

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2018/1736-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 11.06.2018</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Bebauungsplanverfahren Nr. 30 D für den Bereich Panzerleite 94 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Teilweise Änderung des Baulinienplans Nr. 30 A</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>04.07.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	04.07.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
04.07.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Panzerleite 94 ist durch einen privaten Bauherren der Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Garage, Nebenanlagen und einer Schwimmhalle vorgesehen. Die Zufahrt über die Panzerleite wird beibehalten. Das bestehende Wohnhaus samt Nebenanlagen wurde bereits abgerissen.

Da der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 30 A zwei Baurechte auf dem Grundstück vorsieht, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit Schreiben vom 12.02.2018 hat der Bauherr als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt (s. Anlage). Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 D sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt.

Der Bebauungsplan erfüllt hinsichtlich seiner Lage in einem Wohngebiet und seiner geringen Größe von 0,244 ha die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und wurde deshalb gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Von einer formellen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts konnte daher abgesehen werden.

Das Verfahren wurde aufgrund des überschaubaren Umfangs des Vorhabens mit nur einem Beteiligungsschritt (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauBG) durchgeführt.

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

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 11.04.2018 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 D in der Fassung vom 11.04.2018 inklusive der Vorhabenpläne vom 11.04.2018 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3. Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung, mit Schreiben vom 30.04.2018
2. Telekom Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 02.05.2018
3. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, Sachbereich Verkehr, mit Schreiben vom 03.05.2018
4. Zentrum Welterbe, mit Schreiben vom 04.05.2018
5. Bayernwerk, mit Schreiben vom 04.05.2018
6. FB 6 AE, mit Schreiben vom 07.05.2018
7. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 09.05.2018
8. Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 11.05.2018
9. Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 11.05.2018
10. Regionaler-Planungsverband Oberfranken-West, mit Schreiben vom 14.05.2018
11. Straßenverkehrsamt, mit Schreiben vom 16.05.2018
12. Bauordnungsamt/ Denkmalpflege, mit Schreiben vom 24.05.2018
13. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 28.05.2018
14. Vodafone, mit Schreiben vom 08.06.2018
15. Entsorgungs- und Baubetrieb, mit Schreiben vom 11.06.2018

B. Öffentlichkeit

Es gingen insgesamt zwei Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 30 D ein. Aus Datenschutzgründen werden die jeweiligen Personen nicht namentlich aufgeführt und im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen als „Schreiben“ (A, B) benannt.

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

4. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 D vom 11.04.2018

Durch die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Lediglich in der Begründung wurden folgende redaktionellen Ergänzungen vorgenommen.

- Unter 1. Anlass und Ziel der Planung wurde klargestellt, dass sich die Reduzierung der Nutzung auf die Anzahl der Baurechte bezieht.
- Unter 3. Planungsziele und Planungskonzept wurde eine Erläuterung zu den Abstandsflächen ergänzt. Die Abstandsflächen liegen im Osten, Westen und Norden vollständig auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Im Süden werden die Abstandsflächen über die festgesetzte Fläche für Gara-

gen und Nebenanlagen geregelt, da hier eine geringfügige Überschreitung durch Garage und Nebengebäude vorliegt.

- Auf Anregung durch das Umweltamt/ Naturschutz wurde unter 4.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen ergänzt, dass Bäume vor der Fällung von einem Fachkundigen/ einer Fachkundigen auf Höhlen, Nischen und Spalten zu untersuchen sind, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten. Auf eine erneute Auslegung kann daher verzichtet werden und der Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

5. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 D war der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bamberg erforderlich.

Im Durchführungsvertrag wurden unter anderem Vereinbarungen zu Maßnahmen der Erschließung (Entwässerung, Stellplatznachweis, etc.), zur Freiflächengestaltung sowie die Stellung von Sicherheiten von der Verwaltung mit dem Vorhabenträger final abgestimmt.

Der Durchführungsvertrag liegt den Fraktionsunterlagen für die Mitglieder des Bau- und Werkssenates bei und ist bereits durch den Vorhabenträger unterzeichnet.

