

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2015/1533-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 02.04.2015 Referent: Beese Thomas	
Bebauungsplanverfahren Nr. 229 A Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs Teilweise Änderung des Baulinienplans 2 D und der Baulinie 5 C		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.05.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung

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

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Planung

Die Postler Wohnanlagen GmbH & Co KG, Lauter, hat als Vorhabenträger die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Flurnummer 1488 im Bereich der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs beantragt. Durch den Bebauungsplan 229 A, der eine Fläche von ca. 5200 m² umfasst, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von vier drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden mit Tiefgarage geschaffen und das Bestandsgebäude in der Nürnberger Straße 9 planungsrechtlich gesichert werden.

Das Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, auf einer brachgefallenen gewerblichen Baufläche einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln. Das Vorhaben folgt dabei dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 229 A wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Grünordnungsplan aufgestellt. Zum Bebauungsplankonzept 229 A wurden eine Orientierende Altlastenuntersuchung und eine Immissionsschutztechnische Untersuchung erstellt. Bei der geplanten Wohnbebauung werden bisher schon beplante und versiegelte Flächen neu überplant. Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist daher kein formeller Umweltbericht notwendig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 06.12.1996 wird das Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(E) ausgewiesen. Die Ziele des Bebauungsplankonzepts 229 A weichen von den Aussagen des Flächennutzungsplanes ab.

Entsprechend der neuesten Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) kann bei einem Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im

Zuge der Berichtigung angepasst werden, wobei die Umwandlung von "Fläche für eingeschränktes Gewerbegebiet" in "Wohnbaufläche" vorgesehen ist. Im Teilplan „Landschaftsplan“ ist derzeit ein Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung ausgewiesen. Dieser Vorgabe wird im Rahmen der Grünordnungsplanung entsprochen.

Detaillierte Informationen zum Bauvorhaben der Postler Wohnanlagen GmbH & Co KG sind den Vorhabenplänen des Architekturbüros Geyer zu entnehmen. Die Fraktionen erhalten gesondert je ein Exemplar der Vorhabenpläne. Die Planung und der Abwägungsprozess werden in der Sitzung des Bausenats durch die vom Vorhabenträger beauftragten Planer der Planungsgruppe Strunz erläutert.

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

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenates vom 02.12.2014 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2014 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung in der Zeit vom 12.01.2015 bis einschließlich 13.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3. Eingegangene Stellungnahmen

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

3.1 Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 13 Schreiben ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage zu diesem Sitzungsvortrag tabellarisch und anonym (Bürger 1-13) behandelt.

3.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Bayernwerk AG	mit Schreiben vom 13.01.2015
2. Bauordnungsamt/Denkmalpflege	mit Schreiben vom 14.01.2015
3. Wirtschaftsförderung	mit Schreiben vom 19.01.2015
4. Familienbeirat Bamberg	mit Schreiben vom 23.01.2015
5. Bay. Landesamt für Denkmalpflege	mit Schreiben vom 26.01.2015
6. Stadtjugendamt	mit Schreiben vom 28.01.2015
7. FB 6A/Erschließung	mit Schreiben vom 29.01.2015
8. Stadtwerke Bamberg	mit Schreiben vom 03.02.2015
9. Deutsche Telekom Technik GmbH	mit Schreiben vom 03.02.2015
10. Freiwillige Feuerwehr Bamberg	mit Schreiben vom 11.02.2015
11. Zentrum Welterbe Bamberg	mit Schreiben vom 12.02.2015
12. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 12.02.2015
13. Beirat für Menschen mit Behinderung	mit Schreiben vom 12.02.2015
14. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	mit Schreiben vom 13.02.2015
15. Immobilienmanagement	mit Schreiben vom 23.01.2015
16. Regierung von Oberfranken	mit Schreiben vom 23.02.2015
17. Stadtheimspflege	telefonisch am 06.03.2015
18. Amt 38 – Umweltamt	mit Schreiben vom 03.03.2015
19. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim	mit Schreiben vom 26.02.2015
20. PLEdoc GmbH	mit Schreiben vom 07.01.2015

4. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

Die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner wesentlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfs geführt.

Die geplante Entwässerung des Gebietes wurde von der Planungsgruppe Strunz nochmals überarbeitet und mit dem EBB abgestimmt. Die überarbeitete Fassung liegt den Vorhabenplänen bei.

Das vorliegende Gutachten zum Immissionsschutz wurde nach einer Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 23.02.2015 nochmals durch das Umweltamt der Stadt Bamberg überprüft. Die Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich des Immissionsschutzes wurden dabei als ausreichend bewertet.

Zum Schutz gegen Gewerbelärm und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden die erforderlichen Schalldämmmaße nach DIN 4109 herangezogen und als zusätzliche Maßnahmen Fenstereinhausungen (s. g. Hafen-City-Fenster) im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bebauungsplan 229 A wurden lediglich einige Hinweise im Bereich des Denkmalschutzes zum Umgang mit Bodendenkmälern sowie Hinweise zum Wasserrecht entsprechend der eingegangenen Stellungnahme redaktionell ergänzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden ebenfalls einige Formulierungen ergänzt, um das Verständnis zu verbessern.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan und Vorhabenplan berühren die Grundzüge der bisherigen Planung nicht.

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 229 A in der Fassung vom 06.05.2015 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

5. Durchführungsvertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger (Postler Wohnanlagen GmbH & Co KG, Lauter) und der Stadt Bamberg erforderlich.

Im Durchführungsvertrag wurde neben Regelungen zur Übernahme von Kosten und Einhaltung von Fristen auch vereinbart, dass der Vorhabenträger ca. 24 % der endgültigen Gesamtwohnfläche, ca. 600 m² für mindestens 10 Jahre als Mietwohnungen im Eigentum behält. Für diese Wohnungen im sanierten Bestandsgebäude Nürnberger Straße 9 wurde vereinbart, dass die Basismiete bei Erstbezug den Betrag von 8,00 €/m² nicht übersteigen darf.

Weitere Regelungen betreffen Entwässerung, Erschließung, Stellplätze, Lärmschutz und Freiflächengestaltung.

Der Durchführungsvertrag wurde innerhalb der Verwaltung und mit dem Vorhabenträger abgestimmt und liegt in vom Vorhabenträger unterzeichneter Form vor.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat 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 eingeholten Stellungnahmen

mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.

3. Der Bau- und Werkssenat beschließt auf Grund

- a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (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 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung,
- c) der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVGI. S. 588) in der zuletzt geänderten Fassung

den Bebauungsplan Nr. 229 A vom 06.05.2015, bestehend aus Planzeichnung, Text und Vorhabenplänen als Satzung sowie die Begründung vom 06.05.2015.

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:

Bericht über die Öffentliche Auslegung (Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen)

Verteiler:

BERICHT

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

zum
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 229A „Wohnen am Katharinenhof“
der Stadt Bamberg**

Stand: 06.05.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 229A „Wohnen am Katharinenhof“ der Stadt Bamberg

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01. bis einschließlich 13.02.2015

hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>1. Bürgeranregung 1 (29.01.2015)</p> <p>Von hier aus vorhandene negative Tatsachen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Verkehrsreiche Hauptstraße mit großem Lärm (auch nachts), Feinstaub; Erschütterung der Bausubstanz (30 Std-km werden meist nicht eingehalten).- Rechtswinklig (sic!) zu unserer Straße verläuft die Bahnstrecke mit Lärm, Tag und Nacht, und Feinstaub.- Firma IVECO, an meinen Garten angrenzend: Abgase, Lärm, Feinstaub. <p>Aus diesen Gründen wäre es ein erfreulicher Ausgleich, die freiwerdenden Flächen vollständig mit Grünanlagen zu bepflanzen; aber auf keinen Fall in das Geviert 3- bzw. vierstöckige Häuser zu bauen. Das wäre eine große Zumutung und nicht mehr mit würdevollem Wohnen zu vereinbaren; Feinstaub entsteht auch dadurch allemal. (im Anhang zwei Zeitungsausschnitte, auf die nicht Bezug genommen wird)</p>	<p>Dadurch, dass eine bisher immer noch mögliche gewerbliche Nutzung definitiv in ein Wohngebiet geändert wird, ist eine deutliche Verbesserung der angesprochenen Themen gegeben. Die künftige Grünausstattung des Gebietes stellt ebenfalls eine deutliche Verbesserung des Ist-Zustandes dar. An der Planung wird daher festgehalten.</p> <p>Ein drei- bis viergeschossiges Wohnen ist würdevoll möglich.</p>
<p>2. Bürgeranregung 2 (04.02.2015)</p> <p>Als indirekter Nachbar (Nürnberger Straße 27) der geplanten Bebauung wiederhole ich hiermit meinen Einspruch und (<i>melde?</i>) Bedenken gegen die vorgesehene Bebauung an.</p> <p>Da mein Einspruch vom 22.05.2014 keine Berücksichtigung gefunden hat, wird mein damaliger Einspruch erneut vorgetragen.</p> <p>Die vorgesehene Art und Höhe der Bebauung steht im krassen Gegensatz zu allen zeitgemäßen städtebaulichen Empfehlungen und dient nur der Gewinnmaximierung des Investors.</p> <p>Die äußerst verdichtete Art der Bebauung und besonders die Höhenentwicklung der Gebäude auf bis zu IV Geschossen bei Haus 4 nimmt keine Rücksicht auf die Umgebung und die Gesamtentwicklung der Quartierbebauung.</p> <p>Kfz-Stellplätze für Besuche sind nicht zu erkennen.</p>	<p>An der Abwägung vom 02.12.2014 zum Schreiben vom 22.05.2014 wird festgehalten:</p> <p>Die bauliche Höhe der geplanten Häuser vermittelt den Übergang zwischen den Gebäudehöhen im Katharinenhof und der Höhe der das Quartier von außen umgebenden Gebäude, die teilweise eine höhere Geschossigkeit aufweisen als die geplante Bebauung. Die gewählte Geschossigkeit wird auch vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege akzeptiert. Die Stadt trägt damit der besonderen städtebaulichen Situation mit der bereits bestehenden verdichteten Bebauung im Bereich Katharinenhof Rechnung. Gemäß Empfehlung des Stadtgestaltungsbeirates vom 17.07.2014 und aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde die Zahl der Geschosse jedoch in Teilen reduziert, lediglich im Bereich des zukünftigen Quartiersmittelpunktes weist der südöstliche Teil des Hauses 4 weiterhin 4 Geschosse auf, um die Zentralität dieses Platzes zu betonen.</p> <p>Besucher-Stellplätze sind mit dem entsprechenden Planzeichen im Plan erkennbar dargestellt.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>In anderen Bauquartieren wird angestrebt, innenliegende Carrè's (sic!) zu entkernen und neu bewohnerfreundlich, auch für die angrenzenden Bebauungen, zu gestalten. Ich kann mir nicht vorstellen, dass diese Bebauung sich mit dem „Weltkulturerbestatus“, vgl. auch die beabsichtigte Bebauungsplanänderungen (!) im Bereich der „Oberen Gärtnerei“, vereinbaren lässt. Ich bitte Sie bei der vorliegenden Planung die Festsetzung Haus 4, IV auf III zu ändern.</p>	<p>Die Planung beruht somit auf einem mit externen Experten im Stadtgestaltungsbeirat erarbeiteten Konzept. Sie entspricht überdies zeitgemäßem Städtebau, bei dem die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung angestrebt wird. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie das Zentrum Welterbe Bamberg die vorgesehene Bebauung im Grundsatz mittragen. Die Geschossigkeiten bleiben daher unverändert.</p>
<p>3. Bürgeranregung 3 (08.03.2015)</p> <p>Vorbemerkung Eine gewerbliche Brache durch künftige Wohnnutzung wiederzubeleben und hierbei einen Teil der Totalversiegelung zu beseitigen, ist grundsätzlich zu begrüßen.</p> <p>Grünordnung Hinsichtlich der Bepflanzung ist sicherzustellen, daß nicht nur standortgerechte, sondern zugleich heimische Pflanzen ausgewählt werden. Diese bieten der hiesigen Tierwelt, insbesondere Insekten und Vögeln, aber auch - wenngleich angesichts des Umfelds in voraussichtlich geringerem Maß - Reptilien und Kleinsäugetern um Größenordnungen bessere Lebensbedingungen.</p> <p>Stellplätze Deutliche Kritik verdient das vorgesehene Stellplatzangebot. Obgleich der Bahnhof in unmittelbarer Nähe liegt, das Stadtzentrum nur wenig entfernt ist, nahezu das gesamte Stadtgebiet fahrradaffine Distanzen bietet und die nächste Bushaltestelle lediglich etwas über 100 m Weg erfordert, werden keinerlei Abstriche an der Zahl der Pkw-Stellplätze gemacht.</p> <p>Hingegen bewegt sich das Angebot an Fahrradstellplätzen allenfalls im Bereich des unvermeidlichen Minimums - die Vorgaben der (kürzlich erst neu gefaßten) Bamberger Stellplatzsatzung sind geradezu beschämend. Eine normal verdienende Familie mit zwei bis drei Kindern wird sich kaum eine Wohnung mit mehr als 90 m² leisten können. Ihrem Mindestbedarf an vier bis fünf Fahrrädern stehen gerade einmal zwei bis drei Stellplätze zur Verfügung. Das vorgesehene</p>	<p>Vorbemerkung Dies ist auch das Ziel der Stadt.</p> <p>Grünordnung Die Pflanzliste weist standortgerechte und heimische Pflanzen auf.</p> <p>Stellplätze Das Stellplatzangebot entspricht den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg. Es ist Sache der künftigen Bewohner, ggf. auf die Nutzung eines Kfz und somit des Stellplatzes zugunsten des angesprochenen Mobilitätsalternativen zu verzichten. Der Verzicht auf den realen Stellplatznachweis würde bei unverändertem gesellschaftlichen Verhalten letztlich dazu führen, dass die Bewohner für ihre Kraftfahrzeuge Anwohnerparklizenzen begehren und erhalten. Die Folge wäre eine Entwertung des öffentlichen Raumes zu Lasten von Radfahrern, Fußgängern und Aufenthaltsqualität. Eine solche Fehlentwicklung gilt es zu vermeiden.</p> <p>Auch die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze basiert auf der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg, die erst jüngst beschlossen wurde.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Flächenangebot je Stellplatz liegt, wenn überhaupt, an der untersten Grenze dessen, was überhaupt ein „Handling“ zulässt. Weder inzwischen weit verbreitete „Sonderkonstruktionen“ (mehrspurige Fahrräder, Lastenräder - teils auch für Kindertransport geeignet-, Anhänger, Liegeräder u.a.) noch der alles andere als unübliche Besitz mehrerer Fahrräder pro Person (bspw. eines für innerstädtische, ebene Wege, eines für längere Strecken oder bewegte Topographie, vielleicht ein Pedelec) sind berücksichtigt.</p> <p>Auch fehlen jegliche Aussagen zur Qualität der Fahrradstellplätze hinsichtlich Standsicherheit auch in beladenem Zustand sowie zur Sicherung gegenüber Diebstahl und Vandalismus. Doch auch die soziale Sicherheit der Nutzer/innen - unter Berücksichtigung des subjektiven Empfindens - ist bei Unterbringung in der Tiefgarage diskussionsbedürftig.</p> <p>Die Würdigung der Gesamtsituation lässt nur eine Interpretation zu: Es fehlt jegliche Absicht, durch entsprechend attraktive Gestaltung der Alternativen die Autofixierung aufzubrechen. Nur das Allernötigste ist vorgesehen, wohl, um ein Alibi gegenüber dem Vorwurf der Totalignoranz vorweisen zu können. Zukunftsfähige Stadtentwicklung und Kommunalpolitik gehen anders.</p>	<p>Die Qualität der Fahrradstellplätze wird ebenfalls durch die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg vorgegeben.</p> <p>Die subjektive Interpretation wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung der Alternativen kann nicht erzwungen werden; die Stellplatzsatzung muss sich an der Realität orientieren.</p>
<p>4. Bürgeranregung 4 (11.02.2015)</p> <p>Wir nahmen als betroffene Anwohner erneut Einsicht in die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.01.15 bis 13.02.15 zu obengenannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Wie schon im letzten Anschreiben begrüßen wir die Umwandlung dieses Anwesens vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet. Mit dem Verzicht der Tiefgarage unter dem Haus 1 ist uns ein großer Stein vom Herzen gefallen. Sicher werden Sie jedoch verstehen, dass wir als unmittelbar Betroffene noch weitere Fragen und Bedenken haben. Bitte nehmen Sie diese zur Kenntnis:</p> <p>1. Die Höhe und die Abstände der Häuser 1 bis 4 zu Nachbargebäuden erscheinen uns immer noch unverhältnismäßig im Vergleich zur bestehenden und umliegenden ortstypischen kleinteiligen Bebauung des Gärtner Viertels Nürnberger Straße - Katharinenhof - Künigundenruhstraße. Die Anhebung der Terrassen und Vorgärten um 0,40 m hat eine zusätzliche Erhöhung der Baukörper zur Folge. (9,5 m bis 12,5 m Gesamthöhe !)</p> <p>Wir bitten Sie die Geschosse auf maximal 3 zu begrenzen.</p>	<p>Zu 1. Die bauliche Höhe der geplanten Häuser vermittelt den Übergang zwischen den Gebäudehöhen im Katharinenhof und der Höhe der das Quartier von außen umgebenden Gebäude. Gemäß Empfehlung des Stadtgestaltungsbeirates vom 17.07.2014 und aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde die Zahl der Geschosse jedoch in Teilen reduziert, lediglich im Bereich des Quartiersmittelpunktes weist der südöstliche Teil des Hauses 4 weiterhin 4 Geschosse auf, um die Zentralität dieses Platzes zu betonen. Die Beschränkung auf maximal 3 Geschosse ist ansonsten erfüllt.</p> <p>Für die Neuplanung wird eine gemäß Bayerischer Bauordnung mögliche Verringerung der sonst üblichen Abstände vorgesehen. Die Stadt trägt damit der</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Durch die räumliche Nähe der geplanten Häuser 1 und 2 besteht bei Nutzung der geplanten Dachterrassen eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Privatsphäre. 2-geschossige Gebäude mit einem Satteldach, das nicht als volles Geschoss ausgebildet ist, würden sich besser in die Umgebung einfügen und die Privatsphäre aller Nachbarn schützen. Der Charakter der Gärtnerstadt bliebe erhalten.</p> <p>Hierzu befürworten und unterstützen wir auch die Ausführungen unseres Nachbarn Bürgeranregung 8 in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Nr. 229 A. Die Bebauung des Areals „Bamberg Mitte“ mit Reihenhäusern in konventioneller Bauart halten wir für sehr ansprechend, um den Quartierscharakter zu unterstützen. Ebenso den Kommentar von Frau Friedrich im Bausenat am 02.12.14 und die Stellungnahme der Stadtheimatpflege vom 23.5.2014, die ähnliche Bedenken vorbrachten.</p> <p>Wir befinden uns hier im Bereich des Weltkulturerbes und haben drei Einzeldenkmäler in unmittelbarer Umgebung.</p> <p>2. Die Tiefgaragen von Haus 2, 3 und 4 und das Kellergeschoss von Haus 1 sind leider immer noch zu nahe an der bestehenden Bebauung. Die Häuser Katharinenhof 1, 2, 2a, 3, 4, 5 und 7 sind nicht unterkellert und sind auf Sandstein, teilweise auf Holzbalken gegründet. Die Außenmauern sind teils aus Fachwerk, teils aus Bruchstein. Katharinenhof 1 und 2 sind denkmalgeschützte Einzelanwesen (ehem. Katharinenhospitalhof, Aktennummer D-4-61-000-483).</p> <p>Es besteht ein hohes Risiko von Beschädigungen an den bestehenden Gebäuden durch Gründungs- und Bauarbeiten.</p> <p>Deshalb sind folgende Schritte unumgänglich:</p>	<p>besonderen städtebaulichen Situation mit der bereits bestehenden historisch bedingten verdichteten Bebauung im Umfeld des Katharinenhofs Rechnung. Einblicke von Häusern in andere Häuser oder Gartenbereiche sind ein Charakteristikum innerstädtischer Bebauung. Die vermeintliche Beeinträchtigung der Privatsphäre liegt dann darin begründet, dass sich eine bisher gewohnte Situation ändert, auf deren Unveränderlichkeit aber kein Rechtsanspruch besteht. Im Übrigen kann schon von den bestehenden Geschossen in der Kunigundenruhstraße in die anderen Gartenbereiche Einblick genommen werden; für die Privatsphäre ergibt sich also kein neuer Sachverhalt. Satteldächer entsprechen nicht der gewünschten Architektursprache und ermöglichen auch keine Dachterrassen. Die bestehenden Gebäude im Quartierinnenbereich weisen bereits Flachdächer auf, so dass das Motiv durch die Neubebauung aufgegriffen wird. Im Übrigen ist ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach niedriger als ein 2-geschossiger Baukörper mit Satteldach.</p> <p>Das Gesamtnutzungskonzept berücksichtigt die Vorgaben der Stadt sowie des Stadtgestaltungsbeirates. Die gewählte Form der Bebauung wird auch von den Fachämtern als eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation gegenüber dem Bestand gesehen. Entgegen dem Vorentwurfsplanstand wurde nunmehr im Entwurf der westliche Neubauteil von Geschosswohnungsbau in Reihenhausbau umgewandelt. Somit wird einem der hier vorgetragenen Anregungen bereits Rechnung getragen.</p> <p>An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie das Zentrum Welterbe Bamberg die vorgesehene Bebauung im Grundsatz mittragen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass durch die aufliegende Planung die Einzeldenkmale in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zu 2. Der Schutz bestehender Gebäude wird durch die entsprechend erforderlichen bautechnischen Vorkehrungen seitens des Vorhabenträgers gewährleistet werden. Generell ist der Bauherr für die Beweissicherung an Nachbargebäuden im Zuge der Baumaßnahme verantwortlich ebenso wie für Schadensvermeidung und – schlimmstenfalls – Schadensbehebung und/oder Entschädigung. Diese Pflichten sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens; sie werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Die aufgezeigten Schritte sind fachlich nicht infrage zu stellen und werden durch den</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>- geologisches Gutachten über Boden- und Grundwasserverhältnisse - Beweissicherungsverfahren der angrenzenden Bebauung - Baugrubensicherung ist von einer Spezialtiefbaufirma durchzuführen - die Oberkante der Tiefgaragendecke muss unter der Geländeoberfläche der angrenzenden Grundstücke liegen</p> <p>Hierzu ein Auszug aus dem BGB: § 909 Vertiefung Ein Grundstück darf nicht in der Weise vertieft werden, dass der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, dass für eine genügende anderweitige Befestigung gesorgt ist. Einfacher und kostengünstiger wäre es sicherlich die nötigen Stellplätze auf dem Gelände auszuweisen und auf die Tiefgaragen komplett zu verzichten. Dies würde auch zu einer Anpassung der Baukörper zur bestehenden und umliegenden ortstypischen kleinteiligen Bebauung des Gärtner Viertels Nürnberger Straße - Katharinenhof - Kunigundenruhstraße führen.</p> <p>3. Der Anbau von Haus 2 an das Anwesen Katharinenhof 5 kann nicht ausgeführt werden, da es sich hier um eine Grenzbebauung handelt, die gesetzlichen Regelungen in Bezug auf Abstandsflächen, Brandschutz, nicht eingehalten werden und einer Übernahme von Abstandsflächen in keinster Weise zugestimmt wird.</p> <p>Berufung auf BayBO Art. 6 Absatz 5, Satz 1: „Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der erforderlichen Abstandsfläche H (nach Absatz 4), mindestens jedoch 3 m, ... „ (Der sich durch den als Grenzbebauung eingeplanten Geräteschuppen zwischen Haus 2 und best. Hausnr. 5 ergebende Gebäudeabstand liegt unter 3 m!)</p> <p>4. Die Zufahrt während der Bauphase muss geregelt werden, da die Haupteinfahrt des Objekts Wohnhaus Nürnbergerstr. 9 zu niedrig für Baufahrzeuge ist. Auch nach Fertigstellung der Bebauung ist die Erschließung über o.g. Zufahrt nicht möglich, da weder Rettungsfahrzeuge, noch Möbel-/Speditionsfahrzeuge die Durchfahrt passieren können. (Nötige Abmessung für Rettungswege und LKW mind. 3,50m x 3,50m!)</p> <p>Die beschriebene Erschließung über das Anwesen Nürnbergerstr. 9 wird hiermit stark in Frage gestellt.</p>	<p>Vorhabenträger im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt.</p> <p>Oberirdische Stellplätze bedeuten eine Verschwendung der beschränkten Ressource Bauland und erhöhen die Immissionen bei gleichzeitiger Verschlechterung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Außenräume.</p> <p>Es ist festzuhalten, dass bereits die Bestandbebauung Katharinenhof eine Grenzbebauung mit Brandwand aufweist. Darüber hinaus kann Grenzbebauung in der Bauleitplanung festgesetzt werden und baut im vorliegenden Fall auf der gegebenen Situation auf. Die entsprechenden Vorgaben des Brandschutzes werden berücksichtigt. Eine Übernahme von Abstandsflächen wird nicht erforderlich.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird durch den erdgeschossigen Anbau zwischen Baukörper 2 und Katharinenhof 5 die zitierte Abstandsregelung aufgehoben.</p> <p>Zu 4. Die Zufahrt durch das Haus Nürnberger Straße 9 ist mit gemessenen 3,50 m ausreichend dimensioniert. Sie könnte nötigenfalls durch Tieferlegung der Fahrbahn den Erforderlichkeiten angepasst werden. Die Breite ist bereits ausreichend.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>5. Dies könnte eine illegale Zufahrt über den Katharinenhof nach sich ziehen, die unbedingt zu verhindern ist, da keiner der Miteigentümer des Gemeinschaftshofes Flurstück 1498 und 1499 seine Einwilligung zur Nutzung der Gemeinschaftsfläche für Baufahrzeuge, Lieferanten, Anwohner und Rettungsfahrzeuge gibt. Außerdem würde dann der Bau-, Liefer- und Anwohnerverkehr durch das denkmalgeschützte und restaurierte Katharinentor (Aktensnummer D-4-6131-1047) geführt werden.</p>	<p>Zu 5. Es werden keine Zufahrten illegal genutzt werden. Im Baugebiet sind ausreichende Wege und Flächen zur Erschließung vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist darüber hinaus mit dem Planzeichen 5.8 eine Festsetzung eines Pollers auf, der die ungehinderte Zufahrt vom bzw zum Katharinenhof unterbindet.</p>
<p>Die beschriebene zweite Feuerwehrezufahrt ist somit nicht zu halten.</p>	<p>Eine solche zweite Feuerwehrezufahrt ist nirgends beschrieben.</p>
<p>6. Es sind zu wenige Stellplätze für Bewohner und für mögliche Besucher (5 Stück !) vorhanden. Die Nutzung der privaten Stellflächen im Katharinenhof zu diesem Zweck wird nicht toleriert!</p>	<p>Zu 6. Der Nachweis der erforderlichen Anzahl der Stellplätze erfolgt gemäß den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg in vollem Umfang. Die Nutzung der Stellplätze im Katharinenhof ist weder Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens noch angedacht.</p>
<p>7. Der Durchgang zwischen Katharinenhof 5 und 7 muss geschlossen und ein Stellplatz von 5 m vor der best. Garage frei gehalten werden. Hierüber soll die zweite Feuerwehrezufahrt realisiert werden ! Wie geht die Feuerwehr vor, wenn ein Fahrzeug vor der Garage parkt ? Keiner der Miteigentümer des Gemeinschaftshofes Flurstück 1498 und 1499 gibt seine Einwilligung zur Nutzung der Gemeinschaftsfläche für Baufahrzeuge, Lieferanten, Anwohner und Rettungsfahrzeuge.</p>	<p>Die eingetragene Verkehrsfläche zwischen Katharinenhof 5 und 7 dient lediglich als Fußwegverbindung; Durchfahrverkehr wird durch einen Poller unterbunden. Die Garagenvorfläche vor Haus 5 bleibt unbenommen.</p>
<p>Die Zufahrt muss ausschließlich über die Nürnbergerstr. 9 erfolgen.</p>	<p>Die Zufahrt erfolgt (für den BA I) ausschließlich über die Nürnberger Str. 9.</p>
<p>8. Bitte um Auskunft über die herzustellende Oberfläche neben Katharinenhof 7 Richtung Süden. Hier soll der Spielplatz entstehen. Wie soll der Spielplatz Richtung Katharinenhof angelegt und begrenzt werden ?</p>	<p>Zu 8. Der Bereich wird nach Abriss der Werkstattgebäude bis zur Realisierung des 2. Bauabschnittes temporär als Grünfläche (Spielplatz, zentrale Platzgestaltung mit Wendemöglichkeit Müllfahrzeug) genutzt. Die Abgrenzung (Hecke) kann dem Freiflächengestaltungsplan entnommen werden.</p>
<p>9. In der Begründung des Bauplanes wird von dringend benötigtem Wohnraum gesprochen. Aus unserer Sicht geht es hier um Gewinnmaximierung für den Bauträger. Die Anzahl, Höhe und Dichte der Bebauung ist zeitgleich mit der Konversion des US-Geländes nicht nötig !</p>	<p>Zu 9. Der Bauträger realisiert ein mit den Behörden und städtischen Gremien abgestimmtes Vorhaben. Dabei wird die Vorgabe des Baugesetzbuches – Innenentwicklung vor Außenentwicklung konsequent umgesetzt. Dieses Vorgehen ist unabhängig von der Konversion des US-Geländes zu sehen, für die nicht von einer Zeitgleichheit gesprochen werden kann.</p>
<p>10. Im Grünordnungsplan sind die Bäume viel zu nah an die Anwesen Katharinenhof 2a, 3, 5 und 7 geplant.</p>	<p>Zu 10. Im Grünordnungsplan sind die Standorte örtlich/räumlich nicht gebunden, darüber hinaus ist das Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu berücksichtigen (hier Regelung Abstand Bepflanzung zu Nachbargrenzen). Der Freiflächengestaltungsplan mit den konkreten Standorten wird für die</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Innerhalb der betroffenen Nachbarschaft besteht enger Kontakt. Alle Bewohner haben ähnliche Fragen und Bedenken. Wir bitten um Berücksichtigung und Beachtung der obengenannten Punkte.</p>	<p>Baugenehmigungsplanung noch konkretisiert.</p>
<p>5. Bürgeranregung 5 (11.02.2015) <i>inhaltlich gleich der Bürgeranregung 4</i></p>	<p><i>wie Behandlungsvorschlag zu Bürgeranregung 4</i></p>
<p>6. Bürgeranregung 6 (11.02.2015) <i>inhaltlich gleich der Bürgeranregung 4</i></p>	<p><i>wie Behandlungsvorschlag zu Bürgeranregung 4</i></p>
<p>7. Bürgeranregung 7 (11.02.2015)</p> <p>Wir nahmen als betroffene Anwohner erneut Einsicht in die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.01.15 bis 13.02.15 zu obengenannten Bebauungsplanverfahren. <i>(Bürgeranregung 9)</i> hat in seinem Schreiben vom 06.02.15 unseren engen nachbarschaftlichen Kontakt herausgestellt. Deshalb schließen wir uns den Stellungnahmen von <i>(Bürgeranregung 8 und 9)</i> in vollem Umfang an.</p>	<p>Auf die Abwägung zu den Bürgeranregungen 8 und 9 wird verwiesen.</p> <p><i>Zu Bürgeranregung 8</i></p> <p><i>Das Gesamtnutzungskonzept berücksichtigt die Vorgaben der Stadt sowie des Stadtgestaltungsbeirates. Die gewählte Form der Bebauung wird auch von den Fachämtern als eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation (geplante Wohnbaufläche) gegenüber dem Bestand (bisher gewerbliche Baufläche) gesehen. Die geplante Bebauung fügt sich in das Gesamtkonzept der Bebauung des Quartiers ein und verbessert den Gebietscharakter des Quartiers gegenüber dem Bestand nachhaltig.</i></p> <p><i>Es ist festzuhalten, dass sich entlang der Quartiersgrenzen auch Wohngebäude mit drei bis vier Geschossen befinden, sodass die Neuplanung nicht unpassend ist. Darüber hinaus sei erwähnt, dass zweigeschossige Gebäude mit fränkischem Satteldach in der Regel höher über First sind als dreigeschossige Baukörper mit Flachdach.</i></p> <p><i>Die Gewerbebrache wird einer neuen Nutzung zugeführt. Der historische</i></p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Zusätzlich ist uns die in der Planung ausgewiesene Grenzmauer vom Grundstück Kunigundenruhstraße 16 zu Haus 3 mit der vorgesehenen Höhe von 3 Metern zu niedrig. Dies stellt eine völlig neue Wohnsituation und eine gestörte Privatsphäre dar. Deshalb würden wir lediglich eine Mauer in der Höhe der jetzigen Außenwand des Bestandsgebäudes tolerieren.</p>	<p><i>Katharinenhof bleibt unverändert, sein Umfeld wird durch das Bauvorhaben signifikant verbessert und aufgewertet.</i></p> <p><i>Die bauliche Höhe der geplanten Häuser vermittelt den Übergang zwischen den Gebäudehöhen im Katharinenhof und der Höhe der das Quartier von außen umgebenden Gebäude. Die gewählte Geschossigkeit wird auch vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege akzeptiert. Die Stadt trägt damit der besonderen städtebaulichen Situation mit der bereits bestehenden verdichteten Bebauung im Umfeld des Katharinenhofs Rechnung. Gemäß Empfehlung des Stadtgestaltungsbeirates vom 17.07.2014 und aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde die Zahl der Geschosse jedoch teilweise reduziert, lediglich im Bereich des Quartiersmittelpunktes weist der südöstliche Teil des Hauses 4 weiterhin 4 Geschosse auf, um die Zentralität dieses Platzes zu betonen, dessen bauliche Vollendung im zweiten Bauabschnitt erfolgt.</i></p> <p><i>Diese subjektive Sichtweise kann nicht nachvollzogen werden. Die städtebaulichen Vorzüge der aufliegenden Planung sprechen für sich. Das ganze Quartier gewinnt durch die Wohnbebauung anstelle einer bisher jederzeit möglichen gewerblichen Bebauung, womit eine Wertsteigerung auch für den umgebenden Bestand verbunden ist.</i></p> <p><i>An der Wandhöhe von 3 m wird aus Gründen einer ästhetischen Architektur und vor allem aus statischen Gründen festgehalten.</i></p> <p><i>(hier nur informativ, Abwägung folgt natürlich erst zu 9.)</i> <i>Zu Bürgeranregung 9 (ist inhaltsgleich Bürgeranregung 4)</i></p> <p><i>Zu 1. Die bauliche Höhe der geplanten Häuser vermittelt den Übergang zwischen den Gebäudehöhen im Katharinenhof und der Höhe der das Quartier von außen umgebenden Gebäude. Gemäß Empfehlung des Stadtgestaltungsbeirates vom 17.07.2014 und aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde die Zahl der Geschosse jedoch in Teilen reduziert, lediglich im Bereich des Quartiersmittelpunktes weist der südöstliche Teil des Hauses 4 weiterhin 4 Geschosse auf, um die Zentralität dieses Platzes zu betonen. Die Beschränkung auf maximal 3 Geschosse ist ansonsten erfüllt.</i></p> <p><i>Für die Neuplanung wird eine gemäß Bayerischer Bauordnung mögliche Verringerung der sonst üblichen Abstände vorgesehen. Die Stadt trägt damit der besonderen städtebaulichen Situation mit der bereits bestehenden historisch bedingten verdichteten Bebauung im Umfeld des Katharinenhofs Rechnung.</i></p> <p><i>Einblicke von Häusern in andere Häuser oder Gartenbereiche sind ein Charakteristikum innerstädtischer Bebauung. Die vermeintliche Beeinträchtigung der</i></p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
	<p><i>Privatsphäre liegt dann darin begründet, dass sich eine bisher gewohnte Situation ändert, auf deren Unveränderlichkeit aber kein Rechtsanspruch besteht. Im Übrigen kann schon von den bestehenden Geschossen in der Kunigundenruhstraße in die anderen Gartenbereiche Einblick genommen werden; für die Privatsphäre ergibt sich also kein neuer Sachverhalt.</i></p> <p><i>Das Gesamtnutzungskonzept berücksichtigt die Vorgaben der Stadt sowie des Stadtgestaltungsbeirates. Die gewählte Form der Bebauung wird auch von den Fachämtern als eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation gegenüber dem Bestand gesehen. Entgegen dem Vorentwurfsplanstand wurde nunmehr im Entwurf der westliche Neubauteil von Geschosswohnungsbau in Reihenhausbebauung umgewandelt. Somit wird einem der hier vorgetragenen Forderungen bereits Rechnung getragen.</i></p> <p><i>An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie das Zentrum Welterbe Bamberg die vorgesehene Bebauung im Grundsatz mittragen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass durch die aufliegende Planung die Einzeldenkmale in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Zu 2. Der Schutz bestehender Gebäude wird durch die entsprechend erforderlichen bautechnischen Vorkehrungen seitens des Vorhabenträgers gewährleistet werden. Generell ist der Bauherr für die Beweissicherung an Nachbargebäuden im Zuge der Baumaßnahme verantwortlich ebenso wie für Schadensvermeidung und – schlimmstenfalls – Schadensbehebung und/oder Entschädigung. Diese Pflichten sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. Die aufgezeigten Schritte sind fachlich nicht infrage zu stellen und werden durch den Vorhabenträger im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt.</i></p> <p><i>Oberirdische Stellplätze bedeuten eine Verschwendung der beschränkten Ressource Bauland und erhöhen die Immissionen bei gleichzeitiger Verschlechterung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Außenräume. Es ist festzuhalten, dass bereits die Bestandbebauung Katharinenhof eine Grenzbebauung mit Brandwand aufweist. Darüber hinaus kann Grenzbebauung in der Bauleitplanung festgesetzt werden und baut im vorliegenden Fall auf der gegebenen Situation auf. Die entsprechenden Vorgaben des Brandschutzes werden berücksichtigt. Eine Übernahme von Abstandsflächen wird nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang wird durch den erdgeschossigen Anbau zwischen Baukörper 2 und Katharinenhof 5 die zitierte Abstandsregelung aufgehoben.</i></p> <p><i>Zu 4. Die Zufahrt durch das Haus Nürnberger Straße 9 ist mit gemessenen 3,50 m ausreichend dimensioniert. Sie könnte nötigenfalls durch Tieferlegung der Fahrbahn den Erfordernissen angepasst werden. Die Breite ist bereits ausreichend.</i></p> <p><i>Zu 5. Es werden keine Zufahrten illegal genutzt werden. Im Baugebiet sind ausreichende Wege und Flächen zur Erschließung vorgesehen. Der</i></p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Wie in Punkt 2 des Schreibens von (<i>Bürgeranregung 9</i>) dargelegt, befindet sich die Tiefgarage von Haus 3 zu nah an unserem Grundstück. Hier befürchten wir während der Baumaßnahmen eine massive Beschädigung unseres Baumbestandes. Wir bitten Sie die von allen Anwohnern dargelegten Bedenken sorgsam zu prüfen.</p>	<p><i>vorhabenbezogene Bebauungsplan weist darüber hinaus mit dem Planzeichen 5.8 eine Festsetzung eines Pollers auf, der die ungehinderte Zufahrt vom bzw zum Katharinenhof im Regelbetrieb unterbindet. Eine solche zweite Feuerwehrezufahrt ist nirgends beschrieben. Zu 6. Der Nachweis der erforderlichen Anzahl der Stellplätze erfolgt gemäß den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg in vollem Umfang. Die Nutzung der Stellplätze im Katharinenhof ist nicht plangegenständlich. Die eingetragene Verkehrsfläche zwischen Katharinenhof 5 und 7 dient lediglich als Fußwegverbindung; Durchfahrverkehr wird durch einen Poller unterbunden. Die Garagenvorfläche vor Haus 5 bleibt unbenommen. Die Zufahrt erfolgt (für den BA I) ausschließlich über die Nürnberger Str. 9. Zu 8. Der Bereich wird nach Abriss der Werkstattgebäude bis zur Realisierung des 2. Bauabschnittes temporär als Grünfläche (Spielplatz, zentrale Platzgestaltung mit Wendemöglichkeit Müllfahrzeug) genutzt. Die Abgrenzung (Hecke) kann dem Freiflächengestaltungsplan entnommen werden. Zu 9. Der Bauträger realisiert ein mit den Behörden und städtischen Gremien abgestimmtes Vorhaben. Dabei wird die Vorgabe des Baugesetzbuches – Innenentwicklung vor Außenentwicklung konsequent umgesetzt. Dieses Vorgehen ist unabhängig von der Konversion des US-Geländes zu sehen, für die nicht von einer Zeitgleichheit gesprochen werden kann. Zu 10. Im Grünordnungsplan sind die Standorte örtlich/räumlich nicht gebunden, darüber hinaus ist das Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu berücksichtigen (hier Regelung Abstand Bepflanzung zu Nachbargrenzen). Der Freiflächengestaltungsplan mit den konkreten Standorten wird für die Baugenehmigungsplanung noch konkretisiert.</i></p> <p>Im Unterschied zur bisherigen Grenzbebauung an das Grundstück der Einwandführer wird die Tiefgarage mindestens 8 m weiter entfernt sein. Eine Gefährdung des Baumbestandes erscheint daher unwahrscheinlich. Sollten im Zuge der Bauausführung diesbezügliche Wurzelstränge festgestellt werden, so können diese entsprechend schonend behandelt werden, so dass keine existenzielle Gefährdung des Baumbestandes auftritt. Der Vorhabenträger wird mittels Beweissicherungsverfahren den Ist-Zustand vor Beginn der Baumaßnahme aufnehmen und nach Fertigstellung eventuelle Schäden benennen können. Dies wird im Durchführungsvertrag festgelegt.</p>
<p>8. Bürgeranregung 8 (11.02.2015)</p> <p>Seit meinem letzten Schreiben vom Mai 2014 wurde der Plan geändert. Auch dazu gibt es aus unserer Sicht noch Einwände:</p>	

