

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2016/0058-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 02.02.2016 Referent: Beese Thomas	
Bebauungsplanverfahren Nr. G 8 für das Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße (Megalith) - Bericht über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - Beschluss über die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs.3 BauGB		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.03.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

1. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß Beschluss des Bau- und Werksenates vom 03.12.2013 wurde der Bebauungsplan-Entwurf Nr. G 8 in der Fassung vom 03.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 07.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014 öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Zum Bebauungsplan-Entwurf gingen Anregungen ein, die eine Änderung und Ergänzung der Planung bewirkt haben.

So wurden mögliche Geruchsemissionen, die von der im Plangebiet liegenden Brauerei ausgehen können, thematisiert. Um diese Thematik in jedem Fall verfahrensfehlerfrei zu klären, wurde seitens des Investors für das Neubaugebiet im April 2014 eine Geruchsmissionsprognose an die Firma Müller – BBM in Auftrag gegeben (s. Anlage).

Zur Ermittlung der aus der Brauerei emittierten Gerüche wurden am Standort einschlägige Messungen durchgeführt, auf deren Grundlage die prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geruchsemissionen an der geplanten Wohnbebauung auf dem ehem. Megalith-Gelände erfolgte (anhand der Beurteilungskriterien der Geruchsmissions-Richtlinie [GIRL]).

Über das Ergebnis dieser Geruchsmissionsprognose, das seit Herbst 2014 vorliegt, wurde unter anderem im Bau- und Werksenat am 21.01.2015 und mit Verweisung auf den Umweltsenat am 11.03.2015 in einem Sachstandsbericht informiert.

Da für die geplante Wohnbebauung aufgrund der Prognose mit Geruchswahrnehmungen über den empfohlenen Werten der GIRL zu rechnen war, wurden in einer Besprechung mit dem Gutachter, dessen Auftraggeber und unter Einbindung des Umweltamtes nach Lösungswegen hinsichtlich technischer und baulicher Möglichkeiten, auch mit eventueller Umplanung gesucht.

Auf Vorschlag des Gutachters entschied sich der Eigentümer des Megalith-Geländes für weitergehende, vertiefende Untersuchungen in Form einer Geruchsrasterbegehung, da die gutachterlichen Aussagen hinsichtlich der Geruchsbelastungen lediglich auf rechnerischen Prognosewerten beruhen.

Es wurde so neben Geruchsemissionsmessungen und Geruchsausbreitungs-Berechnungen eine Geruchsrasterbegehung – unter Einbeziehung auch der angrenzenden Wohngebiete – an 52 Tagen innerhalb des ersten Halbjahres 2015 durchgeführt.

Die Bewertung der Ergebnisse erfolgt anhand der Beurteilungskriterien der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Nach Maßgabe des Umweltamtes wird zur Beurteilung der Geruchsimmissionen im Rahmen der Abwägung in den Bereichen, in denen Wohnbebauung zulässig sein soll, ein Immissionswert von 0,15 (= 15 % der Jahresstunden) zulässiger Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zugrunde gelegt.

Dieser Immissionswert wird gemäß Prognose und gemäß Ergebnis der Rastergeruchsbegehung zum Teil im Bereich der geplanten Wohnbebauung an den ersten beiden Gebäudereihen des Bebauungsplans G 8 (westlich der Breitäckerstraße) überschritten.

Bei der Beurteilung der Begehungsergebnisse ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Gebäudereigel der ersten Baureihe an der Breitäckerstraße derzeit nicht vorhanden ist. Wäre der Gebäudereigel vorhanden, sind wohl im östlichen Bereich des Bebauungsplanareals teilweise deutlich geringere Geruchswahrnehmungen zu erwarten.

Zusätzlich wurden die ermittelten Ergebnisse unter Berücksichtigung der Geruchsintensitäten bewertet. Die zu erwartenden Geruchsintensitäten werden im Bereich der geplanten Wohnbebauung vor allem als „sehr schwach“ und „schwach“ wahrgenommen. Ohne Berücksichtigung der „sehr schwachen“ Gerüche würden an allen geplanten Wohnbebauungen im Bebauungsplanareal mit Ausnahme der Ostfassade, die allerdings aus Lärmschutzgründen keine zu öffnenden Fenster erhalten wird, der zur Beurteilung herangezogene Immissionswert von 0,15 (15 % der Jahresstunden) unterschritten bzw. eingehalten. Aufgrund der gutachterlichen Untersuchungen und unter Berücksichtigung des Aspektes der Ortsüblichkeit kommt das Umweltamt zu dem Ergebnis, dass die im Wohngebiet zu erwartenden Geruchsimmissionen keine unzumutbare Belästigung der zukünftigen Bewohner des Gebietes darstellen werden.

Als zusätzliche Maßnahme zur Verminderung der von der Brauerei ausgehenden Geruchsimmissionen wird die Gebäudewand der Lärmschutzbebauung entlang der Breitäckerstraße um ca. 3 m nach Nordosten verlängert.

