

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2016/0018-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 08.01.2016 Referent: Beese Thomas	
Bebauungsplanverfahren Nr. 19 mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich des ehemaligen Hochbehälters zwischen Gackensteinweg, Wildensorger Straße und Dr.-Remeis-Straße		
Bebauungsplan der Innenentwicklung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.02.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

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

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtwerke Bamberg GmbH errichtete im Zuge des Investitionsprogramms „Wasser 2025“ einen neuen Trinkwasserhochbehälter an der Altenburger Straße. Der bestehende Hochbehälter am Jakobsberg wird in Zukunft nicht mehr benötigt. Für das Grundstück der Stadtwerke mit der Fl.Nr. 3465 wird daher eine Folgenutzung gesucht. Da es zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben ist, soll das Grundstück zukünftig ebenfalls dem Wohnen dienen. Geplant sind fünf Baurechte zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern. Die Erschließung soll über den Gackensteinweg, sowie über die Dr.-Remeis-Straße erfolgen. Zur Regelung der Nachfolgenutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Büro für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und Partner GbR wurde durch die Stadtwerke Bamberg GmbH mit der Erstellung eines Bebauungsplans beauftragt. Die Kosten werden von den Stadtwerken getragen.

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 Werksenates vom 07.10.2015 wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 19 in der Fassung vom 07.10.2015 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit von 02.11.2015 bis 04.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3. Behandlung der Anregungen

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

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg-Forchheim, mit Schreiben vom 29.10.2015
2. Bayernwerk AG, mit Schreiben vom 02.11.2015
3. Tourismus & Kongress Service, mit Schreiben vom 02.11.2015
4. PLEDOC GmbH, mit Schreiben vom 03.11.2015
5. Immobilienmanagement, mit Schreiben vom 09/19.11.2015
6. Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, mit Schreiben vom 10.11.2015
7. Wirtschaftsförderung, mit Schreiben vom 11.11.2015
8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 18.11.2015
9. Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, mit Schreiben vom 18.11.2015
10. Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 19.11.2015
11. Fachbereich 6A / Erschließung, mit Schreiben vom 20.11.2015
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 23.11.2015
13. Zentrum Welterbe Bamberg, mit Schreiben vom 23.11.2015
14. Stadtwerke Bamberg, mit Schreiben vom 26.11.2015
15. Beirat für Menschen mit Behinderung, mit Schreiben vom 03.12.2015
16. Entsorgungs- und Baubetrieb, mit Schreiben vom 04/07.12.2015

B. Öffentlichkeit

1. Bürger A, mit Schreiben vom 22.11.2015
2. Bürger B, mit Schreiben vom 25.11.2015
3. Bürger C, mit Schreiben vom 01.12.2015

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage tabellarisch behandelt.

4. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 vom 07.10.2015

Bedingt durch die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Weiterentwicklung der Planung ergeben sich Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan.

- Ein weiteres Leitungsrecht wird im westlichen Bereich des Reinen Wohngebietes am Gackensteinweg ausgewiesen. Es dient zur Sicherung der Erschließungsleitungen und Revisionsschächte zur Versorgung des Anwesens Gackensteinweg 5 gemäß Gestattungsvertrag mit der Stadt Bamberg vom 11.01.2006. Das Leitungsrecht wird zeichnerisch, in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung (S. 5) aufgeführt.

- Der Immissionsschutz wird in den textlichen Festsetzungen unter B. Hinweise (Nr. 18) behandelt. Die Richtwerte innerhalb eines reinen Wohngebietes (WR) sind einzuhalten.

- Die Taktung der Buslinie Nr. 910 wurde in der Begründung (S. 3) entsprechend der aktuellen Fahrpläne angepasst.

Die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan berühren die Grundzüge der bisherigen Planung nicht und sind nur redaktioneller oder klarstellender Natur. Auf eine erneute Auslegung kann daher verzichtet werden, so dass der Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden kann.

5. **Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan Nr. 19 vom 03.02.2016 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

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 BauGB eingeholten Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Bau- und Werksenat beschließt aufgrund
 - 3.1 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
 - 3.2 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,
 - 3.3 der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVGl. S. 588) in der zuletzt geänderten Fassung,den Bebauungsplan Nr. 19 vom 03.02.2016, bestehend aus Planzeichnung, Text und Begründung vom 03.02.2016.

