

| | | | | | | | |
|--|---|---------------|---------|---------------|------------|--------------------|--------------|
| <p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p> | <p>Vorlage- Nr: VO/2018/1833-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 01.08.2018</p> <p>Referent: Beese Thomas</p> | | | | | | |
| <p>Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F für das Gebiet zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße im Bamberger Haingebiet Teilweise Änderung der Baulinienpläne Nrn. 52 A, 52 D sowie 68 A</p> | | | | | | | |
| <p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>19.09.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table> | | Datum | Gremium | Zuständigkeit | 19.09.2018 | Bau- und Werksenat | Entscheidung |
| 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. 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 Werksenats vom 09.05.2018 wurde die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 F in der Fassung vom 09.05.2018 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung vom 18.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. 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. Tourismus und Kongress Service Bamberg mit Schreiben vom 08.06.2018
2. Zweckverband für Rettungsdienst mit Schreiben vom 12.06.2018
3. PLEDOC GmbH mit Schreiben vom 09.05.2018

4. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 15.06.2018
5. Umweltamt / Amt 38 mit Schreiben vom 21.06.2018
6. Telefónica Germany GmbH & Co KG mit Schreiben vom 22.06.2018
7. Zentrum Welterbe Bamberg mit Schreiben vom 19.06.2018
8. Fachbereich 6A / Erschließung mit Schreiben vom 26.06.2018
9. Polizeiinspektion Bamberg Stadt mit Schreiben vom 27.06.2018
10. Regierung von Oberfranken mit Schreiben vom 02.07.2018
11. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 10.07.2018
12. Tourismusverband Franken e.V. mit Schreiben vom 11.07.2018
13. Wirtschaftsförderung Stadt Bamberg mit Schreiben vom 19.07.2018
14. Beirat für Menschen mit Behinderung mit Schreiben vom 19.07.2018
15. Straßenverkehrsamt, Amt 31/311 mit Schreiben vom 18.07.2018
16. Entsorgungs- und Baubetrieb mit Schreiben vom 18.07.2018
17. Stadtwerke Bamberg mit Schreiben vom 16.07.2018
18. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 07.06.2018
19. Vodafone GmbH mit Schreiben vom 20.07.2018

B. Öffentlichkeit

Es gingen insgesamt drei Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 124 F ein. Aus Datenschutzgründen werden die jeweiligen Personen nicht namentlich aufgeführt und im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen als "Schreiben" (A, B, C, etc.) benannt.

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

3. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 F vom 09.05.2018

- Zur Erhöhung der Klarheit und zur besseren Steuerung der zulässigen Nutzung im Plangebiet wurden die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung hinsichtlich des Ausschlusses von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO konkretisiert und um den Passus „oder ähnliche Nutzungen“ ergänzt.
- Im Bebauungsplan wurde der folgende Hinweis aufgenommen: „Die Immissionsrichtwerte für die Gebietseinstufung WA sind einzuhalten (tags 55dB(A) und nachts 40dB(A)). Für die Auslegung haustechnischer Anlagen sind schalltechnische Nachweise zu erbringen.“

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.

4. Veränderungssperre

Die zur Sicherung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 124 F am 23.12.2016 in Kraft getretene Veränderungssperre tritt gem. § 17 Abs. 5 BauGB mit dem rechtsverbindlichen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens außer Kraft.

5. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan Nr. 124 F 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-B) in der zuletzt geänderten Fassung

den Bebauungsplan Nr. 124 F, 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

| | | |
|----------|-----------|---|
| 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:

Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F

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

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. | Tourismus und Kongress Service Bamberg | 08.06.2018 | Keine Einwände. | Kenntnisnahme. |
| 2. | Zweckverband f. Rettungsdienst | 12.06.2018 | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen für die Feuerwehr (Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen) sich aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 ergeben. Diese Daten und Festlegungen sind grundsätzlich einzuhalten, Feuerwehruzufahrten, Traglasten, Feuerwehraufstellflächen und Bepflanzungen sind so vorzusehen, dass jederzeit die vorgesehene Nutzung möglich wäre.</p> <p>Zudem sind diese Zufahrten jederzeit für Rettungsdienst- und Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten und ggf. entsprechend zu kennzeichnen.</p> <p>Ferner sind die Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung im DGWW-Arbeitsblatt W 405 angegeben. Über ebendiese und die 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> | Die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen, der Kennzeichnung von Zufahrten, der ausreichenden Bemessung der Löschwasserversorgung und die Berücksichtigung eines eventuell erhöhten Löschwasserbedarfs ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. |
| 3. | PLEDOC GmbH | 09.05.2018 | Keine Einwände. | Kenntnisnahme. |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|-------------------|---|--|
| 4. | Bayernwerk Netz GmbH | 15.06.2018 | Keine Einwände. | Kenntnisnahme. |
| 5. | Umweltamt / Amt 38 | 21.06.2018 | <p>Wasserrecht: Es wird darauf hingewiesen, dass das überplante Gebiet außerhalb von wasserrechtlich relevanten Schutzgebieten liegt. Es sind die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) und der dazu erlassenen Verordnungen zu beachten. Sofern das Niederschlagswasser bei künftigen Bauvorhaben versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll und der Umfang der Versickerung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW bzw. TREN OG) fällt, ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG für das Einleiten von Stoffen (§ 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) notwendig. Dieses ist im Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz zu beantragen.</p> <p>Immissionsschutz: Es wird angemerkt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes vorgeschlagen wird, die Anregungen aus der Abwägungstabelle unter Ziff. 9 unter den Festsetzungen mit aufzunehmen. Für Bauvorhaben ist spätestens bis Baubeginn ein schalltechnischer Nachweis zu erstellen. Die Anforderungen der DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung sind zugrunde zu legen. Bei der Erstellung von schalltechnischen Berechnungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm unter Beachtung der Summenwirkung mit anderen Schalquellen zu reduzieren.</p> <p>Naturschutz: Keine Einwände.</p> | <p>Wasserrecht: Die Erfordernis einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG für das Einleiten von Stoffen (§ 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 7 WHG) ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p> <p>Immissionsschutz: Die Hinweise, dass für die Gebietseinstufung zum allgemeinen Wohngebiet (WA) die Immissionsrichtwerte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten und für die Auslegung haustechnischer Anlagen (z.B. Wärmepumpen) schalltechnische Nachweise zu erstellen sind, werden in die Festsetzungen mit aufgenommen. Das Erfordernis eines schalltechnischen Gutachtens ist im Rahmen der Baugenehmigung im Einzelfall zu prüfen. Auch die Genehmigung für eine schallintensive Nutzung ist im Rahmen einer Baugenehmigung zu berücksichtigen.</p> <p>Naturschutz: Kenntnisnahme.</p> |
| 6. | Telefónica Germany GmbH & Co. OHG | 22.06.2018 | Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Anwesen Ottostraße 11, Flurstück-Nr. 3111 auf dem nördlich gelegenen Treppenhausanbau eine Mobilfunkanlage der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG liegt. Diese ist für die | Der Bebauungsplan weist keine dezidierten Standorte für Mobilfunkanlagen aus. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz. Bei Mobilfunkanlagen (Antennen einschließlich Mast) bis |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---|-------------------|--|---|
| | | | Mobilfunkversorgung im Bereich der südlichen Altstadt unverzichtbar. Eine entsprechende Festsetzung ist daher vorzunehmen, um den Belangen des Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB) in ausreichender Weise Rechnung zu tragen. | zu einer Höhe von 10 m handelt es sich gem. Art. 57 BayBO um verfahrensfreie Vorhaben. Allerdings ist für Anlagen im StadtDenkmal eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. An dieser Erlaubnispflicht für jede einzelne Anlage wird festgehalten. |
| 7. | Zentrum Welterbe Stadt Bamberg | 19.06.2018 | Das Verfahren liegt innerhalb der Pufferzone für den Welterbebereich "Altstadt von Bamberg". Die angestrebte planungsrechtliche Sicherung, mit der die Ziele des städtebaulich-denkmalpflegerischen Rahmenplans angestrebt werden, wird ausdrücklich begrüßt. Die Sicherung des Quartiers, seine bauliche Weiterentwicklung und die Neuordnung von vorhandener Bebauung stellen einen großen Gewinn für das StadtDenkmal dar und wirken sich positiv auf das Welterbe aus. Der geforderte Rückbau von Fehlentwicklungen wird unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes begrüßt. Eine Beeinträchtigung der visuellen Integrität des Welterbes ist nicht zu erwarten. Der Planung steht nichts entgegen. | Kenntnisnahme |
| 8. | Fachbereich 6A - Erschließung | 26.06.2018 | Keine Einwände. | Kenntnisnahme. |
| 9. | Polizeiinspektion Bamberg Stadt | 27.06.2018 | Keine Einwände. | Kenntnisnahme. |
| 10. | Regierung von Oberfranken | 02.07.2018 | Keine Einwände. | Kenntnisnahme. |
| 11. | Deutsche Telekom Technik GmbH | 10.07.2018 | Keine Einwände. | Kenntnisnahme. |
| 12. | Tourismusverband Franken e.V. | 11.07.2018 | Keine Einwände. | Kenntnisnahme. |
| 13. | Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg | 19.07.2018 | Es wird darauf hingewiesen, dass das Haingebiet nicht nur ein traditioneller Wohnstandort sondern auch beliebter Bürostandort für Dienstleistungsunternehmen ist. Darüber hinaus sind einige kleinere Handwerksbetriebe im Gebiet ansässig. Es wird deswegen betont, dass den in der Nachbarschaft bereits ansässigen Gewerbebetrieben durch die | Durch die Festsetzung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet sind nicht störende Betriebe nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die bestehenden Betriebe genießen überdies Bestandsschutz. |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|--|
| | | | <p>Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet keine Nachteile entstehen dürfen. Zudem sollen nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe weiterhin zulässig und damit Bestandteil des Bebauungsplanes bleiben.</p> <p>Ferner wird dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet nicht zugestimmt. Das im Geltungsbereich geplante „Boardinghaus“ unterscheidet sich zu den landläufig bekannten Unterkünften wie Hotel und Pension dahingehend, dass es sich hier in der Regel um kleine Apartments handelt, die für mehrere Wochen oder gar Monate angemietet werden. Diese werden vor allem von Unternehmen für solche Mitarbeiter nachgefragt, die nur vorübergehend in der Stadt sind – sei es, weil sie vor Ort an einem Projekt mitarbeiten oder sich noch in der Probezeit befinden. Es handelt sich somit bei einem Boardinghaus um ein Angebot, das zur Attraktivität des Wirtschaftsstandortes beiträgt. Eine zusätzliche Belastung der Bewohner im Umgriff eines solchen Boardinghauses wird nicht gesehen, da sich die Nutzer solcher Boardinghäuser in ihrem Verhalten nicht von den dortigen Bewohnern unterscheiden. Folglich ist es im Sinne der Wirtschaftsförderung, ein solches Boardinghaus zuzulassen.</p> | <p>Ferienwohnungen (gemäß § 13 a BauNVO) oder ähnliche Nutzungen (z.B. Boardinghäuser) sind im Bebauungsplan Nr. 124 F explizit nicht zulässig, da durch den häufigen Nutzerwechsel eine negative Beeinträchtigung des Wohncharakters innerhalb des Gebietes bewirkt wird. Diese können zwar für mehrere Wochen oder Monate angemietet werden, aber eine Mindestmietdauer ist hierbei nicht vorgesehen, wodurch ein häufiger Nutzerwechsel nicht ausgeschlossen ist.</p> <p>Im Gegensatz zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, die in der Regel nur eine Tagnutzung darstellen, sind bei Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben insbesondere in den Nachtstunden Beeinträchtigungen durch Geräuschmissionen (z.B. durch Heimkehrer und Anreiseverkehr) gegeben, welche den Wohncharakter stören. Darüber hinaus soll vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungssituation in Bamberg einem in den letzten Jahren zunehmenden Umnutzungsdruck entgegen gewirkt werden. Durch den konsequenten Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen soll das Plangebiet in seiner Funktion als Wohngebiet gestärkt und entsprechend fortentwickelt werden.</p> <p>Normales (Miet-)Wohnen zeichnet sich durch längerfristigen Aufenthalt aus, weshalb die Mietzeit in Monaten bemessen ist und das Mietrecht des BGB gilt. Das Bedürfnis nach kürzeren gewerblichen Anmietungen sollte in anderen Gebietskategorien in anderen Stadtbereichen erfüllt werden.</p> |
| 14. | Beirat für Menschen mit Behinderung | 19.07.2018 | 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 | Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Barrierefreiheit von Hochbauvorhaben ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis des jeweiligen Bauordnungsrechts nachzuweisen. |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|--|
| | | | <p>Barrierefreiheit ist immer mit der Behindertenbeauftragten abzustimmen.</p> <p>Ferner wird angemerkt, dass eine Reduzierung der Geschosse in der Ottostraße 11 sinnvoll wäre.</p> | <p>Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen wird die zukünftige bauliche Entwicklung gesteuert und der Bestand festgesetzt. In WA1 ist ergänzend festgesetzt, dass das straßenständige Baurecht erst realisiert werden darf, wenn ein Rückbau des Scheibenhochhauses von sieben auf vier Geschosse erfolgt. Hiermit wird beabsichtigt, den im Rahmenplan konkret genannten städtebaulichen Missstand bei geeigneter Gelegenheit zu beheben und das Straßenbild der Ottostraße zu reparieren.</p> |
| 15. | Amt 31/311 – Straßenverkehrsamt | 18.07.2018 | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zu Nummer „7. Grünordnung“ nach Einschätzung der Verkehrsbehörde die Ausweisung von Kfz-Stellplätzen nach Vorgabe der Stellplatzsatzung zu den jeweiligen Grundstücken bevorzugt über Privatgrund geregelt werden sollten. Eine Ausweitung und Auslagerung in den öffentlichen Verkehrsraum durch Ablösung der Stellplatzpflicht ist auf Grund der Lage als innenstadtnahes Wohngebiet im Hinblick auf das begrenzte und bereits ausgereizte Platzangebot nicht zweckmäßig. Es sollten hier zur Verbesserung der Grün- ausstattung vorwiegend die anderen bereits genannten Mittel gewählt werden.</p> | <p>Die notwendigen Stellplätze für neue Bauvorhaben werden durch Tiefgaragen auf den jeweiligen Grundstücken auf Privatgrund untergebracht.</p> |
| 16. | Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg | 18.07.2018 | <p>Entwässerung / Entsorgung / Verkehrliche Erschließung / Straßenbau: Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme vom 14.07.2018 ihre Gültigkeit behält:</p> <p>Entwässerung: Die Grundstücke sind bereits durch öffentliche Kanäle erschlossen. Im Rahmen des EWS-Verfahrens sind bauliche Änderungen/ Erneuerungen mit dem EBB abzustimmen bzw. genehmigen zu lassen. Ggfs. kann eine Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich sein. Es ist zu prüfen, ob im Rahmen der Festsetzungen ein Hinweis erfolgen soll, dass die Art der Befestigung der Stellplätze Gebührenrelevanz besitzt.</p> <p>Entsorgung:</p> | <p>Entwässerung: Der Hinweis bzgl. der Gebührenrelevanz der Art der Befestigung der Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.</p> <p>Entsorgung:</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|---------------------------|--------------|--|--|
| | | | <p>Die Entsorgung erfolgt über Amalien-, Herzog-Max-, Otto- und Schützenstraße.</p> <p>Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg entsprechen.</p> <p>Die maximale Entfernung zum Bereitstellungsort an der öffentlichen Straße darf nicht mehr als 15 Meter betragen. Andernfalls müssen Tonnen selbständig durch Bürger an Straße bereitgestellt werden.</p> <p>Stellplätze müssen ausreichend dimensioniert sein, um ausreichende Anzahl an Behältern aufstellen zu können.</p> <p>Verkehrliche Erschließung/Straßenbau: Die Erschließung des Plangebietes ist über die öffentlichen Straßen sichergestellt.</p> <p>Soweit der B-Plan neue straßenseitige Bebauung mit Keller/ Tiefgarage ermöglicht (z. B. Schützenstraße 19 oder Ottostraße 11) ist die Herstellung der Oberflächenbeläge an den Gehwegen vertraglich zu vereinbaren. Gleiches gilt für Grundstückszufahrten/ Feuerwehrezufahrten etc.</p> <p>Auf die Notwendigkeit der gesonderten Beantragung von Gehwegüberfahrten wird hingewiesen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Verkehrliche Erschließung/Straßenbau: Die Herstellung der Oberflächenbeläge ist ggf. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p> |
| 17. | Stadtwerke Bamberg | 16.07.2018 | <p>Netze und Fernwärmeversorgung: Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, sowie der Kommunikationsnetze und der Fernwärmeversorgung keine Einwände gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes bestehen. Vorhandene Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Straßenbeleuchtung: Zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 124F bestehen keine Einwände.</p> <p>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> | Kenntnisnahme |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|--------------------------|---|--------------|---|--|
| | | | <p>ÖPNV: Das Plangebiet ist über Linie 909 gut an den ÖPNV angebunden. Es gibt keine Bedenken gegenüber der Umsetzung des Bebauungsplans.</p> | |
| 18. | Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege | 07.06.2018 | <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>Art. 8 Abs. 1 BaySchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich 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>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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> | Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. 124 F in der Fassung vom 09.05.2018 aufgenommen. |
