

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2018/1491-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 31.01.2018</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 334 B mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet südlich des Mannlehenweges zwischen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße</p> <p>Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 335 C und des Baulinienplanes Nr. 2 C</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>07.03.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	07.03.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
07.03.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Bericht über die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes
- 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. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats vom 20.09.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Konzept des Bebauungsplans Nr. 334 B in der Fassung vom 20.09.2017 hing nach Bekanntmachung im Rathaus Journal in der Zeit vom 16.10. bis einschließlich 13.11.2017 in den Räumen des Stadtplanungsamtes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde gegeben. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet.

2. Behandlung der Anregungen

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

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Landwirtschaft und Gartenbau, mit Schreiben vom 20.10.2017
2. FB 62 Bauordnungsamt / Denkmalpflege, mit Schreiben vom 06.11.2017
3. FB 61 Bauordnungsamt / Denkmalpflege, mit Schreiben vom 22.11.2017
4. Bayerwerk AG, mit Schreiben vom 23.10.2017
5. Entsorgungs- und Baubetrieb (EBB), mit Schreiben vom 13.11.2017
6. FB 6 A Erschließungsangelegenheiten, mit Schreiben vom 23.10.2017
7. Freiwillige Feuerwehr Bamberg, mit Schreiben vom 18.12.2017
8. Kabel Bayern GmbH & Co KG, mit Schreiben vom 09.11.2017
9. PLEdoc GmbH, mit Schreiben vom 02.11.2017
10. Polizeiinspektion Bamberg Stadt, mit Schreiben vom 06.11.2017
11. Stadtjugendamt, mit Schreiben vom 27.11.2017
12. Stadtwerke Bamberg GmbH, FB Strom-, Gas- und Wasserversorgung, mit Schreiben vom 16.11.2017
13. Stadtwerke Bamberg GmbH, FB ÖPNV, mit Schreiben vom 16.11.2017
14. FB 61 Umweltamt, mit Schreiben vom 20.12.2017
15. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 04.12.2017
16. Zweckverband für Rettungsdienst, mit Schreiben vom 19.10.2017
17. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 19.11.2017

B. Öffentlichkeit

Es gingen insgesamt elf Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 334 B ein. Aus Datenschutzgründen werden die jeweiligen Personen nicht namentlich aufgeführt und im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen als „Schreiben“ (A, B, C, etc.) benannt.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in Anlage 1 tabellarisch dargelegt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

3. Änderungen und Ergänzungen zum Konzept des Bebauungsplans vom 20.09.2017

Bedingt durch die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich planerische und redaktionelle Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie in der Begründung.

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Auf Anregung des Bauordnungsamtes bzw. der Denkmalpflege wurden Dachaufbauten und Dacheinschnitte in Form von Gauben oder Zwerchhäusern im WA2 zugelassen und in WA1 aufgrund der flachen Dachneigung ausgeschlossen. Die Grenze für Flächen für Stellplätze/Garagen/Carports wurde nach Süden verschoben, um neben den Gebäuden eine Tiefe von 9m zur Anordnung von Stellplätzen/Garagen/Carports zu erreichen.
- Seitens der betroffenen Bürgerschaft wurde initiiert, dass auf dem Flurstück-Nr. 4861/128 das Baurecht in der Tiefe um zwei Meter erweitert wird, sodass ein Ausbau der bisherigen Garagen möglich wird.

- Zusätzlich wurde auf Anregung einer Stellungnahme die Größe der Grundflächen von Nebenanlagen auf max. 12m² und deren Wandhöhe auf max. 3m geändert.
- Es wird zugelassen, dass untergeordnete Vorbauten wie Balkone etc. die rückwärtigen Baugrenzen um 2m überschreiten dürfen und ihre Länge max. 1/3 der gesamten Hauslänge betragen darf. In der Dachgeschoss-Ebene ist dies jedoch nicht zulässig.
- Auf Anregung wurde die Zufahrt zur HsNr. 36 und HsNr. 38 angepasst.
- Angeregt durch die betroffene Bürgerschaft ist der Baumbestand auf dem Flurstück-Nr. 4861/5 und 4861/94 auf den tatsächlichen Bestand aktualisiert worden.
- Zusätzlich wurde durch Anmerkungen in der Begründung zum Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes die zulässige Anzahl auf die lt. Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg notwendige Anzahl der Stellplätze begrenzt, um Fremdnutzungen innerhalb des Wohnquartiers besser unterbinden zu können.
- Angeregt durch die betroffenen Bürgerschaft wurde die Baugrenze entlang des bestehenden Anbaus der HsNr. 38 in östliche Richtung erweitert.
- Auf Initiative aus der betroffenen Bürgerschaft wurden Einfriedungen bis max. 1,8 m Höhe zugelassen.
- Darüber hinaus wurde ergänzt, dass die Doppelhaushälften im WA1 hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen sind.

Hinweise des Bebauungsplans

- Auf Anregung des Umweltamts wurde der Hinweis „Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen, betroffenen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.“ in die Begründung und unter B. Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 334 B aufgenommen. Auch der Hinweis, dass das Umweltamt als zuständige Fachdienststelle zu informieren ist, falls im Zuge der Durchführung von Erdaushub-, Bau- und Gründungsmaßnahmen, etc. Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden, wurde in die Begründung sowie in den Textteil zum Bebauungsplan Nr. 334B aufgenommen. Zuletzt wurde noch ein ergänzender Hinweis, dass die Energieeinsparverordnung und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind, in die Begründung und die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 334 B aufgenommen.

Begründung zum Bebauungsplan

- Analog zu den oben genannten Änderungen wurde die Begründung zu den jeweiligen Punkten ergänzt.
- Auf Initiative des Entsorgungs- und Baubetriebes wurde ein entsprechender Hinweis, dass die ordnungsgemäße Entsorgung sowie die technischen Voraussetzungen für den Anschluss und der ordnungsgemäße Zustand der dabei in Anspruch genommenen bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage im EWS-Verfahren nachzuweisen sind, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

4. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu billigen und für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 334 B vom 07.03.2018 den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Bau- und Werksenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Bau- und Werksenat billigt den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 334 B vom 07.03.2018.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
6. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

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

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Anlage 1: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Verteiler:

Bebauungsplanverfahren Nr. 334 B

für das Gebiet südlich des Mannlehenweges zwischen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**A - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Nr.	Name	Datum	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1	Amt für Landwirtschaft und Gartenbau, Schillerplatz 15, 96047 Bamberg	20.10.2017	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
2	Bauordnungsamt (62) / Denkmalpflege	06.11.2017	Keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass die Formulierung in den textlichen Festsetzungen für das WA1 "Dacheinschnitte in Form von Dachgauben oder Zwerchhäusern sind unzulässig" missverständlich erscheint. Aufgrund der geringen Satteldachneigung von 15° bis 25° müsste die Formulierung "Dacheinschnitte und Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchhäusern sind unzulässig" lauten, um ebendiese auszuschließen.	Kenntnisnahme. Die textlichen Festsetzungen werden aufgrund eingegangener Stellungnahmen dahingehend angepasst, dass Dacheinschnitte und Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchhäusern im WA1 nicht zulässig sind. Im WA2 dagegen sollen Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig sein.
3	Bauordnungsamt (62)	22.11.2017	Freiflächengestaltungsplan: Die Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan im Genehmigungsverfahren oder auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren scheint überzogen und kontraproduktiv. Stellplatzflächen: Flächen für die Stellplätze/Garagen/Carports sollten so geplant bzw. geändert werden, dass diese neben den Wohnhäusern angeordnet werden können.	Nach Rücksprache mit der entsprechenden Fachstelle ist der Verzicht auf einen Freiflächengestaltungsplan nicht zielführend. Zudem konkretisiert der Freiflächengestaltungsplan die grünordnerischen Ziele des Bebauungsplanes und berücksichtigt die Anforderungen des Naturschutzes. Die Flächen für Stellplätze/Garagen/Carports werden durch die Verschiebung der Grenze nach Süden geändert, sodass diese auf einer Länge von 9 m neben den Gebäuden angeordnet werden können.