6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 D vom 04.07.2018 bestehend aus Planzeichnung, Text und Vorhabenplänen vom 04.07.2018 sowie für die Begründung vom 04.07.2018 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt aufgrund
 - a. des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
 - b. der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - c. der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der zuletzt geänderten Fassung

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 D, bestehend aus Planzeichnung mit Text vom 04.07.2018 und den Vorhabenplänen vom 04.07.2018 sowie den zugehörigen Durchführungsvertrag, als Satzung sowie die Begründung zum Bebauungsplan vom 04.07.2018.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

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

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

- Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Verteiler:

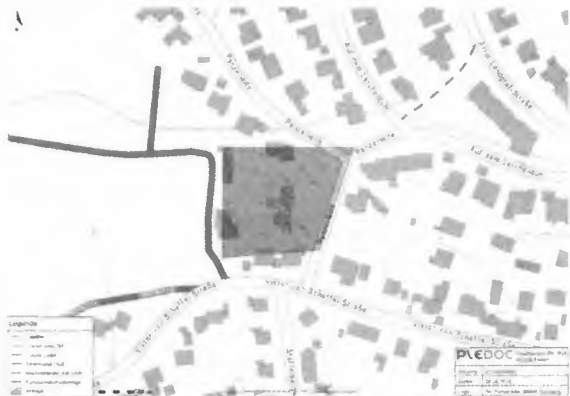
Bebauungsplan-Verfahren "Nr. 30D" - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Für den Bereich "Panzerleite 94"

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4.2 BauGB)

Stellungnahme	Anregungen und Einwände	Stellungnahme und Beschlussvorschlag Planfertiger Büro für Städtebau, Bamberg und TEAM 4, Nürnberg
A. Träger öffentlicher Belange		
1	<p>Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim, 30.04.2018</p> <p>der ZRF Bamberg-Forchheim nimmt Stellung zum oben aufgeführten Bebauungsplanverfahren und regt folgende grundsätzliche Gegebenheiten an:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Anforderung für Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen) ergeben sich aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090. Diese Daten und Festlegungen sind grundsätzlich einzuhalten. Die Feuerwehrezufahrten, Traglasten, Feuerwehraufstellflächen und Bepflanzungen sind so vorzusehen, dass jederzeit die vorgesehene Nutzung möglich wäre. ➤ Diese Zufahrten sind jederzeit für Rettungsdienst- und Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten und ggf. entsprechend zu beschildern. ➤ Die Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind im DVGW-Arbeitsblatt W 405 angegeben. Aufgrund dieser Richtwerte und der Regelungen im DVGW-Arbeitsblatt W331 über Hydranten kann die öffentliche Löschwasserversorgung geplant und beurteilt werden. ➤ Für besondere Objekte, z.B. solche mit erhöhtem Brandrisiko oder erhöhtem Personenrisiko, kann ein höherer Löschwasserbedarf notwendig werden. Diese Erfordernisse sind mit zu berücksichtigen. 	<p>- Kenntnisnahme; die Hinweise können beachtet werden.</p>
2	<p>Telekom Deutschland GmbH, 02.05.2018</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich Panzerleite 94 haben wir keine Einwände.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>

<p>3</p>	<p>Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, Sachbereich Verkehr, 03.05.2018</p> <p>Aufgrund Ihres Anschreibens vom 26.04.2018 und nach Einsicht in die Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht der Polizeiinspektion Bamberg-Stadt keine Bedenken bestehen.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
<p>4</p>	<p>Zentrum Welterbe, 04.05.2018</p> <p>Das Stadtplanungsamt bat das Zentrum Welterbe Bamberg um Stellungnahme zu o.g. Bauvorhaben. Die Grundstücke mit den Flurnummern 3755 und 3721/1 liegen nicht innerhalb des Welterbebereichs "Altstadt von Bamberg" und auch nicht in seiner Pufferzone. Eine mögliche Beeinträchtigung der visuellen Integrität des Welterbes durch das o.g. Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.</p> <p>Aus fachlicher Sicht des ZWBs steht der aktuellen Planung nichts entgegen.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
<p>5</p>	<p>Bayernwerk, 04.05.2018</p> <p>Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.</p> 	<p>- Kenntnisnahme</p>

