

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 61 Stadtplanungsamt  Beteiligt:	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2018/1821-61</b>  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Aktenzeichen:</b> <b>Datum:</b> 11.07.2018 <b>Referent:</b> Beese Thomas	
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 334 B mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet südlich des Mannlehenweges zwischen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße</b> <b>Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB</b> <b>Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 335 C und des Baulinienplanes Nr. 2 C</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.09.2018	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

In der Vergangenheit gab es immer wieder Anfragen hinsichtlich einer Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereichs der Bebauung südlich des Mannlehenweges (Hausnummern 26 bis 38). Für die Flur-Nr. 4861/11 wurde ein Vorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern im Rückbereich des Anwesens Mannlehenweg 36 seitens der Verwaltung mit Bescheid vom 04.05.2015 abgelehnt, was gerichtsanhängig ist (das Verfahren ruht derzeit).

Bei dem Plangebiet südlich des Mannlehenweges zwischen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße handelt es sich um einen unbeplanten Bereich, der aufgrund seiner Größe und klaren Abgrenzung planungsrechtlich als „Außenbereich im Innenbereich“ einzuordnen ist. Die Stadt ist hier bestrebt, eine geordnete und für alle verträgliche Entwicklung der gesamten rückwärtigen Fläche herbeizuführen. Dabei sollen die Teilflächen der historisch jüngsten Gärtnersiedlung Bambergs am Mannlehenweg, unter Beachtung des im Landschaftsplan dargestellten Ziels der Wahrung einer übergeordneten Grünverbindung vom Volkspark bis zum Main-Donau-Kanal, einer maßvollen Bebauung zugeführt werden.

## 2. Veränderungssperre

Aus diesem Grund wurde zur Sicherung der planerischen Ziele in der Sitzung des Bau- und Werkssenats vom 07.10.2015 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 334 B gefasst und eine Veränderungssperre erlassen. Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre wurden im Rathaus Journal der Stadt Bamberg am 23.10.2015 bekanntgemacht. Diese Veränderungssperre wurde nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung um ein weiteres Jahr verlängert. Der Bau- und Werkssenat beschloss diese Verlängerung der Veränderungssperre in seiner Sitzung am 20.09.2017. Im Rathaus Journal wurde diese Verlängerung am 13.10.2017 bekanntgemacht.

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

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 07.03.2018 wurde die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 334 B in der Fassung vom 07.03.2018 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung vom 09.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig würden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## 4. Behandlung der Stellungnahmen

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. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 10.04.2018
2. Bauordnungsamt / Denkmalpflege mit Schreiben vom 09.04.2018
3. Bayernwerk AG mit Schreiben vom 05.04.2018
4. Entsorgungs- und Baubetrieb mit Schreiben vom 22.05.2018
5. Fachbereich 6A – Erschließungsangelegenheiten mit Schreiben vom 07.05.2018
6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co KG mit Schreiben vom 18.05.2018
7. PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 23.04.2018
8. Polizeiinspektion Bamberg Stadt mit Schreiben vom 09.04.2018
9. Stadtwerke Bamberg GmbH mit Schreiben vom 02.05.2018
10. Umweltamt mit Schreiben vom 23.04.2018
11. Zentrum Welterbe Bamberg mit Schreiben vom 04.05.2018
12. Zweckverband für Rettungsdienst mit Schreiben vom 26.03.2018
13. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 03.05.2018
14. Amt 23 – Immobilienmanagement mit Schreiben vom 27.03.2018
15. Bürgerverein Bamberg Ost mit Schreiben vom 26.03.2018
16. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 14.05.2018
17. Beirat für Menschen mit Behinderung mit Schreiben vom 17.05.2018

### B. Öffentlichkeit

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

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

## 5. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 334 B vom 07.03.2018

- Die Begründung wurde hinsichtlich der Formulierung „Dacheinschnitte und Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchhäuser sind im WA1 nicht zulässig.“ gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes korrigiert.
- Die Festsetzung der Einzelbäume auf dem Flurstück Nr. 4861/8 und Flurstück Nr. 4861/11 wurde gemäß der aktuellen Situation angepasst.
- Differenzierung der Einfriedungsmöglichkeiten:  
Zur Wahrung der visuellen Offenheit der ehemaligen Gärtnerflächen wurde die max. Höhe von Einfriedungen südlich der neu entstehenden Baurechte auf 0,9m reduziert.
- Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten.

Die Änderungen und Ergänzungen sind von geringfügiger oder redaktioneller Natur, sodass auf eine erneute Auslegung verzichtet werden kann. Der Bebauungsplan wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

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

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan Nr. 334 B vom 19.09.2018 bestehend aus Planzeichnung und Text sowie für die Begründung vom 19.09.2018 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 Bebauungsplan Nr. 334 B, bestehend aus Planzeichnung mit Text vom 19.09.2018 als Satzung sowie die zugehörige Begründung zum Bebauungsplan vom 19.09.2018.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
----------	-----------	--------------

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

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

**Anlage/n:**

1. Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

**Verteiler:**

## Bebauungsplanverfahren Nr. 334 B

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

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

### Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
1.	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b>	<b>10.04.2018</b> Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
2.	<b>Bauordnungsamt (62) / Denkmalpflege</b>	<b>09.04.2018</b> Grundsätzlich stehen der Planung weder baudenkmalpflegerische noch bodendenkmalpflegerische Belange entgegen. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die ursprünglich missverständlich und widersprüchlich erscheinende Formulierung für WA1 in der „Dacheinschnitte in Form von Dachgauben oder Zwerchhäusern“ unzulässig sind, in den textlichen Festsetzungen richtigerweise in „Dacheinschnitte und Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchhäusern sind unzulässig“ korrigiert wurde, dies jedoch in der Begründung unter Ziff. 4.1 noch nicht vorgenommen wurde.	Die Begründung wird hinsichtlich der vorgebrachten Anmerkungen geändert.
3.	<b>Bayernwerk AG</b>	<b>05.04.2018</b> Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
4.	<b>Entsorgungs- und Baubetrieb, (EBB)</b>	<b>22.05.2018</b> <b>Entwässerung:</b> Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme vom 13.11.2017 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unverändert weiter gilt. <b>Entsorgung:</b> Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass Erschließungsstraßen so errichtet werden müssen, dass ein Befahren mit dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen mit einem Gewicht von ca. 30 Tonnen gefahrlos möglich sein muss. Insbesondere Durchfahrbreiten (3,50 m), -höhe (3,65 m) und Schleppkurven müssen entsprechend ausdimensioniert sein. Voraussetzung, dass eine Stichstraße / Sackgasse mit einem Müllsammelfahrzeug befahren wird, ist, dass	Kenntnisnahme.  In der Begründung zum Bebauungsplankonzept Nr. 334 B vom 07.03.2018 wird unter 4.4 Ver- und Entsorgung allgemein erläutert, dass die Abfalltonnen an der Straße "Mannlehenweg" seitens der Bauherren bereitzustellen sind. Ein geeigneter Stellplatz muss im Rahmen der Genehmigungsplanung sichergestellt werden. Die Errichtung von neuen Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>am Ende ein ausreichend dimensionierter Wendehammer vorgesehen ist, da dem Rückwärtsfahren mit Müllsammelfahrzeugen auf Grund des Arbeitsschutzes nicht mehr zugestimmt werden kann.</p> <p>Sollten Stichstraßen/Sackgassen ohne Wendemöglichkeit geplant werden, so sind die Tonnen unabhängig von Fraktionen und Größe selbstständig durch den Bürger an der nächstgelegenen öffentlichen, für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen. Privatgrundstücke werden nicht befahren.</p> <p>Für die Größe der Wendehammer sind die Vorgaben der RAS 06 für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge heranzuziehen.</p> <p>Zusätzlich wird angemerkt, dass die Stellplätze der Müllbehälter den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 entsprechen müssen. Die maximale Entfernung vom Bereitstellungsort zur öffentlichen Straße darf nicht mehr als 15m betragen. Andernfalls müssen die Tonnen unabhängig von Fraktionen und Größe selbstständig durch den Bürger an der nächstgelegenen öffentlichen, für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitgestellt werden.</p> <p>Außerdem müssen die Stellplätze befestigt und ausreichend dimensioniert sein, um eine für die geplante Nutzung ausreichende Anzahl an Behältern aufstellen zu können.</p> <p><b>Verkehrliche Erschließung / Straßenbau</b> Die Stellungnahme vom 13.11.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gilt unverändert weiter.</p>	Kenntnisnahme.
5.	<b>Fachbereich 6 A - Erschließungsangelegenheiten, Fachbereich 6 A</b>	<b>07.05.2018</b>	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
6.	<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH &amp; Co.KG</b>	<b>18.05.2018</b>	Ausbauentscheidung trifft die Vodafone Kabel Deutschland GmbH nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Bei Interesse bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.	Kenntnisnahme.

