

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2016/0527-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 28.10.2016</p> <p>Referent: Thomas Beese</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 331 C Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Service Wohnen an der Kloster-Langheim-Straße</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>06.12.2016</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	06.12.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
06.12.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 16.02.2015 hat die Raab Wohnbau GmbH, Ebensfeld als Vorhabenträgerin die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Flurnummer 5080/5 an der Kloster-Langheim-Straße 3-7 beantragt. Durch den Bebauungsplan 331 C sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von drei 3-5-geschossigen Wohngebäuden mit Tiefgarage geschaffen werden.

Durch die Umnutzung der gewerblichen Brachfläche in einem innerstädtischen Gebiet kann im Rahmen der Innenentwicklung neuer Wohnraum für Senioren geschaffen werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Vorhabenträgerin in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt ein Rahmenplan erarbeitet, der am 17.07.2014 und am 20.01.2015 im Stadtgestaltungsbeirat behandelt wurde.

Das Ziel des Bebauungsplans war es, auf Grundlage dieses Rahmenplans einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln. Künftig kann hier ein Quartier entstehen, das durch die, auch im Flächennutzungsplan geforderte, zu verbessernde Grünausstattung, für die Anwohner zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität führen wird.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist kein formeller Umweltbericht notwendig. Bei der geplanten Wohnbebauung werden bisher schon be-

plante und versiegelte Flächen neu überplant. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann daher verzichtet werden.

Entsprechend der neuesten Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei einem Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mehr notwendig. Der Flächennutzungsplan kann nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Die Planung des Architekturbüros Bär Kühhorn Architekten, Nürnberg sieht auf dem ca. 6.080 m² großen Grundstück die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 84 Wohnungen (Service - Wohnen) für Senioren vor. Die 3- bis 5-geschossigen Baukörper werden durch eine Tagespflege, ein Café und Büroräume ergänzt, die sich im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeflügels an der Kloster-Langheim-Straße befinden. Das Café soll auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Detaillierte Informationen zum Bauvorhaben der Raab Wohnbau GmbH sind den Vorhabenplänen des Architekturbüros Bär Kühhorn Architekten GmbH zu entnehmen. Die Fraktionen erhalten gesondert je ein Exemplar der Vorhabenpläne.

Die Planung wird in der Sitzung des Bausenats durch den Vorhabenträger, die Raab Wohnbau GmbH, Ebensfeld und das Architektenbüro Bär Kühhorn Architekten GmbH, Nürnberg, nochmals erläutert.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenates vom 06.07.2016 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.07.2016 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 12.09.2016 bis einschließlich 14.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3. Eingegangene Stellungnahmen

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

3.1 Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 2 Schreiben ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage zu diesem Sitzungsvortrag tabellarisch und anonymisiert (Einwender A-B) behandelt.

3.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein:

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. Zweckverband für Rettungsdienst und
Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim | mit Schreiben vom 05.09.2016 |
| 2. Polizeiinspektion Bamberg Stadt
Sachbereich Verkehr | mit Schreiben vom 12.09.2016 |
| 3. PLEdoc GmbH | mit Schreiben vom 12.09.2016 |
| 4. Bayernwerk AG | mit Schreiben vom 15.09.2016 |
| 5. Amt für Umwelt-,Brand- und
strophenschutz, Stadt Bamberg | mit Schreiben vom 26.09.2016 Kata- |

- | | |
|--|------------------------------|
| 6. Immobilienmanagement Stadt Bamberg | mit Schreiben vom 29.09.2016 |
| 7. Freiwillige Feuerwehr mit ständiger Wache | mit Schreiben vom 30.09.2016 |
| 8. Zentrum Welterbe Bamberg | mit Schreiben vom 30.09.2016 |
| 9. Deutsche Telekom Technik GmbH | mit Schreiben vom 04.10.2016 |
| 10. Entsorgungs- und Baubetrieb
der Stadt Bamberg | mit Schreiben vom 04.10.2016 |
| 11. Kabel Deutschland | mit Schreiben vom 06.10.2016 |
| 12. Bauordnungsamt/Denkmalpflege | mit Schreiben vom 11.10.2016 |
| 13. Wirtschaftsförderung, Stadt Bamberg | mit Schreiben vom 12.10.2016 |
| 14. Beirat für Menschen mit Behinderung
Stadt Bamberg | mit Schreiben vom 13.10.2016 |
| 15. Stadtwerke Bamberg | mit Schreiben vom 12.10.2016 |

4. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

Die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs geführt.

Durch die erneute Vermessung des Plangebiets und die detailliertere Abstimmung der Entwässerung mit dem EBB wurde ein Messfehler bezüglich der Höhenlage von Kanal und Straße (Straßenniveau bei 241,70m ü.NN anstelle von 241,55m ü.NN) gefunden und die korrigierten Werte im Bebauungsplan, in den Vorhabenplänen und Texten eingetragen. Dadurch erhöht sich die Eingangsebene, abweichend von der ursprünglichen Planung, um ca. 15 cm. Die Gesamthöhe des Gebäudes liegt weiterhin innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Rahmens.

In die Vorhabenpläne wurden einige geringfügige Änderungen wie beispielweise der Zugang zur Tagespflege durch Einfügung eines Windfangs, die Ergänzung doppelter Trennwände in einigen Wohnungen etc. eingearbeitet. Keine der vorgenommenen Änderungen in den Vorhabenplänen führt zu einer Änderung im Bebauungsplan. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden davon nicht berührt.

5. Durchführungsvertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 331 C war der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bamberg erforderlich.

Der Durchführungsvertrag liegt den Mitgliedern des Bausenates vor. Da es sich hierbei um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bamberg handelt, liegt dieser den öffentlichen Sitzungsunterlagen nicht bei.

Im Durchführungsvertrag wurde neben Regelungen zu Sicherheitsleistungen und Durchführungsverpflichtung auch eine soziale Komponente vereinbart.

Mit dieser sozialen Komponente verpflichtet sich die Vorhabenträgerin von den 84 Wohneinheiten mindestens 12 Wohneinheiten (mindestens 600 qm) so zu verkaufen, dass der Käufer grundbuchgesichert für mindestens 10 Jahre diese Wohnungen indexgesichert für einen beginnenden Brutto-Kaltmietpreis von max. 7,50 € monatlich vermietet. Der Stadt wird ein Belegungsmitspracherecht eingeräumt.

Weitere Regelungen betreffen Maßnahmen zu Erschließung und Entwässerung, den Nachweis der erforderlichen Stellplätze und sowie eines Stellplatzes für Car-Sharing, Maßnahmen zur Freiflächengestaltung sowie die Sicherung der im Rahmenplan angedachten Querverbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Der Durchführungsvertrag wurde innerhalb der Verwaltung und mit dem Vorhabenträger abgestimmt und liegt in vom Vorhabenträger unterzeichneter Form vor.

6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 331C vom 06.12.2016 bestehend aus Planzeichnung, Text und Vorhabenplänen, sowie für die Begründung vom 06.12.2016 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bausenat nimmt den Bericht des Baureferates und des Vorhabenträgers Raab Wohnbau GmbH, Ebensfeld bzw. ihres Auftragnehmers des Architekturbüros Bär Kühhorn Architekten GmbH, Nürnberg zur Kenntnis.
2. Der Bausenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
 - 2.1. Der Bausenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
 - 2.2. Der Bausenat beschließt aufgrund
 - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1998 (GVGl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
 - b) der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung,
 - c) der Art. 7 Abs. 1 und 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) in der zuletzt geänderten Fassungden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 331 C, bestehend aus Planzeichnung Text und Vorhabenplänen als Satzung sowie die Begründung vom 06.12.2016.

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 Abwägung

Verteiler:

-



1. Beteiligung Öffentlichkeit vom 19.09.2016 bis 14.10.2016

Folgende Bürger haben sich zur Planung geäußert:

1. Einwender A, Bamberg Schreiben vom 13.09.2016 (Lfd-Nr. 1)	
Stellungnahme / Anregungen	Behandlungsvorschlag
Da ich selbst Interesse an einer Wohnung in dieser Anlage habe, bitte ich zu prüfen, ob in der geplanten Grünfläche die Anlage eines Küchenkräuterhochbeetes möglich wäre, das auch von Rollatoren oder Rollstühlen aus zugänglich ist.	Das Konzept des „ServiceWohnens“ betont die Wichtigkeit des für alle zugänglichen Innenbereiches. Die Planung des Freibereiches ist nicht abschließend und es ist vorgesehen, diesen unter Einbeziehung der Bewohnenden auszugestalten.

2. Einwender B, Bamberg Schreiben vom 10.10.2016 (Lfd-Nr. 2)	
Stellungnahme / Anregungen	Behandlungsvorschlag
Die grundsätzlichen Ziele der Planung sind durchaus begrüßenswert: Herrichtung einer ungenutzten Gewerbefläche für Wohnzwecke, innenstadtnahe attraktive Wohnbebauung für Senioren. Dennoch sind	

den Unterlagen Defizite zu entnehmen, die dringendst ihrer Behebung harren.

Die folgende Numerierung orientiert sich an den ausgelegten Unterlagen.

10. Sonstiges (Bebauungsplanlegende)

Die Nutzung regenerativer Energien wird lediglich empfohlen, ebenso die des anfallenden Niederschlagswassers. Eine zukunftsfähige Planung erfordert schon ehrgeizigere Vorgaben.

2.3.3. Verkehrliche Erschließung (ab hier: Bebauungsplanbegründung)

Es ist ausschließlich die erschließende Straße erwähnt, verfügbare Verkehrsarten sind hingegen nicht genannt. Hierauf wird im weiteren näher eingegangen.

3.1. Nutzung

Der Schlüssel von 0,5 Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit wirkt alles andere als ambitioniert. Schließlich finden sich Versorgungseinrichtungen (Einkauf, Ärzte, Apotheke); Bushaltestellen, Bahnhof, Naherholungsmöglichkeiten und letztlich auch die Innenstadt in geringer Distanz.

Fahrradstellplätze einer Seniorenwohnanlage in der Tiefgarage vorzusehen, ist ebenso verfehlt wie gleiches in Bereichen, die von Familien mit Kindern bewohnt werden. Erforderlich sind leicht erreichbare, also ebenerdig angeordnete Stellplätze. Diese bieten subjektive Sicherheit, tragen aber auch objektiv zur Prävention gegen Diebstahl und Vandalismus bei.

Auf den Einsatz einer Versickerungsanlage wird aufgrund der beengten Verhältnisse zwischen den Gebäudeteilen verzichtet. Laut Baugrundgutachten (siehe Anhang 1 der Begründung) ist mit anstehenden Grundwasser zu rechnen. Die Flachdächer werden extensiv begrünt, das Oberflächenwasser der Gehwege wird in die Grünbereiche versickert. Es wird ein Blockheizkraftwerk zur Verwendung kommen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist in 3.3. dargestellt.