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<ul style="list-style-type: none"> Immer noch gibt es ein 4-geschossiges Haus. Dieses passt in keiner Weise in die Umgebung des Katharinenhofs. Der Bereich Nürnberger Straße - Katharinenhof - Kunigundenruhstraße gehört zu den wenigen noch mit typischen Gebäuden bebauten Gebieten in Bamberg. Er ist Ausdruck der Gärtnerstadt Bamberg, die gerade durch diese Bebauung weiter lebt. Die Häuser in der unmittelbaren Umgebung sind größten Teils 2-geschossig. Daher ist es nicht nachvollziehbar, wenn in direkter Nachbarschaft Wohnblocks in 3-geschossiger und vor allem aber 4-geschossiger Bauweise entstehen sollen. Der Charakter des Gesamtensembles und der Gärtnerhäuser, die teilweise aufwändig restauriert wurden, um den Gesamtcharakter zu erhalten, ist dadurch extrem beeinträchtigt. Besser wäre es, 2-geschossige Häuser mit einem Dach, das nicht als volles Geschoss ausgebildet ist, zu bauen, um den Quartierscharakter zu unterstützen. Der „Katharinenhof“ - man denke nur an das noch tw. erhaltene „Eingangsportal“ –geht mit der Realisierung der vorgelegten Planung einem Ende entgegen. Wir bitten Sie, die Geschosse zumindest auf maximal 3 zu begrenzen. Die Bauweise mit einer Dachfläche, die teilweise als Attika auszubilden ist, widerspricht dem Ensemblecharakter und stellt eine starke Beeinträchtigung der in der unmittelbaren Umgebung Wohnenden dar. Auch bei diesem Plan wird ein Teil der neu entstehenden Häuser mit einer bewohnbaren /nutzbaren Dachfläche versehen. Sie beeinträchtigt nicht nur, sondern wird u.U. auch dazu führen, dass Mieter ausziehen bzw. neue Mieter nur schwer zu finden sind. Weitere Gründe dafür liegen natürlich auch in der drei- bzw. viergeschossigen Bauweise, die Sonneneinstrahlung und Sicht behindern und die Privatsphäre erheblich (!). Es entsteht uns dadurch ein deutlicher Wertverlust unseres aufwändig sanierten Gärtnerhauses Kunigundenruhstrasse 18. 	<p>Das Gesamtnutzungskonzept berücksichtigt die Vorgaben der Stadt sowie des Stadtgestaltungsbeirates. Die gewählte Form der Bebauung wird auch von den Fachämtern als eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation (geplante Wohnbaufläche) gegenüber dem Bestand (bisher gewerbliche Baufläche) gesehen. Die geplante Bebauung fügt sich in das Gesamtkonzept der Bebauung des Quartiers ein und verbessert den Gebietscharakter des Quartiers gegenüber dem Bestand nachhaltig.</p> <p>Es ist festzuhalten, dass sich entlang der Quartiersgrenzen auch Wohngebäude mit drei bis vier Geschossen befinden, sodass die Neuplanung nicht unpassend ist. Darüber hinaus sei erwähnt, dass zweigeschossige Gebäude mit fränkischem Satteldach in der Regel höher über First sind als dreigeschossige Baukörper mit Flachdach.</p> <p>Die Gewerbebrache wird einer neuen Nutzung zugeführt. Der historische Katharinenhof bleibt unverändert; sein Umfeld wird durch das Bauvorhaben signifikant verbessert und aufgewertet.</p> <p>Die bauliche Höhe der geplanten Häuser vermittelt den Übergang zwischen den Gebäudehöhen im Katharinenhof und der Höhe der das Quartier von außen umgebenden Gebäude. Die gewählte Geschossigkeit wird auch vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege akzeptiert. Die Stadt trägt damit der besonderen städtebaulichen Situation mit der bereits bestehenden verdichteten Bebauung im Umfeld des Katharinenhofs Rechnung. Gemäß Empfehlung des Stadtgestaltungsbeirates vom 17.07.2014 und aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde die Zahl der Geschosse jedoch teilweise reduziert, lediglich im Bereich des Quartiersmittelpunktes weist der südöstliche Teil des Hauses 4 weiterhin 4 Geschosse auf, um die Zentralität dieses Platzes zu betonen, dessen bauliche Vollendung im zweiten Bauabschnitt erfolgt.</p> <p>Diese subjektive Sichtweise kann nicht nachvollzogen werden. Die städtebaulichen Vorzüge der aufliegenden Planung sprechen für sich. Das ganze Quartier gewinnt durch die Wohnbebauung anstelle einer bisher jederzeit möglichen gewerblichen Bebauung, womit eine Wertsteigerung auch für den umgebenden Bestand verbunden ist.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Deshalb wird vorgeschlagen, Satteldächer bzw. Dächer vorzuschreiben, die nicht als volles Geschoss ausgebildet sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> Zudem ist zu überlegen, ob die Wand zu den Grundstücken Kunigundenruhstraße 18 und 16 nicht in voller Höhe bestehen bleiben kann. <p>Sehr geehrter Herr Beese, ich bitte Sie, die vorgebrachten Einwände genau zu dürfen (!) und sie nicht nur unter dem Aspekt des Wunsches eines oder mehrerer Anwohner zu beurteilen, sondern auch in Verantwortung für das bauliche Erbe der Stadt Bamberg.</p>	<p>Satteldächer entsprechen nicht der gewünschten Architektursprache und ermöglichen auch keine Dachterrassen. Die bestehenden Gebäude im Quartierinnenbereich weisen bereits Flachdächer auf, so dass das Motiv durch die Neubebauung aufgegriffen wird. Im Übrigen ist ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach niedriger als ein 2-geschossiger Baukörper mit Satteldach.</p> <p>An der Wandhöhe von 3 m wird aus Gründen einer ästhetischen Architektur und vor allem aus statischen Gründen festgehalten.</p>
<p>9. Bürgeranregung 9 (12.02.2015) <i>inhaltlich gleich der Bürgeranregung 4</i></p>	<p><i>wie Behandlungsvorschlag Bürgeranregung 4</i></p>
<p>10. Bürgeranregung 10 (12.02.2015) <i>inhaltlich gleich der Bürgeranregung 4</i></p>	<p><i>wie Behandlungsvorschlag Bürgeranregung 4</i></p>
<p>11. Bürgeranregung 11 (12.02.2015) <i>inhaltlich gleich der Bürgeranregung 4</i></p>	<p><i>wie Behandlungsvorschlag Bürgeranregung 4</i></p>
<p>12. Bürgeranregung 12 (12.02.2015)</p> <p>Als betroffener Eigentümer des Anwesens Nürnbergerstr. 23 habe ich erneut Einsicht in das aktuelle Bebauungsplanverfahren genommen. Ausdrücklich begrüße ich die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet.</p> <p>Dennoch ergeben sich für unser Grundstück und die Grundstücke des Katharinenhofes noch ein paar Probleme. In erster Linie stört die Höhe der beiden</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im aktuellen Planstand, der jetzt öffentlich auslag, ist nur noch ein viergeschossiger Gebäudeteil vorgesehen, um die Zentralität des Platzes der späteren</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>viergeschossigen Wohnblöcke massiv das Gesamtbild eines gewachsenen Gärtner Viertels. Unsere Grundstücke würden zudem viel länger im Schatten liegen und längerfristig vermoosen. Als Krönung des ganzen sind sicherlich die geplanten Dachterrassen anzusehen, ein massiver Fauxpas für das Weltkulturerbe Bamberg, zumal in unmittelbarer Nähe auch noch drei Einzeldenkmäler anzutreffen sind. Allein auf unserem Grundstück können neun Mietsparteien im Sommer ihren Kaffee im Garten trinken oder sich sonnen und würden sich dann mehr als beobachtet fühlen, wenn aus dem vierten Stock der Wohnblocks alles genüsslich betrachtet werden könnte. Wenn Sie schon die ästhetische Zerstörung eines gewachsenen Viertels in Kauf nehmen wollen, dann sollte zumindest bei Block vier die Dachterrasse zur Seite gedreht werden - mit Blick nach Süden, zum Pfisterberg hin. Dies allein würde schon viel Ärger und Frust vermeiden. Ihre geplante Bebauung fällt - das wissen Sie ja auch - zeitlich ziemlich genau zusammen mit dem Bezug des riesigen Konversionsgeländes im Osten der Stadt und auch mit anderer Wohnbebauung. Bitte überdenken Sie diese Argumente und Anregungen gründlich! Ein gutes Einvernehmen aller Nachbarn würde den Wohnwert erhalten - für alle Seiten!</p>	<p>Gesamtbebauung zu betonen. Eine Verschattung durch im Nordosten des Katharinenhofs vorgesehene Häuser ist als Grund für eine Vermoosung in südwestlich davon liegenden Gärten auszuschließen.</p> <p>Einblicke in die Gartenbereiche sind schon aus dem Bestand möglich. Insofern stellt die Neubebauung keine Veränderung dieses Sachverhaltes dar. Die Betrachtung von Nachbarn ist üblicherweise nur von vorübergehendem beiläufigem Interesse.</p> <p>Der Bauträger realisiert ein mit den Behörden und städtischen Gremien abgestimmtes Vorhaben. Dabei wird die Vorgabe des BauGB – Innenentwicklung vor Außenentwicklung - konsequent umgesetzt. Dieses Vorgehen ist unabhängig von der Konversion des US-Geländes zu sehen, für die nicht von einem zeitlichen Zusammenfallen gesprochen werden kann</p>
<p>13. Bürgeranregung 13 (12.02.2015) <i>inhaltlich gleich der Bürgeranregung 4</i></p>	<p><i>wie Behandlungsvorschlag Bürgeranregung 4</i></p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Katharinenhof“ der Stadt Bamberg