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
7.	PLEdoc GmbH	23.04.2018	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
8.	Polizeiinspektion Bamberg Stadt	09.04.2018	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
9.	Stadtwerke Bamberg GmbH, Strom-, Gas- und Wasserversorgung	02.05.2018	<p><b>Strom-, Gas- und Wasserversorgung:</b> Keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung der geplanten Gebäude in der 2. Reihe nur über die bestehenden Hausanschlüsse am Mannlehenweg möglich ist.</p> <p><b>Glasfaseranbindung FTTX:</b> Keine Einwände.</p> <p><b>Energieberatung und Fernwärme Bamberg:</b> Keine Einwände.</p> <p><b>Straßenbeleuchtung:</b> Keine Einwände.</p> <p><b>ÖPNV:</b> Keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
10.	Umweltamt (38)	23.04.2018	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
11.	Zentrum Welterbe Bamberg	04.05.2018	Das Zentrum Welterbe hält an seiner Stellungnahme vom 24. November 2017 fest, in welcher darauf hingewiesen wird, dass das Gebiet südlich des Mannlehenweges zwischen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße nicht innerhalb des Welterbebereichs „Altstadt von Bamberg“ und auch nicht in seiner Pufferzone liegt, es sich jedoch um die jüngste Gärtnersiedlung (1927) Bambergs handelt. Daher teilt das ZWB Bamberg die Meinung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und hält die historischen Hausgärten für erhaltenswert, struktur- und stadtbildprägend. Eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches ist dennoch denkbar, sollte aber auf die vorhandenen Strukturen Rücksicht nehmen.	Der vorliegende Entwurf berücksichtigt durch eine die vorhandenen Grundstücksstrukturen beachtende und baulich verträgliche Nachverdichtung die denkmalpflegerische Bewertung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und das Zentrum Welterbe.

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
12.	<b>Zweckverband f. Rettungsdienst</b>	26.03.2018	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen für die Feuerwehr (Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen) sich aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 ergeben. Diese Daten und Festlegungen sind grundsätzlich einzuhalten, Feuerwehrezufahrten, Traglasten, Feuerwehraufstellflächen und Bepflanzungen sind so vorzusehen, dass jederzeit die vorgesehene Nutzung möglich wäre.</p> <p>Zudem sind diese Zufahrten jederzeit für Rettungsdienst- und Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten und ggf. entsprechend zu kennzeichnen.</p> <p>Ferner sind die Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung im DVGW-Arbeitsblatt W 405 angegeben. Über ebendiese und den Regelungen im DVGW-Arbeitsblatt W 331 über Hydranten ist die öffentliche Löschwasserversorgung zu planen und zu beurteilen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für besondere Objekte, z.B. solche mit erhöhtem Brandrisiko oder erhöhtem Personenrisiko ein erhöhter Löschwasserbedarf notwendig sein kann, welcher entsprechend zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Die Anforderungen für die Feuerwehr sind mit dem Stadtbrandrat abgestimmt. Er bestätigte in seiner Mail vom 19.06.2017, dass die Durchfahrten der vorhandenen Gebäude die Anforderungen erfüllen.</p> <p>Die Kennzeichnung der Zufahrten ist Sache der Umsetzungsplanung.</p> <p>Die öffentliche Löschwasserversorgung ist durch die Hydranten in den Bereichen der Kreuzungen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße sowie mittig zwischen den beiden Kreuzungen abgedeckt. Diese erfüllen die Anforderungen der DVGW W 405 und W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten", wodurch der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 im öffentlichen Straßenraum erfüllt ist.</p>
13.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	03.05.2018	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
14.	<b>Amt 23 – Immobilienmanagement</b>	27.03.2018	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
15.	<b>Bürgerverein Bamberg Ost</b>	26.03.2018	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.
16.	<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b>	14.05.2018	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 Abs. 1 BaySchG:</b> Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unver-</p>	Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. 334 B in der Fassung vom 07.03.2018 aufgenommen.



Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>züglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><b>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</b> Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	
17.	<b>Beirat für Menschen mit Behinderung</b>	17.05.2018	Es wird darauf hingewiesen, dass alle baulichen Maßnahmen unter dem Aspekt der barrierefreien Gestaltung zu planen sind und die Barrierefreiheit hergestellt werden muss (dies betrifft auch die Wahl des Straßenbelags, Straßenquerungen samt Blindenleitsysteme, Bordsteinabsenkungen u. ä.). Eine Abweichung von den Vorschriften der Barrierefreiheit ist immer mit der Behindertenbeauftragten abzustimmen.	Die barrierefreie Gestaltung und Herstellung der Straßen ist nicht Inhalt der Bebauungsplanung und muss seitens der Erschließungsplanung sichergestellt werden.
<b>B. Öffentlichkeit</b>				
1.	<b>Bürger A</b>	17.05.2018	Es wird angemerkt, dass mit der geplanten Ausweisung von privaten Grünflächen auf dem Grundstück 4861/8 kein Einverständnis besteht. Das Bauverwaltungsamt teilte mit Schreiben vom 09.07.1996 mit, dass die Grünverbindung keine Konsequenzen für das Grundstück 4861/8 hat. Diese habe jedoch Konsequenzen und schränke die Nutzungsfreiheit ein. Sollte trotzdem an der geplanten Ausweisung von privater Grünfläche festgehalten werden, wird darum gebeten, diesen um 8 m zu verschmälern.	Mit der Ausweisung von rückwärtigen Teilflächen als private Grünfläche sind keinerlei Konsequenzen für das Grundstück 4861/8 verbunden. Sie können weiterhin wie bisher als gärtnerische Flächen genutzt werden. Eine Verschmälerung der Ausweisung steht den Zielen des Landschaftsplanes insofern entgegen, als dass dieser in der Verlängerung Volkspark-Jahnstraße-Schildstraße bis zur Innenstadt eine Grünverbindung darstellt, welche die klimatischen Funktionen stärkt. Um den Darstellungen des Teilplans Landschaftsplan zugehörig zum Flächennutzungsplan gerecht zu werden, wurde der südliche Geltungsbereich entlang des bestehenden Fußweges als private Grünfläche festgesetzt, um