III. **Finanzielle Auswirkungen:**

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

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

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:
In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.
Stellungnahme des **Finanzreferates:**

Anlage/n:

- Tabellarische Abwägung

Verteiler:

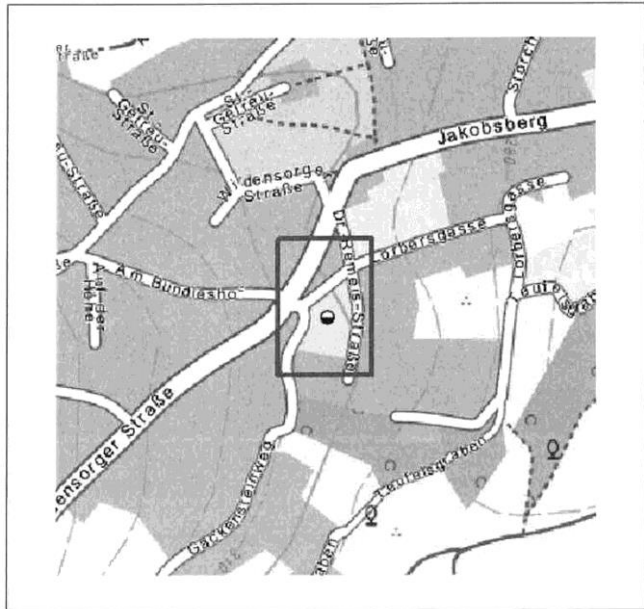
Bebauungsplan-Verfahren "Nr. 19" - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Für den Bereich des ehemaligen Hochbehälters zwischen Gackensteinweg, Wildensorger Straße und Dr.-Remeis-Straße"

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

Stellungnahme	Anregungen und Einwände	Stellungnahme und Beschlussvorschlag Planfertiger Büro für Städtebau, Bamberg und TEAM 4, Nürnberg
A. Träger öffentlicher Belange		
<p>1</p>	<p>Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung, 29.10.2015</p> <p>Der ZRF Bamberg-Forchheim nimmt Stellung zum oben angeführten Bebauungsplanverfahren und regt folgende grundsätzliche Gegebenheiten an:</p> <p>Die Anforderung für Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen) ergeben sich aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090. Diese Daten und Festlegungen sind grundsätzlich einzuhalten. Die Feuerwehruzufahrten, Traglasten, Feuerwehraufstellflächen und Bepflanzungen sind so vorzusehen, dass jederzeit die vorgesehene Nutzung möglich wäre.</p> <p>Diese Zufahrten sind jederzeit für Rettungsdienst- und Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten und ggf. entsprechend zu beschildern.</p> <p>Die Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind im DVGW-Arbeitsblatt W 405 angegeben. Aufgrund dieser Richtwerte und der Regelungen im DVGW-Arbeitsblatt W 331 über Hydranten kann die öffentliche Löschwasserversorgung geplant und beurteilt werden.</p> <p>Für besondere Objekte, z.B. solche mit erhöhtem Brandrisiko oder erhöhtem Personenrisiko, kann ein höherer Löschwasserbedarf notwendig werden. Diese Erfordernisse sind mit zu berücksichtigen.</p>	<p>- Kenntnisnahme; die Anforderungen werden erfüllt, die Löschwasserversorgung ist gesichert</p>
<p>2</p>	<p>Bayernwerk AG, 02.11.2015</p> <p>Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.</p> <p>Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>

<p>3</p>	<p>Tourismus & Kongress Service, 02.11.2015</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gibt es seitens des Tourismus & Kongress Service Bamberg für das o.g. Verfahren keinerlei Einwände.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
<p>4</p>	<p>PLEDOC, 03.11.2015</p> <p>mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. 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>Wir beauskunften die 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 (ehern. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>



ohne Maßstab ——— Projektbereich Stand: 03.11.2015
 ——— Ferngas/Produktleitung
 ——— LWL-Kabel
 ——— Nachrichtenkabel

5 Immobilienmanagement, 09.11.2015 und 19.11.2015

Das Amt 23 hat den vorliegenden Bebauungsplanentwurf aus seiner Sicht geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

Gegen die Planung bestehen keine Einwände.

- Kenntnisnahme

6 Umweltamt, 10.11.2015

Immissionsschutz

Für die Gebietseinstufung zum reinen Wohngebiet (WR) gelten als Immissionsrichtwerte an den Wohnhäusern tags in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr 50 dB(A) und nachts 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr 35 dB(A).

Die Auslegung haustechnischer Anlagen insbesondere der Betrieb von Wärmepumpen ist deshalb auf die niedrigen Immissionsrichtwerte abzustimmen.

- Kenntnisnahme; die Ausführungen zu den haustechnischen Anlagen werden in die Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt B. Hinweise aufgenommen.

