

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: Stadtwerke</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2017/1406-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      11.12.2017</p> <p>Referent:                    Beese Thomas</p>						
<p><b>Bebauungsverfahren 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="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17.01.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	17.01.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
17.01.2018	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. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtwerke Bamberg GmbH hat mittels des Investitionsprogramms „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.

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

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenates vom 05.07.2017 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 46 N in der Fassung vom 05.07.2017 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit von 25.09.2017 bis 30.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### 3. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen nachfolgende Schreiben ein.

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

1. FB 6A/E, Fachbereich Baurecht / Erschließung, mit Schreiben vom 18.09.2017
2. Amt 62 – Bauordnungsamt / Denkmalpflege, mit Schreiben vom 25.09.2017
3. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim mit Schreiben vom 26.09.2017
4. Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 27.09.2017
5. Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 27.09.2017
6. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, mit Schreiben vom 04.10.2017
7. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 06.10.2017
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 10.10.2017
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, mit Schreiben vom 11.10.2017
10. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 14.10.2017
11. Amt 38 – Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 17.10.2017
12. Bayerischer Bauernverband, mit Schreiben vom 17.10.2017
13. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 25.10.2017
14. Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V., mit Schreiben vom 26.10.2017
15. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 27.10.2017
16. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg, mit Schreiben vom 30.10.2017

#### B. Öffentlichkeit

1. Bürger A – 5. Bürger E

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

#### **4. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 N vom 05.07.2017**

Bedingt durch die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan.

- die Darstellung der Flächen für Stellplätze und Garagen im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde überarbeitet. Die Gesamtflächen der Garagen sowie der Stellplätze wurde in der Planzeichnung jeweils zusammengefasst, Grundstücksgrenzen entfallen. In der Begründung sind diese Flächen durch Beschreibung einer jeweiligen maximalen Gesamtfläche weiter definiert.

- das Schema zur Grundstückszuteilung wurde aus dem Planlayout entfernt.

- zur Reduzierung der baulichen Höhenentwicklung wurde für das Haus Nr. 2 innerhalb der Planfestsetzungen die maximale Gebäudehöhe um 0,50 Meter auf 315,50 m ü. NN reduziert. Diese Änderung wird ebenso auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußboden (EFOK) sowie auf die Höhe der Oberkante des fertigen Garagenbodens (GaFOK) angewandt.

- unter Punkt 5.1.3 Gebäudeanpassung wurden zur Klarstellung Textänderungen inkl. Festlegungen zu Stützmauern vorgenommen.

- Im östlichen Planbereich wurde eine Fläche mit zu erhaltenden Vegetationsbeständen in den zeichnerischen Festsetzungen eingefügt. Die in diesem Bereich gekennzeichneten Vegetationsbestände sind zu erhalten, sofern Erhaltungsmaßnahmen zumutbar sind und keine Gefährdung besteht.

- unter B. Hinweise neu eingefügt wurde der Unterpunkt Nr. 19 – Regelwerk/Normen.

- die Belange des Immissionsschutzes (Hinweis auf zulässige Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm) sowie des Naturschutzes (extensive Begrünung der Flachdächer) wurden in der Begründung stärker verankert.

- Der Hinweis des Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg hinsichtlich der Bereitstellung der Müllsammelgefäße am „Oberen Stephansberg“ wurde in die Begründung übernommen.

Die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan betreffen die Grundzüge der bisherigen Planung nicht und sind nur von geringfügigem Umfang sowie redaktioneller oder klarstellender Natur. Auf eine erneute Auslegung kann daher verzichtet werden, so dass der Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden kann.

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

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan Nr. 46 N vom 17.01.2018 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
  - 3.1 des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
  - 3.2 der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634),
  - 3.3 der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) in der zuletzt geänderten Fassung,den Bebauungsplan Nr. 46 N vom 17.01.2018, bestehend aus Planzeichnung mit Text vom 17.01.2018, als Satzung sowie die Begründung zum Bebauungsplan vom 17.01.2018.

## 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 (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4.2 BauGB)

Stellungnahme	Anregungen und Einwände	Stellungnahme und Beschlussvorschlag Planfertiger Büro für Städtebau, Bamberg und TEAM 4, Nürnberg
<b>A. Träger öffentlicher Belange</b>		
<p><b>1</b></p>	<p><b>Fachbereich 6A, Abteilung Erschließung, 18.09.2017</b></p> <p>Es ist beabsichtigt, aufgrund der Neuerrichtung eines Trinkwasserbehälters an der Altenburger Straße den bestehenden Hochbehälter am Oberen Stephansberg zurück zu bauen. Als Nachfolgenutzung ist auf den betroffenen Grundstücken am Oberen Stephansberg zukünftig eine Wohnbebauung vorgesehen.</p> <p>Die Erschließung soll durch eine gemeinsame private Zufahrt von der Straße Oberer Stephansberg erfolgen. Aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht ist nichts weiter zu veranlassen, da die Straße Oberer Stephansberg bereits erstmalig endgültig hergestellt ist.</p> <p>Bei zukünftigen Straßenausbaumaßnahmen (Erneuerungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen) an der Straße Oberer Stephansberg, die der Anwendung der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Bamberg (StABS) unterliegen, fallen für die im Plangebiet liegenden Grundstücke Straßenausbaubeiträge an. Dem FB 6A-E sind nach der heutigen Sach- und Rechtslage keine Maßnahmen an der Straße Oberer Stephansberg bekannt, die unter die Anwendung der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Bamberg fallen.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
<p><b>2</b></p>	<p><b>Bauordnungsamt / Denkmalpflege Bamberg, 25.09.2017</b></p> <p>Die Planung dient der Regelung der Nachfolgenutzung nach Auflassung und Rückbau des bestehenden und nicht mehr benötigten Trinkwasserbehälters am Oberen Stephansberg. Vorgesehen ist eine Ausweisung als reines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Hierzu werden zwei Baurechte mit Einzelhäusern und ein Baurecht mit einem Doppelhaus, jeweils mit zugehöriger Doppelgarage festgesetzt. Vorgesehen sind zweigeschossige Flachdachbaukörper.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Grenzen des Stadtdenkmals (Art. 1 Abs. 3 DSchG), innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler (Art. 1 Abs. 2 DSchG). Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung somit nicht berührt. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch die formulierten Hinweise in den Festsetzungen ausreichend gewürdigt.</p> <p>Insofern stehen denkmalpflegerische Belange der Planung nicht entgegen.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>

<p><b>3</b></p>	<p><b>Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim, 26.09.2016</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; in Zusammenhang mit dem Vorbringen des Zweckverbandes für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung wurden telefonisch sowie per e-mail-Verkehr zusätzliche Abstimmungen mit der Freiwilligen Feuerwehr Bamberg getroffen (eine offizielle Stellungnahme der FFW Bamberg wurde im aktuellen Verfahrensschritt nicht abgegeben). Die Abstimmungen ergaben, dass ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann, zumal sich die Topographie in Punkto Anfahrbarkeit im Bamberger Rahmen bewegt und nicht als außergewöhnlich einzustufen ist. Eine Anfahrt mit Drehleiter ist nach Angabe der FFW Bamberg zudem nicht erforderlich.</li> </ul>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Wirtschaftsförderung Stadt Bamberg, 27.09.2017</b></p> <p>Die Wirtschaftsförderung hat keine Einwände gegen die geplante Wohnnutzung in oben genanntem Bereich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Bayernwerk, 27.09.2017</b></p> <p>Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, 04.10.2017</b></p> <p>Aufgrund Ihres Anschreibens vom 14.09.2017 und nach Einsicht in die Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 46 N teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht der Polizeiinspektion Bamberg-Stadt keine Bedenken bestehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Zentrum Welterbe Bamberg, 06.10.2017</b></p> <p>Das Stadtplanungsamt bat das Zentrum Welterbe Bamberg um Stellungnahme zu o.g. Bauvorhaben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>