2. Behandlung der Anregungen

Es gingen folgende Zuschriften ein:

- | | | |
|--------|--|------------------------------|
| 2.1 | <u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u> | |
| 3.1.1. | Stadt Bamberg, Bauordnungsamt /
Denkmalpflege | mit Schreiben vom 09.01.2014 |
| 3.1.2. | Stadt Bamberg, Amt für Umwelt- /
Brand- und Katastrophenschutz | mit Schreiben vom 07.02.2014 |
| 3.1.3. | Stadt Bamberg, Sozial und Umwelt-
referat, Beirat für Menschen mit
Behinderung | mit Schreiben vom 03.02.2014 |
| 3.1.4. | Stadt Bamberg, Stadtjugendamt | mit Schreiben vom 29.01.2014 |
| 3.1.5. | Stadtwerke Bamberg, Energie-
u. Wasserversorgungs GmbH -
STEW, Margaretendamm 28,
96052 Bamberg | mit Schreiben vom 31.01.2014 |
| 3.1.6. | Entsorgungs- und Baubetrieb
der Stadt Bamberg – Entwässerung
Herr Jessen | mit Schreiben vom 21.01.2014 |
| 3.1.7. | Entsorgungs- und Baubetrieb
der Stadt Bamberg – Entsorgung | |

- | | | |
|-----------|---|------------------------------|
| | Herr Probst | mit Schreiben vom 10.02.2014 |
| 3.1.8. | Freiwillige Feuerwehr Bamberg,
Stadtbrandrat Herr Moyano,
Margaretendamm 40, 96052
Bamberg | mit Schreiben vom 21.01.2014 |
| 3.1.9. | Amt für Ernährung, Landwirtschaft
und Forsten Bamberg,
Schillerplatz 15, 96047 Bamberg | mit Schreiben vom 13.01.2014 |
| 3.1.10. | Wasserwirtschaftsamt Kronach
Kulmbacher Straße 15, 96317
Kronach | mit Schreiben vom 24.03.2014 |
| 3.1.11. | IHK Industrie- und Handelskammer
für Oberfranken, Her Jakob,
Bahnhofstraße 25, 95444 Bayreuth | mit Schreiben vom 13.01.2014 |
| 3.1.12. | Bayernwerk AG Netzcenter Bamberg,
Herr Prath, Hallstadter Straße 119,
96052 Bamberg | mit Schreiben vom 09.01.2014 |
| 3.1.13. | E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum
Bamberg, Luitpoldstraße 51,
96052 Bamberg | mit Schreiben vom 03.02.2014 |
| 3.1.14. | Bund Naturschutz in Bayern e.V.,
Kreisgruppe Bamberg, Herr Jung,
Kapuzinerstraße 12, 96047 Bamberg | mit Schreiben vom 07.02.2014 |
| 3.1.15. | Bürgerverein Gaustadt, 1. Vorsitzende
Daniela Reinfelder, Schorkstraße 2,
96047 Bamberg | mit Schreiben vom 07.02.2014 |
| 3.1.15 a. | Bürgerverein Gaustadt,
mündliche Ergänzung über Stadtplanungsamt
Bamberg | vom 04.04.2014 |
| 3.1.16. | Nachbarschaftliches Wohnen in der
Ökosiedlung am Cherbonhof in
Bamberg e. V., Wilhelm Schubert,
Travisstraße 21, 96052 Bamberg | mit Schreiben vom 06.02.2014 |
| 2.2 | <u>Öffentlichkeit</u> | |
| 3.2.1. | Bürger A | mit Schreiben vom 22.01.2014 |
| 3.2.2. | Bürger B | mit Schreiben vom 01.02.2014 |
| 3.2.3. | Bürger C
und Ergänzung vom 05.02.2014 | mit Schreiben vom 31.01.2014 |
| 3.2.4. | Bürger D | mit Schreiben vom 04.02.2014 |
| 3.2.5. | Dr. Heller & Kollegen
Anwaltpartnerschaft, RA Lemke
(betr. Bürger E), Brückenstraße 1,
96047 Bamberg | mit Schreiben vom 07.02.2014 |

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen erfolgt in tabellarischer Form im Anhang (s. Anlage).

3. **Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfes vom 03.12.2013**

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und der Weiterentwicklung der Planung haben sich nachfolgende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfes und der vorliegenden Gutachten ergeben:

- Die Lärmschutzbebauung entlang der Breitackerstraße wird um 3 m in nordöstliche Richtung verlängert, zur Verminderung der Geruchsimmissionen der Brauerei.

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen; ebenso großflächige Einzelhandelsbetriebe – ausnahmsweise zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe, die (in der Summe) eine Bruttogeschossfläche von 1.200 m² bzw. eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten und keine innenstadtrelevanten Sortimente führen.
- Redaktionell wurde der veränderte Verlauf der geplanten Wasserschutzzone übernommen.
- Unter C. Hinweise – Pflanzliste wird geändert, dass diese im Anhang der Begründung beiliegt. Sie findet sich unter A. Festsetzungen, 7. Grünordnerische Festsetzungen.
- Nicht in der Grundkarte eingetragene Bestandsgebäude wurden ergänzt (so z. B. weitere bestehende Brauereigebäude, Gebäude des Altenheims St. Josef (Fl.Nr. 149/2)).
- Es wurden Gutachten zur Geruchsthematik (s. o.) erstellt.