	<p><u>Abfallrecht</u></p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 19 befindet sich an der Ecke Wildensorger Straße, Dr.-Remeis-Straße und Lorbersgasse eine Wertstoffinsel mit drei Glascontainern. Dieser Standplatz ist zwingend zu erhalten und in die Planung mit einzubeziehen.</p>	<p>- Für den angesprochenen Bereich ist kein Straßenausbau vorgesehen. Da sich die Wertstoffinsel am westlichen Rand des Plangebietes in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befindet, ist der Standort gesichert.</p>
7	<p>Wirtschaftsförderung, 11.11.2015</p> <p>die Wirtschaftsförderung hat keine Einwände zum Verfahren.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
8	<p>Kabel Deutschland, 18.11.2015</p> <p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. 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:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland 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>
9	<p>Polizeiinspektion Bamberg-Stadt, 18.11.2015</p> <p>Nach Einsicht der Planunterlagen bestehen seitens der PI Bamberg-Stadt keine Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 19.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
10	<p>Regierung von Oberfranken, 19.11.2015</p> <p>gegen die o.a. Bauleitplanung der Stadt Bamberg werden weiterhin keine Bedenken erhoben.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
11	<p>FB 6A - Abteilung Erschließung, 20.11.2015</p> <p>Das Bebauungsplan-Konzept sieht vor, aufgrund der Neuerrichtung eines Trinkwasserhochbehälters in der Altenburger Straße den bestehenden Hochbehälter an der Wildensorger Straße zurückzubauen. Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3465 zwischen Gackensteinweg, Wildensorger Straße und Dr.-Remeis-Straße ist zukünftig eine Wohnbebauung vorgesehen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung soll für zwei Baurechte über den Gackensteinweg und für drei Baurechte über die Dr.-Remeis-Straße erfolgen.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>

	<p>Der Gackensteinweg ist nach Auffassung des FB 6A - Abteilung Erschließung keine erstmalig endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Sollte dieser oder ein Teilstück davon als Erschließungsanlage erstmalig nach den Merkmalen der endgültigen Herstellung hergestellt werden, sind die hierfür beitragsfähigen Aufwendungen über Erschließungsbeiträge zu refinanzieren.</p> <p>Die Dr.-Remeis-Straße ist nach den vorhandenen Unterlagen im FB 6A- Abteilung Erschließung ebenfalls als Erschließungsanlage noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge wurden bisher für die Dr.-Remeis-Straße noch nicht erhoben. Es ist zudem fraglich, ob die Dr.-Remeis-Straße die Merkmale einer Erschließungsanlage erfüllt. Es wird deshalb angeregt die Dr.-Remeis-Straße von der Wildensorger Straße bis zur Hs.-Nr. 8 (ca. 210 m Länge) entsprechend den Merkmalen in der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Bamberg als Erschließungsanlage auszubauen.</p>	
<p>12</p>	<p>Telekom Deutschland GmbH, 23.11.2015</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>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 19 für den Bereich des ehemaligen Hochbehälters zwischen Gackensteinweg, Wildensorger Straße und Dr.-Remeis-Straße haben wir keine Einwände.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
<p>13</p>	<p>Zentrum Welterbe Bamberg, 23.11.2015</p> <p>Das Stadtplanungsamt bat das Zentrum Welterbe Bamberg um Stellungnahme zu o.g. Bauvorhaben.</p> <p>Die planerischen Veränderungen der Bebauung sind aus welterbetechnischer Sicht unwesentlich. Daher bleibt das ZWB bei seiner Stellungnahme vom 23.6.2015:</p> <p>Das Grundstück mit der Fl.Nr. 3465 zwischen Gackensteinweg, Wildensorger Straße und Dr.-Remeis-Straße liegt nicht innerhalb des Welterbebereichs "Altstadt von Bamberg" und auch nicht in seiner Pufferzone. Die mögliche Beeinträchtigung der visuellen Integrität des Welterbes durch das o.g. Bauvorhaben ist marginal.</p> <p>Aus fachlicher Sicht des ZWBs steht der aktuellen Planung nichts entgegen.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>