| 19. | Vodafone GmbH | 20.07.2018 | Keine Einwände. | Kenntnisnahme. |
| B. Öffentlichkeit | | | | |
| 1. | Bürger A | 20.07.2018 | <p>1. Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan heißt es wörtlich (zu Ziff. 2 S. 2): <i>„Das Quartier ist geprägt von einer weitgehend einheitlichen, offenen Blockrandbebauung mit historischen, zwei</i></p> | |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|--|
| | | | <p><i>bis viergeschossigen Villen und Mietwohnhäusern in Einzel- und Doppelbauweise." (vgl. Das Haingebiet der Stadt Bamberg, Städtebaulich-denkmalspflegerischer Rahmenplan, 2014, Seite 72). Im Rückbereich der Herzog-Max-Straße sind zwei viergeschossige Punkthäuser mit Flachdach zu finden."</i></p> <p>Diese Ausführungen sind so unzutreffend.</p> <p>Das Quartier ist nicht überwiegend durch eine typische Villenbebauung geprägt. Eine Villenbebauung findet sich nur auf dem Grundstück 1890. Im Übrigen handelt es sich um gemischtgenutzte Geschäfts- und Wohnhäuser, wobei die Büronutzung und die Nutzung für freie Berufe über bloße Räume hinausgeht.</p> <p>Allenfalls finden sich mittelgroße Grünflächen und zwar nur auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1890. Um nur einige Beispiele zu nennen: 1890/7, 1890/8 und 1890/9, 3111/11, 3113/8, 3113/7 sind Parkflächen, ebenso die Flächen 3111/10 und 3111. Soweit auf der Flurnummer 3111 überhaupt Grünflächen vorhanden sind, würde das straßenständige Baurecht diese nun zerstören, ebenso die dort befindlichen Fahrradabstellflächen.</p> <p>Das Quartier weist überwiegend eine drei- bis viergeschossige Bauweise auf, wie es sich auch unschwer dem von Ihnen erstellten Bebauungsplan entnehmen lässt.</p> <p>2. Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan heißt es</p> | <p>Gemäß dem städtebaulich-denkmalspflegerischen Rahmenplan ist das Quartier geprägt von einer weitgehend einheitlichen, offenen Blockrandbebauung mit historischen, zwei- bis viergeschossigen Villen und Mietwohnhäusern in Einzel- und Doppelbauweise. Diese Charakterisierung der Bautypologie im Plangebiet trifft weiterhin zu.</p> <p>Das Plangebiet ist sehr wohl durch eine historisch großbürgerliche Villenbebauung mit hohem repräsentativem Gestaltungsanspruch geprägt. Die Nutzung dieser historisch überkommenen Villenstrukturen ist auch heute überwiegend durch Wohnen geprägt. Die Nutzungen durch nicht störende Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie durch freiberuflich Tätige treten hinter die Wohnnutzung zurück.</p> <p>Die schützenswerten Grünflächen liegen gemäß dem städtebaulich-denkmalspflegerischen Rahmenplan im Innenbereich des Quartiers. Insbesondere der nördliche Bereich des Geltungsbereichs ist durch einen üppigen und alten Baumbestand geprägt (Rückbereich Amalienstraße 6, 8 und 10, Herzog-Max-Straße 32 und 34 sowie Schützenstraße 15 und 19). Zudem ist es gerade Aufgabe der Bauleitplanung einer weiteren Ausbreitung von städtebaulichen Missständen im Stadtzentrum Einhalt zu gebieten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|---|
| | | | <p>wörtlich:" <i>Eine Ausnahme in Geschossigkeit und Bauweise bildet das 1972 errichtete, siebengeschossige Scheibenhochhaus der ehemaligen Versicherungsgesellschaft Deutscher Herold."</i></p> <p>Es wird verkannt, dass das Gebäude nicht einmal ein Vollgeschoss höher ist als die Nachbarbebauung in der Herzog-Max-Straße. So wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die immer wiederkehrende Darstellung, dass das Anwesen Schützenstraße 23 einen langfristig in der Höhe zu reduzierenden Fremdkörper darstellt, ein Vergleich der Höhen zur angrenzenden Umgebungsbebauung zeigt, dass die angrenzende Umgebungsbebauung ebenso große Gebäudehöhen aufweist. Das Anwesen Schützenstraße 23 ist lediglich um 1,57 m höher als die Firsthöhe des Nachbargebäudes Herzog-Max-Straße 36/38. Das ist der Stadt aus dem anhängigen Gerichtsverfahren gegen unsere Mandantin bekannt und wurde belegt. Wir übergeben nochmals zum</p> <p>BEWEIS: Höhenmessung (Anl. 1)</p> | <p>Sowohl die nicht straßenständige Lage als auch die Höhenentwicklung werden lt. städtebaulich-denkmalpflegerischem Rahmenplan als untypisch für das Haingebiet und als bauliche Fehlentwicklung angesehen, da die Grundstruktur des Haingebietes dadurch gekennzeichnet ist, dass die Baukörper der Hauptnutzungen entlang der Straßen angeordnet sind, während die Blockinnenbereiche entweder frei von Bebauung oder lediglich mit – auch baulich – untergeordneten Nebengebäuden bebaut sind. Diese Grundstruktur wird durch das siebengeschossige, in den Blockinnenbereich versetzte Scheibenhochhaus durchbrochen.</p> <p>Das Scheibenhochhaus ist nicht ein Vollgeschoss höher als die Nachbarbebauung in der Herzog-Max-Straße, sondern weist mit 7 Vollgeschossen ohne gestalterische Ausbildung einer Dachzone 3 Vollgeschosse mehr auf als die Häuser Herzog-Max-Straße 32, 34, 36, 38, 40, bei denen zudem das vierte Vollgeschoss als Mansardgeschoss ausgebildet ist. Für die stadträumliche Wahrnehmung der umliegenden Mansarddachhäuser ist zudem nicht deren Firsthöhe maßgeblich, die im Gegensatz zur Attika des flachgedeckten Scheibenhochhauses gar nicht in Erscheinung tritt, sondern vielmehr die Traufen des Mansardgeschosses, die in der Regel 5 bis 6 m (untere Traufe) bzw. 2 bis 3 m (obere Traufe) niedriger als der First liegen.</p> <p>Festzustellen bleibt, dass das Scheibenhochhaus auch ohne Anrechnung von Treppenhausturm und Mobilfunkanlage das höchste Gebäude im Umfeld darstellt und damit die Dominanz der straßenständigen Bebauungen gegenüber den innenliegenden Gebäuden bricht. Dies ist aus städtebaulich denkmalpflegerischer Sicht als störend zu bewerten.</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|--|---|
| | | | <p>Bei diesem Höhenverhältnis ist das Erfordernis eines Rückbaus nicht nachvollziehbar. Zumal gefordert wird, das Anwesen Schützenstraße 23 um drei Geschosse zurück zu bauen, was bautechnisch den Rückbau von vier voll bewohnten Wohngeschossen mit insgesamt 20 Wohnungen bedeutet. Die Umsetzung hätte zur Konsequenz, dass die hierfür vorzunehmende Entmietung zu einer Brache mit nachteiligen Auswirkungen auf das Gebiet und den Nahversorger, damit Arbeitsplätze und das Wohnangebot führt sowie zu nachteiligen Auswirkungen auf den Betrieb unserer Mandantin.</p> <p>3. Auf Seite 3 von 8 des Entwurfes der Begründung heißt es weiter: <i>„Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, in dem überwiegend Wohnnutzungen zu finden sind. In mehreren Gebäuden sind neben Wohnungen auch Büros und Räume für freie Berufe zu finden. Das Gebäude Schützenstraße 21, in dem ehemals die Sozialstation der Caritas untergebracht war, sowie das Rückgebäude 21 a wird mittlerweile als Wohngebäude mit Büroräumen genutzt. Eine Neubebauung mit Wohnnutzung ist auch für das benachbarte Gelände der ehem. Altenpflegeschule in der Schützenstraße 19 in Umsetzung. Eine ausschließliche</i></p> | <p>Ein Rückbau wird durch den Bebauungsplan nicht gefordert, da genehmigte Gebäude und Nutzungen Bestandschutz genießen. Es wird langfristig lediglich die Möglichkeit eröffnet, durch Rückbau des Hochhauses und eine straßenständige Bebauung eine insgesamt stadtgestalterisch verträgliche Situation zu schaffen.</p> <p>Aufgrund gestiegener baurechtlicher und energetischer Anforderungen, die bei Sanierungen von Wohngebäuden zu beachten sind, ist in letzter Zeit festzustellen, dass Eigentümer und Investoren einen Abriss und eine Neuerrichtung oftmals einer Sanierung des Bestandes vorziehen (vgl. Wohnanlagen Mittelbachstraße, Seehofstraße, Ferdinand-Tietz-Straße, Amalien-/Ottostraße, etc.). Für einen solchen Fall greift dann die Festsetzung des Bebauungsplans, der die Geschossigkeit des im Blockinnenbereich liegenden Baurechts dann auf 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss limitiert und als Ausgleich ein straßenständiges Baurecht mit einer III + D-Geschossigkeit eröffnet. Durch diese Festsetzung werden die städtebaulichen Ziele einer straßenständig dominanten Bebauung und einer untergeordneten innenliegenden Bebauung verfolgt. In der Summe dürfte bei einer Umsetzung sogar eine Mehrung der Wohnungsanzahl und der Geschossflächen gegenüber dem Bestand eintreten, so dass nachteilige Auswirkungen auf das Privateigentum, das Gebiet und den Nahversorger sowie Arbeitsplätze und Wohnangebot nicht zu befürchten sind.</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|--|
| | | | <p><i>Büronutzung befindet sich im Gebäude Schützenstraße 23 und 23a. Das Sockelgeschoss des „Herold-Hochhauses“ war bis vor kurzem auch als Büro genutzt. An der Ecke Amalienstraße, Herzog-Max-Straße befindet sich der Kath. Kindergarten St. Josef.</i></p> <p><i>Das Gebiet ist von allen Seiten überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Südlich angrenzend befindet sich in der Ottostraße ein Nahversorger.“</i></p> <p>Die Ausführungen sind so unzutreffend.</p> <p>Es verwundert, wenn im Bebauungsplanverfahren 124F mitgeteilt wird, dass das Gebäude Schützenstraße 21 als Wohngebäude mit Büroräumen genutzt wird. In der Anlage überreichen wir ein Bild des Gebäudes sowie ein Bild des Eingangsbereichs mit Türschild. Es handelt sich um ein Bürogebäude bzw. ein Gebäude der freien Berufe. Diese beschränken sich nicht nur auf einzelne Räume. Es gibt nur eine sehr untergeordnete Wohnnutzung von max. 20 %.</p> <p>BEWEIS: Lichtbilder Schützenstraße 21 (Anl. 2)</p> <p>Das ist der Stadt Bamberg bekannt. Überdies ist das Gebäude insgesamt in der Nutzung als Bürogebäude genehmigt. Das ist der Stadt Bamberg aufgrund der Bauakte bekannt. Sowohl das Sockelgeschoss als auch das erste Obergeschoss des „Herold-Hochhauses“ sind als Büronutzung genehmigt. Diese kann und wird jederzeit wieder aufgenommen. So wird derzeit eine Vermietung als Büro versucht, auch um die Höhe des im Raum stehenden Schadensersatzanspruches gegen die Stadt Bamberg zu mindern.</p> <p>Es überrascht doch sehr, wenn im Rahmen des Sitzungsvortrages zu Ziffer 5, (Ziele der Planung) ausgeführt wird, dass durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet die Funktion des Quartiers als innenstadtnahes Wohngebiet unterstrichen und planungsrechtlich gesichert werden soll. Eine planungsrechtliche Sicherung eines Gebietes in seinem Charakter ist nur dort möglich, wo ein Gebiet</p> | <p>Die Ausführungen treffen weiterhin zu.</p> <p>Zu der vom Anregungsgeber geführten Argumentation, dass die im Plangebiet neben der Wohnnutzung vorhandenen gewerblichen, handwerklichen und freiberuflichen Nutzungen gegen eine Charakterisierung des bestehenden Gebietes als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ sprechen und es sich tatsächlich um ein Mischgebiet (MI) oder sogar um ein Urbanes Gebiet (MU) handele, darf auf die Feststellungen des gerichtlichen Augenscheins vom 26.09.2017 des Bayerischen Verwaltungsgerichts Bayreuth verwiesen werden, die anlässlich der Verwaltungsstreitsache B2 K 17.7. wegen Versagung einer Baugenehmigung getroffen wurden.</p> <p>In der Urteilsbegründung heißt es:</p> <p><i>„.... Auf Basis des gerichtlichen Augenscheins vom 26.09.2017 stellt sich nämlich das im Aufstellungsbeschluss genannte Gebiet im Bereich des von der Ottostraße, Herzog-Max-Straße, Amalienstraße und Schützenstraße umringten Quartiers als faktisches allgemeines Wohngebiet dar, weil es vorwiegend dem Wohnen dient, § 4 Abs. 1 BauNVO. Mit Ausnahme einzelner freiberuflicher bzw. freiberufsähnlicher Nutzungen (Steuerberater und Rechtsanwälte sowie eine Zahnarztpraxis, zwei Heilpraktiker, drei Arztpraxen, Kleintierpraxis, Krankengymnastikpraxis, Praxis für traditionelle chinesische Therapie, Yogapraxis) und gewerblicher Nutzungen (Elektroinstallateur, Bäckerei, nah&gut-Markt, Versicherung, Wohnungsbaugesellschaften, Aktiengesellschaft „artirigo“, Verlag und Softwareentwicklerbüro) ist das Gebiet von Wohnnutzung geprägt. Das Quartier ist weit überwie-</i></p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|--|---|
| | | | <p>einen solchen Charakter aufweist. Das ist hier nicht der Fall.</p> <p>Ganze Gebäude (wie das Anwesen Schützenstraße 23a) oder mehr als nur Räume (wie im Anwesen Schützenstraße 23, im Anwesen Schützenstraße 21, im Anwesen Schützenstraße 15 bzw. Flur Nr. 1890/5 mit einem zahn-technischen Labor) sind für freie Berufe grundsätzlich nur in Gebieten ab § 4 a BauNVO bzw. in einem Mischgebiet oder urbanem Gebiet zulässig.</p> <p>Zwar sind ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Die hier vorliegenden freiberuflichen Tätigkeiten sind jedoch nicht in die Kategorie der nicht störenden Gewerbebetriebe einzusortieren, da sie extra Erwähnungen in § 13 BauNVO finden. Diese Norm erfasst einerseits freiberuflich Tätige und andererseits Gewerbetreibende, sofern sie ihren Beruf in ähnlicher Art wie freiberuflich Tätige ausüben. Als gleichgestellte Gewerbetreibende wurden angesehen Computerprogrammentwickler, Hausverwalter und neben den rechts-, wirtschafts- und steuerberatenden Berufen gehören auch heilkundliche Berufe zu den freien Berufen, insbesondere Ärzte, Psychotherapeuten, Heilpraktiker, Krankengymnasten dazu.</p> <p>Wir überreichen in der Anlage die Zuordnungen der vorhanden Nutzung zu den einzelnen Gebäuden (Anl. 3). Dies legt dar, dass ein allgemeines Wohngebiet nicht im Entferntesten vorliegt.</p> <p>Beginnend an der Ecke Ottostraße/Schützenstraße ist das Objekt Schützenstraße 27 zu nennen. Hier ist ausweislich des Hausschildes gewerbliche/freiberufliche Nutzung vorhanden. Hier die Firma „Neue Ideen“, die für Psychotherapie, Gestalttherapie und Supervision steht sowie ein Schild für ein Yogastudio.</p> <p>Das Objekt Schützenstraße 23 a weist keinerlei Wohnnutzung auf, sondern in den ersten drei Geschossen Nutzung</p> | <p>gend von Geschosswohnungsbau geprägt. Es besteht im Wesentlichen zwei- bis siebengeschossige Bebauung. Ein zum Gebäude in der Ottostraße 22 gehöriges Klingelschild weist zwar die Aufschrift „Holzbau“ auf. Allerdings stellt sich das Gebäude als freistehendes Einfamilienhaus dar und auf der grundstückszugehörigen Wiesenfläche befindet sich eine Kinderrutschbahn, sodass von Wohnnutzung ausgegangen wird. Eines der Klingelschilder am Gebäude in der Ottostraße 24 weist die Aufschrift „Reiss Metallbau“ auf, jedoch ist von außen nicht erkennbar, dass dort Metallbauarbeiten durchgeführt würden, was im Hinblick auf die ringsum befindliche Wohnbebauung fernliegend erscheint. Im Erdgeschoss des Gebäudes in der Herzog-Max-Straße 31 ist es aufgrund der an den Fenstern erkennbaren Keramikgegenstände nicht eindeutig erkennbar, ob dieser Raum Teil der sonst im Gebäude vorherrschenden Wohnnutzung oder ein Verkaufsraum ist. Mit Ausnahme der vorbezeichneten Nutzungen ist das Quartier soweit für das Gericht erkennbar nur durch Wohnnutzung geprägt. Wohngebäude und Wohnungen überwiegen im Vergleich zu anderen Nutzungen zahlenmäßig (vergleiche zu diesem Erfordernis Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, Band 6, § 4 BauNVO, Rn. 19). Zur Einstufung in den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets wird hingegen nicht verlangt, dass in den gemischt genutzten Gebäuden die Wohnnutzung i.S.d. § 4 Abs. 1 BauNVO überwiegt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, ebenda). Vorliegend wird der Großteil der Gebäude im Quartier entweder ausschließlich oder zumindest in den Obergeschossen zum Wohnen genutzt. Ausschließlich oder überwiegend freiberuflich oder gewerblich genutzte Gebäude stellen die Ausnahme dar. Darüber hinaus sind die in dem vorliegenden Quartier vorhandenen gewerblichen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet weitgehend als Regelbebauung gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Insbesondere überschreitet der vorbezeichnete „Nah und Gut“-Supermarkt samt Getränkemarkt, der seinem Namen nach einer Versorgung des Nahgebiets dienen soll, nach</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|--|
