

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2018/1636-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 12.04.2018</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F für das Gebiet zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße im Bamberger Haingebiet Teilweise Änderung der Baulinienpläne Nrn. 52 A, 52 D sowie 68 A</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 45%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>09.05.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	09.05.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
09.05.2018	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-Entwurfs Nr. 124 F vom 09.05.2018
- 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 03.05.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Konzept des Bebauungsplans Nr. 124 F in der Fassung vom 03.05.2017 hing nach Bekanntmachung im Rathaus Journal in der Zeit vom 19.06. bis einschließlich 10.07.2017 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. Bauordnungsamt, Abt. Denkmalpflege, mit Schreiben vom 07.06.2017
2. Tourismus & Kongress Service, mit Schreiben vom 07.06.2017
3. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, Sachbereich Verkehr, mit Schreiben vom 08.06.2017
4. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung, mit Schreiben vom 08.06.2017
5. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 16.06.2017
6. Bayernwerk, mit Schreiben vom 22.06.2017
7. Regierung von Oberfranken, Gewerbeaufsichtsamt, mit Schreiben vom 23.06.2017
8. Zentrum Welterbe, mit Schreiben vom 29.06.2017
9. Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 29.06.2017
10. Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 30.06.2017
11. Stadtjugendring Bamberg, mit Schreiben vom 03.07.2017
12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 06.07.2017
13. Freiwillige Feuerwehr, mit Schreiben vom 07.07.2017
14. Immobilienmanagement, mit Schreiben 07.07.2017
15. Beirat für Menschen mit Behinderung, mit Schreiben vom 09.07.2017
16. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 10.07.2017
17. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 10.07.2017
18. Stadtjugendamt Bamberg, mit Schreiben vom 11.07.2017
19. Industrie und Handelskammer für Oberfranken, mit Schreiben vom 13.07.2017
20. Entsorgungs- und Baubetrieb, mit Schreiben vom 14.07.2017

B. Öffentlichkeit

Es gingen insgesamt zehn Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Konzept Nr. 124 F 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 Bebauungsplanes Nr. 124 F vom 03.05.2017

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.

Bebauungsplan

- Um die Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs zu stärken sind Ferienwohnungen – die nach den neuen gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 13 a BauNVO auch zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen können – weiterhin explizit ausgeschlossen. Die neuen gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 13 a BauNVO finden Anwendung.
- Aufgrund der heterogenen Bestandssituation wurde auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) bzw. der Größe der Grundflächen und Geschossflächenzahlen (GFZ) bzw. der Größe der Geschossflächen verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Baulinien und Baugrenzen sowie der Geschosse festgesetzt. Gleichzeitig entfällt auch die Festsetzung zur Art der Bauweise, da sie für die Verfolgung der planerischen Ziele in diesem Bestandsgebiet nicht notwendig ist. Da es sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB. Aufgrund des Wegfalls dieser Festlegungen erübrigt sich auch die Erläuterung der Nutzungsschablone unter C. Hinweise.
- Damit die Abstandsflächen zur Fl. Nr. 1890/5 eingehalten werden, wurde das Baurecht für das Anwesen Schützenstraße 19 gemäß der zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigung verkleinert sowie der Rahmen für die Tiefgarage angepasst.
- Auf Anregung des Eigentümers wurde an der südwestlichen Grundstücksgrenze Amalienstraße 8 für ein genehmigtes Wohngebäude ein eingeschossiges Baurecht ergänzt.
- Für das Gebäude Amalienstraße 6 wurde analog dem Nachbargebäude Amalienstraße 8 ein Baurecht für einen zweigeschossigen Anbau ergänzt sowie das historische Rückgebäude durch einen Baurahmen planungsrechtlich gesichert.
- Unter C. Hinweise wurde ein Verweis auf die Baumschutzverordnung ergänzt.
- Der Hinweis, dass die Bayerische Bauordnung mit ihren ergänzenden Bestimmungen gilt, ist entfallen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Begründung

- die Begründung wurde gemäß den Anregungen aus der Öffentlichkeit unter 2. Lage und Beschreibung des Plangebietes inhaltlich ergänzt
- der Inhalt unter 5. Ziele der Planung und 6. Planungskonzept wurde gemäß den oben genannten Änderungen im Bebauungsplan angepasst.

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten.

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. 124 F vom 09.05.2018 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. 124 F vom 09.05.2018.
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 öffentlicher 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

Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F

für den Bereich zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße

Teilweise Änderung der Baulinienpläne Nrn. 52 A, 52 D sowie 68 A

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Einholung der Stellungnahmen 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.	Absender	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1	Bauordnungsamt, Abteilung Denkmalpflege	07.06.2017	Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Grenzen des Stadtdenkmals; innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Baudenkmäler; der Denkmalbestand ist korrekt erfasst.	Kenntnisnahme
			Die Sicherung und Neuerung der vorhandenen Bebauung auf Grundlage des städtebaulich-denkmalpflegerischen Rahmenplanes wird ausdrücklich begrüßt.	Kenntnisnahme
			Ausweisung der neuen Baurechtsrahmen fügt sich hinsichtlich Art und Maß in die historische Quartiersbebauung ein und trägt zur "Reparatur" der Fehlentwicklungen im Quartier bei.	Kenntnisnahme
			Die Belange der Bodendenkmalpflege werden ausreichend gewürdigt.	Kenntnisnahme
			Denkmalpflegerische Belange stehen dem Bebauungsplan-Konzept nicht entgegen.	Kenntnisnahme
			Eine gutachterliche Stellungnahme des BLfD ergeht gesondert.	Kenntnisnahme
2	Tourismus & Kongress Service	07.06.2017	Keine Einwände	Kenntnisnahme
3	Polizeiinspektion Bamberg- Stadt, Sachbereich Verkehr	08.06.2017	Keine Bedenken	Kenntnisnahme

A - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
Nr.	Absender	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
4	Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung	08.06.2017	Die gesetzlichen Anforderungen für Flächen für die Feuerwehr sind grundsätzlich einzuhalten. Die Feuerwehrezufahrten, Traglasten, Feuerwehr- aufstellflächen und Bepflanzungen sind so vorzusehen, dass jederzeit die vorgesehene Nutzung möglich wäre.	Kenntnisnahme; die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
			Die Zufahrten sind jederzeit für Rettungsdienst- und Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten und ggf. entsprechend zu beschildern.	Kenntnisnahme; im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
			Eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung muss in Bezug auf die geltenden Richtwerte und Regelungen geplant und beurteilt werden.	Kenntnisnahme; im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
			Für besondere Objekte (z.B. erhöhtes Brandrisiko oder erhöhtes Personenrisiko) kann ein höherer Löschwasserbedarf notwendig werden. Dies ist ggf. zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme; ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
5	PLEDOC GmbH	16.06.2017	Im angefragten Bereich sind keine vom Unternehmen verwalteten Versorgungsleitungen vorhanden.	Kenntnisnahme
			Eine Erweiterung des Projektbereichs bedarf der erneuten Abstimmung.	Kenntnisnahme
6	Bayernwerk AG	22.06.2017	Keine Einwände, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen des Unternehmens betrieben werden.	Kenntnisnahme
7	Regierung von Oberfranken, Gewerbeaufsichtsamt	23.06.2017	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
8	Zentrum Welterbe Bamberg	29.06.2017	Das Verfahren liegt innerhalb der Pufferzone für den Welterbebereich "Altstadt von Bamberg".	Kenntnisnahme
			Die angestrebte planungsrechtliche Sicherung, mit der die Ziele des städtebaulich-denkmalpflegerischen Rahmenplans angestrebt werden, wird ausdrücklich begrüßt.	Kenntnisnahme
			Die Sicherung des Quartiers, seine bauliche Weiterentwicklung und die Neuordnung von vorhandener Bebauung stellen einen großen Gewinn für das Stadtdenkmal dar und wirken sich positiv auf das Welterbe aus.	Kenntnisnahme

A - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
Nr.	Absender	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Der geforderte Rückbau von Fehlentwicklungen wird unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes begrüßt.	Der Bebauungsplan fordert nicht explizit den Rückbau von Gebäuden. Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen wird die zukünftige bauliche Entwicklung gesteuert. In WA1 ist festgesetzt, dass das straßenständige Baurecht erst realisiert werden darf, wenn ein Rückbau des Scheibenhochhauses von sieben auf vier Geschosse erfolgt. Für alle genehmigten Objekte und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs besteht Bestandsschutz.
			Eine Beeinträchtigung der visuellen Integrität des Welterbes ist nicht zu erwarten.	Kenntnisnahme
			Der Planung steht nichts entgegen.	Kenntnisnahme
9	Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz	29.06.2017	<u>Immissionsschutz</u> Für die Gebietseinstufung zum allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten als Immissionsrichtwerte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).	Kenntnisnahme
			Für die Auslegung haustechnischer Anlagen (z.B. Wärmepumpen) sind schalltechnische Nachweise zu erstellen.	Kenntnisnahme. Ggf. im Rahmen der Baugenehmigung zu erstellen.
			Für Bauvorhaben ist spätestens bis Baubeginn ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Die Anforderungen der DIN 4109(89) sind zugrunde zu legen.	Kenntnisnahme. Die Erfordernis eines Schalltechnischen Gutachtens ist im Rahmen der Baugenehmigung im Einzelfall zu prüfen.
			Die jeweils zulässigen reduzierten Immissionsrichtwerte sind unter Beachtung der Summenwirkung mit anderen Schallquellen, vorab mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.	Kenntnisnahme. Im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen, insofern eine Genehmigung für eine schallintensive Nutzung beantragt wird.

A - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
Nr.	Absender	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><u>Naturschutz</u> Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen sollte mindestens 80 cm betragen, um auch mittelkronige Laubbäume pflanzen zu können. Optimal wären 100 cm.</p>	Die im Bebauungsplan festgesetzte Erdüberdeckung von Tiefgaragen von 60 cm wird beibehalten, da es sich beim Geltungsbereich um bereits bebautes Gebiet handelt und die bautechnische Realisierung einer Erdüberdeckung von mind. 80 cm aufgrund der Grundstückszuschnitte schwierig erscheint.
10	Wirtschaftsförderung	30.06.2017	<p>Im Gebiet sind mehrere Gewerbebetriebe ansässig. FABIS Sales Solution GmbH & Co. KG, Artirigo AG und Elektro Reinhart.</p>	Kenntnisnahme
			<p>Die bestehenden Gewerbebetriebe dürfen durch das Bebauungsplanverfahren nicht in ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden. Für Dienstleistungsunternehmen bzw. nicht störendes Gewerbe muss es auch zukünftig möglich sein, sich in diesem Gebiet anzusiedeln.</p>	<p>Im Bebauungsplan Nr. 124 F sind nur die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Darüber hinaus sind Ferienwohnungen explizit nicht zulässig.</p> <p>Alle weiteren nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe zulässig. Sämtliche genehmigten Nutzungen haben Bestandschutz.</p>

A - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
Nr.	Absender	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
11	Stadtjugendring Bamberg	03.07.2017	In den Hinterhöfen sollten für Kinder und Jugendliche Spielflächen im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Bei geringen Freiflächen wird eine Kletterwand empfohlen.	Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in privatem Eigentum. Eine Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ist nicht möglich. In ca. 600 Metern Entfernung befindet sich ein öffentlicher Spielplatz im Hain und in ca. 400 Meter Entfernung im Harmoniegarten. Gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Bamberg sind bei Wohnbauvorhaben ab mehreren Wohneinheiten Spielflächen auf privatem Grund vorzusehen. Eine Regelung über den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
12	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	06.07.2017	Keine Einwände.	Kenntnisnahme
			Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben wird eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über Leitungsbestand abgegeben.	Kenntnisnahme
13	Freiwillige Feuerwehr	07.07.2017	<p>3) Sicherstellung der Personenrettung; Angriffswege Feuerwehr</p> <p>a) Gebäude der Gebäudeklasse 4 geplant → zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs wird i. d. R. Hubrettungsgerät der Fw benötigt → geeignete Feuerwehrezufahrten und -flächen sind vorzusehen (s. Pkt. 4).</p> <p>b) Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt gelegen bzw. Gebäude gehören der GK 4 an → geeignete Feuerwehrezufahrten und -flächen sind vorzusehen (s. Pkt. 4).</p> <p>c) Die im Bebauungsplan ausgewiesenen (Grün-) Flächen berücksichtigen derzeit nicht die erforderlichen Feuerwehrflächen! Flächen für die Feuerwehr haben Vorrang und sind ggf. auch abweichend vom Bebauungsplan nach Bedarf (auch später noch) einzurichten.</p>	Kenntnisnahme. Die Forderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen.

A - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
Nr.	Absender	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>4) Zufahrt, Flächen für die Feuerwehr</p> <p>a) Zufahrt zum Gebiet über öffentliche Verkehrsflächen erforderlich;</p> <p>b) Flächen für Feuerwehr auf öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Grundstücken erforderlich;</p> <p>c) Auslegung Flächen für die Fw nach Pkt. 4b) sowie Zufahrten und Wegeföhrung (Breiten) gem. DIN 14090 erforderlich; zudem wird auf die Technischen Bedingungen »Feuerwehrflächen« (TB-FwFl) der Feuerwehr Bamberg verwiesen, die einzuhalten sind;</p> <p>Rahmenanforderungen (auszugsweise):</p> <p>Auslegung Flächen für die Feuerwehr nach Pkt. 4b) sowie Zufahrten und Wege-föhrung (Breiten) gem. DIN 14090 erforderlich:</p> <p>i) Auslegung für Fahrzeug-Gesamtmasse: 16 t, Achslast: 10 t; Schotterrasen genögt nicht den Anforderungen der geforderten Bauklasse VI der RStO 01 und ist daher für die Einrichtung von Aufstellflächen nicht zulässig;</p> <p>ii) Aufstellfläche (AF) für Drehleiter (-> 6 m x 11m) bei Gebäuden der GK 4 und GK 5 vorzusehen und einzuplanen;</p> <p>iii) Abstand der AF (aAF) zum Gebäude bei gebäude-paralleler Lage: $3\text{ m} \leq aAF \leq 9\text{ m}$; Balkone und Bäume sind zu berücksichtigen!</p> <p>iv) Flächen für Fw sind auch im Luftraum freizuhalten und dürfen nicht durch Bäume, Balkone, Vorbauten, etc. eingeengt werden; die Grünordnungsplanung ist entsprechend auszulegen;</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Forderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen.</p>

A - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
Nr.	Absender	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>v) Flächen für Fw (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens graphisch nachzuweisen und zu bemaßen und der Feuerwehr zur Freigabe vorzulegen; der Baumbestand ist in den Plänen darzustellen;</p> <p>vi) Randbegrenzung mittels Pfosten oder nicht-ausweitungsfähiger Bepflanzung (max. Höhe: 0,8 m) erforderlich, wenn Flächen für die Feuerwehr nicht auf augenscheinlich befestigten Flächen (Straßen oder vergleichbarem) liegen;</p> <p>d) Zufahrten zu Feuerwehrflächen auf Grundstücken sind gem. AH-StVO (2005) des BayStMI zu kennzeichnen.</p>	
			<p>5) Löschmittelversorgung, Löschwasserrückhaltung</p> <p>a) eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen, erforderliche Maßnahmen sind entsprechend einzuplanen; Hinweis: die Kommune ist für die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Umfang des Grundschutzes verantwortlich.</p> <p>b) 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 einem Radius von mind. 1,0 m um die Entnahmestelle.</p> <p>c) sofern Unterflurhydranten geplant werden, müssen diese gem. DVGW-Merkblatt 331 im Bereich von 5 m zum Kreuzungsschnittpunkt installiert werden.</p>	Kenntnisnahme. Die Forderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen.
14	Immobilienmanagement	07.07.2017	Keine Einwände.	Kenntnisnahme
15	Beirat für Menschen mit Behinderung	09.07.2017	Hinweis, dass alle baulichen Maßnahmen unter dem Aspekt der barrierefreien Gestaltung zu planen sind und Barrierefreiheit hergestellt werden muss (auch Straßengestaltung).	Kenntnisnahme

A - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
Nr.	Absender	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Abweichungen von Vorschriften sind immer mit der Behindertenbeauftragten abzustimmen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich durch UN-Konvention noch verschärft.	Kenntnisnahme
16	Stadtwerke Bamberg	10.07.2017	<u>Netze und Fernwärmeversorgung</u> Seitens der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Kommunikationsnetze, Straßenbeleuchtung und Fernwärme keine Einwände.	Kenntnisnahme
			<u>ÖPNV</u> Das Plangebiet ist über Linie 909 und 928 sehr gut an den ÖPNV angebunden. Keine Bedenken gegenüber Umsetzung Bebauungsplan.	Kenntnisnahme
17	Regierung von Oberfranken	10.07.2017	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
18	Stadtjugendamt	11.07.2017	Im Bereich Hain und Wegemannufer stehen großzügige Grünflächen und Spiel- (Bolz-)plätze zur Verfügung.	Kenntnisnahme
			Im Bebauungsplan ist auch eine Kindertagesstätte ausgewiesen. Die für den Kindergarten notwendige Spiel- und Freifläche sollte großzügig ausgebaut werden und auch für die ansässige Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen.	Das Grundstück des Kindergartens befindet sich im Eigentum einer kirchlichen Stiftung. Regelungen zur öffentlichen Nutzung und zum Ausbau der Spiel- und Freiflächen sind mit dem Eigentümer bzw. Träger der Einrichtung abzustimmen.
			Da im Rahmen der KiTa-Offensive für die Innenstadt kein Projekt generiert werden konnte, ist bei jeder Bebauungsplanung die Möglichkeit der Errichtung einer Kindertageseinrichtung zu prüfen. Ob der Standort aufgrund der umliegenden Bebauung geeignet wäre ist zu prüfen. Die Kinderkrippe Hainwichtel ist auf der Suche nach einer Auslagerung mit Erweiterung.	Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in privatem Eigentum. Die Errichtung von Kindertageseinrichtungen ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig.
19	Industrie und Handelskammer für Oberfranken	13.07.2017	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme
20	Entsorgungs- und Baubetrieb	14.07.2017	<u>Entwässerung</u> Die Grundstücke sind bereits durch öffentliche Kanäle erschlossen.	Kenntnisnahme

A - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
Nr.	Absender	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Im Rahmen des EWS-Verfahrens sind bauliche Änderungen/ Erneuerungen mit dem EBB abzustimmen bzw. genehmigen zu lassen. Ggfs. kann eine Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich sein.	Kenntnisnahme
			Es ist zu prüfen, ob im Rahmen der Festsetzungen ein Hinweis erfolgen soll, dass die Art der Befestigung der Stellplätze Gebührenrelevanz besitzt.	Hinweis kann im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.
			<u>Entsorgung</u> Die Entsorgung erfolgt über Amalien-, Herzog-Max-, Otto- und Schützenstraße.	Kenntnisnahme
			Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg entsprechen.	Kenntnisnahme
			Die maximale Entfernung zum Bereitstellungsort an der öffentlichen Straße darf nicht mehr als 15 Meter betragen. Andernfalls müssen Tonnen selbständig durch Bürger an Straße bereitgestellt werden.	Kenntnisnahme
			Stellplätze müssen ausreichend dimensioniert sein, um ausreichende Anzahl an Behältern aufstellen zu können.	Kenntnisnahme
			<u>Verkehrliche Erschließung/Straßenbau</u> Die Erschließung des Plangebietes ist über die öffentlichen Straßen sichergestellt.	Kenntnisnahme
			Soweit der B-Plan neue straßenseitige Bebauung mit Keller/ Tiefgarage ermöglicht (z. B. Schützenstraße 19 oder Ottostraße 11) ist die Herstellung der Oberflächenbeläge an den Gehwegen vertraglich zu vereinbaren. Gleiches gilt für Grundstückszufahrten/ Feuerwehrzufahrten etc.	Kenntnisnahme; ggf. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu klären.
			Auf die Notwendigkeit der gesonderten Beantragung von Gehwegüberfahrten wird hingewiesen.	Kenntnisnahme

Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F

für den Bereich zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße

Teilweise Änderung der Baulinienpläne Nrn. 52 A, 52 D sowie 68 A

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1	Schreiben A	27.06.2017	Wunsch zum Erhalt des Kunstwerks von Alfred Heller. Das Terrakotta-Mosaik, das eine Mutter mit Kind zeigt, befindet sich am Haus Schützenstraße 19 an der straßenseitigen Fassade am Treppenturm.	Kenntnisnahme. Da es sich beim Anwesen Schützenstraße 19 um kein Einzeldenkmal handelt und um kein für das Denkmalensemble konstituierendes Gebäude, stehen denkmalpflegerische Belange dem Abbruch des Gebäudes nicht entgegen.
			Eine durch Bauträger mündlich zugesagte Sicherung des Kunstwerks bei Abbruch des Gebäudes wird nicht als ausreichend erachtet.	Das Kunstwerk wurde durch den Bauträger durch ein Gerüst gesichert und wird vor Abbruch abgelöst.
			Es muss im Interesse der Stadt liegen, dass Kunstwerke namhafter Bamberger Künstler weiterhin der Bevölkerung und der Stadt selbst erhalten bleiben.	Der Erhalt von Kunstwerken namhafter Bamberger und auch ortsfremder Künstler liegt im Interesse der Stadt.
			Vorschlag den Erhalt des Kunstwerks zur Auflage für den Neubau zu machen. Entweder in den Neubau integriert, oder falls dies technisch nicht möglich ist, an einem öffentlich zugänglichen Ort mit Texttafel.	Eine Integration des Kunstwerks in den Neubau Schützenstraße 19 ist nicht vorgesehen. Voraussichtlich soll das Mosaik in den zukünftigen (Teil-)Neubau des Ottoheimes integriert werden.
			Erinnerung an frühere Auflage 1-2 % der Bausumme zumindest an öffentl., kirchl. und sozialen Neubauten in "Kunst am Bau" zu investieren. Auch wenn es sich hierbei um einen privaten Bau handelt wäre dies eine gute Gelegenheit.	Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein privates Wohngebäude. Eine Integration des Kunstwerks - dessen Motiv die nicht mehr vorhandene Nutzung als Säuglingsheim widerspiegelt - ist in den Neubau nicht vorgesehen.

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Im Speisesaal des Gebäudes befindet sich ein von Alfred Heller gemaltes Wandgemälde. Als weitere Auflage wäre es vor Abbruch des Hauses angebracht, das Wandgemälde professionell durch einen Fotografen dokumentieren zu lassen und die Fotos kostenfrei der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen, denn auch dieses Gemälde ist ein Erbe Alfred Hellers an diese Stadt.	Der Bauträger wurde auf das Gemälde von Alfred Heller im Speisesaal hingewiesen. Der Bauträger hat die fotografische Dokumentation des Kunstwerks veranlasst. Die digitalen Daten wurden der Stadt Bamberg zur Verfügung gestellt.
2	Schreiben B	03.07.2017	Widerspruch gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F	Kenntnisnahme
			Bedenken, dass durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, das im Gebiet ansässige eigene Elektrounternehmen in seiner Ausführung eingeschränkt werden könnte.	Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Im Bebauungsplan Nr. 124 F sind nur die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Darüber hinaus sind Ferienwohnungen explizit nicht zulässig. Alle weiteren nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig. Sämtliche genehmigten Nutzungen haben Bestandschutz.
			Auf dem Grundstück Amalienstraße 6 befinden sich Büro, Lager- und Aufenthaltsraum sowie eine kleine Werkstatt. 95 % der Arbeiten werden beim Kunden ausgeführt.	Kenntnisnahme
3	Schreiben C	03.07.2017	Das seit über 100 Jahren bewohnte Gebäude im rückwärtigen Bereich der Fl. Nr. 1871/16 soll durch ein Baurecht gesichert werden.	Für das rückwärtige Gebäude wurde im Bebauungsplan Nr. 124 F ein eingeschossiges Baurecht ergänzt, da hierfür 1959 eine Baugenehmigung für den Umbau eines Gartenhauses zu einer Wohnung erteilt wurde.

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
4	Schreiben D	08.07.2017	Bitte sämtliche Hotel- und Ferienwohnungspläne für das Anwesen Ottostraße 11 vollständig zu verwerfen.	Der Bebauungsplan Nr. 124 F setzt fest, dass die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind und somit nicht zulässig sind. Darüber hinaus sind auch Ferienwohnungen nicht zulässig.
			Das Haingebiet ist ein Reines Wohn- und kein Mischgebiet. Ein Hotelbetrieb würde eine enorme Belastung für alle darstellen.	Der Bebauungsplan Nr. 124 F weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.
			Bitte um Beachtung und Schutz des alten Baumbestands innerhalb des Geltungsbereichs. Insbesondere auch in Bezug auf Neubau mit Tiefgarage auf dem Grundstück Schützenstraße 11 .	Durch den Bebauungsplan Nr. 124 F wird die zukünftige bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung von Baurechten werden gleichzeitig auch Bereiche definiert, in denen keine Bebauung möglich ist. Der Baumbestand ist im Rahmen der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg geschützt bzw. bei erforderlichen Eingriffen entsprechend zu ersetzen. Ein entsprechender Verweis wurde unter C. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
5	Schreiben E	09.07.2017	Bedenken gegen Verdichtung im Haingebiet. Insbesondere gegen geplanten Neubau Ottostraße 11. Das eigene Anwesen Schützenstraße 25 ist direkt betroffen.	Kenntnisnahme. Mit der Ausweisung eines straßenständigen Baurechts auf dem Anwesen Ottostraße 11 wird der Empfehlung des städtebaulichen-denkmaltflegerischen Rahmenplans entsprochen. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass ein Ausschöpfen des Baurechts erst erfolgen darf, wenn das bestehende Scheibenhochhaus auf vier Geschosse zurückgebaut wird.

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Das Gebäude "Deutscher Herold" wurde als Wohn-/Bürogebäude erbaut und sollte dies in Zeiten der jetzigen Wohnungsnot auch bleiben.	Eine Nutzung als Wohngebäude mit integrierter Büronutzung ist weiterhin möglich.
			Durch zurückgesetzte Bauweise passt sich Riesenkomplex ganz gut der Umgebung an.	Kenntnisnahme. Sowohl die nicht straßenständige Lage als auch die Höhenentwicklung werden lt. Städtebaulich-denkmalpflegerischem Rahmenplan als untypisch für das Haingebiet und als bauliche Fehlentwicklung angesehen.
			Das ganzjährig begrünte Flachdach, die Rasenflächen und die Bäume sorgen für ein gutes Klima. Durch Neubau Ottostraße 11 wäre dies nicht mehr gegeben.	Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind.
			Das Argument, dass eine Häuserzeile immer eine Linie sein muss, ist nicht immer richtig.	Der "Städtebaulich-denkmalpflegerische Rahmenplan" zum Haingebiet trifft für das Quartier 3 unter "Zielaussagen" folgende Feststellung: "Eine empfindliche Störung des städtebaulichen Gefüges besteht durch das überdimensionierte Scheibenhochhaus Schützenstraße 23 sowie den zurückgesetzten eingeschossigen Vorbau Ottostraße 11 (...)." Diese Störung resultiert aus der Tatsache, dass das Quartier ansonsten nahezu vollständig durch straßenständige oder geringfügig zurückgesetzte straßenbegleitende Bebauung geprägt wird und damit ein homogenes Straßenbild aufweist.
			Auch Bauten, die vielleicht eine Bausünde waren, sollten erhalten bleiben.	Der Erhalt des Hochhauses ist weiterhin möglich. Ein Teilrückbau des Hochhauses und die Realisierung eines straßenständigen Baurechts stellt nur eine Option dar.