4	Bayernwerk AG, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg	23.10.2017	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
5	Entsorgungs- und Baubetrieb, (EBB)	13.11.2017	<p>Entwässerung: Mit der Einleitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation besteht Einverständnis. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist im Rahmen des EWS-Verfahrens nachzuweisen. Die technische Voraussetzung für den Anschluss und der ordnungsgemäße bauliche Zustand der hierbei in Anspruch genommenen bestehenden Grundstückentwässerungsanlage ist ebenfalls im EWS-Verfahren nachzuweisen.</p> <p>Entsorgung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Müllbehälter den Anforderungen des §15 der Abfallwirtschaftssatzung entsprechen müssen, die maximale Entfernung zum Bereitstellungsort an der öffentlichen Straße darf nicht mehr als 15m betragen, ansonsten müssen die Tonnen unabhängig von Fraktion und Größe selbstständig durch den Bürger an der nächstgelegenen öffentlichen, für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Des Weiteren müssen die Stellplätze ausreichend dimensioniert sein, um eine für die geplante Nutzung ausreichende Anzahl an Behältern aufstellen zu können.</p> <p>Verkehrliche Erschließung / Straßenbau: Es wird angemerkt, dass die Grundstückszufahrten/Gehwegüberfahrten auf den zu erwartenden Verkehr auszulegen und ggfs. gesondert zu beantragen sind.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis, dass die ordnungsgemäße Entsorgung sowie die technischen Voraussetzungen für den Anschluss und der ordnungsgemäße Zustand der dabei in Anspruch genommenen bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage im EWS-Verfahren nachzuweisen sind, wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplankonzept Nr. 334B vom 20.09.2017 wird bereits unter 4.4 Ver- und Entsorgung allgemein erläutert, dass die Abfalltonnen an der Straße "Mannlehenweg" seitens der Bauherren bereitzustellen sind. Ein geeigneter Stellplatz muss im Rahmen der Genehmigungsplanung sichergestellt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

6	Fachbereich 6 A - Erschließungsangelegenheiten, Fachbereich 6 A	23.10.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Straßenausbaumaßnahmen (Erneuerungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen) am Mannlehenweg im o.g. Bereich für die neu errichteten Gebäude (Grundstücke), die der Anwendung der Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Bamberg unterliegen, Straßenbaubeiträge anfallen.	Kenntnisnahme.
7	Freiwillige Feuerwehr Bamberg, Margaretendamm 40, 96052 Bamberg	18.12.2017	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über ein tragbares Rettungsgerät der Feuerwehr gegeben ist.</p> <p>Ferner sind eine geeignete Feuerwehrezufahrt sowie Bewegungsflächen vorzusehen. Der Abstand von der Stelle, an welcher ein Löschfahrzeug abgestellt werden kann bis zum Eingang des am weitesten von dieser Stelle entfernt gelegenen Objekts darf max. 50 m betragen. Diese müssen auf öffentlichen Verkehrsflächen oder auf den eigenen Grundstücken liegen. Die Auslegung der Flächen und Wegeführung für die Feuerwehr sind gem. DIN 14090 erforderlich. Zudem wird auf die "Technischen Bedingungen für Feuerwehrflächen (TB-FwFl)" der Feuerwehr Bamberg verwiesen, die einzuhalten sind. Diese sind auszugsweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auslegung für Fahrzeug-Gesamtmasse: 16t, Achslast: 10t; 2. mind. zwei Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge (je 7 m x 12 m) vorzusehen (ggf. auch auf Privatgrund); max. Abstand der Bewegungsfläche zum entferntest gelegenen Gebäudezugang: 50 m; 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Feuerwehrezufahrten wurden bereits vorab mit dem Stadtbrandrat abgestimmt. Dieser bestätigte in seiner Mail vom 19.06.2017 und 28.01.2018, dass die Durchfahrten der vorhandenen Gebäude die Anforderungen erfüllen. Aufstellflächen sind entlang des Mannlehenweges auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Die technischen Bedingungen für Feuerwehrflächen sind nicht Inhalt der Bebauungsplanung und im Zuge der weiteren Erschließung abzustimmen. Die Zufahrten zu den geplanten Wohnhäusern werden jedoch hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes angepasst und entsprechend freigehalten.</p>

			<p>3. Flächen für die Feuerwehr sind auch im Luftraum freizuhalten und dürfen nicht durch Bäume, Balkone, Vorbauten, etc. eingeengt werden; die Grünordnungsplanung ist entsprechend auszulegen;</p> <p>4. Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind spätestens im Zug des Baugenehmigungsverfahrens graphisch nachzuweisen, zu bemaßen und der Feuerwehr zur Freigabe vorzulegen; der Baumbestand ist in den Plänen darzustellen;</p> <p>5. Randbegrenzung mittels Pfosten oder nicht-ausweidender Bepflanzung (max. Höhe: 0,8 m) erforderlich, wenn Flächen für die Feuerwehr nicht auf augenscheinlich befestigten Flächen (Straßen oder vergleichbarem) liegen.</p> <p>Zusätzlich wird noch darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gem. DVGW-Merkblatt W405 sicherzustellen ist, erforderliche Maßnahmen sind entsprechend einzuplanen. Hydranten sind grundsätzlich als Überflurhydranten auszuführen. Sofern Unterflurhydranten zur Anwendung kommen sollen, dürfen sich diese nicht mit Parkflächen oder sonstigen Nutzungen überschneiden oder überbaut werden. Der freizuhaltende Bereich erstreckt sich auf einen Bereich mit dem Radius von min. 1,0 m um die Entnahmestelle.</p>	<p>Die öffentliche Löschwasserversorgung ist durch die Hydranten in den Bereichen der Kreuzungen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße sowie mittig zwischen den beiden Kreuzungen abgedeckt. Diese erfüllen die Anforderungen der DVGW W 405 und W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten", wodurch der Grundsatz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 im öffentlichen Straßenraum erfüllt ist.</p>
8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co.KG, Postfach 900120, 90492 Nürnberg	09.11.2017	Ausbauentscheidung trifft die Vodafone Kabel Deutschland GmbH nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Bei Interesse bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.	Kenntnisnahme.
9	PLEdoc GmbH, Postfach 12 02 55, 45312 Essen	02.11.2017	Keine Einwände	Kenntnisnahme.