| | | | <p>für die Regionaldirektion der Zürich Versicherung, mit Schulungsräumen im EG und im 3. OG eine Rechtsanwaltskanzlei sowie im 4. OG die Kanzlei des Unterzeichners.</p> <p>Das Objekt Schützenstraße 21 beherbergt die Firma ITR Bamberg GmbH, die nach dem Handelsregister Eintrag Erwerb, Halten und Veräußerung von Unternehmen sowie die Finanzierung von Unternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung unter anderem als Geschäftszweck angibt. Darüber hinaus sind dort die Haus-Grund Immobilien Wohnimmobilien Bayern und die Bauträgerfirma BGW Postler Wohnanlagen ansässig. Das Objekt wird weit überwiegend gewerblich genutzt. Auch das Objekt Schützenstraße 21a mit seiner Büro- und Wohnnutzung ist zu berücksichtigen.</p> <p>In dem Objekt Schützenstraße 19 war bis vor kurzem die Altenpflegeschule beheimatet.</p> <p>Schützenstraße 15: Das Gebäude mit der Flurnummer 1890/5 dient derzeit rückwärtig zum Teil als gewerbliches Lager für die auf dem Grundstück 1871/15 befindliche Firma Elektro Reinhard. Im Übrigen befindet sich darin ein genehmigtes zahntechnisches Labor und zudem werden dort regelmäßig PKW abgestellt. Eine Wohnnutzung findet dort nicht statt. Auch früher wurde dieses rückwärtige Gebäude gewerblich als Fahrschule genutzt.</p> <p>Amalienstraße 6. Dort ist eine Elektrofirma mit eigener Werkstatt ansässig, also ein Gewerbebetrieb, der störend ist sowie eine Krankengymnastikpraxis.</p> <p>Amalienstraße 8. Es findet sich dort eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinärzte und Internisten.</p> <p>Amalienstraße 10. Dort befindet sich ein Kindergarten.</p> <p>In dem Objekt Herzog-Marx-Straße 36 sind zwei Heilprak-</p> | <p><i>augenscheinlicher Feststellung vom 26.9.2017 nicht den Schwellenwert von 800 m² Verkaufsfläche, welcher als Begrenzung für die Nahversorgung angesehen wird (vgl. BVerwG Urt. v. 24.11.2005, 4. Senat - 4 C 10.04). Die im Gebiet befindlichen Handwerksbetriebe sind nicht störend. Die Werkstatt des Elektroinstallateurs hält sich in kleinem Rahmen und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die dort durchgeführten Reparaturen über das handwerkliche Maß hinausgehen (vergleiche zu diesem Maßstab VGH München Urt. v. 27.7.1977 - IV 76.68. BayVBl. 1978, 119). Anhaltspunkte für ein Stören der vorhandenen Bäckerei bestehen nicht. Ob letztere beiden Betriebe zusätzlich der Versorgung des Gebiets gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen, kann dahinstehen, da sie selbst wenn dies nicht der Fall wäre, den Gebietstyp als Ausreißer nicht in ein Mischgebiet kippen ließen. Der vorhandene Kindergarten ist als Anlage für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Soweit im Quartier einzelne mehrgeschossige Häuser in einem oder in zwei Geschossen durch Freiberufler genutzt werden, so sind diese Nutzungen bei Unterschreiten der 50 %-Regel als Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger gem. § 13 BauNVO zulässig. Gewichtige Ausreißer sind das streitgegenständliche Anwesen mit einer teilweisen Büronutzung von 1400 m², das damit verbundene, komplett für Büro Zwecke genutzte Anwesen in der Schützenstraße 23a und das zu ca. 80 % für Büro Zwecke genutzte Anwesen in der Schützenstraße 21. Diese vermögen jedoch ebenso nicht das überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Quartier in ein Mischgebiet kippen zu lassen...."</i></p> <p>Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Beschluss vom 19. Juni 2018 in der Normenkontrollsache wegen Unwirksamkeit der Veränderungssperre zum Bebauungsplanverfahren 124 F (Az. 2 NE 17.2427) die rechtliche Würdigung des Verwaltungsgerichts Bayreuth, dass es sich beim Plangebiet faktisch um ein allgemeines Wohngebiet handelt, geteilt. Im Beschluss vom 19. Juni 2018 heißt es:</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|--|---|
| | | | <p>tikerpraxen untergebracht. In dem Haus Ottostraße 19 ist in großen Teilen, soweit bekannt eine gesamte Etage eine Praxis für Allgemeinmedizin untergebracht und in dem Objekt Ottostraße 15 die Firma FABIS, die sich als IT-Dienstleister, Vertriebssysteme mit Provisionsabrechnung und Schulungsräumen sowie Softwarehersteller Softwareanbieter präsentiert.</p> <p>BEWEIS: Übersichtsplan mit Zuordnung der einzelnen Gebäude sowie Bildern der Türschilder (Anl. 3)</p> | <p><i>„...Insbesondere liegt entgegen der Auffassung der Antragstellerin kein faktisches Mischgebiet vor, welches die Verwirklichung eines allgemeinen Wohngebiets auf Dauer ausschließen könnte. Die von der Antragstellerin vorgelegten Übersichtspläne hinsichtlich der ausgeübten Nutzungen stellen lediglich dar, in welchen Gebäuden auch eine andere als eine Wohnnutzung stattfindet. Das Verwaltungsgericht Bayreuth hat in seinem Urteil vom 28. September 2017 (Az. B 2 K 17.7) betreffend die von der Antragstellerin beantragte Baugenehmigung nach Einnahme eines Augenscheins ausführlich begründet, warum es vom Vorliegen eines faktischen allgemeinen Wohngebiets ausgeht. Ein Großteil der Nicht-Wohnnutzungen seien freiberufliche oder freiberufsähnliche Nutzungen, die auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig seien. Daneben gebe es auch gewerbliche Nutzungen. Das Quartier sei jedoch überwiegend durch Geschosswohnungsbau und damit Wohnnutzungen geprägt. Die von der Antragstellerin vorgetragene Nicht-Wohnnutzungen im Geltungsbereich der Veränderungssperre decken sich im Wesentlichen mit den Feststellungen des Verwaltungsgerichts. Die rechtliche Würdigung des Verwaltungsgerichts im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird im Rahmen der hier erfolgenden summarischen Prüfung vom Senat geteilt...“</i></p> <p>Seit dem gerichtlichen Augenschein vom 26.09.2017 waren keine Entwicklungen, wie Nutzungsänderungen, Baumaßnahmen o.ä., im Plangebiet zu verzeichnen, die den bestehenden Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet beeinträchtigt oder verändert hätten.</p> <p>Die mittlerweile abgebrochene ehemalige Altenpflegeschule (Schützenstraße 19) wird durch ein zwischenzeitlich als Ausnahme von der Veränderungssperre genehmigtes Wohngebäude ersetzt werden. Das Gebäude ist genehmigt, in Bau und enthält ausweislich der Genehmigung ausschließlich Wohnungen.</p> <p>Im Rahmen der gesetzlichen Planungshoheit der Kommune ist es unstrittig, dass die Kommune ihr planerisches Ermessen auch dahingehend ausüben darf, ein faktisches</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|---|
| | | | <p>Die Umgebungsbebauung des Plangebietes dokumentiert noch eindrücklicher, dass hier von einem allgemeinen Wohngebiet nicht ansatzweise die Rede sein kann.</p> <p>Wir überreichen in der Anlage die Zuordnungen der Nutzung zu einzelnen Gebäuden der Umgebungsbebauung (Anl. 4).</p> <p>Im Gebäude Schützenstraße 30 befinden sich 2 RA- Kanzleien sowie der Karl May-Verlag.</p> <p>Im Anwesen Schützenstraße 26 befindet sich eine Krankengymnastikpraxis im gesamten Untergeschoss.</p> <p>Das Anwesen Schützenstraße 24 und 24a ist ausweislich des Türschildes wohl vollumfänglich freiberuflich/gewerblich genutzt.</p> <p>Im Haus Schützenstraße 22 befindet sich eine Kleintierpraxis, im Anwesen 20 a eine Rechtsanwaltskanzlei und im Anwesen Schützenstraße 20 eine Steuerkanzlei. Jeweils in gesamten Etagen.</p> <p>Im Haus Schützenstraße 18 ist eine Zahnarztpraxis untergebracht und gegenüberliegend Schützenstraße 13 im (soweit bekannt) gesamten Gebäude das Wasserversorgungsamt Kronach.</p> <p>Im Haus Amalienstraße 3 ist eine Consultingfirma untergebracht, im Anwesen Amalienstraße 2 zwei Rechtsanwaltskanzleien, soweit bekannt im gesamten Gebäude und dem Anwesen Herzog-Marx-Straße 29 eine weitere Rechtsanwaltskanzlei, auch hier in großen Teilen des Gebäudes.</p> | <p>allgemeines Wohngebiet über ein Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich zu sichern und im Zuge der Bauleitplanung einzelne Nutzungen des Nutzungskatalogs der BauNVO auszuschließen.</p> <p>Die Umgebungsbebauung des Plangebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 124 F.</p> <p>Es wird auf die Feststellungen des gerichtlichen Augenscheins vom 26.09.2017 (s.o.) verwiesen.</p> <p>Zu ergänzen ist, dass die umliegenden Quartiere mit Ausnahme des südlich der Ottostraße angrenzenden Blocks nicht über verbindliche Bebauungspläne definiert sind und daher nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu beurteilen sind. Im Unterschied zum Plangebiet sind die westlich und nördlich angrenzenden Quartiere jenseits der Schützen- und Amalienstraße im Flächennutzungsplan (FNP) als „Besondere Wohngebiete WB“ dargestellt. Der Nutzungskatalog ist insbesondere hinsichtlich sonstiger Gewerbebetriebe und Geschäfts- und Bürogebäude, sofern sie nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind, beim besonderen Wohngebiet wesentlich weiter gefasst, als beim allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>Für die östlichen Quartiere jenseits der Herzog-Max-Straße stellt der FNP Wohnbaufläche dar, bei einer Bewertung nach § 34 BauGB ist es unstrittig, dass es sich um allgemeine Wohngebiete handelt.</p> <p>Für die südlich der Ottostraße vorhandene Straßenrandbebauung existiert der übergeleitete Baulinienplan Nr. 52 D aus dem Jahre 1955, der neben Baulinien- und Baugrenzenfestsetzungen als Nutzung durchgängig vier Wohngeschosse (4W) festlegt. Planungsrechtlich liegt damit auch hier ein allgemeines Wohngebiet vor. Dieser Baugebietseinordnung widersprechen ein der Nahversorgung dienender Lebensmittelladen, eine Bäckerei und ein</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|--|
| | | | <p>Am Eckhaus Herzog-Max-Straße und Ottostraße ist das Haus ausweislich der Beschilderung mit einer Vielzahl von Arztpraxen und Steuerberaterkanzlei sowie Psychotherapeuten belegt so dass allenfalls dort stattfindende Wohnnutzung deutlich untergeordnet nur stattfinden kann.</p> <p>Auch in der Ottostraße finden Sie im Anwesen 26 freiberufliche Tätigkeiten in ganzen Etagen sowie im Anwesen 18 A ein Nahversorger und darüber freiberufliche Büroräume und im Anwesen Ottostraße 14 eine Bäckerei, die dort auch ihre Backstube betreibt. Im hinteren Bereich eine Schreinerei für Fensterbau.</p> <p>Die Darstellung, dass aus einem Flächennutzungsplan sich ohnehin ergebe, dass nahezu das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist und lediglich kleine Bereiche als Mischgebietsfläche verkennt zweierlei. Zum einen die fehlende Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes, zum anderen jedoch, dass dieser Flächennutzungsplan veraltet ist und an der Realität vorbei auch in dem hier vorliegenden Quartier drei und den umliegenden Bereichen entgegen der tatsächlichen Nutzung nicht anerkennt, dass es sich um gemischte Flächen handelt.</p> <p>Verkannt wird also, dass das viergeschossige Gebäude Schützenstraße 23 A ausschließlich für die freiberufliche Nutzung sowie Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, genutzt wird.</p> <p>Verkannt wird weiter, auch in dem Objekt Schützenstraße 23 sind die im EG und 1. OG zuletzt ausgeübte Nutzungen freiberuflich, wobei diese Flächenanteile den Wohnnutzungsanteil des Gebäudes Nr. 23 überwiegen. Und in dem Anwesen Schützenstraße 21, das zu 80 % für Büro-zwecke genutzt wird (dieser Flächenanteil ist ungeprüft und dürfte 90 % betragen), werden ebenfalls Gewerbe betrieben, die ihren Beruf in ähnlicher Art wie Freiberufler ausüben.</p> | <p>nicht störender Handwerksbetrieb (Glaserei) im Rückbereich wie auch vereinzelte freiberufliche Nutzungen in keiner Weise.</p> <p>Grundsätzlich liegt es im planerischen Ermessen der Kommune auch für die benachbarten, bisher unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Quartiere verbindliche Bebauungspläne aufzustellen. Spätestens wenn ein Planungserfordernis entsteht, wird die Kommune von dieser Möglichkeit Gebrauch machen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan gibt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung vor. Auch wenn der Flächennutzungsplan keine rechtliche Bindungswirkung entfaltet, so sind die Maßgaben dennoch richtungsweisend. Dabei muss die dargestellte Nutzung nicht der tatsächlichen Nutzung entsprechen. Aus Sicht der Stadt liegt hier jedoch auch kein Widerspruch zur tatsächlichen Nutzung im Plangebiet und den umliegenden Bereichen vor, die durch vorwiegende Wohnnutzung geprägt sind.</p> <p>Es wird auf die Feststellungen des gerichtlichen Augenscheins vom 26.09.2017 (s.o.) verwiesen: <i>„Zur Einstufung in den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes wird hingegen nicht verlangt, dass in den gemischt genutzten Gebäuden die Wohnnutzung i.d.S. § 4 Abs. 1 BauNVO überwiegt (...). Vorliegend wird der Großteil der Gebäude im Quartier entweder ausschließlich oder zumindest in den Obergeschossen zum Wohnen genutzt. Ausschließlich oder überwiegend freiberuflich oder gewerblich genutzte Gebäude stellen die Ausnahme dar...“</i> <i>„Gewichtige Ausreißer sind das streitgegenständliche Anwesen mit einer teilweisen Büronutzung vom 1.400 m² (Anm. des Verf.: Schützenstraße 23), das damit verbundene, komplett für Büro-zwecke genutzte Anwesen in der</i> </p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|--|---|