Der Nachweis der Fahrradstellplätze ist im Anhang 3 der Begründung geführt.

Richtig ist, dass die Nutzung der Wohneinheiten als Wohnen mit Serviceangeboten für ältere und beeinträchtigte Personen zur Folge hat, dass der Individualverkehr durch Privat-PKW deutlich zurück geht. Der angesetzte Stellplatzschlüssel bewegt sich an der unteren Grenze der von der Bayerischen Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen BSQBW e.V. empfohlenen Spanne von 0,5-0,7 Stellplätzen pro Wohnung.

Die Anregung bzgl. der Platzierung der Fahrradstellplätze wurde aufgenommen und in der Planung berücksichtigt. Die Fahrradstellplätze in oder an der Tiefgarage sind entfallen und hauptsächlich in entsprechenden Räumen im Erdgeschoss untergebracht.

Es ist davon auszugehen, dass zumindest ein nennenswerter Teil der Fahrräder hochwertiger Natur sein, genau deshalb aber auch eine entsprechende Masse aufweisen wird: Sonderanfertigungen, mehrspurige Fahrzeuge, Pedelecs. Um so wichtiger sind ebenerdige und sichere Unterbringung. Natürlich darf die Möglichkeit, die Akkumulatoren der elektrisch unterstützten Räder nachzuladen, nicht vergessen werden.

Überhaupt fehlen in den Unterlagen jegliche Aussagen zur Qualität der Fahrradstellplätze wie auch zu den Anforderungen, welche die unterschiedlichen Bauarten und -formen der Fahrzeuge stellen.

3.3. Erschließung

In der Begründung ist nicht mehr nur von einem Gehrecht für die Öffentlichkeit, sondern dank meiner Einwendung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch von einem (Rad-)Fahrrecht die Rede. Die Korrektur ist zu begrüßen?

Die Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr ist durch die Erwähnung der nächstgelegenen Linienbushaltestellen nur äußerst vage beschrieben. Erforderlich sind Aussagen über Taktung, Bedienungszeiten, direkt erschlossene Ziele, Lage im Netz einschließlich wichtiger Verknüpfungen (u. a. am Bahnhof) und ungefähre Reisezeiten für bedeutende Verbindungen. Nur dann ist eine qualitative Einschätzung möglich, werden etwaige Defizite erkennbar. Es kommt nicht von ungefähr, dass - in diametralem Gegensatz zum Bundestrend - der ÖV-Anteil am modal split in Bamberg auf ohnehin niedrigem Niveau kontinuierlich zurückgeht.

Anhang 5 (Erläuterungen zum Freiflächengestaltungsplan)

Zwar sind die Ausführungen hinsichtlich giftiger heimischer Bepflanzung (Giftigkeit ist indes kein Alleinstellungsmerkmal derselben) und die gartentherapeutisch begründeten Aussagen nicht vollständig von der Hand zu weisen. Doch ist ebenso zu beachten, dass zwar standortgerechte, aber dennoch fremdländische Gewächse nur selten in der Lage sind, eine der heimischen Flora entsprechende Bedeutung im

Die einzelnen Einheiten werden als Einzeleigentum veräußert, so dass eine allgemeine Versorgung mit Anschlussmöglichkeiten für Pedelec o.ä. so nicht machbar ist. Auf Wunsch kann jede/r Einzeleigentümer Anschlüsse der eigenen zu ladenden Fahrzeuge anlegen lassen.

Es sind unterschiedliche Qualitäten der Fahrradstellplätze eingeplant. Es sind rein überdachte Stellmöglichkeiten im Freien, sowie Fahrradräume mit Einzelaufstellung sowie an die Bedürfnisse der Nutzer angepasste Aufstellmöglichkeiten vorgesehen.

Die vorhandenen Taktungen des ÖPNV sind ausreichend den verfügbaren Publikationen zu entnehmen, ebenso die jeweils erreichbaren Ziele.

Den Anregungen an dieser Stelle bzgl. der heimischen Bepflanzungen wie auch des Umweltamtes wurde in den weiteren Abstimmungen Rechnung getragen. Der Grünordnungsplan wurde mitsamt der Pflanzliste überarbeitet und heimische Pflanzen einbezogen.

Ökosystem zu erlangen.

Somit ist unbestreitbar notwendig, zwischen den Erfordernissen abzuwägen. Heimische Pflanzen sollten bei angemessener Artenwahl vorherrschend sein, sich aggressiv ausbreitende „Exoten“ sind zu vermeiden.

