

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/0965-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 07.06.2017</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 242 F - Wohnen im Ulanenpark für das Gebiet zwischen Kapellenstraße, Theresienstraße, Hedwigstraße, Er- lichstraße und Jägerstraße</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05.07.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.07.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
05.07.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen 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. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenates vom 05.04.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 242 F in der Fassung vom 05.04.2017 nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 02.05. bis 02.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der 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 Zweckverband für Rettungsdienst und
Feuerwehralarmierung | mit Schreiben vom 13.04.2017 |
| 2.1.2 Stadt Bamberg
Kultur-, Schulverwaltungs- und Sportamt | mit Schreiben vom 19.04.2017 |
| 2.1.3 PLEdoc | mit Schreiben vom 24.04.2017 |

2.1.4	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	mit Schreiben vom 25.04.2017
2.1.5	Amt für Ernährung, Land- Wirtschaft und Forsten, Kitzingen	mit Schreiben vom 02.05.2017
2.1.6	Bayernwerk AG	mit Schreiben vom 02.05.2017
2.1.7	Stadt Bamberg Zentrum Welterbe	mit Schreiben vom 04.05.2017
2.1.8	Polizeiinspektion Bamberg Stadt (Sachbereich Verkehr)	mit Schreiben vom 08.05.2017
2.1.9	Stadtwerke Bamberg	mit Schreiben vom 12.05.2017
2.1.10	Regierung von Oberfranken	mit Schreiben vom 16.05.2017
2.1.11	Stadt Bamberg Immobilienmanagement	mit Schreiben vom 17.05.2017
2.1.12	Beirat für Menschen mit Behinderung	mit Schreiben vom 18.05.2017
2.1.13	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg	mit Schreiben vom 18.05.2017
2.1.14	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg	mit Schreiben vom 19.05.2017
2.1.15	Wirtschaftsförderung	mit Schreiben vom 19.05.2017
2.1.16	Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 22.05.2017
2.1.17	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	mit Schreiben vom 26.05.2017
2.1.18	Deutsche Telekom Technik GmbH	mit Schreiben vom 29.05.2017
2.1.19	Stadt Bamberg Amt f. Umwelt-, Brand-, u. Katastrophenschutz	mit Schreiben vom 30.05.2017
2.1.20	Stadt Bamberg Stadtjugendamt	mit Schreiben vom 02.06.2017
2.1.21	Deutsche Bahne AG DB Immobilien	mit Schreiben vom 06.06.2017
2.2.	<u>Öffentlichkeit</u>	
2.2.1	Bürger A	mit Schreiben vom 23.05.2017
2.2.2	Bürger B	mit Schreiben vom 23.05.2017

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

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

- Aufgrund weitergeführter stadtinterner Abstimmungen wurden in den textlichen Festsetzungen zu Verkehrsflächen die Festsetzung zu Pollern um ein Durchfahrtsverbot für alle motorisierten Zweiräder mit Verbrennungsmotor erweitert.
- Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurde die Tabelle zum Maß der Nutzung für das Mischgebiet MI 2 hinsichtlich der möglichen Geschosse ergänzt. Die bereits über die unterschiedlichen Wandhöhen geregelte Höhenabstufung wurde bei den möglichen Geschossen nachvollzogen und um die Festsetzung von III Geschossen ergänzt.
- Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in einigen Detailpunkten angepasst bzw. verfeinert:

Die Festsetzung für die Begrünung von Tiefgaragendecken wurde angepasst. Die Überdeckung der Tiefgaragen wurde von ursprünglich mind. 0,5 m auf mind. 0,8 m erhöht.

Die textlichen Festsetzungen für die öffentliche Grünanlage (Parkanlage) wurden um den Passus für die Umsetzung einer 3-reihigen Naturhecke bestehend aus standortheimischen Heistern und Sträuchern ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen für die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) wurden verfeinert. Der Schwerpunkt hin zu einem Erlebnisspielplatz wurde im Titel von Spielplatz auf Abenteuerspielplatz ergänzt. Die Abschirmung nach Westen hin wurde im Detail verfeinert. Es wird nun zum Ausdruck gebracht, dass diese in Form einer mehrreihigen und artenreichen naturnahen Hecke auszuführen ist.

Die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen für die Ansiedlung von Fledermäusen wurden detaillierter ausgestaltet. Festgesetzt ist nun, dass bei den Geschosswohnungsbauten der Baugebiete WA 3, 8, 10 und 11 jeweils 4 Fledermausbausteine bzw. Mauerseglerhöhlen mit Süd-, Ost oder Westausrichtung eingebaut werden müssen.

Die als Verkehrsbegleitgrün festgesetzten Flächen sollen mit einer Saatgutmischung für Magerrasen (regionales Saatgut, HK 12/UG 12, mager sauer) dauerhaft begrünt werden. Ursprünglich war eine Begrünung mit einer extensiven Rasenmischung vorgesehen.

- In den Hinweisen des Bebauungsplanes wurde aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nachfolgender Passus aufgenommen:

Regelwerke/Normen

Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg zu den Besuchszeiten eingesehen werden.

- Aufgrund der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen im Planwerk wurde auch die Begründung entsprechend überarbeitet.

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten. Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans sind lediglich geringfügiger und redaktioneller Art und dienen der Klarstellung der Festsetzungen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen und Ergänzungen kann auf eine erneute öffentliche Auslegung der Planung verzichtet werden.

Der Bebauungsplan wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

5. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Es wird beantragt, die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen sowie für den Bebauungsplan Nr. 242 F vom 05.07.2017 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat 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 BauGB eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Bau- und Werkssenat 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. 242 F vom 05.07.2017, bestehend aus Planzeichnung und Text sowie der Begründung vom 05.07.2017, als Satzung.

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 eingegangenen Stellungnahmen

Verteiler:

Bebauungsplanverfahren Nr. 242 F „Wohnen im Ulanenpark“

für das Gebiet zwischen Kapellenstraße, Theresienstraße, Hedwigstraße, Erlichstraße und Jägerstraße

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 E

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag	
A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
1.	Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung	13.04.2017	<ul style="list-style-type: none">- regen nachfolgende Gegebenheiten grundsätzlich an:<ul style="list-style-type: none">- Anforderungen an Feuerwehrflächen (Zufahrten u. Aufstellflächen) laut Bayerischer Bauordnung (BayBO) bzw. Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (DIN 14090) sind grundsätzlich einzuhalten; Feuerwehruzufahrten, Traglasten, Feuerwehraufstellflächen und Bepflanzung sind so vorzusehen, dass Nutzung möglich wäre,- Zufahrten sind jederzeit freizuhalten und ggf. entsprechend zu beschildern,- Richtwerte für die Bemessung der Löschwasserversorgung im Sinne der Baunutzungsverordnung sind im DVGW-Arbeitsblatt W 331 angegeben; in diesem Zusammenhang u.a. W 331 DVGW-Arbeitsblatt (Hydranten) kann Löschwasserversorgung geplant und beurteilt werden,- bei besonderen Objekten z. B. mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko, kann höherer Löschwasserbedarf notwendig werden; Erfordernisse sind zu berücksichtigen	<ul style="list-style-type: none">- Kenntnisnahme- Mit den Verantwortlichen der Feuerwehr der Stadt Bamberg wurden die Belange der Feuerwehr und in diesem Zusammenhang alle Erfordernisse wie z. B. Anfahrbarkeit, Rettungswege, Aufstellflächen etc. besprochen. Die hier gegebenen Auflagen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.
2.	Kultur-, Schulverwaltungs- und Sportamt	19.04.2017	<ul style="list-style-type: none">- gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände	<ul style="list-style-type: none">- Kenntnisnahme