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2014 bis einschließlich 13.02.2015

hier: Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>1. Bayernwerk AG (13.01.2015)</p> <p>Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Mitteilung, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Bauordnungsamt/Denkmalpflege (14.01.2015)</p> <p>Ziel der Bebauungsplanung ist die Konversion des brach liegenden Gewerbeareals (ehem. Firma Moosmaier) in dem beschriebenen Quartier zugunsten von Wohnflächen. Geplant sind vier Gebäudekomplexe, bestehend aus einem Reihenhauskomplex mit fünf Reihenhäusern und drei Gebäuden mit Geschosswohnungen sowie Parkplätzen und Grünflächen, ebenso einer Tiefgarage zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um Flachdachbaukörper unterschiedlicher Geschossigkeit (II- IV) mit Penthäusern. Das Straßenrandgebäude Nürnberger Straße 9 soll im Bestand erhalten bleiben. Das Plangebiet umfasst den ehemaligen zum Abbruch vorgesehenen Werkhallenbereich der vormaligen Fa. Moosmaier und liegt zwischen der mehrgeschossigen Straßenrandbebauung (2-3 + D) der Kunigundenruhstraße und der kleingliedrigen und kleingeschossigen Bebauung (1 + D) des Katharinenhofes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb der Grenzen des Stadtdenkmals, teilweise außerhalb. Haus I befindet sich innerhalb der Grenzen des Stadtdenkmals, die Häuser 2 4 außerhalb. Der außerhalb liegende Teil berührt den Denkmalschutz insofern, als dieser an das Stadtdenkmal angrenzt, also ein sogenannter Nähefall zum Denkmal und zu in unmittelbarer Nähe befindlichem Einzeldenkmalbestand gegeben ist.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Mit Rücksicht auf ein Einfügen in die historisch gewachsene und überkommene Struktur des Stadtensembles, einer Vermittlung zwischen der höheren Bebauung an der Kunigundemuhstraße und der niedrigen Bebauung des Katharinenhofes sowie unter Bezugnahme auf den „Rahmenplan für das Gebiet zwischen Kunigundenruhstraße, Schwarzenbergstraße, Pfisterstraße und Nürnberger Straße“ sind folgende Anregungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Herunterzonung von Haus I um I Geschoss auf max. 2 Geschosse wird empfohlen, zumal der Rahmenplan hier auch II Geschosse vorsieht; - Kubatur und Geschossigkeit von Haus 2 ist nicht zu beanstanden; - Kubatur und Geschossigkeit von Haus 3 ist nicht zu beanstanden; - Eine Herunterzonung von Haus 4 um I Geschoss auf max. 3 Geschosse wird empfohlen, obwohl der Rahmenplan hier III/IV Geschosse vorsieht. <p>- Die textlichen Festsetzungen zum B.-Plan unter Ziff 14 „Bodendenkmale“ sind zu streichen und inhaltlich zu ersetzen durch die die Archäologie betreffenden textlichen Ausführungen gemäß Ziff 2.2.3 „Denkmalschutz“ der Begründung.</p> <p>- Die Festsetzung hinsichtlich der Begrünung der Flachdächer (Ziff. 8.2) bzw. des Pflanzgebotes (Ziff. 13) sowie die Freihaltung dieser Grünbereiche von Überbauung stehen im Widerspruch zur gleichzeitigen Zulässigkeit von Solar-/Photovoltaikanlagen auf diesen Flachdächern (Ziff. 11). Falls an der Festsetzung von Gründächern festgehalten wird, muss konsequenterweise auf die Zulässigkeit von Solar-/Photovoltaikanlagen verzichtet werden.</p> <p>Eine Stellungnahme des BlfD ergeht gesondert. Folgende, wohl redaktionelle, Widersprüche zwischen Plandarstellung und Begründung wurden erkannt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) - Begründung Seite 7: ...“fast gänzlich umlaufende Terrassenfläche“ bei Haus 1; - Plandarstellung: Terrasse nur im südlichen Bereich 2.) - Begründung Seite 8: ...“nordwestlich von Haus 1 sind <u>5</u> Besucherstellplätze vorgesehen; - Plandarstellung: 4 Stellplätze; 3.) Begründung Seite 8: Die Beschreibung der Lage der Müllsammelbehälter von Haus 1 und 2 weicht von der Plandarstellung ab. 	<p>Aufgrund der Umplanung von Haus 1 zu Reihenhäusern mit Flachdach, wird an drei Geschossen festgehalten. Dabei ist das dritte Geschoss zugunsten einer Dachterrasse zurückgesetzt, dadurch mildert die somit gestaffelte Geschossigkeit den Eindruck einer massiven Bebauung. Bei Haus 4 wird im südlichen Teil an vier Geschossen festgehalten, um die Zentralität dieses Platzes zu betonen, dessen bauliche Vollendung im zweiten Bauabschnitt erfolgt. Die Geschossigkeit basiert auf dem Rahmenplan der Stadt Bamberg, der die Vorgaben des Stadtgestaltungsbeirates aufnimmt.</p> <p>Die in der Begründung bereits aufgeführten Hinweise im Sinne des § 7 Denkmalschutzgesetz (Erlaubniserfordlichkeit bei Grabungen im Bereich von Bodendenkmalen) werden zusätzlich auch unter Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.</p> <p>Die Begrünung ist festgesetzt, die Nutzung von Solarenergie ist zulässig. Dabei ist von aufgestellten Solarpaneelen auszugehen, die keine Überbauung darstellen, so dass ein Unterwuchs, wie bei großflächigen Solarparks auch, lebensfähig ist. Dies wird erklärend in die Begründung aufgenommen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Die Begründung wird gemäß Plandarstellung angepasst. 2.) Plan und Begründung stimmen bezüglich 5 Besucherstellplätzen überein. 3.) Die Begründung wird diesbezüglich an den Plan angepasst.