10	Polizeiinspektion Bamberg Stadt, Schildstraße 81, 96050 Bamberg	06.11.2017	Keine Einwände	Kenntnisnahme.
11	Stadtjugendamt (51)	27.11.2017	1. Seitens der Kinder- und Jugendarbeit bestehen gegen die Planungen keine Bedenken. 2. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche derzeit stattfindenden Erweiterungen bzw. Verdichtungen von Wohnraum in der Summe zu einer höheren Bevölkerungszahl, damit auch zu einer höheren Kinderzahl und somit in der Folge auch zu einem steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen führen.	Kenntnisnahme.
12	Stadtwerke Bamberg GmbH, Strom-, Gas- und Wasserversorgung	16.11.2017	Aus Sicht der Strom-, Gas-, Wasserversorgung bestehen keine Einwände. Es ist zu beachten, dass die Versorgung der geplanten Gebäude in 2. Reihe nur über die bestehenden Hausanschlüsse am Mannlehenweg möglich ist.	Kenntnisnahme.
13	Stadtwerke Bamberg GmbH, ÖPNV	16.11.2017	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.

14	Umweltamt (38)	20.12.2017	<p>Immissionsschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass ergänzend zum Punkt 4.5 der Begründung eine Hintergrundbelastung durch Verkehrslärm gegeben ist. Abweichend von den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts bei 45 dB(A) für Verkehrslärm. Aus der Verkehrslärmkarte der Stadt Bamberg ist ersichtlich, dass die Werte tags (55 dB(A)) eingehalten werden, nachts die Belastung durch Schienenverkehrslärm jedoch bei bis zu 49 dB(A) liegt. Diesbezüglich wird empfohlen, für betroffene Wohn- und Aufenthaltsräume passive Maßnahmen vorzusehen. Es wird vorgeschlagen nachfolgende Festsetzung mit aufzunehmen: "Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen, betroffenen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen."</p> <p>Bodenschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltamt als zuständige Fachdienststelle in der Stadt Bamberg umgehend zu informieren ist, falls im Zuge der Durchführung von Erdaushub-, Bau- und Gründungsmaßnahmen, etc. etwaige Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden.</p> <p>Klimaschutz: Ferner wird angemerkt, dass die Energieeinsparverordnung und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.</p>	<p>Die vorgeschlagene Festsetzung "Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen, betroffenen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen." wird in die Begründung und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 334 B aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis, dass das Umweltamt als zuständige Fachdienststelle umgehend zu informieren ist, falls im Zuge der Durchführung von Erdaushub-, Bau- und Gründungsmaßnahmen, etc. Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden, wird in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 334 B sowie unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis, dass die Energieeinsparverordnung und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind, wird in die Begründung und die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 334 B aufgenommen.</p>
----	----------------	------------	---	---

15	Zentrum Welterbe Bamberg, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg	04.12.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht innerhalb des Welterbebereichs "Altstadt von Bamberg" und auch nicht in seiner Pufferzone liegt. Jedoch handele es sich bei dem Gebiet um die jüngste Gärtnersiedlung (1927) in Bamberg. Das ZWB teilt daher die Meinung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege und hält die historischen Hausgärten für erhaltenswert, struktur- und stadtbildprägend. Eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches sei dennoch denkbar, sollte aber auf die vorhandenen Strukturen Rücksicht nehmen.	Der vorliegende Entwurf berücksichtigt durch eine die vorhandenen Grundstücksstrukturen beachtende und baulich verträgliche Nachverdichtung die denkmalpflegerische Bewertung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und das Zentrum Welterbe.
16	Zweckverband f. Rettungsdienst, Paradiesweg 1, 96049 Bamberg	19.10.2017	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen für die Feuerwehr (Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen) sich aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 ergeben. Diese Daten und Festlegungen sind grundsätzlich einzuhalten, Feuerwehruzufahrten, Traglasten, Feuerwehraufstellflächen und Bepflanzungen sind so vorzusehen, dass jederzeit die vorgesehene Nutzung möglich wäre.</p> <p>Zudem sind diese Zufahrten jederzeit für Rettungsdienst- und Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten und ggf. entsprechend zu kennzeichnen.</p> <p>Ferner sind die Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung im DGVW-Arbeitsblatt W 405 angegeben. Über ebendiese und der Regelungen im DVGW-Arbeitsblatt W 331 über Hydranten ist die öffentliche Löschwasserversorgung zu planen und zu beurteilen.</p>	<p>Die Anforderungen für die Feuerwehr sind mit dem Stadtbrandrat abgestimmt. Er bestätigte in seiner Mail vom 19.06.2017, dass die Durchfahrten der vorhandenen Gebäude die Anforderungen erfüllen.</p> <p>Die Kennzeichnung der Zufahrten ist Sache der Umsetzungsplanung.</p> <p>Die öffentliche Löschwasserversorgung ist durch die Hydranten in den Bereichen der Kreuzungen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße sowie mittig zwischen den beiden Kreuzungen abgedeckt. Diese erfüllen die Anforderungen der DVGW W 405 und W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten", wodurch der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 im öffentlichen Straßenraum erfüllt ist.</p>

			Es wird darauf hingewiesen, dass für besondere Objekte, z.B. solche mit erhöhtem Brandrisiko oder erhöhtem Personenrisiko ein erhöhter Löschwasserbedarf notwendig sein kann, welcher entsprechend zu berücksichtigen ist.	Kenntnisnahme.
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	19.11.2017	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.

B - Öffentlichkeit

A		30.10.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass auf Flurstück-Nr. 4861/128 die bestehenden Garagen entlang des Mannlehenweges in breitere Wohnhäuser gem. den jetzigen Festsetzungen ausgebaut werden sollen.	Das Baurecht wird in diesem Bereich in der Tiefe um zwei Meter erweitert, sodass ein Ausbau der Garagen möglich ist.
B		20.11.2017	Das Bebauungsplankonzept wird begrüßt.	Kenntnisnahme.
C		30.10.2017	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
D		13.11.2017	<p>Es wird angemerkt, dass mit der geplanten Ausweisung von privaten Grünflächen auf dem Grundstück 4861/8 kein Einverständnis besteht. Das Bauverwaltungsamt teilte mit Schreiben vom 09.07.1996 mit, dass die Grünverbindung keine Konsequenzen für das Grundstück 4861/8 hat.</p> <p>Ferner wird angemerkt, dass die festgesetzte Größe von 8m² pro Nebengebäude als zu gering erscheint.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird hinterfragt.</p>	<p>Mit der Ausweisung der rückwärtigen Flächen als private Grünfläche sind keinerlei Konsequenzen für das Grundstück 4861/8 verbunden. Sie können weiterhin wie bisher als gärtnerische Flächen genutzt werden.</p> <p>Die Festsetzung zur Größe von Nebenanlagen wird im Bebauungsplanentwurf auf 12m² geändert.</p> <p>Aufgrund der beabsichtigten Minimierung von Erschließungsmaßnahmen ist eine Versickerung auf dem Grundstück zielführend, da hierfür kein zusätzlicher Kanal verlegt werden muss. Dies muss im Rahmen eines EWS-Verfahrens überprüft werden.</p>