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.	PLEdoc	24.04.2017	<ul style="list-style-type: none"> - es liegen im angefragten Bereich keine eigenen Versorgungsanlagen vor, beauskunftet werden auch: OpenGrid Europe GmbH, Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Ferngas Nordbayern GmbH, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Viatel GmbH - Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtung der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen 	- Kenntnisnahme
4.	Amt f. Ländliche Entwicklung Oberfranken	25.04.2017	<ul style="list-style-type: none"> - betroffene Flächen liegen nicht im Verfahrensgebiet eines laufenden Verfahrens der ländlichen Entwicklung, es bestehen keine Bedenken, da Planungen und Vorhaben der Dorf-, und Flurentwicklung nicht berührt werden; - in absehbarer Zeit ist die Anordnung eines Verfahrens der ländlichen Entwicklung nicht geplant; - weitere Beteiligung ist nicht erforderlich 	- Kenntnisnahme
5.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen	02.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> - von Seiten der Abt. Gartenbau bestehen keine Einwände 	- Kenntnisnahme
6.	Bayernwerk AG	02.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet befindet sich ein Nachrichtenkabel, das Kabel ist nicht mehr in Betrieb und wird nicht mehr benötigt, sollte das Kabel bei Baumaßnahme stören, kann ein Teilausbau erfolgen, die Kabelenden sind wasserdicht zu verschließen 	- der Kenntnisstand wird bei den weiteren Baumaßnahmen berücksichtigt
7.	Zentrum Welterbe Bamberg (ZWB)	04.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Verfahren liegt nicht im Welterbebereich, nicht in Pufferzone; Sichtachsen sind nicht betroffen; Bedenken liegen nicht vor. 	- Kenntnisnahme
8.	Polizeiinspektion Bamberg Stadt (Sachbereich Verkehr)	08.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> - aus Sicht der Polizeiinspektion Bamberg bestehen keine Bedenken 	- Kenntnisnahme
9.	Stadtwerke Bamberg	12.05.2017	<p>Strom- und Wasserversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände <p>Glasfaseranbindung FTTH</p>	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände <p>Fernwärmeversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Abweichungen zur Stellungnahme vom Oktober 2010, behalten weiterhin Gültigkeit: - die Versorgung mit thermischer Energie sollte mittels eines flächendeckenden Nahwärmenetzes auf Basis regenerativer Wärmeerzeugung (Biogas, Hackschnitzel u. ä.) erfolgen. - neben bekannten Vorteilen der Nahwärmeversorgung bietet dieses großen Gestaltungsspielraum (nachhaltige Erzeugung, saisonale Speicherung, Verstromung thermischer Energie); sollte in den Planungen vertieft und konkretisiert werden. - benötigt wird Standort Nähe Erdgasleitung Kapellenstraße; Lage Erzeugungsstation sollte im ersten Bauabschnitt mit beachtet werden; muss im Umlegungsverfahren als öffentliche Nutzfläche berücksichtigt werden. - dichte Bebauung (möglichst hoher Wärmeabsatz) zur Absicherung der wirtschaftlichen Wärmeerzeugung wird empfohlen, dazu ergänzende Fernwärmesatzung empfohlen. <p>Straßenbeleuchtung</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände <p>ÖPNV</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Vergleich zu Konzept aus 2013 hat sich Anbindung an ÖPNV deutlich verschlechtert; ursprüngliche Fußwegeverbindung zu Haltestelle „Friedrich-Ebert-Straße“ ist nicht mehr enthalten, dadurch Verdoppelung des Fußwegs zur nächsten Haltestelle. - bereits in der Stellungnahme vom Oktober 2014 wird darauf hingewiesen, dass die Planung keine Fußwege- 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Rahmenbedingungen für die Ausbildung eines effektiven Nahwärmeversorgungsnetzes besonders mit Blick auf eine nachhaltige energetische Auslegung des Areals sind durch den Bebauungsplanentwurf gegeben, da dieser eine entsprechende Fläche (Versorgungsflächen) für die Unterbringung eines Blockheizkraftwerkes festsetzt. Durch die konzeptionelle Auslegung der Planung sind die genannten Rahmenbedingungen wie z. B. Baudichte etc. gegeben. - Für diesen Bereich sind entsprechende Versorgungsflächen an der Kapellenstraße festgesetzt. - Das städtebauliche Konzept sieht eine dichte Bebauung des Areals vor. Weitergehende Detailfragen sind im weiteren Planungsprozess zu bewältigen. - Kenntnisnahme - Die Planung wurde aufgrund der Abstimmungsprozesse mit den Alteigentümern an der Erlichstraße grundlegend überarbeitet. Die parallele Führung der Planstraße D zur Erlichstraße erleichtert die topographische Zusammenführung zwischen bestehendem und geplantem Höhenniveau. - Im Rahmen der Abwägung wurde ersichtlich, dass aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen ein barriere-

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Verbindung zur Haltestelle „Friedrich-Ebert-Straße“ vorsieht, Fußwege zur Haltestelle werden unnötig lang, eine ausreichende ÖPNV-Anbindung ist nicht sichergestellt, entsprechend werden massive Bedenken gegenüber der Planung geäußert;</p> <p>Die vorgeschlagene Fußwegeverbindung ist in Planung nicht vorgesehen, Plangebiet ist nur mit sehr langen Fußwegen an ÖPNV angebunden, aus Sicht STVP ist für eine ausreichende ÖPNV Anbindung die Haltestelle „Friedrich-Ebert-Straße“ so zu verschieben, dass sowohl der Ulanenpark als auch das Einzugsgebiet erschlossen sind; hierfür kommt eine Position vor dem Kindergarten Erlichstraße 18 in Frage; Kosten sind durch den Vorhabenträger zu entrichten; bei Verlegung bestehen keine Bedenken</p>	<p>refreier Ausbau der Haltestelle erfolgen muss. Durch die beengte Geometrie des derzeitigen Standortes kann der erforderliche Ausbau nicht erfolgen. Somit ist eine Verlagerung der Bushaltestelle in Richtung Kindergarten erforderlich. Durch dieses Erfordernis wird den Anforderungen einer ausreichenden ÖPNV Anbindung des Quartiers Rechnung getragen.</p>
10.	Regierung von Oberfranken	16.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> - die für WA 2, 4, 5, 6, 7, 9, 3, 12, 13 festgesetzten Nutzungen widersprechen der Bezeichnung „Allgemeines Wohngebiet“, da alle Nutzungen ausgeschlossen werden, die das allgemeine vom reinen Wohngebiet unterscheiden; - um entsprechende Anpassung wird gebeten; - darüber hinaus Berücksichtigung aus altlastenfachlicher Sicht: - das Bebauungsplangebiet umfasst einen ehemaligen Betriebsstandort, Altlastenverdacht wurde durch Gutachten bestätigt; laut Begründungsbericht wurde die Altlasten durch Sanierung beseitigt, ingenieurgutachterliche Stellungnahme liegt vor; - die Schlüssigkeit der Unterlagen wurde nicht geprüft , gehen davon aus, dass Maßnahmen entsprechend Vorgaben zur Altlastensanierung durchgeführt wurden; gehen davon aus, dass zuständige Fachbehörde eingeschaltet wurde; zuständige Rechtsbehörde für diese Fläche ist die Kreisfreie Stadt Bamberg; 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan sieht einen entsprechenden Nutzungsmix vor, der mit dem Stadtteil Wunderburg und den Bestandsnutzungen verträglich sein soll. Für die sinnvolle Verteilung der Nutzungen sind unterschiedlichen Nutzungsbereiche festgesetzt. Die einzelnen Bereiche mit einer differenzierten Abgrenzung der Nutzungen dürfen dabei nicht isoliert betrachtet werden. Insgesamt liegt eine Nutzungsverteilung vor, die städtebaulich bedenkliche Nutzungen zwar ausschließt, jedoch immer noch dem planungsrechtlichen Duktus eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht. - Die vorliegenden Gutachten wurde durch die städtischen Fachstellen geprüft und bewertet. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die relevanten umweltfachlichen Belange entsprechend berücksichtigt. - Die vorliegenden Gutachten wurde durch die städtischen Fachstellen geprüft und bewertet. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die relevanten umweltfachlichen Belange entsprechend berücksichtigt.