<p>14</p>	<p>Stadtwerke Bamberg, 26.11.2015</p> <p>wir danken Ihnen für die Anfrage und die Unterlagen zur Stellungnahme der Stadtwerke Bamberg zum Bebauungsplanverfahren Nr. 19 für den Bereich des ehemaligen Hochbehälters zwischen Gackensteinweg, Wildensorger Straße und Dr.-Remeis-Straße. Bitte beachten Sie, dass zur Stellungnahme vom 19.05.2015 von unserer Seite keine Änderungen bestehen.</p> <p>Stellungnahme Wassergewinnung: Aus Sicht der Wassergewinnung bestehen keine Einwände.</p> <p>Stellungnahme Strom-, Gas- und Wasserversorgung: Seitens der Strom-, Gas- und Wasserversorgung bestehen keine weiteren Einwände.</p> <p><i>Stellungnahme vom 29.06.2015:</i> <i>Seitens der Stromversorgung würden wir es begrüßen, wenn der Baum vor der Umspannteile Haus Nr. 4a kein Erhaltungsgebot auferlegt bekommt, da dieser sich direkt auf den Versorgungstrassen dieser Umspannteile befindet. Eventuell könnte hier an anderer Stelle für Ersatz gesorgt werden.</i> <i>Weitere Einwände gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes bestehen nicht.</i></p> <p>Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX: Aus Sicht der Glasfaseranbindung bestehen keine Einwände.</p> <p>Stellungnahme Straßenbeleuchtung: Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren Nr: B 19 bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH grundsätzlich keine Einwände. Für Änderungen der bestehenden Straßenbeleuchtung ist die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH zuständig. Die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH tritt aufgrund der umfassenden Verantwortung der Straßenbeleuchtung gemäß dem Straßenbeleuchtungsvertrag als Betreiber der gesamten Straßenbeleuchtung in Bamberg auf. Die Änderung der Straßenbeleuchtung wird dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.</p> <p>Stellungnahme ÖPNV: Aus Sicht der Stadtwerke Bamberg Verkehrs- und Park GmbH bestehen keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan. Das Gebiet ist durch unsere Haltestelle "Am Bundleshof" gut an den ÖPNV angebunden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme; im Planungsbereich handelt es sich um bestehende Straßen; ein Erschließungsträger ist nicht beauftragt. - Kenntnisnahme
<p>15</p>	<p>Beirat für Menschen mit Behinderung, 03.12.2015</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.) Sollten sich diesbezüglich Schwierigkeiten ergeben, bitte ich Sie, rechtzeitig zur Lösungsfindung auf mich zuzukommen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme

	<p>Ich möchte betonen, dass eine Abweichung von den Vorschriften der Barrierefreiheit immer mit der Behindertenbeauftragten abzustimmen ist und nicht einfach umgesetzt werden kann. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich durch die UN-Konvention noch verschärft und wir sollten Niemanden Gründe für eine Diskriminierungsklage liefern.</p>	
<p>16</p>	<p>Entsorgungs- und Baubetrieb, 04.12.2015 und 07.12.2015</p> <p>Dem EBB wurde mit Schreiben vom 27.10.2015 der Bebauungsplan mit Planstand 07.10.2015 zur Stellungnahme hinsichtlich Entwässerung, Entsorgung und Straßenbaulast übergeben.</p> <p>Hier die vollständige Stellungnahme des EBB:</p> <p><u>Entwässerung</u> Die abwassertechnische Anbindung der geplanten Bauvorhaben erfolgt auf die bestehende Kanalisation in der Dr.-Remeis-Straße. Bei der im Bereich des geplanten Leitungsrechts zu vorliegenden Entwässerungsleitung handelt es sich um eine private Sammelkanalisation der Anlieger. Für diese Anlage gilt die Eigenüberwachungsverordnung. Die Verlegung von öffentlichen Kanälen ist im Bereich dieses Leitungsrechts nicht vorgesehen.</p> <p>Die geplanten Häuser 1 bis 4 sind an den öffentlichen Kanal in der Dr.-Remeis-Straße in Richtung Wildensorger Straße anzuschließen; Haus Nr. 5 ist an den öffentlichen Kanal zum Pumpwerk in der Dr.-Remeis-Straße anzuschließen.</p> <p>Festlegungen zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Kanalisation erfolgen im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung.</p> <p><u>Entsorgung</u> Nach den vorliegenden Planunterlagen erfolgt die Entsorgung der Häuser 3-5 über die Dr.-Remeis-Straße. Derzeit muss die Abfuhr für den ganzen Straßenzug im Rückwärtsfahren erfolgen. Inwieweit ein Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge zukünftig noch zulässig sein wird, steht aktuell in der Diskussion.</p> <p>Die Stellplätze der Müllbehälter müssen den Anforderungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vom 11.09.2014 zu entsprechen. Insbesondere darf die maximale Entfernung zum Bereitstellungsort an der öffentlichen Straße nicht mehr als 15 m betragen. Andernfalls müssen die Tonnen unabhängig von Fraktion und Größe selbstständig bereitgestellt werden. Außerdem müssen die Stellplätze ausreichend dimensioniert sein, um eine für die geplante Nutzung ausreichende Anzahl an Behältern aufstellen zu können. Weiteres regelt die Abfallwirtschaftssatzung.</p> <p><u>Verkehrliche Erschließung / Straßenbau</u> Ohne Einwände</p> <p>Für weitere Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p>

B. Bürger

1

Bürger A , 22.11.2015

Wenngleich grundsätzlich Innenverdichtung zu begrüßen wäre, da sie im Regelfall Versiegelung wertvoller Flächen im Außenbereich vermeiden hilft, stellt sich der Sachverhalt hier anders dar.

