

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2017/0975-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      12.06.2017</p> <p>Referent:                    Beese Thomas</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 46 N mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich des ehemaligen Hochbehälters am Oberen Stephansberg</b></p> <p><b>Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB</b></p> <p><b>Teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 E</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 45%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>05.07.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.07.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
05.07.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Bericht über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Anlass der Planung

Die Stadtwerke Bamberg GmbH hat mittels des Investitionsprogrammes „Wasser 2025“ einen Trinkwasserhochbehälter an der Altenburger Straße im Rahmen der Modernisierung der Trinkwasserversorgung Bamberg errichtet. Der neue Hochbehälter wurde im November 2015 in Betrieb genommen und ersetzt somit den derzeit noch bestehenden Hochbehälter am Oberen Stephansberg. Die nun vorliegende Planung dient zur Regelung der Nachfolgenutzung; es ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 4083/4 und 4083/5 der Gemarkung Bamberg (beide im Besitz der Stadtwerke Bamberg) ist die Errichtung von vier freistehenden Einzelhäusern inklusive 4 Garagen geplant. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Wohnbebauung in einem Reinen Wohngebiet (WR). Der bestehende Hochbehälter auf den Grundstücken muss für die Umsetzung künftiger Neubauvorhaben komplett abgebaut werden.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats vom 06.07.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Bebauungsplankonzept Nr. 46 N in der Fassung vom 06.07.2016 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit von 12.09.2016 bis einschließlich 04.10.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

### **3. Behandlung der Anregungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen nachfolgende Schreiben ein.

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

1. Tourismus & Kongress Service Bamberg, mit Schreiben vom 05.09.2016
2. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim, mit Schreiben vom 05.09.2016
3. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, mit Schreiben vom 07.09.2016
4. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 12.09.2016
5. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 12.09.2016
6. Bayernwerk, mit Schreiben vom 15.09.2016
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 16.09.2016
8. Bayerischer Bauernverband, mit Schreiben vom 20.09.2016
9. Deutsche Telekom, mit Schreiben vom 21.09.2016
10. Kabel Deutschland, mit Schreiben vom 21.09.2016
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, mit Schreiben vom 21.09.2016
12. Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 23.09.2016
13. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 29.09.2016
14. Beirat für Menschen mit Behinderung, mit Schreiben vom 30.09.2016
15. Freiwillige Feuerwehr Bamberg, mit Schreiben vom 30.09.2016
16. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 30.09.2016
17. Bauordnungsamt Bamberg, mit Schreiben vom 30.09.2016
18. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg, mit Schreiben vom 04.10.2016

#### **B. Öffentlichkeit**

1. Bürger A, mit Schreiben vom 19.08.2016
2. Bürger B, mit Schreiben vom 26.09.2016
3. Bürger C, mit Schreiben vom 28.09.2016
4. Bürger D, mit Schreiben vom 02.10.2016
5. Bürger E, mit Schreiben vom 03.10.2016
6. Bürger F, mit Schreiben vom 04.10.2016
7. Bürger G, mit Schreiben vom 04.10.2016
8. Bürger H, mit Schreiben vom 04.10.2016

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

#### **4. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplanes Nr. 46 N vom 06.07.2016**

Bedingt durch die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf.

- nach der Anregung der Deutschen Telekom wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für Telekommunikationseinrichtungen in den Entwurf des Bebauungsplans entsprechend des mitgeteilten Leitungsverlaufs eingetragen.
- den Anregungen der Freiwilligen Feuerwehr Bamberg hinsichtlich Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen wird entsprochen. Die erforderliche Aufstellfläche für Rettungsgeräte der Feuerwehr in der mitgeteilten Größe wurde im Entwurf des Bebauungsplans im Bereich des Wendehammers eingetragen.
- den Anregungen des Amtes für Umwelt- Brand- und Katastrophenschutz, Fachbereich Naturschutz, wurde durch Ergänzung des Punktes 9.4 in den Festsetzungen sowie durch Anpassung der Begründung entsprochen.
- die Anregungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sowie des Amtes für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz wurden im Bebauungsplan-Entwurf in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen schriftlich aufgenommen.
- auf Grund diverser vorgebrachter Bedenken und Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ändert sich die Planung:  
Der Hochbehälter inklusive Sohle wird komplett abgebrochen. Im Entwurf des Bebauungsplanes werden unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Nutzung und Dichte künftig vier Baurechte ausgewiesen. Durch die Neugestaltung des Geländeverlaufes ergeben sich mit dem neuen Entwurf auch neue Höhenfestsetzungen der künftigen Baurechte. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) liegt jeweils zwischen 2,30 m und 3,80 m niedriger als in der bisherigen Planung.  
Weiterhin wird die maximale Grundfläche von vormals 200 m<sup>2</sup> je Gebäude auf jetzt 120 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup> je Gebäude reduziert. Die Flächen für Stellplätze, bzw. Garagen ist genauer als bisher eingegrenzt. Die Garagen liegen nun ebenso niedriger; künftig ist die Oberkante der Garagen nahezu identisch mit der EFOK der Hauptgebäude und kann somit als Terrasse fungieren.
- weitere Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs (unter anderem bzgl. maximaler Gebäudehöhe, Neuordnung der Flächen für Nebengebäude/Garagen/Stellplätze im südlichen Bereich, Festsetzungen zu den Stützmauern) sowie der Begründung sind redaktioneller Art, oder geringfügig und wirken sich nicht auf die Grundzüge der Planung aus.

#### **5. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 46 N vom 05.07.2017 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferats zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Bau- und Werkssenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 46 N vom 05.07.2017 sowie den Entwurf der Begründung vom 05.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat, zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 46 N vom 05.07.2017 sowie zum Entwurf der Begründung vom 05.07.2017 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	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:

## Bebauungsplan-Verfahren "Nr. 46N" - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Für den Bereich des ehemaligen Hochbehälters am Oberen Stephansberg"

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3.1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4.1 BauGB)

Stellungnahme	Anregungen und Einwände	Stellungnahme und Beschlussvorschlag Planfertiger Büro für Städtebau, Bamberg und TEAM 4, Nürnberg
<b>A. Träger öffentlicher Belange</b>		
<b>1</b>	<p><b>Tourismus &amp; Kongress Service Bamberg, 05.09.2016</b></p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gibt es seitens des Tourismus &amp; Kongress Service Bamberg für die o.g. Bebauungsplanverfahren keinerlei Einwände.</p>	- Kenntnisnahme
<b>2</b>	<p><b>Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim, 05.09.2016</b></p> <p>Der ZRF Bamberg-Forchheim nimmt Stellung zum oben angeführten Bebauungsplanverfahren und regt folgende grundsätzliche Gegebenheiten an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Anforderung für Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen) ergeben sich aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. der Richtlinien über 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.</li> <li>➤ Diese Zufahrten sind jederzeit für Rettungsdienst- und Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten und ggf. entsprechend zu beschildern.</li> <li>➤ 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.</li> <li>➤ Für besondere Objekte, z.B. solche mit erhöhtem Brandrisiko oder erhöhtem Personenrisiko, kann ein höherer Löschwasserbedarf notwendig werden. Diese Erfordernisse sind mit zu berücksichtigen.</li> </ul>	- Kenntnisnahme, die Ausführungen finden im Rahmen der Bauausführung Beachtung. Die erforderliche Feuerwehraufstellfläche in der mitgeteilten Größe ist vorgesehen und kann dem Planeintrag entnommen werden.
<b>3</b>	<p><b>Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, 07.09.2016</b></p> <p>Bezugnehmend zu Ihrem Anschreiben vom 29.08.2016 teilen ich Ihnen mit, dass gegen die geplante Wohnbebauung keine Einwände bestehen.</p>	- Kenntnisnahme

<p><b>4</b></p>	<p><b>Immobilienmanagement, 09.09.2016</b></p> <p>Das Amt 23 hat den vorliegenden Bebauungsplanentwurf aus seiner Sicht geprüft und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Planung bestehen unsererseits keine Einwände.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>PLEDOC GmbH, 12.09.2016</b></p> <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"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>• Viatel GmbH, Frankfurt</li> </ul> <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>- Kenntnisnahme</p>



**6 Bayernwerk, 15.09.2016**

Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.

- Kenntnisnahme

**7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 16.09.2016**

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

**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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

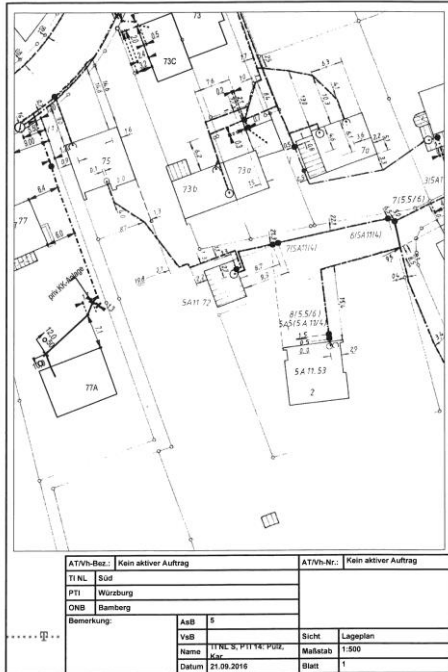
**Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

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.