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Das Haingebiet ist ein Wohngebiet und muss und soll es auch bleiben.	Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
			Verweis auf Schreiben vom 24.06.2016 bezüglich des geplanten Umbaus in Hotel- und Ferienwohnungen. Neue Entwicklung war zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt.	Kenntnisnahme
			Eine Veränderung des bestehenden Gebäudes Schützenstraße 23 ("Deutscher Herold") ist nicht nötig. Es sollte renoviert und weiterhin als Wohnraum genutzt werden sowie das Flachgebäude als Büro.	Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 124 F werden Änderungen des Gebäudes in Kubatur und Nutzung im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich sein.
6	Schreiben F	10.07.2017	Bedenken, dass der Vorbau des eingeschossigen Erdgeschosses Schützenstraße 23 auf der Nordseite künftig als Terrasse genutzt wird. Bisher war das Dach begrünt und nicht begehbar. Im 1. OG wurde bereits ein Doppelfenster zu einer bodentiefen Fenstertüre umgebaut. Einblick und Schall würden sich auf die nordöstlich benachbarte Wohnung mit Balkon sehr negativ auswirken.	Da es sich um die Nordseite handelt, erscheint die Errichtung von Terrassen unwahrscheinlich. Der Abstand zum Gebäude Herzog-Max-Straße 34 b beträgt ca. 18 m. Eine starke Beeinträchtigung ist damit nicht gegeben.
			Bedenken, dass eine Nutzungsänderung der bestehenden Büroräume zu einer stark frequentierten Parksituation und Problemen bei der Müllbeseitigung führen.	Die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg ist anzuwenden. Bei Nutzungsänderungen wird der Stellplatznachweis im Rahmen der Genehmigung geprüft, ebenso ob ausreichend Aufstellflächen für Müllbehälter vorhanden sind.
			Hinweis, dass Beleuchtung in diesem Durchgangsbereich sehr hell ist und auch die Beleuchtung der Laubengänge seit der veränderten Nutzung in den Abendstunden sehr störend ist.	Im Bebauungsplan Nr. 124 F werden keine Festsetzungen zur Beleuchtung von Einzelgebäuden getroffen.

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
7	Schreiben G durch Rechtsanwalt	10.07.2017	Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht nicht der vorhandenen Nutzung. Der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch wird als verletzt angesehen, da vorhandene insbesondere historische Nutzung einem Mischgebiet entspricht, mindestens aber, dass in jedem Falle auch Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen werden müssen.	Die planerische Zielstellung das innenstadtnahe Quartier für eine überwiegende Wohnnutzung dauerhaft zu sichern, wird über die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet WA weiterhin verfolgt. Die bisher vorhandenen Nutzungen sind überwiegend im allgemeinen Wohngebiet zulässig oder ausnahmsweise zulässig. Sämtliche genehmigten Nutzungen haben Bestandschutz. Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe zulässig. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet soll zukünftig einer Ausweitung von Geschäfts- und Büronutzungen auf gesamte Gebäude entgegen gewirkt werden, um somit dem zunehmenden Umnutzungsdruck zu Lasten von Wohnraum entgegen zu treten.

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Erforderlichkeit einen Bauleitplan aufzustellen, ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Nach Auffassung des Mandanten handelt es sich um eine unzulässige Einzelfallplanung.	<p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 124 F finden dabei insbesondere die unter § 1 Abs 6 Nr. 5 gelisteten Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die unter Nr. 11 genannten Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung Berücksichtigung.</p> <p>Die Grundlage des Bebauungsplans bildet der städtebaulich-denkmalspflegerische Rahmenplan, dessen Leitlinien laut Beschluss des Bau- und Werksenats vom 03.07.2013 der weiteren baulichen Entwicklung im Haingebiet zu Grunde zu legen sind.</p>
			Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Planung vollzieht lediglich nach, was schon vorhanden ist. Ausnahmen bilden die Grundstücke Schützenstraße 19 sowie Ottostraße 11.	Kenntnisnahme. Ziel des Bebauungsplans ist es den Bestand planungsrechtlich zu sichern und die im städtebaulich-denkmalspflegerischen Rahmenplan empfohlene Reparatur des Orts- und Straßenbildes für den Bereich Schützenstraße 19 und Ottostraße 11 planerisch vorzubereiten.

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Bebaubarkeit der Fl.Nr. 1890/5 wird auf vorhandenen Altbestand beschränkt. Für den Fall dass dieser abgebrochen wird, müsste ein straßenständiges Baurecht für ein 4-geschossiges Gebäude, analog Schützenstraße 19 festgesetzt werden. Weshalb hier Unterschied gemacht wird, ist für Mandanten nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Das angrenzende Einzelbaudenkmal einer Mietvilla (Schützenstraße 15, Fl.Nr. 1890) beherrscht die umgebende Situation. Hierzu tragen wesentlich die begleitenden Freiflächen bei, in die das Gebäude eingebettet ist. Ein neues Gebäude südlich dieses markanten Solitärs auf der Fl. Nr. 1890/5 würde den historisch überkommenen Umgriff in Form von Frei- und Wirtschaftsflächen deutlich reduzieren und damit das Erscheinungsbild der sich großzügig und repräsentativ darstellenden Mietvilla in seiner Wirkung erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Zudem stellen die betroffenen Frei- und Grünflächen im Zusammenhang mit dem bestehenden Remisen- / Nebengebäude für das Quartier typische erhaltenswerte Strukturen bzw. Gebäude dar, die somit auch konstitutive Bestandteile des Stadtdenkmals darstellen. Eine Überbauung bzw. ein Abbruch entsprechen nicht den denkmalpflegerischen Anforderungen innerhalb des Stadtensembles.</p>