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich ist folgendes anzumerken: - selbst bei einer korrekt durchgeführten Sanierung ist nicht auszuschließen, dass belastetes Bodenmaterial gefunden wird; dies darf nicht weiter eingebaut werden, sondern ist nach Deklarationsanalyse über geeigneten und zugelassenen Weg zu entsorgen; hierbei können erheblich erhöhte Kosten entstehen 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme
11.	Immobilienmanagement (Amt 23)	17.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Gegen die Planung bestehen keine Einwände 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme
12.	Beirat für Menschen mit Behinderung	18.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> - es wird darauf hingewiesen, dass alle baulichen Maßnahmen unter dem Aspekt der barrierefreien Gestaltung zu planen sind, Barrierefreiheit muss hergestellt werden (betrifft auch Wahl des Straßenbelags, Straßenquerungen samt Blindleitsysteme, Bordsteinabsenkungen u. ä.) sollten sich diesbezüglich Schwierigkeiten ergeben, sollte der Beirat zur Lösungsfindung rechtzeitig eingebunden werden; - es wird betont, dass Abweichungen von den Vorschriften der Barrierefreiheit immer mit dem Behindertenbeauftragten abzustimmen sind und nicht einfach umgesetzt werden können; gesetzliche Rahmenbedingungen haben sich durch UN-Konvention weiter verschärft und sollten keine Grundlage für eine evtl. Diskriminierungsklage liefern 	<ul style="list-style-type: none"> - Bei sämtlichen Vorhaben, sei es bei Straßenbaumaßnahmen oder Hochbauten sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen als Grundlage z. B. für eine erforderliche Baugenehmigung zu beachten. Eine Beteiligung der entsprechenden Fachstellen ist dabei Bestandteil der stadtinternen Abfrage. Sollte es zu Abweichungen kommen, wird auch der zuständige Beirat, wenn möglich auch frühzeitig, mit eingebunden.
13.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg	18.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> - auf Gültigkeit der Stellungnahme vom 30.07.13 wird hingewiesen: - <i>es liegen keine Bedenken vor.</i> - <i>bezüglich nordöstlicher Bahnlinie Nürnberg – Bamberg muss sichergestellt sein, dass Eisenbahnbetrieb auf Bahnstrecke durch spätere Bebauung o. sonst. Nutzung sowie irgendwelche Bepflanzungen weder gestört noch beeinträchtigt wird; hier ggf. Deutsche Bahn AG als Nachbar d. Areal zu beteiligen (DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Süd, Sandstraße 38-40; 90443 Nürnberg).</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme - Für das Vorhaben liegt eine lärmtechnische Untersuchung vor (Schalltechnische Untersuchung; Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen im Ulanenpark“; Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieur AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017). Aufgrund der zugrunde gelegten Werte wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, die sowohl die Belange der

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Bahn und die der zukünftigen Neubebauung zu Wohnzwecken berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der Bahnlinie durch Bepflanzungen ist nicht zu erwarten.</p>
14.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg	19.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> - es bestehen keine Einwände; - für Flurnummer 4545 (MI 2) liegt ein Antrag auf Zerlegung vor, ist in Bearbeitung - für die Gebiete WA 2, 3, 7, 8, 9 u. 10 liegen derzeit keine exakten Koordinaten vor, Umfangsgrenzen und Flächenangaben sind somit ungenau 	- Kenntnisnahme
15.	Wirtschaftsförderung	19.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelskonzept für Oberzentrum Bamberg (2015) definiert Standort Wunderburg als Nahversorgungsstandort, mit städtebaulich integrierter Lage im Quartier und guter Fußläufigkeit; - im MI 1 vorgesehener Quartiersversorger mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und Verkaufsfläche von 1.200 m² wird daher positiv gesehen; Markt stellt Bevölkerungsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs langfristig sicher bzw. baut diesen aus; GMA Gutachten bestätigt, dass durch die festgesetzte Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind; - kleinteilige Gewerbeflächen in EG von MI 1, 2 u. 3. werden als attraktives Angebot für Freiberufler und Selbstständige gesehen, können bei entsprechender Nutzung sinnvolle Ergänzung zum Quartiersversorger sein 	- Kenntnisnahme
16.	Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg	22.05.2014	<p><u>Entwässerung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Stellungnahmen vom 09.08.2011, 28.03.2013 u. 05.08.2013 u. 13.10.2014, wesentlich bereits genannte Punkte treffen auch auf den B-Planstand zu. - es wird dringend empfohlen tieferliegende Gebäude/Grundstücke vor Überflutung zu schützen; Straßenplanung ist so umzusetzen, dass die Bereiche der Zufahrt zur bestehenden Garage (Mistweg) sowie der möglichen Zu- und Abfahrten in die Tiefgaragen vor Oberflächenwasser zu schützen sind; - Niederschlagswasser auf privaten Stellplätzen (Carports) 	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Im Bebauungsplan wurde in den textlichen Festsetzungen ein allgemeiner Hinweis aufgenommen, dass Tiefanlagen z. B. Keller und Tiefgaragen durch geeignete technische Maßnahmen gegen Überflutung zu sichern sind.</p> <p>- Kenntnisnahme</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>darf gemäß DIN 1986-100:2016-12 nicht auf öffentliche Verkehrs- bzw. Wegeflächen abgeleitet werden</p> <p><u>Entsorgung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A, B u. C; Planstraßen B1 und B2 sind Sackgassen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, Befahren mit Müllfahrzeugen ist hier nicht möglich; - Stellplätze für Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg v. 11.09.2014 entsprechen; max. Entfernung des Bereitstellungsortes darf nicht mehr als 15 m betragen; andernfalls müssen Tonnen unabhängig von Fraktionen und Größe selbständig durch den Bürger an der nächstgelegenen öffentlichen und anfahrbaren Stell bereitgestellt werden; - Stellplätze müssen ausreichend dimensioniert werden, um eine ausreichende Anzahl an Behältern aufstellen zu können <p><u>Verkehrliche Erschließung / Straßenbau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - keine erneute Stellungnahme erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der für eine solche innerstädtische Lage typischen sehr dichten Anordnung der geplanten Einfamilienwohnhäuser (Reihenhäuser) sind teilweise größere Distanzen als die angegebenen 15 m zu bewältigen, es besteht auch keine Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug; aus diesem Grund ist im Einmündungsbereich der nur notbefahrbareren Stichstraßen B1 und B2 jeweils rechts eine entsprechende Müllsammelstelle festgesetzt, Dimensionierung und weitere Details wurden im Rahmen der Koordinierungsgespräche zum Bauleitplanverfahren und der Fachgespräche zur Straßenplanung abgestimmt - Kenntnisnahme
17.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	26.05.2017	<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. Art 8. Abs. 1 DSchG 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme
18.	Deutsche Telekom Technik GmbH	29.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme vom 30.09.2014 ist weiterhin zu beachten: - Planentwurf sieht keine Gehwege vor, Leitungen können nur in Fahrbahn untergebracht werden, führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei Bauausführung, Unterhalt u. Erweiterungen. - Bitten zumindest Gehweg o. ausreichend breiten unbefestigten Randstreifen auf eine Straßenseite f. Leitungszone vorzusehen, spätere Aufgrabung können so vermieden werden. - zu Koordinierungen sollen Maßnahmen Dritter mitgeteilt 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan hat zwei übergeordnete Hauptschließungen (Planstraßen A und B). Die nahezu gesamte Erschließung für Kfz ist als verkehrsberuhigte Mischfläche (Spielstraße) angedacht. In diesem System ist keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn vorgesehen. Einziger gesonderter Bereich, der als Tempo 30 Zone mit einseitigem Gehsteig ausgelegt wird, ist die Einmündung der Planstraße A von der Kapellenstraße aus bis zum zentralen Rad- und Fußweg. Im Zuge der Planung der Erschließungsmaßnahmen wird die Stadt ausreichende Reserven im öffentlichen Grund vorhalten,