- Kenntnisnahme; der Anregung wird unter B. Hinweise entsprochen

	<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. <u>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.</u></p>	
<b>8</b>	<p><b>Kabel Deutschland, 21.09.2016</b></p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftskriterien. 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>	- Kenntnisnahme
<b>9</b>	<p><b>Bayerischer Bauernverband, 20.09.2016</b></p> <p>die oben genannte Planung wurde uns als Träger öffentlicher Belange zur Prüfung und Stellungnahme zugesandt. Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen keine Einwendungen gegen die Planung.</p>	- Kenntnisnahme
<b>10</b>	<p><b>Deutsche Telekom, 21.09.2016</b></p> <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:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Plan).</p> <p>Wir bitten Sie unsere Kabel dinglich zu sichern.</p> <p>Weiterhin bitten wir Sie uns den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet, so früh wie möglich, schriftlich anzuzeigen.</p>	- Kenntnisnahme, der mitgeteilte Leitungsverlauf wird durch die Eintragung eines Leitungsrechtes gesichert





**11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, 21.09.2016**

seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Planungen. Nach unserer Kenntnis sind land- und forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Auch seitens der Abteilung Gartenbau (AELF Kitzingen, Herr Bach) bestehen keine Bedenken.

- Kenntnisnahme

**12 Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, 23.09.2016**

**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.

- Kenntnisnahme; die Hinweise zum Wasserrecht werden in der textlichen Fassung des B-Planes aufgenommen:

Bauvorhaben mit Bauwasserhaltung während der Baumaßnahme sind in einem 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.

	<p>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.</p> <p>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, Brandt- und Katastrophenschutz, zu beantragen.</p> <p><b><u>Naturschutz</u></b>  erstellt durch: Herr Dr. Gerdes</p> <p>Mit dem Bebauungsplankonzept vom 6.7.16 besteht Einverständnis.</p> <p>Unter 9.4 Artenschutzmaßnahmen sollte es gemäß §39 BNatSchG heißen: "Die Rodung von Gehölzen ist nur von Oktober bis Februar zulässig (außerhalb der Vogelbrutzeit)."  Entsprechend sollte der Hinweis in der Begründung geändert werden.</p> <p><b><u>Abfallrecht</u></b>  erstellt durch: Frau Köberlein</p> <p>Wie aus den Antragsunterlagen hervorgeht, sollen die zwei sogenannten Hinterliegergrundstücke künftig durch eine gemeinsame private Zufahrt erschlossen werden. Es sollte daher bei der Planung berücksichtigt werden, dass die Stellflächen für die Müllbehälter erreichbar, bzw. die Zufahrtswege für die Entsorgungsfahrzeuge zulässig sind (siehe hierzu §15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg).</p>	<p>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, Brandt- und Katastrophenschutz, zu beantragen. Unter der Tatsache der topographischen Gegebenheiten ist einer Einleitung des Regenwassers einer Versickerung vorzuziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; Punkt 9.4 der Festsetzungen wird entsprechend ergänzt, die Begründung wird angepasst.</li> <li>- Kenntnisnahme; nach Rücksprache mit dem Entsorgungsbetrieb folgt die Bereitstellung der Müllsammelgefäße an der Straße "Oberer Stephansberg"</li> </ul>
<p><b>13</b></p>	<p><b>Stadtwerke Bamberg, 29.09.2016</b></p> <p><b>Stellungnahme Wassergewinnung:</b>  Aus Sicht der Wassergewinnung bestehen keine Einwände.</p> <p><b>Stellungnahme Strom-, Gas- und Wasserversorgung.</b>  Aus Sicht der Stromversorgung bestehen keine Einwände.  Aus Sicht der Gas-, Wasserversorgung ist zu beachten, dass die Bestandsleitungen dinglich gesichert werden und die Grunddienstbarkeit eingetragen werden muss.</p> <p><b>Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX:</b>  Aus Sicht der Glasfaseranbindung ist zu beachten, dass in der Auffahrt zwei HDPE-Rohre verlaufen. Diese müssen dinglich gesichert werden, da die spätere FTTx Versorgung der Haushalte über diese Rohre sichergestellt wird.</p> <p><b>Stellungnahme Energieberatung:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme, die Bestandsleitungen sind durch das bereits eingetragene von Norden nach Süden verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausreichend gesichert.</li> <li>- Kenntnisnahme, die HDPE-Rohre sind durch das bereits eingetragene von Norden nach Süden verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausreichend gesichert.</li> </ul>

	<p>Aus Sicht der Energieberatung können alle Varianten des Contracting, außer Ölheizung, angeboten werden. Gas, sofern hier eine Erschließung von Seiten des Netzes erfolgt oder als Inselfösung mit Flüssiggas.</p> <p><b>Stellungnahme Straßenbeleuchtung:</b> Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren Nr: 46N bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH keine Einwände.</p> <p>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.</p> <p><b>Stellungnahme ÖPNV:</b> Das Gebiet ist durch die Linie 928 gut an den ÖPNV angebunden. Von Seiten der STVP bestehen daher keine Bedenken gegenüber einer Umsetzung des Bebauungsplans.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p>
<p><b>14</b></p>	<p><b>Beirat für Menschen mit Behinderung, 30.09.2016</b></p> <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 Rahmenbindungen haben sich durch die UN-Konvention noch verschärft und wir sollten Niemanden Gründe für Diskriminierungsklage liefern.</p>	<p>- Kenntnisnahme; auf die topographischen Gegebenheiten wird an dieser Stelle hingewiesen</p>
<p><b>15</b></p>	<p><b>Freiwillige Feuerwehr Bamberg, 30.09. 2016</b></p> <p>Zu o. g. Bebauungsplanverfahren ist aus Sicht der Feuerwehr zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz sowie zur Personenrettung wie folgt Stellung zu beziehen:</p> <p><b>1) Bewertungsgrundlage</b> a) Bebauungsplan und Entwurf der Begründung zum Bebauungsplanverfahren vom 06.07.2016</p> <p><b>2) Nutzung, bauliche Situation, Brandabschnitte – Bewertung</b> a) Gebäude der GK 3 – geringe Gebäudehöhe</p> <p><b>3) Sicherstellung der Personenrettung; Angriffswege Feuerwehr</b> a) Sicherstellung des zweiten Rettungswegs vermutlich über tragbares Rettungsgerät der</p>	<p>- Kenntnisnahme; weitere Detailabstimmungen werden im Rahmen der Bauantragsverfahren vorgenommen. Die erforderliche Bewegungsfläche in der mitgeteilten Größe ist vorgesehen und kann dem Planeintrag entnommen werden. Auf die topographischen Gegebenheiten wird an dieser Stelle hingewiesen, dies gilt insbesondere der Hanglage geschuldeten Neigung. Eine gesonderte Löschwasserversorgung auf dem Grundstück wird nicht vorgesehen. Die Verdichtung im Bebauungsgebiet ist gering.</p>

Feuerwehr darstellbar (Detailplanung erforderlich).

b) Gebäude ist / sind offenbar mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche gelegen → geeignete Feuerwehrezufahrten und -flächen sind vorzusehen (s. Pkt. 4).

c) Die im Bebauungsplan und in den Vorhabenplänen ausgewiesenen (Grün)Flächen berücksichtigen derzeit nicht die erforderlichen Feuerwehrflächen! Flächen für die 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 erforderlich;

b) Flächen für Feuerwehr (→Zufahrten sowie Bewegungsfläche) 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;

ii) mind. eine Bewegungsfläche (→ je 7 m x 12m) gem. 4b) vorzusehen (auf Privatgrund; max. Abstand der Bewegungsfläche zum entferntest gelegenen Gebäudezugang: 50 m;

iii) Flächen für die Feuerwehr sind auch im Luftraum freizuhalten und dürfen nicht durch Bäume, Balkone, Vorbauten, etc. eingeengt werden; die Grünordnungsplanung ist entsprechend auszulegen;

iv) Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen) sind graphisch nachzuweisen und zu bemaßen und der Feuerwehr zur Freigabe vorzulegen; der Baumbestand ist in den Plänen darzustellen;

v) 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;

d) Die Feuerwehrezufahrten auf das Grundstück sind gem. AH-StVO (2005) des BayStMI zu kennzeichnen.

