriffen und zu Grunde gelegt. Ein Vorteil der Planung ist, dass die betrachteten Schallimmissionspegel für die Kaiserdom-Brauerei gesichert werden können. Bei einem mittelfristigen Ersatz der bestehenden Kessel ist dann bei einer späteren Geräuschein-schätzung davon auszugehen, dass die Werte unter Berücksichtigung des Standes der Technik mit dem Einsatz von Rauchrohrschalldämpfern unterschritten werden können. Das freiwerdende Lärmkontingent kann dann aber weiterhin von der Brauerei in Anspruch genommen werden.</p> <p>IBAS: Es trifft zu, dass bei der Berücksichti-</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>trieb unserer Mandantin sei bereits im Bestand in drei Richtungen durch bestehende Wohnnutzungen in seiner tatsächlichen Lärmemission begrenzt. Die unmittelbar an das Betriebsgelände unserer Mandantin angrenzende Wohnbebauung existiert lediglich an einem Teilstück der südlichen Grundstücksgrenze des Betriebsgeländes sowie in einem Punkt an der Nordostgrenze. Sie existiert - wie bereits dargelegt - frühestens seit 1977. Die Grundstücksgrenzen des Betriebsgeländes im Norden und im Osten sind gerade nicht durch eine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung belastet. Selbiges gilt selbstverständlich für die Grundstücksgrenze im Westen und für den überwiegenden Teil der Grundstücksgrenze im Südwesten und Süden. Die Annahme, das Betriebsgelände sei also ohnehin schon in seinem Bestand eingegrenzt, ist daher falsch.</p> <p>Darüber hinaus darf in diesem Zusammenhang nicht übersehen werden, dass zu Gunsten des Betriebsgeländes unserer Mandantin Festsetzungen in angrenzenden Bebauungsplänen getroffen worden sind. So sind beispielsweise im Bebauungsplan G7 D Lärmschutzgrundrisse zum Bestandsschutz festgesetzt worden. Dies obwohl das Betriebsgelände unserer Mandantin kaum in Richtung auf die vom Bebauungsplan G7 D festgesetzte Wohnbebauung emittiert.</p>	<p>gung von Geräuschimmissionen aus dem Bereich der Brauerei bisher nur Immissionsorte im Süden (Wohnhäuser im Reinen Wohngebiet, bezeichnet mit IO 4 im IBAS-Gutachten) und im Norden (nördlich Bebauungsplans G 7 D, bezeichnet im IBAS-Gutachten mit IO 3) zu berücksichtigen waren. Diese beiden Immissionsorte haben in gewisser Weise bereits für eine Reglementierung der Geräusche aus dem Betriebsgrundstück der Brauerei gesorgt. Neu hinzu kommt nun die geplante Bebauung des Megalith-Geländes, die in Richtung Westen dann zusätzliche Immissionsorte generiert. Mit der Bauleitplanung wird hier Vorsorge getroffen, dass der Brauerei ein entsprechender Spielraum verbleibt. So werden – wie bereits ausgeführt – die derzeit vorhandenen Geräuschimmissionen in der Nachtzeit als Bestand festgeschrieben. Und das obwohl mit dem nachts emittierten Abgasgeräusch (Kaminmündung) an den vorhandenen Immissionsorten IO 3 und IO 4 Beurteilungspegel erzeugt werden, die strengenommen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten (z. B. IO 4 zulässig nachts 35 dB(A), ankommende Beurteilungspegel ca. 42 bis 43 dB(A); IO 3 zulässig (auch gemäß aktuellem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Bayreuth, vgl. nachfolgende Ausführungen unter Punkt 4) nachts 40 dB(A), ankommender Beurteilungspegel 42 ... 43 dB(A)).</p> <p>Zutreffend ist, dass nun in einer weiteren Richtung, eben nach Westen, die Wohnbebauung an das Brauerei-Gelände heranrückt. Durch die vorgesehene Randbebauung und</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- ee) Hinzukommt, dass die beabsichtigte Festsetzung zulässiger Emissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln nicht akzeptiert werden kann. Unsere Mandantin kann in keinster Weise nachvollziehen, weshalb überhaupt Emissionskontingente festgesetzt werden müssen. Denn selbstverständlich führt auch die Festsetzung von Emissionskontingenten zu einer Beeinträchtigung und Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten. Unsere Mandantin Einwenderin wendet sich daher ausdrücklich gegen eine Festsetzung höchstzulässiger Emissionskontingente mit folgenden Pegeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilfläche 1: tags 63 dB(A)/nachts 58 dB(A);</li> <li>- Teilfläche 2: tags 54 dB(A)/nachts 45 dB(A);</li> <li>- Teilfläche 3: tags 54 dB(A)/nachts 35 dB(A).</li> </ul> <p>Dies gilt vor allem deshalb, weil die Messergebnisse, von denen die Emissionskontingente abgeleitet werden, nicht mehr die aktuellen Betriebsgeräusche des Unternehmens unserer Mandantin wiedergeben, was oben bereits ausführlich dargelegt wurde. Selbstredend werden durch diese Festsetzungen auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten be-</p>	<p>die im Rahmen der Abwägung als zulässig erachteten (höheren) Orientierungswerte wird aber der besonderen Situation Rechnung getragen und eine Konfliktlösung herbeigeführt.</p> <p>IBAS: Die v. g. Fragestellung hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit und Notwendigkeit der Festsetzung von Emissionskontingenten verwundert. So wurden einerseits in der Besprechung zum Bebauungsplanverfahren G 8 bei der Stadt Bamberg am 20.01.2014 und insbesondere bei der im Nachgang im Hause der Firma Privatbrauerei am 28.01.2014 stattgefundenen Besprechung sehr ausführlich die Hintergründe zur schalltechnischen Planung sowie zur Vorgehensweise und Sinnhaftigkeit der v. g. Geräuschkontingentierung in Form von flächenbezogenen Emissionswerten dargelegt.</p> <p>Im Folgenden sei dies nochmals zusammenfassend wiedergegeben. Ein Instrument zur Vermeidung und Lösung von Immissionskonflikten bietet § 1 BauNVO. Nach § 1 Abs. 4 BauNVO können in einem Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, mit denen es gegliedert wird</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nach der Art der zulässigen Nutzung,</li> <li>- nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen</li> </ul> <p>Bedürfnissen und Eigenschaften.</p> <p>Im Rahmen der Anwendung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 BauNVO können für die jeweiligen Gebiete auf der so geschaffenen</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>schränkt bzw. vollkommen ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere festzuhalten, dass es in keinster Weise nachvollziehbar ist, warum und weshalb die vorgenannten Emissionskontingente festgesetzt werden sollen und weshalb dies den zu berücksichtigenden Interessen unserer Mandantin noch gerecht werden könnte.</p>	<p>Basis bestimmte <b>flächenbezogene Emissionswerte</b> festgesetzt werden. Diese Vorgehensweise wurde im Bebauungsplan G 8 angewandt.</p> <p>Die "flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel" geben dabei das (logarithmische) Maß für die im Mittel je qm Fläche abgestrahlte Schalleistung an (Ziff. 3.7 DIN 18005).</p> <p>Nach der Rechtsprechung sind solche flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel regelmäßig zulässig - anders als die sog. "Zaunwerte" (vgl. zur Zulässigkeit flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel: BVerwG, Beschluss vom 27. Januar 1998 - 4 NB 3.97; demgegenüber zur Unzulässigkeit der sog. "Zaunwerte" grundlegend: BVerwG, Urteil vom 10. August 1993 - 4 NB 2/93).