4. **Antrag**

Es wird aufgrund der vorgenommenen Änderungen und der neu vorliegenden Gutachten beantragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
3. Der Bau- und Werksenat beschließt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagen Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. G 8 vom 02.03.2016 sowie den Entwurf der Begründung vom 02.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. G 8 vom 02.03.2016 sowie zum Entwurf der Begründung vom 02.03.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

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:

-



Stellungnahmen: Bebauungsplanverfahren Nr. G8 für Gebiet westlich und östlich der Breitäckerstraße (Megalith/Kaiserdom)

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.01.2014 bis 07.02.2014

Stand: 02.03.2016

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
1.1	Stadt Bamberg Bauordnungsamt / Denkmalpflege	09.01.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Planung erscheint schlüssig; Vorgabe nach flachgeneigten Dächern wird begrüßt. - Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. - Anregung neben BLfD auch Stadtarchäologie der Stadt Bamberg in "Nachrichtliche Übernahmen - Hinweise" aufnehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Anregung wird aufgenommen
1.2	Stadt Bamberg Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz, Amt 38	07.02.2014	<p>Wasserrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es besteht Einverständnis. - Für Einleitung Niederschlagswasser in Main-Donau-Kanal liegt Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vor. <p>Abfallrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort für 3 Glascontainer (möglichst Unterflurcontainer) vorsehen 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - In Hinblick auf das übergeordnete Planungsziel der Reduzierung von Umweltbelastungen (Verkehr, Lärm ...) wird ein Standort an der übergeordneten Breitäckerstraße außerhalb des Wohngebiets vorgesehen – hier bestehen die Standorte Rothofer Weg / Ecke am Steinberg sowie Rothofer Straße / Ecke Seewiesen.



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Plan besteht Einverständnis. <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht S.3/2.4 „Untere Naturschutzbehörde <u>Stadt</u> Bamberg“ schreiben anstelle „Untere Naturschutzbehörde Landkreis Bamberg“ - Artenliste mit Pflanzempfehlungen im Anhang Begründung ergänzen. Mindestgrößen und -qualitäten sowie Auswahl von Kletterpflanzen ergänzen. <p>Immissionsschutz.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziel sollte es sein neben neuen und vorhandenen Wohngebieten Erhalt und Entwicklung der Brauerei zu gewährleisten. - Neben Festsetzung von Lärmkontingenten ist der Betreiber der Brauerei verpflichtet Anlagen auf Stand der Technik zu betreiben und dies von Genehmigungsbehörde zu prüfen. - DIN 18005 sollte grundsätzlich eingehalten werden. - Festsetzungen zum Immissionsschutz für Fassaden durch weiterführende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren konkretisieren und Bauartzulassungen vorlegen. <p>Altlasten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konzept zur Bodenverwertung und Dokumentation ist unter Beteiligten noch 	<ul style="list-style-type: none"> - Redaktionelle Änderung - Die Artenliste ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter 7. enthalten. - Eine Auswahl von Kletterpflanzen wurde ergänzt. - Kenntnisnahme - Anregung wurde aufgenommen - Abstimmung und Freigabe ist erfolgt am 9.5.14 durch Umweltamt (Reinke) und am

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			abzustimmen.	13.5.14 durch EBB (Probst).
1.3	Stadt Bamberg, Sozial und Umweltreferat, Beirat für Menschen mit Behinderung	03.02.2014	- Es sollten als Grundlage für endgültige Planung besonders beachtet werden: BayBO § 48 Barrierefreies Bauen und DIN 18040	- Kenntnisnahme
1.4	Stadt Bamberg Stadtjugendamt	29.01.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Spielfläche im Quartierszentrum ggf. künftig konfliktträchtig, da von vier Seiten von Reihenhäusern umgeben. - Spielfläche im Norden und kombinierte Spiel- Bolzplatz werden ausdrücklich begrüßt. - Prüfen ob Größe der Spielflächen DIN 18034 entsprechen. - Neue Kindertageseinrichtung durch Baugebiet nicht erforderlich, Bedarf an Betreuungsplätzen wird jedoch gesteigert. Aus Sicht des Stadtjugendamtes muss in jedem neuen Bebauungsverfahren auf Notwendigkeit der Schaffung neuer, zusätzlicher Betreuungsplätze hingewiesen werden. Im Sinne 	<ul style="list-style-type: none"> - Spielplatz nach BauNVO allgemein zulässig und sowohl städtebaulich, als auch grünplanerisch bewusst im Zentrum des Quartiers platziert. - Kenntnisnahme - Die Orientierungswerte der DIN 18034 werden erfüllt. Im Nachbarschaftsbereich (200 m Entfernung) stehen 700 m² Spielfläche auf zwei Teilflächen zur Verfügung. Im Quartiersbereich stehen insgesamt 2.000 m² ausgewiesen Spielflächen zuzüglich großflächiger Streifräume zur Verfügung. - Kenntnisnahme

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>von Familienfreundlichkeit und wohnortnaher Versorgung entsprechende Einrichtungen mit einplanen oder Grundstücksflächen reservieren.</p>	
1.5	<p>Stadtwerke Bamberg Energie- u. Wasserversorgungs GmbH – STEW</p>	31.01.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Aus Sicht Wassergewinnung keine Einwände. - Aus Sicht Strom- Gas- und Wasserversorgung keine Einwände. - Aus Sicht Glasfaseranbindung keine Einwände. - Aus Sicht Straßenbeleuchtung keine Einwände. Planung, Errichtung und Änderung seitens Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH als Betreiber der gesamten Straßenbeleuchtung wird Erschließungsträger in Rechnung gestellt. - Alle geplanten Gebäude innerhalb 300m - Radius um Haltestelle, wobei Kriterien des Nahverkehrsplanes erfüllt werden. Durch zusätzliche Fußwegenverbindungen sehr gute Anbindung an ÖPNV, daher keine Bedenken. 	<p>- Kenntnisnahme</p>
1.6	<p>EBB Entwässerung Herr Jessen</p>	21.01.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Da Bestandskanal in nördlicher Grünfläche entfällt, müssen beide bestehende Anwesen an neue Kanäle (Trennsystem) angeschlossen werden. Um Veranlassung vor Umschluss wird gebeten. - Üblicherweise sind Bestandsleitungen in B-Plänen nicht dargestellt, sollten 	<p>- Der Hinweis wird in die weitere technische Fachplanung aufgenommen.</p> <p>- Bestandsleitungen wurden zur Erläuterung des Leitungsrechts aufgenommen.</p>