| | | | <p>Nachdem § 13 BauNVO klar vorgibt, dass in einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) nur Räume zulässig sind, in welchen die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art, erfolgt, sind hier drei, dass Bebauungsplan-gebiet wesentlich prägende Gebäude mit sehr hohem Nutzungsanteil in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig und das Gebiet darum kein allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Der Grundstücksbereich, auf dem sich jetzt das Anwesen Schützenstraße 23 befindet, war ursprünglich eine Gärtnerei oder solche mit Gärtnerflächen, Gewächshäusern und einem Wohnhaus bebaut. Aus den beigelegten Plänen insbesondere dem Auszug aus dem Katasterbüro 1898 zeigt sich, dass zum damaligen Zeitpunkt ein umfangreicher Grüngürtel sich insbesondere um das Anwesen Schützenstraße 21 herumlegte.</p> <p>BEWEIS: Auszüge aus historischen Unterlagen (Anl. 5)</p> <p>Ausweislich des Bebauungsplanentwurfs soll gerade in diesem Bereich eine Nachverdichtung stattfinden.</p> <p>Dieser Bereich stellte sich bis vor kurzem noch als durchgrünter Bereich hinter den Häusern Schützenstraße 21 und Schützenstraße 19 dar. Die Nachverdichtung dieser Bereiche, wie sie nunmehr im Bebauungsplan Nr. 124 F vorgesehen ist, verstößt gegen die Leitlinie 5 aus dem Rahmenplan, die als einziges, so die Angabe der Stadt Bamberg durch entsprechenden Beschluss des zuständigen Senates vom 03.07.2013 der weiteren Entwicklung im Haingebiet zugrunde zu legen sind. Denn die Leitlinie 5 führt hierzu klar folgendes aus:</p> <p><i>„Die historischen Gartenanlagen sowie die historisch bedeutsamen Grünflächen und Strukturen sollten erhalten werden. Dasselbe gilt für die charakteristischen, großzügigen Grünräume, die der ursprünglichen Bestimmung des Haingebiets als Villengebiet entsprechen. Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes erfüllen diese Grünräume wichtige ökologische und stadtklimatische Funktionen und</i></p> | <p><i>Schützenstraße 23a und das zu 80 % für Büro Zwecke genutzte Anwesen in der Schützenstraße 21. Diese vermögen jedoch ebenso nicht das überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Quartier in ein Mischgebiet kippen zu lassen.“</i></p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 124 F werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche Schützenstraße 19 und 21 von einer oberirdischen Bebauung freigehalten. Das historische Rückgebäude Schützenstraße 21 a wird inklusiv einem eingeschossigen Anbau durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Der Rückbereich Schützenstraße 19 wird nur durch eine Tiefgarage unterbaut. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen werden Maßgaben zur Höhenlage und Begrünung von Tiefgaragen getroffen, so dass sich diese verträglich einfügen. Ein Verstoß gegen die Leitlinie 5 des Rahmenplans ist nicht ersichtlich.</p> <p>Weder die für die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zuständige Untere Denkmalschutzbehörde noch das für die Belange des Naturschutzes zuständige Umweltamt haben im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Einwände vorgebracht.</p> <p>Die stadtstrukturellen und baulichen Leitlinien betreffen das Gesamtgebiet des Bamberger Haingebietes. Im dazugehörigen Planwerk Nr. 11 (Das Haingebiet der Stadt Bamberg, Abb. 121, S. 99) werden für das Grundstück Schützenstraße 19 folgende Aussagen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Weiterentwicklung und Neuordnung - Erhalt der stadtstrukturell, stadtklimatisch und ökologisch bedeutsamen Grünausstattung. <p>Auch im Planwerk Nr. 12 (ebenda, Abb. 126, S. 103) werden als Zielaussage für die einzelnen Quartiere lediglich folgende Kennzeichnungen vorgenommen:</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|---|
| | | | <p><i>sind einschließlich der bestehenden Biotope zu erhalten und weiterzuentwickeln.“</i></p> <p>Es mutet deshalb seltsam an, wenn die Stadt Bamberg sich anderweitig mehrfach auf den Rahmenplan und die notwendige Einhaltung beruft, selbst wenn dies nicht Leitlinien betrifft, die als einzige durch Stadtratsbeschluss/Beschluss des zuständigen Senats beschlossen wurden. Zudem wurde mittlerweile der an sich zu erhaltende Grüngürtel bereits im Zuge der Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre vernichtet. Wir übergeben insoweit in der Anlage eine Stellungnahme zum Thema Grüngürtel (Anl. 6) unserer Mandantin und nehmen auf diese Bezug.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Entwicklung / Baufeld mit grünplanerischer Entwicklung - Öffentliche oder in Gemeinbedarf befindliche Park-, Garten- oder Hoffläche. <p>Unter dem Titel Quartier 3 – Potentiale (ebenda, S. 104) wird für die Grundstücke Schützenstraße 19 und 21 ausgeführt:</p> <p><i>„....Eine eventuell zu errichtende Hinterbebauung sollte sich in ihrer Höhe der umgebenden Vorderhausbebauung unterordnen. Die Dachausbildung sollte keineswegs als Flachdach erfolgen, wie im Fall der dadurch störenden Hinterbebauung Herzog-Max-Straße 34a und 34b, sondern sich am umgebenden historischen Bestand orientieren. Es empfiehlt sich, im Gegenzug zur Versiegelung oder Bebauung von Grünflächen die ausgedehnten Kfz-Abstell- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken Schützenstraße 19 und 21 zu reduzieren. Tiefgaragen sollten möglichst unter der Bebauung angelegt werden, um die Möglichkeit der Bepflanzung mit Bäumen zu geben...“</i></p> <p>Mit der Ausweisung nur eines straßenständigen Baurechts als Ersatz für die dort bereits bestehende Bebauung (ehemalige Altenpflegeschule) und dem damit verbundenen Verzicht auf „eine eventuell zu errichtende Hinterbebauung“ sowie der lediglichen Ausweisung eines Tiefgaragenbaurechts mit mind. 60 cm Erdüberdeckung im rückwärtigen Bereich wird das im Rahmenplan formulierte Potential nicht vollumfänglich ausgeschöpft. Die damit einhergehende bauliche Freihaltung des Quartiersinnenbereichs ermöglicht den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der stadtstrukturell, stadtklimatisch und ökologisch bedeutsamen Grünausstattung.</p> <p>Es ist daher eine Übereinstimmung mit den Leitlinien für das Gesamtgebiet und den Zielaussagen für das Quartier 3 des Rahmenplans zum Haingebiet zu erkennen.</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|---|
| | | | <p>4. Im Entwurf der Begründung heißt es auf Seite 3 von 8 wörtlich: <i>„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Quartier 3, das aufgrund seiner Dichte an Baudenkmalern, ortsbildprägenden Gebäuden und historischen Strukturen in die hochwertigste Kategorie A eingeordnet ist.“</i> Es befinden sich nach der Anzahl der Hausnummern - die der Gebäude wäre deutlich höher - nur 5 von 20 Denkmälern im Gebiet. Historische Strukturen sind aufgrund der längst realisierten Neubauten, insbesondere der Punkthochhäuser schon längst nicht mehr vorhanden.</p> <p>5. In Ziffer 5 (Ziele der Planung) heißt es im Entwurf der Begründung wörtlich: <i>„Um die im Rahmenplan für das Haingebiet definierten Ziele im Plangebiet langfristig zu erreichen, zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes als notwendig erachtet. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes sollte die Wahrung des Quartiers mit seinen Baudenkmalen und stadt- und stadtstrukturprägenden Gebäuden sowie die angeregte Reparatur des Straßenbildes der Ottostraße und der Orientierung der Neubauten an der umgebenden historischen Bebauung planerisch vorbereitet und planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Festlegung der Nutzungsarten auf Grundlage der Bau NVO unter dem konkreten Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, soll die Weiterentwicklung des Quartiers besser steuerbar werden. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) soll die Funktion des Quartiers als innenstadtnahes Wohngebiet unterstrichen und planungsrechtlich gesichert werden. Durch die planungsrechtliche Sicherung wird eine verlässliche Grundlage für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben im Bereich zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße geschaffen, um dem in den letzten Jahren zunehmenden Bebauungsdruck entgegenzutreten.“</i></p> | <p>An der Bewertung des Rahmenplans, dass der wertvolle Baubestand in Kombination mit dem weitgehend einheitlichen Erscheinungsbild eine Bewertung mit Kategorie A rechtfertigt, wird festgehalten.</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|--|--|
| | | | <p>Die Ausführungen sind aus oben erwähnten Gründen eine Farce, das gilt insbesondere für den letzten Absatz. Die Bebauung des Gebietes ist im Wesentlichen abgeschlossen. Ein „Bebauungsdruck“ bestand allenfalls noch für das schon vorbesprochene und mittlerweile längst genehmigte Gebäude Schützenstraße 19.</p> <p>Ein umgestaltender Umbau außen an der Schützenstraße 23 ist ersichtlich nicht geplant. Es geht bei der hierfür beantragten Genehmigung lediglich um eine <i>Umnutzung</i>, die finanzielle Spielräume schaffen würde, um das Gebäude zu verschönern. Zur vermeintlichen Reparatur des Stadtbildes sind Regelungen hinsichtlich der Schützenstraße 23 im Bebauungsplan jedenfalls nicht erforderlich. Der bereits bestehende Baulinienplan sieht eine grenzüberschreitende Bebauung vor. Die umgebenden Gebäude geben nach § 34 BauGB die planerischen Rahmenbedingungen klar vor. Hier wird Geld verschwendet. Ziel ist einzig und allein mittels einer Negativplanung die Umnutzung der dort bisher als Gewerberaummietfläche in der Schützenstraße 23 in einen kleinen Hotelbetrieb zu unterbinden. Das ist bereits deshalb nicht nachvollziehbar, weil dieser kleine Hotelbetrieb, den ohnehin immer wieder von wirtschaftlichen Problemen geplagten Nahversorger im Hain wirtschaftlich bereichern würde und weil sich nur wenige Meter weiter ein kleiner Hotelbetrieb befindet (Hotel Blumenhain).</p> | <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 124 F finden dabei insbesondere die unter § 1 Abs 6 Nr. 5 gelisteten Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die unter Nr. 11 genannten Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung Berücksichtigung.</p> <p>Die Grundlage des Bebauungsplans bildet zum einen der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dessen Darstellungen der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln ist, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt.</p> <p>Eine andere maßgebliche Grundlage stellt der städtebaulich-denkmalpflegerische Rahmenplan für das Haingebiet dar, dessen Leitlinien laut Beschluss des Bau- und Werkseirates vom 03.07.2013 der weiteren baulichen Entwicklung im Haingebiet zu Grunde zu legen sind.</p> <p>Die aus der Darstellung des FNP resultierende planerische Zielsetzung das innenstadtnahe Quartier für die überwiegende Wohnnutzung dauerhaft zu sichern, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 F verfolgt. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll nicht nur einem Bebauungsdruck sondern vor allem den in den letzten Jahren zunehmenden Umnutzungstendenzen nachhaltig und rechtssicher entgegengewirkt werden.</p> <p>An der Festsetzung, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, sowie Ferienwohnungen nicht zulässig sind, wird festgehalten. Dadurch soll die Wohnnutzung im Plangebiet gestärkt und zukünftige Umnutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen (insbesondere in den Abend-/Nachstunden)</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|--|--|
| | | | <p>6. In Ziffer 6 (Planungskonzept) heißt es wörtlich: <i>„Um dem Charakter eines ruhigen Wohnquartiers nicht zu beeinträchtigen, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation in Bamberg sind auch Ferienwohnungen nicht zulässig. Hier soll das Plangebiet in seiner Funktion als Wohngebiet gestärkt und entsprechend fortentwickelt werden.“</i></p> <p>Wie bereits erwähnt handelt es sich um kein allgemeines Wohngebiet. Diese kann auch langfristig nicht entstehen (s.o.). In der umliegenden Bebauung ist schräg gegenüber bereits ein kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes vorhanden (Hotel Blumenhain). Er führt ebenfalls nicht zur Beeinträchtigung der Wohnqualität und auch nicht zu einem erhöhten An- und Abfahrtsverkehr, der für irgendwelche Beeinträchtigungen verantwortlich wäre. Es ist weder bekannt noch ersichtlich, dass dieses Gebiet oder das Plangebiet für Ferienwohnungen genutzt wird. Soweit sich dies auf die Schützenstraße 23 beziehen soll, verweisen wir auf die Ausführungen im erwähnten Gerichtsverfahren, die wir ohnehin vollinhaltlich zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme machen.</p> | <p>und mittel- bis langfristig verdrängen, verhindert werden.</p> <p>Eine Negativplanung liegt nicht vor, da der Bebauungsplan die Wohnfunktion im Plangebiet sichert und zudem langfristig aus denkmalpflegerischen Gründen gestalterische Ziele einer Ortsbildreparatur verfolgt.</p> <p>Die Zitierung ist fehlerhaft und unvollständig. Sie gibt den veralteten Stand der Begründung zum Konzept des Bebauungsplans vom 03.05.2017 wieder, der Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB war.</p> <p>Die Begründung wurde zum Entwurf des Bebauungsplans vom 09.05.2018 fortgeschrieben und war in dieser Form Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Zum Gebietscharakter wird auf die Feststellungen des gerichtlichen Augenscheins vom 26.09.2017 (s.o.) verwiesen.</p> <p>An der Festsetzung, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, sowie Ferienwohnungen nicht zulässig sind, wird festgehalten. Dadurch soll die Wohnnutzung im Plangebiet gestärkt und zukünftige Umnutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen (insbesondere in den Abend-/Nachtstunden) und mittel- bis langfristig verdrängen, verhindert werden.</p> <p>Das bestehende Hotel „Am Blumenhaus“ in der Amalienstraße 1 liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB, der im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet WB dargestellt ist. Genehmigte Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz.</p> <p>Unabhängig davon, ob die beantragten „Stadtapparte-</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|---|