	<p>Die Grundstücke mit den Fl.Nr. 4083/0 und 4083/5 liegen 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>	
<b>8</b>	<p><b>Deutsche Telekom, 10.10.2017</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>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Baugebietes stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	- Kenntnisnahme
<b>9</b>	<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, 11.10.2017</b></p> <p>Gegen die vorgelegte Planung {BBP Nr. 46 N mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich des Ehemaligen Hochbehälters am Oberen Stephansberg) bestehen seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg keine Bedenken. Es sind unseres Erachtens keine landwirtschaftlichen Belange und auch keine Belange des Erwerbsgartenbaues (lt. Herrn Bach, AELF Kitzingen) betroffen.</p>	- Kenntnisnahme
<b>10</b>	<p><b>PLEDOC GmbH, 14.10.2017</b></p> <p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen von dem angezeigten Vorhaben nicht berührt werden. Wir beauftragten die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p>	- Kenntnisnahme

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasUNE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



<p><b>11</b></p>	<p><b>Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, 17.10.2017</b></p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes wird darauf hingewiesen, dass für reine Wohngebiete strenge Anforderungen an den Lärmschutz gestellt werden. Nach TA-Lärm sind für die lauteste Stunde der Nachtzeit 35 dB(A) -außen- zulässig. Haustechnische Anlagen sind entsprechend so zu dimensionieren, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags (06.00- 22.00 Uhr) und 35 dB(A) nachts (22.00- 06.00 Uhr) eingehalten werden.</p> <p>Stellplätze, die nicht für den Bedarf des Gebietes erforderlich sind, werden nach der Parkplatzlärmstudie beurteilt. Hieraus ergibt sich ein entsprechender Mindestabstand (43 m nach Parkplatzlärmstudie; Bayerisches Landesamt f. Umwelt) für nachts genutzte Parkplätze zur nächstgelegenen Wohnbebauung, um den Lärmschutz zu gewährleisten.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplanentwurf besteht Einverständnis. Auf Seite 7 der Begründung sollte es heißen: "Flachdächer sind extensiv zu begrünen".</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; ein entsprechender Hinweis wird als redaktionelle Ergänzung in die Begründung aufgenommen</li>   <li>- Kenntnisnahme; alle Stellplätze und Garagen sind dem Bedarf des Gebietes zugeordnet; Plan und Begründung wurden dahingehend überarbeitet.</li>   <li>- Kenntnisnahme; die Begründung wird redaktionell entsprechend ergänzt.</li> </ul>
<p><b>12</b></p>	<p><b>Bayerischer Bauernverband, 17.10.2017</b></p> <p>Wir nehmen Bezug auf Ihr oben genanntes Schreiben und teilen Ihnen mit, dass von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken oder Einwendungen erhoben werden.</p> <p>Über eine weitere Beteiligung am vorliegenden Verfahren wären wir Ihnen sehr dankbar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>
<p><b>13</b></p>	<p><b>Stadtwerke Bamberg, 25.10.2017</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 Fernwärme Bamberg:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>



	<p>Aus Sicht der Fernwärme Bamberg GmbH bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Stellungnahme Energieberatung:</b> 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 Insellösung mit Flüssiggas.</p> <p><b>Stellungnahme Straßenbeleuchtung:</b> Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren Nr: 46N bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH keine Einwände. Für Änderungen der bestehenden Straßenbeleuchtung ist die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH zuständig. Die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH tritt aufgrund der umfassenden Verantwortung der Straßenbeleuchtung gemäß dem Straßenbeleuchtungsvertrag als Betreiber der gesamten Straßenbeleuchtung in Bamberg auf. Die Änderung der Straßenbeleuchtung wird dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.</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><b>14</b></p>	<p><b>Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg e.V., 26.10.2017</b></p> <p>Grundsätzlich ist eine reduzierte Bebauung in diesem Gebiet zu begrüßen. Da die umgebende Bebauung grundsätzlich durch größere Grundstücke und eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet ist, sollte sich auch die im Rahmen des Bebauungsplans geplante Bebauung entsprechend in die Umgebung einfügen.</p> <p>Sicherlich ist auch der Ausbau des Hochbehälters in Anbetracht der Grundstücksneigung und der zu beachtenden nachbarrechtlichen Belange zu begrüßen. Aus unserer Sicht sollte aber versucht werden, den alten Eingang zum Hochbehälter bzw. das noch vorhandene Portal zu erhalten, da es sich hierbei sicherlich um ein nicht unbedeutendes Zeugnis der Vergangenheit handelt.</p> <p>Ansonsten werden keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung erhoben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; die Planung fügt sich hinsichtlich Grundstücksgröße und Bauungstyp in die umgebende Bebauung problemlos ein. Der angesprochene Erhalt des Eingangsportals ist nicht möglich, da dies innerhalb der Baugrenzen für ein neu geplantes Wohngebäude liegen würde.</li> <li>- Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Grenzen des Stadtdenkmals, innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler.</li> </ul>
<p><b>15</b></p>	<p><b>Kabel Deutschland, 27.10.2017</b></p> <p>Eine Ausbaumentcheidung 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>

	90449 Nürnberg	
<b>16</b>	<p><b>Entsorgungs- und Baubetrieb, 30.10.2017</b></p> <p>Dem EBB wurde mit Schreiben vom 14.09.2017 der Bebauungsplan-Entwurf mit Planstand 05.07.2017 zur Stellungnahme hinsichtlich Entwässerung, Entsorgung und Straßenbaulast übergeben.</p> <p>Von Seiten des Entsorgungs- und Baubetriebes wird auf unsere Stellungnahme vom 04.10.2016 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.</p> <p>Für weitere Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li>   <li>- Kenntnisnahme; die Anregungen zum BauGB § 4 Abs. 1 wurden beachtet und sind zum Teil in die Begründung eingeflossen.</li> </ul>