<p>6</p>	<p>FB 6 A/E, 07.05.2018</p> <p>Zum vorgenannten Bebauungsplanverfahren ist aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht nichts zu veranlassen.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
<p>7</p>	<p>PLEDOC GmbH, 08.05.2018</p> <p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p><u>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <u>nicht betroffen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (<i>hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH</i>) • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> 	<p>- Kenntnisnahme</p>

<p>8</p>	<p>Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, 11.05.2018</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Für das o.g. Bauvorhaben ist die Gebietseinstufung WR vorgesehen. Ein reines Wohngebiet hat einen sehr hohen Schutz Anspruch aus schallschutztechnischer Sicht. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind die vom Verkehrslärm betroffenen Fassaden entsprechend zu betrachten. Es ist durch einen Fachkundigen für Schallschutz ein Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße der Bauteile nach den Vorgaben der DIN 4109 zu erstellen und bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Als Mindestanforderung für den baulichen Schallschutz sind die Vorgaben der DIN 4109 zu erfüllen.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplankonzept 30 D vom 11.4.2018 besteht Einverständnis. Die vorabgestimmten grünordnerischen Festsetzungen wurden vollständig berücksichtigt. Unter Pkt. 4.1 der Begründung sollte im letzten Absatz ergänzt werden: Vor der Fällung von Bäumen sind diese von einem Fachkundigen/einer Fachkundigen auf Höhlen, Nischen und Spalten zu untersuchen, um Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG auszuschließen (Tötung/Störung von Fledermäusen).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme; der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Umgebung des Plangebietes ist ausschließlich durch reine Wohnnutzung geprägt; der Nachweis für die erforderlichen Schalldämmmaße wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht. - Kenntnisnahme; der Hinweis zu den erforderlichen Maßnahmen vor der Fällung der Bäume wird als redaktionelle Ergänzung in die Begründung aufgenommen.
<p>9</p>	<p>Wirtschaftsförderung Bamberg, 11.05.2018</p> <p>Die Wirtschaftsförderung begrüßt die Ausweisung als reines Wohngebiet und hat keine Einwände gegen das oben genannte Vorhaben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme
<p>10</p>	<p>Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg, 14.05.2018</p> <p>keine Äußerung / keine Einwendungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme
<p>11</p>	<p>Straßenverkehrsamt Bamberg, 16.05.2018</p> <p>Zu dem geplanten Vorhaben kann auf Grund der vorgelegten Planungen folgende Stellungnahme bzw. Anregungen gegeben werden:</p> <p>Im Bereich Panzerleite 94 soll die Errichtung eines Einfamilienhauses erfolgen. Das Bestandgebäude wurde bereits abgerissen. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich auf gleicher Höhe wie der vorherige Bestand und stellt somit keine verkehrsrechtliche Veränderung dar. Von Seiten Verkehrsbehörde erfolgen somit keine Einwände.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme
<p>12</p>	<p>Bauordnungsamt / Denkmalpflege Bamberg, 24.05.2018</p> <p>Die Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine, nach</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme

	<p>erfolgt dem Abriss der Bestandsbebauung, Neubebauung des Grundstücks. Vorgesehen ist die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit begrüntem Flachdach.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Grenzen des Stadtdenkmals (Art. 1 Abs. 3 DSchG), innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler (Art. 1 Abs. 2 DSchG).</p> <p>Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung somit nicht berührt, Die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch die formulierten Hinweise in den Festsetzungen ausreichend gewürdigt.</p> <p>Insofern stehen denkmalpflegerische Belange der Planung nicht entgegen.</p>	
<p>13</p>	<p>Stadtwerke Bamberg, 28.05.2018</p> <p>mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme der Stadtwerke Bamberg für das Bebauungsplanverfahren Nr. 30D.</p> <p><u>Stellungnahme Strom-, Gas- und Wasserversorgung:</u> Aus Sicht der Strom-, Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Einwände. Es ist zu beachten, dass das Grundstück ist mit einem Wasseranschluss versehen ist. Dieser Trinkwasseranschluss ist bis an die Grundstücksgrenze zurückgebaut. Eine Versorgung des Grundstückes mit Erdgas ist möglich.</p> <p><u>Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX:</u> Aus Sicht der Glasfaseranbindung bestehen keine Einwände. Es ist bereits ein Mikrorohr für das Gebäude vorgesehen, welches wird im Zuge der Stromversorgung mit verlegt wird.</p> <p><u>Stellungnahme Straßenbeleuchtung:</u> Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren Nr. 30D bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH keine Einwände. Für Änderungen der bestehenden Straßenbeleuchtung ist die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH zuständig. Die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH tritt aufgrund der umfassenden Verantwortung der Straßenbeleuchtung gemäß dem Straßenbeleuchtungsvertrag als Betreiber der gesamten Straßenbeleuchtung in Bamberg auf. Die Änderung der Straßenbeleuchtung wird dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.</p> <p><u>Stellungnahme ÖPNV:</u> Das Plangebiet ist durch die Haltestellen "Auf dem Lerchenbühl" und "Würzburger Straße" gut an den ÖPNV angebunden. Gegenüber einer Umsetzung des Bebauungsplans bestehen von Seiten der STVP keine Bedenken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme; eine Änderung der Straßenbeleuchtung ist nicht erforderlich
<p>14</p>	<p>Vodafone, 08.06.2018</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme

	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	
<p>15</p>	<p>Entsorgungs- und Baubetrieb, 11.06.2018</p> <p><u>Entwässerung</u> Die abwassertechnische Erschließung ist über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Panzerleite gesichert. Für das Bauvorhaben ist neben der Baugenehmigung ein eigenständiges EWS-Verfahren nach der Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg erforderlich. In diesem Verfahren sind auch die zukünftige Einleitungsstelle und die zulässige Einleitungsmenge in die öffentliche Kanalisation abzustimmen.</p> <p><u>Entsorgung</u> Die Entsorgung des Bereiches erfolgt über die Panzerleite. Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 entsprechen. Insbesondere darf die maximale Entfernung zum Bereitstellungsort an der öffentlichen Straße nicht mehr als 15 m betragen. Andernfalls müssen die Tonnen unabhängig von Fraktionen und Größe selbstständig durch den Bürger an der nächstgelegenen öffentlichen, für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Außerdem müssen die Stellplätze ausreichend dimensioniert sein, um einen für die geplante Nutzung ausreichende Anzahl an Behältern aufstellen zu können. Im Falle des Anwesens Panzerleite 94 in 96049 Bamberg erfolgt die Entleerung der Müllbehälter auf dem östlichen Teil des Grundstücks vor der Einfahrt. Weiteres regelt die Abfallwirtschaftssatzung.</p> <p><u>Verkehrliche Erschließung / Straßenbau</u> Stellungnahme nicht erforderlich</p> <p>Für weitere Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>- Kenntnisnahme; die Ausführungen werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt bzw. abgestimmt.</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p>

B. Bürger

1

Schreiben A, 18.05.2018

Die Begründung des Bebauungsplans nimmt hinsichtlich der Ausstattung mit Stellplätzen Bezug auf die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg. In dieser steht, dass bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen von der Stellplatzsatzung abgewichen werden kann.

Da die aktuell gültige Stellplatzsatzung die Ambitionen der Stadt mit den Zielen des Verkehrsentwicklungsplans, des Klimaschutzes und der Gestaltung als Fahrradstadt noch nicht widerspiegelt, sollte die Möglichkeit der Abweichung genutzt werden, um eben diese Ziele zu berücksichtigen. Wünschenswert wäre es, wenn sich für den angestrebten Modalsplit 2030 (25 % motorisierter Individualverkehr und 75 % Umweltverbund) auch die entsprechenden Stellplätze finden würden. In der Mobilitätsstudie Bamberg 2015 wird festgestellt, dass je Haushalt etwas mehr als ein Auto und etwa 2 Fahrräder vorhanden sind. Entsprechend sollten im Vorhaben 8 Fahrradstellplätze realisiert werden, die die gleiche Qualität wie die KFZ-Abstellplätze aufweisen (einzeln anfahrbar, sicher abschließbar etc.). 2 dieser 8 Stellplätze sollten für Lastenräder oder Fahrräder mit Anhängern geeignet sein.