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Festsetzungen (ins besondere Zahl der Vollgeschosse und Dachform) verstoßen gegen Gebot der Vermeidung eines Nachbarkonflikts. Bei Ausnutzung der Festsetzungen muss es zu einer Unterschreitung von Abstandsflächenvorschriften kommen. Sofern der Bauherr auf dem Grundstück Schützenstraße 19 also 3+D (MWD) oder 4 (WD) verwirklichen möchte, muss es zwingend gegenüber Fl. Nr. 1890/5 zu einer Verletzung von Abstandsflächenvorschriften kommen. Dies hat Plangeber nach Auffassung des Mandanten nicht ausreichend berücksichtigt.	Der Baurahmen auf dem Grundstück Schützenstraße 19 wurde angepasst, so dass die Abstandsflächen zur Fl.Nr. 1890/5 eingehalten werden. Generell können im Bebauungsplan auch abweichende Abstandsflächen über Baugrenzen festgesetzt werden, wenn dies städtebaulich begründbar ist. Die zwischenzeitlich erfolgte Genehmigung des Bauvorhabens Schützenstraße 19 erfüllt die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.
			Gerügt wird, dass der auf Fl.Nr. 1890/5 vorhandene Altbestand nicht wieder aufgebaut werden dürfte. Bei dem Altbestand handelt es sich um eine Grenzbebauung auf zwei Seiten zu den Fl. Nrn. 1871/15 und 1890/7. Hier dürften Fenster nicht hergestellt werden, denn es dürfte sich wohl um eine Brandwand handeln.	Der Bebauungsplan setzt auf der Fl.Nr. 1890/5 gemäß dem Bestand ein Baurecht mit I + D fest, somit ist ein Wiederaufbau möglich. Der Einbau von Fenstern in Richtung Osten und Süden kann aufgrund der Grenzständigkeit nur mit Zustimmung der Nachbarn erfolgen.
			Auch vor diesem Hintergrund muss für den Fall, dass Altbestand beseitigt wird und ein Wohngebäude auf Fl.Nr. 1890/5 neu hergestellt werden soll, vorgesehen werden, dass ein solches Wohngebäude straßenständig errichtet werden darf.	Da die Remise zur denkmalgeschützten Villa gehört und im städtebaulich-denkmalpflegerischen Rahmenplan als stadtbildprägendes, erhaltenswertes Gebäude eingestuft wird, soll diese Gebäudekonfiguration auch zukünftig erhalten bleiben. Eine Umnutzung als Wohngebäude ist dabei zulässig.

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
8	Schreiben H durch Rechtsanwalt	10.07.2017	Das Quartier ist nicht, wie in Begründung beschrieben, überwiegend durch eine typische lockere Villenbebauung mit großen durchgrüntem Grundstücken geprägt. Eine Villenbebauung befindet sich nur auf dem Grundstück 1890. Im Übrigen handelt es sich um gemischtgenutzte Geschäfts- und Wohnhäuser.	Gemäß dem städtebaulich-denkmalspflegerischen Rahmenplan ist das Quartier geprägt von einer weitgehend einheitlichen, offenen Blockrandbebauung mit historischen, zwei- bis viergeschossigen Villen und Mietwohnhäusern in Einzel- und Doppelbauweise". Die Begründung wurde entsprechend angepasst.
			Mittelgroße Grünflächen befinden sich allenfalls nur auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1890. Viele Flächen sind Parkflächen. Soweit auf der Fl. Nr. 3111 überhaupt Grünflächen vorhanden sind, würde das straßenseitige Baurecht diese nun zerstören, ebenso die dort befindlichen Fahrradabstellplätze.	Die schützenswerten Grünflächen liegen gemäß dem städtebaulich-denkmalspflegerischen Rahmenplan im Innenbereich des Quartiers. Insbesondere der nördliche Bereich des Geltungsbereichs ist durch einen üppigen und alten Baumbestand geprägt (Rückbereich Amalienstraße 6, 8 und 10, Herzog-Max-Straße 32 und 34 sowie Schützenstraße 15 und 19).
			Das Quartier weist überwiegend eine drei- bis viergeschossige Bauweise auf, wie es sich auch unschwer dem von Ihnen erstellten Bebauungsplan entnehmen lässt.	Kenntnisnahme

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Unzutreffend ist die Aussage in der Begründung: <i>"Eine Ausnahme in Geschossigkeit und Bauweise bildet das 1972 errichtete, siebengeschossige Scheibenhochhaus der ehemaligen Versicherungsgesellschaft 'Deutscher Herold'. Das Gebäude ist als einziges Gebäude zurückgesetzt und durchbricht somit das einheitliche Bild der straßenständigen Bebauung im Quartier."</i></p> <p>Die Gebäude der Flurnummern 1871/16, 1871/15, 1890/5, 1890/7, 1890/8, 3113/2 und 3113/17, 3113/10 sind keinesfalls straßenständig. Es ist auch kein Grund ersichtlich, warum man an dieser Stelle die aufgelockerte Situation verdichten muss. Genau das Gegenteil ist sinnvoll. Die zurückgesetzte Bauweise des Scheibenhochhauses führt dazu, dass die Beleuchtungssituation der Straße und der dort befindlichen Wohnungen deutlich besser ist als bei einer straßenständigen Bauweise. Dies ist durch den Umstand bedingt, dass gegenüber in der Ottostraße 18 a damals sehr hohe Neubauten errichtet worden sind, die zu einer Verschattung des gegenüberliegenden Grundstücks Fl. Nr. 3111 führen. Bei derzeitiger Situation ist gewährleistet, dass Sonnenstrahlen über die Grundstücke Fl. Nrn. 3112 und 3110/23 auf das Gebäude treffen können.</p>	<p>Die Gebäude der aufgelisteten Flurnummern stehen zwar nicht unmittelbar an der Straße, der Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum beträgt jedoch max. 4 Meter. Dagegen beträgt der Abstand des siebengeschossigen Scheibenhochhauses (Hauptgebäude) fast 30 Meter zum öffentlichen Straßenraum. Der Abstand des eingeschossigen Vorbaus beträgt 10 Meter.</p> <p>Die Begründung wird unter 2. Lage und Beschreibung des Plangebietes dahingehend ergänzt, dass es sich um eine straßenständige und straßenbegleitende Bebauung handelt.</p> <p>Die Optimierung der Belichtungssituation eines einzelnen Gebäudes kann zwar einen Belang darstellen. Dieser ist jedoch mit anderen Belangen, wie dem Orts- und Straßenbild oder der generellen Baustruktur eines Gebietes abzuwägen.</p>