Die Verwendung von "Sich aggressiv ausbreitenden Exoten" verbietet sich von selbst, da dadurch nicht zu vertretende, sehr hohe Pflegekosten entstehen würden.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belangen vom 19.09.2016 bis 14.10.2016

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

1. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim (ZRF) Schreiben vom 05.09.2016 (Lfd-Nr. 1)	
Stellungnahme / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Der ZRF Bamberg-Forchheim nimmt Stellung zum oben angeführten Bebauungsplanverfahren und regt folgende grundsätzliche Gegebenheiten an:</p> <p>Die Anforderung für Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen) ergeben sich aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. der Richtlinien Ober Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090. Diese Daten und Festlegungen sind grundsätzlich einzuhalten. Die Feuerwehruzufahrten, Traglasten, Feuerwehraufstellflächen und Bepflanzungen sind so vorzusehen, dass jederzeit die vorgesehene Nutzung möglich wäre.</p> <p>Diese Zufahrten sind jederzeit für Rettungsdienst- und Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten und ggf. entsprechend zu beschildern.</p> <p>Die Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind im DVGW-Arbeitsblatt W 405 angegeben. Aufgrund dieser Richtwerte und der Regelungen im DVGW-Arbeitsblatt W 331 über Hydranten kann die öffentliche Löschwasserversorgung geplant und beurteilt werden.</p> <p>Für besondere Objekte, z.B. solche mit erhöhtem Brandrisiko oder erhöhtem Personenrisiko, kann ein höherer Löschwasserbedarf</p>	<p>Die Flächen werden im Brandschutznachweis nachgewiesen. Sofern dort Flächen als notwendig angegeben werden, werden diese nach den Vorschriften ausgebildet.</p> <p>Wird im Brandschutznachweis geregelt.</p> <p>Es liegt eine Löschwasserauskunft vor. Es ist ausreichend Löschwasser vorhanden.</p>

notwendig werden. Diese Erfordernisse sind mit zu berücksichtigen.

2. Polizeiinspektion Bamberg - Stadt / Sachbereich Verkehr
Schreiben vom 07.09.2016 (Lfd-Nr. 2)

Stellungnahme / Anregungen

Beratungsfunktion der Polizei ggü. den Sicherheits- und Verkehrsbehörden

Bezugnehmen zu Ihrem Anschreiben vom 29.08.2016 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht der Polizeiinspektion Bamberg-Stadt die Anzahl der geplanten Stellplätze nicht ausreichend sein dürfte.

Die Planungen sehen ein Seniorenwohnen mit einem öffentlichen Cafe vor. Mit entsprechendem Besucherverkehr dürfte aufgrund dieser Planungen zu rechnen sein. Bereits jetzt herrscht in diesem Gebiet hoher Parkdruck mit entsprechendem Parksuchverkehr. Derzeit wird die geplante Fläche als Parkmöglichkeit durch die Anwohner genutzt. Diese Parkmöglichkeiten fallen mit der Baumaßnahme weg und erhöhen weiter den Parkdruck.

Behandlungsvorschlag

Die Nutzung der Wohneinheiten als Wohnen mit Serviceangeboten für ältere und beeinträchtigte Personen hat zur Folge, dass der Individualverkehr durch Privat-PKW deutlich zurück geht.

Die Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen BSQBW e.V. empfiehlt einen Stellplatzschlüssel von 0,5-0,7 Stellplätzen pro Wohnung. Die Erfahrungen des Bauherrn aus bereits fertig gestellten und genutzten Objekten deuten auf einen noch niedrigeren Stellplatzbedarf hin, zumal das vorliegende Vorhaben deutlich besser an den ÖPNV angebunden ist als die Erfahrungsobjekte des Vorhabenträgers.

Der für die Wohnungen angesetzte Stellplatzschlüssel von 0,5 wurde nach o.g. Satzung mit der Stadtverwaltung der Stadt Bamberg vereinbart. Die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze sind bis auf einen in der Tiefgarage untergebracht. Eine Erhöhung des Parkdrucks im öffentlichen Raum ist nicht zu erwarten, zumal das Café weniger klassische Laufkundschaft als Kunden zu erwarten hat, sondern der Kommunikation der Bewohnenden untereinander und Kommunikation der Bewohnenden mit Anwohnern dienen wird. Oberirdisch wird ein Stellplatz für ein Carsharingangebot zur Verfügung gestellt.

<p>Aus ihrem Anschreiben ist nicht ersichtlich, dass für Besucher Stellplätze auf Privatgrund geplant sind. Die Einrichtung dieser Stellplätze auf Privatgrund raten wir Ihnen dringend an.</p>	<p>Die Fläche ist Privateigentum und steht nicht den umliegenden Anwohnern als Parkmöglichkeit zur Verfügung.</p> <p>Die Besucherstellplätze sind in den Vorhabenplänen gesondert ausgewiesen (siehe Planeintrag „Besucherstellplätze 1-5“ im Erdgeschoss, V02)</p>
---	---

3. PLEDOC GmbH / Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH Schreiben vom 12.09.2016 (Lfd-Nr. 3)	
Stellungnahme / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Open Grid Europe GmbH, Essen ▪ Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen ▪ Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg ▪ Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund ▪ Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen ▪ GasUNE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
---	--

<p>4. Bayernwerk AG Schreiben vom 15.09.2016 (Lfd-Nr. 4)</p>	
<p>Stellungnahme / Anregungen</p>	<p>Behandlungsvorschlag</p>
<p>Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Stadt Bamberg / Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz
 Schreiben vom 26.09.2016 (Lfd-Nr. 5)

Stellungnahme / Anregungen

Behandlungsvorschlag

I. Stellungnahmen

Wasserrecht

erstellt durch: Frau Albert

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestehen grundsätzlich keine wasserrechtlichen Bedenken.

Die im Rahmen dessen geplanten Bauvorhaben müssen wasserrechtlich behandelt werden, wenn eine Bauwasserhaltung während der Maßnahme von Nöten ist. Es ist dann ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren beim Umweltamt zu beantragen.

Wenn ein ständiges Eintauchen des Baukörpers oder Teile des Baukörpers ins Grundwasser zu erwarten ist, muss darüber hinaus eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG beantragt werden.