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf rechtzeitige Koordinierung mit anderen Baumaßnahme z. B. Straßenbau wird hingewiesen, mind. 5 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. 	<p>um spätere Aufbrüche durch einzelne Spartenräger zu vermeiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme
19.	Amt f. Umwelt-, Brand-, u. Katastrophenschutz (A 38)	30.05.2017	<p>Immissionsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - aus Sicht des Immissionsschutzes wurden die Anregungen zum Schallschutz in die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 090-4562. Möhler + Partner) aufgenommen, - die unter Punkt 7.2 der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Festsetzungen sollen aufgenommen werden; somit besteht Einverständnis. <p>Naturschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natur- und artenschutzrechtlich ist der Bebauungsplan Nr. 242 F nicht zu beanstanden; aus naturschutzfachlicher Sicht kann er allerdings nicht befriedigen; - der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit noch naturnah: brachgefallenes Gartenland und zwei Gehölzinseln angrenzend an die best. Bebauung entlang d. Kapellenstraße; Integration des vorh. Grünbestandes (darunter auch größere Bäume) ist nicht geplant, vollständige Abholzung; - gemessen an Wohndichte ist der Anteil öffentlicher Grünflächen an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches (ca. 5 ha) zu gering; eine „starke Durchgrünung“ oder eine besondere „ökologische Qualität“ sowie ein besonderer „Erholungswert“ (Begründung S. 20) wird von Seiten des Naturschutzes nicht gesehen; - lineare Grünfläche im zentralen Bereich des Baugebietes (Anger) hat eher Durchgangscharakter als besondere Aufenthalts- und ökologische Qualität“; sie ist stark architektonisch strukturiert und wenig naturnah: Rasen („multifunktional nutzbar“), „Sträucher“ entlang der Südgrenze (im Plan nicht dargestellt und nicht näher definiert) und eine Reihe von nichtheimischen Baumarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Für das Vorhaben liegt eine lärmtechnische Untersuchung vor (Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen am Ulanenpark“, Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieure AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017). Im Bebauungsplan wurden die im Gutachten gewonnenen Erkenntnisse als entsprechende Festsetzungen aufgenommen. <p>Allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der durchgeführten Zusammenstellung der Flächenbedarfe sind die Flächen der Bestandsbebauungen an der Kapellen- und Erlichstraße mit eingerechnet worden (siehe Begründung Kap. 9 und 13), im Gesamtergebnis liegt kein höherer Eingriff vor als der, der im Bebauungsplan Nr. 242 E bereits möglich war. <p>Das Entwurfskonzept sieht eine Durchgrünung des Gesamtareals vor. Besonders die zentrale Grünlinse mit dem von Osten nach Westen verlaufenden begrünten Band im Verbund mit den hinter den geplanten Bauungen im Eckbereich Hedwig-/Theresienstraße geplanten Abenteuerspielplatz trägt dem Rechnung.</p> <p>In den zugrundliegenden stadtinternen Vorgesprächen wurde, wie bereits nachgewiesen, davon ausgegangen, dass der Eingriff in die Schutzgüter über den im Bebauungsplan Nr. 242 E bereits abgewogenen Grad nicht hinausgeht. Aufgrund dieser Gegebenheit (siehe Begründung Kap. 9.) kann im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>(Zuchtsorten);</p> <ul style="list-style-type: none"> - die zweite größere öffentliche Grünfläche im Nordosten wird geprägt von dem geplanten Spielplatz, von Rasen, Einbauten und der Pflanzung von (6!) Bäumen (teilweise nichtheimisch), auch hier soll der Gehölzbestand entfernt werden; - die festgesetzte Tiefgaragenüberdeckung von 50 cm ist knapp bemessen; Standard sind 80 – 100 cm, weil nur so auch Baumpflanzungen Aussicht auf Gedeihen haben; - die nicht objektbezogenen Festsetzungen der Anbringung und Betreuung von Nistkästen ist schwierig zu steuern und umzusetzen; gleiches gilt für die Festsetzung eines „Fledermausturmes“ auf öffentlicher Grünfläche, daher wird nachfolgend ein Alternativvorschlag unterbreitet, der im Baugenehmigungsverfahren objektbezogen vollzogen werden kann; - zur Verbesserung der ökologischen Qualität werden grünordnerische Vorschläge gemacht: <ol style="list-style-type: none"> 1.) Bei den Gehölzpflanzungen sollte auf standortheimische Stammarten (nicht Sorten) zurückgegriffen werden, da diese i. d. R. robuster und tierartenreicher sind. 2.) Die öffentlichen Grünfläche im Nordosten sollte als naturnaher Miniaturpark gestaltet, in die Spielelemente integriert sind („Abenteuerspielplatz“). Um tatsächlich als Stadtteilpark und als Erholungsraum für das gesamte Quartier fungieren zu können, sollte er um WA 7 erweitert werden. Dadurch wäre auch der Erhalt des nordöstlichen Gehölzbestandes möglich. Zu der westlich angrenzenden Bebauung hin sollte der Miniaturpark mit einer mehrreihigen und 	<p>Um eine fachlich qualifizierte Aussage über die Belange des Artenschutzes erhalten zu können wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 20.03.2017) durchgeführt. Im gutachterlichen Fazit unter Kapitel 6 wird folgendes Ergebnis genannt: „Die Prüfung der hierzu erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen der Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergab, dass für das geplante Vorhaben zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses bestehen, keine zumutbaren Alternativen vorhanden sind und das Vorhaben zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten führt bzw. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Arten nicht behindert wird. Voraussetzung für diese Annahmen ist die Durchführung der dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Eingriffe. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen damit vor.“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Berücksichtigung der grünordnerischen Belange wurden nach stadtinterner Abstimmung u.a. unter Beteiligung des Garten- und Friedhofsamtes, die für Unterhalt und Pflege der öffentlichen Grünanlagen zuständig sind, geeignete und nachhaltige Gehölze ausgewählt, die sich auch mit dem Standort verträglich zeigen. - Im Rahmen der durchgeführten Zusammenstellung der Flächenbedarfe sind die Flächen der Bestandsbebauungen an der Kapellen- und Erlichstraße mit eingerechnet worden (siehe Begründung Kap. 9 und 13), im Gesamtergebnis liegt kein höherer Eingriff vor als der, der im Bebauungsplan Nr. 242 E bereits möglich war. <p>Das Entwurfskonzept sieht eine Durchgrünung des Gesamtareals vor. Besonders die zentrale Grünlinse mit</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>artenreichen naturnahen Hecke abgeschirmt werden.</p> <p>3.) Zur Abgrenzung des Angers gegenüber WA 5 bis WA 6 sollte entlang der südlichen Grenze eine mind. 3-reihige Naturhecke aus standortheimischen Heistern und Sträuchern in artenreicher Mischung gepflanzt werden.</p> <p>4.) Für die größeren Gebäude III+ und IV sollte der Einbau von jeweils 4 Fledermausbausteinen bzw. Mauerseglerhöhlen festgesetzt werden (Süd-, Ost- oder Westausrichtung).</p> <p>5.) Die als Verkehrsbegleitgrün dargestellten Flächen sollten mit einer Saatgutmischung für Magerrasen (regionales Saatgut, HK 12/UG 12, mager sauber) begrünt werden. Als Substrat können anstehende Terrassensande verwendet werden.</p> <p>6.) Die Baumscheiben sollten offen gehalten und bepflanzt werden (keinen Mulchung oder Kiesung).</p>	<p>dem von Osten nach Westen verlaufenden begrünten Band im Verbund mit dem hinter den geplanten Bebauungen im Eckbereich Hedwig-/Theresienstraße geplanten Abenteuerspielplatz trägt dem Rechnung.</p> <p>- Der Anregung, die westliche Abschirmung des Spielplatzes in Form einer mehrreihigen und artenreichen naturnahen Hecke auszuführen, wurde entsprochen. Die Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>- Eine Erweiterung der Grünfläche durch Wegfall des Wohngebietes WA 7 kann aus den eingangs genannten Gründen nicht entsprochen werden. Insgesamt weist das Areal eine entsprechende Durchgrünung auf. Der Anregung, den Spielplatz auch als „Abenteuerspielplatz“ nutzen zu können, wird entsprochen. Im Zuge der Umsetzung ist im Rahmen der Detailplanung zu berücksichtigen, dass auch entsprechende Ausstattungsgegenstände in die Fläche mit zu integrieren sind.</p> <p>- Der Anregung wurde entsprochen, die Festsetzungen dahingehend ergänzt.</p> <p>- Die grünordnerischen Festsetzungen in Bezug auf die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen wurden entsprechend konkretisiert und textlich ergänzt.</p> <p>- Der Anregung wurde entsprochen, die Festsetzungen dahingehend ergänzt.</p> <p>- Die Anregung fließt in die weiteren Planungen ein.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>7.) Als Tiefgaragenüberdeckung sollten mind. 80 cm festgesetzt werden.</p> <p>- Die Festsetzung von Flachdach- und Fassadenbegrünung wird ausdrücklich begrüßt; mit den grünordnerischen Festsetzungen auf den Privatflächen besteht Einverständnis.</p>	<p>- Der Anregung wurde entsprochen, die Festsetzungen dahingehend ergänzt.</p> <p>- Kenntnisnahme</p>
20.	Stadtjugendamt	02.06.2017	<p>- Bezüglich der Bolz- und Spielplätze wird auf die Stellungnahme vom 08.10.2014 verwiesen:</p> <p>- <i>56 Reihen-/Doppelhäuser sind geplant, hinzu kommen zahlreiche Geschosswohnungen (Anzahl noch nicht bekannt); Mitte weist zentralen Grünbereich aus - Kinderspielplatz bis 12 Jahre muss realisiert werden; bedenklich erscheint angrenzende Bebauung – Lärmbeschwerden vorprogrammiert; inwieweit DIN-Norm mit 4 m²/Einwohner eingehalten wird, ist fraglich.</i></p> <p>- <i>Bolzplätze sind im Umgriff erreichbar; Jugendräume (Bürgerzentrum am Rosmarinweg, im Bau befindliches Jugendförderzentrum Gereuth, Jugendräume Wunderburgkirche, ev. Jugendwerk Egelseestraße u. „Immerhin“ in der Dr.-v.-Schmitt-Straße) sind ebenfalls erreichbar.</i></p> <p>- in der Nähe liegen 2 Kindergärten, einer davon mit einer Krippengruppe; aufgrund der Veränderungen in den letzten Jahren und der gestiegenen Kinderzahl sowie der erhöhten Anzahl an Wohnungen wird für das Plangebiet eine Kinderkrippe für Kinder unter 3 Jahren benötigt; dies vor allem aufgrund der KiTa-Offensive, da es in diesem statistischen Bezirk kein neues Projekt mit zusätzlichen Plätzen gibt.</p>	<p>- Die Zahl der Reihenhäuser hat sich zugunsten des Geschosswohnungsbaus auf jetzt 36 Einheiten reduziert. Die zentrale Grünlinse als ein gestalterisches Element der Durchgrünung sowie die Grünfläche im nordöstlichen Bereich sind gut für die Platzierung eines Spielplatzes geeignet. Durch entsprechende emissionsfachliche Regularien z. B. Festlegung von Öffnungszeiten, lassen sich potentiell negative Auswirkungen begrenzen.</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Der Bebauungsplan setzt keine aktiven Flächen für den Gemeinbedarf fest, die u. a. auch Nutzungen wie Kindertagesstätten ermöglichen. Allerdings schließen die getroffenen planungsrechtlichen Festlegungen eine solche auch nicht explizit aus. Mit Blick auf den geplanten Ausbau des Gebietes, der in einzelnen Bauabschnitten erfolgen soll, bietet sich in dem als dritten Bauabschnitt an der Hedwigstraße geplanten Lärmschutzriegel zur Bahnlinie hin eine in ein Geschosswohnungsgebäude integrierte Lösung an. Der Rückraum bietet dabei mit dem angrenzenden Spielplatz den notwendigen Freiraum.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
21.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien	06.06.2017	<p>1. Immobilienspezifische Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> - es befinden sich keine Flächen der Deutschen Bahn AG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Abstandsflächen gem. § 6 BayBO und sonstige baurechtliche/nachbarrechtliche Belange <p>2. Infrastrukturelle Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eisenbahnbetrieb und Erhaltung der Bahnanlagen verursacht Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) - gegen die aus Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderliche Schutzmaßnahmen vorzunehmen; - Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen durch Baumaßnahmen und das Betreiben baulicher Anlagen ist ständig auch während der Bau- durchführung zu gewährleisten; Abgrabung im Bahnanlagenbereich sind unzulässig; - Abstand und Art von Bepflanzungen dürfen den Bahnbetrieb nicht gefährden (Windbruch darf nicht entstehen, ausreichende Abstände und geeignete Maßnahme z. B. Rückschnitt sind erforderlich) - widerrechtliches Betreten und Befahren der Bahnanlagen sowie sonstiges Hineingelangen in deren Gefahrenbereich und Sicherheitsraum ist unzulässig (Gemäß § 62 EBO), ist durch geeignete u. wirksame Maßnahmen grundsätzlich u. dauerhaft auch während der Bauzeit auszuschließen; - künftige Aus- und Umbaumaßnahmen, sowie Maßnahmen zu Instandhaltung und Unterhalt der Bahnflächen für den Eisenbahnbetrieb, sind zweifelsfrei und ohne Einschränkung zu gewähren; 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Für das Vorhaben liegt eine lärmtechnische Untersuchung vor (Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen am Ulanenpark“, Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieure AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017). Im Bebauungsplan wurden die im Gutachten gewonnenen Erkenntnisse als entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Die Belange der Deutschen Bahn AG wurden entsprechend berücksichtigt. - Im Zuge der weiteren Umsetzung sind entsprechende Bauanträge erforderlich. Aufgrund der mittelbaren Nähe zu den Bahnanlagen bei einer Bebauung an der Hedwigstraße wird die zuständige Fachbehörde der Deutschen Bahn AG beteiligt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange der Bahn entsprechend zu berücksichtigen