			<p>Aufgrund der Größe des Grundstückes wäre ein weiteres Baurecht denkbar.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Balkon am Mannlehenweg 30 im südöstlichen Bereich um ca. 2 m auf einer Länge von 5 m verbreitert werden soll.</p>	<p>Seitens des Stadtplanungsamtes ist Ziel des Bebauungsplanes Nr. 334 B eine geordnete und für alle verträgliche Entwicklung der gesamten rückwärtigen Flächen herbeizuführen. Aufgrund der denkmalpflegerischen Einordnung der Flächen als jüngste Gärtnersiedlung und der vorhandenen Darstellung der Grünverbindung im Flächennutzungsplan, Teilplan Landschaftsplan, wird von der Ausweisung weiterer Baurechte, neben dem jetzt geplanten, abgesehen.</p> <p>Die Festsetzung "Untergeordnete Vorbauten wie z.B. Balkone dürfen die rückwärtige Baugrenze um 2 m überschreiten, ihre Länge darf max. 1/3 der Hauslänge betragen. Im Dachgeschoss sind diese jedoch unzulässig." wird ergänzt.</p>
E		<p>SN per Mail am 13.11.2017 SN per Post am 14.11.2017 SN per Mail am 14.11.2017 Ergänzungen zu den Stellungnahmen per Mail am 15.11.2017</p>	<p>Es wird zunächst eine Vorbemerkung getätigt, welche den bisherigen Ablauf der Ereignisse schildert. Hierbei werden persönliche Belange thematisiert, woraufhin zu einem abgelehnten Bauantrag übergeleitet wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass 2016 im Rahmen einer persönlichen Vorsprache bei der Baubehörde dargelegt wurde, die Toreinfahrt aus den 50er Jahren umbauen zu können mit Aussicht auf eine positive Entscheidung, welche durch das Bebauungsplankonzept Nr. 334 B nichtig würde. Ebenfalls wird auf die seit 2013 gestiegenen Baukosten und der damit verbundenen Ablehnung des Bebauungsplankonzeptes Nr. 334 B hingewiesen.</p>	<p>Die persönlichen Gegebenheiten sind nicht Inhalt der Bebauungsplanung. Aufgrund der planerischen Gesamtbetrachtung des Geltungsbereiches wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das diesen Bereich entsprechend ordnet. Eine Modernisierung bzw. einen Umbau einer bestehenden Toreinfahrt schließt dieses Konzept nicht aus.</p>

Es wird darauf hingewiesen, dass die Veränderungssperre rechtlich bezweifelt wird, da es bereits Planungen für diesen Bereich hätte geben müssen. Es habe allerdings am Augenscheintermin im Oktober 2015 Stellungnahmen seitens der Stadt Bamberg gegeben, dass "alles offen" sei und möglicherweise sogar eine Straße durch die Gärten gebaut werden soll.

Ferner wird angemerkt, dass die Zurückhaltung der Planungsbehörde und die nach drei Jahren Planung entwickelte Minimallösung ihre Ursache wohl in der unterschiedlichen Einstellung der Anlieger im Planungsbereich habe, welche auch darin begründet sei, dass vor allem die ältere Generation an ihren Gärten hängt, Erschließungskosten gescheut werden, wobei der Bedarf an innerstädtischem Wohnraum, insbesondere für Studenten, Senioren oder für Familien und ausländische Wohnungssuchende aus dem Blick gerät. Offensichtlich sei seitens der Planungsbehörde Absicht gewesen, den Anliegern Zeit zur Auseinandersetzung mit den Vorteilen einer Bebauung zu geben.

Die rechtliche Bewertung der Veränderungssperre ist nicht Inhalt der Bebauungsplanung. Die Veränderungssperre ist ein Sicherungsinstrument der Bauleitplanung, die mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erlassen werden kann. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 334 B umfasst eine historisch geprägte Gärtnersiedlung, die zwar nicht unter Denkmalschutz steht, aber laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz ehaltenswert ist. Zusätzlich ist im rechtswirksamen Landschaftsplan eine Grünverbindung in diesem Bereich dargestellt, welche den Volkspark über die Jahnstraße bis zur Schildstraße verbindet. Laut der Erläuterung zum Flächennutzungsplan vom 24. April 1996 sind die unbebauten Flächen "trotz der durch die vorhandene Bebauung bereits eingeschränkten klimatischen Funktion der Grünverbindung in Verlängerung Volkspark-Jahnstraße-Schildstraße bis zur Innenstadt (...)" freizuhalten.

Aufgrund dieser Sachverhalte wurde von einer stärkeren Verdichtung der Neubebauung abgesehen, auch weil nur so die Erschließung der neuen Baurechte über die bestehenden Hausdurchfahrten gewahrt werden kann. Eine dichtere Bebauung würde unweigerlich eine neue gesonderte Erschließung von der Kloster-Langheim-Straße her erfordern, die neben den Kostenaspekten auch der übergeordneten Grünverbindung zuwider laufen würde.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan zwar möglichst von vielen Anliegern mitgetragen werden soll, dies aber nicht zur Vernachlässigung von Gemeinwohlinteressen führen darf. Bei einem innerstädtischen, verkehrstechnisch und infrastrukturell optimal erschlossenen Gebiet, das im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen ist, sollte deshalb die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund stehen, statt vier oder sogar sechs Häusern nur eine Doppelhaushälfte zu ermöglichen, verfehle diese Zielsetzung. Es sollte deshalb entweder einen geänderten Entwurf geben oder die rechtswidrige Veränderungssperre aufgehoben und in 10 bis 20 Jahren eine neue Planung begonnen werden.

Zusätzlich wird angeregt, dass die im Geltungsbereich festgesetzte private Grünfläche, welche im Landschaftsplan aus dem Jahre 1987 (überarbeitet 1996) dargestellt sind, nichtig seien, da die Aussagen mittlerweile längst durch die entstandene Bebauung überholt und damit gegenstandslos geworden seien. Sie lauteten auf Seite 240: "Folgende Grünverbindung sollen erhalten oder entwickelt werden: (...) Volkspark - Jahnstraße - Schildstraße".

Seitens des Stadtplanungsamtes ist Ziel des Bebauungsplanes Nr. 334 B eine geordnete und für alle verträgliche Entwicklung der gesamten rückwärtigen Flächen herbeizuführen (s.a. obige Ausführungen). Die Schreiben von Bürger E lassen zudem erkennen, dass hier gerade nicht Gemeinwohlinteressen, sondern Individualinteressen im Vordergrund stehen. Auftrag der Bauleitplanung ist es, diese Interessen gegeneinander abzuwägen.

Im Teilplan Landschaftsplan zugehörig zum Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 06. Dezember 1996 steht auf S. 240 ausdrücklich "Trotz der durch die vorhandene Bebauung bereits eingeschränkten klimatischen Funktion der Grünverbindung in Verlängerung Volkspark-Jahnstraße-Schildstraße bis zur Innenstadt sollten die noch un bebauten Flächen freigehalten werden." Um den Darstellungen des Teilplans Landschaftsplan zugehörig zum Flächennutzungsplan gerecht zu werden, wurde der südliche Geltungsbereich entlang des bestehenden Fußweges als private Grünfläche festgesetzt, um die vorhandene Grünverbindung in ihrer Funktion zu erhalten und zu stärken.

Die Liste, der in diesen "Frischlufftkorridor" mittlerweile gebauten Gebäude sei lang (u.a. Bambados, Bebauung Einkaufszentrum entlang des Berliner Rings und im Bereich Pödeldorfer Straße, Starkenfeldstraße, Neubausiedlung im Bereich zwischen Jahnstraße, Heinkelmannstraße und Berliner Ring mit geschätzt 100 z.T. 4-stöckigen Häusern, gesamtes Malerviertel, Bebauung entlang der Kloster-Langheim-Straße und jetzt neu Autohaus Sperber). Auffällig sei insbesondere, dass in keiner der Bebauungsplanbegründungen, z.B. in der zu Nr. 330 C dieser FNP aus dem Jahre 1987 auch nur erwähnt wird.