Sollte das Niederschlagswasser im Rahmen der Bauvorhaben versickert werden und sollte die Versickerung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) fallen, dann ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Diese ist bei der Stadt Bamberg, Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, zu beantragen.

Immissionsschutz

erstellt durch: Herr Hemmer

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

<p>Die Vorschläge für die Festsetzungen zum Schallschutz aus dem Immissionsschutzgutachten (Büro Basic) wurden übernommen. Entsprechende Nachweise hierzu sind mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.</p> <p><u>Naturschutz</u> erstellt durch: Herr Dr. Gerdes</p> <p>Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 331 C vom 06.07.2016 besteht Einverständnis.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

6. Stadt Bamberg / Immobilienmanagement Schreiben vom 29.09.2016 (Lfd-Nr. 6)	
Stellungnahme / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>I. Vermerk Das Amt 23 hat den vorliegenden Bebauungsplanentwurf aus seiner Sicht geprüft und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen die Planung an sich und auch gegen die geplante "Sozialklausel" keine Einwände.</p> <p>Das Amt 23 wird Kontakt mit dem Vorhabenträger aufnehmen, um die Sozialklausel im Grundbuch abzusichern.</p> <p>II. Ausfertigung von I Über Referat 2 und Referat 6 in den Fachbereich 6A mit der Bitte um Kenntnisnahme.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

7. Freiwillige Feuerwehr Bamberg mit ständiger Wache Schreiben vom 30.09.2016 (Lfd-Nr. 7)	
Stellungnahme / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>1) Bewertungsgrundlage</p> <p>a) Bebauungsplan und Begründung zum Bebauungsplanverfahren mit Stand vom 06.07.2016</p> <p>b) Vorhabenpläne mit Stand vom 11.05.2016, Schnitte und Ansichten vom 30.05.2016</p> <p>c) Grünordnungsplan mit Stand vom 23.02.2015</p> <p>2) Nutzung, bauliche Situation, Brandabschnitte - Bewertung</p> <p>a) Gebäude der GK 4- geringe Gebäudehöhe</p> <p>3) Sicherstellung der Personenrettung; Angriffsweg Feuerwehr</p> <p>a) Gebäude der Gebäudeklasse 4 bzw. 5 geplant --> zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs wird i. d. R. Hubrettungsgerät der Fw benötigt --> geeignete Feuerwehrezufahrten und -flächen sind vorzusehen (s. Pkt. 4).</p> <p>b) Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt gelegen --> geeignete Feuerwehrezufahrten und -flächen sind vorzusehen (s. Pkt. 4).</p> <p>c) Die im Bebauungsplan und in den Grünordnungs- und Vorhabenplänen ausgewiesenen (Grün-) Flächen berücksichtigen derzeit nicht die erforderlichen Feuerwehrlächen! Flächen für die</p>	<p>Die bauliche Anlage ist zusätzlich noch ein Sonderbau (Tagespflege im Erdgeschoss). Der Brandschutznachweis wird vom Büro Bär Kühhorn Architekten GmbH geführt, die Prüfung erfolgt durch den Prüfsachverständigen für Brandschutz Herbert vom Büro Oehmke und Herbert, Nürnberg.</p> <p>Die bauliche Anlage verfügt mit den vier Treppenträumen über jeweils zwei bauliche Flucht- und Rettungswege. Dies bedeutet, dass ein Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (Steckleitern bzw. Drehleiterkraftfahrzeuge) nicht notwendig ist.</p> <p>Die Privatstraße im Süden des Vorhabengebietes wird als Feuerwehrezufahrt errichtet und betrieben. Von dieser Privatstraße aus kann der Nordöstliche Gebäudeteil („Bauteil C“) innerhalb von 50m erreicht werden.</p> <p>Der Vorrang der Feuerwehrlächen ist zu gewähren. Die Detailplanung erfolgt im Nachweis des Baulichen Brandschutzes, sowie in dessen Prüfung mit Beteiligung der Feuerwehr Bamberg. Grundsätzlich sind</p>

Feuerwehr haben Vorrang und sind ggf. auch abweichend vom Bebauungsplan nach Bedarf (auch später noch) einzurichten.

4) Zufahrt, Flächen für die Feuerwehr

- a) Zufahrt zum Gebiet über öffentliche Verkehrsflächen;
- b) Flächen für Feuerwehr (-t Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen) auf öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Grundstücken erforderlich;
- c) Auslegung Flächen für die Feuerwehr nach Pkt. 4b) sowie Zufahrten und Wegeführung (Breiten) gem. DIN 14090 erforderlich; zudem wird auf die Technischen Bedingungen »*Feuerwehrflächen*« (TB-FwFI) der Feuerwehr Bamberg verwiesen, die einzuhalten sind; Rahmenanforderungen (auszugsweise):
Auslegung Flächen für die Feuerwehr nach Pkt. 4b) sowie Zufahrten und Wegeführung (Breiten) gem. DIN 14090 erforderlich;:
 - i) Auslegung für Fahrzeug-Gesamtmasse: 16 t, Achslast: 10 t; Schotterrasen genügt nicht den Anforderungen der geforderten Bauklasse VI der RStO 01 und ist daher für die Einrichtung von Aufstellflächen nicht zulässig;
 - ii) Aufstellflächen (AF) für Drehleiter (--> 6 m x 11m) vorzusehen;
 - iii) mind. eine Bewegungsfläche (--> je 7 m x 12m) vorzusehen (ggf. auch auf Privatgrund);
 - iv) Flächen für die Feuerwehr sind auch im Luftraum freizuhalten und dürfen nicht durch Bäume, Balkone, Vorbauten, etc. eingeengt werden; die Grünordnungsplanung ist entsprechend auszulegen;
 - v) Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind graphisch nachzuweisen und zu bemaßen und der Feuerwehr zur Freigabe vorzulegen; der Baumbestand ist in den Plänen darzustellen;
 - vi) Randbegrenzung mittels Pfosten oder nicht-ausweitender Bepflanzung (max. Höhe: 0,8 m) erforderlich, wenn Flächen für die Feuerwehr nicht auf augenscheinlich befestigten Flächen (Straßen oder vergleichbarem) liegen;