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>3. Wirtschaftsförderung (19.01.2015)</p> <p>Die Wirtschaftsförderung verweist noch einmal auf die bereits eingebrachte Stellungnahme vom 20.05.2014 und bittet die Anmerkungen zu beachten. Eine Kopie des vorangegangenen Stellungnahme wird beigelegt.</p> <p><i>(Stellungnahme vom 20.05.2014: Die Wirtschaftsförderung nimmt zum Verfahren wie folgt Stellung: Geplant ist die Umwandlung von Gewerbefläche in Wohnbaufläche, um einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln. Grundsätzlich freut sich die Wirtschaftsförderung über zusätzlichen Wohnraum, da dieser seitens der Unternehmen als wichtiger Standortfaktor gefordert wird. Andererseits werden die ohnehin knappen Gewerbeflächen im Stadtgebiet weiter reduziert. Sollten sich die Gewerbeflächen auf dem MUNA-Gelände nicht wie erwartet realisieren lassen, wäre es wichtig für das oben genannte Gebiet Ersatzflächen im Stadtgebiet zu schaffen.)</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da keine inhaltlich neuen Aspekte vorgebracht werden, wird zu den Anmerkungen in der Stellungnahme vom 20.05.2014 gemäß der Abwägung vom 02.12.2014 geantwortet:</p> <p>Die sukzessive Umwandlung von gewerblichen Flächen in Misch- und Wohnbauflächen im Stadtkernbereich sieht die Stadt grundsätzlich positiv, da dadurch auf attraktive zentrumsnahe Flächen mit einer höherwertigen Nutzungsstruktur zurückgegriffen werden kann. Gewerbe, das auch zu immissionsschutzrechtlichen Problemen führen kann, soll auch in konfliktärmeren Bereichen angesiedelt werden. Das formulierte Ziel, im Zuge der Konversion hierzu Lösungen anzudenken, wird progressiv verfolgt.</p> <p><i>(Abwägung vom 02.12.2014 zur Stellungnahme vom 20.05.2014: Die sukzessive Umwandlung von gewerblichen Flächen in Misch- und Wohnbauflächen im Stadtkernbereich sieht die Stadt grundsätzlich positiv, da dadurch auf attraktive zentrumsnahe Flächen mit einer höherwertigen Nutzungsstruktur zurückgegriffen werden kann. Gewerbe, das auch zu immissionsschutzrechtlichen Problemen führen kann, soll auch in konfliktärmeren Bereichen angesiedelt werden. Das formulierte Ziel, im Zuge der Konversion hierzu Lösungen anzudenken, wird progressiv verfolgt.)</i></p>
<p>4. Familienbeirat Bamberg (23.01.2015)</p> <p>Der AK „Wohnen und Verkehr“ des Familienbeirats der Stadt Bamberg begrüßt grundsätzlich die Bebauung der oben genannten brachliegenden Gewerbefläche. Sehr positiv finden wir die doch recht großzügige vorgesehene Begrünung, die auf jeden Fall einen Gewinn gegenüber dem derzeitigen Status quo darstellen wird. Die Infrastruktur (Gangolfschule, Kindergarten, Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, ...) ebenso wie die Anbindung an den ÖPNV erachten wir als ausreichend. Beim Bau der Tiefgaragen ist darauf zu achten, dass diese benutzungsfreundlich gestaltet werden. Zum einen ist gerade für Frauen eine ausreichende Beleuchtung wichtig, die für mehr Sicherheit und Angstfreiheit sorgt. Zum anderen sollte man darauf achten, dass auch die Wegführung und die Parkplätze selbst nicht für Verwirrung sorgen, sondern übersichtlich gestaltet werden. Von der Garage aus sollten Aufzüge zu den Wohnungen führen. Dunkle, uneinsehbare Ecken sind zu</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die vorgeschriebenen Sicherheitsbestimmungen werden berücksichtigt werden. Das stringente System der Tiefgaragen-Gestaltung ist per se übersichtlich. Eine ausreichende Beschilderung und Beleuchtung wird sichergestellt.</p> <p>Solche Aufzüge sind in der Planung für Haus 3 und 4 bereits vorgesehen.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>vermeiden. Hier weisen wir ausdrücklich auf die vorgesehenen Fahrradstellplätze in der Tiefgarage hin. Diese sind unbedingt so zu gestalten und anzulegen, dass gerade Kinder mit ihren Fahrrädern nicht auf die von Autos befahrenen Streifen geraten können. Das ist baulich zu verhindern.</p> <p>Bei Höfen, Wegen und Parkplätzen ist ebenfalls auf eine Beleuchtung zu achten, die auch in der dunklen Jahreszeit für Sicherheit sorgt. Gerade Kinder und ältere Menschen dürfen nicht dadurch gefährdet werden, dass sie schlecht zu sehen sind.</p> <p>Als Arbeitskreis des Familienbeirats ist uns Familienfreundlichkeit ein besonderes Anliegen: Daher betonen wir, wie wichtig uns die Preisgestaltung der geplanten Wohnungen ist. Es ist uns aber bewusst, dass die Stadt hier wenig Einflussmöglichkeiten hat, da es sich um einen privaten Bauträger handelt. Dennoch sollte versucht werden, darauf hinzuwirken, dass hier auch bezahlbarer Wohnraum für Familien entsteht.</p>	<p>Eine ausreichende Beleuchtung wird sichergestellt.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag ist für das Anwesen Nürnberger Straße 9 eine Mietobergrenze vorgesehen worden, die vom Vorhabenträger einzuhalten ist.</p>
<p>5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (26.01.2015)</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Wir verweisen auf unser Schreiben vom 21.05.2014.</p> <p><i>(Stellungnahme vom 21.05.2014: Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 229 A berührt die städtebaulichdenkmalpflegerische Struktur des ehemaligen Katharinenhofes, die noch ablesbar erhalten und durch zwei Baudenkmale, die Toranlage sowie die Reste des ehemaligen Katharinenhospitalhofs (Katharinenhof 1; Katharinenhof 2) repräsentiert werden. Der vorgelegte Plan respektiert die Grundstruktur und greift sie an der nordöstlichen Ecksituation der ehemaligen Hofanlage auf. Die geplanten</i></p>	<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da keine inhaltlich neuen Aspekte vorgebracht werden, wird zu den Anmerkungen in der Stellungnahme vom 21.05.2014 gemäß der Abwägung vom 02.12.2014 geantwortet: Es wird festgestellt, dass die geplanten Kubaturen und Höhenentwicklungen seitens der Denkmalpflege noch hingenommen werden können.</p> <p><i>(Abwägung vom 02.12.2014 zur Stellungnahme vom 21.05.2015: Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Es wird festgestellt, dass die geplanten Kubaturen und Höhenentwicklungen seitens der Denkmalpflege noch hingenommen werden können.)</i></p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung																																							
<p><i>Neubauten liegen in ihrer Höhenentwicklung und in Ihrer Kubatur erheblich über dem Bestand des Katharinenhofs und können allenfalls aus dem gründerzeitlichen Bestand an der Schwarzenbergstraße hergeleitet werden. Das Landesamt für Denkmalpflege kann diese mit Blick auf den dort derzeit bestehenden städtebaulichen Missstand eben noch hinnehmen.)</i></p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Die oben genannte Planung betrifft das ausgewiesene Bodendenkmal D-4-6131-1047 Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile zwischen den Stadtteilen "Theuerstadt" und "Wunderburg" in Bamberg. Wie abgesprochen wird die Untere Denkmalschutzbehörde/Stadtarchäologie zu diesem Bauvorhaben in Abstimmung mit der Fachbehörde eine Stellungnahme abgeben. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Die in der Begründung bereits aufgeführten Hinweise im Sinne des § 7 Denkmalschutzgesetz (Erlaubniserforderlichkeit bei Grabungen im Bereich von Bodendenkmalen) werden zusätzlich auch unter Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.</p>																																							
<p>6. Stadtjugendamt (28.01.2015)</p> <p>In dem derzeitigen Vorschlag sind Wohnungen mit lediglich einem, und zwei Kinderzimmern vorgesehen. Bolzplätze sind im Umgriff fußläufig erreichbar. Jugendräume sind in der Kirchengemeinde St. Gangolf sowie das evangelische Jugendwerk in der Egelseestraße und das ImmerHin in der Dr.-von-Schmitt-Straße leicht erreichbar. Dennoch sollte in unmittelbarer Nähe zumindest ein Spielplatz für Kleinkinder, ggf. eine Fläche mit Spielpunkten ausgewiesen werden. Das Baugebiet liegt im statistischen Bezirk 01.2, welcher Teil des in der Bedarfsplanung des Jugendamtes mit Innenstadt bezeichneten Bezirkes ist. Nach den Bedarfszahlen des Amt 51 gestaltet sich die Situation für Kinder im Kindergartenalter dort so:</p> <table border="1" data-bbox="159 1214 1093 1318"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">2014/2015</th> <th colspan="3">2015/2016</th> <th colspan="3">2016/2017</th> <th colspan="3">2017/2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3,0</td> <td>3,2</td> <td>3,5</td> <td>3,0</td> <td>3,2</td> <td>3,5</td> <td>3,0</td> <td>3,2</td> <td>3,5</td> <td>3,0</td> <td>3,2</td> <td>3,5</td> </tr> <tr> <td>Bezirk 1</td> <td>406</td> <td>434</td> <td>477</td> <td>420</td> <td>445</td> <td>513</td> <td>466</td> <td>491</td> <td>569</td> <td>514</td> <td>551</td> <td>610</td> </tr> </tbody> </table> <p>Insgesamt sind in diesem Bezirk 505 Plätze in Kindergärten vorhanden. Dies bedeutet, dass schon mit der jetzt vorhandenen Kinderzahl ab kommendem</p>		2014/2015			2015/2016			2016/2017			2017/2018				3,0	3,2	3,5	3,0	3,2	3,5	3,0	3,2	3,5	3,0	3,2	3,5	Bezirk 1	406	434	477	420	445	513	466	491	569	514	551	610	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Die weiteren Hinweise zu Kinderbetreuungseinrichtungen werden in der zuständigen Ebene behandelt werden.</p> <p>Auf den Spielplatz/Freiflächengestaltungsplan wird verwiesen.</p>
	2014/2015			2015/2016			2016/2017			2017/2018																														
	3,0	3,2	3,5	3,0	3,2	3,5	3,0	3,2	3,5	3,0	3,2	3,5																												
Bezirk 1	406	434	477	420	445	513	466	491	569	514	551	610																												