| | | | <p>7.</p> <p>Der Bebauungsplan legt für sämtliche Grundstücke hinsichtlich ihrer Baugrenzen das fest, was ohnehin bereits Bestand ist. Lediglich für das Gebäude Schützenstraße 19 und Schützenstraße 23/Ottostraße 11 trifft er hier weitere Regelungen, wobei die planerischen Festsetzungen für das Gebäude Schützenstraße 23/Ottostraße 11 weder kurzfristig noch mittel- oder langfristig realisiert werden können. So heißt es wörtlich:</p> <p><i>„Für die Fläche Nr. 3111 wird entlang der Ottostraße ein Baurecht für ein dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach (III+ D) ergänzt. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist das straßenständige Baurecht als WA1 bezeichneten Teilbereiche jedoch erst zulässig, wenn ein Rückbau des rückwertigen siebengeschossigen Hochhauses auf maximal 4 Geschosse erfolgt ist. Das vierte Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Diese Festsetzung soll dazu dienen, eine Angebotsplanung zu schaffen, mit dem Ziel, einen im Rahmenplan konkret genannten städtebaulichen Missstand mittelfristig zu beheben und das Straßenbild der Ottostraße zu reparieren.“</i></p> <p>Sie schreiben selbst in Ziffer 8, durch den Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Leistungs-</p> | <p>ments“ im Anwesen Schützenstraße 23 als Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO zu werten sind, liegt es im planerischen Ermessen der Kommune, solche Nutzungen über verbindliches Planungsrecht im Plangebiet dauerhaft auszuschließen, um damit Umnutzungstendenzen vom dauerhaften Wohnen in befristete Wohnformen wie Ferienwohnungen besser begegnen zu können.</p> <p>Zur Erhöhung der Klarheit und zur besseren Steuerung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet wurden die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung hinsichtlich des Ausschlusses von wohnähnlichen Nutzungen/Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO konkretisiert und um den Passus „oder ähnliche Nutzungen“ ergänzt.</p> <p>Durch einen Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes gesteuert und langfristig gesichert. Baurechte stellen immer eine Option dar, deren Wahrnehmung und Realisierung immer vom jeweiligen Willen des Eigentümers abhängen.</p> <p>Die planerische Zielstellung das innenstadtnahe Quartier für eine überwiegende Wohnnutzung dauerhaft zu si-</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|--|
| | | | <p>und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten, da es sich im Wesentlichen um die planungsrechtliche Sicherung einer bereits bestehenden Bebauung handelt.</p> <p>Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet statt dem dort vorhandenen Misch- bzw. urbanem Gebiet wird den dort befindlichen Gewerbeeinheiten die Grundlage einer Weiterentwicklung entzogen. Es findet eine erhebliche Abwertung der Grundstücke statt.</p> <p>Abschließend muss auf folgende Aspekte zusammenfassend hingewiesen werden. Die Wahl des Verfahrens, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 Buchst. a BauGB aufzustellen, mag im Hinblick auf das in der Begründung mitgeteilte Ziel konsequent erscheinen, wenn dieses Ziel als planerisches Ziel umschrieben wird mit „im Wesentlichen die Sicherung und Neuordnung der vorhandenen Bebauung auf der Grundlage des städtebaulich -denkmalpflegerischen Rahmenplans“. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass diese „Art“ der Planung hier rechtlich unzulässig ist.</p> <p>Es wird bewusst eine fehlerhafte Typisierung der vorhandenen Bebauung/Nutzung als vorhanden zugrunde gelegt. Die Entscheidung, ob eine normale Bebauungsplanung oder eine beschleunigte Innenentwicklung herangezogen wird, entscheidet sich nach den gleichen Kriterien wie die Erforderlichkeit einer Planung im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB. Darum führt die Falschbezeichnung alleine bereits zur Fehlerhaftigkeit der angewendeten Vorschriften und zur Unwirksamkeit/Nichtigkeit des Bebauungsplanes. Denn unter diesen Vorgaben ist eine Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung nicht gegeben. Die fehlerhafte Vorga-</p> | <p>chern, wird über die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet WA weiterhin verfolgt. Die bisher vorhandenen Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig oder ausnahmsweise zulässig. Sämtliche genehmigte Nutzungen haben Bestandschutz. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet soll zukünftig einer Ausweitung von Geschäfts- und Büronutzungen auf gesamte Gebäude entgegengewirkt werden, um somit dem zunehmenden Umnutzungsdruck zu Lasten von Wohnraum entgegen zu treten.</p> <p>Zum vorhandenen Gebietscharakter wird erneut auf die Feststellungen des gerichtlichen Augenscheins vom 26.09.2017 (s.o.) verwiesen.</p> <p>Eine Abwertung der Grundstücke ist mit der planungsrechtlichen Festsetzung eines faktischen Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet nicht verbunden.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 124 F finden dabei insbesondere die unter § 1 Abs 6 Nr. 5 gelisteten Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die unter Nr. 11 genannten Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung Berücksichtigung. Die Grundlage des Bebauungsplans bildet der städtebaulich-denkmalpflegerische Rahmenplan, dessen Leitlinien laut Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 03.07.2013 der weiteren baulichen Entwicklung im Haingebiet zu Grunde zu legen sind. Das Plangebiet ist in den überwiegenden Teilen durch Wohnnutzungen geprägt, deren Fortbestand durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 F eindeutig planungsrechtlich gesichert werden soll.</p> <p>Nur dadurch kann feststellbaren Umnutzungstendenzen nachhaltig und rechtssicher entgegengewirkt werden.</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|---|
| | | | <p>be eines angeblichen Ziels des Bebauungsplanes, das selbst gar nicht Ziel sein kann, da die Voraussetzungen (ein allgemeines Wohngebiet liegt nicht vor) nicht gegeben sind führt unweigerlich zur Nichtigkeit der Bebauungsplanung.</p> <p>8. Der Neubau an der Ottostraße sollte in den Proportionen zum gegenüberliegenden Bau in der Ottostraße 18a angeglichen werden, also auf fünf, mindestens vier Vollgeschosse und ein MWD.</p> <ul style="list-style-type: none"> • So wird das Straßenbild einheitlich. • So kann mehr Raum zum Wohnen geschaffen werden. • So wäre auch das Heroldhaus von der Ottostraße her gut verdeckt. <p>Die Höhe des Neubaus wäre dadurch allenfalls unweigerlich höher als die der Nachbarbauten Ottostraße 9 und 15, die durch ihre altbaubedingt hohen Geschossdeckenhöhen und die dadurch insgesamt vorhandene Bauhöhe eine derartige Bebauung zuließen.</p> <p>Die Angebotsplanung nach § 9 Abs. 2 BauGB (Abriss gegen Neubau) zerstört jedenfalls wertvollen Wohnraum. Sie verhindert die Schaffung von weiterem Wohnraum auf absehbare Zeit im Quartier. Sie verhindert eine zeitnahe Reparatur des Stadtbildes an der Ottostraße. Der geforderte Abriss mit dem Angebot eines Neubaus an der Ottostraße berücksichtigt nicht, dass sich der Preis für einen Neubau mehr als verdoppelt (Kosten des Abrisses+ Wertvernichtung + Neubaukosten).</p> | <p>Es liegt keine fehlerhafte Typisierung oder Falschbezeichnung vor, die zu einer Nichtigkeit des Bebauungsplans führen würde.</p> <p>Bebauungspläne werden aufgestellt, um die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu steuern und zu ordnen. Es steht der Kommune frei, im Rahmen ihrer Planungshoheit vorhandene Gebiete in ihrem Nutzungscharakter zu transformieren, genauso wie es ihr freisteht, vorhandene Gebiete in ihrem Nutzungscharakter zu sichern. Nichts anderes erfolgt hier über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 F.</p> <p>Die Ausweisung des Baurechts an der Ottostraße (WA 1) orientiert sich in seiner Geschossigkeit an den Ausweisungen für die unmittelbar benachbarten Baurechte entlang der Ottostraße im Plangebiet. Eine Höherzonung der benachbarten Baurechte in Richtung IV + D ist städtebaulich in diesem, mit Ausnahme der Ottostraße 11, ansonsten sehr homogenen Straßenzug nicht gewünscht. Da die Umsetzung dieses Baurechts die Reduzierung des „Heroldhauses“ voraussetzt, wird die Dominanz des rückwärtigen Gebäudes nicht mehr in dem Maße gegeben sein wie sie heute noch besteht.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird kein wertvoller Wohnraum zerstört, da das bestehende Wohn- und Bürohaus in seiner genehmigten Form Bestandsschutz genießt. Von diesem Bestandsschutz ist selbstverständlich auch eine Sanierung und Weiternutzung umfasst.</p> <p>In letzter Zeit ist aber auch festzustellen, dass Eigentümer oder Investoren aufgrund gestiegener baurechtlicher und energetischer Anforderungen, die bei Sanierungen zu beachten sind, aus wirtschaftlichen Gründen einen Abriss und Neubau einer Sanierung des Bestands vorziehen (vgl. Wohnanlagen Mittelbachstraße, Seehofstraße, Ferdinand-Tietz-Straße, Amalien-/Ottostraße, etc.). Solche Entscheidungen sind allein dem Eigentümer oder Investor vorbe-</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|---|
| | | | <p>So wird weder bezahlbarer bzw. weiterer Wohnraum geschaffen werden noch wird das Ziel einer städtebaulichen Verbesserung der Situation mittel- bzw. langfristig verwirklicht werden.</p> <p>9. Als Zielaussage für das Quartier 3 wird im Rahmenplan richtigerweise folgendes genannt: <i>„Eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers kann durch unterschiedliche Maßnahmen erfolgen.“</i></p> <p>Im Rahmenplan wird dann nur beispielhaft für das Herold-Haus folgendes genannt:</p> <p><i>Langfristig sollte der Rückbau des Scheibenhochhauses Schützenstraße 23 auf ein stadtbild- und denkmalverträgliches Maß angestrebt werden.</i></p> <p>Alternative Maßnahmen wären - z.B. unter Beteiligung des Stadtgestaltungsbeirates – zu untersuchen, werden aber nicht angedacht oder untersucht.</p> <p>So könnte statt eines Rückbaus doch auch eine Aufstockung erfolgen, z.B. mit einem Glaskubus und es bietet sich an, den sich von dort bietenden einmaligen Blick auf die Kulisse der Weltkulturerbestadt ähnlich beispielweise dem Dreischeibenhochhaus in Düsseldorf mit seiner fantastischen Aussicht auf die Weltkulturerbestadt erlebbar zu machen. Es könnte eine Einhausung der oberen Geschosse in Glas oder verspiegelt erfolgen. Das zurückgesetzte Herold-Haus wäre ohnehin nach Realisierung der Schützenstraß 19 und des Straßenschlusses an der Ottostraße kaum mehr so wie jetzt wahrnehmbar aufgrund der dann geschlossenen Blockrandbebauung.</p> <p>10.</p> | <p>halten, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist kein Baugebot verbunden, es handelt sich lediglich um eine Angebotsplanung. Bei Bauleitplanungen handelt es sich grundsätzlich um sehr langfristige Planungen, die die langfristigen Ziele der Kommune abbilden.</p> <p>Der Anregungsgeber vergisst die im Rahmenplan gegebene Begründung für den anzustrebenden Rückbau des Scheibenhochhauses zu zitieren, dort heißt es auch: <i>„Eine empfindliche Störung des städtebaulichen Gefüges besteht durch das überdimensionierte Scheibenhochhaus Schützenstraße 23 sowie den zurückgesetzten, eingeschossigen Vorbau Ottostraße 11 (...). Anzustreben wäre eine Reparatur des Straßenbildes der Ottostraße durch die Schließung der Baulücke zwischen den Häusern Nr. 9 und 15 durch ein Objekt, das die ursprünglich festgesetzte Baulinie einhält, den Abstand zu den Nachbarbauten bewahrt und sich in Traufhöhe und Dachausbildung an der umgebenden historischen Bebauung orientiert. Langfristig sollte der Rückbau des Scheibenhochhauses Schützenstraße 23 auf ein stadtbild- und denkmalverträgliches Maß angestrebt werden.“</i></p> <p>Diese Zielaussagen des Rahmenplans werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgt. Es versteht sich von selbst, dass mit dieser Zielaussage keine weiteren Aufstockungen des überdimensionierten und störend empfundenen Hauses verfolgt werden können. Auch ein Straßenschluss an der Ottostraße unter gleichzeitigem Beibehalt des siebengeschossigen Scheibenhochhauses ist kein städtebauliches Ziel, da dies an der das städtebauliche Gefüge störenden Dominanz des im Blockinnenbereich liegenden Hochhauses nichts ändern würde und hinsichtlich der baulichen Dichte für das Gebiet nicht mehr tragbar wäre.</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|---|---|
| | | | <p>Zu den Zielen der Planung heißt es auf Seite 5 von 8 der Begründung: <i>„Durch die Festlegung der Nutzungsarten auf Grundlage der BauNVO und den konkreten Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, soll die Weiterentwicklung des Quartiers besser steuerbar werden. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) soll die Funktion des Quartiers als innenstadtnahes Wohngebiet unterstrichen und planungsrechtlich gesichert werden. Durch die planungsrechtliche Sicherung wird eine verlässliche Grundlage für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben im Bereich zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße geschaffen und dem in den letzten Jahren zunehmenden Bebauungs- und Umnutzungsdruck entgegengetreten.“</i></p> <p>Hier wird so getan, als gäbe es mit § 34 BauGB keine verlässliche Grundlage zur Steuerung des Gebietes. Das ist falsch. Insbesondere aber ist falsch, dass es einen zunehmenden Bebauungs- und Umnutzungsdruck gäbe. Dass ein Umnutzungsdruck besteht ist eine durch nichts bewiesene Behauptung. Ebenso die Behauptung, dass ein Umnutzungsdruck zu Lasten der Nutzung Wohnen bestünde. Das Gebäude Schützenstraße 19 ist als Wohngebäude beantragt gewesen und nun als Wohngebäude an der Veränderungssperre vorbei auch genehmigt werden. Der Bauantrag für das Heroldhaus lautete auf Umnutzung des gewerblich genutzten EG und 1 OG in Hotel. Die Obergeschosse sind weiterhin zum Wohnen genutzt und der Antrag - der laut Stadt Bamberg für die Stadtappartements wegen der Wohnnutzung nach wie vor gar nicht nötig gewesen wäre - ergibt eindeutig auch keinen Umnutzungsdruck. Die Aussage ist also nachweislich eine Falschbehauptung.</p> | <p>Es liegt im planerischen Ermessen der Kommune, auch in § 34 BauGB-Gebieten Bebauungspläne aufzustellen. Dies insbesondere, wenn ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 1 Abs. 6 BauGB nicht zulässig sein sollen.</p> <p>Für das ausschließlich für Wohnnutzung beantragte Gebäude Schützenstraße 19 konnte eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden, da das beantragte Vorhaben sich mit den bauleitplanerischen Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 124 F deckt.</p> <p>Aus planerischer Sicht handelt es sich bei der Umwandlung von in der Regel dauerhaft bewohnten Wohnungen in befristet bewohnte Stadtappartements, bei denen die Befristung von wochenweise bis zu einem Jahr reicht, um eine Umnutzung, da sich hieraus bodenrechtliche Spannungen für das betroffene Gebiet ergeben können. Zudem ist es der Kommune unbenommen, schon sehr frühzeitig auf Umnutzungsprozesse zu reagieren und diese über die Mittel des verbindlichen Planungsrechts zu steuern.</p> |