Das Berggebiet, insbesondere seine Infrastruktur, verträgt keinen zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr. Das Umfeld des Planungsgebietes ist verhältnismäßig locker bebaut und beinhaltet weite Grünbereiche. Dieser Charakter wird durch die vorgesehene Bebauung, wenngleich punktuell, beeinträchtigt. Die Fläche offen zu lassen, allenfalls behutsam planerisch als Grünfläche zu gestalten, um Frei- und Spielraum für die Bevölkerung zu schaffen, würde ihn dauerhaft sichern.

Ausschließlich freistehende Häuser vorzusehen und diesen keinerlei Vorgaben hinsichtlich energetisch günstiger Ausrichtung und Umfeld Gestaltung (effektive Nutzung der Sonneneinstrahlung im Winter, Abschattung durch Baumkronen im Sommer u. a.) zu machen, belegt, dass die Aspekte ökologischen Bauens im Denken der städtischen Planer offensichtlich nach wie vor keinerlei Rolle spielen. Selbst die Regenwasserversickerung, aus baulicher Sicht das einzige ökologische Moment überhaupt, wird lediglich empfohlen.

Verkehrlich steht wie gewohnt ausschließlich das private Kraftfahrzeug im Mittelpunkt. Immerhin ist die naheliegende Haltestelle (Am Bundleshof) des städtischen Linienbusses auf Grund der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Kritik wenigstens erwähnt – wenngleich mit falscher Angabe zum Fahrplankontakt: Denn die Linie 910 verkehrt hier nicht wie angegeben alle 20, sondern lediglich alle 30 Minuten (<http://lbus-bahn-fahrplan.de/fahrplan-bamberg/39/bus-910-bamberg-zob#>). Eine werktags häufigere, allerdings ungleichmäßige Bedienung gibt es erst an der erheblich weiter entfernt liegenden Haltestelle Storchsgasse.

Überdies fährt die Linie 910 sonntags erst nach 9 Uhr, sodass in der Bistumsstadt Bamberg (!) der erste Gottesdienst im Dom nicht mit dem Stadtbus besucht werden kann. Selbst der zweite wird erst kurz vor Beginn erreicht. Ab ca. 19 Uhr (+/- wenige Minuten) fährt alle Tage nur noch das Anruflinientaxi - eine hohe Eintrittsschwelle für viele.

Netzeinbindung und Bedienungszeiten weisen somit ein enormes Optimierungspotential auf. Irgendwelches Bestreben, auf eine Verlagerung der Mobilität in Richtung eines höheren ÖPNV – Anteils hinzuwirken, ist jedoch - wie in Bamberg leider üblich - nicht zu erkennen.

Der Eindruck, man erwartet finanzpotentes Publikum, dem man "ökologisches Gedöns" nicht zumuten will, ist kaum von der Hand zu weisen. Der Nachbesserungsbedarf erklärt sich selbst.

- Kenntnisnahme; die vorgeschlagene moderate Einzelhausbebauung fügt sich nahtlos in die umgebende Bebauung ein. Um dem Grundsatz der Innenentwicklung auch in dieser Lage Rechnung zu tragen, wird dem Vorbringen weiterhin nicht entsprochen. Soweit planungsrechtlich zulässig und planerisch sinnvoll, sind ökologische Maßnahmen festgesetzt; ansonsten wird auf die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen. Eine Begrünung von Flachdächern wurde im letzten Verfahrensschritt festgesetzt.

- Die Aussagen zu den Taktzeiten der Linie 910 werden entsprechend in der Begründung korrigiert (alle 30 min).

2

Bürger B, 25.11.2015

Ich wende mich wegen der derzeit stattfindenden öffentlichen Auslegung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 19 für den ehemaligen Hochbehälter der Stadtwerke Bamberg an sie. Stellvertretend für Bürgerin B, die Anwohnerin am Gackensteinweg ist und mit deren nachstehender Vollmacht, nehme ich nach Einsicht der Bebauungsplanunterlagen wie folgt Stellung zum Verfahren:

Die Bürgerin ist Grundstückseigentümerin des Anwesens Gackensteinweg Nr. x und damit Grundstückseigentümerin im Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im Zuge der Bebauung ihres Wohngebäudes am Gackensteinweg wurden auf dem Grundstück des Hochbehälters Erschließungsleitungen und Hausanschlüsse für das Anwesen Gackensteinweg x errichtet. Diese Leitungen und Revisionsschächte wurden gemäß einem Gestattungsvertrag zwischen der Bürgerin und der Stadt Bamberg vom 11.01.2006 und Absprachen mit Mitarbeitern der Stadtwerke Bamberg vom 29.05.2006 auf dem Grundstück des Hochbehälters verlegt. Die entsprechenden Verträge bzw. Aktenvermerke der Besprechungen habe ich der Stadt Bamberg bereits mit Schreiben vom 17.06.2015 übersendet.