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Kindergartenjahr eine Unterversorgung besteht, die die nächsten Jahre noch steigt. Im Krippenbereich sind dort aktuell 373 Kinder zwischen 1 und 3 Jahren gemeldet. Die vorhandenen Krippenplätze in diesem Bereich belaufen sich auf 135. Aus diesen Zahlen wird deutlich, dass jede Mehrung der Bevölkerung in diesem Bereich einen weiteren Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen auslöst. Durch den Rechtsanspruch auf Betreuung für Kinder ab dem vollendeten 1. Lebensjahr ist die Stadt Bamberg hier auch in einer Rolle entweder Betreuungsplätze zur Verfügung zu stellen oder den möglichen Verdienstaufschlag von Eltern, die keinen Betreuungsplatz erhalten zu finanzieren.</p>	
<p>7. FB 6A/E Fachbereich Baurecht – Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle (29.01.2015)</p> <p>Wie bereits mit Vermerk vom 13.05.2014 mitgeteilt, ist aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht nichts zu veranlassen. Im Vergleich zur ursprünglichen Festsetzung im Bebauungsplan-Konzept, erfolgt die innergebietsliche Erschließung weiterhin ausschließlich über private Erschließungsflächen. Zudem ist der Bau einer neuen öffentlichen Erschließungsanlage nicht beabsichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>8. Stadtwerke Bamberg (03.02.2015)</p> <p>Wir danken Ihnen für Ihre Anfrage und den Unterlagen zur Stellungnahme der Stadtwerke Bamberg zum Bebauungsplanverfahren Nr. 229A für das o.g. Gebiet.</p> <p>Stellungnahme Stromversorgung: Die Stromversorgung der neu geplanten Häuser 1 - 4 kann nur über einen gemeinsamen Hausanschluss im Anwesen Nürnberger Straße 9 erfolgen. Hierzu ist im Anwesen Nürnberger Straße 9 ein gemeinsamer Hausanschlussraum zu errichten. Eine Verlegung von Stromversorgungsleitungen in den privaten Erschließungsflächen ist nicht geplant.</p> <p>Stellungnahme Gasversorgung: Der Bereich der Nürnbergerstraße ist mit einer Gasniederdruckleitung erschlossen. Sollte das Gelände mit Erdgas erschlossen werden sollen, so ist ein Übergabepunkt auf privatem Grund für die Gasversorgung zu erstellen. Dass ausgewiesene Baugebiet wird nicht öffentlich gewidmet und kann deshalb nur</p>	<p>Stellungnahme Stromversorgung: Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der Umsetzung gemäß der bisherigen Abstimmung</p> <p>Stellungnahme Gasversorgung: Kenntnisnahme; Anschluss wird angestrebt</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>privat erschlossen werden.</p> <p>Stellungnahme Wasserversorgung: In der Nürnberger Straße ist eine Wasserversorgungsleitung verlegt. Für das Versorgungsgebiet ist in der Nürnberger Straße 9 ein Wasseranschluss DN 80 vorhanden. Dass ausgewiesene Baugebiet wird nicht öffentlich gewidmet und kann deshalb nur privat durch den vorhandenen Wasseranschluss erschlossen werden. Wie in der Stellungnahme vom Planungsbüro Strunz, Seite 12 angemerkt, wird durch das Baugebiet kein Ringschluss der Wasserversorgungsleitung durch die Stadtwerke Bamberg, Energie- und Wasserversorgung GmbH erfolgen. Die bereits bestehenden Versorgungsleitungen im Randbereich des Erschließungsgebietes reichen für die Versorgung der öffentlichen Belange aus. Aus diesem Grund ist kein Ringschluss notwendig und geplant.</p> <p>Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX: Aus Sicht der Glasfaseranbindung bestehen keine Einwände.</p> <p>Stellungnahme Straßenbeleuchtung: Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren Nr: 229A bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH keine Einwände, da eine öffentliche Straßenbeleuchtung nicht vorgesehen ist.</p> <p>Stellungnahme ÖPNV: Aus Sicht der Stadtwerke Bamberg Verkehrs- und Park GmbH bestehen keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan.</p> <p>Stellungnahme Fernwärme Bamberg: Aus Sicht der Fernwärme Bamberg GmbH bestehen keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan.</p>	<p>Stellungnahme Wasserversorgung: Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX: Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme Straßenbeleuchtung: Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme ÖPNV: Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme Fernwärme Bamberg: Kenntnisnahme</p>
<p>9. Deutsche Telekom Technik GmbH (03.02.2015)</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den Bebauungsplan Nr. 229 A mit Grünordnungsplan für das Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs haben wir keine Einwände. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	
<p>10. Freiwillige Feuerwehr Bamberg (11.02.2015)</p> <p>Zu o. g. Bebauungsplanverfahren ist aus Sicht der Feuerwehr zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz sowie zur Personenrettung wie folgt Stellung zu beziehen:</p> <p>1) Bewertungsgrundlage a) Flächennutzungsplan, Rahmenplan, Bebauungsplanausschnitt und Entwurf der Begründung zum Bebauungsplanverfahren, vorhabenbezogener Bebauungsplan b) Fw-Aufstellplan des AB Geyer, Stand vom 30.10.2014 (als Anlage beigefügt)</p> <p>2) Nutzung, bauliche Situation, Brandabschnitte - Bewertung a) Gebäude der GK 3 und GK 4 - geringe und mittlere Gebäudehöhe</p> <p>3) Sicherstellung der Personenrettung; Angriffswege Feuerwehr a) Hinweis: Sicherstellung des zweiten Rettungswegs über Hubrettungsgerät der Fw (Gebäude der GK 4) -> geeignete Zufahrten sind vorzusehen (s. Pkt. 4).</p> <p>4) Zufahrt, Zugänglichkeit und Flächen für die Feuerwehr a) Die Zufahrt zum Gebiet muss über das Anwesen „Nürnberger Straße 9“ möglich sein; entsprechende bauliche Maßnahmen sind in der dortigen Durchfahrt vorzusehen. b) Flächen für Feuerwehr (-> Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen) sind innerhalb des Geländes erforderlich;</p> <p>c) Auslegung der Flächen für die Feuerwehr nach Pkt. 4 b) sowie Zufahrten und Wegeföhrung (Breiten) gem. DIN 14090 erforderlich; Rahmenanforderungen:</p> <p>i) Fahrzeug-Gesamtmasse: 16 t, Achslast: 10 t; Schotterrasen genügt nicht der geforderten Bauklasse VI der RStO 01 und ist daher für Bereiche von Aufstellflächen für die Drehleiter nicht zulässig; Randbegrenzung mittels Pfosten oder nicht-ausweitender Bepflanzung (max. Höhe: 0,8 m); die Grünordnungs- und Verkehrswegeplanung ist entsprechend auszulegen; ii) Aufstellfläche (AF) für Drehleiter (→ 6 m x 11m) bei Gebäuden der GK 4 vorzusehen und einzuplanen; s. Anlage</p> <p>iii) mind. zwei Bewegungsflächen (-> je 7 m x 12 m) vorzusehen, eine davon auf</p>	<p>1) Kenntnisnahme</p> <p>2) Kenntnisnahme</p> <p>3) Kenntnisnahme a) s. Abwägung zu 4a)</p> <p>4) Zufahrt, Zugänglichkeit und Flächen für die Feuerwehr a) Eine Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m ist nach Feststellung vor Ort (am 30.10.2014, im Beisein des Stadtbrandrates) bereits gegeben.</p> <p>b) Die Zufahrt erfolgt über das Anwesen Nürnberger Straße 9. Dies ändert sich erst mit Realisierung des zweiten Bauabschnittes. Dann ist eine zweite Zufahrt von der Schwarzenbergstraße möglich. Die Aufstell- und Bewegungsflächen sind dargestellt (s. Vorhaben- und Erschließungsplan)</p> <p>c) Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt. Diese Angaben basieren auf der Abstimmung mit der Feuerwehr vom 29.10.2014. i) Die technischen Angaben sind in den Textteil aufgenommen. Im Bereich der Aufstellflächen werden u. a. Rasengittersteine verwendet; Schotterrasen wird nicht ausgeführt ii) Gemäß Abstimmung zwischen dem Architekturbüro Geyer und dem Stadtbrandrat vom 29.10.2014 genügt eine Aufstellfläche vor Haus 4; sie ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. iii) Dies ist (gemäß Abstimmung zwischen dem Architekturbüro Geyer und dem</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>dem temporären Wendehammer möglich; s. Anlage iv) Flächen für die Feuerwehr sind auch im Luftraum freizuhalten und dürfen nicht durch Bäume, Balkone, Vorbauten, etc. eingeengt werden; die Grünordnungsplanung ist entsprechend auszulegen; d) Für die Tiefgaragen sind Zugangsmöglichkeiten für die Fw zu schaffen (von außen), ohne dass über die Treppenträume vorgegangen werden muss; e) Prospektiv sei erwähnt, dass im Zuge der weiteren Bauentwicklung des Geländes bis zur Schwarzenbergstraße eine durchgängige Befahrung von der Nürnberger Straße bis zur Schwarzenbergstraße für Einsatzfahrzeuge eingerichtet werden muss.</p> <p>5) Löschmittelversorgung a) grundsätzlich keine Bewertung im Zuge BPV I FNP; b) eine ausreichende Löschwasserversorgung gem. DVGW-Merkblatt W405 ist jedoch sicherzustellen; hierzu ist mind. ein Überflurhydrant auf dem Gelände vorzusehen; Versorgung mind. über DN 80</p> <p>6) sonstige Anmerkungen a) keine 7) Anlagen zu dieser Stellungnahme a) mit der FW abgestimmter Flächenplan des AB Geyer mit Stand vom 30.10.2014.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme ist an das Planungsamt gerichtet; sie dient grundsätzlich nicht zur Verwendung als Kopie zur Weiterleitung an Dritte; der Inhalt darf unter Wahrung des Kontextes verwendet werden.</p>	<p>Stadtbrandrat vom 29.10.2014) so vorgesehen. iv) ist entsprechend berücksichtigt.</p> <p>d) Neben dem Treppenzugang besteht auch der Zugang über die Rampe, so dass ein zweiter Rettungsweg sichergestellt ist. e) Diese Verbindung ist tragendes Element des städtebaulichen Rahmenplanes der Stadt, der Grundlage für den hier aufliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BA I) ist und Grundlage auch für eine Fortführung sein wird.</p> <p>5) Nach Mitteilung der Stadtwerke Bamberg vom 27.10.2014 ist die Wasserversorgung in der Nürnberger Straße, an welche angeschlossen wird, nach dem DVGW Regelwerk W 405 ausgelegt und somit für die Löschwasserversorgung ausreichend. Der Anschluss eines entsprechenden Überflurhydranten gemäß Abstimmung mit dem Stadtbrandrat wird vorgesehen.</p> <p>6) Kenntnisnahme 7) Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB wird den Stadträten im Wortlaut zur Kenntnis gereicht.</p>
<p>11. Zentrum Welterbe Bamberg (12.02.2015)</p> <p>Das Zentrum Welterbe Bamberg nimmt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 229 A für das Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofs zur Kenntnis und bezieht erneut wie folgt Stellung: Das Plangebiet betrifft Teile des Welterbes ebenso wie seiner Pufferzone. Der besondere Anspruch, der mit dem Welterbstatus der Altstadt von Bamberg einhergeht, wurde bereits in der letzten Stellungnahme erläutert. Die durch das ZWB empfohlene Reduzierung des Hauses 1 um ein Geschoss erfolgt den aktuellen Planungen zufolge nicht. Lediglich eine Rückversetzung der Geschosstiefe zugunsten einer Dachterrasse wird vorgenommen. Das ZWB sieht in der Reduzierung der obersten Geschoßfläche eine geringfügige Verbesserung. Es teilt die Meinung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Die Lösung</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die gewählte Geschossigkeit der Gebäude als hinnehmbar angenommen wird.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>ist, wenn auch bei Weitem nicht optimal für das Welterbe, so doch hinnehmbar.</p>	
<p>12. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg (12.02.2015)</p> <p>Dem EBB wurden mit Schreiben vom 19.12.2014 der Bebauungsplan mit Planstand 02.12.2014 zur Stellungnahme übergeben. Der EBB gibt nachfolgende Stellungnahme hinsichtlich Entwässerung, Straßenreinigung und Straßenbaulast ab:</p> <p>Abteilung Entwässerung Für das Vorhaben ist eine hydraulische Gesamtplanung mit allen erforderlichen Nachweisen zu erstellen und vorzulegen. Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere bereits jetzt auch der zweite Bauabschnitt, soweit die Entsorgung des Abwassers über den ersten Bauabschnitt erfolgen soll. Hier ist eine enge Abstimmung mit der Abteilung Entwässerung des Entsorgungs- und Baubetriebes erforderlich, um die Veränderungen im Hinblick auf die Abwasseranlagen in den angrenzenden öffentlichen Straßen angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan ist unter Nr. 3.3 „Erschließung“ erläutert, wie die Anschlüsse der Grundstücksentwässerungsanlagen an den privaten Mischwasser-Sammelkanal erfolgen soll. Es wird hier Bezug auf eine Absprache mit dem EBB genommen. Berichtigend wird darauf hingewiesen, dass zwischen Planer und EBB abgestimmt wurde, die Anschlüsse nach den Vorgaben der DIN EN 12056- 1:2000, Absatz 4.3 Misch- und Trennsystem sowie DIN 1986-100:2008-05, Absatz 5.4.2, auszuführen. Im B-Plan Blatt 84-21.2 mit Stand vom 02.12.2014 ist unter Punkt 10 der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ausgeführt, dass die Abwassersatzung der Stadt Bamberg Anwendung findet. Es wird angeregt, den Begriff [Abwassersatzung] in [Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg] zu ändern.</p>	<p>Der Vorhabenträger hat eine Vorplanung für die Entwässerung des Gesamtgebietes erarbeiten lassen. Diese wurde mit dem EBB abgestimmt. Die Planung berücksichtigt im Grundsatz auch den 2. BA, wobei hier aufgrund noch nicht bekannter Detailsaussagen zur tatsächlichen Höhenentwicklung eine abschließende Berechnung noch nicht vorgelegt werden kann. Gemäß Abstimmung der Stadt Bamberg mit dem Vorhabenträger am 23.03.2015 wird nunmehr die vom Entsorgungs- und Baubetrieb vorgeschlagene Variante B mit je einem kleineren Stauraumkanal in BA I und BA II festgesetzt. Die überarbeitete Vorplanung ist Bestandteil der Unterlagen zur Vorhaben- und Erschließungsplanung.. Gegenüber den bisherigen Überlegungen wurde der Bemessungsregen von einem zweijährigen auf ein fünfjähriges Regenereignis ohne Überflutungsnachweis erhöht. Die überarbeiteten Unterlagen werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen, die Aussagen in der Begründung angepasst. Die Funktionstüchtigkeit des ersten BA ist nachgewiesen. Diese Planung liegt abgestimmt den Bebauungsplan-Unterlagen bei.</p> <p>Das Kap. 3.3 in der Begründung wurde entsprechend überarbeitet.</p> <p>Der Begriff „Abwassersatzung“ wird in „Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg“ geändert.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Hinsichtlich der Festlegung der Rückstauenebene wird folgende Präzisierung vorgeschlagen: Hinsichtlich der maximalen Rückstauenebene sind DIN 1986-100 und DIN EN 12056-4 zu beachten.</p> <p>Die Drosselwassermenge für die Einleitung in die öffentliche Kanalisation in der Nürnberger Straße wurde mit 30 l/s vorgegeben. Überflutungsnachweise für die private Sammelkanalisation im B-Plan-Gebiet sind vom Erschließungsträger zu veranlassen, die Ergebnisse sind in der hydraulischen Planung und ggf. in der Oberflächengestaltungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass das Abwasser aus dem zweiten Bauabschnitt durch den privaten Sammelkanal im vorliegenden B-Plan-Bereich durchgeleitet werden muss. Hierfür sind ggf. vertragliche Regelungen erforderlich. Auf das beigefügte Schreiben des EBB vom 10.11.2014 wird verwiesen.</p> <p>Da es sich nicht um ein öffentliches Bauvorhaben handelt, wird darauf hingewiesen, dass keine Haushaltsmittel für Planung und/oder Bau öffentlicher Kanäle vorhanden sind oder beantragt wurden.</p> <p><i>Schreiben vom 10.11.2014:</i> <i>hinsichtlich des Durchführungsvertrag ist aus unserer Sicht noch ganz wichtig, eine Regelung zu finden, bei der festgelegt wird, dass der BAII die Möglichkeit bekommt, sein anfallendes Abwasser durch den dann fertiggestellten BAI in die Nürnberger Straße durchzuleiten. Dies ist unabdingbar, will man nicht, dass der geplante später zu bauende BAI isoliert da steht und auf diesen dann schwierige technische Lösungen wie Hebeanlagen oder schwierige Grunddienstbarkeitsverhandlungen über Dritte Grundstücke zu kommen. Dies könnte eventuell das Aus für den BAI bedeuten.</i></p> <p><i>Zur Einhaltung der Einleitbegrenzung in die Nürnberger Straße vom max. 30 l/s ist auch denkbar, dass das anfallende Abwasser über 2 getrennte Regenrückhaltebecken (Ein RRB pro BA) geleitet werden könnte. Bei dieser Alternative wären die Grundstückseigentümer im BAI von einer späteren anteiligen Kostenbeteiligung am Rückstaubecken im BA I, das nach derzeitiger Planung für beide BA konzipiert ist, nicht so stark betroffen.</i></p> <p>Abteilung Entsorgung Auf die ergänzende Stellungnahme der Abteilung Entsorgung vom 04.11.2014 wird hingewiesen, siehe beigefügten Aktenvermerk des Stadtplanungsamtes vom 04.11.2014. Insbesondere ist zu beachten, dass die Durchfahrtshöhe von der Nürnberger Straße aus offenbar nur 3,40 m beträgt und somit für die Müllfahrzeuge zu gering ist.</p>	<p>Die gewünschte Präzisierung der Festlegung wurde vorgenommen.</p> <p>Die konkreten Nachweise wurden im Zuge der Erschließungsplanung mit dem EBB abgestimmt und sind Bestandteil der Unterlagen zur Vorhaben- und Erschließungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme, eine vertragliche Regelung erfolgt über einen separaten notariellen Vertrag. <i>(H. Bauer-Banzhaf und H. Haßfurther wg. Durchführungsvertrag beachten)</i> Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, eine vertragliche Regelung erfolgt über einen separaten notariellen Vertrag <i>(wie oben)</i></p> <p>Die Durchfahrtshöhe wurde im Beisein des Stadtbrandrates (bereits am 30.10.2014!) gemessen und mit 3,50 m als ausreichend festgestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p><i>Aktenvermerk vom 04.11.2014</i></p> <p><i>Das Gespräch diente einer ersten Abstimmung der vorgelegten Pläne der Planungsgruppe Strunz bzw. des Architektenbüros Geyer.</i></p> <p><i>Außerdem sollte geklärt werden, inwieweit Fachmeinungen der beteiligten Ämter bereits durch den Vorhabenträger eingeholt und in die Planung eingearbeitet wurden.</i></p> <p><i>Als Ergebnis des Gesprächs kann Folgendes festgehalten werden:</i></p> <p><i>Feuerwehr</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Die benötigten Aufstellflächen und sonstigen Anforderungen wurden berücksichtigt.</i> <i>- Lediglich der Baum vor Haus 4 muss nach Südosten in Richtung der Treppe verschoben werden, um die Aufstellfläche nicht zu behindern.</i> <i>- Der bestehende Baum im Pflanzkübel an der Nürnberger Straße muss verschoben werden. Allerdings ist in diesem Bereich eine Umgestaltung des Straßenraumes geplant, bei dem der Baustandort berücksichtigt wird.</i> <i>- Durch den Einbau eines Hydranten im Bereich des Plangebiets kann die Versorgung mit Löschwasser sichergestellt werden.</i> <i>- Im Durchführungsvertrag sollte der benötigte Überflurhydrant (DN 80, Kosten ca. 3.000,00 E) in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.</i> <p><i>Entwässerung</i></p> <p><i>Die Entwässerung im 2. Bauabschnitt (BA II) muss im Durchführungsvertrag und durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.</i></p> <p><i>Die Frage, ob der Kanal doch öffentlich werden sollte, wurde durch Herrn Ruppert verneint, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung, die ebenfalls als Privatstraße geplant ist.</i></p> <p><i>Die vorgelegte Entwässerungsplanung wurde geprüft und könnte so realisiert werden.</i></p> <p><i>Der Bau eines Stauraumkanals ist zwingend erforderlich. Für die Ausführung kommen zwei Alternativen in Betracht:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>a. ein großer Stauraumkanal im BA I (vom Vorhabenträger gewählt, aber teurere Variante)</i> <i>b. zwei kleinere Stauraumkanäle, jeweils einmal in BA I und einmal in BA II</i> <p><i>Straßenplanung</i></p> <p><i>Die Straßenplanung wurde durch die Planungsgruppe Strunz (Herr Täuber) mit dem EBB abgestimmt. Es besteht grundsätzlich Einverständnis, da es sich um eine Privatstraße handelt.</i></p> <p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenquerschnitte sehr eng bemessen</i></p>	