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			auch hier herausgenommen werden.	
1.7	EBB Entsorgung Herr Probst	10.02.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Wendehammer müssen für 3-achsiges Müllfahrzeug geeignet sein. - Winterdienst richtet sich nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz. 	<ul style="list-style-type: none"> - Anforderungen sind erfüllt - Kenntnisnahme, abweichende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag getroffen.
1.8	Freiwillige Feuerwehr Bamberg Stadtbrandrat Herr Moyano	21.01.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Bewertung: Gebäude der GK 3,4 mit geringer und mittlerer Gebäudehöhe; Brauerei: Keine Bewertung (Sonderbauten). - Sicherstellung 2. Rettungsweg bei GK 4,5 stellenweise über Hubgerät der Feuerwehr. - Zufahrt Gebiet über öffentliche Verkehrsflächen erforderlich. - Flächen für Feuerwehr auf öffentliche Verkehrsflächen oder Grundstücken erforderlich. - Zweite Zufahrt ins Gebiet zwingend erforderlich. Gemäß Plandarstellung nur Teilstück als solche Zufahrt bzw. über private Flächen (Balkon, Spielplatz). Lückenschluss vorsehen und Freihaltung (Bewuchs, Schneeräumen usw.) vertraglich regeln. Gilt auch für Zufahrt zwischen Wohnweg N3 und N4. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme, wird im Baugenehmigungsverfahren relevant. - Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über öffentliche Flächen. - Alle Aufstellflächen liegen auf öffentlichen Flächen. - Sowohl die zweite Zufahrt im Süden, als auch die Zufahrt zwischen N3 und N4 erfolgt über öffentliche befestigte Flächen. Als Balkone werden Ruhe- und Aussichtsplätze bezeichnet. Es handelt sich nicht um Balkone im Sinne von Anbauten an Gebäude. Der Winterdienst wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt und wird durch die Stadt Bamberg sicher gestellt.

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> - Aufgeführte Anforderungen an Flächen für Feuerwehr gem. DIN 14090 beachten: Rahmenanforderung Fahrzeug-Gesamtmasse 16t; Achslast 10t; kein Schotterrassen; Randbegrenzung mittels Pfosten oder nicht-ausweitender Bepflanzung (Grünordnungsplanung entsprechend); Aufstellflächen Drehleiter 5m x 11m bei GK 4 oder 5; Bewegungsflächen je 7m x 12m in bezeichneten Bereichen des Plans der Anlage; Flächen für Feuerwehr auch im Luftraum freihalten (keine Bäume, Balkone, Vorbauten)- Grünordnungsplanung entsprechend. - Löschmittelversorgung gem. DVGW-Merkblatt W405 sicherstellen - Auf Anlagen (Schriftverkehr, Aktenvermerke) wird hingewiesen 	<ul style="list-style-type: none"> - Anforderungen an Flächen für Feuerwehr gem. DIN 14090 sowie weitere Hinweise werden in der weiteren technischen Fachplanung aufgenommen. Als Balkone werden Ruhe- und Aussichtsplätze bezeichnet. Es handelt sich nicht um Balkone im Sinne von Anbauten an Gebäude. - Kenntnisnahme
1.9	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg	13.01.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Seitens AELF keine Bedenken gegen vorliegende Planung. - Erreichbarkeit und Bewirtschaftbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss möglich sein, entsprechenden Hinweis in Festsetzungen aufnehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist gegeben und aus den zeichnerischen Festsetzungen ersichtlich.
1.10	Wasserwirtschaftsamt Kronach	24.03.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Wasserschutzgebiet: Vorschlag zur Neuausweisung Wasser- 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme; Der Vorschlag für eine neue Grenze wurde in den Bebauungsplan

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>schutzgebiet kann übernommen werden. Bebauungsplan liegt außerhalb - keine Bedenken wenn Baustelleneinrichtung außerhalb erfolgt. Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche sind verboten bzw. bedürfen Ausnahmegenehmigung.</p> <p>- Abwasserentsorgung: Bei abwasserintensiven Betrieben prüfen ob Möglichkeiten einer Verringerung der Trockenwetterabflüsse und Frachten sowie Belastungsspitzen ausgeschöpft sind. Gesammeltes Einleiten von Niederschlagswasser in Gewässer wäre wasserrechtlich zu behandeln. Sonst Einverständnis mit vorgesehener Entwässerung.</p>	<p>übernommen.</p> <p>- Kenntnisnahme</p>
1.11	IHK Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Herr Jakob	13.01.2014	- Keinerlei Bedenken.	- Kenntnisnahme
1.12	Bayernwerk AG Netzcenter Bamberg Herr Prath	09.01.2014	<p>- Keine Einwände gegen Planung.</p> <p>- Im Zuge Rückbau Kabel wird um weitere Beteiligung an den Bauabschnitten gebeten.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Das Kabel wurde 2013 zurück gebaut.</p>
1.13	E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg	03.02.2014	- Keine Anlagen im Geltungsbereich. Belange werden somit nicht berührt.	- Kenntnisnahme
1.14	BUND Bund Naturschutz in Bayern e.V.	07.02.2014	Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden - Gründe:	