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Ferner wird aufgrund der Größe des Grundstücks ein weiteres Baurecht im südlichen Bereich des Grundstückes als sinnvoll erachtet.</p> <p>Zusätzlich wird angemerkt, dass entlang der Grundstücksgrenze Symbole für Einzelbäume eingezeichnet sind – hier wachsen lediglich Sträucher.</p> <p>Schließlich wird angeregt, dass der Balkon am Haus Mannlehenweg 30 im südöstlichen Bereich um ca. 2 m auf einer Länge von 5 m verbreitert werden soll.</p>	<p>die vorhandene Grünverbindung in ihrer Funktion zu erhalten und zu stärken.</p> <p>Seitens des Stadtplanungsamtes ist Ziel des Bebauungsplanes Nr. 334 B eine geordnete und für alle verträgliche Entwicklung der gesamten rückwärtigen Flächen herbeizuführen. Aufgrund der denkmalpflegerischen Einordnung der Flächen als jüngste Gärtnersiedlung und der vorhandenen Darstellung der Grünverbindung im Flächennutzungsplan, Teilplan Landschaftsplan, wird von der Ausweisung weiterer Baurechte, neben dem jetzt geplanten, abgesehen.</p> <p>Die Festsetzung der Einzelbäume im Bebauungsplan Nr. 334 B wird entsprechend der Anregung geändert.</p> <p>Die Festsetzung "Untergeordnete Vorbauten wie z.B. Balkone dürfen die rückwärtige Baugrenze um 2 m überschreiten, ihre Länge darf max. 1/3 der Hauslänge betragen. Im Dachgeschoss sind diese jedoch unzulässig." wurde im Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 07.03.2018 bereits ergänzt. Das Gebäude Mannlehenweg 30 ist ca. 16 m lang, wodurch der Balkon am Haus nach genannten Anregungen verwirklicht werden kann.</p>
2.	<b>Bürger B</b>	18.05.2018	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Begründung zum Bebauungsplan Bezug auf die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg nimmt, von welcher bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen abgewichen werden kann. Da die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt die Ziele des Verkehrsentwicklungsplans, des Klimaschutzes und der Gestaltung als Fahrradstadt noch nicht widerspiegelt, sollte von dieser Möglichkeit der Abweichung Gebrauch gemacht werden. Es sollten gemäß der Mobilitätsstudie Bamberg 2015, welche besagt, dass je Haushalt etwas mehr als ein Auto und zwei Fahrräder vorhanden sind, je Haushälfte min. vier Fahrradabstellplätze realisiert werden. Diese sollten die gleiche Qualität wie die KFZ-Abstellplätze aufweisen (einzeln anfahrbar, sicher abschließbar etc.). Des Weiteren sollte je einer dieser vier Stellplätze für Lastenräder oder Fahrräder mit Anhängern</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan Nr. 334 B handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Laut § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg können Stellplätze abgelöst werden, wenn diese aufgrund der objektiven örtlichen Gegebenheiten oder aufgrund geltender Satzungen nicht oder nicht vollständig hergestellt bzw. nachgewiesen werden können. Da dies im Bebauungsplan Nr. 334 B nicht generell der Fall ist, gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg uneingeschränkt.</p> <p>Die Realisierung von Fahrradstellplätzen auf privatem Grund ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg zu erbringen.</p> <p>Die Satzung geht davon aus, dass bei Einfamilienhäusern immer ausreichend Platz für min. vier Fahrräder und auch für Lastenräder und / oder Fahrradanhänger vorhanden</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>geeignet sein.</p> <p>Ferner wird angeregt, je Haus lediglich einen Stellplatz vorzusehen. Optimal wäre eine Änderung des Zuschnitts und Einrichtung eines zentralen Mobilitätsstützpunktes, der alternativ zu den genannten Stellplätzen auch Raum für Carsharing oder Lastenbikesharing bieten könnte und so den Gesamtstellplatzbedarf reduzieren würde.</p> <p>Auch sollten als Folge der zunehmenden Elektrifizierung des Verkehrs auch für alle Stellplätze Lademöglichkeiten gefordert werden. Deswegen sollten zumindest an den Stellplätzen die Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen geschaffen werden, die einfach mit dem Netz des Energieversorgers verbunden werden können.</p> <p>Falls diese Stellplätze auf dem Grundstück seitens des Vorhabenträgers nicht umgesetzt werden, müsste ein Ablösevertrag vereinbart werden, der die Schaffung dieser Stellplätze bzw. des Mobilitätsstützpunkts im öffentlichen Raum in unmittelbarer Nähe ermöglicht (inkl. Erwerb der Fläche und Errichtung der Stellplätze).</p> <p>Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Klimaschutzes eine Analyse fehlt, ob die Vorgabe geeignet ist, die Klimaschutzziele der Stadt Bamberg zu erreichen. Sollte dies nicht der Fall sein, müssen entsprechende Vorgaben getroffen werden.</p>	<p>ist. Im Interesse von Planenden, Bauenden und Genehmigenden soll hier auch im Rahmen des Bebauungsplanes kein zusätzlicher bürokratischer Aufwand aufgebaut werden.</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Realisierung der einzelnen Bauvorhaben wird nicht zeitgleich erfolgen, sondern über viele Jahre verteilt. Der Bau einzelner Einfamilienhäuser zum Anlass zu nehmen um einen Mobilitätsstützpunkt aufzubauen, ist nicht realistisch.</p> <p>Aufgrund der Größe der Baurechte ist ein Stellplatz je Gebäude nicht zielführend. Bei der Festsetzung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg. Flächen für Stellplätze / Garagen / Carports sind im Bebauungsplan-Entwurf bereits festgesetzt.</p> <p>Lademöglichkeiten sind nicht Inhalt der Bebauungsplanung. Diese sind Sache der Bauherren in der Umsetzung.</p> <p>Da der Bebauungsplan Nr. 334 B nicht vorhabenbezogen entwickelt wird, gibt es keinen Vorhabenträger.</p> <p>Grundsätzlich ist jede Innenentwicklung ein Beitrag zum Klimaschutz, weil der Bau neuer Straßen und Leitungen minimiert wird und integrierte Wohnanlagen kurze Wege schaffen, welche zur selteneren Kfz-Nutzung anregen. Hinsichtlich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 334 B sind keine öffentlichen Flächen betroffen, auf welchen die Klimaschutzziele erreicht werden könnten. Durch die Ausrichtung der Firste in Ost-West-Richtung wird den Eigentümern ermöglicht, Solarenergie zu nutzen.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.	<b>Bürger C</b>	09.04.2018	Grundsätzlich besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplan-Entwurf. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass eine Erschließung südlich der Grundstücke nicht erwünscht ist.	Eine südliche Erschließung der Grundstücke wird weiterhin planerisch aufgrund der im Landschaftsplan dargestellten Grünverbindung nicht verfolgt.
4.	<b>Bürger D</b>	13.05.2018	Es wird mitgeteilt, dass sich den Einwendungen von Bürger F ausdrücklich angeschlossen wird.	siehe Abwägung Bürger F
5.	<b>Bürger E</b>	15.05.2018	Es wird mitgeteilt, dass sich den Einwendungen von Bürger F ausdrücklich angeschlossen wird.	siehe Abwägung Bürger F
6.	<b>Bürger F</b>	17.05.2018	<p>Es wird angemerkt, dass die Ausführung falsch ist, dass die Nutzung gärtnerisch sei. Es werden überhaupt keine Flächen erwerbsgärtnerisch genutzt. Sie finden aufgrund des allgemeinen Strukturwandels in Bamberg im Mannlehenweg z.T. sogar seit Jahrzehnten nicht mehr statt. Soweit der Anbau von Obst und Gemüse überhaupt erfolgt, dann nur im Rahmen einer privaten Eigenversorgung.</p> <p>Es wird zudem auf das Protokoll vom 18. März 2015 Punkt 5 (Vorsprache der Einwendungsführerin und Bauwerberin bei der Stadt Bamberg) verwiesen, in welchem sich alle Teilnehmer einig waren, dass im Mannlehenweg keine erwerbsgärtnerische Nutzung mehr stattfindet.</p> <p>Zudem wird auf die Fotoaufnahmen im Bericht von Dipl.-Biologen Martin Bucker hingewiesen, welche belegen, dass die ehemaligen charakteristischen Hausgärten aufgrund der aktuellen Abgrenzung durch Sträucher nicht mehr existieren.</p> <p>Der Baumbestand auf Flur-Nr. 4861/11 ist zu berichtigen. Der nördliche Baum ist ein Fliederstrauch und am südlichen Ende ist eine hochgewachsene Buchenhecke anstelle der festgesetzten zwei Bäume.</p> <p>Zudem wird angemerkt, dass eine Unrichtigkeit der Beschreibung der Bebauung nördlich des Mannlehenweges besteht. Diese wird als „ca. ein- bis zweigeschossig“ beschrieben, wobei diese uneingeschränkt als</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird auf S. 2 klargestellt, dass es sich bei den Flächen um ehemalige Gärtnerflächen handelt, die größtenteils jedoch nicht mehr als solche genutzt werden. Eine Nutzung dieser Flächen als Erwerbsgartenflächen wird innerhalb der Begründung nicht beschrieben. Dennoch werden die Flächen teilweise privat als Gärten für den Eigenbedarf und somit gärtnerisch genutzt.</p> <p>.</p> <p>Der Baumbestand wird in der Bebauungsplan-Satzung entsprechend den Anregungen angepasst.</p> <p>Die Beschreibung ist dahingehend unpräzise, dass in der umgebenden Bebauung nahezu ausschließlich II+D zu finden ist. Dennoch sind im Plangebiet auch Häuser vorhanden, welche I+D als Geschossigkeit aufweisen.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>E+1+2+augebautem DG mit umfangreichen Dachgauen zu qualifizieren ist. Dieses Maß der Bebauung findet sich auch entlang des Süßholz- und Stazinäriweges sowie entlang der Kloster-Langheim-Straße.</p> <p>Es wird angeführt, dass die Einwendungsführerin seitens des Planungsamtes erfahren habe, dass eine dichtere Bebauung aufgrund des Widerstands der übrigen Anlieger abgelehnt wurde, da diese nicht bereit seien, Erschließungskosten aufgrund der erforderlichen Straßenausbaumaßnahmen tragen wollten (Verbreiterung der Wendehammer des Süßholz- und Stazinäriweges und / oder Verlängerung der Stichstraße, die von der Kloster-Langheim-Str. in O-W-Richtung abgeht). Auf das Schreiben der Einwendungsführerin vom 09.02.2014, 06.07.2014, sowie des Planungsamtes vom 05.06.2014 wird verwiesen.</p> <p>Aufgrund der nun von der Bayerischen Staatsregierung fest zugesagten Abschaffung solcher Erschließungsbeiträge würde eine heutige Befragung der Anlieger zu einem völlig anderen Ergebnis führen, bzw. auch für die Stadt Bamberg ergibt sich eine ganz neue Planungsgrundlage. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der FNP-Entwurf von 1987 die rückwärtigen Grundstücksteile im südlichen Mannlehenweg noch insgesamt als Grünfläche vorgesehen hat, bereits dagegen hat die Einwendungsführerin damals Einwände erhoben, da die Zielsetzung eines von Ost nach West verlaufenden Frischluftkorridor zu schaffen bzw. zu erhalten aufgrund der bereits entstandenen Bebauung, insbesondere wegen der Riegelwirkung der Bebauung in der Kloster-Langheim-Straße nicht mehr erreicht werden könne. Ferner wurde der Bedarf an Wohnbebauung geltend gemacht. Im überarbeiteten und rechtsverbindlichen FNP von 1996 (Stand 24.04.1996) war es nun zur maßgeblichen Ausweisung der gesamten</p>	<p>Die dichtere Bebauung wurde seitens der Stadt Bamberg nicht allein aufgrund des Widerstands der übrigen Anlieger verneint. Diese begründeten sich zudem nicht ausschließlich in den Erschließungskosten. Die Stadt Bamberg hat vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens diverse Varianten geprüft und Gespräche mit allen Eigentümern geführt und ist aufgrund städtebaulicher Zielvorstellungen zu dieser Variante gelangt.