Da diese Erschließungseinrichtungen nun einmal in der vereinbarten Lage und Form verlegt wurden, ist es auch notwendig diese Tatsache bei der Bauleitplanung in diesem Bereich zu berücksichtigen. Dies ist in der bisher vorliegenden Planung jedoch nicht erfolgt, bzw. aus den Bebauungsplanunterlagen für uns nicht ersichtlich dargestellt.

Ich darf sie daher bitten und beantrage hiermit die obigen Belange und Rechte der Bürgerin bei der Planung zu berücksichtigen, bzw. diese in geeigneter Weise zu berichtigen, bzw. nachvollziehbar darzustellen.

Die Stadtwerke Bamberg sind durch den Architekten bereits mit Schreiben vom 02.03.2015 über die obigen Umstände informiert worden. Bislang haben sich die Stadtwerke Bamberg jedoch noch nicht gegenüber der Bürgerin geäußert, welche Maßnahmen hier beabsichtigt sind.

Es wäre für alle Beteiligten wohl die beste Lösung, wenn die Bürgerin das bzw. die Grundstücke erwirbt, in dem bzw. denen sich die Erschließungseinrichtungen befinden. Daher wurde ein entsprechendes Kaufinteresse bereits mit Schreiben vom 02.03.2015 an die Stadtwerke Bamberg übermittelt. Wir sind davon überzeugt, dass sich auf diese Weise die vorhandenen Sachzwänge reibungsfrei lösen lassen, was ja auch im Interesse aller Beteiligten sein dürfte.

- Kenntnisnahme; wie zutreffend in dem Vorbringen dargestellt, ist die Sachlage vertraglich geregelt: Änderungen dieser Regelungen sind nicht beabsichtigt. Das angesprochene Kaufinteresse kann nicht berücksichtigt werden, da dann das neu entstehende Grundstück nicht mehr direkt an den Gackensteinweg angebunden wäre. Die Sachlage wird planungsrechtlich durch den Eintrag eines Leitungsrechtes gesichert.

3

Bürger C, 01.12.2015

Ich habe die Änderungen im Entwurf gegenüber dem Konzept zur Kenntnis genommen. Diese sind aus meiner Sicht jedoch marginal. Ich verweise deshalb nochmals auf mein Schreiben vom 22.06.2015, dessen Eingang Sie mit Ihrem Schreiben vom 19.08.2015 bestätigt hatten. Ich möchte Sie hiermit bitten, mein Schreiben vom 22.06.2015 inkl. aller Anlagen nochmals mit in das laufende Verfahren aufzunehmen. Sollten Sie zusätzlich zu dieser E-Mail alle Unterlagen nochmals auch in Papierform benötigen, bitte ich um entsprechende Mitteilung.

Grundsätzlich erscheint mir an dem geplanten Entwurf problematisch, dass der heute bestehende Geländeverlauf im Bereich der Häuser 1 und 2 um 2,50 m angehoben werden soll und auf dieser neuen Ebene (heutiger Gackensteinweg) die Basis für das Erdgeschoß gelegt werden soll. Aus meiner Sicht besteht dafür keine Notwendigkeit, denn wenn man für die Häuser 1 und 2 den heutigen Geländeverlauf (302,5m) als Basis fürs EG nehmen würde, und darauf EG+OG plus Dach plant, würde man bei TWH 308,5 landen, was harmonischer in die Geländestruktur passen würde. Jeweils eine flache eingeschossige Garage auf Höhe des Gackensteinwegs für Haus 1 & 2 wäre dann trotzdem möglich. Das UG der Häuser 1 & 2 wäre dann natürlich ein "echter" Keller.

Aus meiner Sicht wesentlich lukrativer ist aber immer noch mein Vorschlag einer geeigneten Terrassenhaus-Architektur, die offensichtlich bislang nicht in die Debatte eingebracht wurde, was ich bedauerlich finde.

Da mir bewusst ist, dass ich keinerlei Verhinderungsmöglichkeiten habe, kann ich nur an die Entscheidungsträger appellieren, weitere einfallsslose "Hochhäuser" im Berggebiet zu verhindern und mit dem Vorschlag der Terrassenhäuser mal einen neuen Weg zu beschreiten. In der Langen Straße ist es ja auf einmal auch möglich, dass die Stadt sich direkt und selbst über die Stadtbau sinnvoll engagiert und das Problem rund um die Theatergassen selbst in die Hand nimmt.

Ich würde mich natürlich freuen, wenn man neben den schriftlichen Stellungnahmen auch auch einmal zu einem Gespräch eingeladen wird.