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Aussage in Ziffer 2 Abs. 4 der Begründung, <i>"Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, in dem fast ausschließlich nur Wohnnutzungen zu finden sind. Das Gebäude Schützenstr. 21, in dem ehemals die Sozialstation Caritas untergebracht war, wird mittlerweile als Wohngebäude genutzt. Eine Wohnnutzung ist auch für das benachbarte Gebäude der ehemaligen Altenpflegeschule in der Schützenstraße 19 in Planung. Eine Büronutzung befindet sich im Gebäude Schützenstraße 23 und 23 a. Das Sockelgeschoss des "Heroldhochhauses" war bis vor kurzem als Büro genutzt. An der Ecke Amalienstraße, Herzog-Max-Straße befindet sich der katholische Kindergarten St. Josef. Das Gebiet ist von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Südlich angrenzend befindet sich in der Ottostraße ein Nahversorger."</i></p> <p>ist einfach nur falsch. Man kann hier nicht über Tatsachen und Realität hinwegtäuschen. Eine planungsrechtliche Sicherung eines Gebietes in seinem Charakter ist nur dort möglich, wo ein Gebiet einen solchen Charakter aufweist. Es geht hier aber auch ausweislich der nunmehr aus dem Plan erkenntlichen Festsetzungen nur um die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes, so die klaren Aussagen.</p>	

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Ein allgemeines Wohngebiet liegt nicht im Entferntesten vor. In den folgenden Gebäuden befinden sich anderweitige Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schützenstraße 21: gewerbliche Nutzung (u. A. Bauträgerfirma). Wohnnutzung allenfalls sehr untergeordnet. - Schützenstraße 27: gewerbliche/freiberufliche Nutzung. - Schützenstraße 23 a: keinerlei Wohnnutzung, Versicherung und Rechtsanwaltsbüros. - Schützenstraße 19: bis vor kurzem Altenpflegeschule, keine Wohnnutzung. - Gebäude Fl. Nr. 1890/5: gewerbliches Lager für benachbarten Elektrobetrieb, keine Wohnnutzung. - Amalienstraße 6: Elektrofirma und Krankengymnastikpraxis - Amalienstraße 8: Ärzte - Amalienstraße 10: Kindergarten - Herzog-Max-Str. 36: Heilpraktikerpraxen - Ottostraße 19: gesamte Etage Arztpraxis - Ottostraße 15: Dienstleistungsunternehmen <p>Die weitere Umgebungsbebauung dokumentiert noch eindrücklicher, dass hier von einem allgemeinen Wohngebiet nicht ansatzweise die Rede sein kann. Wir überreichen in der Anlage die Zuordnungen der Nutzung zu einzelnen Gebäuden der Umgebungsbebauung (Anl. 3).</p>	

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bezüglich der immer wiederkehrenden Darstellung in der Begründung, dass das Anwesen Schützenstraße 23 einen langfristig in der Höhe zu reduzierenden Fremdkörper darstellt, zeigt ein Vergleich der Höhen zur angrenzenden Umgebungsbebauung, dass auch die angrenzende Umgebungsbebauung große Höhen aufweist und deshalb das Anwesen Schützenstraße 23 sich lediglich um 1,57 m Höhe als die Firsthöhe des Nachbargebäudes Herzog-Max-Straße 36/38 inklusive einer Attika mit weiteren 1m Gesamt 2,57 m Höhe darstellt.</p> <p>Wie bei diesen Höhen ernsthaft das Erfordernis aufgestellt werden kann, dass das Anwesen Schützenstraße 23 um drei Geschosse zurück zu bauen ist, ist das Geheimnis der Stadt Bamberg.</p>	<p>Kenntnisnahme. Sowohl die nicht straßenständige Lage als auch die Höhenentwicklung werden lt. städtebaulich-denkmalpflegerischem Rahmenplan als untypisch für das Haingebiet und als bauliche Fehlentwicklung angesehen.</p>
			<p>Die Darstellung, dass aus einem Flächennutzungsplan sich ohnehin ergebe, dass nahezu das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist und lediglich kleine Bereiche als Mischgebietsfläche, verkennt zweierlei. Zum einen die fehlende Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes, zum anderen jedoch, dass dieser Flächennutzungsplan, an der Realität vorbei, auch in dem hier vorliegenden Quartier 3 und den umliegenden Bereichen entgegen der tatsächlichen Nutzung nicht anerkennt, dass es sich um gemischte Flächen handelt.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan gibt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung vor. Auch wenn der Flächennutzungsplan keine rechtliche Bindungswirkung entfaltet, so sind die Maßgaben dennoch richtungsweisend. Dabei muss die dargestellte Nutzung nicht der tatsächlichen Nutzung entsprechen. Aus Sicht des Stadtplanungsamts liegt hier jedoch auch kein Widerspruch zur tatsächlichen Nutzung vor.</p>

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Der Grundstücksbereich Schützenstraße 23 war ursprünglich eine Gärtnerei. Damals legte sich ein umfangreicher Grüngürtel insbesondere um das Anwesen Schützenstraße 21 herum.</p> <p>Ausweislich des Rahmenplanes wird gerade in diesem Bereich als Potenzial eine bauliche Verdichtung des Quartiers vorgegeben, was in dem jetzigen Bebauungsplanentwurf dahingehend aufgegriffen wird, dass gerade in diesem Bereich eine Nachverdichtung stattfinden soll.</p> <p>Dieser Bereich stellt sich als jetzt noch durchgrünter Bereich hinter den Häusern Schützenstraße 21 und Schützenstraße 19 dar. Die Nachverdichtung dieser Bereiche, wie sie nunmehr im Bebauungsplan Nr. 124 F vorgesehen ist verstößt klar gegen die Leitlinien aus dem Rahmenplan, die als einziges, so die Angabe der Stadt Bamberg durch entsprechenden Beschluss des zuständigen Senates vom 03.07.2013 der weiteren Entwicklung im Haingebiet zugrunde zu legen sind.</p>	<p>Im Bebauungsplan Nr. 124 F werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche Schützenstraße 19 und 21 weitgehend von einer (oberirdischen) Bebauung freigehalten. Das historische Rückgebäude Schützenstraße 21 a wird inklusiv einem eingeschossigen Anbau durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Der Rückbereich Schützenstraße 19 wird nur durch eine Tiefgarage unterbaut. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen werden Maßgaben zur Höhenlage und Begrünung von Tiefgaragen getroffen, so dass sich diese verträglich einfügen.</p> <p>Ein Verstoß gegen die Leitlinie 5 des Rahmenplans ist aus Sicht des Stadtplanungsamtes nicht ersichtlich.</p>

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Denn die Leitlinie 5 führt hierzu klar folgendes aus: "Die historischen Gartenanlagen sowie die historisch bedeutsamen Grünflächen und- Strukturen sollten erhalten werden. Dasselbe gilt für die charakteristischen, großzügigen Grünräume, die der ursprünglichen Bestimmung des Haingebiets als Villengebiet entsprechen. Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes erfüllen diese Grünräume wichtige ökologische und stadtklimatische Funktionen und sind einschließlich der bestehenden Biotope zu erhalten und weiterzuentwickeln"</p> <p>Dies ist ein eindrückliches Beispiel dafür, wie ernst die Stadt Bamberg die Verwirklichung der Vorgaben des Rahmenplanes nimmt, wenn sie hier mit ihrer Planung klar gegen die aufgestellte Leitlinie 5 verstößt. Es mutet deshalb seltsam an, wenn die Stadt Bamberg sich anderweitig mehrfach auf den Rahmenplan und die notwendige Einhaltung beruft, selbst wenn dies nicht Leitlinien betrifft, die als einzige durch Stadtratsbeschluss/Beschluss des zuständigen Senats beschlossen wurden.</p>	