jedoch wie vor beschrieben, keine Aufstellflächen notwendig.

Die im Süden des Vorhabengebietes angeordnete Privatstraße dient als Feuerwehrezufahrt und wird nach den entsprechenden Richtlinien errichtet. Die technischen Bedingungen Feuerwehrrflächen werden in den entsprechenden Punkten beachtet.

- d) Je erforderlicher, mittels Drehleiter anzuleitender Stelle ist eine Aufstellfläche und eine Bewegungsfläche auszuweisen;
- e) Die Feuerwehrezufahrten auf das Grundstück sind gem. AH-StVO (2005) des BayStMI zu kennzeichnen und durch die BS-Dst. siegeln zu lassen.

5) Löschmittelversorgung, Löschwasserrückhaltung

- a) eine ausreichende Löschwasserversorgung gem. DVGW-Merkblatt W405 ist sicherzustellen, erforderliche Maßnahmen sind entsprechend einzuplanen; Hinweis: die Gemeinde ist für die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Umfang des Grundschatzes verantwortlich

6) sonstige Anmerkungen

- a) bei Gebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen(> 3. OG) wird die Installation einer trockenen Steigleitung gefordert; Einspeisung im EG, Entnahmestellen in den OGs, jeweils mit Absperrorgan; Ausführung nach DIN 14461;
- b) In Tiefgaragen ist mind. ein Zugang von außen vorzusehen, um einen schlagkräftigen Erstangriff und eine effektive Brandbekämpfung ohne Beeinträchtigung der Treppenträume fahren zu können.
- c) In Kellergeschossen sind geeignete Entrauchungsöffnungen für Kellerbereiche (auch < 200 m²) / Tiefgarage erforderlich;
- d) Bei Einrichtung von Garagenboxen in der TG müssen wirksame Löscharbeiten bei einem Brand in diesen Boxen jederzeit möglich sein -> Gitter-Abtrennung mit großer Maschenweite (> 9 cm), Öffnungen zum Löschen mit Klapp- oder Falltüre nach unten (Seitenlänge mind. 30 cm), o. ä.) erforderlich. Abtrennungen der Boxen müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen

7) Anlagen zur dieser Stellungnahme

- a) keine

Die bei den Stadtwerken Bamberg eingeholte Löschwasserauskunft wird im Nachweis des baulichen Brandschutzes berücksichtigt. Die Auskunft weist eine Löschwasserversorgung mit 192m³/h aus, was als ausreichend erachtet wird.

Die Forderung wird im Rahmen der Führung des Brandschutznachweises und dessen Prüfung gegebenenfalls berücksichtigt.

Der Zugang zur Tiefgarage ist über die Rampe von der Kloster-Langheim-Straße aus möglich.

Die Entrauchungsöffnungen der Tiefgarage sind in der Vorhabensplanung enthalten.

Eine Einrichtung von Garagenboxen ist nicht geplant.

Die vorliegende Stellungnahme ist an das Planungsamt gerichtet; sie dient grundsätzlich nicht zur Verwendung als Kopie zur Weiterleitung an Dritte; der Inhalt darf unter Wahrung des Kontextes verwendet werden.

8. Stadt Bamberg / Zentrum Welterbe
Schreiben vom 30.09.2016 (Lfd-Nr. 8)

Stellungnahme / Anregungen

I. Das Stadtplanungsamt bat das Zentrum Welterbe Bamberg um Stellungnahme zu o. g. Bauvorhaben.

Das Grundstück Kloster-Langheim-Str. 3-7 liegt nicht innerhalb des Welterbebereichs „Altstadt von Bamberg“ und auch nicht in seiner Pufferzone. Es befindet sich am Rande eines Sichtraums auf das Welterbe, tangiert diesen jedoch nicht. Eine mögliche Beeinträchtigung der visuellen Integrität des Welterbes durch das o. g. Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.

Aus fachlicher Sicht des ZWBs steht der aktuellen Planung nichts entgegen.

Behandlungsvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

9. Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 04.10.2016 (Lfd-Nr. 9)	
Stellungnahme / Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 331C mit integriertem Grünordnungsplan "Service Wohnen an der Kloster-Langheim-Straße" haben wir keine Einwände.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

10. Stadt Bamberg / Entsorgungs- und Baubetrieb Schreiben vom 04.10.2016 (Lfd-Nr. 10)	
Stellungnahme/ Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>I. Schreiben</p> <p>Dem EBB wurden mit Schreiben vom 29.08.2016 der Bebauungsplan mit Planstand 06.07.2016 zur Stellungnahme übergeben.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Der EBB gibt nachfolgende Stellungnahme hinsichtlich Entwässerung, Straßenreinigung und Straßenbaulast ab:</p> <p>Auf die gemeinsame Stellungnahme vom 10.08.2015 wird hingewiesen.</p> <p><u>Weitere Hinweise zur Entwässerung</u></p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich abwassertechnisch um eine private Grundstücksentwässerungsanlage. Detailfragen sind im Rahmen des erforderlichen separaten EWS-Verfahrens zu klären.</p>	
---	--

11. Kabel Deutschland Schreiben vom 06.10.2016 (Lfd.-Nr. 11)	
Stellungnahme/ Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.08.2016.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p><u>Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</u> Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

12. Bauordnungsamt / Denkmalpflege Schreiben vom 11.10.2016 (Lfd-Nr. 12)	
Stellungnahme/ Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>I.</p> <p>Mit dem Vorhaben ist beabsichtigt eine brach liegende, bereits versiegelte und z. T. bebaute Fläche, ehemals gewerblich genutzt durch eine Kfz-Werkstatt, mit einem Wohnbauprojekt "Service-Wohnen" neu zu entwickeln. Die vorhandene Bausubstanz soll abgerissen, die Freiflächen sollen entsiegelt und z. T. neu überplant werden. Die Neuplanung sieht einen III-V-geschossigen Gebäudekomplex in U-Form mit Geschosswohnungen sowie Tiefgarage im Innenbereich, KFZ-Stgellplatz- und Grünflächen vor.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Grenzen des Stadtdenkmals (Art. 1 Abs. 3 DSchG). Im Geltungsbereich befinden sich keine Einzelbaudenkmäler (Art. 1 Abs. 2 DSchG). Im sogenannten Nähebereich des Geltungsbereiches befinden sich die Baudenkmäler Pödeldorfer Str. 86a (Ehem. Gaststätte Tivoli), das Mietshaus Pödeldorfer Str. 88 und ein die Bronzestatue des Fürstbischofs Franz Ludwig von Erthal auf dem Anwesen Pödeldorfer Str. 75. Eine Auswirkung auf oder Beeinträchtigung dieser Denkmäler durch die Bauleitplanung wird nicht erkannt.</p> <p>Belange der Bodendenkmalpflege werden durch den Bebauungsplan aktuell nicht berührt, da im Planbereich bisher keine Bodendenkmäler bekannt sind. Dennoch muss bei der Ausführung der erforderlichen Erdarbeiten sichergestellt sein, dass eventuell auftretende archäologische Funde (z. B. auffällige Erdverfärbungen" Fundamentreste etc.) oder Funde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg (Stadtarchäologie, Herr Stefan Pfaffenberger, 0951-87</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

1693) angezeigt werden. Hier wird auf die Meldepflicht nach Art. 8, Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen.

Art. 8, Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8, Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Entsprechende Hinweise sind nachrichtlich im B.-Plan zu vermerken.

13. Stadt Bamberg / Wirtschaftsförderung

Schreiben vom 12.10.2016 (Lfd-Nr. 13)

Stellungnahme/ Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Die Wirtschaftsförderung hatte sich bereits 2015 kritisch zu den Planungen auf dem Grundstück (Flur-Nr. 5080/5) geäußert und möchte nochmals auf die bereits vorgebrachten Punkte in der Stellungnahme vom 02.0ktober 2015 eingehen.</p> <p>Das Grundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem Gelände eines angrenzenden Gewerbebetriebs, so dass hier Konfliktpotenzial und Einschränkungen des Unternehmens in seinem täglichen Betriebsablauf zu erwarten sind.</p> <p>Das Unternehmen beschäftigt an diesem Standort rund 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 22 Auszubildende, die bayernweit im Leitungs- und Netzbau sowie der Vermessung tätig sind. Darüber hinaus gibt es dort eine Werkstatt mit 16 Mitarbeitern, davon 6 Auszubildende, die elektrische Maschinen und Antriebe reparieren. An dem zweiten Standort in Buttenheim produzieren rund 130 Mitarbeiter Energie- und Stromanlagen.</p> <p>Das Grundstück (Flur-Nr. 5080/5) wurde zuvor gewerblich von einer Kfz-Werkstatt genutzt, so dass in der Vergangenheit kein Interessenskonflikt bestand.</p> <p>Der Flächennutzungsplan weist im Gebiet zwischen Kloster-Langheim-Straße und Pöldorfer Straße ein Mischgebiet aus. Die Planung des Seniorenwohnheimes sollte sich unbedingt daran orientieren, da die Ausweisung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zu dem Gelände der Omexon Frankenuk GmbH Potenzial für Konflikte bietet (u.a. Beeinträchtigung aufgrund gewerblicher Immissionen gegenüber dem</p>	<p>Die Bedenken der Wirtschaftsförderung wurden mit dem angrenzenden Gewerbebetrieb ausführlich erörtert und in diesem Zusammenhang das Büro Basic GmbH mit weitergehenden Untersuchungen zu einer etwaigen Beeinträchtigung des betreffenden Gewerbebetriebs beauftragt.</p> <p>Die Ergebnisse der fortgeführten akustischen Untersuchungen sind im Bericht der Basic GmbH vom 03.03.2016 dargestellt. Hieraus geht hervor, dass der Bestand des angrenzenden Gewerbebetriebs ungefährdet ist. Das vermutete Konfliktpotenzial ist nach Ansicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden, bzw. wird durch die beschriebenen Maßnahmen bewältigt.</p> <p>Die Wohnungen in der Südostecke (Erdgeschoss: B_06, B_07; 1. Obergeschoss B_14, B_15, C_06; 2.Obergeschoss B_22, B_23, C_12; sowie 3. Obergeschoss B_30, B_31, C_18) wurden so umgestaltet, dass die Aufenthaltsräume ohne Beeinträchtigungen von Schallemissionen seitens des angrenzenden Gewerbebetriebs belüftet werden können.</p> <p>Der angrenzende Gewerbebetrieb hatte im Verfahrensschritt nach §3.1/4.1 BauGB eine Stellungnahme eingereicht, die entsprechend berücksichtigt wurde.</p> <p>Im nun erfolgten Auslegungszeitraum nach §3.2/4.2 BauGB wurden seitens des Gewerbebetriebs keine weiteren Anmerkungen getätigt.</p> <p>Es wird kein weiterer Planänderungsbedarf erkannt.</p>