Stellungnahme vom 25.06.2015

Der aktuelle Vorschlag für die Bebauung des Grundstücks Wasserbehälter ist wie heute schon besprochen aus verschiedenen Aspekten verbesserungsfähig. Vor allem mache ich mir etwas Sorgen um die Parkplatzsituation, wenn 5 Einfamilienhäuser gebaut werden sollen, die Parkplatzsituation in unserer Umgebung sowieso schon angespannt ist. In der heutigen Zeit muss man wohl damit rechnen, dass pro Haushalt 2-3 Fahrzeuge genutzt werden.

Natürlich habe ich auch Bedenken, dass die Häuser zu hoch aufragen mit zwei Stockwerken + Dach, vor allem da gerade für die beiden oberen Häuser gemäß der Schnitte vorgegeben ist, dass der Gackensteinweg (305 ,0 m über Null) die Bezugshöhe für das EG sein soll. Gemäß den Planungsunterlagen haben ich dann verstanden, dass jede Geschosshöhe 3.0m +/- 10 cm sein darf und das Dach/ Halbgeschoss auch nochmals mit 1,83 (+/-10cm:!) dazu

- Kenntnisnahme

- Kenntnisnahme; der ausgewiesene Geländeverlauf ist aufgrund der gewünschten niveaugleichen Anbindung zwischen den Erdgeschossen und den Stellplätzen in diesem Bereich erforderlich; die entsprechenden Höhenfestsetzungen sind aufeinander abgestimmt und sollen unverändert bleiben.

- Kenntnisnahme; es wird auf die Beschlussfassung vom 07.10.2015 verwiesen - diese gilt weiterhin.

Beschluss vom 07.10.2015:

Kenntnisnahme; dem Vorbringen wird nicht entsprochen, da die geplante Einzelhausbebauung beibehalten werden soll. Das vorgelegte Planungsbeispiel fügt sich nicht in die Dimensionen der umgebenden Einzelhausbebauung ein.

- Es wird auf die Beschlussfassung vom 07.10.2015 verwiesen - diese gilt weiterhin:

- Kenntnisnahme; die Festsetzungen des Bebauungsplanes i.V.m.d. Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg in der aktuell gültigen Fassung stellen sicher, dass der anfallende Stellplatzbedarf der jeweiligen Einfamilienhäuser inkl. Einliegerwohnung auf den eigenen Grundstücken sichergestellt und nachgewiesen wird.

- Kenntnisnahme; wie die Schnittdarstellungen auf dem Bebauungsplan (mit vermessenem Eintrag der umgebenden Bebauung) zeigen, fügen sich die neu geplanten Gebäude in die umgebende Bebauung ein; Planänderungen sind demzufolge nicht veranlasst. Das gilt auch für das Vorbringen zur EFOK, da eine angeregte Absenkung den barrierefreien

kommt. In der Summe ergibt sich dann bei der Ausnutzung der Positiv-Toleranzen eine Gesamthöhe von 8,13 m haben können und in der Spitze somit bis zu 313,13 über Null aufragen werden.

Ich habe deshalb folgende Vorschläge/Bitten:

a) Anpassung der EFOK · s entsprechend des natürlichen, heute gegebenen Hügelprofils ohne eine künstliche Anhebung vor allem der Häuser 1 & 2:

Haus 1: max. auf 303,0 m ü. NN statt 305,0

Haus 2: max. auf 303,0 m ü. NN statt 305,0

b) Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe inkl. Dach auf max. 7m, daraus würde sich zusammen mit meinem Vorschlag unter a) ergeben, dass die höchste Gebäudehöhe dann auf 310,0 ü. NN liegen würde (das wären: 3,13m unter dem jetzt geplanten höchsten Punkt!). Da wahrscheinlich ja sowieso Flachdächer geplant werden, sollte diese Höhe doch ausreichend sein, um zweistöckige Häuser mit ausreichend Wohnraum zu bauen.

c) Begrenzung auch bei den Häusern 1 & 2 auf maximale eine (1) Wohneinheit, d.h. keine Einliegerwohnung, um das Parkraumproblem nicht noch mehr zu Vorschriften. Die Fahrzeuge pro Wohneinheit liegen heute in der Regel wie angeführt sowieso schon bei 2-3 Fahrzeugen, wenn dann noch ein Mieter in der Einliegerwohnung dazukommt, reden wir bei Haus 1 & 2 von insgesamt 4-8 Fahrzeugen. Alternativ könnte man auch vorschreiben, dass bei einer Einliegerwohnung neben der Doppelgarage mindestens ein weiterer Parkplatz auf dem Grundstück zu schaffen und nachzuweisen ist.

d) Alternativvorschlag, um die Parksituation insgesamt zu entschärfen: eine Tiefgarage unter dem gesamten Grundstück mit direkten Zugängen zu den Einfamilienhäusern.