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>Kreisgruppe Bamberg Herr Jung</p>		<p>Natur- Arten- und Gewässerschutz: - Pufferstreifen zu Biotopen zu gering, 35m Mindestentfernung gefordert.</p> <p>- Vorhandene Laubfrösche sind laut was zu Konflikten mit künftigen Bewohnern führen kann, daher o.g. Pufferstreifen.</p> <p>- Bebauung liegt im südlichen Teil in Wasserschutzgebietszone III und soll inkl. Grundstücksflächen außerhalb WSG liegen.</p> <p>- Ausgleichsflächen im Westen an Schlittenberg auf vorhandenen Bewuchs ausdehnen, dort zwei Gebäude streichen.</p> <p>- Im nördlichen Bereich (bei Friedhof) Bebauung in vorhandenen Baumbereichen</p>	<p>- Der dargestellt Pufferstreifen entspricht der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachgutachter Fauna.</p> <p>- Zur Sicherung des Vorkommens des Laubfrosches im ‚Himmelsweiher‘ und im Grubengewässer wird der Gehölzsaum entlang der südwestlichen Plangrenze zum Erhalt und zur Ergänzung durch Anpflanzung festgesetzt. Das Grubengewässer ist durch die bewachsene Abbaukante geschützt. Es entsteht zwischen der Bebauung und den Gewässern eine Pufferzone zum Schutz der lokalen Population.</p> <p>- Das Wasserschutzgebiet wird neu festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig außerhalb des Wasserschutzgebietes.</p> <p>- Der erforderliche Ausgleich wird vollständig innerhalb des Geltungsbereiches durch Festsetzung privater Grünflächen mit Zweckbindung ‚Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ nachgewiesen und ist mit dem Umweltamt abgestimmt.</p> <p>- Das Quartier zeichnet sich insbesondere durch seine kompakte Bau- und</p>

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>stand integrieren und als ergänzende Pufferzone zum Friedhof entwickeln.</p> <p>Klimaschutz und Flächenverbrauch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf freistehende Einfamilienhäuser aus Gründen des Flächen- und Klimaschutzes verzichten. - Passivhaus-Standard festschreiben und dezentrale Energieversorgung mit Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung erreichen. - Bittet um Protokollauszug des Beschlussbuches über eigene Stellungnahme. 	<p>Erschließungsstruktur mit einem Angebot unterschiedlicher Haustypen und Grundstücksgrößen sowie der randlichen Grünstrukturen aus. Der entfallene Bestand einzelner Grünstrukturen im Kern des Quartiers wird ausgeglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis auf eine Reduzierung der freistehenden Einfamilienhäuser wurde bereits in die Planung aufgenommen. Qualitativ hochwertige, öffentliche und private Grünflächen bieten Raum für Erholung. Der städtebauliche Entwurf bietet unterschiedliche Stadtbausteine (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhauses, Kettenhaus und Mehrfamilienhaus). - Freistehende Einfamilienhäuser sind nur noch in den Randbereichen als Übergang zur Kulturlandschaft festgesetzt. - Die hohen Anforderungen der EnEV 2016 garantieren einen sehr geringen und umweltschonenden Energieverbrauch. Der daraus resultierende niedrige Energiebedarf begründet nicht den wirtschaftlichen Betrieb eines BHKW. - Kenntnisnahme

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.15	Bürgerverein Gaustadt 1. Vorsitzende Daniela Reinfelder, Schorkstraße 2 96049 Bamberg	07.02.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Es sollte sichergestellt werden, dass die für Friedhofsbesucher vorgesehenen Stellplätze ihnen tatsächlich zur Verfügung stehen. - Behinderten-WC (Anschluss) am künftigen oberen Friedhofseingang vorsehen. - Einwände hinsichtlich Lärmschutz und Bestandserhaltung der Brauerei Wörner aus 1. Auslegung sind erfüllt. - Weiterhin Bedenken wegen Lärmschutz hinsichtlich des Tierheims und Bitte um sorgfältige Prüfung und Wahren des Bestandes des Tierheims. - Weiterhin Bitte um Lösung für Weiterführung des Fußweges in Richtung Altenheim und Kirche. - Bitte um Erhalt der Bushaltestelle an den seitlichen Friedhofszugängen ohne Verlegung nach "oben" sowie Wartehäuschen Richtung Tierheim. - Neuschaffung von Wohnraum in Gaustadt ist positiv, Einwände aus 1. Auslegung erledigt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsrechtliche Anordnungen können nicht im Rahmen des Bebauungsplans gelöst werden. Der Hinweis wird jedoch in die weitere Fachplanung aufgenommen - Der Friedhof ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und liegt außerhalb des Plangebiets. - Kenntnisnahme - Das Tierheim wurde in die Schalltechnische Untersuchung aufgenommen. Es wurden keine schädlichen Auswirkungen festgestellt. - Der Fußweg ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und liegt außerhalb des Plangebiets. Der Hinweis wird im Rahmen der technischen Fachplanung berücksichtigt. - Der Standort für die Bushaltestelle ist mit den Fachabteilungen abgestimmt. - Kenntnisnahme