#### **5) Löschmittelversorgung, Löschwasserrückhaltung**

a) eine ausreichende Löschwasserversorgung gem. DVGW-Merkblatt W405 ist sicherzustellen, erforderliche Maßnahmen sind entsprechend einzuplanen;

#### **6) sonstige Anmerkungen**

a) keine

#### **7) Anlagen zu dieser Stellungnahme**

a) keine

<p><b>16</b></p>	<p><b>Zentrum Welterbe Bamberg, 30.09.2016</b></p> <p>Die Grundstücke mit den Fl.Nr. 4082/4 und 4083/5 liegt nicht innerhalb des Welterbebereichs "Altstadt von Bamberg" und auch nicht in seiner Pufferzone. Eine mögliche Beeinträchtigung der visuellen Integrität des Welterbes durch das o.g. Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.</p> <p>Aus fachlicher Sicht des ZWBs steht der aktuellen Planung nichts entgegen.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
<p><b>17</b></p>	<p><b>Bauordnungsamt Bamberg, 30.09.2016</b></p> <p>Mit Auflassung des alten Trinkwasserbehälters am Oberen Stephansberg wird die betreffende Fläche frei für Wohnnutzung, wie sie auch in unmittelbarer Umgebung bereits vorhanden ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bisherige Fläche des alten Hochbehälters als Reines Wohngebiet mit Baurechten für zwei Einfamilienhäuser inkl. Doppelgarage ausgewiesen. Die Wohnbebauung ist zweigeschossig mit Staffelgeschoss im 2. OG vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Grenzen des Stadtdenkmals Bamberg (Art. 1 Abs. 3 DSchG). Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Einzelbaudenkmäler (Art. 1 Abs. 2 DSchG). Ebenso sind im sog. Nähebereich keine Baudenkmäler existent.</p> <p>Belange der Bodendenkmalpflege sind im Bebauungsplan unter B – Hinweise – Ziff. 14 berücksichtigt.</p> <p>Denkmalpflegerische Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
<p><b>18</b></p>	<p><b>Entsorgungs- und Baubetrieb, 04.10.2016</b></p> <p><u>Entsorgung/Straßenreinigung:</u> Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine private Grundstückszufahrt, die den Anforderungen der RSt 06 für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge nicht erfüllt. Die Bereitstellung der Müllsammelgefäße zur Leerung muss am „Oberer Stephansberg“ erfolgen. Weiteres regelt die Abfallwirtschaftssatzung</p> <p><u>Abteilung Straßen- und Brückenbau:</u> EBB-SuB stellt fest, dass das Plangebiet mit den beiden Baurechten über eine Privatstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden und erschlossen ist. Die Einmündung der Privatstraße ist so zu gestalten, dass die Sichtverhältnisse eingehalten sind, die Gehwegüberfahrt der Belastungsklasse entspricht und Oberflächenwasser von der Privatstraße nicht in den öffentlichen Straßenraum gelangt.</p> <p><u>Entwässerung</u> Detailfragen zur abwassertechnischen Entsorgung sind im Rahmen des erforderlichen EWS-Verfahrens zu klären. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation muss in der Straße Oberer Stephansberg erfolgen. Die in der Privatstraße liegende Kanalisation ist eine private Sammelkanalisation, die von der Eigentümergemeinschaft zu unterhalten ist.</p>	<p>- Kenntnisnahme; ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>- Kenntnisnahme; der Hinweis zu den Sichtverhältnissen wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>- Kenntnisnahme; der Hinweis zu der Kastenrinne wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p>

	An der Grundstücksgrenze der Privatstraße zum öffentlichen Gehsteig im Oberen Stephansberg ist eine Kastenrinne vorzusehen, um zu verhindern, dass Niederschlagswasser von der Privatstraße auf den Gehsteig strömen kann.
--	--

<b>B. Bürger</b>		
<b>1</b>	<p><b>Bürger A, 19.08.2016</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wir begrüßen es, dass in dem gesamten Plangebiet nur zwei Wohnhäuser vorgesehen sind.</li> <li>2. Die Höhenfestsetzungen (2.4) sollten allerdings neu getroffen werden. Durch die geplante Festsetzung der Höhe werden die Interessen aller Anlieger erheblich beeinträchtigt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Gebäude auf den noch bestehenden Hochbehälter aufgesetzt werden sollten und damit bis zu einer Höhe von 318 m ü. NN aufragen würden. Die Häuser würden von der Stadtseite her wie turmartige Gebäude wahrgenommen, die sich in die Umgebung nicht einfügen.</li>   <li>3. Der Bausenat hat bei der Genehmigung des Bebauungsplans 46E im Jahr 1969 großen Wert auf die Feststellung gelegt, dass der Charakter der Ludwigshöhe als bewaldete Kuppe erhalten bleiben muss. Dieser Charakter geht verloren, wenn die beiden Häuser bis auf 318 m ü. NN hochgezogen werden. Die Bäume würden von den Gebäuden verdeckt. Von der Stadt her würden nur die Baumkronen sichtbar bleiben.</li> </ol>	<p>1. und 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; auf Grund diverser vorgebrachter Bedenken und Anregungen ändert sich die Planung. Der Hochbehälter inkl. Sohle wird komplett abgebrochen. Die dadurch entstehenden hohen sechsstelligen Mehrkosten werden durch die Ausweisung von nun vier neuen Baurechten aufgefangen. Dies fügt sich problemlos in die umgebende städtebauliche Nutzung und Dichte ein. Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes ergeben sich mit dem neuen Konzept auch neue Höhenfestsetzungen: Die bisher bei 311,80 m ü NN festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) liegt nun zwischen 308,00 m ü NN und 309,50 m ü NN und damit zwischen 2,30 m und 3,80 m niedriger als bisher. Damit berücksichtigt die neue Höhenentwicklung alle vorgebrachten nachbarschaftlichen Belange zur höhenmäßigen Einstellung der neu geplanten Gebäude. Zudem wird auf die Staffelgeschosse verzichtet und die maximal zulässige Grundfläche von vormals 200 m² je Gebäude auf jetzt 120 m² bzw. 160 m² je Gebäude reduziert. Die neuen Baufelder sind geringfügig größer gefasst als die neuen Baukörper ausfüllen können; das gibt Gestaltungsspielraum für die Einstellung der Gebäude. Die Fläche für Stellplätze bzw. Garagen (jetzt maximal 7 x 7 m) ist genauer als bisher eingegrenzt. Die Garagen liegen ebenso deutlich niedriger; künftig ist die Oberkante der Garage nahezu identisch mit der EFOK, um so als Terrasse fungieren zu können. Die private Haupteinfahrt endet mit einer größeren Wendeanlage, die die erforderliche Größe der Feuerwehraufstellfläche berücksichtigt und weniger Gefälle als bisher aufweist. Um die künftige Geländeanpassung weiter zu optimieren, sind die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern angepasst.</li>   <li>3. Kenntnisnahme; Die Einwendungen bzgl. der Sichtbarkeit der Baumkronen werden zur Kenntnis genommen und ausdrücklich in die Abwägung eingestellt; auf die niedrigeren Gebäudehöhen, wie vorstehend ausgeführt, wird explizit hingewiesen. Der Charakter der Ludwigshöhe ist durch die umliegende, bestehende Bebauung bereits soweit geprägt, dass aktuell der Charakter einer bewaldeten Kuppe nicht gegeben ist. Dennoch wird durch Festsetzungen zum Erhalt besonders schützenswerter Bäume</li> </ul>