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Ausführungen der Begründung zu den Zielen der Planung sind eine Farce, da die Bebauung im Wesentlichen abgeschlossen ist und ein Bebauungsdruck lediglich noch für das Gebäude Schützenstraße 19 besteht. Zur vermeintlichen Reparatur des Straßenbildes Schützenstraße 23 sind Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich, da der bestehende Baulinienplan bereits eine grenzständige Bebauung vorsieht. Die umgebenden Gebäude geben nach § 34 BauGB die planerischen Rahmenbedingungen klar vor. Vorwurf einer Negativplanung, um in der Schützenstraße 23 die Umnutzung einer Gewerberaummietfläche in einen kleinen Hotelbetrieb zu unterbinden. Der kleine Hotelbetrieb, würde den Nahversorger im Hain wirtschaftlich bereichern.</p>	<p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 124 F finden dabei insbesondere die unter § 1 Abs 6 Nr. 5 gelisteten Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die unter Nr. 11 genannten Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung Berücksichtigung. Die Grundlage des Bebauungsplans bildet der städtebaulich-denkmalpflegerische Rahmenplan, dessen Leitlinien laut Beschluss des Bau- und Werksenats vom 03.07.2013 der weiteren baulichen Entwicklung im Haingebiet zu Grunde zu legen sind.</p> <p>Die aus der Darstellung des FNP resultierende planerische Zielsetzung das innenstadtnahe Quartier für die überwiegende Wohnnutzung dauerhaft zu sichern, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 F verfolgt.</p> <p>Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll Umnutzungstendenzen nachhaltig und rechtssicher entgegengewirkt werden.</p>

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Es handelt sich um kein Wohngebiet. In der umliegenden Bebauung ist bereits ein kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes vorhanden. Er hat ebenfalls nicht zur Beeinträchtigung der Wohnqualität geführt und auch nicht zu einem erhöhten An- und Abfahrtsverkehr, der für irgendwelche Beeinträchtigungen verantwortlich wäre. Es ist auch weder bekannt noch ersichtlich, dass dieses Gebiet für Ferienwohnungen genutzt wird. Soweit sich dies auf die Schützenstraße 23 beziehen soll, verweisen wir auf die Ausführungen im erwähnten Gerichtsverfahren, die wir ohnehin vollinhaltlich zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme machen.</p>	<p>An der Festsetzung, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, sowie Ferienwohnungen nicht zulässig sind, wird festgehalten. Dadurch soll die Wohnnutzung im Plangebiet gestärkt und zukünftige Umnutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen (insbesondere in den Abend-/Nachtstunden) und verdrängen, verhindert werden.</p>
			<p>Der Bebauungsplan legt für sämtliche Grundstücke hinsichtlich ihrer Baugrenzen das fest, was ohnehin bereits Bestand ist. Lediglich für das Gebäude Schützenstraße 19 und Schützenstraße 23/Ottostraße 11 trifft er hier weitere Regelungen, wobei die planerischen Festsetzungen für das Gebäude Schützenstraße 23/Ottostraße 11 weder kurzfristig noch mittel- oder langfristig realisiert werden können.</p>	<p>Durch einen Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes gesteuert und langfristig gesichert. Baurechte stellen immer eine Option dar, deren Wahrnehmung und Realisierung immer vom jeweiligen Willen des Eigentümers abhängen.</p>

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet statt dem dort vorhandenen Mischgebiet wird den dort befindlichen Gewerbeeinheiten die Grundlage entzogen. Es findet eine erhebliche Abwertung der Grundstücke statt.</p>	<p>Die planerische Zielstellung das innenstadtnahe Quartier für eine überwiegende Wohnnutzung dauerhaft zu sichern, wird über die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet WA weiterhin verfolgt. Die bisher vorhandenen Nutzungen sind überwiegend im allgemeinen Wohngebiet zulässig oder ausnahmsweise zulässig. Sämtliche genehmigten Nutzungen haben Bestandschutz. Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe zulässig. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet soll zukünftig einer Ausweitung von Geschäfts- und Büronutzungen auf gesamte Gebäude entgegen gewirkt werden, um somit dem zunehmenden Umnutzungsdruck zu Lasten von Wohnraum entgegen zu treten.</p>

B - Öffentlichkeit				
Nr.	Wer	Schreiben vom	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Wahl des Verfahrens, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 Buchst. a BauGB aufzustellen, mag im Hinblick auf das in der Begründung mitgeteilte Ziel konsequent erscheinen, wenn dieses Ziel als planerisches Ziel umschrieben wird mit "im Wesentlichen die Sicherung und Neuordnung der vorhandenen Bebauung auf der Grundlage des städtebaulich- denkmalpflegerischen Rahmenplans". Es wird jedoch bewusst eine fehlerhafte Typisierung der vorhandenen Bebauung/Nutzung als vorhanden zugrunde gelegt. Die Entscheidung, ob eine normale Bebauungsplanung oder eine beschleunigte Innenentwicklung herangezogen wird, entscheidet sich nach den gleichen Kriterien wie die Erforderlichkeit einer Planung im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB. Darum führt die Falschbezeichnung alleine bereits zur Fehlerhaftigkeit der angewendeten Vorschriften und zur Unwirksamkeit/Nichtigkeit des Bebauungsplanes. Denn unter diesen Vorgaben ist eine Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung nicht gegeben. Die fehlerhafte Vorgabe eines angeblichen Ziels des Bebauungsplanes, das selbst gar nicht Ziel sein kann, da die Voraussetzungen (ein allgemeines Wohngebiet liegt nicht vor) nicht gegeben sind, führt unweigerlich zur Nichtigkeit der Bebauungsplanung.</p>	<p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 124 F finden dabei insbesondere die unter § 1 Abs 6 Nr. 5 gelisteten Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die unter Nr. 11 genannten Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung Berücksichtigung. Die Grundlage des Bebauungsplans bildet der städtebaulich-denkmalpflegerische Rahmenplan, dessen Leitlinien laut Beschluss des Bau- und Werksenats vom 03.07.2013 der weiteren baulichen Entwicklung im Haingebiet zu Grunde zu legen sind.</p> <p>Das Plangebiet ist in den überwiegenden Teilen durch Wohnnutzungen geprägt deren Fortbestand durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 F eindeutig planungsrechtlich gesichert werden soll.</p> <p>Nur dadurch kann feststellbaren Umnutzungstendenzen nachhaltig und rechtssicher entgegengewirkt werden.</p>
			Mandantin wird Bebauungsplan mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln zur gerichtlichen Überprüfung stellen.	Kenntnisnahme