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>sind. Es sollten noch 3-4 Regelquerschnitte eingefordert und im Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden. Die detaillierten Aussagen zum Thema „Randeinfassung“ (Skizze etc.) sind im B-Plan überflüssig und müssen entfernt werden.</p> <p><i>Freiflächenplanung - Spielplatz</i> - Von Seiten des Gartenamtes besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung. Die Plandarstellung ist ausreichend, muss aber durch eine kurze textliche Beschreibung der einzelnen Spielgeräte ergänzt werden. Ob die Spielplatzfläche für das Plangebiet ausreicht, muss noch (entsprechend der Spielplatzsatzung) berechnet werden. - Mit dem Bauordnungsamt muss geklärt werden, ob die vorgeschlagene Spielplatzfläche anerkannt wird und wie bei einer Realisierung des BA II damit umgegangen werden soll.</p> <p><i>Freiflächenplanung – Platz/Wendehammer</i> Der Platz, insbesondere der Wendehammer, erfüllt als wassergebundene Decke nicht die Anforderungen der Müllabfuhr und wurde im Vorfeld auch nicht mit dem EBB abgestimmt. Insbesondere Winterdienst und die Verkehrssicherungspflicht sind hier zu beachten. Laut Protokoll des Stadtgestaltungsbeirats vom 17.07.2014 soll die gesamte Erschließungsfläche einheitlich als gemischt nutzbare Fläche ausgebildet werden. Alle Bereiche mit wassergebundener Decke und der an den Platz angrenzende Grünbereich mit Rasengittersteinen sind einheitlich zu pflastern. Als Ergänzung zu dieser Aktennotiz befindet sich am Ende eine Stellungnahme von Marco Schofer (EBB, Abteilung Entsorgung), die unbedingt zu beachten und planerisch umzusetzen ist. Herr Schofer ist bei weiteren Abstimmungsgesprächen unbedingt einzubinden.</p> <p><i>Durchführungsvertrag</i> Die oben angesprochenen Punkte (Überflurhydrant, Drosselung, Stauraumkanäle, Dienstbarkeit im 2. BA etc.) sind in den Vertragsentwurf aufzunehmen. Eine Schwierigkeit beim Durchführungsvertrag besteht darin, dass die Vertragsfläche (bedingt durch temporäre Platz-/Spielplatzbereiche) nicht mit dem Geltungsbereich des B-Plans übereinstimmt. Als Vertragsfläche muss deshalb zusätzlich der Freiflächengestaltungsplan zugrunde gelegt werden. Der Fachbereich 6A wird die fehlenden Punkte und Hinweise ergänzen und den aktualisierten Vertragsentwurf allen Beteiligten zur Kenntnis geben.</p>	