</p> <p>Seitens des Stadtplanungsamtes ist Ziel des Bebauungsplanes Nr. 334 B eine geordnete und für alle verträgliche Entwicklung der gesamten rückwärtigen Flächen herbeizuführen. Aufgrund der denkmalpflegerischen Einordnung der Flächen als jüngste Gärtnersiedlung und der vorhandenen Darstellung der Grünverbindung im Flächennutzungsplan, Teilplan Landschaftsplan, wird von der Ausweisung weiterer Baurechte, neben den geplanten, abgesehen.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich klargestellt, dass Erschließungsbeiträge auf Bundesrecht beruhen. Weder die Staatsregierung noch der Landtag haben die Erschließungsbeiträge abgeschafft oder könnten die Erschließungsbeiträge abschaffen.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Gartenflächen im südlichen Mannlehenweg als allgemeines Wohngebiet gekommen.</p> <p>Die aktuelle Planung macht sich nun Ziele und Maßgaben eines Landschaftsplanes zu eigen, der nach über 30 Jahren aufgrund der mittlerweile entwickelten Genehmigungspraxis und auch tatsächlich ausgeführten Bebauung als überholt anzusehen ist. Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 335 C wurde konkret der Grünzug durchbrochen. Mittlerweile befinden sich im Gebiet zwischen Starkenfeld- und Ohmstraße:</p> <p>Schulkomplex, Kindergarten, Berufsschule und das sog. Malerviertel mit z.T. Hochhausbebauung; in der Verlängerung dieser Achse Richtung Hauptsmoorwald entsteht das BMW Autohaus Sperber, vor zehn Jahren entstand das Wohnviertel rings um die Jahnstraße; Sparkasse, Einkaufszentrum östlich und westlich des Berliner Rings; im Volkspark das Bamberger Hallenbad und noch weiter östlich soll nun ein Gewerbegebiet im Hauptsmoorwald auf ehemaligem Militärgelände entstehen.</p> <p>Zu erwähnen sind ferner die vor wenigen Jahren entstandene Bebauung, z.T. vierstöckig in der westlichen Schildstraße, Polizeidirektion Starkenfeldstraße, im Bau befindliche Seniorenanlage, min. fünfstöckig in der KlosterLangheim-Straße.</p> <p>Auffällig ist insbesondere, dass in keinem der Bebauungsplanbegründungen der oben erwähnten Projekte, z.B. in der zu Nr. 330 C der Landschaftsplan aus dem Jahre 1987/1996 erwähnt wird.</p> <p>Das im aktuellen Bebauungsplanentwurf beschriebene „Gliederungselement, welches sich vom Hauptsmoorwald über den Volkspark bis zum Grünzug des Main-Donau-Kanals“ erstreckt, kann aufgrund der zwischenzeitlich genehmigten und realisierten Bebauung nicht mehr erhalten werden. Jedenfalls gewährleisten alle Planvorschläge der Einwendungsführerin und auch die übrigen Entwürfe des Planungsamtes A-E noch immer eine Grünverbindung nicht unerheblichen Ausmaßes.</p> <p>Es wird nochmals kurz die Historie der Gespräche bzgl. des Landschaftsplans und der fragwürdigen Ausweisung</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes Nr. 334 B ist sowohl die Schaffung von Wohnbaurechten als auch die Aufrechterhaltung des im Landschaftsplan dargestellten Grünzuges, welche im SEK 2011 nochmals explizit gestärkt und in den besonderen Fokus der städtischen Entwicklung gesetzt wurde. Hieran wird deutlich, dass auch stadtpolitisch die Grünverbindung innerhalb der letzten 8 Jahre nochmals bestätigt wurde und somit die Entscheidung keinesfalls über 30 Jahre alt ist.</p> <p>Entlang der Grünverbindung ist im Landschaftsplan ein Grünzug dargestellt, welcher von der Geisfelder Straße über einen Sportplatz und die genannten rückwärtigen Flächen im Mannlehenweg 26-36 bis hin zum südlichen Ende des Mannlehenweges reicht. Die Behauptung, dass der Grünzug unterbrochen sei, entbehrt jeglicher Grundlage.</p> <p>Hinsichtlich der Aussage, dass sich das Gliederungselement des Grünzuges aufgrund der genannten Bebauung nicht mehr finden lässt, soll auf die sog. doppelte Innenentwicklung verwiesen werden. Dies bedeutet, Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün zu entwickeln. Damit soll einerseits der offene Landschaftsraum vor weiterer Flächeninanspruchnahme und zusätzlichen baulichen Eingriffen geschützt und gleichzeitig der Siedlungsraum durch Maßnahmen der Freiraumentwicklung qualifiziert werden. Besonders in verdichteten Ballungsräumen ist urbanes Grün von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen und hat wichtige ökologische Funktionen, weswegen die Grünverbindung südlich des Planbereichs gestärkt werden muss.</p> <p>Eine dichtere Bebauung stünde dem entgegen.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>der Frischluftschneise zwischen Stadt Bamberg und Einwendungsführerin dargestellt (Aufforderung der Einwendungsführerin zur Nachfrage bzgl. des Interesses an einem Bebauungsplan in der Nachbarschaft, Klageerweiterung vom 31.07.2015, in welcher Grünzugfunktion gestärkt wird).</p> <p>Der Neubau des BMW-Autohauses am Berliner Ring habe eine weitaus stärkere Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr als die von der Einwendungsführerin angestrebte Bebauung. Die Argumentation der Stadt Bamberg muss zumindest als widersprüchlich angesehen werden.</p> <p>Ferner wird angemerkt, dass die Qualifizierung des Grundstücks der Einwendungsführerin als Außenbereich als unzutreffend angesehen wird, da es sich wie im Vorbescheidsantrags- und Klageverfahren ausführlich dargelegt um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, der somit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.</p> <p>Es wird angemerkt, dass die Festsetzung der südlichen Flächen als „private Grünfläche“ einen weitreichenden Eingriff in das Eigentumsgrundrecht darstellt und gewichtiger Gründe bedarf. Der Hinweis auf die obsoletere Grünverbindung aus dem FNP von 1986/1996 sei nicht ausreichend.</p> <p>Auch ohne Festsetzung einer privaten Grünfläche würde im Übrigen die Grünverbindung erhalten bleiben, da eine vollständige Bebauung sowieso nicht zum Gartencharakter des Viertels passen würde. Sämtliche von der Einwendungsführerin befürworteten Bebauungsvorschläge sehen hinreichende Gartenflächen vor.</p> <p>Eine besondere Begründung bedarf es vor allem auch</p>	<p>Durch den Bau des BMW-Autohauses wurde die ursprüngliche Darstellung der dort angedachten Fläche für Gemeinbedarf zugunsten der Grünverbindung und der Frischluftschneise zurückgenommen und auf reduzierter Fläche verwirklicht. Dadurch wurde die Grünverbindung seitens des Stadtrates nochmals bestärkt.</p> <p>Dieses Bebauungsplanverfahren begründet sich darin, dass hier planungsrechtlich zwar ein Außenbereich im Innenbereich vorliegt, allerdings für so einen Fall nach § 13a BauGB ebenfalls ein Bebauungsplan der Innenentwicklung Planungsrecht schaffen kann.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren dient der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Stadtgebietes, der mit ca. 1,4 ha einem städtebaulich wirkungsvollen Konzept zugeführt werden muss. Nicht allein das Grundstück wird hier hinsichtlich planungsrechtlicher Grundlagen bewertet, sondern das gesamte Gebiet, wodurch sich die Einordnung als sog. Außenbereich im Innenbereich erklärt (Geltungsbereich viel größer als 5.000 m<sup>2</sup>).</p> <p>Die Festsetzung der südlichen Flächen als private Grünflächen hat keinerlei negative Konsequenzen. Sie dient dazu die im Landschaftsplan dargestellte Grünverbindung zu stärken und die Teilbereiche von Bebauung freizuhalten. Die Ausweisung der Flächen als private Grünflächen ist als sozialgerechte Nutzung des Eigentums aufzufassen: das Gemeinwohl der Bürger der Stadt Bamberg ist teilweise über das Einzelwohl der Einwendungsführerin zu stellen.</p> <p>Die Regelung des Geh- und Fahrrechts ist eine privat-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>deshalb, weil mit der Festsetzung der Wegfall des Geh- und Fahrtrechts der Einwendungsführerin am Süden ihres Grundstücks verbunden ist. Gerade dieses Recht stellt einen erheblichen wirtschaftlichen Lagevorteil für das Grundstück der Einwendungsführerin dar, insbesondere wegen der vorliegenden Größe von 1800 m<sup>2</sup>, da es so von zwei Seiten erschlossen ist. Dieser besondere Lagevorteil könnte nur aus besonderen Gründen zum Wegfall gebracht werden. Solche werden jedoch weder benannt, noch sind sie ersichtlich.</p> <p>Zudem hat die Stichstraße, die reguläre Straßenbreite aufweist, geteert und als Sackgasse beschrieben ist, offensichtlich bei Herstellung die Funktion gehabt, in Zukunft erweitert zu werden, um so eine Wohnbebauung im südlichen Mannlehenweg zu ermöglichen. Diese Investition wird entwertet und der Funktion für das Grundstück der Einwendungsführerin entzogen.</p> <p>Ferner wird kritisiert, dass die Festsetzung „Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind.“ fraglich ist, da dies inhaltlich unklar sei (eine naturbelassene Biowiese ist danach unzulässig?, Was ist für „sonstige Nutzung erforderlich“?). Sie ist eine unverhältnismäßige Einschränkung und unter Naturschutzaspekten mehr als fragwürdig. Die Planungsbehörde hat in jedem Fall gutachterlich klären zu lassen, ob eine ausschließlich gärtnerische Anlage dem Artenschutz gerecht wird. Es gibt keine rechtliche Grundlage, insbesondere auf dem Weg der Grünordnung die mittlerweile nicht mehr vorhandenen Hausgärten wiederzuerwecken.</p> <p>Aus der Begehung durch Herrn Dipl.-Biologen Bucker geht hervor, dass dort jetzt schon Ödlandflächen vorhanden sind.</p>	<p>rechtliche Angelegenheit und nicht Inhalt der Bebauungsplanung. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche ist das Geh- und Fahrtrecht nicht eingeschränkt – auch über eine private Grünfläche kann man gehen und fahren.</p> <p>Die Stichstraße von der Kloster-Langheim-Straße ist laut dem Bebauungsplan Nr. 335 C (rechtskräftig seit 07.11.1969) ein Teilstück eines nach Süden abgehenden, öffentlichen Erschließungsweges, der weiter südlich über einen Garagenhof wieder an die Kloster-Langheim-Straße anbindet. Dieser Weg dient der Erschließung der dort ausgewiesenen Garagenbaurechten der Reihenhäuser entlang des Stazinäriewegs und der rückwärtigen Erschließung allgemein. Eine Erschließung der Gärtnerflächen des Mannlehenweges war damit nicht beabsichtigt.</p> <p>Zu gärtnerisch angelegten Flächen gehören auch Rasenstücke, Vorgärten oder Hecken. Eine naturbelassene Biowiese ist demnach auch die gärtnerische Anlage der Fläche. Flächen sonstiger Nutzung sind bspw. Fußwege, Terrassen o.ä..</p> <p>Die grünordnungsrelevanten Festsetzungen sind alle mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zudem ist nicht Ziel dieser Festsetzungen, die nicht mehr vorhandenen Hausgärten zu ersetzen (s.o.). Hierbei liegt der Schwerpunkt in der Stärkung der im Landschaftsplan dargestellten Grünverbindung.</p>



Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zusätzlich wird erläutert, dass insofern die Baulinie bei Hausnummer 38 in östliche Richtung erweitert wird, eine rechtswidrige Benachteiligung der Einwendungsführerin vorliegt, da auch bei Hausnummer 36 bereits ein Balkon besteht, der entsprechend wie bei Hausnummer 38 zu einem Wintergarten ausgebaut werden könnte. Ohne den Bebauungsplan wäre dies aktuell noch möglich.</p> <p>Für das westliche Ende des Mannlehenwegs (zur Schildstraße 72a gehörig) lässt der Bebauungsplan im Plangebiet ausdrücklich eine Bebauung mit E+1+2+DG mit Gauben oder Zwerchhäusern zu. Die Gleichbehandlung erfordert, dass auch für den übrigen Mannlehenweg dieses Maß der Bebauung entlang der südlichen Straßenseite in den BPlan aufgenommen wird, nämlich E+1+2+DG und Dachgauben und Zwerchhäuser.</p> <p>Zusätzlich wird angemerkt, dass die ehemaligen Hausgärten im Rahmen des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ohne rechtliche Grundlage als historische Grünflächen kartiert werden. Entgegen der Beschreibung im Bebauungsplankonzept ist eine „stadtbildprägende, erhaltenswerte und strukturprägende Funktion“ nicht mehr erkennbar. Den Charakter einer Gärtnersiedlung hat der Mannlehenweg aufgrund der Umbauten der ehemaligen Gärtnerhäuser längst verloren.</p> <p>Ferner ist zu berücksichtigen, dass im gegenständlichen Bebauungsplan im Plangebiet WA 2 explizit eine Bebauung mit E+1+2+DG mit Gauben oder Zwerchhäusern festgesetzt ist, die (siehe oben) der bisherigen Genehmigungspraxis für den südlichen Mannlehenweg entspricht. Wenn bald alle vorhandenen Baurechte ausgeschöpft sein werden, wird eine völlig moderne Straßensiedlung entstanden sein. Der historische Bezug zu Gemüsegärten</p>	<p>Hausnummer 36 stellt das östliche Ende der Bebauung dar, weswegen die Verlängerung der Baugrenze als Entstehung einer klar definierten Raumkante hin zur Grenze des Gebietes städtebaulich als wünschenswert bewertet wird.</p> <p>Im WA 1 ist eine II-geschossige Bauweise und im WA 2 ist eine II+D-geschossige Bauweise geregelt. Im WA 1 sind aus städtebaulichen Gründen keine Dachgauben oder Zwerchhäuser zugelassen, da sich die Neubauten den Bestandsgebäuden unterordnen sollen, sodass die Außenwirkung nicht von den Neubauten bestimmt ist.</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sagt deutlich, dass die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen sind. Die Denkmalwertkarte aus dem Inventarband 1 des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zeigt, dass der Mannlehenweg als stadtbildprägend / erhaltenswert und als strukturprägend erachtet wird. Die Hausgärten sind hier als historische Grünflächen kartiert. Dies ist zwar im ersten Schritt keine denkmalpflegerische Festsetzung, aber eine Empfehlung und ein Hinweis auf die historische Bedeutung des Gebietes, welches mit Hilfe eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung dieser Aspekte und vor allem auf die bestehenden Strukturen entwickelt werden sollte.</p> <p>Im WA 2 ist eine II+D-geschossige Bauweise durch den Bebauungsplan-Entwurf geregelt. Dadurch ist der historische Charakter der Gärtnersiedlung nicht verloren gegangen. Dieser wird auch durch die Ausschöpfung der noch vorhandenen Baurechte nicht verloren gehen, da die Bebauungsstruktur mittels des Bebauungsplan-Entwurfes gesichert wird (u.a. durch Baugrenzen).</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>kann deshalb nicht mehr hergestellt werden.</p> <p>Zusätzlich wird angemerkt, dass es rechtlich fehlerhaft ist, die aktuell bestehenden Garten-, Grün- und Brachflächen unter Aspekten des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Eine unbebaute Fläche ohne Zuordnung zu historisch wichtigen Gebäuden kann nicht Gegenstand des sogenannten städtebaulichen Denkmalschutzes sein. So ist es vorliegend, da keine schützenswerten Gärtnerhäuser mehr existieren. Dies wird auch von der beteiligten Denkmalschutzbehörde nicht behauptet. Hinzukommt, dass auf den unbebauten Flächen seit Jahren bzw. Jahrzehnten keine gemüsegärtnerische Nutzung mehr stattfindet. Der Garten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 4861/11 ist seit nunmehr über zwei Jahrzehnten als Grünfläche angelegt bzw. liegt brach. Bezeichnenderweise spricht das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege von „ehemaligen“ Hausgärten. Die Wiederherstellung einer nicht mehr existierenden historischen Gartenanlage kann nicht Ziel und Zweck städtebaulichen Denkmalschutzes sein. In keinem Fall kann ihr das Gewicht beigemessen werden, wie es vorliegend der Fall ist und das zur Verhinderung der Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums führt.</p> <p>Auch wird angemerkt, dass es sachwidrig sei, das Grundstück Fl.-Nr. 4861/11 nicht über das Geh- und Fahrrecht zu Lasten Fl.-Nr. 4861/94 zu erschließen. Auf diese Art und Weise würde nämlich eine wesentlich sicherere und bequemere Zufahrt geschaffen sowie gleichzeitig die Verkehrssituation im Mannlehenweg entzerrt, ohne dass es baulicher Maßnahmen bedürfte. Damit könnte der Baukörper auch weiter nach Süden rücken und die DH-Bebauung vermieden werden.</p>	<p>Die Denkmalwertkarte aus dem Inventarband 1 des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zeigt, dass der Mannlehenweg als stadtbildprägend / erhaltenswert und als strukturprägend erachtet wird. Die Hausgärten sind hier als historische Grünflächen kartiert. Dies ist zwar im ersten Schritt keine denkmalpflegerische Festsetzung, aber eine Empfehlung und ein Hinweis auf die historische Bedeutung des Gebietes, welches mit Hilfe eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung dieser Aspekte und vor allem auf die bestehenden Strukturen entwickelt werden sollte. Dies hat das bayerische Landesamt für Denkmalpflege in einer Stellungnahme vom 16.06.2015 vor Beginn der Auslegung deutlich gemacht. Ziel und Zweck ist keineswegs die Wiederherstellung nicht mehr existierender historischer Gärten, sondern vielmehr der Schutz des historischen Strukturen, z.B. der Grundstückszuschnitte und der Grundstücksfreiflächen.</p> <p>Die Regelung des Geh- und Fahrrechts ist eine privatrechtliche Angelegenheit und nicht Inhalt der Bebauungsplanung. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche ist das Geh- und Fahrrecht nicht eingeschränkt – auch über eine private Grünfläche kann man gehen und fahren.</p> <p>Die Erschließung über die bestehenden Zufahrten ist die einzige Zufahrt, welche keiner baulichen Maßnahmen bedarf. Eine Zufahrt südlich des Grundstückes würde einen Ausbau des Gehweges nach den Vorgaben der RaST 06 bedeuten. Eine Verrückung des Baukörpers nach Süden würde eine Aufgabe der Strukturen hinsichtlich der großen Grundstücksfreiflächen bedeuten. Zudem basiert die Festsetzung von Doppelhäusern auf den grenzständig gebauten Scheunen, deren städtebauliches Motiv dadurch wieder aufgegriffen wird.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zusätzlich wird erörtert, dass eine Gartenfläche von über 1400 m<sup>2</sup> im Rahmen einer üblichen Gartenpflege nicht in Ordnung zu halten ist. Bereits bei Fl.-Nr. 4861/94 ist dies derzeit schon zu sehen. Es wird - ökologisch sinnvoll - Ödland entstehen. Wie oben dargelegt, ist die Anordnung im Grünordnungsplan, nämlich alle Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, rechtswidrig. Allein die Bewässerung im Sommer ist unverhältnismäßig teuer, dazu braucht es spezielle Maschinen wie Aufsitzrasenmäher, Fachkenntnisse und viele Stunden Arbeit, um einen ansehnlichen Garten herzustellen. Die Einwendungsführerin müsste diese Kosten zum Vorteil und Nutzen der dicht bebauten umliegenden Grundstücke (deren Gärten max. 150 m<sup>2</sup> groß sind) tragen. Im Ergebnis verlangt die Gemeinde von der Einwendungsführerin bzw. den Eigentümern der geplanten DHH, dass sie anstelle der Gemeinde einen Landschaftspark oder wohlgepflegte Grünanlagen herstellen und unterhalten, wobei die Bewohner dieser DHH wohl nicht über die finanziellen Mittel verfügen dürften, sich einen Gärtner zu leisten. Bedauerlicherweise werden auch die Senioren, die vielleicht jetzt noch Freude am Gärtnern haben, nicht ausreichend arbeitsfähig bleiben. Außerdem wird die Sinnhaftigkeit einer gärtnerischen Anlage aus ökologischen Gründen bezweifelt. Eine Stellungnahme der Naturschutzbehörde dazu fehlt. Ein entsprechendes Gutachten ist zu erstellen.</p> <p>Des Weiteren wird angemerkt, dass den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 sowie Nr. 3 BauGB nicht hinreichend Rechnung getragen wird und dass eine DH-Bebauung bei der Größe der Grundstücke nicht erforderlich ist. Aufgrund der allgemein damit verbundenen Nachteile (u.a. Konflikte bei baulichen Änderungen, Lärm etc.) ist einer Bebauung mit freistehenden Häusern der Vorzug zu geben. Es greift ohne sachliche Rechtfertigung tief in das Eigentumsrecht ein, wenn sich ein Eigentümer, der nicht sofort bauen kann oder will, dem unterwerfen muss, was sein Nachbar mittlerweile gebaut hat. Eine DH-Bauweise mag angemessen sein, wenn ein Bauträger alle drei DH-Einheiten er-</p>	<p>Eine gärtnerisch angelegte Fläche kann wie bereits dargelegt durchaus auch eine Wiese sein. Der Pflegeaufwand einer solchen ist relativ gering. Bewässern wäre hierbei z.B. auch durch das Auffangen von Regenwasser möglich, wodurch keine regelmäßigen Kosten entstünden. Ein Landschaftspark oder eine wohlgepflegte Grünanlage ist hier nicht festgesetzt, diese Behauptung entbehrt jeglicher Grundlage.</p> <p>Innerhalb der Stadt Bamberg gibt es auch Nachfragen nach großen Grundstücken – die hiermit bedient werden können. Zudem ist eine dichtere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern nicht unanfälliger für Lärm oder Konflikte – diese Aussage ist widersprüchlich. Davon unabhängig ist die Bebauung mit DHH aufgrund der historischen Strukturen städtebaulich begründet. Die DHH sind nicht identisch zu errichten – sie sind lediglich in ihrer äußeren Gestaltung aneinander anzupassen.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>stellt, da die Nachteile einer einheitlichen Gestaltung durch den Vorteil geringerer Baukosten ausgeglichen werden. Anders ist es aber, wenn jede DH-Einheit unterschiedlich und zwar nach dem Geschmack des schnelleren Bauherrn errichtet wird.</p> <p>So kann es beispielsweise dazu kommen, dass ein barrierefreier Zugang deshalb nicht gebaut werden kann, weil sonst vom Erscheinungsbild der bestehenden DHH abgewichen würde.</p> <p>Auch wird angemerkt, dass die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB nicht in gebotenem Umfang berücksichtigt werden. Die Begrenzung des Baufensters und das Maß der zulässigen Bebauung widerspricht dem Gebot, städtische Gebiete sinnvoll nachzuverdichten, damit nicht der Zersiedelung an den Rändern und dem Flächenfraß bzw. der Versiegelung der Randbereiche Vorschub geleistet wird. Wie bereits im Rahmen des Vorbescheidsantrags der Einwendungsführerin vorgebracht, ist das Gebiet um den Mannlehenweg bestens erschlossen und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Bus, Schulen, Kindergarten, Bankfiliale, Sportplatz, Einkaufszentrum, Ärztehäuser, Apotheken, bald auch Senioreneinrichtungen etc..</p> <p>Es wäre unter dem Aspekt der Wohnknappheit in Bamberg und des Umweltschutzes geradezu geboten, eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. statt eine DHH für vier Personen mit über 1400 m<sup>2</sup> Garten.</p> <p>Die konkreten Gestaltungsvorgaben für die zweigeschossigen DH mit Satteldach ohne Dachgauben oder Dacheinschnitten weichen zudem von dem ab, wie alle bestehenden Häuser der Umgebung gebaut sind. Bei diesen ist das DG ausgebaut - sowohl im Mannlehenweg, als auch in der Kloster-Langheim-Str. und im Gebiet Süßholz- und Stazinäriweg.