</p> <p>Die Festlegung derartiger Schalleistungspegel – neuerdings Emissionskontingente gemäß DIN 45691 – erfolgt nicht in Einzelgenehmigungsverfahren. In Betracht kommen sie allein im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Die Vorgehensweise zur Lösung des Immissionskonfliktes wurde u.a. dahingehend gewählt, dass die in der Nachtzeit auftretenden Schallimmissionen für die Firma Kaiserdom gesichert werden können. Die Emissionswerte für die Tagzeit sind derzeit auskömmlich wie die Berechnungen in /2.8/ zeigen.</p> <p>Die Prüfung der Einhaltung der</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.</p> <p>Zusammenfassend ist anhand der Ausführungen festzustellen, dass durch die Emissionskontingentierung des Brauerei-Geländes nach DIN 45691 im Zusammenwirken mit den vorgesehenen Planungen auf dem Megalith-Gelände eine Möglichkeit aufgezeigt wurde, die von der Brauerei ausgehenden Geräusche so im Bebauungsplan zu integrieren, dass der Betrieb der Brauerei nicht eingeschränkt wird.</p> <p>An der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dadurch Geräuschpegel zu erwarten, die insbesondere in der ersten Bebauungsreihe zur Nachtzeit zwar über den WA-Orientierungswerten liegen, aber im Zusammenwirken mit architektonischen Vorkehrungen im Zuge der Abwägung noch als aus fachtechnischer Sicht hinnehmbar erscheinen. An der bestehenden Wohnbebauung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan fixiert, dass der Brauerei aufgrund der Gemengelagesituation ein Immissionskontingent zur Verfügung gestellt wird, das um 2 ... 5 dB über den jeweiligen (strengen) Orientierungswerten nach DIN 18005 liegt.</p> <p>Würde also im Bebauungsplan keine Emissionskontingentierung vorgenommen, so müsste die Brauerei an allen umliegenden Immissionsorten – bestehenden und neu hinzukommenden – insbesondere nachts teils deutlich niedrigere Beurteilungspegel</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- 3. Soweit die vorgelegte Bebauungsplanung mit der Konversion einer Industriebrache in ein Wohngebiet, der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, der Beseitigung einer großflächigen Versiegelung des Geländes sowie mit einem beachtlichen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Einfamilienhaus-Grundstücken gerechtfertigt wird, kann dies nicht überzeugen. Die Planung und Herstellung einer Wohnbebauung auf dem Megalith-Gelände ist keine notwendige Bedingung zur Konversion der Industriebrache, zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes sowie zur Aufhebung der großflächigen Versiegelung des ehemaligen Megalith-Betriebsgeländes. Die Zulassung einer Planung und Herstellung eines Wohngebietes auf dem Megalith-Gelände stellt vielmehr lediglich eine Bedingung des Grundstückseigentümers dar, der sich ohne Erfüllung dieser Bedingung bislang nicht bereitgefunden hat, diesen Zielen der Stadtentwicklung näher zu treten. Er wird dies wohl auch in Zukunft nicht tun, wenn ihm nicht eine Wohnbebauung ermöglicht wird. Denn das Megalith-Gelände wird augenscheinlich teilweise immer noch dem Vandalismus und der mutwilligen Zerstörung überlassen. Es ist offensichtlich, dass die Zulassung einer Wohn-</p>	<p>einhalten! Die Emissionskontingentierung sichert der Brauerei somit höhere Geräuschmissionen und auch –emissionen zu, als sie ohne Kontingentierung zulässig wären.</p> <p>Die Konversion und die Schaffung von Wohnraum ohne neuen Flächenverbrauch sind städtebauliche Ziele, die sich nicht ausschließen, sondern können durch die vorgelegte Planung gleichzeitig erreicht werden. <b>Die Konversion und die Schaffung von Wohnraum ohne neuen Flächenverbrauch sind städtebauliche Ziele, die sich nicht ausschließen, sondern können durch die vorgelegte Planung gleichzeitig erreicht werden.</b></p> <p>Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 8 wurde 2005 eingeleitet für Wohnbebauung, da hierfür in Bamberg steigender hoher Bedarf (besonders für EFH) besteht, aber nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen bei steigender Nachfrage.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>bebauung nur deshalb von der Stadt Bamberg befürwortet wird, um die oben genannten Ziele der Stadtentwicklung zu erreichen. Denn das Megalith-Gelände ist keineswegs ein sich zur Wohnbebauung anbietendes Gebiet im Bereich der städtebaulichen Planung der Stadt Bamberg.</p> <p>Im Bereich der städtebaulichen Planung der Stadt Bamberg gibt es zunächst einmal unbebaute Flächen, bei denen ein Konflikt zwischen Wohn- und industrieller Nutzung, wie er im vorliegenden Fall in kaum lösbarer Schärfe auftritt, nicht gegeben ist. Solche Gebiete wären also vorrangig zu beplanen.</p> <p>Beispielhaft zu nennen sind die Flächen, die im Bereich der Waizendorfer Straße an das Klinikum der Sozialstiftung Bamberg angrenzen. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan schon als Wohnbauflächen ausgewiesen. Hinzugekommen sind ferner die Flächen im Osten Bambergs, wo mehr als 500 ha Fläche durch den Abzug der US-Streitkräfte für eine vollständig neue Flächen- und Bebauungsplanung zur Verfügung stehen könnten.</p> <p>Auch sind beispielsweise die ehemals für weiteren Lehmabbau vorgesehenen Gebiete der ehemaligen Gaustadter Ziegelei im Südwesten des Wohngebietes Steinberg für die Ausweisung von Wohnbauflächen gut geeignet.</p> <p>Alle vorgenannten Flächen kennzeichnen sich dadurch, dass ihre Lage und ihr Umgriff keinesfalls einen ähnlich scharfen Nutzungskonflikt begründet, wie er im Falle einer Wohnbebauung des ehemaligen Megalith-Geländes begründet wird.</p>	

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Das Megalith-Gelände eignet sich aber auch deshalb nicht als Wohngebiet, weil es unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt, das Betriebsgelände unserer Mandantin hingegen nicht. Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich im Süden bzw. Südwesten des Wohngebietes.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich auch im Norden des Wohngebietes Schutzzonen. Im Falle der Verwirklichung eines Wohngebietes werden diese geschützten Flächen mindestens zur Freizeitgestaltung herangezogen werden, von der möglichen Nutzung als Lager- bzw. Abfallplätze ganz zu schweigen.</p> <p>Zum künftigen Schutz der bereits festgesetzten Schutzgebiete ist daher die Festsetzung einer Wohnbebauung vollkommen ungeeignet. Eine schlichte Renaturierung der Flächen wäre erforderlich, um die Schutzgebiete auch künftig in ihrem Bestand zu sichern.</p> <p>- Insoweit liegt ein vollständiger Abwägungsausfall vor, in dem ohne nähere Prüfung die grundsätzliche Geeignetheit des Megalith-Geländes als Gebiet zur Errichtung einer Wohnbebauung bejaht worden ist. Die Planung verstößt nach alledem auch gegen § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, in dem ja bekanntlich als Planungsgebot festgelegt ist, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Woh-</p>	<p>siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 07.02.14, Behandlungsvorschlag zu 3., 3. Abs.</p> <p>Eine Abstufung der Nutzungen in Folge des Trennungsgebotes des § 50 BImSchG ist in gewachsenen Gemengelage wie hier nicht unbedingt erforderlich. Die Abwägungsdirektive fordert nicht zwingend eine räumliche Trennung, wenn schädliche Umwelteinwirkungen auf andere Weise vermieden werden</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>nen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Insgesamt ist daher festzuhalten, dass der Bebauungsplan G8 für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich ist im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Es handelt sich auch nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB. Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unserer Mandantin werden von der Planung vollständig unberücksichtigt gelassen und zwar schon dadurch, dass abwägungsrelevanter Materialien nicht korrekt erhoben werden. Auch das Gebot der Vermeidung und Verringerung von Verkehr kann durch die geplante Wohnbebauung nicht eingehalten werden.</p> <p>- 4.</p> <p>Soweit beabsichtigt ist, das Betriebsgelände unserer Mandantin als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, kann mit dieser Absicht nach den vorstehenden Ausführungen selbstverständlich kein Einverständnis bestehen. Denn im Falle einer solchen Festsetzung würde unsere Mandantin auf das Niveau von Klein- und Mittelgewerbetreibenden beschränkt. Denn grundsätzlich lässt ein Gewerbegebiet gegenüber einem Mischgebiet eine doppelt so dichte Bebauung zu. Da aber mit der Verdichtung im Allgemeinen auch der Störungsgrad erhöht wird, hat der Planverfasser die Baumassenzahl gegenüber der nach § 17</p>	<p>(BVerwG, Beschluss vom 13.05.2004 – 4 BN 15/04, juris-Rn. 4; VGH Mannheim, Urteil vom 09.07.1991 – 5 S 1231/90, juris-Rn. 37; OVG Lüneburg, Urteil vom 12.05.2015 – 1 KN 238/13, juris-Rn. 45). Dies kann insbesondere durch aktive Lärmschutzmaßnahmen geschehen (OVG Lüneburg, Urteil vom 12.05.2016 – 1 KN 238/13, juris-Rn. 45).</p> <p>Siehe oben zu Ziffer 3</p> <p>Gewerbegebiet dienen (gem. § 8 BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe....</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Baunutzungsverordnung grundsätzlich in einem Gewerbegebiet zulässigen Baumassenzahl von 10,0 auf 9,0 herabgesetzt. Auch dies beeinträchtigt die Entwicklungsmöglichkeiten unserer Mandantin entscheidend zugunsten der geplanten angrenzenden Wohnbebauung. Denn die Vermeidung einer weiteren Verdichtung auf dem Betriebsgelände unserer Mandantin soll natürlich auch vermeiden, dass sich durch zukünftige bauliche Maßnahmen auf dem Betriebsgelände der Störungsgrad erhöhen könnte.</p> <p>Schon die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes verstößt daher gegen zu berücksichtigende, berechnigte Interessen unserer Mandantin, deren Entwicklungsmöglichkeit massiv eingeschränkt wird.</p> <p>Unsere Mandantin muss davon ausgehen, dass die vorgesehene Baumassenzahl bereits jetzt nahezu erreicht ist, so dass ihr bereits auf dem aktuellen Betriebsgrundstück jede Entwicklungsmöglichkeit abgeschnitten wird. Erweiterungen auf dem schon vorhandenen Betriebsgelände wären damit nicht mehr möglich.</p> <p>- 5.</p> <p>Bis zur Aufgabe des Ziegelei-Betriebes haben sich der Betrieb der Ziegelei und der Betrieb unserer Mandantin einvernehmlich als Industriebetriebe an ihren Standorten entwickelt. Das Megalith-Gelände war und ist als Industriegebiet ausgewiesen. Auf dem Betriebsgelände unserer Mandantin findet ebenfalls seit Jahren eine industrielle Fertigung statt, wes-</p>	<p>Trifft so nicht zu. Die Bebauungsdichte wird im Bebauungsplan geregelt (z. B. durch das Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Baulinien, Bauweise...)</p> <p>Baumassenzahl (MBZ) 9,0 bedeutet, dass jeder m<sup>2</sup> des gesamten Grundstückes mit 9 m Höhe voll überschaubar wäre.</p> <p>Die überbaubare Fläche im B-Plan ist kleiner als die Grundstücksfläche, womit sich eine größere Bauhöhe ergibt. Hinzu kommt, dass nicht das gesamte Baurecht voll überbaut wird. Somit ist eine BMZ 9,0 ausreichend.</p> <p>siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 07.02.14, Behandlungsvorschlag zu 4., 1. – 3. Abs.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>halb es zwischen diesen beiden Nutzungen auch nie zu einem Konflikt gekommen ist.</p> <p>Die unternehmerische Entscheidung der Eigentümer des Megalith-Geländes, den Ziegelei-Betrieb aufzugeben, das Gelände aufzulassen und eine Wohnbebauung darauf zu errichten, verursacht nunmehr einen Konflikt. Dieser Konflikt kann nicht zu Lasten unserer Mandantin gelöst werden, die sich seit Jahrzehnten darauf einrichten durfte und darauf eingerichtet hat, dass sie an ihrem seit 1967 gewählten Standort eine industrielle Fertigung betreiben darf. Undenkbar ist, dass im Falle einer Fortführung des Ziegelei-Betriebes die städtebauliche Planung zugunsten einer Wohnbebauung auf dem laufenden Ziegelei-Betriebsgelände entschieden hätte und auf diese Weise den Betrieb einschränkt hätte. Ursache der städtebaulichen Planung ist also allein die unternehmerische Entscheidung der Eigentümer des Megalith-Geländes, den Ziegelei-Betrieb einzustellen. Diese unternehmerische Entscheidung darf aber nicht Anlass für eine städtebauliche Planung sein, die die Fortführung des Betriebes unserer Mandantin wesentlich gefährdet.</p>	<p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1996 (sowie auch im FNP von 2007) ist das Gebiet der Brauerei als eingeschränktes Gewebegebiet dargestellt (auch bereits im FNP von 1962 als Gewerbegebiet GE).</p> <p>Die Ziegelei Megalith wurde 2001 stillgelegt – im Oktober 2005 wurde ein Bebauungsplan für Wohnbebauung aufgestellt, auf dessen Grundlage ein lärmschutz-technisches Vorgutachten zur Möglichkeit der Lösung der Immissionsproblematik als Voraussetzung für die weitere Planung erstellt wurde. Dieses Vorgutachten stellte die Konfliktlösung zwischen Wohnen und Gewerbe in Aussicht und bestätigte so eine Umsetzbarkeit der Planung. Dies wurde auch durch das folgende Lärmschutzgutachten bestätigt – unter bestimmten Voraussetzungen: Abschirmung der Wohnbebauung durch einen ca. 8 m hohen Lärmschutz, für die hinterliegende Wohnhausreihe Lärmschutzgrundrisse und passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster).</p> <p>Wie bereits dargestellt, ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung auf dem Megalith-Gelände keine Gefährdung des Brauereibetriebes. Höhere Emissionen sind aufgrund des Bestandes angrenzender Wohnbebauung be-</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- 6.  Ferner vermisst unsere Mandantin zum Schutz ihrer Interessen in der Planung einen Mischgebietsriegel. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb in den aktuellen Plänen vorgesehen ist, dass ein als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetztes, tatsächlich aber seit Jahren in bestandsgeschützter Weise als Industriefläche genutztes Gebiet unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet grenzen soll. Hier werden von den ausgelegten Plänen vorhersehbare Konflikte geschaffen, die durch das "Dazwischenschieben" eines Mischgebietsriegels mindestens entschärft werden könnten. Weshalb ein solcher Mischgebietsriegel planungsrechtlich unzulässig sein soll, erschließt sich uns nicht. Es geht nicht darum, das gesamte Gebiet als Mischgebiet zu deklarieren und es geht auch nicht darum, einem allgemeinen Wohngebiet durch die Deklaration als Mischgebiet höhere Immissionswerte zuweisen zu können. Es geht schlicht und einfach darum, dass das Plangebiet in ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet aufgeteilt wird. Verschiedene Gebietsfestsetzungen innerhalb eines Planungsbereichs sind anerkanntermaßen zulässig. Sie scheitern im vorliegenden Fall ausschließlich an der Gewinnmaximierungsab-</p>	<p>reits gegenwärtig nicht möglich.