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Überschwenken der Bahnflächen durch jegliches Baugerät z. B. Kräne mit angehängten Lasten ist verboten; - werden bei Kraneinsatz ausnahmsweise Bahnflächen überschwenkt, so ist 4 - 8 Wochen vor Kranstellung eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen; - Baumaterialien, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahnanlagen gelagert werden, außer es wird ein Kurzzeitmietvertrag für eine vorübergehende Inanspruchnahme geschlossen; - Lagerung von Baumaterialien entlang Bahnflächengrenzen nur wenn keine Materialien in die Gleisbereiche gelangen - Photovoltaik- bzw. Solaranlage müssen blendfrei angebracht/angeordnet werden, Abschirmung ist durch Bauherren vorzunehmen <p>4. Schlussbemerkung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anträge auf Baugenehmigung sind erneut zur Stellungnahme vorzulegen, Auflagen und Bedingungen werden vorbehalten - um weitere Verfahrensbeteiligung wird gebeten, Abwägungsbeschluss soll zugesandt werden; - Herr G. aus dem Kompetenzteam Baurecht ist zuständig 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge der weiteren Umsetzung sind entsprechende Bauanträge erforderlich. Aufgrund der mittelbaren Nähe zu den Bahnanlagen bei einer Bebauung an der Hedwigstraße, wird die zuständige Fachbehörde der Deutschen Bahn AG beteiligt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange der Bahn entsprechend zu berücksichtigen - Kenntnisnahme
B. Öffentlichkeit				
1.	Bürger A	23.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> - es wird Bezug genommen auf ein Gespräch im Stadtplanungsamt vom 19.05.2017 zu den hier vorgebrachten Anregungen/Bedenken - es handelt sich um eine alteingesessene Gastronomie seit ca. 1920, die seit ca. 10 Jahren durch den Bürger betrieben wird; zweckmäßige und zukunftsorientierte Erschließung an den Ulanenpark ist im Rahmen der Weiterentwicklung des Stadtteils für den Gastronomen unerlässlich; - Zugang zum Grundstück und somit in den Garten der Gastwirtschaft ist für weitere Entwicklung der Gastronomie enorm wichtig, Zugang von Wohngebiet ist deut- 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Der Bebauungsplan sieht entlang der Südgrenze der Grundstücke an der Kapellenstraße im WA 3 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke als privaten Erschließungsweg mit einer Breite von ca. 3,0 m vor. Somit ist hier die Anregung grundsätzlich berücksichtigt, eine Anlieferung ist ermöglicht. Eine Erschließung des Gartens für den Partei- und Gastverkehr und damit für die Öffentlichkeit über die Privatgrundstücke im WA 3 ist damit jedoch