<p>hinzukommenden Wohnen). Darüber hinaus würden mit der Umwandlung von Mischgebiet in Wohngebiet Begehrlichkeiten nach mehr Wohnprojekten in unmittelbarer Nähe geweckt werden, vor denen es das Unternehmen zu schützen gilt. So sollte die Stadt Bamberg alles unternehmen, damit der Standort angrenzenden Gewerbebetriebs nicht gefährdet wird.</p>	
--	--

14. Stadt Bamberg / Beirat für Menschen mit Behinderung Schreiben vom 13.10.2016 (Lfd.-Nr. 14)	
Stellungnahme/ Anregungen	Behandlungsvorschlag
<p>Bezüglich der geplanten Maßnahme kann seitens der Behindertenbeauftragten und des Beirates für Menschen mit Behinderungen der Stadt Bamberg lediglich darauf hingewiesen werden, daß alle baulichen Maßnahmen unter dem Aspekt der barrierefreien Gestaltung zu planen sind und die Barrierefreiheit hergestellt werden muss (dies betrifft auch die Wahl des Straßenbelages, Straßenquerungen samt Blindenleitsysteme, Bordsteinabsenkungen u.ä.). Sollten sich diesbezüglich Schwierigkeiten ergeben, bitte ich Sie, rechtzeitig zur Lösungsfindung auf mich zuzukommen.</p> <p>Ich möchte betonen, dass eine Abweichung von den Vorschriften der Barrierefreiheit immer mit der Behindertenbeauftragten abzustimmen ist und nicht einfach umgesetzt werden kann. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich durch die UN-Konvention noch verschärft und wir sollten Niemanden Gründe für eine Diskriminierungsklage liefern.</p>	

<p>Bei der Einsichtnahme der Planunterlagen wurde ein Defizit an barrierefreien Toiletten festgestellt.</p> <p>Es sind insgesamt nur 2 Behinderten-Toiletten im Erdgeschoss eingezeichnet. Das Cafe hat im KG ebenfalls keine Behindertentoilette!</p>	<p>Die barrierefreien Toiletten für das Foyer / Quartiersmanagement befinden sich im Kellergeschoss. Im Foyerbereich selbst ist eine behindertengerechte Toilette vorgesehen, die natürlich auch von den Nutzern des Cafés genutzt werden kann.</p>
--	---

<p>15. Stadtwerke Bamberg Schreiben vom 12.10.2016 (Lfd-Nr. 15)</p>	
<p>Stellungnahme/ Anregungen</p>	<p>Behandlungsvorschlag</p>
<p>Stellungnahme Strom-, Gas- und Wasserversorgung: Aus Sicht der Stromversorgung bestehen keine Einwände. Aus Sicht der der Gas- und Wasserversorgung ist zu beachten, dass aus der Kloster-Langheim-Straße kommend eine private Gasleitung und aus dem Gebäude 86 der Pödeldorfer Straße kommend eine private Wasserversorgungsleitung auf dem Grundstück verlegt ist. Diese Versorgungsleitungen müssen vor Baubeginn zurückgebaut beziehungsweise außer Betrieb genommen werden.</p> <p>Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX: Aus Sicht der Glasfaseranbindung bestehen keine Einwände.</p> <p>Stellungnahme Energieberatung und Fernwärme Bamberg: Von Seiten der Energieberatung und aus Sicht der Fernwärme Bamberg GmbH besteht die Möglichkeit Wärmeversorgung mittels einer Contractinglösung.</p>	<p>Die Stilllegung bzw. der Rückbau der vorhandenen Versorgungsleitungen wird im Zuge der Baumassnahme vorgenommen.</p>

Stellungnahme Straßenbeleuchtung:

Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren Nr. 331C bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH keine Einwände.

Für Änderungen der bestehenden Straßenbeleuchtung ist die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH zuständig. Die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH tritt aufgrund der umfassenden Verantwortung der Straßenbeleuchtung gemäß dem Straßenbeleuchtungsvertrag als Betreiber der gesamten Straßenbeleuchtung in Bamberg auf. Die Änderung der Straßenbeleuchtung wird dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.

Stellungnahme ÖPNV:

Das Gebiet ist durch die Linien 902, 920, 935 und 936 gut an den ÖPNV angebunden. Von Seiten der STVP bestehen daher keine Bedenken gegenüber einer Umsetzung des Bebauungsplans.

Gegebenenfalls notwendige Änderungen an der Straßenbeleuchtung werden im Zuge der Baumaßnahme beantragt, die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.