		<p>und durch Pflanzungsgebote der großkronige Baumanteil weiterhin erhalten bzw. erweitert. Der Charakter der Ludwigshöhe als bewaldete Kuppe wird deshalb weitestgehend gewahrt und gleichzeitig wird eine Eingrünung der Baukörper gewährleistet.</p>
<p><b>2</b></p>	<p><b>Bürger B, 26.09.2016</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Planung für ausschließlich zwei Einfamilienhäuser auf dem an unser Grundstück angrenzenden Planareal betrachten wir grundsätzlich als akzeptabel.</li> <li>2. Allerdings sollten die Höhenfestsetzungen (2.4) neu getroffen werden. Die geplante Höhe der zwei Wohnhäuser würde die Belange aller Anlieger extrem einschränken. Es erschließt sich nicht, warum die geplanten Wohnhäuser auf den noch bestehenden Hochbehälter gebaut werden sollten und somit eine Gesamthöhe bis zu 318 m ü. NN einnehmen würden. Bei der Erstbegehung des Plangebietes und der Information der Anlieger, wurde erklärt, dass der Hochbehälter als Ganzes bis zur Bodenplatte abgetragen werde und auf dieser die neuen Häuser aufgebaut würden. Bei der jetzt geplanten Höhe, würden die Häuser von der Stadtseite her wie turmartige Gebäude herausragen. Diese Fassadenriegel würden die Harmonie der Geländeproportionen erheblich stören. Dies gilt vor allem für die Blickachse vom Michaelsberg hinüber zum Berggebiet (v.a. Bereich Stephansberg/Ludwigshöhe).</li> <li>3. Bamberg wirbt als denkmalgeschützte Stadt unter anderem mit seinem Hügelcharakter. Die bewaldete Ludwigshöhe trägt durch ihre grüne Kuppe maßgeblich dazu bei. Bei einer Bebauungshöhe von 318 m ü. NN würde dieses Erscheinungsbild stark beeinflusst. Der alte Baumbestand würde von den Gebäuden verdeckt, da von der Stadtsicht her nur die Baumkronen erkennbar blieben. Dies stünde im Widerspruch zu den stadtbilderhaltenden Baumpflegeauflagen.</li> </ol>	<p>1.und 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; auf Grund diverser vorgebrachter Bedenken und Anregungen ändert sich die Planung. Der Hochbehälter inkl. Sohle wird komplett abgebrochen. Die dadurch entstehenden hohen sechsstelligen Mehrkosten werden durch die Ausweisung von nun vier neuen Baurechten aufgefangen. Dies fügt sich problemlos in die umgebende städtebauliche Nutzung und Dichte ein. Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes ergeben sich mit dem neuen Konzept auch neue Höhenfestsetzungen: Die bisher bei 311,80 m ü NN festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) liegt nun zwischen 308,00 m ü NN und 309,50 m ü NN und damit zwischen 2,30 m und 3,80 m niedriger als bisher. Damit berücksichtigt die neue Höhenentwicklung alle vorgebrachten nachbarschaftlichen Belange zur höhenmäßigen Einstellung der neu geplanten Gebäude. Zudem wird auf die Staffelgeschosse verzichtet und die maximal zulässige Grundfläche von vormals 200 m<sup>2</sup> je Gebäude auf jetzt 120 m<sup>2</sup> bzw. 160 m<sup>2</sup> je Gebäude reduziert. Die neuen Baufelder sind geringfügig größer gefasst als die neuen Baukörper ausfüllen können; das gibt Gestaltungsspielraum für die Einstellung der Gebäude. Die Fläche für Stellplätze bzw. Garagen (jetzt maximal 7 x 7 m) ist genauer als bisher eingegrenzt. Die Garagen liegen ebenso deutlich niedriger; künftig ist die Oberkante der Garage nahezu identisch mit der EFOK, um so als Terrasse fungieren zu können. Die private Haupteinschließung endet mit einer größeren Wendeanlage, die die erforderliche Größe der Feuerwehraufstellfläche berücksichtigt und weniger Gefälle als bisher aufweist. Um die künftige Geländeanpassung weiter zu optimieren, sind die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern angepasst.</li> </ul> <p>3. Kenntnisnahme; Die Einwendungen bzgl. der Sichtbarkeit der Baumkronen werden zur Kenntnis genommen und ausdrücklich in die Abwägung eingestellt; auf die niedrigeren Gebäudehöhen, wie vorstehend ausgeführt, wird explizit hingewiesen. Durch Festsetzungen zum Erhalt besonders schützenswerter Bäume und durch Pflanzungsgebote wird der großkronige Baumanteil weiterhin erhalten bzw. erweitert. Der Charakter der Ludwigshöhe als grüne Kuppe wird hierdurch weiterhin erhalten und gleichzeitig wird eine Eingrünung der Baukörper gewährleistet.</p>

3

### Bürger C, 28.09.2016

Der Bebauungsplan wurde notwendig, nachdem die Stadtwerke den bisher notwendigen Hochbehälter Stephansberg nicht mehr für ihre Wasserversorgung benötigen.

Grundsätzlich finden wir es richtig, diese Grundstücke wieder einer Bebauung, die Rücksicht auf die städtebauliche Situation nimmt und sich in die vorhandene Bebauung einfügt, zuzuführen.

Dies wurde uns Anwohnern bei der ersten Ortsbegehung auch so durch die Mitarbeiter der Stadtwerke anhand des vom beauftragten Planungsbüro erstellten Bebauungsplanes dargestellt. Es sollten auf der Grundplatte, nach Abbruch des Hochbehälters zweigeschossige Gebäude mit Flachdach errichtet werden.

Diese, uns so dargestellte, städtebauliche und bauliche Situation nimmt auf die umgebende Stadt die vorhandene Bebauung gebührend Rücksicht.

Umso mehr hat uns dann der ausgearbeitete Bebauungsplan überrascht, der jetzt vorsieht, dass der Hochbehälter erhalten bleibt und nur im Bereich zwischen den bauenden Gebäuden abgebrochen werden soll.

Dieser Veränderung der Planung widersprechen wir, da wir von anderen Voraussetzungen ausgegangen sind.

Die Hochbehälter waren beim Bau technisch notwendige Bauwerke. Sie wurden auf dem vorhandenen, durch die Stadtlandschaft vorgegebenen Gelände errichtet und aus Ansichtsgründen mit Erde überschüttet und begrünt. Das vor dem Bau der Hochbehälter vorhandene Grundstück wurde dadurch erhöht.

Aus Gründen der Gesamtansicht der Stadt ist es dringend geboten, diese unnatürliche Geländeform wieder rückgängig zu machen, die ursprüngliche, natürliche Geländeform wieder herzustellen und erst dann mit den zwei Gebäuden zu bebauen, die sich dann in die bestehende Bebauung und das bestehende Gelände natürlich einfügen.

Es ist nicht im Sinne einer harmonischen Stadtentwicklung, künstliche Hügel, die die Höhe der Nachbarbebauung haben, noch zusätzlich mit Gebäuden zu erhöhen und somit die unnatürliche Geländeform auf unabsehbare Zeit zu festigen.

Es gibt mindestens zwei Standorte, an denen diese unnatürliche Geländeform besonders auffällig ist:

A: Kommt der Betrachter vom unteren Stephansberg, ist deutlich das künstliche Bauwerk des Hochbehälters zu sehen. Es überragt die umgebende Bebauung.

B: Steht der Betrachter oben auf der Ludwigshöhe, ist deutlich zu erkennen, daß die Oberkante des Hochbehälters knapp unter der Oberkante der höchsten natürlichen Erhebung ist.

Eine ausgewogene städtebauliche Höhenentwicklung, die Rücksicht auf die vorhandene

- Kenntnisnahme; auf Grund diverser vorgebrachter Bedenken und Anregungen ändert sich die Planung. Der Hochbehälter inkl. Sohle wird komplett abgebrochen. Die dadurch entstehenden hohen sechsstelligen Mehrkosten werden durch die Ausweisung von nun vier neuen Baurechten aufgefangen. Dies fügt sich problemlos in die umgebende städtebauliche Nutzung und Dichte ein. Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes ergeben sich mit dem neuen Konzept auch neue Höhenfestsetzungen: Die bisher bei 311,80 m ü NN festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) liegt nun zwischen 308,00 m ü NN und 309,50 m ü NN und damit zwischen 2,30 m und 3,80 m niedriger als bisher. Damit berücksichtigt die neue Höhenentwicklung alle vorgebrachten nachbarschaftlichen Belange zur höhenmäßigen Einstellung der neu geplanten Gebäude. Zudem wird auf die Staffelgeschosse verzichtet und die maximal zulässige Grundfläche von vormals 200 m<sup>2</sup> je Gebäude auf jetzt 120 m<sup>2</sup> bzw. 160 m<sup>2</sup> je Gebäude reduziert. Die neuen Baufelder sind geringfügig größer gefasst als die neuen Baukörper ausfüllen können; das gibt Gestaltungsspielraum für die Einstellung der Gebäude. Die Fläche für Stellplätze bzw. Garagen (jetzt maximal 7 x 7 m) ist genauer als bisher eingegrenzt. Die Garagen liegen ebenso deutlich niedriger; künftig ist die Oberkante der Garage nahezu identisch mit der EFOK, um so als Terrasse fungieren zu können. Die private Haupteinfahrt endet mit einer größeren Wendeanlage, die die erforderliche Größe der Feuerwehraufstellfläche berücksichtigt und weniger Gefälle als bisher aufweist. Um die künftige Geländeanpassung weiter zu optimieren, sind die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern angepasst.