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>lich komfortabler;</p> <ul style="list-style-type: none"> - für künftige Anforderungen des Gastronomiebetriebes ist ein begeh- u. befahrbarer Zugang für Anlieferungen, Partei- und Gastverkehr unerlässlich; - Erfordernisse sollten bereits jetzt mit in die Planung einbezogen werden, bittet um Information zum weiteren Planungsfortgang 	<p>nicht verbunden. Zu beachten ist, dass der Weg aufgrund der unterschiedlichen Topographie auch höher oder tiefer als das bestehende Gartenniveau sein kann. Eine direkte Einfahrt kann dann, wenn möglich, nur über Rampen erfolgen.</p>
2.	Bürger B	01.06.2017	<p>1. Baugrenzen und Geschossigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> - geplante GFZ mit 2,29 überschreitet massiv die im rechtskräftigen Bebauungsplan 242-E festgesetzten Werte (MI4 1,8; WA4 1,4; WA7 1,5; WA8 0,9) Eine Begründung hierfür wird nicht aufgeführt. - vormals gültige Baugrenzen innerhalb des Grundstücks werden massiv verschoben und überschritten. - vorgegebene Geschossigkeit führt dazu, dass Neubauten mit ihrer Abstandsfläche nicht nur die Straßenmitte überschreiten, sondern sogar die gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen, also auch des Grundstücks Erlichstr. 8; Bebauungsplan greift hier massiv in Eigentumsrechte ein, Einschränkung von Belichtung und Belüftung sind gegeben, Begründungen hierfür fehlen, rechtsverbindlicher Bebauungsplan 242E hat diese Abwägung deutlich besser gelöst (niedrigere Traufhöhen), die Veränderungen sind massiv. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird davon ausgegangen, dass sich der hier genannte Wert für die GFZ auf die Baugenehmigung zum Gesundheitszentrum, zukünftiges MI 2, bezieht. Grundsätzlich hat sich aufgrund der Gebietsentwicklung eine städtebauliche Typologie und Struktur ergeben, die sich in dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan widerspiegelt. Insgesamt bewegt sich der Nachfolgerbepauungsplan Nr. 242 F im Vergleich zum Bebauungsplan 242 E in einem vergleichbaren Rahmen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Nutzungsbausteine und dem Umstand, dass im innerstädtischen nachzuverdichtenden Raum jeweils keine weitläufigen Freiflächen geschaffen werden können, ist in einzelnen Bereichen das Maß der baulichen Nutzung u. a. in Bezug auf die Geschossflächenzahl deutlich erhöht. Allerdings ermöglicht der § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) eine Überschreitung der Werte aus städtebaulichen Gründen. Durch den „neuen“ Bebauungsplan wird in der Summe kein größerer Eingriff als durch den „alten“ vorgenommen. Im Gesamtgebiet liegt eine großzügige Durchgrünung und Freiraumqualität vor, so dass hier entsprechende Umstände und Maßnahmen zum Ausgleich berücksichtigt sind. Bei der städtebaulichen Entwicklung in Bezug auf das dem Bebauungsplan Nr. 242 F zugrunde liegende städtebauliche Konzept, wurde auch die Eigenart der näheren Umgebung (städtebauliche Körnung) beachtet. Besonders im Nahbereich sind auch Situationen gegeben, die ähnliche Werte zum Maß der baulichen Nutzung vorweisen. Eine gravierende Beeinträchtigung der Belichtung (gesunde Wohnverhältnisse) wird dabei nicht gesehen, da sich die Bebauung im MI 2 nordöstlich der

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2. Städtebaulich erschließt sich Staffelung der Baumassen MI1- MI2- WA13 nicht, MI1 ist mit III-geschossiger Bebauung, MI2 III/IV-geschossig, das WA13 dann II+D-geschossig geplant, das MI2 als in der Mitte der Erlichstraße gelegener Baukörper als der höhenmäßig aufragendste vorgesehen; Hinzu kommt, dass auch die Festsetzungen der GFZ das MI2 hier deutlich überbetonen - das MI1 sieht eine GFZ von 1,90 vor, das MI2 bis zu 3,00; Bevorzugung der sehr weit fortgeschrittenen Planung des Gesundheitszentrums drängt sich hier auf.</p>	<p>bestehenden Bebauung Erlichstraße 8 befindet, so dass hier aufgrund des Sonnenverlaufs nur geringfügige und damit zumutbare Veränderungen zu erwarten sind.</p> <p>- Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist seit mehreren Jahren in der Entwicklung. In den letzten zwei Jahren haben sich weitere Änderungen im Detail ergeben. Dabei wurden die städtebauliche Grundform und die Höhenstaffelung des MI 2 ebenfalls weiterentwickelt. Grundsätzlich hat sich aufgrund der Gebietsentwicklung eine städtebauliche Typologie und Struktur ergeben, die sich in dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan widerspiegelt. Insgesamt bewegt sich der Nachfolgerbebauungsplan Nr. 242 F im Vergleich zum Bebauungsplan 242 E in einem vergleichbaren Rahmen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Nutzungsbausteine und dem Umstand, dass im innerstädtischen nachzuverdichtenden Raum jeweils keine weitläufigen Freiflächen geschaffen werden können, ist in einzelnen Bereichen das Maß der baulichen Nutzung u. a. in Bezug auf die Geschossflächenzahl deutlich erhöht. Allerdings ermöglicht der § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) eine Überschreitung der Werte aus städtebaulichen Gründen. Durch den „neuen“ Bebauungsplan wird in der Summe kein größerer Eingriff als durch den „alten“ vorgenommen. Im Gesamtgebiet liegt eine großzügige Durchgrünung und Freiraumqualität vor. Die vereinzelte Überschreitung der Geschossflächenzahl im Sinne des § 17 BauNVO ist damit durch entsprechende Umstände und Maßnahmen zum Ausgleich vertretbar. Bei der planerischen Entwicklung in Bezug auf das dem Bebauungsplan Nr. 242 F zugrunde liegende städtebauliche Konzept, wurde auch die Eigenart der näheren Umgebung (städtelauliche Körnung) beachtet. Besonders im Nahbereich sind auch Situationen gegeben, die ähnliche Werte zum Maß der baulichen Nutzung vorweisen.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>3.Art der Nutzung Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 242 E ist ein Mischgebiet lediglich bis auf Höhe der Erlichstr. 8 vorgesehen; Gegenüber Anwesen Erlichstr.8 war ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen; Warum im neuen Bebauungsplan das Mischgebiet nunmehr bis zum Flurstück des Kindergartens geführt wurde, ist nicht zu begründen; durch Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird die bestehende Wohnnutzung also einer höheren Beanspruchung ausgesetzt. (Schallschutz); vermuteter Grund ist die bessere Ausnutzbarkeit und Rentabilität des Projektes Gesundheitspark.</p> <p>4.Trauf- und Wandhöhen Traufhöhen im Bereich des Gesundheitszentrums entsprechen in keinsten Weise denen der gegenüberliegenden Bebauung. Vorgehender Bebauungsplan 242 E nimmt hierauf Rücksicht; Traufhöhen sind dort mit 9,50 m plus zurückspringendem Geschoss festgelegt; Wand-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Im bisherigen Bebauungsplan 242 E ist gegenüber der Erlichstraße 8 bereits ein Mischgebiet festgesetzt. Das auf Höhe der Erlichstraße 10 dann angrenzende allgemeine Wohngebiet bildete die damalige Bestandsituation zum Zeitpunkt der Planaufstellung planungsrechtlich ab. Durch den städtischen Erwerb der Häuser Erlichstraße 7 und 9, die ja vom Glaskontor-Gelände umschlossen waren, und dem zwischenzeitlich erfolgten Abriss wurde eine städtebauliche Neukonzeption des westlichen Bereichs des Plangebiets ermöglicht. Durch die unmittelbare Nähe zum Zentrum des Ortsteiles Wunderburg ist die Ausweisung des gesamten westlich der neu konzipierten Erschließungsstraße Planstraße A gelegenen Planbereichs als Mischgebiet planerisch sicher gerechtfertigt und nachvollziehbar. Der Behauptung, dass durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans die bestehende Wohnnutzung einer höheren Beanspruchung (Schallschutz) ausgesetzt wäre, muss nicht entgegengetreten werden, da keine für die Nachbarschaft unzumutbaren Störungen und Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse vorbereitet werden. - Hinsichtlich der Immissionssituation liegt eine lärmtechnische Untersuchung vor (Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen am Ulanenpark“, Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieure AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017). Im Bebauungsplan wurden die im Gutachten gewonnenen Erkenntnisse als entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Die Belange der schutzwürdigen Wohnnutzungen werden damit entsprechend berücksichtigt. - Die Trauf- und Wandhöhen im MI 2 sind nicht gleich hoch wie bei der gegenüberliegenden Bestandsbebauung, entsprechen aber den städtebaulichen Gegebenheiten der vorhandenen Struktur und Umgebung. Grundsätzlich ist im verdichteten Blockrand nahezu keine Abstandsfläche eingehalten, in den meisten Fällen