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Forderung Einbeziehung der Breitäckerstraße bis zum Rothoferweg in BP G8. Rückführung des Verkehrs über Dr.-Martinet-Straße wäre unzumutbar.</p>	<p>- übergeordnete verkehrsplanerische Regelungen und verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Gegenstand des BP-Verfahrens.</p>
1.15a	<p>Bürgerverein Gaustadt (mündliche Ergänzung über Stadtplanungsamt Bamberg)</p>	04.04.2014	<p>- Unter neuem Friedhofsbesucherparkplatz (Wohnweg N1) Abwasser und Wasser bis in den Friedhof verlegen um später WC-Anlage anschließen zu können.</p>	<p>- Der Friedhof ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und liegt außerhalb des Plangebiets.</p>
1.16	<p>Nachbarschaftliches Wohnen in der Ökosiedlung am Cherbonhof in Bamberg e.V. Wilhelm Schubert Travisstraße 21 96052 Bamberg</p>	06.02.2014	<p>Der Verein sieht die meisten seiner Anliegen aus der Stellungnahme zur 1. Auslegung vom 29.06.2008 unberücksichtigt und legt seine Begründungen in 4 Anlagen erneut vor. Insbesondere die Planung von freistehenden Einfamilienhäusern wird abgelehnt.</p> <p>Anlage 1 ist der Originaltext der Stellungnahme zur 1. Auslegung vom 29.06.2008.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Der Hinweis auf eine Reduzierung der freistehenden Einfamilienhäuser wurde bereits in die Planung aufgenommen. Qualitativ hochwertige, öffentliche und private Grünflächen bieten Raum für Erholung. Der städtebauliche Entwurf bietet unterschiedliche Stadtbausteine (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser, Kettenhaus und Mehrfamilienhaus).</p> <p>- Freistehende Einfamilienhäuser sind nur noch in den Randbereichen als Übergang zur Kulturlandschaft festgesetzt.</p> <p>- Kenntnisnahme</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zusammenfassung der Einwände aus der 1. Auslegung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplan sollte ökologischer und flächensparender im Umgang mit Erschließung und Grundstücken umgehen. Hinweis auf ein Gutachten von Herrn Henzler (Anlage 2). Die Planung wird als "Dörfchen" bezeichnet. Der Autor und Filmemacher Dieter Wieland wird aus seinem Buch "Gebaute Lebensräume" in einer Kritik an schlechter Stadtplanung ausführlich zitiert. Einspruch dagegen, dass der Eigentümer den Bebauungsplan für sein Grundstück selber aufstellen lassen kann. Forderung (mit Bezug zur Nachkriegszeit) mit einer Bebauung zu warten bis sich der Trend vom Land in die Städte zu ziehen wieder umkehrt. Forderung, dass der Planer der Ökosiedlung Theodor Henzler, Beratzhausen auf dem Gelände eine ökosoziale Siedlung plant. 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Planungsgebiet wurde bisher gewerblich genutzt und war nahezu vollständig versiegelt. In der Bilanz entstehen durch die Umnutzung neue qualitativ hochwertige, öffentliche und private Grünflächen. Es kann daher eine deutliche Verbesserung der Ausgangssituation angenommen werden. Die Erschließung erfolgt möglichst flächen- und kostensparend. Das Maß der baulichen Nutzung folgt den Werten der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur städtebauliche Ordnung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Die Entwicklung und die Umsetzung obliegt nun den zukünftigen Nutzern. Eine ökologische, sozialverträgliche Bebauung wird zusätzlich durch ökologische Maßnahmen wie dem Umgang mit Regenwasser und der Ausrichtung der Baukörper zur aktiven und passiven Nutzung solarer Energie gefördert. Die Planungshoheit liegt gem. § 2 Abs. 2 BauGB und Art. 28 Abs. 2 GG bei der Stadt Bamberg.



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Anlage 2 ist ein Text des Stadtplaners Theodor Henzler, der im Auftrag des Mitgliedes Gerhard Henzler erstellt wurde und sich sehr polemisch gegen den Entwurf zur 1. Auslegung richtet. Er bezeichnet ihn als:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Klimaschädlich und unökologiosch 2. Familien- und kinderfeindlich 3. Altenfeindlich und schädlich für die Volkswirtschaft 4. Unwirtschaftlich und zukunftsgefährlich <p>- In Bezug auf Familien und Kinderfreundlichkeit ist der Verkehr von öffentlichen Flächen wegzunehmen und eine Anordnung der Gebäude zu überdenken.</p> <p>- eine Durchmischung der Nutzungen würde die Wirtschaftlichkeit des Gebietes fördern.</p>	<p>- Der städtebauliche Entwurf bietet unterschiedliche Stadtbausteine (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhauses, Kettenhaus und Mehrfamilienhaus) mit qualitativ hochwertigen, differenzierten Freiraumstrukturen. Die hohen Anforderungen der EnEV 2016 garantieren einen sehr geringen und umweltschonenden Energieverbrauch.</p> <p>- Wie oben bereits genannt, bietet der Entwurf unterschiedliche Wohnformen für alle Altersgruppen mit hochwertigen, differenzierten Freiraumstrukturen, die auch den Kindern als Streif- und Spielräumen dienen. Durch die Festsetzungen von zwei Wohneinheiten pro Einfamilienhaus bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit von generationsübergreifenden Wohnformen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets dient nicht nur dem Wohnen, sondern lassen auch z.B Arbeitsräume für Freiberufler und medizinische Versorgung, Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zu.</p>