	<p>Umgebung nimmt, ist die vorgeschlagene Bebauung nicht. Hier ist sträflich das Einfügungsgebot umgangen und außer Kraft gesetzt.</p> <p>Wir bitten deshalb den Stadtrat, sich selbst ein Bild von der, unserer Meinung nach, ungeeigneten Planung, durch Ortseinsicht zu machen. Dabei dürfte die verfehlte Höhenentwicklung der vorgelegten Bebauungsplanung den Entscheidungsträgern deutlich werden.</p> <p>Bauen in solch exponierter Lage bedarf einer besonders einfühlsamen Planung. Der Höhenlage der zu bauenden Gebäude ist dabei besonderes Augenmerk zu widmen.</p> <p>Die in den Unterlagen mitgelieferte Schnittzeichnung verdeutlicht, daß die Einfügung in die Umgebung nicht gegeben ist. Es ist keine ausgewogene Planung. Die notwendigen Rampen für die Erschließung, mit 17% Steigung(!), verdeutlichen dies zudem.</p> <p>Möglicherweise sind Kostengründe vorgeschoben, die eine ausgewogene, qualitätvolle Planung verhindern. Ein Teil des Hochbehälters soll abgebrochen werden, so ist es wohl kein allzu großer Mehraufwand, ihn ganz abzubrechen, wobei zu hinterfragen ist, ob ein Komplettabbruch nicht sogar kostengünstiger wäre.</p> <p>Durch das Stehenlassen in Teilen dürfte sich die Neubebauung sogar erheblich verteuern, was naturgemäß den Grundstücksverkäufer weniger interessieren dürfte, wohl aber den/die neuen Eigentümer.</p> <p>Sollten für die Bauplanänderung (Bebauung nicht auf Grundplatte, sondern auf das vorhandene Bauwerk) andere Gründe, als die mutmaßliche Kostenfrage, eine Rolle spielen, etwa der Wunsch potenzieller Grundstückserwerber, würde man städtebaulich fundierte Grundsätze zugunsten Einzelinteressen opfern. Dies wäre in keinsten Weise hinnehmbar und würde zudem massiv gegen das Gleichstellungsprinzip verstoßen.</p> <p>Eigentümer des Grundstücks mit Bauwerk sind die Stadtwerke der Stadt Bamberg. Solche Eigentümer haben eine besondere Verantwortung für die Stadt an der sie bauen.</p> <p>Wir bitten, unseren Anregungen und Bedenken, im Sinne einer verantwortungsvollen Planung/Weiterentwicklung unserer schönen Stadt an dieser wichtigen und sensiblen Stelle Rechnung zu tragen.</p> <p>Wir sind gerne bereit, an dem hoffentlich zustande kommenden Ortstermin unsere Argumente selbst vorzutragen. Wir wollen mit den zuständigen Planern und Stadträten ins Gespräch kommen. Die Problematik sollte vor Ort mit den Anwohnern besprochen und diskutiert werden. Im Sinne einer engagierten Beteiligung der Bürger wäre dies ein positives Zeichen aller Beteiligten.</p>	
<p><b>4</b></p>	<p><b>Bürger D, 02.10.2016</b></p> <p>1. Im Anschreiben vom 29.08.2016 AZ FB 6A Fi/Ne Bplan 46 N wurden Baurechte für zwei freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.</p>	<p>- Kenntnisnahme; auf Grund diverser vorgebrachter Bedenken und Anregungen ändert sich die Planung. Der Hochbehälter inkl. Sohle wird</p>

	<p>Nun sind laut Veröffentlichung vom 12.09.2016 zwei Wohngebäude mit je zwei Wohneinheiten zulässig. Dies bedeutet, zwei 2-Familienhäuser oder zwei Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen sind möglich. Damit ergibt sich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das durch die Carports entlang der Privatstraße verstärkt wird. Außerdem entsteht dadurch eine größere Lärm- und Abgasbelastung für mich als Anlieger. Ich fordere Sie auf, das Planungsvorhaben im Sinne Ihres Schreibens vom 29.08.2016 fortzuführen.</p> <p>2. Bei der Einfriedung der Grundstücke ist die Art der Einfriedung nicht festgelegt. Lassen Sie keine Betonmauern, Betonpalisaden oder Gabionen zu.</p> <p>3. Aus dem Punkt Versiegelungen ist nicht ersichtlich, wie die zuführende Straße entwässert wird. Bitte sorgen Sie dafür, dass mein Grundstück weder durch Regenwasser noch durch Schneeanhäufungen beeinträchtigt werden kann.</p> <p>4. Im Süden meines Grundstückes begrenzt eine steile Böschung das Baugebiet. Hier stellt sich die Frage, ob eine geologische Prüfung, was das Abrutschen des Hanges betrifft, stattgefunden hat. Bei der letzten Reparatur des Hochbehälters hat sich auf meinem Grundstück die Geländeform auf einem kleinen Teil des Hanges verändert. Außerdem ist seit dieser Reparatur bei der Zufahrt zur Hans-Wölfel-Str. 4a austretendes Wasser dokumentiert worden (Schriftverkehr mit Herrn Jeromir und dem Anlieger Baier).</p> <p>Wegen oben genannter Vorkommnisse ist eine Regenwasserversickerung des über mir liegenden Grundstückes nicht zu zulassen und eine Beurteilung über die geologische Beschaffenheit des Hanges schriftlich zu dokumentieren, sowie sicherzustellen, dass</p>	<p>komplett abgebrochen. Die dadurch entstehenden hohen sechsstelligen Mehrkosten werden durch die Ausweisung von nun vier neuen Baurechten aufgefangen. Dies fügt sich problemlos in die umgebende städtebauliche Nutzung und Dichte ein. Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes ergeben sich mit dem neuen Konzept auch neue Höhenfestsetzungen: Die bisher bei 311,80 m ü NN festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) liegt nun zwischen 308,00 m ü NN und 309,50 m ü NN und damit zwischen 2,30 m und 3,80 m niedriger als bisher. Damit berücksichtigt die neue Höhenentwicklung alle vorgebrachten nachbarschaftlichen Belange zur höhenmäßigen Einstellung der neu geplanten Gebäude. Zudem wird auf die Staffelgeschosse verzichtet und die maximal zulässige Grundfläche von vormals 200 m<sup>2</sup> je Gebäude auf jetzt 120 m<sup>2</sup> bzw. 160 m<sup>2</sup> je Gebäude reduziert. Die neuen Baufelder sind geringfügig größer gefasst als die neuen Baukörper ausfüllen können; das gibt Gestaltungsspielraum für die Einstellung der Gebäude. Die Fläche für Stellplätze bzw. Garagen (jetzt maximal 7 x 7 m) ist genauer als bisher eingegrenzt. Die Garagen liegen ebenso deutlich niedriger; künftig ist die Oberkante der Garage nahezu identisch mit der EFOK, um so als Terrasse fungieren zu können. Die private Haupterschließung endet mit einer größeren Wendeanlage, die die erforderliche Größe der Feuerwehrauffstellfläche berücksichtigt und weniger Gefälle als bisher aufweist. Um die künftige Geländeanpassung weiter zu optimieren, sind die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern angepasst.</p> <p>- Kenntnisnahme; die Art der zulässigen Einfriedung wird weiterhin nicht festgesetzt, da diese der Topographie entsprechend situationsangepasst errichtet werden müssen.</p> <p>- Kenntnisnahme; der Hinweis wird im Rahmen der Tiefbauplanung selbstverständlich berücksichtigt.</p> <p>- Kenntnisnahme; die Zulässigkeit und Erfordernis von Stützmauern ist in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt. Eine Regenwasserversickerung ist nicht vorgeschrieben oder festgesetzt.</p>
--	---	--

	<p>meinem Grundstück und meinem Haus kein Schaden entsteht. Eine Versickerung von Regenwasser würde auf Grund der Geländegegebenheiten dazuführen, dass meinem Grundstück unzulässigerweise Wasser zugeführt wird, und somit Schaden am Grundstück und am Haus entstehen kann.</p> <p>5. Beim Abstützen des Hanges bitte ich Sie festzulegen, dass keine sichtbaren Betonmauern zulässig sind.</p>	<p>- Kenntnisnahme; die Art der zulässigen Einfriedung wird weiterhin nicht festgesetzt, da diese der Topographie entsprechend situationsangepasst errichtet werden müssen.</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Bürger E, 03.10.2016</b></p> <p>Bezugnehmend auf den o.g. Bebauungsplan bitten wir zu bedenken, dass durch die geplanten Baumaßnahmen, insbesondere die Ausrichtung der geplanten Häuser und deren exponierte Lage, unsere Privatsphäre in erheblichem Maße beeinträchtigt wird. Zur Erläuterung: Unser Haus (Flurstück 4083/22) besitzt große, bodentiefe nach Süden ausgerichtete Fensterfronten. Dadurch wird durch ein nördlich davon stehendes Haus unser gesamter Wohn- und Schlafbereich vollständig einsehbar. Auch unser Garten und Terrasse sind nach Süden ausgerichtet und von dem geplanten Neubauprojekt aus komplett einsehbar. Ein effektiver Sichtschutz ist praktisch nicht zu realisieren. Unser Haus wurde in einer Zeit konzipiert, als eine Bebauung auf den Flurstücken 4083/4 und 4083/5 nicht möglich erschien. Eine Ortsbegehung durch die Entscheidungsträger würde sicherlich helfen, diesen Sachverhalt näher zu erläutern und ggf. Alternativen aufzuzeigen.</p>	<p>- Kenntnisnahme; Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall werden im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung bisher unbebaute Grundstücke für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Dabei fügt sich die vorgeschlagene bauliche Nutzung in die in der Umgebung vorhandene bauliche Nutzung ein. Nachbarschutzrechtliche Belange sind nicht verletzt.</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Bürger F, 04.10.2016</b></p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.Nr. 4081/1, Gemarkung Bamberg, welches an den südlichen Rand des Plangebietes direkt angrenzt.</p> <p>Namens und Im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB folgende <u>Einwendungen</u> gegen den Entwurf des Bebauungsplans 46 N, der vom 12.09.2016 bis einschließlich den 24.09.2016, im Stadtplanungsamt Bamberg, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg, ausgelegt wurde:</p> <p>Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 46 N fehlt es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit außerdem wurden erhebliche Erwägungen nicht bzw. nicht korrekt in die Abwägung eingestellt.</p> <p><u>Hierzu im Einzelnen:</u></p> <p><b>I. Erforderlichkeit der Bauleitplanung § 1 Abs. 3 BauGB</b></p> <p>Die Planung der Stadt Bamberg bzgl. des als Bebauungsplanes 46 N Areals verstößt gegen den bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Erforderlichkeit.</p> <p>Bei der Ausweisung des reinen Wohngebietes im Rahmen des Bauungsplans 46 N handelt es sich um eine Gefälligkeitsplanung zu Gunsten eines einzelnen Bauherrn.</p>	<p>- Kenntnisnahme; Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall werden im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung bisher unbebaute Grundstücke für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Dabei fügt sich die vorgeschlagene bauliche Nutzung in die in der Umgebung vorhandene bauliche Nutzung ein.</p>