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>höhen liegen im neuen Bebauungsplan bei 12.10 m, maximale Wandhöhe 15 m beim Staffelgeschoss; Begründung erschließt sich nicht; Abwägung zwischen Schutz der direkt angrenzenden Bürger und dem Allgemeinwohl muss hier eindeutig hin zum konkret betroffenen Bürger gehen; Die in der Begründung des Bebauungsplans genannte Rücksicht auf die gegenüber liegenden Gebäude kann hier nicht wahrgenommen werden.</p> <p>Städtebaulich relevant ist die Enge der Erlichstrasse, die keine Parkmöglichkeiten ausweist; Verdichtung auf der gegenüberliegenden Straßenseite sicherlich sinnvoll; Gebot der Rücksichtnahme bei einer Überhöhung der geplanten Bebauung um ca. 3 - 4 m gegenüber der direkten Nachbarschaft ist sicherlich nicht gegeben.</p> <p>5.Lage der TG Zufahrt Im vorgehenden Bebauungsplan 242 E und auch den vorliegenden Zwischenentwürfsständen war die Tiefgaragenzufahrt MI2 an anderer, konkreter Stelle geplant. Auffällig ist, dass in den veröffentlichten Unterlagen keine Aussagen zur konkreten TG-Abfahrt finden lassen, hat zur Folge dass eine Steuerung des Verkehrs durch den Bebauungsplan hier nicht erfolgt, dies führt im konkreten Fall des Gesundheitszentrums zu einer unnötigen Beeinträchtigung des Grundstücks Erlichstr. 8; vor allem für die maßgebliche nächtliche Störung, ist die ursprüngliche Lage (BPlan 242 E) im Ostbereich des Grundstücks vor der bestehenden Kinderkrippe wesentlich besser; Hier fehlt eine Festlegung im neuen Plan, durch die Unschärfe werden unnötig Anlieger beeinträchtigt und Gestaltungsmöglichkeiten zur Regelung des Verkehrsflusses vergebend; In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird</p>	<p>sind zumindest die Bezugsachse in der Straßenmitte überschritten. Aufgrund der Eigenart der vorhandenen Umgebung und der städtebaulichen Körnung und Dichte sind hier im Umfeld bereits reduzierte Abstandsflächen vorhanden. Die städtebauliche Planung übernimmt im Rahmen der Verträglichkeit diese Gegebenheiten auf die Planung des Ulanenparks. Da die Grenze der Störungen und Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse nicht überschritten wird, kann auch bei einer Neukonzeption mit reduzierten Abstandsflächen gearbeitet werden.</p> <p>Die städtebauliche Struktur des Stadtteils Wunderburg ist durchaus durch stark differierende Gebäudehöhen geprägt (historisches Gärtnerhaus gegenüber Geschosswohnungsbau). Die beabsichtigte Höhenentwicklung des MI 2 ist in der Gesamtschau auch mit dem benachbarten MI 1 im Sinne einer Schwerpunktbildung zum Zentrum des Ortsteils Wunderburg hin städtebaulich vertretbar, zumal das neue MI 2 nordöstlich der Bestandsbebauung an der Erlichstraße liegt und damit nur geringe Verschattungsauswirkungen zu erwarten sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 242 E war gegenüber der Erlichstraße 8 und 10 eine Zu- oder Ausfahrt einer Tiefgarage vorgesehen, wobei die Definition der genauen Lage sinnvollerweise dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten wurde. - Für das Vorhaben wurde eine lärmtechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen am Ulanenpark“, Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieure AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017) erstellt. Im Bebauungsplan wurden die im Gutachten gewonnenen Erkenntnisse als entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Die Belange der schutzwürdigen Wohnnutzungen wurden entsprechend berücksichtigt. In der Zusammenfassung zu dem o. g. Fachgutachten findet sich in Bezug auf den zu erwartenden Verkehrslärm (auf S 7. letzter Ab-