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. G 8 wurde 2005 aufgestellt für Wohnbebauung, da hierfür in Bamberg steigender hoher Bedarf (besonders für EFH) besteht, aber nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen bei steigender Nachfrage.</p> <p>siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 07.02.14, Behandlungsvorschlag zu 3 und 5.</p> <p>Eine Abstufung der Nutzungen in Folge des Trennungsgebotes des § 50 BImSchG ist in gewachsenen Gemengelagen wie hier nicht unbedingt erforderlich. Die Abwägungsdirektive fordert nicht zwingend eine räumliche Trennung, wenn schädliche Umwelteinwirkungen auf andere Weise vermieden werden (BVerwG, Beschluss vom 13.05.2004 – 4 BN 15/04, juris-Rn. 4; VGH Mannheim, Urteil vom 09.07.1991 – 5 S 1231/90, juris-Rn. 37; OVG Lüneburg, Urteil vom 12.05.2015 – 1 KN 238/13, juris-Rn. 45). Dies kann insbesondere durch aktive Lärmschutzmaßnahmen sowie durch Festsetzung von Schallkontingenten und Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten durch Schallschutzmaßnahmen geschehen (OVG Lüneburg, Urteil vom 12.05.2015 – 1 KN 238/13, juris-Rn. 45).</p> <p>siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 07.02.14, Behandlungsvorschlag zu 6.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>sicht des Investors. Denn dieser möchte natürlich möglichst zahlreiche renditemäßige Bestlagen aufplanen. Dies geht, indem einfacher, günstiger Mehrfamilienhauswohnraum als Riegelbebauung gewählt wird und im hinteren Teil des allgemeinen Wohngebietes Einzelbebauung zur Renditemaximierung aufgeplant wird.</p> <p>- 7. Darüber hinaus werden in den vorgelegten Plänen die Baugrenzen willkürlich gezogen und die Interessen unserer Mandantin, ihr Betriebsgrundstück für die Veränderung oder Neuherstellung von Betriebsanlagen zu nutzen, unberücksichtigt gelassen.</p> <p>Baugrenzen seien willkürlich gezogen und müssten Interessen der benachbarten Betreiber zur Erweiterung berücksichtigen.</p> <p>- Wir überreichen in der Anlage eine Planskizze, der in Gestalt der farblich blau markierten Linien entnommen werden kann, wie eine Festsetzung der Baugrenzen erfolgen müsste, um den Bedarf unserer Mandantin, ihre Betriebsanlagen in Zukunft zu ändern bzw. neu zu errichten, zu berücksichtigen.</p> <p>- Ferner wurde oben bereits ausgeführt, dass die Entwicklungsmöglichkeiten unserer Man-</p>	<p>Wie oben dargestellt, sind in Gemengelage Ausnahmen vom Trennungsgebot notwendig und möglich. Die Konfliktlösung erfolgt hier durch die Kontingentierung einerseits und die Festsetzung von Schallschutz andererseits. Diese Vorstellungen der Brauerei können lediglich Gegenstand einer Überplanung des Betriebsgeländes sein.</p> <p>Die Baugrenze wird unter Einbezug der bestehenden Bebauung, unter Berücksichtigung des bestehenden kartierten Biotops im Westen, sowie einem Grünstreifen (Sichtschutz) entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen mit einem angemessenen Abstand zur bestehenden Wohnbebauung festgesetzt.</p> <p>Der südwestlich an die Brauerei angrenzende Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1996 (auch bereits im FNP</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>dantin durch den aktuell vorgelegten Planungsstand überhaupt nicht berücksichtigt werden. Der Planskizze ist deshalb auch zu entnehmen, wie auf einer Teilfläche von Flur-Nr.: 137 diesem Interesse Rechnung getragen werden könnte, indem diese Teilfläche als Mischgebiet festgesetzt werden könnte. Unsere Mandantin hätte dann insbesondere die Möglichkeit, Logistik und Parkflächen auf der schraffierten Teilfläche der Flur-Nr.: 137 zu errichten.</p> <p>- Dies alles gilt umso mehr, als die heute noch auf der Flur Nr. 137 der Gemarkung Gaustadt nahe an der Grenze des Baugebiets verlaufende Grenze der Wasserschutzzone IIa bekanntermaßen zurückgenommen werden wird, so dass auch aus wasserrechtlicher Sicht in diesem Bereich Erweiterungsflächen für den Betrieb unserer Mandantin zur Verfügung gestellt werden könnten.</p> <p>- 8. Es wurden Hinweise vermisst, welche Gebäude im eingeschränkten Gebiet errichtet werden dürfen. Der Betreiber beabsichtigt weitere 8 Tankbehälter in Höhe von 25m zu errichten. Dies sei mit einer Traufhöhe von 10m nicht möglich, benötigt werden bis zu 30m.</p> <p>Schließlich ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich in den textlichen Festsetzungen zu den vorgelegten Plänen keinerlei Hinweise finden, welche konkreten Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet überhaupt noch errichtet werden dürfen. Es findet sich lediglich die Festsetzung, dass die</p>	<p>von 1962) als Grünfläche dargestellt, die innerhalb der Wasserschutzgrenze III und weiter südlich der Wasserschutzgrenze II liegt und somit keine Baugebietsausweisung zulässt. Für diesen Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 7 A von 1973, der Grünfläche (Park) festsetzt und somit keine gewerbliche Erweiterung ermöglicht</p> <p>In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach, den Stadtwerken Bamberg sowie dem Umweltamt der Stadt Bamberg kann auch unter Berücksichtigung der geplanten Neufestsetzung der Wasserschutzgrenzen einer Baugebietsausweisung im südwestlichen Bereich der Brauerei nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Zulässigkeit u. a. von Bauwerken ist im Bebauungsplan, in den textlichen Festsetzun-</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Länge von im eingeschränkten Gewerbegebiet zu errichtenden Gebäude größer als 50 m sein darf. Hieraus kann unsere Mandantin nicht entnehmen, welche konkreten Betriebsgebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet noch zulässig sind und welche nicht.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Festsetzungen keinerlei Ausnahmen bei der Wand- bzw. Gebäudehöhe zu lassen, was zur Folge hat, dass einzelne Betriebsvorrichtungen unserer Mandantin unzulässig würden bzw. nicht mehr errichtet werden dürften. Zwar findet sich inzwischen eine Ergänzung der Festsetzungen zur Traufhöhe, wonach technische Anlagen für zwingende betriebliche Bedürfnisse die maximale Traufhöhe von 10 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung kann die berechtigten Belange unserer Mandantin aber nicht schützen. Unsere Mandantin verfügt bereits heute über insgesamt neun Tankbehälter mit einem Durchmesser von 3,30 m und einer Höhe von ca. 25 m. Sie beabsichtigt aktuell weitere acht Tankbehälter mit einer Höhe von ca. 25 m zu errichten. Liegt in der unternehmerischen Entscheidung aufgrund einer positiven geschäftlichen Entwicklung weitere technische Anlagen errichten zu wollen, ein zwingendes betriebliches Bedürfnis? Oder muss sich unsere Mandantin dann darauf verweisen lassen, dass sie ihre Erweiterungsabsichten an anderer Stelle zu verwirklichen hat? Wahrscheinlich ist Letzteres, vor allem dann, wenn sich das Konfliktpotenzial zwischen der Brauerei und der angestrebten Wohnbebauung in Form von Nach-</p>	<p>gen (A), nachrichtlichen Übernahmen (B) und Hinweisen (C) (siehe Nutzungsschablone u. a.) festgesetzt. Für technische Anlagen ist die festgesetzte Traufhöhe nicht bindend – hierfür sind Überschreitungen der maximalen Traufhöhe generell zulässig.