<b>B. Bürger</b>		
<b>1</b>	<p><b>Bürger A, 15.10.2017</b></p> <p>bezugnehmend auf den o.g. Bebauungsplan möchten wir folgende Anmerkungen machen:  Im Schreiben der Stadtwerke Bamberg vom 8.9.2016 werden die Anwohner darüber informiert, dass "Ihre Belange aus den Vorgesprächen berücksichtigt wurden indem aus der geplanten Bebauung mit 4 Wohnhäusern nur noch eine Bebauung mit 2 Wohnhäusern ausgewiesen wird".  Wir bitten Sie, dass diese gemachten Zugeständnisse an die Anwohner eingehalten werden, denn die geplante Erweiterung auf 4 Häuser (2 davon mit Einliegerwohnungen) bedeutet unseres Erachtens eine erhebliche Mehrbelastung der umgebenden Nachbarschaft durch erhöhtes Verkehrsaufkommen. Zunächst durch die Baufahrzeuge, die im Rahmen der Abbrucharbeiten (später Hausbauarbeiten) durch die Engstelle zwischen den Häusern Oberer Stephansberg 73n3A und 75 zum Baugrundstück fahren müssen. Später werden im projektierten Baugrundstück bis zu 6 Familien wohnen (4 Wohnhäuser + 2 Einliegerwohnungen) mit entsprechender Zunahme des Verkehrsaufkommens am oberen Stephansberg und der gegenüber der Kindertagesstätte und Gehörlosenschule gelegenen Auffahrt. Wir halten dies für die Anwohner der o.g. Häuser für nicht zumutbar.  Darüberhinaus wird die Belastung der Anwohner durch die im Gegensatz zur bisherigen Planung deutlich verlängerte Bautätigkeit stark zunehmen. Die Erweiterung der Planung auf 4 Häuser ist auch nicht im Interesse der allgemeinen Öffentlichkeit:  Die Erweiterung von 2 auf 4 Häuser führt zu einer weiteren, nicht wünschenswerten Versiegelung der Oberfläche einerseits durch die Baukörper, aber andererseits durch Zuwegung und die zahlreichen Stellplätze/Carports.  Eine Reduktion 4 Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten ist in dieser exponierten Lage sicherlich für das optische Erscheinungsbild unserer Stadt vorteilhaft. Wir denken, dass eine derartig nachverdichtete Bauweise (Negativbeispiel Rothofleite 10 - 14) für das Stadtbild Bamberg sicherlich nicht zuträglich ist. Aus diesen Gründen erheben wir Einspruch gegen den</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; nach einem ersten Vorentwurf mit 4 Baurechten (Stand Februar 2015), der nicht Gegenstand des Verfahrens war, erfolgte die frühzeitige Beteiligung (§ 3.1 BauGB) mit Stand 06.07.2016 mit 2 Baurechten auf Basis eines Teilabrisses des Hochbehälters (unter Beibehaltung der Sohle). Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen änderte sich die Planung nach der frühzeitigen Auslegung. Der Hochbehälter inkl. Sohle wird nun komplett abgebrochen. Die geplante Nachfolgenutzung (mit 4 Baurechten) fügt sich problemlos in die umgebende städtebauliche Nutzung und Dichte ein. Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes ergaben sich mit dem neuen Entwurf auch neue Höhenfestsetzungen. In der nun ausgelegenen Planfassung (öffentliche Auslegung § 3.2 BauGB) mit Stand 05.07.2017 lag die festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) zwischen 308,00 m ü NN und 309,50 m ü NN und damit zwischen 2,30 m und 3,80 m niedriger als die Planung vom 06.07.2016 (mit 2 Baurechten). Damit berücksichtigt die neue Höhenentwicklung bereits in der ausgelegenen Planfassung alle vorgebrachten nachbarschaftlichen Belange zur höhenmäßigen Einstellung der neu geplanten Gebäude.  In der aktuellen Fassung (Stand 17.01.2018) wird die EFOK des am höchsten liegenden geplanten Baurechtes um weitere 50 cm reduziert. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante liegt somit im Bereich von 308,00 m ü NN bis 309,00 m ü NN und damit zwischen 2,80 m und 3,80 m niedriger als die Planung der frühzeitigen Auslegung.  Zudem wurde bereits nach dem Verfahrensschritt der frühzeitigen</li> </ul>

	<p>Bebauungsplan 46N v. 5.7.2017 und bitten Sie, die Bebauung (wie in der ursprünglichen Planung vorgesehen) von vier auf zwei Häuser zu begrenzen.</p>	<p>Beteiligung 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 wurden geringfügig größer gefasst, um Gestaltungsspielraum für die Einstellung der Gebäude zu bieten (Stand öffentliche Auslegung; 05.07.2017). Dieser Planungsinhalt bleibt in der aktuellen Fassung vom 17.01.2018 unverändert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung beinhaltet die Ausweisung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO. Eine Benachbarung eines reinen Wohngebietes mit anderen Wohngebieten ist regelmäßig konfliktfrei möglich. Durch die vorgesehene Schaffung von maximal 4 neuen Baurechten mit maximal 6 Wohneinheiten ist nicht mit einem unzumutbar hohen Verkehrsaufkommen und einer damit verbundenen unzumutbar hohen Lärmbelästigung für die bisherigen Anwohner zu rechnen. Das planbedingte Verkehrsaufkommen reduziert sich auf wenige Fahrten pro Tag und wenige Fahrten in der Nachtzeit. Es ist auszuschließen, dass durch dieses Verkehrsaufkommen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden oder gar eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten ist.</li> <li>- Lärmbelästigungen bei Abbruch- und Hausarbeiten: Baumaßnahmen finden ausschließlich während der Tagzeit statt. Ansonsten wird auf die allgemein gültige und zu beachtende Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVwV Baulärm) - Geräuschimmissionen sowie auf die 32. BImSchV zur Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung verwiesen. Zudem ist festzustellen, dass derartige Arbeiten regelmäßig konfliktfrei auch in Benachbarung zu bestehenden Wohngebieten und Wohngebäuden möglich sind.</li> <li>- Versiegelung: Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bewegt sich innerhalb des Rahmens der Baunutzungsverordnung. Die entsprechende Versiegelung ist zur Erreichung der Planungsziele erforderlich und trägt auch dem Grundsatz der Nachverdichtung und der Schonung des Außenbereichs Rechnung.</li> </ul>
<p><b>2</b></p>	<p><b>Bürger B, 22.10.2017</b></p> <p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan 46N vom 05.07.2017 ein. Die bisherige Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigte die Anliegen der Anwohner nur in unzureichendem Maße: Im Schreiben der Stadtwerke Bamberg vom 08.09.2016 wurden die Belange aus den Vorgesprächen berücksichtigt und die geplante Bebauung von zwei auf vier Wohnhäuser reduziert, jedoch sieht die aktuelle Planung eine Bebauung mit vier Wohnhäusern (davon zwei mit zusätzlichen Einliegerwohnungen) vor. Die Informationsveranstaltung am 26.06.2017 zur Vorstellung des aktuellen Bebauungsplans hatte lediglich informativen Charakter. Dort gestellte Fragen wurden leider nicht ausreichend beantwortet, eine offene Diskussion und damit auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung fanden nicht statt. Prinzipiell kann die Frage nach einem Verfahrensfehler gestellt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisaufnahme; nach einem ersten Vorentwurf mit 4 Baurechten (Stand Februar 2015), der nicht Gegenstand des Verfahrens war, erfolgte die frühzeitige Beteiligung (§ 3.1 BauGB) mit Stand 06.07.2016 mit 2 Baurechten auf Basis eines Teilabrisses des Hochbehälters (unter Beibehaltung der Sohle). Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen änderte sich die Planung nach der frühzeitigen Auslegung. Der Hochbehälter inkl. Sohle wird nun komplett abgebrochen. Die geplante Nachfolgenutzung (mit 4 Baurechten) fügt sich problemlos in die umgebende städtebauliche Nutzung und Dichte ein. Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes ergaben sich mit dem neuen Entwurf auch neue Höhenfestsetzungen. In der nun ausgelegenen</li> </ul>

Eine Bebauung mit vier Wohnhäusern (inkl. zwei Einliegerwohnungen) bedeutet eine erheblich Flächenversiegelung und eine deutliche Zunahme des Verkehrs, sowohl auf der Zuwegung zwischen den Häusern Oberer Stephansberg 73/73a und 75 als auch auf dem Oberen Stephansberg mit gegenüberliegender Kindertagesstätte und Gehörlosenschule. Dies bedeutet ein deutlich erhöhtes Unfallrisiko insbesondere für die Kinder auf dem Weg zu ihrer Einrichtung.