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> - Anlage 3 ist ein weiterer Text von Gerhard Henzler der unter der Überschrift "Ökosoziales Bauen im Aufwind" ausführlich gegen das freistehende Einfamilienhaus argumentiert. Seine dort markierten Argumente begründen gemäß Schreiben vom 06.02.2014 die Ablehnung des Vereins. - Anlage 4 ist ein Schreiben von Herrn Schubert an den Stadtrat vom 13.09.2003 in dem er im Namen der Bewohner der Ökosiedlung die Zufriedenheit mit dem Quartier ausdrückt und zur Verwirklichung eines neuen, ähnlichen Projektes in Bamberg aufruft. 	<p>Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Kenntnisnahme

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
2. Öffentlichkeit				
2.1	Bürger A	22.01.14	Wie bereits am 24.06.2008 zur 1. Auslegung Stellung genommen: - Zufahrt zum eigenen landwirtschaftlichen Grundstück 384/354 erhalten	- Die Anregung wird aufgenommen, der geplante Baum am Übergang zwischen Wohnweg N6 und privater Grünfläche entfällt zur Sicherung der Zufahrt.
2.2	Bürger B	01.02.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Begriff "Innenentwicklung" unpassend, da das Gebiet am äußersten Stadtrand abgeschirmt von Brauerei und Friedhof liegt. - Bezweifelt, dass die Alternative: Freilassung / naturnahe Gestaltung / Erholungsnutzung ernsthaft geprüft wurde. - Kritik, dass Planung vordergründig auf MIV ausgerichtet ist, Fußverkehr erwähnt, Fahrrad nicht erwähnt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Wohnflächenbedarf in der Metropolregion Nürnberg und im Verdichtungsraum Bamberg ist gestiegen; die Stadt Bamberg kommt somit dem Entwicklungsdruck nach. Die Konversion einer Industriebrache in ein Wohngebiet entspricht den Zielen der Innenentwicklung und beseitigt einen städtebaulichen Missstand. - Ferner wird die großflächige Versiegelung der Betriebsflächen zurückgenommen. Qualitativ hochwertige, öffentliche und private Grünflächen bieten Raum für Erholungssuchende. Die öffentliche Grünfläche erstreckt sich als zusammenhängende Fläche durch das Planungsgebiet. - Der Hinweis wurde bereits in die bestehende Planung aufgenommen. Die geplanten und die bestehenden Straßen in Gaustadt sind in einem wohngebietstypischen Straßenprofil



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Anschluss ÖPNV wenig überzeugend, da Entfernung 300-350m zu weit. 30-Minutentakt, bzw. Sonntags Stundentakt nicht attraktiv.</p> <p>- Supermärkte, Bäckereien und öffentliche Einrichtungen mit 500m bis 1km fußläufig unattraktiv und zu weit.</p>	<p>angelegt. Der Querschnitt der neuen Straßen wurde nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Wohnwege geplant. Die Anlage aller Straßen erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit der charakteristischen räumlichen Gliederung mit weiteren und mit verengten Querschnitten sowie niveaugleichem Ausbau. Grundsätzlich sind aufgrund dieser Festsetzung alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Zur internen Vernetzung wird ein zweites, privates Fußwegenetz angelegt, welches die Wohnwege untereinander verbindet. Die Summe der Wege stellt im Gebiet ein attraktives Angebot an kurzen Verbindungen für den Fußgänger und Fahrradfahrer her.</p> <p>- Der Hinweis spricht ein wichtiges Thema an. Der Anschluss an das ÖPNV-Netz der Stadtwerke Bamberg besteht über eine Haltestelle der Linie 906 innerhalb des Plangebietes. Die Taktung der Busfahrzeiten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, der Hinweis wird aber den Stadtwerken als Betreiber der Stadtbusse zur Prüfung übermittelt.</p> <p>- Das Ortsteilzentrum Gaustadt liegt in zumutbarer Entfernung</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Planungsziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Innenstadtnähe" bedeutet noch mehr Verkehr auf bereits hochbelasteten Straßen. - "Wohnen im eigenen Haus" nur für Ansiedler mit gesichertem Einkommen. Zunehmendem Bedarf an preiswertem Wohnraum wird Planung nicht gerecht. - Einsatz von Pestiziden in Privatgärten mit Verboten und Aufklärung weitestgehend vermeiden. Art u. Maß der Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - Generationenübergreifende Wohn- und barrierefreie Bauformen sollten in heutiger Zeit selbstverständlich sein; nachträgliche Umrüstung unwirtschaftlich. - Struktur: Mehrfamilienhäuser an frequentierter Straße und höherwertige in gering befahrenen Straßen wird als so- 	<ul style="list-style-type: none"> - Das neue Wohngebiet verursacht Verkehr, der dem Gebietscharakter entspricht. Durch die Erschließung über die Breitäckerstraße ist für die umliegenden Wohngebiete kaum mit zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Der gute Anschluss an den ÖPNV trägt zusätzlich zur Reduzierung des MIV bei. - Das Planungsgebiet bietet Raum für unterschiedliche Wohnformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Kettenhaus und Mehrfamilienhaus) und eine Mischung des sozialen Milieus. Durch die Anwendung des Wohnbaulandmodells Bamberg werden besonders junge Familien gefördert. - Durch § 12 des Pflanzenschutzgesetzes ist dieses Thema bereits geregelt. - Der Hinweis spricht ein wichtiges Thema an. Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzungen von zwei Wohneinheiten pro Einfamilienhaus die Möglichkeit von generationenübergreifenden Wohnformen. - Die Lage der Mehrfamilienhäuser entlang der Breitäckerstraße folgt übergeordneten Prinzipien städtebaulicher Entwicklung und