</p> <p>Ferner verfügen alle Häuser im räumlichen Umgriff über Dachgauben. Wenn schon ein Gebäude errichtet wird, dann widerspricht es planerischen Grundsätzen, den Bewohnern Licht, Luft und Raum zu verwehren. Das Gebot</p>	<p>Wie bereits mehrfach erwähnt, wird durch den Bebauungsplan der im Landschaftsplan dargestellte Grünzug betont und die historischen Strukturen bestärkt. Hier sei nochmals auf die Thematik der doppelten Innenentwicklung verwiesen, womit der offene Landschaftsraum vor weiterer Flächeninanspruchnahme und zusätzlichen baulichen Eingriffen geschützt und gleichzeitig der Siedlungsraum durch Maßnahmen der Freiraumentwicklung qualifiziert werden soll. Besonders in verdichteten Ballungsräumen ist urbanes Grün von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen und hat wichtige ökologische Funktionen, weswegen die Grünverbindung südlich des Planbereichs gestärkt werden muss.</p> <p>In den vorgegangenen Ausführungen des Einwendungsführers legt dieser selbst dar, dass „eine vollständige Bebauung sowieso nicht zum Gartencharakter des Viertels passen würde.“ (siehe S. 11). Diese beiden Aussagen stehen sich widersprüchlich entgegen.</p> <p>Nicht bei allen Gebäuden entlang des Mannlehenweges sind die Dachgeschosse ausgebaut. Die Gebäude im Süßholz- und Stazinäriweg gehören nicht zu historischen Gärtnersiedlungen, weswegen ein Vergleich mit diesen Strukturen städtebaulich nicht zielführend ist.</p> <p>s.o.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>der Gleichbehandlung ist dadurch ebenfalls verletzt. Eine gerechte Abwägung der Interessen müsste ferner berücksichtigen, dass der allgemein sehr geschätzte Blick auf die Altenburg mittels einer Nord-Süd-Firstrichtung das Wohngefühl wesentlich steigern würde. Damit würde zudem die Bebauungsausrichtung entlang der Kloster-Langheim-Straße und im Bereich Süßholz- und Stazinärieweg aufgegriffen.</p> <p>Zudem wird angedeutet, dass der Bebauungsplan das zugunsten der Fl.-Nr. 4861/11 bestehende Geh- und Fahrrecht vereitelt, indem dort eine private Grünfläche festgesetzt wird. Dieses entfällt aufgrund der Planung ohne jeden wirtschaftlichen Ausgleich. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche ist jedoch sachlich nicht begründet (siehe oben) und überflüssig, da der Bebauungsplan bereits festlegt, wo gebaut werden darf. Zwangsläufig würde der Bereich parallel zum Weg frei von Bebauung bleiben. Das Argument, es könnten dort ohne die angegriffene Festsetzung genehmigungsfreie Gartenhäuschen platziert werden, betrifft eine im Bauordnungsrecht geregelte Frage und im Hinblick auf die Größe des Gartens (über 1400 m<sup>2</sup> für eine DHH) schlicht zu vernachlässigende „Bebauung“. Aufgrund des insgesamt weitreichenden Eingriffs in das Eigentumsrecht ist eine Entschädigungsregelung aufzunehmen.</p> <p>Auch wird darauf hingewiesen, dass soweit eine dichtere Bebauung als eine DHH mit 90 m<sup>2</sup> Grundfläche auf dem über 1400 m<sup>2</sup> großen unbebauten Grundstück unter Hinweis auf historisch kartierte Grünflächen abgelehnt wird (dass der Verweis auf den regionalen Grünzug nicht mehr trägt, wurde bereits ausgeführt), handelt es sich um denkmalrechtliche Erwägungen. Wenn aus diesen Erwägungen heraus eine Bebauung verwehrt wird, dann muss eine entsprechende Entschädigung gewährt werden. Sinn einer denkmalschützenden Bauleitplanung kann es nicht sein, ganze Stadtteile bzw. hier Straßenzug museal zu konservieren.</p> <p>Es resultiert ein Übernahmeanspruch des Eigentümers</p>	<p>Eine Nord-Süd-Firstrichtung entspricht nicht den historischen Strukturen. Ebenfalls entspricht dies nicht den vorhandenen Firstrichtungen entlang des Mannlehenweges, weswegen eine Ost-West Firstrichtung gewählt wurde. Durch die Neubauten soll keine Abgrenzung vom Bestand, sondern eine Betonung dieses geschaffen werden.</p> <p>Die Regelung des Geh- und Fahrrechts ist eine privatrechtliche Angelegenheit und nicht Inhalt der Bebauungsplanung. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche ist das Geh- und Fahrrecht nicht eingeschränkt – auch über eine private Grünfläche kann man gehen und fahren.</p> <p>Die Festsetzung der Grünfläche ist zum einen durch die historischen Strukturen und zum anderen durch den im Landschaftsplan dargestellten Grünzug sachlich begründet, da in dieser keine Bebauung erwünscht ist.</p> <p>Eine Entschädigungsregelung ist nicht Inhalt der Bebauungsplanung und der zugehörigen Abwägung und entbehrt auch ansonsten jeglicher Grundlage.</p> <p>Der Straßenzug wird keineswegs museal konserviert. Die Bebauung wird in geordnetem Maße zugelassen und ermöglicht. Es entstehen hierdurch keine Wertminderungen des Grundstückes, sondern ganz im Gegenteil eine Wertsteigerung durch die Festsetzung eines Baurechtes in einem ohne Bauleitplanung als Außenbereich zu qualifizierenden Gebiet.</p> <p>Entschädigungsansprüche sind nicht Inhalt der Bebauungsplanung. Eine Wertminderung kann nicht erkannt</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>gegenüber der Gemeinde oder ein Entschädigungsanspruch. Die beschriebenen Wertminderungen des Grundstücks, insbesondere die Reduzierung des Baurechts auf dem Grundstück der Einwendungsführerin aus Gründen des städtebaulichen Denkmalschutzes begründen Entschädigungsansprüche. Wegen der isolierten eigentumsverdrängenden Festsetzungen, die nach § 40 BauGB zu entschädigen sind, wird die Erstellung eines Wertgutachtens für erforderlich angesehen.</p> <p>Letztlich wird angemerkt, dass die Einwendungsführerin in ihrem Schreiben vom 07.11.2017 darlegt, weshalb sie kein Interesse an einer Bebauung, wie sie der Planentwurf 334 B ermöglichen würde, habe und sie deshalb anrege, dass man zu einem späteren Zeitpunkt erneut mit der Planung beginnen solle.</p> <p>Dies wiederholte sie anlässlich ihrer Vorsprache im Planungsamt am 28.11.2017, worauf ihr entgegnet wurde, dies sei nicht möglich und wörtlich: „da ist ja noch Ihre Klage“.</p> <p>Auch aus dem gesamten zeitlichen Ablauf - Vorbescheidsantrag 2013, Klageerhebung, erste Veränderungssperre Ende 2015, Verlängerungen bis 2018 - um 3 Doppelhäuser zu planen, ist ersichtlich, dass die städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben ist, um eine in Wahrheit auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken bzw. hier um die Erfolgsaussichten einer Klage zu beeinflussen.</p> <p>Es wird daher beantragt, den Bebauungsplan so zu gestalten, dass eine Bebauung auf dem Grundstück 4861/11 ermöglicht wird, wie sie im anhängigen Klageverfahren begehrt wird.</p> <p>Hilfsweise: den Bebauungsplan so zu gestalten, dass eine Bebauung auf dem Grundstück 4861/11 entsprechend der nicht zum Zuge gekommenen Planungsentwürfe der Stadt Bamberg A oder B oder C oder D oder E ermöglicht wird.</p> <p>Hilfsweise: das Bauleitplanverfahren einzustellen.</p>	<p>werden, da eine Ausweisung von Baurechten im bisherigen Außenbereich im Innenbereich erfolgt.</p> <p>Dieses Bebauungsplanverfahren begründet sich darin, dass hier planungsrechtlich ein Außenbereich im Innenbereich vorliegt und nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung Planungsrecht schaffen muss. Das Bebauungsplanverfahren dient der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Stadtgebietes, der mit ca. 1,4ha einem städtebaulich wirkungsvollen Konzept zugeführt werden muss. Nicht allein das Grundstück wird hier hinsichtlich planungsrechtlicher Grundlagen bewertet, sondern das gesamte Gebiet, wodurch sich die Einordnung als sog. Außenbereich im Innenbereich erklärt (Geltungsbereich deutlich größer als 5.000m<sup>2</sup>).</p> <p>Die bereits aufgeführten Argumente belegen, warum die im anhängigen Klageverfahren begehrte Bebauung auf dem Flurstück 4861/11 nicht ermöglicht werden kann (Außenbereich, Landschaftsplan, historische Strukturen, etc.) und gleichzeitig warum eine dichtere Bebauung nicht erstrebenswert ist. Die Erforderlichkeit eines Bauleitplanverfahrens zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist gegeben.</p> <p>Die Einstellung des Bauleitplanverfahrens liegt gerade nicht im Interesse des „Bürgers F“, weil nur über einen Bebauungsplan überhaupt Baurecht geschaffen werden kann.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
7.	<b>Bürger G</b>	14.05.2018	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit einer Ausweisung von 6 Doppelhaushälften Einverständnis besteht. Mit darüber hinausgehender Bebauung bzw. Ausweitung der Baurechte besteht kein Einverständnis.</p> <p>Ferner wird betont, dass durch die Bebauungsplanung oder entsprechende begleitende Instrumente gesichert werden muss, dass die Bebauung in 2. Reihe erst dann erfolgen kann, wenn die Nebengebäude abgerissen werden.</p> <p>Die eingeplante Zufahrtssituation zu Hausnummer 36 ist unbedingt beizubehalten, da dieses zum Haus Nummer 38 keine Hauswand aufweist.</p> <p>Zusätzlich wird angemerkt, dass nur die laut Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze zulässig sein sollten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Festlegung der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung zu bedenken ist, das bei einem Vollausbau des Anwesens 36 (5 Wohneinheiten mit über 90m<sup>2</sup>) und dem neu zu errichtenden Wohnhaus insgesamt wohl 14 Stellplätze nachzuweisen wären. Nach Abzug der vorhandenen 3 Plätze würden dabei noch 11 anzulegen sein. Eine ähnliche Anzahl von Stellplätzen würde auch bei den Anwesen 26 – 34 anfallen. Diese hohe Anzahl von Stellplätzen, teilweise durch Carports und Garagen, weist die Ausmaße eines Parkplatzes auf und ändert den Charakter des Gebietes, das die jüngste Gärtnersiedlung Bambergs ist.</p> <p>Es scheint deshalb überlegenswert, die vorhandenen Gebäude im WA 2 aus der Stellplatzsatzung herauszunehmen, da bisher keine Probleme mit ruhendem Verkehr vorhanden waren.</p> <p>Es wird angeregt, im Bebauungsplan und seiner Begründung nur die neu anzulegenden Wege und Flächen im WA 1 mit versickerungsfähigen Oberflächengestaltungen auszuführen und das WA 2 davon auszunehmen, da hier bereits das Oberflächenwasser dieser Flächen durch die Kanalisation abgeleitet wird und auch gut funktioniert. Dies soll auch weiterhin möglich sein, um die versickernde Wassermenge auf den Grundstücken mit ihren lehmhaltigen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Durch die Lage der Baurechte ist sichergestellt, dass die Nebengebäude vor Beginn der neuen Bebauung abgerissen werden müssen. Dies ist zusätzlich innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Die Zufahrt zur Hausnummer 36 gem. des Bebauungsplan-Entwurfs wird beibehalten.</p> <p>Laut § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg können Stellplätze abgelöst werden. Dies ist im Einzelfall mit der Baugenehmigung zu prüfen.</p> <p>Die bestehenden Gebäude genießen Bestandschutz – hier sind keine nachträglichen Stellplätze zu errichten. Zudem werden die Gebäude vermehrt als Einzelwohnhäuser genutzt, wodurch ein Anstieg der Stellplätze nicht zu erwarten ist.</p> <p>Im Falle einer Umnutzung der bestehenden Gebäude sind die Satzungen und Regularien der Stadt Bamberg, inkl. der Stellplatzsatzung anzuwenden. Laut § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg können Stellplätze abgelöst werden. Dies ist dann entsprechend im Einzelfall zu prüfen.</p> <p>Laut Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 07.03.2018 sind neu zu errichtende Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Bestehende Stellplätze, Zufahrten und Wege genießen Bestandschutz.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes ist ein öffentlich rechtliches Ziel, die Versiegelung innerhalb der Stadt Bamberg zu minimieren. Feuchtebelastung der privaten Gebäude ist</p>



Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>gen Böden im Hinblick auf die neuen Doppelhaushälften gering zu halten und vor allem die Bestandsgebäude, deren Abdichtung auf eine neuartige stärkere Feuchtebelastung nicht ausgelegt sind, zu schützen. Dies bestätigt auch die Stellungnahme des EBB, der mit der Einleitung des Oberflächenwassers der alten und neuen Gebäude sowie Anlagen in die öffentliche Kanalisation das Einverständnis erklärt hat.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass als Kompensation einer nicht vorhandenen weiteren Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks Fl. Nr. 4861/94 der bereits vorhandene Anbau am Haus 38 im Erdgeschoss erweitert wird. Dieser Anbau soll als Putzbau erstellt werden, so dass er mit der östlichen Hauswand abschließt und bis zum Dachgeschoss reicht, die Tiefe soll auf 2,5 m erweitert werden.</p> <p>Ein solcher Anbau werde nur ca. 50cm tiefer als dies die bisherige Baugrenze vorgibt und würde die Siedlungsstruktur nicht beeinträchtigen. Die Tiefe von 2,5m wäre auch in Anbetracht des fehlenden Baurechts einer Doppelhaushälfte vertretbar. Zudem sind solche Anbautiefen im Umkreis mehrfach vorhanden.</p> <p>Die Festlegung der Baugrenze ist entsprechend anzupassen und für das Haus Nr. 38 zu erweitern.</p> <p>Ferner wird angemerkt, dass insofern die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg im Hinblick auf die Anwesen Nummer 26 -38 unverändert angewendet wird, für das Haus Anwesen 38 eine 3. Garage südlich der bestehenden Garage planerisch festzusetzen ist. Hausnummer 38 beinhaltet eine Wohnung über 90 m<sup>2</sup> und eine unter 90 m<sup>2</sup>, sodass 3 Stellplätze nachzuweisen sind.</p> <p>Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die für das Grundstück festgesetzten Bäume aufgrund ihrer mangelnden Standfestigkeit entfernt worden sind. Der Stammumfang betrug deutlich unter 60cm, sodass diese</p>	<p>nicht Inhalt der Bebauungsplanung und von den Eigentümern individuell zu behandeln.</p> <p>Laut Stellungnahme des Entsorgungs- und Baubetrieb vom 13.11.2017 besteht Einverständnis, das Oberflächenwasser nicht einzuleiten, weswegen eine Versickerung des Oberflächenwassers entsprechend im Entwässerungssatzungs-Verfahren zu klären ist. Mit der Einleitung des Schmutzwassers in die Kanalisation erklärte sich der EBB einverstanden.</p> <p>Der Anbau wurde im Bebauungsplan-Entwurf bereits verbreitert, wodurch ein Abschluss am östlichen Ende des Gebäudes möglich ist. Eine weitere Erweiterung des Anbaus um 0,3m ist stadtplanerisch nicht zielführend, da hiermit die vorhandene Struktur der Gebäudekanten zerstört werden würde.</p> <p>Gemäß textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die laut Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg notwendigen Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten in den dafür vorgesehen Flächen zulässig. Über den notwendigen Bedarf hinaus sind keine Stellplätze zulässig. Diese Flächen schließen die Flächen südlich der bestehenden Garage von Hausnummer 38 ein. Sollte laut Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg ein 3. Stellplatz notwendig sein, ist dies genehmigungspflichtig und entsprechend zu beantragen. Die Festsetzung der Bäume sind in der Bebauungsplanung herausgenommen worden.</p>



Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>nicht zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen waren. Die Festlegung dieser Baumbepflanzung ist somit aufzuheben.</p> <p>Zusätzlich wird erläutert, dass im Bebauungsplanentwurf Nebengebäude von max. 12 m<sup>2</sup> bei einer Höhe von 3 m ausgewiesen werden. Dies zerstört den Charakter der Gärtnersiedlung.</p> <p>Nebengebäude mit den ursprünglich angegebenen 8 m<sup>2</sup> wären ausreichend dimensioniert, zudem sind 2,25 m Höhe zum Aufrechtstehen mehr als ausreichend.</p> <p>Es wird deshalb gebeten zur ursprünglichen Regelung zurückzukehren.</p> <p>Letztlich wird betont, dass nach Osten und Süden ein Maschendrahtzaun von ca. 1,60 m Höhe ohne Hinterpflanzung das Baugebiet umgibt. Die einzelnen Grundstücke mit Ausnahme von Hausnummer 36 sind untereinander nicht abgegrenzt. Bei Hausnummer 36 ist ein Maschendrahtzaun von 0,9 m Höhe ohne Hinterpflanzung vorhanden. Die neue Bebauung soll gemäß Bebauungsplan auf die vorhandene Struktur einer Gärtnersiedlung mit ihren historischen Grünflächen abgestimmt werden. Damit ist die vorgesehene bis zu 1,8 m hohe Einfriedung mit Laubhecken und hinterpflanzten Maschendrahtzäunen bzw. Gitterzäunen im Widerspruch stehend. Eine solche hohe Einfriedung würde den offenen Charakter der Gärtnersiedlung zerstören und somit auch den eigentlichen Vorgaben des Bebauungsplanes sowie den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege widersprechen. Mit dieser Einfriedungsart und Einfriedungshöhe besteht kein Einverständnis. Auch in benachbarten Baugebieten sind derartige Zaunhöhen nicht vorhanden.</p> <p>Es wird angeregt eine Unterscheidung zwischen der äußeren und inneren Erschließung vorzunehmen. Als Einfriedung des Plangebiets nach außen wäre ein Maschendraht- oder Gitterzaun von ca. 1,60 m Höhe ohne Hinterpflanzung festzulegen. Für die innere Abgrenzung der einzelnen Grundstücke untereinander eignet sich ein Maschendraht- oder Gitterzaun von ca. 0,9 m Höhe ohne</p>	<p>Nebengebäude von 12 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3 m sind aufgrund der großen Grundstücksflächen durchaus angemessen und haben geringfügigere Wirkung als bspw. eine Garage (Standardmaße: 3 m auf 5,5 m, also ca. 16,5m<sup>2</sup> bei einer Mindesthöhe von 2,5 m).</p> <p>Die Festsetzung hinsichtlich der Einfriedungen wird wie folgt geändert: „Einfriedungen sind entweder als Laubhecken, Maschendraht- oder Gitterzäune mit oder ohne Hinterpflanzung zulässig. Einfriedungen innerhalb der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,8m zulässig. Die restlichen Einfriedungen (südlich der neu entstehenden Baurechte) sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,9m zulässig.“ Dies dient der Sicherung der visuellen Offenheit des Bereichs als ehemaliges offenes Gärtnerland und stärkt die im Landschaftsplan dargestellte Grünverbindung.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Hinterpflanzung. Ein Zaun in dieser Höhe ohne Hinterpflanzung wirkt unscheinbar und stört den offenen Charakter der Gärtnersiedlung nicht. Anpflanzungen werden ohnehin durch den Grünordnungsplan vorgesehen. Es würde zudem eine Hinterpflanzung die Grundstücke drastisch verkleinern.</p>	