Die Gefahren des Abbruchs des ehemaligen Wasserhochbehälters wurden bislang nicht ausreichend berücksichtigt. Die Abbrucharbeiten am regelmäßig als Referenz herangezogenen ehemaligen Wasserhochbehälters am Jakobsberg wurden von den dortigen Anwohnern als massive Beeinträchtigung mit erheblichen Erschütterungen ihrer Häuser beschrieben. Die

Planfassung (öffentliche Auslegung § 3.2 BauGB) mit Stand 05.07.2017 lag die festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) zwischen 308,00 m ü NN und 309,50 m ü NN und damit zwischen 2,30 m und 3,80 m niedriger als die Planung vom 06.07.2016 (mit 2 Baurechten). Damit berücksichtigt die neue Höhenentwicklung bereits in der ausgelegenen Planfassung alle vorgebrachten nachbarschaftlichen Belange zur höhenmäßigen Einstellung der neu geplanten Gebäude.

In der aktuellen Fassung (Stand 17.01.2018) wird die EFOK des am höchsten liegenden geplanten Baurechtes um weitere 50 cm reduziert. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante liegt somit im Bereich von 308,00 m ü NN bis 309,00 m ü NN und damit zwischen 2,80 m und 3,80 m niedriger als die Planung der frühzeitigen Auslegung.

Zudem wurde bereits nach dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung 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 wurden geringfügig größer gefasst, um Gestaltungsspielraum für die Einstellung der Gebäude zu bieten (Stand öffentliche Auslegung; 05.07.2017). Dieser Planungsinhalt bleibt in der aktuellen Fassung vom 17.01.2018 unverändert.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens fanden im Lauf der letzten Jahre eine gemeinsame Ortsbegehung sowie eine Infoveranstaltung mit allen Nachbarn statt, was im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in dieser Form nicht vorgeschrieben ist und hier auf Wunsch der Stadtwerke als Grundstückseigentümer initiiert wurde. Die eigentliche und gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung fand ordnungsgemäß im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach BauGB statt. In den ausreichend bemessenen Auslegezeiträumen konnten alle betroffenen Bürger Stellungnahmen und Anregungen äußern, was in umfangreichem Ausmaß auch erfolgte. Ein Verfahrensfehler ist hier demnach nicht zu erkennen.

- Die Planung beinhaltet die Ausweisung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO. Eine Benachbarung eines reinen Wohngebietes mit anderen Wohngebieten ist regelmäßig konfliktfrei möglich. Durch die vorgesehene Schaffung von maximal 4 neuen Baurechten mit maximal 6 Wohneinheiten ist nicht mit einem unzumutbar hohen Verkehrsaufkommen und einer damit verbundenen unzumutbar hohen Lärmbelastigung für die bisherigen Anwohner zu rechnen. Das planbedingte Verkehrsaufkommen reduziert sich auf wenige Fahrten pro Tag und wenige Fahrten in der Nachtzeit. Es ist auszuschließen, dass durch dieses Verkehrsaufkommen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden oder gar eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten ist.

- Abbruch Hochbehälter:  
Die nachfolgenden Ausführungen sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht Gegenstand des Bebauungsplanes; informativ wird aber auf die folgenden Ausführungen hingewiesen: Für die Abbrucharbeiten am ehemaligen Wasserhochbehälter wird das

	<p>dortigen Häuser befinden sich in deutlich größerer Entfernung zur Abbruchstelle als das nächstgelegene Haus am Oberen Stephansberg 79b. Wir sehen hier ein erhebliches Risiko.</p> <p>Abschließend weisen wir daraufhin, dass wir als unmittelbare Anwohner Schadensersatzansprüche gegen die Stadtwerke und die Stadt Bamberg geltend machen werden, sollte es im Rahmen des Abbruches des ehemaligen Wasserhochbehälters zu Beschädigungen unseres Hauses kommen.</p>	<p>erforderliche Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Eine eventuelle Entschädigung und Schadensersatzansprüche, sofern Schäden nachgewiesenermaßen durch die Abbrucharbeiten des Wasserhochbehälters entstanden, werden durch die Stadtwerke Bamberg ausgeglichen.</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Bürger C, 25.10.2017</b></p> <p>In obiger Sache nehmen wir gerne Bezug auf unser Schreiben vom 04.10.2016 sowie auf die mit diesem Schreiben bereits vorgelegten schriftlichen Originalvollmachten. Namens und in Vollmacht unserer Mandanten, Bürger C, Ludwigshöhe 19, 96049 Bamberg sowie Bürger C, Hans-Wölfel-Straße 96049 Bamberg erheben wir hiermit gegen den Bebauungsplan Nr. 46N in der Fassung des Entwurfs vom 05.07.2017 folgende</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Einwendungen:</u></b></p> <p>Die nachfolgenden Einwendungen betreffen die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB, die unzulässige Festsetzung der Geländehöhe, die Bebauungsdichte und die damit einhergehende 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;"><b><u>Keine Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB</u></b></p> <p>Angesichts dessen, dass es sich bei dem Baugelände um ein Hanggrundstück handelt, ist ein Einfügen in die Umgebung 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>Auch die überarbeitete Planung führt immer noch zu einer teilweisen Beibehaltung des unnatürlichen Geländeniveaus, weil die Hochbehälter eben nicht 'vollständig abgebrochen' werden. Auch für eine teilweise 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 teilweise Beibehaltung der aufgeschütteten Geländehöhe bei gleichzeitiger Bebauung des Grundstücks mit Wohngebäuden an der planungsrechtlichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall werden im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung nach der Stilllegung des Hochbehälters am Oberen Stephansberg bisher nicht für Wohnnutzung vorgesehene Grundstücke für eine bauliche Wohnnutzung vorbereitet. Dabei fügt sich die vorgeschlagene bauliche Nutzung in die in der Umgebung vorhandene bauliche Nutzung ein. Die Ziele der Nachverdichtung und der Innenentwicklung haben im Bauplanungsrecht hohes Gewicht und werden durch die vorliegende Planung vollumfänglich berücksichtigt. Insofern ist die Planung erforderlich um den erheblichen Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Bamberg ohne Beanspruchung des Außenbereichs und land- bzw. forstwirtschaftlich genutzter Flächen zu befriedigen.</li> <li>- Nach einem ersten Vorentwurf mit 4 Baurechten (Stand Februar 2015) der nicht Gegenstand des Verfahrens war, erfolgte die frühzeitige Beteiligung (§ 3.1 BauGB) mit Stand 06.07.2016 mit 2 Baurechten auf Basis eines Teilabrisses des Hochbehälters (unter Beibehaltung der Sohle). Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen änderte sich die Planung nach der frühzeitigen Auslegung. Der Hochbehälter inkl. Sohle wird nun komplett abgebrochen. Die geplante Nachfolgenutzung (mit 4 Baurechten) fügt sich problemlos in die umgebende städtebauliche Nutzung und Dichte</li> </ul>

## 2.

### **Unzulässige Festsetzung der Geländehöhe und unverträgliche Bebauungsdichte**

Es ist weiterhin 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. Dies gilt erst recht nachdem nunmehr vier Baurechte vorgesehen sind, d.h. drei Einfamilienhäuser jeweils mit Doppelgaragen sowie ein Doppelhaus ebenfalls mit Doppelgarage auf lediglich 0,46 ha errichtet werden sollen. Eine solche Verdichtung der Bebauung ist weder verträglich noch fügt sie sich in die vorhandene Umgebung ein.