Die Planung richtet sich offensichtlich nach den konkreten Planungen für zwei Einfamilienhäuser. Dies ergibt sich insbesondere aus dem Umstand, dass der dort befindliche Hochbehälter in die konkreten Planungen miteinbezogen wurde. Anstatt den Behälter zu entfernen oder das Gelände grundsätzlich für den Bau von zwei Wohnhäusern freizugeben, wie an anderer Stelle im Stadtgebiet bezüglich anderer Hochbehälter geschehen, wird der Behälter in die konkrete Planung einbezogen.

Geplant ist der teilweise Abbruch des Behälters in dessen Mitte, um Platz für Stellplätze zu schaffen. Die Äußeren Teile sollen dagegen erhalten bleiben um als Fundament der Gebäude Verwendung zu finden. Dies hat zweierlei Folgen, die zeigen, dass es nicht um eine typische Angebotsplanung sondern ausschließlich um die Verwirklichung eines bestimmten Bauvorhabens geht.

Zum einen sind der teilweise Abbruch des Hochbehälters und die anschließende statische Ertüchtigung der verbleibenden Teile, die als Fundamente dienen sollen, deutlich kostenintensiver als der vollständige Abbruch oder der vollständige Erhalt des Behälters. Zum anderen hat die planerisch vorgesehene bauliche Verwendung des Behälters zur Folge, dass sich die Gebäude, um eine zweigeschossige Nutzung zu gewährleisten, um über einen Meter über die übrigen Gebäude im Umfeld erheben, was ihnen eine exponierte Stellung sichert und den Wert der Immobilien durch den freien Ausblick auf die Bamberger Altstadt deutlich erhöht, während den dahinterliegenden Gebäuden der Blick, der insbesondere in dieser Wohnlage einen entscheidenden Wertfaktor darstellt, verbaut wird.

Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich zwar zugegebenermaßen maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption (vgl. BVerwG, Urteil vom 7. Mai 1971 - 4 C 76.68; BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 - 4 BN 15/99), jedoch liegt diese im vorliegenden Fall ausweislich des Konzepts der Stadt Bamberg darin, eine Verdichtung des Innenraums in einem bereits bestehenden reinen Wohngebiet herbeizuführen, indem eine Fläche, die bislang für die Wasserversorgung genutzt wurde, als Baufläche für Wohngebäude herangezogen wird.

Im Vorliegenden Fall ermöglicht die Planung jedoch die Errichtung zweier, im Vergleich zu der bereits bestehenden Bebauung hinsichtlich Größe und Höhe überdimensionierte Bauten, die sich von den übrigen Gebäuden deutlich abheben, also nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wären, da sie sich jedenfalls hinsichtlich der Höhe nicht einfügen würden. Es ist nicht ersichtlich, welcher andere städtebauliche Zweck hiermit verfolgt werden soll, als der, dass eine bereits bestehende Privatplanung in attraktiver Lage ermöglicht werden soll. Durch die Schaffung dieser Fremdkörper trägt die Planung nicht zu einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung bei, da sie die Interessen eines Einzelnen über die Interessen der übrigen Anwohner erhebt und ist somit als reine Gefälligkeitsplanung unzulässig.

## II. Abwägungsdefizite

Bezüglich des Abbruchs bzw. des Erhalts des Hochbehälters wurden im Rahmen der Auslegung gegenüber unserer Mandantschaft zweierlei Gründe mündlich kommuniziert, während ein Aspekt übersehen wurde.

1.

Zum einen wurde dargestellt, dass der Erhalt des Hochbehälters notwendig sei, um ein

- Kenntnisnahme; auf Grund diverser vorgebrachter Bedenken und Anregungen ändert sich die Planung. Der Hochbehälter inkl. Sohle wird komplett abgebrochen. Die dadurch entstehenden hohen sechsstelligen Mehrkosten werden durch die Ausweisung von nun vier neuen Baurechten aufgefangen. Dies fügt sich problemlos in die umgebende städtebauliche Nutzung und Dichte ein. Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes ergeben sich mit dem neuen Konzept auch neue Höhenfestsetzungen: Die bisher bei 311,80 m ü NN festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) liegt nun zwischen 308,00 m ü NN und 309,50 m ü NN und damit zwischen 2,30 m und 3,80 m niedriger als bisher. Damit berücksichtigt die neue Höhenentwicklung alle vorgebrachten nachbarschaftlichen Belange zur höhenmäßigen Einstellung der neu geplanten Gebäude. Zudem wird auf die Staffelgeschosse verzichtet und die maximal zulässige Grundfläche von vormals 200 m<sup>2</sup> je Gebäude auf jetzt 120 m<sup>2</sup> bzw. 160 m<sup>2</sup> je Gebäude reduziert. Die neuen Baufelder sind geringfügig größer gefasst als die neuen Baukörper ausfüllen können; das gibt Gestaltungsspielraum für die Einstellung der Gebäude. Die Fläche für Stellplätze bzw. Garagen (jetzt maximal 7 x 7 m) ist genauer als bisher eingegrenzt. Die Garagen liegen ebenso deutlich niedriger; künftig ist die Oberkante der Garage nahezu identisch mit der EFOK, um so als Terrasse fungieren zu können. Die private Haupteinschließung endet mit einer größeren Wendeanlage, die die erforderliche Größe der Feuerwehraufstellfläche berücksichtigt und weniger Gefälle als bisher aufweist. Um die künftige Geländeanpassung weiter zu optimieren, sind die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern angepasst. Mit den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die Aussagen zu einer vermuteten Gefälligkeitsplanung nicht zutreffend sind. Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall werden im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung bisher unbebaute Grundstücke für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Dabei fügt sich die vorgeschlagene bauliche Nutzung in die in der Umgebung vorhandene bauliche Nutzung ein.

Abrutschen des Hangs zu verhindern. Angesichts der Tatsache, dass der Hochbehälter nun in dessen Mitte abgebrochen werden soll und die überbleibenden Teile als Fundamente dienen, kann dieser Auffassung aus logischen Gründen nicht gefolgt werden.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb nur die Außenteile des Behälters und nicht auch die Mitte des Behälters für die Statik des Hangs von Bedeutung sein sollen, zumal die Außenteile des Behälters durch die Fundamente der neuen Gebäude ersetzt werden können, die wohl den gleichen Schutz vor einem Abrutschen des Hangs bieten können. Hinzu kommt, dass der Erhalt der hangaufwärtsgeneigten Rückwand des Hochbehälters das gleiche Ergebnis erzielen würde, wodurch eine höhenmäßige Heraushebung der Gebäude verhindert werden könnte.

Im Bebauungsplan sollen zwar gemäß § 9 Abs. 5 BauGB Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, jedoch sieht das BauGB nicht vor, dass der Bebauungsplan die genaue bauliche Ausgestaltung festlegt, die grundsätzlich dem Bauherren überlassen wird.

Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb derartige Erwägungen in die Planung einbezogen werden, außer es geht auch hier um die Wünsche eines bestimmten Bauherren, der sich durch die Verwendung des Hochbehälters ein architektonisches Highlight verspricht.

2.

Weiter wurde kommuniziert, dass die Entfernung des Hochbehälters für die Stadtwerke Bamberg, die Eigentümerin der Flächen ist, unwirtschaftlich sei. Dies wurde sinngemäß so begründet, dass der Erhalt des Behälters zu einer besseren Veräußerbarkeit führen würde.

Hierzu ist festzustellen, dass es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist den Wert eines Grundstücks zu erhöhen. Es wäre völlig ausreichend die Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen und es den Bauherren zu überlassen welche Maßnahmen sie für wirtschaftlich sinnvoll halten.

3.