11.

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|--|--|
| | | | <p>In der Begründung heißt es auf Seite 6 von 8 wörtlich: <i>„Um den Charakter eines ruhigen Wohnquartiers nicht zu beeinträchtigen werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für Verwaltungen und nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Davon ausgeschlossen sind jedoch Wohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO, welche auch zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen können.</i> <i>Wohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO, (z. B. Ferienwohnungen) sind im Bebauungsplan Nr. 124 F explizit nicht zulässig, da durch den häufigen Nutzerwechsel eine negative Beeinträchtigung des Wohncharakters innerhalb des Gebietes bewirkt wird. Im Gegensatz zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, die in der Regel nur eine Tagnutzung darstellen sind bei Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben auch insbesondere in den Nachtstunden Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen (z. B. durch Heimkehrer und Anreiseverkehr) gegeben, welche den Wohncharakter stören. Darüber hinaus soll vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungssituation in Bamberg einem in den letzten Jahren zunehmenden Umnutzungsdruck entgegengewirkt werden. Durch den konsequenten Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Wohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO soll das Plangebiet in seiner Funktion als Wohngebiet gestärkt und entsprechend fortentwickelt werden.“</i></p> <p>Von einem „ruhigen Wohngebiet“ kann anlässlich der Nutzung im nordöstlichen Bereich als Kindergarten mit innenliegendem Hof keine Rede sein. Ebenso wenig aufgrund der oberirdischen Parkplätze und den im Innenbereich liegenden Zufahrten der Tiefgaragen der viergeschossigen Mehrfamilienhäuser Herzog-Max-Straße 34 a und 34 b sowie dem Mehrfamilienhäusern Schützenstraße 19. Auch die Tiefgarage des Anwesens 19 wird zu erheblicher Belastung mit Fahrzeugverkehr im inneren des Gebietes beitragen. Die Anfahrten erfolgen tag und nachts.</p> | <p>Einrichtungen der Kinderbetreuung sind in Wohngebieten grundsätzlich zulässig, um aus planerischen Erwägungen unnötige Verkehrsströme zu vermeiden. Auf die Zulässigkeit selbst in reinen Wohngebieten (WR) wird hingewiesen. Zudem handelt es sich um eine ausschließliche Tagnutzung.</p> <p>Bei den aufgeführten Tiefgaragen handelt es sich um bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze für die dortigen Wohnnutzungen. Dass nicht von einem ruhigen Wohngebiet gesprochen werden könne, erschließt sich</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|-----------------|--------------|---|---|
| | | | <p>Der häufige Nutzerwechsel bei Ferienwohnungen ist eine unbelegte Behauptung. Sie kennzeichnen sich in der Regel aufgrund des damit verbundenen Aufwands anders als ein Hotel gerade durch längerfristige Aufenthalte. Die gesetzgeberische Wertung wird missachtet, wonach Ferienwohnungen den Charakter gerade nicht stören. Auch Bewohner parken tags und nachts. Feriengäste reisen an und lassen ihr Auto in der Regel stehen. Übliche An- und Abreisezeiten sind auch nicht Nachtzeiten zudem kann das in einer Auflage zur Baugenehmigung feingesteuert werden.</p> <p>Vor allem wird missachtet, dass gerade Ferienwohnungen oder ein Hotel garni (nur mit Frühstück) in der Schützenstraße 23 den Nahversorger stärken, der ohnehin mit der Miete und damit um sein Überleben kämpft. Dieser wirtschaftlich relevante Aspekt und die Auswirkungen einer fehlenden Versorgung durch diesen auf das Gebiet bleiben unberücksichtigt.</p> | <p>daher nicht.</p> <p>Dass Ferienwohnungen einen häufigeren Nutzerwechsel aufweisen als dauerhaftes Wohnen sollte unstrittig sein. Die störende Wirkung resultiert nicht nur aus den An- und Abfahrtsverkehren, sondern insbesondere bei Häufung von Ferienwohnungen aus Lärmbelästigungen aufgrund des dominanten Freizeitverhaltens, der fehlenden sozialen Kontrolle und der zuweilen fehlenden sozialen Verantwortung gegenüber der Nachbarschaft. Eine Missachtung der gesetzgeberischen Wertung kann nicht erkannt werden, da § 13 a BauNVO Ferienwohnungen nur in der Regel den nicht störenden Gewerbebetrieben zuordnet. Die Kommune kann im Rahmen ihrer Planungshoheit die im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, zu denen Ferienwohnungen im Einzelnen gehören können, über verbindliches Planungsrecht für nicht zulässig erklären. Die textlichen Festsetzungen wurden außerdem zur Klarheit ergänzt (s.o.).</p> <p>Ob Ferienwohnungen oder Hotels in der Nachbarschaft die Ertragskraft eines Nahversorgers stärken, ist nicht belegbar.</p> <p>Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des dauerhaften Wohnens im Plangebiet.</p> |
| 2. | Bürger B | 19.07.2018 | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplans auch der ruhende Verkehr behandelt wird, insbesondere die begrüßenswerte Entsiegelung von Flächen. In diesem Zusammenhang wird lediglich eine Verlagerung der Stellplätze in zu errichtende Tiefgaragen geregelt. Es fehlt eine Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele hinsichtlich umweltfreundlicher Mobilität. Um den in den Zielen des Verkehrsentwicklungsplans 2030 erwarteten Anstieg des Fahrradverkehrs auch durch diesen neu aufgestellten Bebauungsplan zu unterstützen, soll im Bebauungsplan auch die Anlage von Fahrradabstellplätzen geregelt werden. Je Haushalt waren 2015 schon doppelt</p> | <p>Die Realisierung von Fahrradstellplätzen auf privatem Grund ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg zu erbringen.</p> <p>Die Satzung legt fest, dass bei Mehrfamilienhäusern je Wohnung und je 40 m² Wohnfläche ein Fahrradstellplatz nachzuweisen ist.</p> <p>Die Positionierung, Ausstattung und Lademöglichkeiten der Fahrradstellplätze sind nicht Inhalt der Bebauungsplanung. Diese sind Sache der Bauherren in der Umsetzung.</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|-----------------|--------------|---|--|
| | | | <p>so viele Fahrräder wie Autos vorhanden. Dieses Verhältnis sollte im Bebauungsplan Einzug halten, außerdem muss die Qualität der Fahrradstellplätze mindestens gleichwertig sein, um Anreize für den Umstieg auf Fahrräder zu schaffen.</p> <p>Abstellplätze für Fahrräder sollen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Einzel ohne Hindernis anfahrbar sein 2) Ausreichend groß sein (ca. 70 cm x 190 cm für ein normales Fahrrad) 3) Die Fahrräder und ihr Zubehör wirksam vor Witterung, Vandalismus und Diebstahl sichern (je Wohnung abschließbar) 4) Lastenfahrräder sowie Fahrräder mit Anhänger gleichermaßen berücksichtigen 5) Näher an den Wohnungszugängen gelegen sein als die Autostellplätze 6) VOR den Autostellplätzen geplant werden, damit ausreichend Platz sichergestellt ist 7) Nur zum gleichen Preis wie ein Autostellplatz ablösbar sein 8) Eine Lademöglichkeit für Elektrofahrräder enthalten | |
| 3. | Bürger C | 21.07.2018 | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass befürchtet wird, dass das Dach des Vorbaus des eingeschossigen Erdgeschosses auf der Nordseite Richtung Herzog-Max-Str. künftig als Terrasse genutzt wird. Bisher war das Dach begrünt und nicht begehbar. Seit dem Leerstand wurde ein Doppelfenster im 1. OG Schützenstr. 23 bereits zu bodentiefen Fenstern umgebaut. Nicht nur der Einblick in eine andere Wohnung sowie der Schall würden sich durch eine derartige Veränderung in diesem Bereich sehr negativ auswirken.</p> <p>Eine Nutzungsänderung der bisherigen Büroräume führt zu verstärkter Parksituation, umfangreichem Müllaufkommen und gesteigerter Immission. Die 77 Parkplätze für eine evtl. Moschee sind anzuzweifeln und nachzuweisen.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbeleuchtung in diesem Durchgangsbereich bislang unprofes-</p> | <p>Eine Nutzungsänderung des Daches hin zu einer Terrasse bedarf eines Antrags, bei welchem nachbarschützende Belange berücksichtigt werden</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 124 F gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg. Stellplätze sind demzufolge innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen sind vom Plangebiet nicht umfasst. Die angesprochenen Beleuchtungen befinden</p> |