Es wird angemerkt, dass es nicht überzeugend ist, wenn nun ein Grünstreifen entlang der Südgrenze der Anwesen am Mannlehenweg eine Grünverbindung fortsetzen soll, die nicht mehr existiert und auch ohne ebendiese Festsetzung erhalten bliebe, da eine vollständige Bebauung nicht zum Gartencharakter des Viertels passen würde und durch andere Maßgaben im Bebauungsplan verhindert werden kann.

Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ist der FNP aus dem Jahre 1996 der seit 06. Dezember 1996 rechtswirksam ist. Ein Verweis auf frühere Flächennutzungspläne ist daher nicht zielführend.

Die vorhandene Grünverbindung soll durch den Bebauungsplan Nr. 334 B und der darin enthaltenen Festsetzung einer privaten Grünfläche gestärkt und damit planungsrechtlich verbindlich definiert werden. Um die charakteristischen Merkmale dieser historischen Gärtnersiedlung zu stärken, sieht der Bebauungsplan Nr. 334 B eine lockere Bebauung in zweiter Reihe unter Wahrung der Grundstücksstrukturen vor.

Dieser Grünzug käme zusätzlich einer Enteignung gleich, da die grundbuchrechtlich gesicherte Zufahrt von der Stichstraße über das Nachbargrundstück Mannlehenweg 38 wegfielen. Einer Erschließung durch den Bau einer Anliegerstraße entlang der Südgrenze gegenüber einer Zufahrt über den Mannlehenweg sei der Vorzug zu geben, da die Kapazität der Straße bereits jetzt ausgeschöpft und Parken oft nicht möglich sei. Aufgrund der geringen Straßenbreite herrschen fast Verhältnisse wie bei einer Einbahnstraße. Zudem wird angemerkt, dass die vorhandenen Einfahrten für die sechs Baurechte überhaupt ohne Eingriffe in die z.T. noch historischen Durchfahrten nicht möglich wären. Zudem habe die Stadt Bamberg durch den Bau einer Stichstraße von der Kloster-Langheim-Straße gute Voraussetzungen für den Bau einer entsprechenden Erschließungsstraße geschaffen. Der Umstand, dass eine Durchfahrt zur Schildstraße wegen vorhandener Bebauung nicht möglich ist, steht dem nicht entgegen, da durch eine Stichstraße der ruhige Charakter des Viertels erhalten bliebe.

Die private Grünfläche hat keinerlei Auswirkungen auf das Geh- und Fahrrecht liegend auf dem Flurstück 4861/94 zugunsten dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 4861/11. Angesichts übergeordneter Ziele, den Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung in Bayern zu reduzieren, wird an der Ausweisung der privaten Grünfläche festgehalten.

Die Zufahrt zum Flurstück-Nr. 4861/11 kann mittels entsprechender Maßnahmen auch ohne zusätzliche Versiegelung gesichert werden.

Bebauungsdichte und Erschließungsnotwendigkeit bedingen sich gegenseitig. Der Bau einer Erschließungsstraße am südlichen Rand des Geltungsbereiches wurde zugunsten der Stärkung der Grünverbindung und einer fußläufigen Ost-West-Verbindung parallel zum Straßenzug der Starkenfeldstraße verworfen. Der Bau einer gesonderten Erschließungsstraße wäre wirtschaftlich nur durch eine massive Verdichtung des Innenbereiches zu rechtfertigen, die aber den denkmalpflegerischen Belangen zuwider läuft. Die schmalen Anliegerstraßen "Süßholzweg" und "Stazinäriweg" zur Erschließung einer verdichteten Bebauung heranzuziehen, würde zudem sicherlich nicht nur auf großen Widerstand der dortigen Anlieger stoßen, sondern auch für Feuerwehr, Müllabfuhr etc. abwägungsrelevante Probleme aufwerfen.

Aufgrund der geringen Bebauung in zweiter Reihe und zur Wahrung der vorhandenen Grünverbindung innerhalb des Teilplans Landschaftsplan wird von einer Erschließungsstraße am südlichen Ende des Geltungsbereiches abgesehen.

Alternativ wäre die Verbreiterung der Wendehammer Stazinäriweg und Süßholzweg denkbar, da hinsichtlich der Erschließungskosten auch an einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu denken sei, in dem die Anlieger Mannlehenweg, wenn sie von ihrem Baurecht Gebrauch machen, im Ergebnis die Anlieger der Wendehammer freistellen könnten.

Ferner wird angemerkt, dass die Begrenzung des Baufensters und das Maß der zulässigen Bebauung dem Gebot widerspreche, städtische Gebiete sinnvoll nachzuverdichten, denn das Gebiet Mannlehenweg sei bestens erschlossen und verfüge über eine hervorragende Infrastruktur. Gerade vor dem Aspekt der Wohnungsknappheit und des Umweltschutzes sei eine dichtere Bebauung zu ermöglichen, das Baufenster sei nach Süden zu verschieben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Siedlung nicht unter Denkmalschutz steht und sich bereits entgegen dieser historischen Bedeutung entwickelt habe. Dahingehend wird vorgeschlagen, für die zweigeschossigen Doppelhaushälften Dachgauben oder Dacheinschnitte zuzulassen, um sie so auch der Umgebung anzugleichen.

siehe obige Ausführungen

Laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 16. Juni 2015 ist der Mannlehenweg die jüngste Gärtnersiedlung Bambergs, welche 1927 in Anlehnung an die traditionellen Bamberger Gärtnerstraßen errichtet wurde. Diese wird vom BLfD diesbezüglich auch als stadtbildprägend und erhaltenswert erachtet und die ehemaligen Hausgärten sind als historische Grünflächen kartiert. Die Bebauung im Innenbereich (WA1) soll sich gegenüber der straßenständigen Bebauung zurücknehmen, weshalb eine II-geschossige Bauweise mit flachgeneigtem Satteldach (15-25° Dachneigung) ohne Dachaufbauten und einschnitte festgesetzt wird, um ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild zu erreichen. Die Baurahmen werden für die Errichtung von Doppelhaushälften mit max. zwei Wohneinheiten als ausreichend erachtet.