Da der alte Wasserbehälter sowieso zurückgebaut werden soll, hat man ja bereits eine gute Basis, um ohne zu hohe Zusatzkosten, den Hang für eine gemeinschaftliche Tiefgarage zu nutzen, in der man locker mindestens 20 Parkplätze + Kellerräume + Fahrradabstellraum schaffen könnte. Der Zugang zu den Einfamilienhäusern könnte dann direkt aus der Tiefgarage erfolgen. Vorteil für die Hauseigentümer ist neben dem trockenen Zugang auch gewonnen Grünfläche, da dann keine separaten Doppelgaragen auf den Grundstücken benötigt werden.

e) Sinnvoll wäre aus meiner Sicht auch, die geplanten Gebäudedimensionen vor Ort auch einmal abzustecken und zwar nicht nur in der Fläche, sondern auch mit Stangen in Bezug auf die Gebäudehöhe. Dann könnte man sich auch noch besser vor Ort ein Bild machen, was die Planung in der Praxis bedeutet.

Wie telefonisch besprochen hätte ich zusätzlich auch einen Alternativ-Vorschlag für die Komplettbebauung des Grundstücks, der nach meiner Meinung der Stadt auch mehr Geld bringen würde, wenn Sie das Objekt selbst entwickelt und dann Eigentumswohnungen vermarktet: Eine sinnvoll an die Hanglage angepasste Terrassenhausanlage mit zwei gegeneinander verwinkelten Gebäudeteilen inkl. Tiefgarage und zentralem Aufzug. Man könnte dann sogar flexible Wohneinheiten von 2,5 - 6,5 Zimmer anbieten, die auch absolut

Zugang verhindern würde.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich durch die geänderte Festsetzung der zulässigen Dachformen die maximalen Gebäudehöhen künftig verringern.

- Kenntnisnahme; entsprechend den Gebäudegrößen wird die Ausweisung einer Einliegerwohnung beibehalten. Um dem leicht höherem Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen, werden für die geplanten Häuser 1 und 2 je zwei Stellplätze in Carports neu festgesetzt; zudem dürfen die Stellplätze auch innerhalb der Baugrenzen liegen. Für eine mögliche Einliegerwohnung ist ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück zulässig.

- Kenntnisnahme; Die Planung sieht eine Einzelhausbebauung mit Garagen, Carports und ggf. zusätzlichen offenen Stellplätzen (im Falle der Errichtung von Einliegerwohnungen) vor. Die Schaffung einer gemeinschaftlichen Anlage in Form einer Tiefgarage widerspricht dem Gebietscharakter, welcher eine lockere Einfamilienhaus-Bebauung vorsieht. Die Bündelung des PKW-Zufahrtsverkehrs (10 - 12 PKW) auf einen Bereich und damit eine erhöhte Lärmbelastung für diesen bestimmten Bereich bedeuten. Eine Gemeinschaftsgarage würde zu einer höheren Flächenversiegelung führen, da hier eine Gestaltung der Zufahrten und Wege nicht mit wasserdurchlässigen Belägen möglich ist.

- Kenntnisnahme; dem Vorbringen wird nicht entsprochen, da durch die im Bau- und Werksenat vorgelegte Animation der künftigen Bebauung die Höhenverhältnisse entscheidungsreif dargestellt werden konnten. Zudem sind entsprechende Schnittzeichnungen Bestandteil des Planteils.

- Kenntnisnahme; dem Vorbringen wird nicht entsprochen, da die geplante Einzelhausbebauung beibehalten werden soll. Das vorgelegte Planungsbeispiel fügt sich nicht in die Dimensionen der umgebenden Einzelhausbebauung ein.

altersgerecht sein könnten. Diese Art der Hangnutzung kenne ich sehr gut aus der Schweiz, in der wir als Familie mehrere Jahre gelebt haben. Leider wird diese Variante in Deutschland sehr selten umgesetzt. Ich habe Ihnen ein Beispiel (www.das-terrassenhaus.ch) als Idee angegeben, bei dem die Häuser A & B als Objekt eigentlich ganz gut auf das Grundstück des heutigen Wasserbehälters passen würde. Die Zufahrt zur Tiefgarage könnte über die Dr. Remeis-Str. erfolgen.

Ich würde mich freuen, wenn einige meiner Ideen auf fruchtbaren Boden fallen und in den zuständigen Gremien diskutiert werden. Gerne stehe ich auch zur weiteren Erläuterung zur Verfügung und freue mich über eine Rückmeldung von Ihnen.

Aufgestellt: Bamberg, 03.02.2016

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