Das natürliche Gelände hat eine Höhe von bis zu 308 m über NN. Da der unnatürliche Geländeverlauf teilweise beibehalten wird, ist die Planung auch in der geänderten Fassung unzulässig.

Durch den teilweise unterbleibenden Abriss des Hochbehälters wird für die geplanten Vorhaben weiterhin ein "Aussichts-Plateau" geschaffen, das dem natürlichen Geländeverlauf nicht entspricht und daher die Nachbarn in ihrer Besonnung und Belüftung beeinträchtigt und eine erdrückende Wirkung gegenüber dem 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. Gleiches gilt für die Bebauungsdichte, die nunmehr herbeigeführt werden soll. Die Interessen aller Grundstücksnachbarn zum Bebauungsplangebiet sind durch die Stadt nicht berücksichtigt worden, so dass auch hier ein Abwägungsausfall weiterhin vorliegt!

Dies gilt umso mehr, wenn man bedenkt, dass in der Umgebung keine Bezugsfälle vorhanden

ein. Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes ergaben sich mit dem neuen Konzept auch neue Höhenfestsetzungen. In der nun ausgelegten Planfassung (öffentliche Auslegung § 3.2 BauGB) mit Stand 05.07.2017 lag die festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) zwischen 308,00 m ü NN und 309,50 m ü NN und damit zwischen 2,30 m und 3,80 m niedriger als die Planung vom 06.07.2016 (mit 2 Baurechten). Damit berücksichtigt die neue Höhenentwicklung bereits in der ausgelegten Planfassung alle vorgebrachten nachbarschaftlichen Belange zur höhenmäßigen Einstellung der neu geplanten Gebäude.

In der aktuellen Fassung (Stand 17.01.2018) wird die EFOK des am höchsten liegenden geplanten Baurechtes um weitere 50 cm reduziert. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante liegt somit im Bereich von 308,00 m ü NN bis 309,00 m ü NN und damit zwischen 2,80 m und 3,80 m niedriger als die Planung der frühzeitigen Auslegung.

Zudem wurde bereits nach dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung 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 wurden geringfügig größer gefasst, um Gestaltungsspielraum für die Einstellung der Gebäude zu bieten (Stand öffentliche Auslegung; 05.07.2017). Dieser Planungsinhalt bleibt in der aktuellen Fassung vom 17.01.2018 unverändert.

- Kenntnisnahme; zunächst wird auf die vorstehenden Ausführungen zum Komplett-Abriss des Hochbehälters hingewiesen. Durch den Wegfall des Hochbehälters konnten die geplanten Gebäude höhenmäßig entsprechend tiefer angeordnet werden. Die vorliegende Planung fügt sich mit Art und Maß der baulichen Nutzung ohne Störungen in den umgebenden Bestand ein. Dazu dient beispielsweise der Abgleich mit der direkt südlich angrenzenden Bauzeile an der Straße Ludwigshöhe. Diese Einfügung erfolgt stufenweise und homogen im von Süd nach Nord fallenden Gelände.

Aufgrund der topographischen Lage und der Abstände zu Nachbargebäuden i.V.m. den zulässigen Gebäudehöhen, die sich im Rahmen der Baunutzungsverordnung bewegen, ist somit nicht mit einer erdrückenden oder bedrängenden Wirkung durch die geplante Bebauung zu rechnen.

Durch den ausreichenden Abstand der geplanten Baurechte zum umliegenden Gebäudebestand - der kürzeste Abstand der geplanten Baukörper zu den bestehenden Häusern wird künftig mindestens ca. 12 m in West-Ost-Richtung sowie mindestens ca. 20 m in Nord-Süd-Richtung (Hanglage) betragen - werden künftig weder Belichtung noch Belüftung des umliegenden Gebäudebestandes beeinträchtigt.

sind, die eine vergleichbare Höhe der oberen Gebäudekanten (Dachhöhen) aufweisen. Ebenso wenig findet sich in der näheren Umgebung eine vergleichbare Bebauungsdichte.

### **3.** **Stadtbildprägende Lage der Ludwigshöhe**

Auch die geänderte 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 nur teilweise abzureißenden Hochbehälter wird dieses gewachsene 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 auch weiterhin unterbrochen. Es entstehen nicht mehr gleichmäßige "Treppenstufen", sondern es steht auch weiterhin eine solitäre "Treppenstufe" mit einer besonderen, herausgehobenen Höhe.

Gleiches gilt für die bereits erörterte Bebauungsdichte. Auch hier entsteht eine besondere Bebauungsdichte, die es im vergleichbaren Maß in der Umgebung nicht gibt und somit das gewachsene Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.

Indem die Stadt Bamberg diesen planerischen Belangen angesichts der städtebaulichen Bedeutung dieses Orts- und Landschaftsbildes nicht berücksichtigt hat, liegt weiterhin auch diesbezüglich ein Abwägungsausfall vor.

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

Indem auf Grundlage des Bebauungsplans im Süden und Osten des Plangebiets mehrere Bäume, die der Baumschutzverordnung unterfallen, gerodet werden sollen wird gegen naturschutzrechtliche Belange und gleichzeitig gegen das Gebot der Konfliktbewältigung im Rahmen von § 1 Abs. 3 BauGB verstoßen.

Denn auf der Fläche des Plangebiets befinden sich mehrere Laub- und Obstbäume, die im Rahmen des Bebauungsplans beseitigt werden sollen insbesondere am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes finden sich diese Bäume, die im Übrigen für das Plangebiet prägend und charakterisierend sind. Zahlreiche Grundstücke werden im Plangebiet von ähnlich alten und hochgewachsenen Bäumen, insbesondere im Bereich der Grundstücksgrenzen charakterisiert. Landschaftsschutzplanung und auch die aktuelle Bebauungsplanung der Stadt stehen daher im Widerspruch zueinander, so dass das Gebot der Konfliktbewältigung hier missachtet wird. Darüber hinaus sind, aber auch naturschutzrechtliche Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB betroffen; wobei hier eine Abwägungsfehlschätzung der Stadt gegeben ist, weil die erheblichen naturschutzrechtlichen Belange nicht ordnungsgemäß gewichtet und bewertet worden sind. Insbesondere fehlt es hinsichtlich der Vogelarten Goldammer und

- Kenntnisnahme; zunächst wird auf die vorstehenden Ausführungen zum Komplett-Abriss des Hochbehälters hingewiesen. Durch den Wegfall des Hochbehälters konnten die geplanten Gebäude höhenmäßig entsprechend tiefer angeordnet werden. Die vorliegende Planung fügt sich mit Art und Maß der baulichen Nutzung ohne Störungen in den umgebenden Bestand ein. Dazu dient beispielsweise der Abgleich mit der direkt südlich angrenzenden Bauzeile an der Straße Ludwigshöhe. Diese Einfügung erfolgt stufenweise und homogen im von Süd nach Nord fallenden Gelände.