			<p>Zusätzlich wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Ost-West Firstrichtung und damit ein Blick auf die Altenburg die Wohnqualität steigern würde. Hierdurch würde zudem die Bebauung entlang der Kloster-Langheim-Straße und des Süßholzwegs aufgegriffen werden.</p> <p>Eine Doppelhausbebauung ist bei der Größe nicht erforderlich, es wird aufgrund der allgemeinen Nachteile für eine Bebauung mit freistehenden Häusern plädiert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Abriss der Scheune aus diversen Gründen (historische Bedeutung im zweiten Weltkrieg, charakteristisch bedeutsam für die Gärtnersiedlung, möglicher Lebensraum für Insekten) kein Einverständnis besteht. Auch aus diesem Grund sei das Baufenster weiter nach Süden zu verschieben.</p> <p>Statt der im Entwurf vorgesehenen Zufahrt über die Einfahrt der 50er Jahre wäre die Zufahrt über die moderne Einfahrt aus den 70er Jahren zu bevorzugen.</p>	<p>Aufgrund des städtebaulichen und historischen Bezugs der geplanten Bebauung zur bestehenden Bebauung am Mannlehenweg ist die Firstrichtung Ost-West festgesetzt.</p> <p>Aufgrund der schmalen Breite der Grundstücke ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäuser (u.a. aufgrund der nach BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen) nicht zielführend.</p> <p>Die Scheune bewirkt eine massive Verschattung der Südseite des Anwesens Hsnr. 34 und 36 und würde bei einem Erhalt zu einer zu großen Ausnutzung im Vergleich zu den Nachbargrundstücken führen.</p> <p>Ein Abriss ist bei einer Umsetzung des neuen Baurechts erforderlich.</p> <p>Die Zufahrt wird entsprechend der Anregung angepasst.</p>
F		01.11.2017	<p>Es wird um die Berichtigung des Baumbestandes für das Grundstück Fl. Nr. 4861/5 (Schildstraße 70) gebeten. Im jetzigen Konzept sind fünf bestehende Bäume eingezeichnet, es wird aber darauf hingewiesen, dass sich lediglich drei Bäume auf diesem Grundstück befinden. Hinter der Garage ist lediglich ein Kiwi-Strauch, im Garten nur drei Bäume vorhanden.</p>	<p>Der Baumbestand wird entsprechend den Anmerkungen im Bebauungsplanentwurf korrigiert.</p>
G		14.11.2017	<p>Grundsätzlich besteht Einverständnis, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die Bebauung abhängig vom Abriss der Scheune und des Treibhauses, sowie der baufälligen halle auf dem Grundstück Flur-Nr. 4861/11 regelt und diese Reihenfolge absichert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan Nr. 334 B ist vorgesehen, dass ein Neubau erst nach Abriss der bestehenden Gebäude möglich ist. Dies bedingt bereits die Position des Baufensters.</p>

Ferner wird angemerkt, dass das unmittelbar angrenzende Anwesen Hausnummer 36 an Hausnummer 38 keine eigene Hauswand besitzt und an dieser Seite lediglich von der Hauswand der Hausnummer 38 und einem Träger, auf welchem der Balkon der Hausnummer 38 offen aufliegt, getragen wird. Durch die geplante Einfahrt würden die angebrachten Metalltore bei ständigem Öffnen und Schließen unweigerlich zur Beschädigung der Hauswand führen. Ebenfalls verfügt die Hauswand über eine unzureichende Dämmung, sodass die hinter der Hauswand der Hausnummer 38 liegenden Räume im Anwesen auskühlen würden, es entstünden höhere Heizkosten und sie würden zur Schimmelbildung neigen.

Die Zufahrt ist derzeit provisorisch und wird als Stellplatz genutzt und die vorliegende Bauweise mit nur einer Hauswand würde den jetzigen Bestimmungen des Brandschutzes nicht entsprechen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine maximale Anzahl von Stellplätzen im Innenhofbereich festzulegen sei, da andernfalls durch einen erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr die Immissionsbelastung zwischen den Häusern zu hoch wird. Zudem bestehen auf dem Anwesen Nummer 36 bereits zwei Garagen und ein weiterer überdachter Stellplatz.

Die Ausführungen sind baukonstruktiver Art und nicht Inhalt der Bebauungsplanung.

Die Zufahrt zu den neu geplanten Wohnhäusern wurde entsprechend den Anmerkungen nach Westen verschoben.

Mittels der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg, auf welche innerhalb der Begründung zum Bebauungsplankonzept vom 20.09.2017 auf S. 5 verwiesen wird, ist geregelt, wie viele Stellplätze pro Wohneinheit errichtet werden müssen. Ergänzend dazu wird in der Begründung zum Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die zulässige Anzahl auf die lt. Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg notwendige Anzahl der Stellplätze begrenzt, um Fremdnutzungen zu vermeiden.

Des Weiteren sei hinsichtlich der Befestigung von Zufahrten mit versickerungsunfähigen Oberflächengestaltung zu gewährleisten, dass bei dem lehmhaltigen Boden eine solche Form der Entwässerung überhaupt möglich sei, ohne dass angrenzende Grundstücke hierunter durch erhöhten Wasserandrang leiden, da auch das Wasser auf den neu geplanten Häusern zur Entsorgung zu berücksichtigen sei.

Zudem sei die bereits bestehende Entwässerungssituation bei Starkregen der neuen Situation nicht angemessen. Diese ist zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Das Grundstück Flur-Nr. 4861/94 ist innerhalb des Bebauungsplankonzepts vom 20.09.2017 ohne zusätzliches Baurecht vorgesehen. Hierzu wird im Rahmen der Kompensation angeregt, eine dritte Garage südlich der bestehenden Garage planerisch festzusetzen, welche noch innerhalb des festgelegten Stellplatzgebietes liegt.

Zudem ist am Haus Nummer 38 bereits im EG ein Anbau vorhanden, welcher erweitert und als Putzbau erstellt werden soll, so dass mit der östlichen Hauswand der Anbau abschließend bis zum Dachgeschoss reicht und die Tiefe 2,5m beträgt. Die jetzige Baugrenze würde dies verhindern, so dass diese Baugrenze entsprechend anzupassen und für das Anwesen Mannlehenweg 38 zu erweitern ist.

Die Entwässerung der neu entstehenden Gebäude ist im Rahmen eines EWS-Verfahrens zu beantragen.

Aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg sind für das Haus Nr. 38 lediglich zwei Stellplätze notwendig, weswegen eine dritte Garage nicht notwendig ist und einen zu massiven Baukörper mit den bestehenden Garagen bilden würde.

Die Baugrenze wird entlang des bestehenden Anbaus in östliche Richtung erweitert.

			<p>Die auf der Flur-Nr. 4861/94 eingezeichneten Bäume sind nur teilweise richtig. Der nördliche Baum ist kein Baum, sondern lediglich ein Strauch, bei den südlichen Bäumen handelt es sich um alte, kranke Halbstamm-Obstbäume, die am Absterben sind. Eine Erhaltung dieser Bäume ist nicht darstellbar.</p> <p>Darüber hinaus ist der Grundstückszuschnitt zu schmal, um eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen zu ermöglichen ohne Beeinträchtigung der Nachbarn.</p>	<p>Der Baumbestand wird entsprechend den Anmerkungen im Bebauungsplanentwurf korrigiert. Aufgrund der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg (siehe Begründung zum Bebauungsplankonzept i.d.F. vom 20.09.2017, S. 6) ist es erforderlich, Bäume mit einem Stammumfang über 60cm in 1 m Höhe auf dem jeweiligen Grundstück zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.</p>
H	<p>07.11.2017 per Mail (zweimal) 15.11.2017 per Post</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 334B durch die Bebauung von sechs Doppelhaushälften auf 14.000m² keinen bezahlbaren Wohnraum mit einer guten Infrastruktur schafft. Entsprechend der Bebauung des Stazinäriweges sowie dem Süßholzweges wären auf dieser Bebauungsfläche bis zu 30 Stadthäuser denkbar (siehe Anlage 1). Diese könnten in Verlängerung der bestehenden Straße erschlossen werden. Durch das Bebauungsplanverfahren 334B wird eine zukunftsweisende Bebauung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Bamberg für immer verhindert.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 334 B umfasst eine historisch geprägte Gärtnersiedlung, die zwar nicht unter Denkmalschutz steht, aber laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz ehaltenswert ist. Zusätzlich ist im rechtswirksamen Landschaftsplan eine Grünverbindung in diesem Bereich dargestellt, welche den Volkspark über die Jahnstraße bis zur Schildstraße verbindet. Laut der Erläuterung zum Flächennutzungsplan vom 24. April 1996 sind die unbebauten Flächen "trotz der durch die vorhandene Bebauung bereits eingeschränkten klimatischen Funktion der Grünverbindung in Verlängerung Volkspark-Jahnstraße-Schildstraße bis zur Innenstadt (...)" freizuhalten.</p> <p>Aufgrund dieser Sachverhalte wurde von einer stärkeren Verdichtung der Neubebauung abgesehen, auch weil nur so die Erschließung der neuen Baurechte über die bestehenden Hausdurchfahrten gewahrt werden kann. Eine dichtere Bebauung würde unweigerlich eine neue gesonderte Erschließung von der Kloster-Langheim-Straße her erfordern, die neben den Kostenaspekten auch der übergeordneten Grünverbindung zuwider laufen würde.</p>	