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>unter Punkt 11. auf Seite 30 darauf hingewiesen, dass "in einem Abstand zum geometrischen Mittelpunkt der Garageneinfahrten von weniger als 10 m auf die Errichtung von Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume verzichtet werden soll. Alternativ können baulich technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden." Dies stellt eine Forderung an die neue Bebauung dar - die notwendigen Fenster auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind weniger als die 10 m entfernt. Auch aus diesem Grund erscheint eine Planungsvorgabe für die Lage der Tiefgaragenabfahrt MI2 mehr als sinnvoll.</p> <p>6. Notwendigkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans</p> <p>Es erschließt sich nicht, warum es notwendig sein sollte einen komplett neuen Bebauungsplan aufzustellen. Die vorgesehenen Nutzungen sind im Grunde so auch schon im Bebauungsplan 242-E enthalten. Die deutlichsten Veränderungen ergeben sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplans sowie im Bereich des geplanten Gesundheitszentrums. Es drängt sich der Eindruck auf, dass hier unter dem Deckmantel der Gesamtüberplanung des Plangebietes eine deutliche Massenerhöhung beim Gesundheitszentrum kaschiert werden sollte.</p> <p>7. Verkehrsplanung</p>	<p>satz) in diesem Zusammenhang folgendes Ergebnis: „In der Nachbarschaft der Planung ergeben sich durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr auf den bestehenden Verkehrswegen zwar Pegelerhöhungen, wobei jedoch auf Grundlage der (hilfsweise) verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) grundsätzlich keine weitergehenden Anspruchsberechtigungen hieraus entstehen.“</p> <p>Aufgrund dieser gutachterlichen Feststellungen ist eine genaue Planvorgabe für die Lage der Tiefgaragenabfahrten nicht notwendig.</p> <p>Zudem ist im Genehmigungsverfahren ein lärmschutztechnischer Nachweis über die Verträglichkeit der jeweiligen TG-Zufahrten im Verhältnis zur Nachbarschaft zu führen und im konkreten Genehmigungsverfahren auch geführt worden.</p> <p>- Der „alte“ Bebauungsplan Nr. 242 E sieht für die Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs einen grundsätzlich anderen Ansatz vor. Grundlage bildete hier der Ansatz eines nahezu autofreien Quartiers mit der Unterbringung sämtlicher Stellplätze in Tiefgaragen. Eine solche Systematik war und ist aufgrund der heterogenen Grundstückssituation und der erheblichen Eingriffe in den Straßenraum durch die vielen erforderlichen Zu- und Ausfahrten nicht umsetzbar. Auch hinsichtlich der Bautypologien bietet der neue Bebauungsplan ein breiteres Spektrum vom Einfamilienhaus mit Parkplatz auf dem Grundstück bis zu Geschosswohnungen mit Tiefgarage an.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wurden in den neuen Bebauungsplan gewisse Merkmale aus der „alten“ Planung übernommen wie z. B. das Ordnungsprinzip der städtebaulichen Struktur, die grüne zentrale Linse, der bogenförmige Rad- und Fußweg, die Durchgrünung und die bauliche Dichte. Der Bebauungsplan Nr. 242 E sieht keinen höheren Eingriff als der „alte“ Bebauungsplan vor. Sicherlich kommt es aufgrund der neuen Struktur zu Verschiebungen oder Veränderungen der Kubaturen und Massen.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>7.1 Parkflächen Gewerbekunden Das geplante Gesundheitszentrum im MI2 wird ein erheblich größeres Verkehrsaufkommen als bisher verursachen. Vornehmlich die am westlichen Eck geplante Apotheke, sowie die Tagespflege mit den notwendigen Bring- und Holddiensten. Noch gravierender ist, dass laut Bebauungsplan weiterer Einzelhandel zulässig wäre, der Parkdruck bei veränderter Planung (anderer Investor) also nochmals weiter steigen könnte. Im Bereich der Erlichstrasse sind jedoch keine Parkflächen im Straßenbereich vorgesehen. Dass sich der Parkverkehr ausschließlich in die Tiefgarage lenken lässt, ist nicht lebensnah begründbar. Ein nicht unerheblicher Teil, vor allem Kurzparker, werden sich im Straßenraum durchaus (illegal) parkend aufhalten. Die Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist nicht zu vermeiden und erscheint durch den Verzicht auf oberirdische, öffentliche Stellplätze mindestens fahrlässig geduldet zu sein.</p> <p>7.2 Park-/Halteflächen "Anlieferung" Es sind keine Flächen für die Anlieferung der Gewerbeflächen vorhanden. Gerade Paketdienste und Botendienste sind im Gewerbebereich häufig tätig. Im Bauantrag zum Gesundheitszentrum sind keine Flächen für den Hol- und Bringdienst für die geplante Tagespflege eingeplant. Die Verkehrsbehinderung zu den Stoßzeiten ist vorprogrammiert. Dies ist entweder Folge des Bebauungsplans, zu befürchten steht aber, dass der Bebauungsplan ein weiteres Mal der vorliegenden Planung gefolgt ist. Eine Ordnung des ruhenden Verkehrs wurde für das Teilgrundstück MI2 nahezu gänzlich verpasst.</p> <p>8. Städtebauliche Konzeption des Neubaus Gesundheitszentrum Der Neubau des Gesundheitszentrums erfolgt auf der</p>	<p>- Für das Vorhaben liegt eine lärmtechnische Untersuchung vor (Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen am Ulanenpark“, Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieure AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017). Im Bebauungsplan wurden die im Gutachten gewonnenen Erkenntnisse als entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Die Belange der schutzwürdigen Wohnnutzungen wurden entsprechend berücksichtigt. In der Zusammenfassung zu dem o. g. Fachgutachten findet sich in Bezug auf den zu erwartenden Verkehrslärm (auf S 7. letzter Absatz) in diesem Zusammenhang folgendes Ergebnis: <i>„In der Nachbarschaft der Planung ergeben sich durch den zusätzliche Ziel-/Quellverkehr auf den bestehenden Verkehrswegen zwar Pegelerhöhungen, wobei jedoch auf Grundlage der (hilfsweise) verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) grundsätzlich keine weitergehenden Anspruchsberechtigungen hieraus entstehen.“</i></p> <p>- siehe oben</p> <p>- Durch den Neubau eines Gesundheitszentrums werden dringend benötigte altersgerechte und barrierefreie Wohnungen (ca. 46 Wohneinheiten) geschaffen. Der</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Fläche MI2 als eine Art kleine Blockrandbebauung mit kleinem Innenhof. Aus den beiliegenden städtebaulichen Studien ist die Notwendigkeit und städtebauliche Begründung für die Schaffung eines geschlossenen Innenhofs nicht ersichtlich. Die vorangegangenen Entwürfe sahen jeweils die Bildung eines umschlossenen Bereichs mit dem nördlichen Gewerbebau vor.</p> <p>Die nun entstandene Bebauung als geschlossener Block mit Hof scheint durch den Wunsch auf maximale Bebaubarkeit des Grundstücks MI 2 / Gesundheitszentrum geprägt.</p> <p>9. Grundsätzlich muss die Frage gestellt werden, ob es sich vor allem im Bereich des Gesundheitszentrums um eine Gefälligkeitsplanung gegenüber dem (in städtischer Hand befindlichen) Investor handelt. Sind wirklich alle maßgeblichen Kriterien gegeneinander abgewogen oder wurde vielmehr der Bebauungsplan den Wünschen des Investors angepasst? Dies erscheint wahrscheinlich, gerade da ein gültiger Bebauungsplan vorhanden ist, welcher erst 1998 erstellt wurde, dessen Grundzüge der Planung auch heute gültig sein sollten und die beabsichtigten Nutzungen ermöglichen würde - wenn auch in einem anderen Maße. Gerade dieses massive Überschreiten der bisher vorgesehenen Bau-massen an der Erlichstraße ist meines Erachtens nach nicht nachvollziehbar, geschweige denn begründbar. Es ist festzustellen, dass die Grundzüge der Planung des vorgehenden Bebauungsplans 242-E durch die Neuaufstellung teilweise komplett negiert werden. Begründungen hierfür fehlen. Abwägungen fehlen.</p> <p>10. Die Möglichkeit vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen wäre vorhanden gewesen und letztlich für einen Fremdinvestor des Gesundheitszentrums auch von der Stadt gefordert worden. Im nun gegangenen Weg kann sich der Investor Kosten und Mühen für die</p>	<p>geschlossene Block stellt eine städtebauliche Weiterentwicklung dar und verbessert die räumliche Kantenbildung zum städtischen Platz zwischen dem Gesundheitszentrum und dem weiter nördlich an der Kapellenstraße gelegenen Quartiersversorger. Auch entlang der Erlichstraße und der Planstraße A erfolgt durch die geschlossene Form des Baukörpers die städtebaulich gewünschte klare Definition von Straßenräumen. Da im Komplex auch Betreuungsformen für Demenzzranke in Form von Wohngruppen vorgesehen sind, bietet sich ein geschlossener Innenhof zur besseren Orientierung der Betroffenen auch funktional an. Diese Nutzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadtbau GmbH als Bauherren gesichert.</p> <p>- Der „alte“ Bebauungsplan Nr. 242 E sieht für die Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs einen grundsätzlich anderen Ansatz vor. Grundlage bildete hier der Ansatz eines nahezu autofreien Quartiers mit der Unterbringung sämtlicher Stellplätze in Tiefgaragen. Eine solche Systematik war und ist aufgrund der heterogenen Grundstückssituation und der erheblichen Eingriffe in den Straßenraum durch die vielen erforderlichen Zu- und Ausfahrten nicht umsetzbar. Aus städtebaulicher Sicht wurden in den neuen Bebauungsplan gewisse Merkmale der „alten“ Planung übernommen, wie z. B. das Ordnungsprinzip der städtebaulichen Struktur, die grüne zentrale Linse, der bogenförmige Rad- und Fußweg, die Durchgrünung und die bauliche Dichte.</p> <p>- Das Gesundheitszentrum wurde planungsrechtlich auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans Nr. 242 E genehmigt. Die erforderlichen Befreiungen wurden durch den Bau- und Werkssenat gewährt. Dies war möglich, da das Vorhaben den grundsätzlichen planeri-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Aufstellung eines solchen Planes sparen und die Allgemeinheit trägt diese, noch dazu mit Nachteilen für einzelne Bürger.	schen Intentionen des zum Zeitpunkt der Genehmigung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 242 F entsprach.