Falls diese Stellplätze auf dem Grundstück seitens des Vorhabenträgers nicht umgesetzt werden, müsste ein Ablösebetrag vereinbart werden, der die Schaffung dieser Stellplätze im öffentlichen Raum in unmittelbarer Nähe ermöglicht (inklusive Erwerb der Fläche und Errichtung der Stellplätze). Dies könnte z. B. In Form eines Mobilitätsstützpunktes im Bereich der Haltestelle Viktor-von-Schaeffel-Straße erfolgen, Flurstück 3754/15. Diese Fläche müsste sich im Eigentum der Stadt befinden, so dass eine Umsetzung auch einfach möglich erscheint.

Im Zuge einer zunehmenden Elektrifizierung des Verkehrs sollen auch für alle Stellplätze (KFZ und Fahrräder) Lademöglichkeiten gefordert werden. Dabei sollen zumindest an den Stellplätzen die Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen geschaffen werden, die einfach mit dem Netz des Energieversorgers verbunden werden können oder es bereits schon sind.

Hinsichtlich des Energieverbrauchs fehlt die Analyse, ob die Vorgabe (Einhaltung gesetzlicher Vorgaben) geeignet ist, die Klimaschutzziele der Stadt Bamberg zu erreichen. Sollte dies nicht der Fall sein, müssten anspruchsvollere Vorgaben festgelegt werden.

- Kenntnisnahme; der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient zur Realisierung für ein konkretes Bauvorhaben; die ausgewiesenen Garagen und Nebengebäude bieten ausreichend Raum für Abstellmöglichkeiten für diverse Fahrräder; die restlichen Ausführungen dienen zur Kenntnis. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg werden erfüllt.

2

Schreiben B, 07.06.2018

Als Miteigentümer des Anwesens Flurnummer XXX Gemarkung Bamberg nehme ich nunmehr innerhalb offener Frist im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 D Stellung wie folgt und weise darauf hin, dass diese Stellungnahme auch im Namen der weiteren Miteigentümer durchgeführt wird.

Gegen die einseitige Abänderung des bestehenden Baulinienplanes Nr. 30 A lediglich zu Gunsten des jetzt initiierten Vorhabens der Familie Wieland bestehen massive Bedenken.

Während die rechtliche Ausgangslage in der Begründung/Entwurf zum Bebauungsplanverfahren in Z. 2.3 noch zutreffend umschrieben ist mit 2 Baukörpern mit jeweils einer Wohnschicht und einem Kraftfahrzeugunterstellplatz, wird in Z. 1 zum Anlass der Planung behauptet, dass das Vorhaben die im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Nutzung reduziere. Dies ist in dieser Form nicht richtig, nachdem zwar 2 Baurechte auf ein Baurecht reduziert werden, gleichzeitig jedoch die Ausnutzbarkeit des Grundstücks durch die erhöhte Geschossigkeit deutlich erhöht wird. Zudem ist im Hinblick auf die tatsächliche Bebauung der Vergangenheit unter Ausnutzung von einem Baurecht zu berücksichtigen, dass insoweit eine klare Erhöhung der bisherigen Nutzbarkeit entsteht.

Für das in unserem Eigentum stehende Grundstück, das nach wie vor überplant ist mit einer Wohnschicht und den eingegebenen Baugrenzen hinsichtlich des tatsächlichen Bautenstandes führt dies zu einer erheblichen Benachteiligung.