Übersehen wurde hingegen, dass der Behälter bereits um 1900 herum erbaut wurde. Feststellungen zu der Bausubstanz oder dessen Tragfähigkeit wurden nicht erhoben. Für die umliegenden Gebäude stellt dies eine Gefahr dar, da nicht sichergestellt ist, dass diese Konstruktion bautechnisch sicher ist und eventuelle Einstürze nicht sicher ausgeschlossen werden können.

4.

Letztlich soll durch die unter 1. und 2. genannten Argumentationsketten, wobei die Erwägungen nicht Abwägungserheblich sind, die Notwendigkeit des Erhalts des Hochbehälters begründet werden, was wiederum zu der oben beschriebenen Heraushebung der geplanten Gebäude aus der umgebenden Bebauung führt.

Sowohl die genaue Vorgabe, wie die Statik des Hangs zu sichern ist, als auch die Wirtschaftlichkeitserwägungen verfolgen nicht das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und wären deshalb nicht in die planerische Abwägung miteinzubeziehen.

- zu 2., 3 und 4.:  
Kenntnisnahme; auf die vorstehende Beschlussfassung wird verwiesen.  
Dort sind alle erforderlichen Sachverhalte dargestellt.

### III. Hochwasserschutz

Topographisch liegt das Neubaugebiet 46 N innerhalb des bestehenden Wohngebiets und weist eine extreme Hanglage mit einer Steigung bis zu 18 Grad auf.

Bislang versickert das Niederschlagswasser auf der Wiese. Durch die Bebauung mit zwei Gebäuden mit einer jeweiligen Grundfläche von 200m<sup>2</sup> und den hinzukommenden Flächen für Verkehrsanlagen und Nebengebäude kommt es zu einer nicht nur unerheblichen zusätzlichen Versiegelung von Boden, auf dem Niederschlagswasser versickern kann.

Es ist somit zu befürchten, dass es durch Niederschlagswasser, welches nun nicht mehr versickern kann, zu Wassereintritten in angrenzende Grundstücke und Gebäude, kommt, zumal die Problematik von angesammeltem Niederschlagswasser durch die steile Hanglage verschärft wird.

Durch die Versiegelung großer Flächen wird das Ablaufverhalten des Wassers nämlich stark verändert.

Unklar ist insbesondere, wie das Niederschlagswasser, welches sich auf den Straßen und versiegelten Grundstücksflächen (Häuser, Garagen, gepflasterte oder geteerte Flächen usw.) sammelt, in Zukunft abgeleitet wird, ohne dass die umliegenden Grundstücke verstärkt belastet werden.

Es ist nicht klar, über welche Kanäle das mehr anfallende Wasser abgeleitet wird.

Für den Fall, dass es über die in den bereits bestehenden Baugebieten verlegten Kanälen abgeleitet werden soll, gibt es keine Ermittlungen, ob diese ausreichend dimensioniert sind um das Niederschlagswasser auch bei starken Niederschlagsereignissen abzuleiten, oder ob es dann zu einer Überlastung der Kanalisation kommt, wodurch ein Wassereintritt in umliegende Gebäude verursacht werden kann.

Es ist zu befürchten, dass die Eigentümer hierdurch Schäden erleiden, weil die Bausubstanz ihrer Häuser durchnässt wird, schimmelt oder sogar brüchig wird.

### IV. Maß der baulichen Nutzung

Die neuen Gebäude sollen auf der Oberkante der Betondecke des Hochbehälters errichtet werden. Aufgrund der Planung mit zwei Vollgeschossen mit einer Höhe von ca. 6,20 m wurde die zulässige Gebäudehöhe mit max. 318,00 m ü. NN festgesetzt. Die Maximalhöhen können außerdem um bis zu 10 cm überschritten werden.

Dies führt in Verbindung mit der sehr großen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> pro Gebäude dazu, dass sich die Gebäude bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung deutlich von der übrigen Bebauung abheben und insbesondere für die darüber liegenden Gebäude eine gewisse Riegelwirkung entfalten. Die geplanten Gebäude wirken auch aufgrund ihrer kubischen Form als äußerst massiv und werden das Bild des Wohngebietes beherrschen.

Vor dem Hintergrund der Problematik mit dem Hochbehälter wären diese Festsetzungen nicht notwendig und es ist auch nicht erkennbar inwiefern dies zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen soll.

In Betracht kommt auch eine eingeschossige Nutzung oder eine reduzierte Höhe der

- Kenntnisnahme; der Hinweis wird im Rahmen der Tiefbauplanung selbstverständlich berücksichtigt. Der zuständige Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg hat im Rahmen seiner Stellungnahme in diesem Beteiligungsverfahren keine Bedenken vorgebracht.

- Kenntnisnahme; auf Grund diverser vorgebrachter Bedenken und Anregungen ändert sich die Planung. Der Hochbehälter inkl. Sohle wird komplett abgebrochen. Die dadurch entstehenden hohen sechsstelligen Mehrkosten werden durch die Ausweisung von nun vier neuen Baurechten aufgefangen. Dies fügt sich problemlos in die umgebende städtebauliche Nutzung und Dichte ein. Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes ergeben sich mit dem neuen Konzept auch neue Höhenfestsetzungen: Die bisher bei 311,80 m ü NN festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) liegt nun zwischen 308,00 m ü NN und 309,50 m ü NN und damit zwischen 2,30 m und 3,80 m niedriger als bisher. Damit berücksichtigt die neue Höhenentwicklung alle vorgebrachten nachbarschaftlichen Belange zur höhenmäßigen Einstellung der neu geplanten Gebäude. Zudem wird auf die Staffelgeschosse verzichtet und die maximal zulässige Grundfläche von vormals 200 m<sup>2</sup> je Gebäude auf jetzt 120 m<sup>2</sup> bzw. 160 m<sup>2</sup> je Gebäude reduziert. Die neuen Baufelder sind geringfügig größer

	<p>Geschosse, wenn der Hochbehälter erhalten werden soll. Dies hätte den Vorteil, dass die übrigen Anwohner deutlich geringer belastet würden.</p>	<p>gefasst als die neuen Baukörper ausfüllen können; das gibt Gestaltungsspielraum für die Einstellung der Gebäude. Die Fläche für Stellplätze bzw. Garagen (jetzt maximal 7 x 7 m) ist genauer als bisher eingegrenzt. Die Garagen liegen ebenso deutlich niedriger; künftig ist die Oberkante der Garage nahezu identisch mit der EFOK, um so als Terrasse fungieren zu können. Die private Haupteinfahrt endet mit einer größeren Wendeanlage, die die erforderliche Größe der Feuerwehraufstellfläche berücksichtigt und weniger Gefälle als bisher aufweist. Um die künftige Geländeanpassung weiter zu optimieren, sind die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern angepasst.</p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Bürger G, 04.10.2016</b></p> <p style="text-align: center;"><u><b>Einwendungen:</b></u></p> <p>Die nachfolgenden Einwendungen betreffen die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB, die unzulässige Festsetzung der Geländehöhe und die damit einhergehenden erdrückende Wirkung, den Abwägungsausfall hinsichtlich der stadtbildprägenden Wirkung der Ludwigshöhe sowie den Verstoß gegen naturschutzrechtliche Belange und den damit einhergehenden Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung.</p> <p style="text-align: center;"><b>1.</b></p> <p style="text-align: center;"><u><b>Keine Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB</b></u></p> <p>Angesichts dessen, dass es sich bei dem Baugelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um ein Hanggrundstück handelt, ist ein Einfügen in die Umgebung des reinen Wohngebiets nicht gegeben. Es fehlt daher an der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der Erforderlichkeit der Planung muss das dem Bauvorhaben zugrunde liegende Gelände wieder auf das ursprüngliche Geländeniveau gebracht werden. Denn nur bei Anpassung der Geländeoberfläche liegen überhaupt hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung vor.</p> <p>Vielmehr nimmt es angesichts der Beibehaltung des unnatürlichen Geländeniveaus den Anschein, dass hier eine so genannte <b>Gefälligkeitsplanung</b> zu Gunsten der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten konkreten Bauvorhaben vorliegt. Denn bei Beibehaltung der unnatürlichen Geländehöhe ergeben sich keine planungsrechtlich tragfähigen Rechtfertigungsgründe für den Bebauungsplan.</p> <p>Denn für die Beibehaltung der Geländehöhe des früheren Hochbehälters bei gleichzeitiger Umwidmung in eine Wohnnutzung mit der geplanten Wandhöhe kommt keine bodennutzungsrechtliche Rechtfertigung in Betracht. Es fehlt daher für die Beibehaltung der aufgeschütteten Geländehöhe bei gleichzeitiger Bebauung des Grundstücks mit Wohngebäuden an der planungsrechtlichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.</p>	<p>1., 2. Und 3.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; auf Grund diverser vorgebrachter Bedenken und Anregungen ändert sich die Planung. Der Hochbehälter inkl. Sohle wird komplett abgebrochen. Die dadurch entstehenden hohen sechsstelligen Mehrkosten werden durch die Ausweisung von nun vier neuen Baurechten aufgefangen. Dies fügt sich problemlos in die umgebende städtebauliche Nutzung und Dichte ein. Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes ergeben sich mit dem neuen Konzept auch neue Höhenfestsetzungen: Die bisher bei 311,80 m ü NN festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) liegt nun zwischen 308,00 m ü NN und 309,50 m ü NN und damit zwischen 2,30 m und 3,80 m niedriger als bisher. Damit berücksichtigt die neue Höhenentwicklung alle vorgebrachten nachbarschaftlichen Belange zur höhenmäßigen Einstellung der neu geplanten Gebäude. Zudem wird auf die Staffelgeschosse verzichtet und die maximal zulässige Grundfläche von vormals 200 m² je Gebäude auf jetzt 120 m² bzw. 160 m² je Gebäude reduziert. Die neuen Baufelder sind geringfügig größer gefasst als die neuen Baukörper ausfüllen können; das gibt Gestaltungsspielraum für die Einstellung der Gebäude. Die Fläche für Stellplätze bzw. Garagen (jetzt maximal 7 x 7 m) ist genauer als bisher eingegrenzt. Die Garagen liegen ebenso deutlich niedriger; künftig ist die Oberkante der Garage nahezu identisch mit der EFOK, um so als Terrasse fungieren zu können. Die private Haupteinfahrt endet mit</li> </ul>