Aufgrund der topographischen Lage und der Abstände zu Nachbargebäuden i.V.m. den zulässigen Gebäudehöhen, die sich im Rahmen der Baunutzungsverordnung bewegen, ist somit nicht mit einer erdrückenden oder bedrängenden Wirkung durch die geplante Bebauung zu rechnen.

Durch den ausreichenden Abstand der geplanten Baurechte zum umliegenden Gebäudebestand - der kürzeste Abstand der geplanten Baukörper zu den bestehenden Häusern wird künftig mindestens ca. 12 m in West-Ost-Richtung sowie mindestens ca. 20 m in Nord-Süd-Richtung (Hanglage) betragen - werden künftig weder Belichtung noch Belüftung des umliegenden Gebäudebestandes beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sind somit nicht gegeben.

- Kenntnisnahme; die Baumschutzverordnung wird ausdrücklich in die Abwägung des Bau- und Werkssenates eingestellt. Die Ziele der Planung gehen aber aus Sicht des Bau- und Werkssenates im Rang vor. Auf das hohe Gewicht der Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Schonung land- und forstwirtschaftlicher Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Vorgaben der Baumschutzverordnung werden durch entsprechende Ersatzpflanzungen berücksichtigt.

Die naturschutzrechtlichen Belange werden ebenfalls vollumfänglich in die Abwägung eingestellt. Für das Vorhaben liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor. Die Vorgaben aus der artenschutzrechtlichen Prüfung werden eingehalten, so dass die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes nicht verletzt werden. Kompensationsmaßnahmen für Goldammer und Klappergrasmücke (Brutvögel der Gebüsche) sind nicht erforderlich, da durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen (gärtnerische Gestaltung mit überwiegend standortheimischen Gehölzen) Nistplatz-Möglichkeiten herstellbar sind.

	<p>Klappergrasmücke an dem Vorliegen von Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>Hinzu kommt, dass die zu rodenden geschützten Bäume und Sträucher auch Gewähr für gesunde Wohnverhältnisse bieten und dass diese Art der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet prägend ist.</p> <p>Angesichts dieses Verstoßes gegen das Gebot der Konfliktbewältigung sowie die Abwägungsfehleinschätzung im Rahmen von § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist der Bebauungsplan auch in der aktuellen 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. Hier kann nur eine Reduzierung der Baurechte sowie der geplanten Rodungsmaßnahmen Abhilfe schaffen.</p>	<p>Diese Arten finden lt. saP in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft ausreichende Ausweichlebensräume, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind. Das individuelle Tötungsverbot wird durch Festsetzung der Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit beachtet.</p> <p>Die gesunden Wohnverhältnisse sind zweifelsfrei auch nach Entfernung der Bäume gegeben. Es liegen keinerlei Anhaltspunkte vor, wonach nach Realisierung der Planung im Umfeld des Geltungsbereichs ungesunde Wohnverhältnisse eintreten würden.</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Bürger D, 26.10.2017</b></p> <p>In oben angegebener Angelegenheit ist Ihnen bekannt, dass wir die Bürger D, beide wohnhaft in Ludwigshöhe 15, 96049 Bamberg, anwaltlich vertreten. Höchst vorsorglich zeigen wir dies nochmals an und verweisen auf die mit Schreiben vom 04.10.2016 übermittelte Originalvollmacht.</p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks mit der FINr. 4081/1, Gemarkung Bamberg, welches an den südlichen Rand des Plangebiets direkt angrenzt und geographisch oberhalb der geplanten Bauflächen liegt.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB folgende Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 N, der gemäß Bekanntmachung vom 04.09.2017 vom 25.09.2017 bis zum 30.10.2017 im Stadtplanungsamt der Stadt Bamberg öffentlich ausgelegt wurde:</p> <p><b>I. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO</b></p> <p>Die derzeitige Planung verstößt hinsichtlich der Abstandsflächen gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, welches an der Nahtstelle zwischen der Erforderlichkeit der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 3 BauGB und dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB angesiedelt ist.</p> <p>Die gegenständliche Planung sieht für den Planbereich vier Grundstücke vor, auf denen jeweils ein Gebäude innerhalb von festgelegten Baugrenzen errichtet werden kann. Die Häuser 3 und 4 können dabei als Doppelhaus errichtet werden.</p> <p>Die in dem Planentwurf festgelegten Baugrenzen befinden sich in einem Abstand von gerade einmal 3 m zur benachbarten Grundstücksgrenze. Dies gilt insbesondere für das Grundstück, auf welchem das Haus 2 errichtet werden soll in Bezug auf die Grundstücksgrenze zu dem Grundstück, auf welchem Haus 3 errichtet werden soll. Selbiges gilt für das Grundstück Haus 1 in Bezug auf die Grundstücksgrenze Haus 2.</p>	<p>- Hinsichtlich der Abstandsflächen ist festzustellen, dass zu den Grundstücken, die an den Geltungsbereich angrenzen, durch ausreichende Abstände der neuen Baurechte die Abstandsflächenregelungen der BayBO voll umfänglich eingehalten werden.</p> <p>Was die Abstandsflächen der neuen Baurechte untereinander betrifft, wird von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Gebrauch gemacht, der es im Rahmen einer städtebaulichen Satzung wie dem hier vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht, auch Abstandsflächen geringerer Tiefe festzulegen. Die Regelungen des Artikel 6 Abs. 3 BayBO greifen dann nicht.</p> <p>Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der neuen Baurechte ist im konkreten Fall gegeben, die Flächen für notwendige Nebenanlagen sind über den Bebauungsplan geregelt.</p>



In der textlichen Begründung des Bebauungsplans wird auf Seite 5 die natürliche Geländeoberkante festgelegt. Weiter werden auch die nach Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhen) bei einer Höhe 6,50 m festgelegt, die allerdings jeweils um bis zu 10 cm überschritten werden kann, sodass die Gebäude eine maximale Höhe von 6,60 m aufweisen werden, sodass mit einer entsprechenden Wandhöhe zu rechnen ist.

Gemäß Art. 6 Abs. 4 S. 1 BayBO bemisst sich die Tiefe der Abstandsflächen nach dieser Wandhöhe.

Nach Art. 6 Abs. 6 BayBO genügt vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge die Hälfte der nach Abs. 5 vorgesehenen Tiefe.

Die Gebäude lösen bei Ausnutzung der zulässigen Bebauung somit Abstandsflächen von 3,30 m aus, sodass diese Abstandsflächen voraussichtlich auf den benachbarten Grundstücken liegen werden bzw. sich diese Abstandsflächen in Widerspruch zu Art. 6 Abs. 3 mit anderen Abstandsflächen überdecken werden.

Auch wenn die Frage der Abstandsflächen selbstverständlich ein bauordnungs- und kein bauplanungsrechtliches Problem ist, welches auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden kann, löst die derzeitige Planung dennoch erhebliche Nutzungskonflikte aus, zumal es den Bauherren aufgrund des teilweise sehr schmalen Zuschnitts der Grundstücke, insbesondere bezüglich der Häuser 2 und 3 nicht möglich sein wird auf andere Grundstücksteile auszuweichen.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass die derzeitige Planung letztlich dazu führen wird, dass Abstandsflächen nicht wie in Art. 6 Abs. 2 S. 1 vorgesehen auf den jeweiligen Grundstücken selbst liegen. Ähnliches könnte ggf. für die Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO gelten.