</p> <p>siehe Stellungnahme, Schreiben vom 07.02.14, Behandlungsvorschlag zu 8., 1. Abs.</p> <p>siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 07.02.14, Behandlungsvorschlag zu 8., 2. Abs.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>barschaftsstreitigkeiten verwirklicht, so dass die Stadt Bamberg infolge einer solchen Situation geneigt sein wird, das Vorliegen eines zwingenden betrieblichen Bedürfnisses zu verneinen. Mit einer solchen textlichen Festsetzung bleibt das Bedürfnis unserer Mandantin, auch zukünftig technische Anlagen errichten zu dürfen, die infolge einer positiven Geschäftsentwicklung veranlasst sind, vollständig unberücksichtigt. Auch insoweit ist ein vollständiger Abwägungsausfall zu konstatieren. Insgesamt fehlen textliche Festsetzungen für das Gebiet, das als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Die textlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die Wohnbebauung. Soweit nunmehr auch durch die textlichen Festsetzungen der Brauerei auferlegt wird, Neubauten ausschließlich mit begrünten Flachdächern zu errichten, stellt auch dies einen vollständigen Abwägungsausfall dar. Denn sowohl gewerblich genutzte Verwaltungsgebäude als auch und vor allem Gebäude, in denen industrielle Produktion stattfindet, werden über die Dachflächen ent- bzw. belüftet und auch im Übrigen versorgt. Technische Anlagen auf den Dachflächen sind notwendig, so dass eine Begrünung vollständig ausgeschlossen ist und wiederum die Belange unserer Mandantin vollständig unberücksichtigt lässt. Im Hinblick auf das Fehlen von textlichen Festsetzungen für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist im Übrigen weiterhin ein vollständiger Abwägungsausfall festzustellen. Die textlichen Festsetzungen, die für das Wohn-</p>	

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>gebiet beabsichtigt sind, sind auf das eingeschränkte Gewerbegebiet nicht übertragbar. Dies zeigt sich beispielhaft an der Tatsache, dass für das Oberflächenwasser eine Versicherung festgesetzt wird, was sachlogisch im eingeschränkten Gewerbegebiet technisch unmöglich ist. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets überhaupt nicht abgewogen. Die Festsetzung der Traufhöhe auf lediglich 10 m ist für ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem seit Jahrzehnten die Herstellung und Verpackung von Getränken in bedeutendem Umfang durchgeführt wird, völlig unzureichend. Betriebliche Vorrichtungen, die für den Brauereibetrieb spezifisch sind, müssen bis zu 30m hoch sein dürfen!</p> <p>- 9ungsstraße unzureichend. Ferner ist unsere Mandantin der Auffassung, dass weder die Flächennutzungs- noch die Bebauungsplanung die Erschließungsfrage interessengerecht lösen. Denn sowohl das eingeschränkte Gewerbegebiet als auch das Wohngebiet sollen von der Gaustadter Hauptstraße aus über die Breitäckerstraße erschlossen werden. Die Breitäckerstraße genügt heute gerade noch den Anforderungen. Sie ist als Erschließungsstraße bereits vollständig ausgelastet. Sie ist im derzeitigen Ausbauzustand ungeeignet, den zusätzlichen durch das Wohngebiet verursachten Verkehr aufzunehmen.</p> <p>- 10.</p>	<p>Dachbegrünung wird in Wohn- und Gewerbegebieten als auch für andere Nutzungen festgelegt zur Erfüllung von Umweltbelangen.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die in der Planung übernommenen Biotope existieren in der Natur nicht. Einwenderin wendet sich gegen die Feststellung</p> <p>Auch wurden in die Planungen Biotop-Kartierungen übernommen. Die in die Planung übernommenen Biotope existieren jedoch in der Natur überhaupt nicht. Dies würde ein Augenschein erweisen. Da die Biotope in der Natur nicht vorhanden sind, wendet sich unsere Mandantin ausdrücklich gegen die Festsetzung derselben.</p> <p>- 11. Brauerei befürchtet zivilrechtliche Unterlassungsansprüche und Schadensersatzklagen. Gefordert Duldungsverpflichtung, die als Grunddienstbarkeit zu Lasten der Flächen auf denen die Wohnbebauung geplant ist, eingetragen wird.</p> <p>Schließlich muss unsere Mandantin damit rechnen, dass Bewohner des allgemeinen Wohngebietes den Zivilrechtsweg bestreiten und unsere Mandantin von den Bewohnern auf Unterlassung von Geräusch- oder/und Geruchsmissionen sowie sonstige von dem Betriebsgelände unserer Mandantin ausgehende Beeinträchtigungen in Anspruch genommen wird. Auch die zivilrechtliche Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen, z.B. wegen Störung der Nachtruhe ist denkbar. Unsere Mandantin hat also ein erhebliches Interesse daran, dass sie vor der Geltendmachung von zivilrechtlichen Ansprüchen sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich sicher geschützt ist. Hierzu bedarf es ei-</p>	

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ner eindeutigen Duldungsverpflichtung, die als Grunddienstbarkeit zu Lasten der Flächen, auf denen die Wohnbebauung geplant ist, eingetragen wird. Den städtebaulichen Vertrag durfte unsere Mandantin bis heute nicht einsehen.</p> <p>-III. Nach alledem erweisen sich die vorgelegten Pläne als vollständig unzureichend und ungeeignet, um den Konflikt zwischen der gewerblich/industriellen Nutzung durch unsere Mandantin und der beabsichtigten Wohnbebauung zu lösen.“</p> <p><u>Schreiben vom 29.08.16</u> <b>Erweiterungsfläche auf Flur-Nr. 137 der Gemarkung Gaustadt für die Brauerei hier: Antrag auf Festsetzung einer Erweiterungsfläche für die Brauerei im Bebauungsplanverfahren Nr. G8 für das Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße, hilfsweise Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterungsfläche</b> In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir unter Vorlage einer auf uns lautenden schriftlichen Originalvollmacht in der Anlage an, dass wir die anwaltliche Vertretung der Brauerei von Bürger D, inne haben. Unsere Mandantin beabsichtigt, auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 137 der Gemarkung Gaustadt betriebserweiternd Abfüllanlagen,</p>	<p>Die Festsetzung der Traufhöhe von max. 10 m resultiert aus der städtebaulich gewünschten Integration des Gewerbebetriebs in sein städtebauliches Umfeld aus Gründen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Für technische Anlagen sind Überschreitungen der maximalen Traufhöhe zulässig</p> <p>Diese Befürchtungen sind unbegründet. Die Breitäckerstraße wird entsprechend den Erfordernisse ausgebaut und ein entsprechender Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Die Einzelheiten sind in dem Erschließungsvertrag und dem städtebaulichen Vertrag um-</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Lagerflächen, Lagerhallen, Be- und Entladeeinrichtungen sowie Parkflächen zu errichten. Die für dieses Vorhaben zur Verfügung stehende Teilfläche der Flur-Nr. 137 der Gemarkung Gaustadt ist auf der beigefügten Planskizze (2-fach) mit roter Farbe schraffiert. Für diese Fläche soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin wird <b>beantragt</b>, die Verwaltung möge dem Stadtrat der Stadt Bamberg empfehlen, das antragsgegenständliche Vorhaben in das laufende Bebauungsplanverfahren Nr. G8 für das Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße einzubeziehen.