2.

### Unzulässige Festsetzung der Geländehöhe

Es ist zu befürchten, dass die anliegenden Wohngebäude durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Höhe erdrückt werden und dass keine ausreichende Belichtung und Belüftung mehr gegeben sein wird. Das natürliche Gelände hat eine Höhe von bis zu 308 m über NN. Da aber der durch die Stadt Bamberg mit dem Bau des ehemaligen Hochbehälters geschaffene unnatürliche Geländeverlauf schon auf bis zu 311,80 m über NN ansteigt, kann angesichts der von der Stadt festgesetzten zulässigen Höhe von bis zu 318 m über NN nicht mehr von der Zulässigkeit ausgegangen werden.

Durch den unterbliebenen Abriss des Hochbehälters wird für die geplanten Vorhaben ein "**Aussichts-Plateau**" geschaffen, dass dem natürlichen Geländeverlauf nicht entspricht und daher die Nachbarn in ihrer Besonnung und Belüftung beeinträchtigt und eine **erdrückende Wirkung** gegenüber den Anwesen unserer Mandanten ebenso herbeiführt wie gegenüber den weiter unten liegenden Grundstücken. Eine derart erdrückende Wirkung müssen unsere Mandanten jedoch weder nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB noch nach § 1 Abs. 7 BauGB hinnehmen. Die Interessen der betroffenen Grundstücksnachbarn sowohl nördlich als auch südlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind durch die Stadt nicht berücksichtigt worden, so dass auch **hier** ein Abwägungsausfall vorliegt.

3.

### Stadtbildprägende Lage der Ludwigshöhe

Die derzeitige Planung verkennt die stadtbildprägende Lage der Ludwigshöhe. Die Ludwigshöhe bildet den höchsten Scheitelpunkt oberhalb des Oberen Stephansbergs und ist damit Bestandteil des örtlichen Orts- und Landschaftsbildes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB. Durch die besondere Höhe der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten Gebäude **auf dem Hochbehälter** wird dieses tradierte Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Denn das Gelände steigt von der Straße Oberer Stephansberg zur Ludwigshöhe in einem natürlichen Geländeverlauf stetig an. Das Stadtbild der hintereinander an diesem Hang errichteten Wohngebäude ist ein gleichmäßiges, insbesondere durch einen gleichmäßigen Anstieg der Höhenkoten dieser Wohngebäude geprägt. Durch die geplanten Vorhaben wird dieser gleichmäßige Anstieg der Höhenkoten unterbrochen. Es entstehen nicht mehr gleichmäßige „Treppenstufen“, sondern es entsteht eine solitäre „Treppenstufe“ mit einer besonderen, herausgehobenen Höhe.

Indem die Stadt Bamberg diesen planerischen Belang angesichts der städtebaulichen Bedeutung dieses Orts- und Landschaftsbildes nicht berücksichtigt hat, liegt sogar ein diesbezüglicher Abwägungsausfall vor.

4.

### Verstoß gegen naturschutzrechtliche Belange § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und gegen das Gebot der Konfliktbewältigung

Indem auf Grundlage des Bebauungsplans mehrere Bäume gerodet werden sollen, wird gegen

einer größeren Wendeanlage, die die erforderliche Größe der Feuerwehraufstellfläche berücksichtigt und weniger Gefälle als bisher aufweist. Um die künftige Geländeanpassung weiter zu optimieren, sind die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern angepasst.

Mit den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die Aussagen zu einer vermuteten Gefälligkeitsplanung nicht zutreffend sind.

Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall werden im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung bisher unbebaute Grundstücke für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Dabei fügt sich die vorgeschlagene bauliche Nutzung in die in der Umgebung vorhandene bauliche Nutzung ein.

4. Kenntnisnahme; Die Einwendungen bzgl. des Gehölzbestandes werden zur Kenntnis genommen und ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Die besonders schützenswerten Gehölze wurden hinsichtlich der Schutzwürdigkeit aufgrund der vorliegenden Baumschutzverordnung



	<p>naturschutzrechtliche Belange und gleichzeitig das Gebot der Konfliktbewältigung im Rahmen von § 1 Abs. 3 BauGB verstoßen.</p> <p>Denn auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich mehrere Laub- und Obstbäume, die im Rahmen des Bebauungsplans beseitigt werden sollen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich um sehr alte und hochgewachsene Bäume handelt, die hier gerodet werden sollen. Die Landschaftsschutzplanung und die Bebauungsplanung der Stadt stehen daher im Widerspruch miteinander, so dass das Gebot der Konfliktbewältigung hier missachtet wurde. Darüber hinaus sind aber auch naturschutzrechtliche Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB betroffen, wobei hier eine Abwägungsfehleinschätzung der Stadt gegeben ist, weil die erheblichen naturschutzrechtlichen Belange nicht ordnungsgemäß gewichtet und bewertet worden sind. Insbesondere fehlt es hinsichtlich der Vogelarten Goldammer und Klappergrasmücke an dem Vorliegen von Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>Angesichts dieses Verstoßes gegen das Konfliktbewältigung sowie die Abwägungsfehleinschätzung im Rahmen von § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB ist der Bebauungsplan in der derzeitigen Fassung nicht rechtmäßig.</p> <p>Nach alledem sind die benannten Einwendungen im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen, so dass in jedem Fall die städtische Planung nach der derzeitigen Sach- und Rechtslage nicht rechtmäßig ist.</p>	<p>geprüft. Ein Großteil der unter die Baumschutzverordnung fallenden Gehölze wurde daher zum Erhalt festgesetzt. Damit wurde ein wesentlicher Beitrag zur Konfliktminimierung geleistet. Für die, aufgrund der Planung, nicht zu erhaltenden Gehölze werden die Bestimmungen der Baumschutzverordnung angewendet. Die Entfernung der sonstigen Gehölze lässt sich nicht vermeiden, die mit der Planung verfolgten Ziele gehen aus Sicht der Stadt Bamberg gegenüber dem Erhalt vor.</p> <p>Unabhängig davon handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem der Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Dennoch hat die Stadt Bamberg die besonders schützenswerten Bäume zum Erhalt festgesetzt und mehrere Pflanzgebote erlassen. Insofern sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.</p> <p>Die aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Artenschutzmaßnahmen für Goldammer und Klappergrasmücke sind im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt. Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen dem Planungsvorhaben bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht entgegen.</p>
<p><b>8</b></p>	<p><b>Bürger H, 04.10.2016</b></p> <p>wir erheben Einspruch o.g. Bau der Strasse und weitere Arbeiten um den Hochbehälter, den ich wie folgt begründe.</p> <p>Die Fa. Reinfelder ist bereits seit einigen Monaten in der Hans-Wölfel-Str. 7a mit Bauarbeiten beschäftigt. Dieses Grundstück grenzt an das Grundstück, an dem die Bauarbeiten der Stadtwerke durchgeführt werden sollen. Die Baumaßnahmen beginnen bereits um 7 Uhr mit sehr lautem Krach, der z.B. von Presslufthammer, Flex, Bagger usw. herrührt. Diese führen sich den ganzen Tag fort. Sollten jetzt die Arbeiten der Stadtwerke ebenfalls fortgeführt werden, so ist die Beschallung von zwei Seiten und wir können wie die Bauarbeiter lt. Lärmschutz Verordnung Ohrschutz tragen. Sollte die Beschallung von zwei Seiten zu laut sein, so werde ich überprüfen lassen, ob die Schallschutzgrenzen überschritten werden.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>

Aufgestellt: Bamberg, 05.07.2017

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de