Ferner wird angemerkt, dass vermutlich nichtmals die ausgewiesenen sechs Doppelhaushälften gebaut werden, da jede eine gegenseitige Abhängigkeit von dem Nachbargrundstück mit sich bringt und auch einen zeitgleichen Bebauungszeitpunkt voraussetzt. In der heutigen Zeit müssen Baueinheiten abgeschlossen, bezahlbar und selbstständig nutzbar sein. Gegenseitige im Grundbuch einzutragende Verpflichtungen z.B. Medienanbindung (Gas, Wasser, Strom, Durchfahrtsrechte, Mülltonnen) erweisen sich oft als Nachbarschaftskonflikte. Nicht selten enden diese in Rechtsstreitigkeiten und stellen auf jeden Fall einen drastischen Wertverlust für die Bestandshäuser, als auch für die bebaubaren Grundstücke (sechs Doppelhäuser) dar.

Eine gegenseitige Abhängigkeit der Doppelhäuser besteht nicht. Diese können zeitlich versetzt erbaut werden. Sie sind lediglich hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Es wird angemerkt, dass die verbleibenden Grundstücke von ca. 12.000m² zur Grünfläche degradiert werden und ihren Wert verlieren. 2002 wurde seitens der Stadt Bamberg für das Flurstück 4861/127 ein Bodenrichtwert von 210,- Euro/m² (Stand 31.12.2000) ausgewiesen. Da das Bebauungsplanverfahren 334B die Wohnbebauungsfläche nur noch als Grünfläche festlegt, wird davon ausgegangen, dass die verbleibende Fläche keine 30 Euro/m² mehr wert sein wird. Somit ergebe sich ein Wertverlust von 133.000 Euro für das Flurstück 4861/127, für die immer vernichtete Wohnbebauungsfläche von 12.000m² beliefe sich der Wertverlust (Bodenrichtwert 2002) auf 2,16 Mio. Euro. Gehe man davon aus, dass der Bodenrichtwert sich seit 2002 um den Faktor 1,5 erhöht hat, verursacht das Konzept 334B einen Wertverlust von 3.240.000 Euro.

Auch bereits 2002 hat der Landschaftsplan die Grünverbindung vom Volkspark bis zum Main-Donau-Kanal als landschaftliches Gliederungselement dargestellt. Die Festsetzung von privaten Grünflächen im Bebauungsplan erfüllt diese planerische Vorgabe. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die für eine Mehrheit von Grundstücken für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wohnverhältnisse vorliegen, gelten. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke wie z.B. spezielle Lage oder Erschließungszustand. Ansprüche auf Bebaubarkeit können aus der Bodenrichtwertkarte nicht abgeleitet werden. Generell gilt, dass Darstellungen im FNP Ziele formulieren, die in der verbindlichen Bauleitplanung über Bebauungspläne konkretisiert werden. Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes ist der gesamte Freibereich südlich des Mannlehenweges planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich zu werten, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist.

			<p>Ferner vernichte dieses Bebauungsplanverfahren nicht nur gutes Bauland, sondern sei auch in der jetzigen Form nicht erforderlich, da die Eigentümer in 2ter Reihe auch ohne dieses Bebauungsplanverfahren 334B bauen könnten. So stünde es explizit im Bebauungsplanverfahren 334B unter der Nr. 8 "Wohnbaulandmodell": "...auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplan Wohnen möglich gewesen wäre." Damit sei das Bebauungsplanverfahren nicht nur gänzlich überflüssig für die definierte Bebauung, sondern mindert auch noch den Wert der Bestandshäuser, da diese untrennbar mit den Neubauten (falls diese überhaupt entstehen) verbunden seien. Bei Nachnutzung durch Kinder, im Scheidungs- oder Erbfall oder nur weil das Grundstück im Alter zu groß wird, sei ein Teilverkauf nahezu unmöglich oder nur mit erheblichem Wertverlust zu realisieren.</p> <p>Schließlich wird darauf hingewiesen, dass der Umsetzung aufgrund der Vernichtung von wertvollem Bauland und Werteverlust der übrigen Grundstücke nicht zugestimmt wird.</p>	<p>Dieses Bebauungsplanverfahren begründet sich darin, dass hier planungsrechtlich ein Außenbereich im Innenbereich vorliegt und nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung Planungsrecht schaffen muss. In der Begründung ist dies nicht widersprüchlich formuliert, dort wird unter Punkt 8 Wohnbaulandmodell aufgeführt, dass "in welchem zumindest in Teilbereichen in 2. Reihe aufgrund seiner Lage im Innenbereich auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes Wohnen möglich gewesen wäre." (S. 7 der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.09.2017). Hieraus wird deutlich, dass lediglich in Teilbereichen eine Bebauung ohne Bebauungsplan möglich gewesen wäre. Der Verzicht auf die Anwendung der Regularien des Wohnbaulandmodells erfolgte daher vor allem unter Gleichbehandlungsaspekten. Das Bebauungsplanverfahren ist nicht überflüssig, es dient der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Stadtgebietes. Die gemeinsame Nutzung der Zufahrten etc. kann für eine etwaige Nachnutzung entsprechend privatrechtlich durch Verträge gesichert werden. Im Übrigen ist bei nachträglicher Teilung in Hiner- und Vorliegergrundstück immer irgendeine Zuwegungsregelung zu treffen, vollkommen unabhängig vom Bauleitplanverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
I		s.u.	Schreiben inhaltlich identisch mit Schreiben Nr. J	siehe Nr. J

J		07.11.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keinem schlüssigen Gesamtkonzept folgt, da ein großes durchgängiges Gebiet durch drei Doppelhäuser zersiedelt wird. Die Zufahrten sollen über und mitten durch die Bestandsgebäude am Mannlehenweg erfolgen, was zu einer erheblichen Belastung der Bestandsgebäude und deren Bewohner führen würde. Auch die Umsetzung der Bauvorhaben, z.B. der Transport von Baufahrzeugen und Materialien durch die bestehenden Zufahrten wird als zweifelhaft angesehen. Auch für die neuen Bewohner der Doppelhaushälften sei dies ein Nachteil, da keine eigene Zufahrt vorhanden sei, insbesondere, wenn das Haus einmal weiterverkauft werden soll.	Eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche ist in der Stadt Bamberg gang und gäbe und ist technisch ohne Zweifel möglich.
---	--	------------	---	---