</p> <p>Zur <b>Begründung</b> ist vollumfänglich auf die Ausführungen im Schreiben der Unterfertigten vom 06.05.2016 an die Stadt Bamberg zu verweisen. Es ist noch einmal hervorzuheben, dass die auf der beigefügten Planskizze rot schraffierte Teilfläche als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,8 und GFZ von 1,2 sowie einer Traufhöhe von 10 m festgesetzt werden sollte, um unserer Mandantin eine Ausgleichsfläche für die im Westen des Brauereibetriebes unserer Mandantin drohende Wohnbebauung auf dem ehemaligen Megalith-Gelände zu gewähren. Hilfsweise wird namens und in Vollmacht unserer Mandantin <b>beantragt</b>, die Verwaltung möge dem Stadtrat der Stadt Bamberg empfehlen, einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das antragsgegenständliche Vorhaben zu fassen und gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine frühzeitige</p>	<p>fassend geregelt.</p> <p>In die Biotopkartierung der Stadt Bamberg wurden im Verantwortungsbereich des Umweltamtes - Naturschutz – die bestehenden Biotope erfasst. Diese wurden im Bebauungsplan unter B. nachrichtliche Übernahme übertragen.</p> <p>Zu einer Eintragung einer Dienstbarkeit im gewünschten Sinne besteht seitens des Grundstückseigentümers keine Rechtspflicht, da dies ggf. die behaupteten immissionsschutzrechtlichen Probleme nicht lösen würde. Die Stadt Bamberg wird deshalb die Eintragung in diesem Verfahren nicht verlangen.</p> <p>In bilateralen Verhandlungen mit den Inhabern der Brauerei hat der Grundstückseigentümer gleichwohl die Eintragung zumindest auf Teilflächen (1. Reihe) angeboten. Diese privatrechtlichen Abstimmungen sind noch im Gange und jedenfalls für das Verfahren ohne Belang.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.</p> <p>Zur <b>Begründung</b> des vorstehenden Hilfsantrages ist folgendes auszuführen:  Der Hilfsantrag wird ausdrücklich für den Fall gestellt, dass die beantragte Einbeziehung der auf der beigefügten Planskizze rot schraffierten Teilfläche der Flur-Nr. 137 der Gemarkung Gaustadt in das laufende Bebauungsplanverfahren Nr. G8 abgelehnt werden sollte. Dies obwohl im vorgenannten Bebauungsplanverfahren bereits der bestehende Brauereibetrieb unserer Mandantin überplant wird und verschiedene Gebietsfestsetzungen innerhalb eines Planungsbereichs anerkanntermaßen zulässig sind.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgeschriebene zulässige Grundfläche (&lt; 20.000 m<sup>2</sup>) wird eingehalten. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung; Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.</p> <p>Durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zugunsten der Stadt Bamberg abgesichert, soll das Verfahren von unserer Mandantin als Vorhabenträgerin durchgeführt und die sich aus dem Verfahren unmittelbar ergebenden Kosten von ihr getragen werden.</p>	<p>Der städtebauliche Vertrag wird auf privatrechtlicher Ebene zwischen dem Eigentümer des Baugebietes und der Stadt Bamberg abgeschlossen.</p> <p>Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach, den Stadtwerken Bamberg und dem Umweltamt der Stadt Bamberg kann weder dem Antrag noch dem Hilfsantrag gefolgt werden, da der südwestlich an die Brauerei angrenzende Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1996 (bereits auch im FNP von 1962) als Grünfläche dargestellt ist, die innerhalb der Wasserschutzgrenze III und weiter südlich der Wasserschutzgrenze II liegt und somit keine Baugebietsausweisung zulässt. Für diesen Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 7 A von 1973, der Grünfläche (Park) festsetzt und somit keine gewerbliche Erweiterung ermöglicht. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach, den</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Gutachten und Ingenieurleistungen zu erbringen. Die Vorhabenträgerin möchte verständlicherweise weitere Kosten erst auslösen, wenn politisch entschieden ist, dass das Vorhaben mit einer nach dem Aufstellungsbeschluss üblichen Gewissheit politisch gewollt ist und nach Maßgabe des weiteren Verfahrens auch zur Durchführung gelangen kann. Voraussetzung für das weitere Vorgehen ist somit, dass ein Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB gefasst und dieser bekanntgemacht ist.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Grünfläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für das Mischgebiet im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.</p> <p>Die Einbeziehung der Erweiterungsfläche in eine Wasserschutzzone ist nicht mehr aktuell, sondern wird bekanntermaßen zurückgenommen, so dass auch aus wasserrechtlicher Sicht in diesem Bereich Erweiterungsflächen für den Betrieb der Brauerei zur Verfügung gestellt werden können. Unsere Mandantin als Vorhabenträger bietet an, das Gesamtvorhaben den Entscheidungsträgern in der Sitzung des Bausenates zu erläutern.</p> <p><u>Schreiben vom 30.08.16</u> In obiger Sache nehmen wir Bezug auf unser Schreiben vom 06.05.2016 und stellen fest,</p>	<p>Stadtwerken Bamberg sowie dem Umweltamt der Stadt Bamberg kann auch unter Berücksichtigung der geplanten Neufestsetzung der Wasserschutzgrenzen einer Baugebietsausweisung im südwestlichen Bereich der Brauerei nicht zugestimmt werden.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>dass bis zum heutigen Tage eine Reaktion der Stadt Bamberg auf die Einwendungen unserer Mandantin gegen den im Verfahren Nr. G8 vorgelegten Bebauungsplanentwurf nicht zu verzeichnen ist. Für unsere Mandantin ist nicht nachvollziehbar, weshalb hier eine möglicherweise erfolgte Auseinandersetzung mit den Einwendungen unserer Mandantin nicht mitgeteilt wird. Dies obwohl unserer Mandantin Zusagen der Stadt Bamberg vorliegen, aus denen sich die Selbstverpflichtung der Stadt Bamberg ergibt, dass die Realisierung einer Wohnbebauung auf dem ehemaligen Megalith-Gelände davon abhängig gemacht wird, ob und in welcher Form der Grundstückseigentümer des ehemaligen Megalith-Geländes mit unserer Mandantin eine Einigung insbesondere über die Emissionsschutz-Problematik erzielen kann. Dies wurde unserer Mandantin seitens der Stadt Bamberg mit Schreiben vom 03.05.2004 ausdrücklich zugesagt. Mit weiterem Schreiben der Stadt Bamberg vom 20.12.2005 wurde erklärt, dass sich aus der Megalith-Bebauung für den Betrieb unserer Mandantin keine zusätzlichen Einschränkungen ergeben dürfen und dass erteilte Hinweise unserer Mandantin zur fachlich richtigen Erstellung eines Lärmschutzgutachtens beachtet werden. Weshalb ignoriert die Stadt Bamberg diese Selbstverpflichtung?</p> <p>Namens und im Auftrage unserer Mandantin teilen wir mit, dass eine Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer des ehemaligen Megalith-Geländes und unserer Mandantin</p>	