Die jetzige Ermöglichung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks Flur Nr. 3755 mit baulichen Anlagen, die eine Höhenführung bis zu 10 m tatsächlich ermöglicht, führen zu einer deutlichen Verschlechterung der Gesamtsituation im Hinblick auf unser Grundstück. Hierbei wird nicht verkannt, dass in der Begründung die Höhenfestsetzungen mit 7,10 m benannt werden, dies jedoch bezogen auf die Erdgeschoss Fußbodenoberkante, die Ihrerseits nur relativ mit Höhen über Normalnull, nicht jedoch tatsächlich bezogen auf die vorhandene gewachsene Erdoberfläche dargestellt werden. Hierdurch wird die tatsächliche Auswirkung des Vorhabens relativiert und verzerrt. Tatsächlich dürfte sich die Höhenführung bis zu 10 m gestalten.

Reduzierung zul. Nutzung / Erhöhung der Nutzbarkeit

- Begründung wird angepasst, dass sich die Reduzierung nicht auf die Nutzung sondern ausschließlich auf die Zahl der Baurechte bezieht. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die maximale Grundfläche nach § 19 BauNVO für die vorliegende Planung einer Grundflächenzahl von ca. 0,35 entspricht. Diese Verhältniszahl unterschreitet damit die für ein "Reines Wohngebiet" zulässige Grundflächenzahl von 0,4 (gemäß § 17 BauNVO). Gleichzeitig ist der mit dem neuen Wohngebäude erzielte umbaute Raum etwas niedriger als der umbaute Raum, der bisher im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für zwei Wohngebäude möglich wäre.

Höhenführung

- Die geplante Höhenführung gemäß der Festlegungen (EFOK, Gebäudehöhe) entspricht einer Höhe von ca. 7,75 m des Hauptgebäudes über dem vorhandenen Gelände (bergseitig im Mittel). Die vermutete Höhenführung von 10 m wird dadurch an der Westseite deutlich unterschritten. Insgesamt liegt die Höhe des geplanten Hauptgebäudes im 2-geschossigen Bereich zwar ca. 1,70 m über dem mittlerweile abgebrochenen Gebäudebestand, jedoch ca. 2,95 m unter der durch den bisherigen Bebauungsplan möglichen Firsthöhe (I+D-Bebauung). Im Bereich des Aufzugsschachtes wird eine bisher mögliche Firsthöhe noch um ca. 0,1 m unterschritten. Die Gebäudeplanung befindet sich in ihrer Dimension also zwischen dem Altbestand und den bisher im Alt-Bebauungsplan festgesetzten Möglichkeiten. Insgesamt steigt das Gelände von der Westgrenze des Plangrundstückes zum Gebäudebestand des Einwenders leicht an - die Traufhöhe des Bestandes liegt höhenmäßig deutlich über dem 1-geschossigen Bereich des Plangrundstückes (Schwimmbad). Die Firsthöhe des Walmdaches des Einwenders liegt etwas höher, als die Oberkante des 2-geschossigen Bereiches der Neuplanung. Eine erhebliche Benachteiligung für den Einwender ist insgesamt nicht erkennbar.

Wesentlich gravierender ist, dass die bisher geltenden Baugrenzen der vorhandenen beiden Baurechte wie auch die vorhandene ursprüngliche tatsächliche Bebauung einen deutlich größeren Abstand zu unserem Grundstück einhielt, wie dies sich nunmehr nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben selbst darstellt.

Es fällt insbesondere auf, dass der Gebäudeteil Schwimmbad (mit einer Höhe von 3,80 m nach Plan) ebenso wie der umfangreiche befriedete Außenwohnbereich (mit 139,16 m²) in unmittelbarer Grundstücksnähe herangerückt beplant wird.

Mangels entsprechenden Abstandsflächenplan ist noch nicht einmal ermittelbar, ob die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung hier eingehalten werden, jedenfalls rücken Gebäulichkeiten und der Terrassenbereich so nahe an das Grundstück heran, dass sich eine deutliche Verschlechterung der bisherigen Planungssituation zulasten unseres Grundstücks ergibt. Angesichts der Gesamtgröße des zu bebauenden Grundstückes ist auch nicht einsehbar, weshalb dieses Heranrücken und die Verringerung des Sozialabstandes, der als solcher Bestandteil des Abstandsflächenrechts ist, erforderlich wird.