| Nr. | | Schreiben v. | Stellungnahme | Behandlungsvorschlag |
|-----|--|--------------|--|--|
| | | | <p>sionell hell ist (hohe Kugellampen ohne Abdeckung während der ganzen Nacht). Auch die Beleuchtung der Laubengänge ist seit der veränderten Nutzung „Kurzzeitwohnen“ in den Abendstunden sehr störend.</p> <p>Der Schall hat sich durch das Fällen von gesundem altem Baumbestand in diesem Bereich erheblich erhöht. Langandauernde Telefonate und Unterhaltungen von Urlaubern und Bauarbeitern mit Bier, Zigaretten und „Oben ohne“ in Feierabendlaune in den Laubengängen bzw. von An- und Abreisenden sowie Moscheebesuchern im Straßenbereich stören das Umfeld erheblich. Durch offene bzw. einfach verglaste Fenster dringen Gebete und monotone Unterhaltungen und schallen in den hellhörigen Straßenbereich.</p> <p>Nicht zu unterschätzen ist die Kombination von „Kurzzeitmieten“ und Moschee.</p> <p>Dies bietet eine ideale Brutstätte für Gefährder und Salafisten. Eine Kontrolle der Stadtverwaltung über Kurzzeitmieterwechsel und deren Aufenthaltsdauer dürfte der Öffentlichen Sicherheit und Ordnung nur schwer genügen. Neueste Studien der Universität Erlangen belegen die unausweichlichen Gefahren islamistischer Randgruppen. Auch die unkalkulierbare Gefahr von Ausschreitungen Rechtsradikaler darf hier keinen Platz bieten.</p> <p>Das gesamte Vorhaben ist in diesem hochwertigen und beruhigten Wohngebiet unzumutbar.</p> | <p>sich auf Privatgrund und sind deshalb privatrechtlich zu regeln.</p> <p>Ferienwohnungen (gemäß § 13 a BauNVO) oder ähnliche Nutzungen (z.B. Boardinghäuser) sind im Bebauungsplan Nr. 124 F - gerade auch aufgrund der hier geschilderten Begleitumstände - explizit nicht zulässig, da durch den häufigen Nutzerwechsel eine negative Beeinträchtigung des Wohncharakters innerhalb des Gebietes bewirkt wird. Die Nutzungsänderung hin zu einer Anlage für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ist prinzipiell gebietsverträglich und im Bebauungsplan zulässig. Die Beurteilung eines konkreten Moscheevorhabens ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> |

Bamberg, 19.09.2018
Stadtplanungsamt