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>bislang nicht zustande gekommen ist. Vielmehr hat unter dem Datum des 28.07.2016 eine Besprechung stattgefunden, an welcher die Vertreter des Grundstückseigentümers, der Geschäftsführer der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Herr Michael Hofmann, die Geschäftsleitung unserer Mandantin sowie der Unterfertigte teilgenommen haben. Von den Vertretern des Grundstückseigentümers wurde erklärt, dass im Benehmen mit der Stadt Bamberg der Entwurf des Bauleitplans vom 14.09.2016 in der Sitzung des Bau- und Werkssenates behandelt werden sollte und eine Empfehlung zugunsten eines Satzungsbeschlusses für die Vollsitzung des Stadtrates der Stadt Bamberg am 28.09.2016 angestrebt werden. Es sei damit zu rechnen, dass in der Vollsitzung am 28.09.2016 der Entwurf des Bauleitplans als Satzung beschlossen werde. Von unserer Mandantin wurde entgegnet, dass eine Reaktion der Stadt Bamberg auf die Ausführung der Unterfertigten im Schreiben vom 06.05.2016 bislang nicht erfolgt ist und dass daher davon auszugehen ist, dass bislang der darin enthaltene weitere und insbesondere neue Tatsachenvortrag zur zwischenzeitlich stattgefundenen betrieblichen Entwicklung unserer Mandantin nicht zu einem Abwägungsgegenstand im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens gemacht worden ist. Es wurde von unserer Mandantin insbesondere darauf hingewiesen, dass die bislang stattgefundenene Emissionskontingentierung, die in das Bebauungsplanverfahren Eingang gefunden</p>	<p>Der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens ist im Baugesetzbuch BauGB geregelt:</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>hat, auf der Grundlage aktueller Messergebnisse mindestens überprüft werden müsse. Die Vertreter der Grundstückseigentümer weigerten sich, sich im Hinblick auf die genannten Termine der zuständigen Gremien auf eine solche Überprüfung einzulassen. Von unserer Mandantin wurde daraufhin erklärt, dass es einen Verzicht auf Rechtsmittel gegen den avisierten Satzungsbeschluss in keinem Fall geben werde, wenn nicht zuvor die geforderte Überprüfung der im Verfahren festzusetzenden Emissionskontingente abschließend erfolgt ist.</p> <p>Im Anschluss an diese Besprechung erhielten die Vertreter der Grundstückseigentümer offenbar durch die Stadt Bamberg Einsicht in die in den vergangenen Jahren unserer Mandantin erteilten Baugenehmigungen und dem zugrundeliegenden Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Auf der Grundlage dieser Einsichtnahme haben die Vertreter der Grundstückseigentümer unserer Mandantin mit dem in der Anlage in Kopie beigefügten Schreiben vom 10.08.2016 damit gedroht, dass der Brauereibestand in Gefahr sei, wenn unsere Mandantin sich gegen den avisierten</p>	<p>Die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fristgemäß vorgebrachten Anregungen werden geprüft.</p> <p>Werden wesentliche Änderungen des Planentwurfs erforderlich, müssen die Verfahrensschritte „Beschluss der öffentlichen Auslegung“ sowie „Öffentliche Auslegung“ wiederholt werden (erneute öffentliche Auslegung). Ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, werden der Planentwurf sowie die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung mit einem Behandlungsvorschlag der Verwaltung dem Bau- und Werkssenat zum Beschluss vorgelegt. Hierbei hat der Bau- und Werkssenat die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach Abwägung aller Belange beschließt der Bau- und Werkssenat den Bebauungsplan als Satzung. Den Bürgern, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 (2) BauGB) des Planes Anregungen vorgebracht haben, wird die Entscheidung des Bau- und Werkssenates zu ihren Anregungen nach der Beschlussfassung mitgeteilt.</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Satzungsbeschluss wende, weil sie befürchten müsste, dass die aktuelle betriebliche Entwicklung eingeschränkt bzw. eine Weiterentwicklung des Betriebes am Standort unmöglich gemacht wird. Eine solche Drohgebärde hat in einem Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans, in dem die Interessen der Stadt Bamberg und auch diejenigen der Grundstückseigentümer gegen einander abgewogen werden sollen, nichts verloren! Dies gilt umso mehr, als sich unsere Mandantin auf die oben dargelegte Selbstverpflichtung der Stadt Bamberg berufen und auf diese Selbstverpflichtung bis zum heutigen Tage vertrauen kann.</p> <p>Da die Vertreter der Grundstückseigentümer gleichwohl die Tür für eine gütliche Einigung nicht zugeschlagen haben, indem sie am Ende des Schreibens vom 10.08.2016 erklären, dass das Angebot zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Bereich der vorderen Riegelbebauung im Falle des Verzichts unserer Mandantin auf Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und einzelne Bauvorhaben aufrechterhalten wird, hat unsere Mandantin selbst die Initiative ergriffen und die in unserem Schreiben vom 06.05.2016, dort insbesondere Seite 7ff. dargelegte positive Geschäftsentwicklung zum Anlass genommen hat, ein eigenes, neues Lärmschutzgutachten in Auftrag zu geben.</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandantin wird hiermit ausdrücklich <b>beantragt</b>, die Verwaltung möge dem Stadtrat der Stadt</p>	<p>Die Brauerei ist von Anfang an in das Bebau-</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bamberg empfehlen, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G8 für das Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße erst dann zu fassen, wenn eine Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer des ehemaligen Megalith-Geländes und unserer Mandantin zustande gekommen ist sowie das Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vorliegt und berücksichtigt werden kann.</p> <p>Von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH wurden auch schon unter dem Datum des 04.08.2016 Schallemissionsmessungen an der Anlage durchgeführt. Die Messungen in der Anlage erfolgten tagsüber und die Immissionsmessungen in der Nacht vom 08. auf den 09.08.2016. Ergänzend fanden Immissionsmessungen in der Nacht vom 23. auf 24.08.2016 statt. Das wesentliche Ergebnis der schalltechnischen Messungen und Berechnungen wurde unserer Mandantin durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH am 26.08.2016 bekanntgegeben. Unter Berücksichtigung der aktuellen Logistikzahlen unserer Mandantin, deren betriebliche Entwicklung in den vergangenen 5,5 Jahren seit Erhebung der Abwägung bis heute zugrundeliegenden Messdaten bereits mit unserem Schreiben vom 06.05.2016 dargestellt worden ist, gelangt die fachgutachterliche Einschätzung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH zu der Empfehlung, dass die vorgeschlagenen Immissionskontingente im Bereich des ehemaligen Megalith-Geländes unverändert bleiben können und durch die</p>	<p>ungsplanverfahren einbezogen worden (Vgl. Schreiben vom 6.6.08.); Es haben zahlreiche Gespräche stattgefunden, zuletzt am 20.10.2016. Trotz der umfassenden Berücksichtigung der Belange der Brauerei (schon in Genehmigungsbescheiden im Vorgriff auf den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurden Zwischenwerte zugunsten der Brauerei festgesetzt). Der Brauerei wurde darüber hinaus angeboten, Duldungsverpflichtungen der zukünftigen Eigentümer/Bewohner im Hinblick auf die Emissionen der Brauerei in das Grundbuch einzutragen. Obwohl die Brauerei seit Jahren in die Planungen einbezogen wurde und das Büro IBAS seit Jahren die Schallgutachten für die Brauerei erstellt, wurde zuletzt im Gespräch am 28.07.2016 eingewandt, die Emissionssituation der Brauerei sei nicht bekannt und müsse erst ermittelt werden. Dies ist offensichtlich unzutreffend: Die Schallimmissionen von der Brauerei sind durch denselben Gutachter ermittelt worden, der auch das Bebauungsplanverfahren betreut. Die Immissionsrichtwerte für den Bestand der Brauerei sind in den Genehmigungsbescheiden seit dem 22.08.1995 bis 2016 mit Geltung für den Gesamtbetrieb festgelegt worden. Seit 2009 wurden diese Werte zugunsten der Brauerei durch Zwischenwertbildung nach TA Lärm erhöht.  