All dies wäre wohl dann darstellbar, wenn auch unser Grundstück, das ebenfalls in diesem Plangebiet eine besondere Größe aufweist, wie das Baugrundstück, eine deutliche Ausweitung seiner baulichen Nutzbarkeit erhalten würde.

Dies aber erfolgt nicht.

Die einseitige Veränderung der bestehenden bauplanerischen Situation mit erheblichen nachteiligen Einwirkungen auf unser Grundstück kann so nicht akzeptiert werden.

Insbesondere ist die jetzige erhebliche Mehrung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks der Familie Wieland deshalb nicht hinnehmbar, da bei ähnlicher Grundstückssituation für unser eigenes Grundstück dies gerade nicht in Aussicht gestellt wird.

Die jetzt vorgenommene planerische Vorgabe des beabsichtigten Bebauungsplanes führt zu einer einseitigen Belastung unseres Grundstücks unter deutlicher Verringerung der Sozialabstände und ist unter diesem Aspekt keine ordnungsgemäß abgewogene Planungsentscheidung.

Hierauf sollte mit den vorliegenden Einwendungen hingewiesen werden mit dem Hinweis, dass deutliche Planänderungen vorzunehmen sind, die die Belastung unseres Grundstücks reduzieren oder eine Ausweitung der eigenen Ausnutzbarkeit des eigenen Grundstücks verbindlich zugesichert wird.

Heranrücken der Baugrenzen / Abstandsflächen

- Die ausgewiesenen Baugrenzen rücken zwar weiter an das westliche Nachbargrundstück, der kürzeste Abstand zur benachbarten Grenze (an der Südwestecke des geplanten Baurechtes) ist mit 4,74 m allerdings ausreichend bemessen.
Das Gebäude ist in diesem Bereich nur 1-geschossig zulässig (analog Planeinschrieb). Die Abstandsflächen liegen in diesem Bereich (Westseite) vollständig (1 H = komplette Wandhöhe des Gebäudes) auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Von der gemäß § 6 BayBo zulässigen Reduzierung der Abstandsflächen auf ½ H (Wandhöhe) wird in diesem Bereich (Westseite) kein Gebrauch gemacht.
Aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen, der 1-geschossigen Bebauung in diesem Bereich und der etwas niedrigeren Firsthöhe im Vergleich zum Grundstück des Einwenders ist zudem eine Verringerung des Sozialabstandes nicht erkennbar. Der Abstand zwischen dem Gebäudebestand des Einwenders und der Westkante des eingeschossigen Neubaus des Vorhabenträgers beträgt etwas mehr als 14,5 m. Es ist also nach wie vor eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet, zumal sich das Planungsgrundstück östlich des Gebäudebestandes des Einwenders befindet. Auch im Gegenzug sind durch den Gebäudebestand künftig keine Verschattungen oder Beeinträchtigungen auf den Neubau durch Gebäudeteile auszumachen. Eine entsprechende kurze Ausführung zu den Abstandsflächen wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

Ausweitung Nutzbarkeit Grundstück Einwender

- Eine Ausweitung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks des Einwenders ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens für den Bereich Panzerleite 94. Es handelt sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit entsprechenden dezidierten Festsetzungen und einer parallelen konkreten Vorhabenplanung, die verbindlich umgesetzt werden muss.

Einseitige Belastung / keine ordnungsgemäße Abwägung

- Die übrigen Ausführungen dienen zur Kenntnis. Alle vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange sowie Einwände werden vom Bau- und Werkssenat der Stadt Bamberg gegeneinander und untereinander gerecht und ordnungsgemäß abgewogen. Bis auf die vorgenommenen redaktionellen Ergänzungen in der Begründung kann an der vorliegenden Planung festgehalten werden.

	Ich bitte Sie mir bis 8.6.2018, 12:00 Uhr den Erhalt meines Einspruchs kurz per Email zu bestätigen.	
--	--	--

Aufgestellt: Bamberg, 04. Juli 2018

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