Überdies wird angemerkt, dass die Grundstücke im südlichen Bereich völlig entwertet werden würden. Mit dieser Planung besteht kein Einverständnis, da hier eine negative Einschränkung der Grundstücke zu erwarten sei. Zudem entstand der Eindruck, dass es bei dieser Planung hauptsächlich darum gehe, ein aktuelles Bauvorhaben eines Grundstückseigentümers zu verhindern. Eine reine Verhinderungsplanung sei jedoch unzulässig. Ferner sei es fraglich, ob ein Bebauungsplan für dieses Bauvorhaben überhaupt erforderlich sei. Dies gelte ebenfalls für den Grünordnungsplan. Die geplante Bepflanzung mit groß- und mittelgroßen Laubbäumen habe mit einer gärtnerischen Bepflanzung nichts zu tun und stünde dieser entgegen, weil unter großen Laubbäumen nichts mehr wachsen würde. Auch die Wohnbebauung würde durch das Laub, die Verschattung und die Wurzeln der Bäume bedroht werden. Diesbezüglich wird diese Art der Bepflanzung abgelehnt und auch die Erfordernis für einen Grünordnungsplan wird angezweifelt.

Es wird angemerkt, dass die alt eingesessenen Gärtnerfamilien wissen, wie das Gartenland bewirtschaftet werden muss. Der Grünordnungsplan sei daher ein nicht erforderlicher und unnötiger Eingriff.

Die Zaunanlage sei derzeit 1,80m hoch. Hier sei die Festsetzung über eine Höhe von 1,5m nicht zielführend.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Gauben und Dacheinschnitte zulässig sein sollten.

Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes begründet sich aus der planungsrechtlichen Einstufung des Geltungsbereiches als "Außenbereich im Innenbereich" und muss daher nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung entwickelt werden, um Baurecht zu schaffen. Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und sichert grünplanerische Ziele. Zudem ist er aufgrund der teilweise innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden übergeordneten Grünverbindung erforderlich. Die Festsetzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen regelt die Durchgrünung des Gebietes. Aufgrund der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg (siehe Begründung zum Bebauungsplankonzept i.d.F. vom 20.09.2017, S. 6) ist es erforderlich, Bäume mit einem Stammumfang über 60cm in 1 m Höhe auf dem jeweiligen Grundstück zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Bei der Festsetzung, dass die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch zu gestalten sind, handelt es sich um einen Standard hinsichtlich der Grünordnungsplanung.

Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass eine Einfriedung bis max. 1,8 m Höhe möglich ist.

Im WA2 (bestehende Bebauung) sind bei einer Geschossigkeit von II+D auch Dacheinschnitte und Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchhäusern zulässig.

Im WA1 ist bei einer Dachneigung von 15-25° ohne Kniestock ein Dachausbau nicht vorgesehen, sodass Dacheinschnitte und Dachaufbauten nicht zulässig sein sollen.

Auf das Grundstück Fl. Nr. 4861/127 bezogen wird angemerkt, dass bei derzeitigem Planstand kein Baurecht vorhanden ist. Dies wird aber aufgrund der Größe von 739m² ausdrücklich gewünscht. Hier wären sogar zwei Baurechte möglich.

Erschließung der Grundstücke: Da die jetzige Erschließung als sehr unsicher erachtet wird, wird eine eigenständige Erschließung von Süden gewünscht, welche bereits mit Schreiben vom 22.11.1996 seitens der Stadt Bamberg zum Zwecke der gärtnerischen Nutzung zugesichert wurde.

Da das Flurstück Nr. 4861/127 innerhalb der Grünverbindung aus dem seit 1996 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Teilplan "Landschaft") liegt, wurde von einer Bebauung ebendieser freien Flächen abgesehen. Dies ist das einzige Anwesen, das in zwei Flurnummern geteilt ist. Städtebaulich ist nicht relevant, ob Grundstücke aus einer oder mehreren Flurnummern bestehen. Es kommt auf die geordnete städtebauliche Entwicklung an. Zudem befindet sich der Geltungsbereich in einer zwar nicht denkmalgeschützten, aber dennoch sehr erhaltenswerten Gärtnersiedlung, deren Strukturen aufrecht erhalten und nicht zu stark überformt werden sollen. Bei einer Bebauung in dritter Reihe würden erhebliche Erschließungsaufwände in nicht unerheblichem Umfang auf die Bauherren und die jetzigen Anwohner zukommen.

Eine Erschließung aus südlicher Richtung ist aufgrund der geringen Anzahl an ausgewiesenen Baurechten und der vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten über bestehende Hausdurchfahrten sowohl in wirtschaftlicher als auch städtebaulicher Hinsicht nicht zielführend. Eine Zufahrtsmöglichkeit von Süden über den Stazinäriweg für Zwecke der gärtnerischen Nutzung ist weiterhin möglich.

			<p>Stellplätze: Es wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Stellplätze für die Baurechte einzuplanen sind. Alternative Lösungen, z.B. durch Ablösung von Stellplätzen oder den Erwerb von Stellplätzen in der Nähe wäre eine Lösung falls die Einplanung direkt im Gebiet nicht möglich wäre.</p> <p>Nebenanlagen: Abschließend wird angemerkt, dass die Einplanung einer Nebenanlage mit einer Grundfläche von min. 16m² und einer Wandhöhe von 3m auf dem o.g. Grundstück zur Nutzung als Abstellfläche, Gartenhaus o.ä. notwendig sei, auch unabhängig von der Realisierung eines Baurechts. Diese sollte nach Möglichkeiten an die Wasser-/Abwasser- und Stromversorgung angebunden sein, um den Garten unabhängig einer Wohnbebauung entsprechend zu bewirtschaften.</p>	<p>Erforderliche Stellplätze sind nicht explizit eingezeichnet, Bereiche für ebendiese in entsprechender Anzahl pro Wohneinheit aber gegeben, sodass der Bedarf an Stellplätzen sowohl für die Bestandsgebäude als auch die neuen Gebäude abgedeckt werden kann. Mittels der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg, auf welche innerhalb der Begründung zum Bebauungsplankonzept vom 20.09.2017 auf S. 5 verwiesen wird, ist geregelt, wie viele Stellplätze pro Wohneinheit errichtet werden müssen. Ergänzend dazu werden in der Begründung zum Bebauungsplankonzept die lt. Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg notwendigen Stellplätze auf ebendiese Anzahl begrenzt, um Fremdnutzungen im Quartiersinnenbereich zu unterbinden.</p> <p>Die Grundfläche der Nebenanlagen sowie die Wandhöhe werden auf 12m² und 3m angepasst. Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse sind privatrechtlich zu regeln und nicht Inhalt der Bebauungsplanung.</p>
K		03.01.2018	<p>Der Bebauungsplan in der jetzigen Ausprägung wird befürwortet, da sich neben den positiven städtebaulichen Aspekten auch die Möglichkeit ergäbe, später zusätzlichen Wohnraum zur Eigennutzung zu schaffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>