siehe Stellungnahme vom 06.05.2016 Teil B, zu 1., 3. Abs., Behandlungsvorschlag von</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>neuen Messungen und Berechnungen bestätigt werden, dass jedoch für die Immissionsorte IO3 und IO4 der Abwägung tagsüber 55 dB (A) für IO3 und 53 dB (A) für IO4 der Abwägung zugrunde gelegt werden sollte. Aus Sicht unserer Mandantin gibt es auch überhaupt keinen Grund, das Immissionskontingent tagsüber für IO3 auf 48 dB (A) herabzusetzen und damit noch hinter dem Grenzwert der TA Lärm zu bleiben.</p> <p>Ferner müssen nach Auffassung unserer Mandantin die Immissionskontingente nachts auf 43 dB (A) für IO3 und auf 41 dB (A) für IO4 festgelegt werden. Denn es kann nicht unberücksichtigt bleiben, dass sich der Geschäftsbetrieb unserer Mandantin in den vergangenen 5,5 Jahre positiv weiterentwickelt hat, so dass mit der Abfertigung von bis zu 44 LKW pro Tag und bis zu 9.000 LKW pro Geschäftsjahr gerechnet werden muss. Den der Abwägung bisher zugrunde gelegten Messdaten, die 5,5 Jahre alt sind, liegt eine etwa nur halb so große Frequentierung zur Beurteilung dieser weiteren Schallemissionen zugrunde.</p> <p>Hieraus resultieren Tagbeurteilungspegel, die an den bestehenden Wohnhäusern um 2 bzw. 3 dB (A) über der Vorgabe aus dem Bebauungsplan liegen. Um diesen</p>	<p>IBAS</p> <p>Ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>siehe Stellungnahme, Schreiben vom 06.05.2016, Behandlungsvorschlag zu 11., 2. Abs.</p> <p>Die Behandlung des Bebauungsplanverfahrens Nr. G 8 (Satzungsbeschluss) erfolgt nun erst im Bau- und Werksenat im November 2016 (gemäß Schreiben an den Einwender</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Betriebszustand abzubilden, müssten im Bebauungsplan Emissionskontingent so angepasst werden, dass zumindest diese Werte erreicht werden.</p> <p>Im Übrigen wird noch einmal vollumfänglich auf unser Schreiben vom 06.05.2016 verwiesen und im Besonderen hervorgehoben, dass die positive Geschäftsentwicklung unserer Mandantin in den vergangenen 5,5 Jahren seit 2010 nicht nur die Erhebung neuer Messdaten zwingend erforderlich gemacht hat, sondern auch, dass Ausgleichsflächen für die Einschränkung durch die Megalith-Bebauung vorgesehen werden und dass beispielsweise die Errichtung betrieblicher Vorrichtungen, die für den Brauereibetrieb spezifisch sind, auch zukünftig möglich sein muss, insbesondere dass solche Vorrichtungen bis zu einer Höhe von 30 m (z. B. zylindrokönische Gär- und Lagertanks) reichen dürfen.</p> <p>Nach alledem könnte sich unsere Mandantin vorstellen, gegen die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung dann keine weitere Einwendungen zu erheben und insbesondere auf Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und einzelne Bauvorhaben verbindlich zu verzichten, wenn der vorstehend als notwendig erachteten Immissionskontingentierung im Rahmen der Abwägung entsprochen wird und unserer Mandantin die mit gesondertem Schreiben beantragte Ausgleichsfläche eingeräumt wird. Ferner müssten diese Planungsentscheidungen zur Sicherung des bestehenden und sich entwickelnden</p>	<p>vom 26.09.2016).</p> <p>Die in den Raum gestellte Behauptung, dass seit der Erhebung von 5,5 Jahren keine weitere Erhebung zu den Lärmemissionen vorliegt, ist nicht zutreffend (vgl. IBAS Stellungnahme, Schreiben vom 06.05.2016, Punkt 2 b, aa)</p> <p>Darüber hinaus liegen Aussagen des Betreibers und Gutachten vor, die von keinen erhöhten Logistikzahlen bis Mai 2016 ausgehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IBAS Bericht 16.8755-b01 Neubau Lagerhalle für Verpackung vom 29.03.16</li> <li>• Schreiben der Brauerei zur Anzeige nach § 16 BImSchG vom 22.03.16: Bezugnahme auf Logistikbewegungen durch die Lagerung.</li> <li>• Antwortschreiben des Umweltamtes vom 06.05.16: Zusicherung der Abhandlung der Änderungen nach § 15 BImSchG unter der Voraussetzung, dass der vorhandene Betriebsverkehr bzw. die Schallemissionen der Betriebsanlage nicht zu einer Erhöhung</li> </ul>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Brauereibetriebes in zivilrechtlicher Hinsicht durch die Einräumung der vom Grundstückseigentümer angebotenen Grunddienstbarkeiten auf der gesamten zur Wohnbebauung vorgesehenen Fläche abgesichert werden. Ein Textvorschlag als Entwurf für eine solche Grunddienstbarkeit ist in der Anlage beigefügt.</p> <p>Die Stadt Bamberg wird hiermit ausdrücklich gebeten und es wird namens und in Vollmacht unserer Mandantin ausdrücklich <b>beantragt</b>, die Ergebnisse der schalltechnischen Messungen und Berechnungen mit den Vertretern der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH kurzfristig auf Fachebene zu erörtern. Unsere Mandantin geht davon aus, dass sich aus einer solchen Erörterung auf Fachebene die Notwendigkeit der Berücksichtigung der vorstehend dargelegten Immissionskontingente an den Immissionsorten IO3 und IO4 ergeben wird, was den Weg zu einer einvernehmlichen Aufstellung des beabsichtigten Bauleitplans und insbesondere den Verzicht unserer Mandantin auf Rechtsmittel gegen den Satzungsbeschluss ein gutes Stück voranbringen würde.</p> <p>Für etwaige Rückfragen steht Ihnen der Unterfertigte – gerne auch fernmündlich – selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>der Lärmemissionen führt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IBAS Bericht 16.8798-b01 Neubau Gär- und Lagertanks mit Nebeneinrichtungen vom 11.05.16; Feststellung: keine Erhöhung der <u>insgesamt</u> von der Brauerei ausgehenden Geräusche.</li> </ul> <p>Die in dem vorliegenden Schreiben angeführten Fahrbewegungen sind nicht nachvollziehbar und nicht genehmigt.</p> <p>Es besteht keinerlei Notwendigkeit, die Immissionskontingente zur Nachtzeit zu erhöhen (vgl. IBAS Stellungnahme Punkt 2 b, cc, bzw. 2 b, dd). Der Brauerei wurde bereits eine Gemengelage nach TA Lärm zugestanden.</p> <p>Der Brauereibetrieb müsste ohne Kontingentierung nachts an den umliegenden bestehenden Immissionsorten deutlich niedrigere Beurteilungspegel einhalten. Die Emissionskontingente sichern der Brauerei im kritischen Nachtzeitraum höhere Geräuschemissionen sowie Geräuschimmissionen zu und dies stellt eine deutliche Verbesserung für den Betreiber dar. Während der Tagzeit ist der Betrieb durch die Kontingente ohne Einschränkung darstellbar (nachgewiesen durch mehrere schalltechnische Gutachten).</p>

14.10.2016

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p data-bbox="1496 847 2018 938">siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 07.02.2014, Behandlungsvorschlag zu 8., 2. Abs.</p> <p data-bbox="1496 1187 2029 1305">siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 29.08.2016, Behandlungsvorschlag mit Verweis auf Schreiben vom 07.02.2014, zu 1., 1. Abs.</p>

**14.10.2016**

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 06.05.2016, Behandlungsvorschlag zu 11., 2. Abs.