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p><i>Der B-Plan 229 A wird voraussichtlich am 02.12.2014 im BWS vorgestellt werden. Im Anschluss daran erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, während der alle Beteiligten nochmals um Stellungnahme zur überarbeiteten Planung gebeten werden.</i></p> <p><i>Das Stadtplanungsamt dankt allen für die kurzfristige Vorprüfung und die konstruktive Zusammenarbeit.</i></p> <p><i>Ergänzende Stellungnahme der Abteilung Entsorgung (M. Schofer) vom 04.11.2014:</i></p> <p><i>Die Durchfahrthöhe ist mit 3,40 m für unsere Müllfahrzeuge zu niedrig für. Diese müsste mind. 3,50 m sein.</i></p> <p><i>Da die Straßen im Katharinenhof private Straßen sind muss der Unterbau der Straßen für den Schwerlastverkehr ausgelegt sein, da wir bis zu drei Mal in der Woche diese Straßen befahren müssen.</i></p> <p><i>Ich gebe auch zu bedenken, dass auf diesen privaten Straßen kein Winterdienst stattfindet. Sollte hier also im Winter kein Winterdienst von privaten durchgeführt werden und wir aufgrund winterlichen Verhältnissen nicht in die Straßen einfahren können, müssen die Tonnen von den Anwohnern nach draußen gebracht werden.</i></p> <p><i>Da der provisorische Wendehammer mit einer wassergebundenen Decke ausgestattet sein soll, ist dies für das Wenden mit Müllsammelfahrzeugen ungeeignet. Diese würden nach einmaligem Wenden den Wendehammer bzw. den Untergrund zerstören.</i></p> <p>Abteilung Straßen und Brücken</p> <p>Bei den Verkehrsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes handelt es sich dauerhaft um private Erschließungsflächen, die vom Maßnahmenträger zu errichten und von den Grundstückseigentümern zu unterhalten sind. Auch liegt die Verkehrssicherungspflicht dauerhaft bei den Grundstückseigentümern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>13. Beirat für Menschen mit Behinderung (12.02.2015)</p> <p>Bezüglich der geplanten Maßnahme kann seitens der Behindertenbeauftragten und des Beirates für Menschen mit Behinderungen der Stadt Bamberg lediglich darauf hingewiesen werden, 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 Straßenbelages, Straßenquerungen samt Blindenleitsysteme, Bordsteinabsenkungen u.ä.).</p>	<p>Kenntnisnahme; eine Barrierefreiheit ist generell vorgesehen.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Sollten sich diesbezüglich Schwierigkeiten ergeben, bitte ich Sie, rechtzeitig zur Lösungsfindung mit der Behindertenbeauftragten Frau Orf Kontakt aufzunehmen. Ich möchte betonen, dass eine Abweichung von den Vorschriften der Barrierefreiheit immer mit der Behindertenbeauftragten abzustimmen ist und nicht einfach umgesetzt werden kann.</p> <p>Die gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich durch die UN-Konvention noch verschärft und wir sollten Niemanden Gründe für eine Diskriminierungsklage liefern.</p>	
<p>14. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (13.02.2015)</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.12.2014. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15, 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>15. Immobilienmanagement (23.01.2015)</p> <p>Das Amt 23 hat den vorliegenden Bebauungsplanentwurf aus seiner Sicht geprüft und nimmt wie folgt Stellung: Grundsätzlich bestehen gegen die Planung an sich weiterhin keine Einwände. Da ein Baulandmodell im Geschosswohnungsbau derzeit nicht durchführbar ist, soll im Durchführungsvertrag eine Sozialklausel vereinbart werden. Deren Ausgestaltung liegt nach Art und Umfang im Ermessen des Baureferates. Angemerkt wird allerdings, dass eine maximale Miethöhe von 9,- E/m² (ohne Nebenkosten) - zumal in einem Altbau - unseres Erachtens recht hoch angesetzt erscheint.</p> <p>Das Amt 23 geht davon aus, dass die Vereinbarungen mittels der Sozialklausel durch einen notariellen Vertrag grundbuchrechtlich zu sichern sein werden. Wir</p>	<p>Im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) ist für das Anwesen Nürnberger Straße 9 eine Mietobergrenze vorgesehen worden, die vom Vorhabenträger einzuhalten ist.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>bitte daher um Beteiligung an den weiteren Verhandlungen.</p>	
<p>16. Regierung von Oberfranken (23.02.2015)</p> <p>Gegen die o. a. Bauleitplanung der Stadt Bamberg werden keine Bedenken erhoben. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bitten wir um Berücksichtigung der im beigefügten Schreiben aufgeführten Hinweise.</p> <p><i>Beigefügtes Schreiben: SG 50 (28.01.2015)</i></p> <p>Im o.g. Verfahren wurden die Planunterlagen nochmals geändert. Hiermit geben wir unsere Stellungnahme zu den von uns bereits mit Schreiben von 15. Mai 2014 angesprochenen Aspekten ab.</p> <p>Da es nach wie vor schutzbedürftige Räume (Kinderzimmer) in den Grundrissen der Gebäude mit Ausrichtung zu den Schallquellen Gewerbe und Schiene gibt, sollten die Lärmpegel hier auf die Innenpegel gem. Tab. 7 der DIN 4109 abgestellt und diese tabellarisch dargestellt werden.</p> <p>Nach wie vor fehlt im schalltechnischen Gutachten eine Gesamtlärbetrachtung des Gewerbelärms, wie von der TA Lärm vorgeschrieben.</p> <p>Bezüglich des Bestandsschutzes der Werkstatt verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom Mai 2014.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Zum beigefügten Schreiben des SG 50</i></p> <p>Es ist nicht die Aufgabe eines Bebauungsplanes, Innenpegel noch nicht gebauter Räume darzustellen. Der Bauherr wird über die erforderlichen Dämmwerte der Außenbauteile die gemäß DIN 4109 vorgegebenen Innenpegel gewährleisten. In der Nebenkarte „Lärmpegelbereiche“ zu Textliche Festsetzungen 1.3 „passive Lärmschutzmaßnahmen“ sind die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße nach DIN 4109 aufgeführt. Deren Umsetzung muss im Rahmen der Objektplanung vom zuständigen verantwortlichen Architektur- oder Ingenieurbüro erfolgen. Auch zum Schutz gegen Gewerbelärm sind die zusätzlichen Maßnahmen im B-Plan festgesetzt.</p> <p>Für Gewerbelärmemissionen kommen nur die beiden Gewerbebetriebe Firma Nastvogel und Firma Stark in Frage. Entsprechend der Auflage im Baugenehmigungsbescheid von 1992 darf die Firma Nastvogel in angrenzenden Wohnungen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Aufgrund dieser Auflage werden die schalltechnischen Orientierungswerte bei den noch über 30 m weiter entfernt gelegenen Wohngebäuden im Katharinenhof nicht erreicht, zumal durch die dazwischen liegende Bebauung die Lärmemissionen zusätzlich abgeschirmt werden. Der Betrieb der Firma Stark wurde umfassend in die Lärmbetrachtungen einbezogen und entsprechende Festsetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse daraus abgeleitet.</p> <p>Der Bestandsschutz wird durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Hinweis zu Altlasten: Bitte das WWA Kronach bezüglich Transfer Boden-Grundwasser sowie das Gesundheitsamt (LRA) bezüglich Transfer Boden-Mensch beteiligen.</p>	<p>Das Wasserwirtschaftsamt Kronach wurde am Verfahren beteiligt. Eine weitere Beteiligung ohne Änderung des Gutachtens wurde vom Wasserwirtschaftsamt nicht für notwendig erachtet.</p>
<p>17. Stadtheimatpflege (tel. 06.03.2015)</p> <p>Die Stellungnahme vom 23.05.2014 wird aufrechterhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da keine inhaltlich neuen Aspekte vorgebracht werden, wird zu den Anmerkungen in der Stellungnahme vom 23.05.2014 gemäß der Abwägung vom 02.12.2014 geantwortet:</p> <p>Die geplante Bebauung versteht sich als Übergang zwischen Katharinenhof und die das Quartier umgrenzende mehrgeschossige Bebauung und wird als solche auch vom Landesamt für Denkmalpflege akzeptiert.</p> <p>Aufgrund der Umplanung von Haus 1 zu einem Reihenhaukomplex, wird an drei Geschossen festgehalten. Dabei wird das dritte Geschoss zugunsten einer Dachterrasse zurückgesetzt, dadurch mildert die somit gestaffelte Geschossigkeit den Eindruck einer massiven Bebauung.</p> <p>Für die Neuplanung wird eine gemäß Bayerischer Bauordnung mögliche Verringerung der sonst üblichen Abstände vorgesehen. Die Stadt trägt damit der besonderen städtebaulichen Situation mit der bereits bestehenden verdichteten Bebauung im Bereich Katharinenhof Rechnung.</p> <p>Einblicke von Häusern in andere Häuser oder Gartenbereiche – die zum Teil schon jetzt aus bestehenden Nachbargebäuden möglich sind - können sich durch Neubauten immer ergeben . Damit ändert sich eine bisher gewohnte Situation, auf deren Unveränderlichkeit aber kein Rechtsanspruch besteht.</p> <p>Der zu beplanende Bereich weist derzeit aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung überhaupt keine Garten- und Freiflächen auf und ist vollständig versiegelt; die Planung stellt damit eine deutliche Verbesserung des Ist-Zustandes dar.</p> <p>Zwangspunkt für den Fahrverkehr ist die Zufahrt durch das Gebäude Nürnberger Straße 9, an die sich die weitere Verkehrserschließung anschließt. Die Tiefgaragen-Zufahrten erfolgen in unmittelbarer Nähe zum jeweiligen Wohngebäude, um die Fahrstrecken weitestgehend zu minimieren.</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>(Stellungnahme vom 23.05.2014:</p> <p>Zu obigem Bebauungsplanverfahren nehmen wir als Stadtheimatpfleger der Stadt Bamberg wie folgt Stellung:</p> <p>In dem Bereich, den das obengenannte Bebauungsplanverfahren betrifft, befindet sich u. a. der sog. Katharinenhof, Gärtnerhäuser und Reste des gärtnerisch genutzten Wirtschaftshofes des 1203 gegründeten Katharinenspitals am Maxplatz. Diese kleinteilige, maximal zweigeschossige Bebauung ist in dem Bereich hinter dem heutigen, frisch restaurierten Katharinentor um einen Hof gruppiert erhalten. Die weitere Blockrandbebauung um das Quartier stellt sich sehr uneinheitlich dar, ist aber geprägt von dreigeschossigen Satteldachhäusern mit Etagenwohnungen und rückwärtigen, unterschiedlich großen Gartenstücken, die man in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts in der Regel als Mietgärten den Mietparteien zum Anbau von Gemüse etc. zur Verfügung stellte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Bebauung des Quartiers sollte auf die unterschiedliche, bestehende Bebauung Rücksicht nehmen und in der Höhe (Trauf- / Firsthöhe) keinesfalls über die heutige Bebauung gehen. - Es ist eine Anpassung der geplanten Gebäude auf der Seite der Nürnbergerstraße an die kleinteilige, zweigeschossige Bebauung des Katharinenhofes nötig. Das bedeutet, dass hier Einfamilienhäuser oder eine Bebauung in der Art der Wachsbleichen verstellbar ist, aber keineswegs eine Blockbebauung wie sie „auf der grünen Wiese“ am Graf-Staufenberg-Platz möglich war. Im rückwärtigen Bereich zur Schwarzenbergstraße kann man sich durchaus höhere Bebauung vorstellen, aber immer der vorhandenen Bebauung gleich hoch oder niedriger. - Gerade in einem solchen innerstädtischen Quartier sollte zugunsten von Wohnqualität und Stadtstruktur nicht auf die Vorgaben der Abstandsflächen und maximalen Geschosshöhen verzichtet werden. Dies umso weniger, als mit der Konversion in den nächsten Jahren weitere Wohnflächen zur Verfügung stehen werden, ohne dass man von dem Beschluss der Präferenz für eine Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wirklich abweichen würde. Zudem sollte gewährleistet sein, dass die bisherigen Bewohner nicht durch die neue Bebauung zukünftig quasi auf dem Präsentierteller wohnen und Fenster wie Gärten voll einsehbar werden. 	<p>(Abwägung vom 02.12.2014 zur Stellungnahme vom 23.05.2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Bebauung versteht sich als Übergang zwischen Katharinenhof und die das Quartier umgrenzende mehrgeschossige Bebauung und wird als solche auch vom Landesamt für Denkmalpflege akzeptiert. - Aufgrund der Umplanung von Haus 1 zu einem Reihenhauskomplex, wird an drei Geschossen festgehalten. Dabei wird das dritte Geschoss zugunsten einer Dachterrasse zurückgesetzt, dadurch mildert die somit gestaffelte Geschossigkeit den Eindruck einer massiven Bebauung. - Für die Neuplanung wird eine gemäß Bayerischer Bauordnung mögliche Verringerung der sonst üblichen Abstände vorgesehen. Die Stadt trägt damit der besonderen städtebaulichen Situation mit der bereits bestehenden verdichteten Bebauung im Bereich Katharinenhof Rechnung. Einblicke von Häusern in andere Häuser oder Gartenbereiche können sich durch Neubauten immer ergeben. Damit ändert sich eine bisher gewohnte Situation, auf deren Unveränderlichkeit aber kein Rechtsanspruch besteht.

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>- Aus dem gleichen Grund sollte in dem zu beplanenden Bereich der Erhalt der vorhandenen Gärten und Freiflächen sowie auf ausreichen(de) Freiflächen zwischen den neu zu bauenden Gebäuden geachtet werden.</p> <p>- Die Tiefgaragenzufahrten und der Zulieferverkehr sollten ähnlich wie in den Wachsbleichen von den Quartierrändern direkt erfolgen, so dass eine absolute Minimierung des fahrenden wie ruhenden Verkehrs innerhalb der Bebauung gewährleistet ist.</p> <p><i>Dies sind Kriterien einer qualitätvollen Innenentwicklung und macht den innerstädtischen Wohnwert aus, der gerade in einer Stadt mit Welterbetitel auch in den Randbereichen selbstverständlich sein sollte.</i></p> <p><i>Wir können dementsprechend dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht zustimmen, da die oben genannten Punkte in diesem Entwurf wie er vorliegt nicht berücksichtigt sind.)</i></p>	<p>- Der zu beplanende Bereich weist derzeit aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung überhaupt keine Garten- und Freiflächen auf; die Planung stellt damit eine deutliche Verbesserung des Ist-Zustandes dar.</p> <p>- Zwangspunkt für den Fahrverkehr ist die Zufahrt durch das Gebäude Nürnberger Straße 9, an die sich die weitere Verkehrserschließung anschließt. Die Tiefgaragen-Zufahrten erfolgen in unmittelbarer Nähe zum jeweiligen Wohngebäude, um die Fahrstrecken weitestgehend zu minimieren.)</p>
<p>18. Amt 38 - Umweltamt (03.03.2015)</p> <p>Wasserrecht Sollte im Zuge des Bauvorhabens eine Bauwasserhaltung notwendig werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG bei Amt 38/1a zu beantragen. Soweit Gebäude dauerhaft in das Grundwasser eintauchen sollten, ist hierfür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG bei Amt38/1a zu beantragen. Das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern oder Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von oberflächennahem Grundwasser für einen vorübergehenden Zweck und Wiedereinleiten (!) ohne nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften in das oberflächennahe Grundwasser oder, wenn das Wiedereinleiten (!) nicht oder nur unter unzumutbarem Aufwand möglich ist, in ein oberirdisches Gewässer stellt einen erlaubnispflichtigen Tatbestand im Sinne des § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 WHG dar.</p> <p>Immissionsschutz Zur Verhinderung der Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind insbesondere in den Festsetzungen 1.3.1 bis 1.3.4 Vorkehrungen getroffen. Mit den Bauanträgen ist deren Einhaltung im jeweiligen Einzelfall durch den Bauherren nachzuweisen.</p>	<p>Wasserrecht Die Hinweise werden in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Immissionsschutz Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Naturschutz o. E.</p> <p>Bodenschutz, Altlasten Die in den vorliegenden Gutachten gemachten Angaben zur Belastungssituation im Baugebiet sind zu beachten. Die sich aus der Entsorgung von Aushubmaterial ergebenden abfallrechtlichen Vorschriften sind entsprechend zu vollziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltamt als zuständige Fachdienststelle in der Stadt Bamberg umgehend zu informieren ist, falls im Zuge der Durchführung von Erdaushub-, Bau- und Gründungsmaßnahmen, etc. weitere Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden, die in den vorliegenden Gutachten nicht benannt sind.</p> <p>Klimaschutz Die Gebäude sind so zu planen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht, die Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung ist dabei zu beachten.</p>	<p>Naturschutz Kenntnisnahme</p> <p>Bodenschutz, Altlasten Diese Punkte sind im B-Plan unter „12. Baugrund“ berücksichtigt.</p> <p>Klimaschutz Die diesbezüglich geltenden Gesetze und Vorschriften werden berücksichtigt.</p>
<p>19. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim (26.02.2015)</p> <p>Die ILS Bamberg-Forchheim und der ZRF Bamberg-Forchheim teilt Ihnen mit, dass zu genanntem Verfahren keine expliziten Auflagen eingebracht werden. Allerdings ist die uneingeschränkte Zufahrt mit Einsatzfahrzeugen und die adäquate Versorgung mit Löschwasser als Grundbedingung zu nennen. Eine Ausschilderung, die ganzjährig einsehbar ist, sowie ausreichende An- und Abrückewege zu Hauseingängen und besonderen Gefahrenstellen, wie z. B. Lagerorte für Betriebsstoffe und Sammelpunkte für Müll, sind ebenfalls als Standard anzusehen. Die Vorgaben aus dem öffentlichen Baurecht und der Arbeitsstättenverordnung in Bezug auf Rettungs-, Flucht- und Hilfeleistungsmöglichkeiten sind anzuwenden. Für die Feuerwehraufstellflächen ist die entsprechende Richtlinie (Feuerwehrflächenrichtlinie) bzw. falls vorhanden, die örtlichen Technischen Bedingungen „Feuerwehrflächen“ zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge sowie die Versorgung mit Löschwasser ist gesichert. Die erforderlichen Vorgaben und Verordnungen, auch für die Feuerwehraufstellflächen, werden berücksichtigt.</p>
<p>20. PLEdoc GmbH (07.01.2015)</p>	

Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
<p>Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLiNE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen - Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.</p> <p>Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>