### **II. Einfügung bezüglich der Höhe**

Bei der Planung wird von zwei Vollgeschossen ausgegangen. Bei der angesetzten Gebäudehöhe von 6,50 m zzgl. einer Toleranz von 10 cm soll ein Zustand erreicht werden, der eine möglichst hohe Raumhöhe in Kombination mit einer dicken Dachdämmung erreicht.

Die in dem ursprünglichen Planentwurf, wie er im Rahmen der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt wurde, vorgesehenen Gebäude waren mit einer Maximalhöhe von 6,20 m zzgl. einer 10-Zentimeter-Toleranz ausgeschrieben.

Es ist davon auszugehen, dass auch diese Gebäudetypen bezüglich der Höhe den Anforderungen der Energieeinsparverordnung entsprechen.

Durch eine Reduzierung der Gebäudehöhe von 6,50 m auf 6,20 m könnte ein eventuell entstehender Nutzungskonflikt durch Abstandsflächen erheblich reduziert werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans bestehen auch geeignete Festsetzungsmöglichkeiten um oben beschriebene Nutzungskonflikte bereits in diesem Stadium zu entschärfen.

### **III. Aufschüttung**

- Kenntnisnahme; Das Höhenniveau des geplanten Gebäudes Haus 2 wird dem Gebäude Haus 3 angepasst und entsprechend um 50 cm reduziert.

<p>Gemäß dem, der Bebauungsplanbegründung beigefügten, Schnittplan S 2 bzw. der textlichen Begründung soll nach dem Abriss des Hochbehälters eine Aufschüttung vorgenommen werden, die insbesondere zwischen den Grundstücken für Haus 1 und Haus 2 eine ca. 1 m hohe Aufschüttung des Geländeneiveaus vorsieht. Dadurch wird die Geländeoberkante bei diesem Grundstück auf 309,50 m über NN erhöht, wodurch sich eine Firsthöhe des Hauses 2 von 316 m über NN ergibt (ggf. zzgl. 10-Zentimeter-Toleranz).</p> <p>Begründet wird dies im Wesentlichen damit, dass die ursprüngliche Form des Hanges wieder hergestellt werden soll.</p> <p>Die ursprüngliche Form des Hanges wird jedoch wohl zwischenzeitlich durch den vor über 100 Jahren errichteten Hochbehälter definiert, der an dieser Stelle eine glatte Oberfläche aufwies.</p> <p>Ob zwischen den Grundstücken für Haus 1 und Haus 2 vor Errichtung des Hochbehälters tatsächlich eine derartige Böschung angelegt war, lässt sich ohnehin nicht mehr nachvollziehen.</p> <p>Die Anböschung führt jedenfalls dazu, dass das Haus 2 bzw. auch das Haus 3 auf ein unnötig hohes Niveau gehoben wird, wodurch es aus der bestehenden Bebauung herausragt.</p> <p>Die über dem Bebauungsplan liegenden Gebäude mit den Hausnr. Ludwigshöhe 13 - 19 liegen in etwa auf einer Höhenlinie. Es würde sich somit anbieten, auch die auf dem Gelände des ehemaligen Hochbehälters geplanten Gebäude in etwa einer Linie fortzuführen. Die Sohlhöhe des ehemaligen Hochbehälters liegt bei 307,18 m.</p> <p>Dem gegenüber wird das Gelände um bis zu annähernd 2,50 m angeschüttet.</p> <p>Inwieweit dies bautechnische Gründe bezüglich der Stabilität des Hangs haben sollte, ist diesseits selbstverständlich technisch nicht beurteilbar, jedoch ist darauf hinzuweisen, dass die relativ enge und geplante Bebauung durch die Gebäude eine ähnliche abstützende Funktion aufweisen wird, wie der ehemalige Hochbehälter. Abgesehen davon können eventuell vorhandene statischen Probleme im Rahmen der Fachplanung bautechnisch gelöst werden.</p> <p>Die Gebäude ragen auch bezüglich ihrer Höhe aus einer gedachten Linie heraus, die sich wie folgt ergibt:</p> <p>Der gesamte Bereich, in dem das neue Baugebiet entstehen soll, ist am Hang gelegen. Die Gebäude sind stets so ausgerichtet, dass die darüber liegenden Gebäude über die darunter liegenden Gebäude so herausragen, dass ein Blick auf die Altstadt bzw. die Altenburg gewahrt wird. Die Attraktivität des Wohngebietes ergibt sich insbesondere auch hieraus.</p> <p>Zieht man von der Firsthöhe der Gebäude Ludwigshöhe 13 - 19 eine Linie zu der Firsthöhe des Anwesens Oberer Stephansberg 77 a, ergibt sich die Situation, dass die geplanten Gebäude, verbleibt es bei der nun festgesetzten Höhe, um mindestens 1 m aus dieser Linie herausragen. Für die darüber liegenden Gebäude hat dies zur Folge, dass die Sichtlinie verbaut wird. Auch für das darunterliegende Gebäude Oberer Stephansberg 77 a führt dies dazu, dass die geplanten Gebäude über das Gebäude erheblich hinausragen, was zu einer erdrückenden Wirkung bzw. zu einer schlechteren Belichtung des Grundstücks führt. Anzumerken ist weiter, dass auch das</p>	<p>- Kenntnisnahme; Das Höhenniveau des geplanten Gebäudes Haus 2 wird dem Gebäude Haus 3 angepasst und entsprechend um 50 cm reduziert. Damit reduziert sich die maximale Firsthöhe bei Haus Nr. 2 auf 315,50 m über NN.</p> <p>Kenntnisnahme; zunächst wird auf den geplanten Abriss des Hochbehälters hingewiesen, der eine höhenmäßig tiefere Einstellung der Baurechte im Gelände ermöglicht. Die maximale Firsthöhe der neu geplanten Gebäude liegt annähernd auf dem gleichen Niveau (gleiche Firsthöhe) der westlich angrenzenden Gebäude und unterschreitet die Firsthöhen des Gebäudebestandes an der Ludwigshöhe deutlich.</p> <p>Die vorliegende Planung fügt sich mit Art und Maß der baulichen Nutzung ohne Störungen in den umgebenden Bestand ein. Dazu dient beispielsweise der Abgleich mit der direkt südlich angrenzenden Bauzeile an der Straße Ludwigshöhe.</p>
---	---

	<p>Gebäude Oberer Stephansberg 77 a bereits aus der übrigen Bebauung herausragt.</p> <p>Diese Situation kann anhand des Planes Schnitt S 1 nachvollzogen werden.</p> <p><b>IV. Zufahrt</b> Die geplante Zufahrt zu den Gebäuden, insbesondere zu dem Garagenbereichen, weist eine deutlich Steigung von bis zu 13,9 % auf.</p> <p>Dies führt zu einem äußerst starken Ablauf von Niederschlagswasser in die unteren Bereiche und zu erheblichen Problemen bei der Befahrbarkeit im Winter bzw. für die Befahrbarkeit durch Räum- und Streufahrzeuge.</p> <p>Durch eine Herabsenkung des Geländeneiveaus bzw. einer Belassung des Geländeneiveaus auf der Höhe des alten Hochbehälters von 307,18 m könnte diese Steigung reduziert und oben beschriebene Problematik entschärft werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme; zunächst wird auf den geplanten Abriss des Hochbehälters hingewiesen, der eine höhenmäßig tiefere Einstellung der Baurechte im Gelände ermöglicht. Für die neu geplante Höhenentwicklung, die durchaus dem Geländeverlauf von Nord nach Süd folgt, war weiterhin zwischen einem ausreichenden "Südgarten" ohne übermäßig hohe Stützmauern für die neuen Gebäude und den maximalen Firshöhen abzuwägen. Das Ergebnis der Abwägung spiegelt sich in den Höhenfestsetzungen wider.</li> <li>Winterdienst auf Privatgrundstücken stellt eine reine Privatangelegenheit der Anlieger dar und wird in der Regel manuell ausgeführt, auch in bergigen Lagen.</li> </ul>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Bürger E, 28.10.2017</b></p> <p>Im oben genannten B-Planverfahren vom 05.07.2017 trage ich folgende Anliegen vor:</p> <p>Da nach der neuesten Planung der ehemalige Hochbehälter abgetragen wird und damit größere Erdbewegungen stattfinden, beantrage ich eine Bestandssicherung für mein angrenzendes Grundstück und Haus durch einen Gutachter bzw. Bausachverständigen. Durch den Abbau des Hochbehälters kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Hang hinter meinem Haus sicher steht und daher beantrage ich vorsorglich eine bauliche Hangsicherung in die Bauleitplanung aufzunehmen, nicht nur freiwillig, wie in 5.1.3. beschrieben, sondern verbindlich, um ein Rutschen des Hanges von vornherein zu unterbinden. Für die Stützmauern an der Grenze zu meinem Grundstückes bitte ich Sie verbindlich festzusetzen, dass sie begrünt werden müssen.</p> <p>Ein weiterer Punkt wäre die Verdichtung der Bebauung im Vergleich zum vorhergehenden Plan. 2 Doppelhäuser mit 2 Garagen in sehr geringem Abstand oberhalb meines Grundstückes, sowie die an meiner Grundstücksgrenze entlangführende Straße und die Zufahrt zu den Garagen beeinträchtigen mich im Besonderen verglichen mit allen anderen Anliegern. Es ergibt sich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das durch die Garagen und Stellplätze entlang der Privatstraße verstärkt wird, was auch eine erhöhte Lärm- und Abgasbelastung zur Folge hat. Ich fordere Sie daher auf, sich auf ein Einfamilienhaus in der Größenordnung vergleichbar Haus 1 oder Haus 2 zu beschränken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbruch Hochbehälter: Die nachfolgenden Ausführungen sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht Gegenstand des Bebauungsplanes; informativ wird aber auf die folgenden Ausführungen hingewiesen: Für die Abbrucharbeiten am ehemaligen Wasserhochbehälter wird das erforderliche Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Eine eventuelle Entschädigung und Schadensersatzansprüche, sofern Schäden nachgewiesenermaßen durch die Abbrucharbeiten des Wasserhochbehälters entstanden, werden durch die Stadtwerke Bamberg ausgeglichen. Eventuell erforderliche bauliche Sicherungen (im Zusammenhang mit der Erschließung der neuen Grundstücke) am Grundstück des Vorbringers würden durch die Stadtwerke Bamberg vorgenommen. Stützmauern dürfen begrünt werden.</li> <li>- Kenntnisnahme; nach einem ersten Vorentwurf mit 4 Baurechten (Stand Februar 2015), der nicht Gegenstand des Verfahrens war, erfolgte die frühzeitige Beteiligung (§ 3.1 BauGB) mit Stand 06.07.2016 mit 2 Baurechten auf Basis eines Teilabrisses des Hochbehälters (unter Beibehaltung der Sohle). Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen änderte sich die Planung nach der frühzeitigen Beteiligung. Der Hochbehälter inkl. Sohle wird nun komplett abgebrochen. Die geplante Nachfolgenutzung (mit 4 Baurechten) fügt sich problemlos in die umgebende städtebauliche Nutzung und Dichte ein. Unter Berücksichtigung des Geländeverlaufes ergaben sich mit dem neuen Entwurf auch neue Höhenfestsetzungen. In der nun ausgelegenen Planfassung (öffentliche Auslegung § 3.2 BauGB) mit Stand 05.07.2017</li> </ul>

	<p>Im Bauleitplan wird in Punkt 8.2 die Möglichkeit von versickerungsfähigen Belägen gesprochen, ich möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dass vom obenliegenden Grundstück meinem Grundstück kein Wasser zugeführt werden darf, dies sowohl oberirdisch, als auch unterirdisch.</p> <p>Wie bereits in meinem Ausführungen zum letzten B-Planverfahren erwähnt. war nach der letzten Reparatur des Hochbehälters Wasser bei der Zufahrt zu Hans-Wölfel-Str. 4a austretendes Wasser dokumentiert worden (Schriftverkehr mit Herrn Jeromir und Anlieger Baier) Ich beantrage auf Punkt 10 Ihrer Ausführungen ganz zu verzichten bzw. das Wasser verbindlich abzuleiten.</p> <p>Auch bei der an meinem Grundstück vorbeiführenden Straße muss eine Beeinträchtigung meines Grundstückes durch Regenwasser oder Schneeanhäufungen ausgeschlossen werden.</p>	<p>lag die festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) zwischen 308,00 m ü NN und 309,50 m ü NN und damit zwischen 2,30 m und 3,80 m niedriger als die Planung vom 06.07.2016 (mit 2 Baurechten). Damit berücksichtigt die neue Höhenentwicklung bereits in der ausgelegenen Planfassung alle vorgebrachten nachbarschaftlichen Belange zur höhenmäßigen Einstellung der neu geplanten Gebäude.</p> <p>In der aktuellen Fassung (Stand 17.01.2018) wird die EFOK des am höchsten liegenden geplanten Baurechtes um weitere 50 cm reduziert. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenoberkante liegt somit im Bereich von 308,00 m ü NN bis 309,00 m ü NN und damit zwischen 2,80 m und 3,80 m niedriger als die Planung der frühzeitigen Auslegung.</p> <p>Zudem wurde bereits nach dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung 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 wurden geringfügig größer gefasst, um Gestaltungsspielraum für die Einstellung der Gebäude zu bieten (Stand öffentliche Auslegung; 05.07.2017). Dieser Planungsinhalt bleibt in der aktuellen Fassung vom 17.01.2018 unverändert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung beinhaltet die Ausweisung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO. Eine Benachbarung eines reinen Wohngebietes mit anderen Wohngebieten ist regelmäßig konfliktfrei möglich. Durch die vorgesehene Schaffung von maximal 4 neuen Baurechten mit maximal 6 Wohneinheiten ist nicht mit einem unzumutbar hohen Verkehrsaufkommen und einer damit verbundenen unzumutbar hohen Lärmbelastigung für die bisherigen Anwohner zu rechnen. Das planbedingte Verkehrsaufkommen reduziert sich auf wenige Fahrten pro Tag und wenige Fahrten in der Nachtzeit. Es ist auszuschließen, dass durch dieses Verkehrsaufkommen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden oder gar eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten ist.</li> <li>- Kenntnisnahme; die angesprochenen Grundstückserschließung wird nach den Regeln der Technik hergestellt, d. h. mit den notwendigen Entwässerungseinrichtungen. Unterirdisches Schichtenwasser kann nicht ausgeschlossen werden.</li> </ul>
--	---	---

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](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)