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>zial ungerecht erachtet.</p> <p>Erschließung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Priorisierung Autoverkehr aufgrund Stellplatzanordnung innerhalb der Siedlung bringt keinen familiengerechten Lebensraum. - Fahrradverkehr und Unterbringung findet keine Erwähnung. - Weite Wege zu Bushaltestellen und dünner Fahrplankontakt. <p>Stadtgestaltung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzel stehende Häuser sind energietisch und stadtgestalterisch negativ. Verbundene Bauweise ermöglicht besser eine Kombination aus privaten, halböffentlichen und öffentlichen Grün- und Gartenbereichen. 	<p>Ordnung: Sie machen den Standort der neuen Siedlung bereits vom unteren Bereich der Breitäckerstraße im Übergang zur Gaustädter Hauptstraße stadträumlich sichtbar und leiten den Besucher. Gleichzeitig schirmen sie das neue Wohngebiet von der gegenüberliegenden Gewerbefläche ab. Die Lage am Quartierseingang gewährleistet auch, dass Ziel- und Quellverkehr der Mehrfamilienhäuser nicht in das übrige Gebiet hineinfahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die erforderlichen Stellplätze für PKWs und Fahrräder müssen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg nachgewiesen werden. Grundsätzlich sind aufgrund der Festsetzungen alle öffentlichen Verkehrsflächen im Wohngebiet als verkehrsberuhigte Bereiche für alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. - siehe oben - Der städtebauliche Entwurf bietet unterschiedliche Stadtbausteine (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser, Kettenhaus und Mehrfamilienhaus). Die hohen Anforderungen der EnEV 2016 garantieren einen sehr geringen und umweltschonenden Energieverbrauch.

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Infrastruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziele Einkaufen und Schulen / Kindergärten nicht für fußläufige Distanzen geeignet. - In bestehenden Kindergärten und Schule keine freien Kapazitäten bekannt. - Angebot für ältere Kinder und Jugendliche wird als nicht ausreichend betrachtet. <p>Immissionsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude als Immissionsschutzbebauung nur mit Einschränkung zu nutzen, da sie Schall absorbieren sollen. 	<p>- Familien mit Kindern als wichtige Nachfragegruppe tragen zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur bei und sichern Kapazitäten für Infrastrukturen wie Kindergarten, Schule, Nahversorgung und Busverbindungen. Die Nahversorgung des Wohngebiets ist durch die vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entlang der Gaustadter Hauptstraße gut gewährleistet. Wie oben bereits genannt, dienen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht nur dem Wohnen, sondern lassen auch z.B Arbeitsräumen für Freiberufler und medizinische Versorgung, Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zu. Am Übergang zur Kulturlandschaft finden sich Streifräume für ältere Kinder und Jugendliche.</p> <p>- Die Lage der Mehrfamilienhäuser entlang der Breitäckerstraße folgt übergeordneten Prinzipien städtebaulicher Entwicklung und Ordnung: Sie machen den Standort der neuen Siedlung bereits vom unteren Bereich der Breitäckerstraße im Übergang zur Gaustadter Hauptstraße stadträumlich sichtbar und leiten den Besucher. Gleichzeitig schirmen sie das neue Wohngebiet von der gegenüberliegenden Gewerbefläche ab. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz und der Anordnungen der Grundrisse wird der Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB gesichert.</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wasser / Hydrologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wünscht verpflichtende Vorgaben für Brauchwasser und Solarenergie. Niederschlagswasser soll in Teichen gestaut werden als Spielplatz. - Frage: Entnimmt die Brauerei entgegen Aussage im Umweltbericht Trinkwasser aus dem Umfeld des Plangebietes? <p>Mensch, Kultur- Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sperrung Breitäckerstraße wieder aufgehoben. - Befürchtet, dass Breitäckerstraße als Endpunkt einer wiederaufkeimenden Idee einer Bergverbindungsstraße dienen könnte. <p>Betriebsbedingte Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Davon ausgehend, dass nahezu gesamter Verkehr mit dem Auto zurückgelegt werden wird, sieht Bürger B bei Stadt Bamberg kein wirkliches Interesse, den Schwerpunkt auf Alternativen zum MIV zu verlagern. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis zur Nutzung des Brauchwassers wurde in die Begründung aufgenommen. - Das Umfeld ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. - Übergeordnete verkehrsplanerische Regelungen und verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Gegenstand des BP-Verfahrens. - In direktem Umfeld des Plangebiets liegt eine Stadtbushaltestelle und die Attraktivität der Gaustadter Hauptstraße wurde insbesondere für Fußgänger, Fahrradfahrer und Fahrgäste des ÖPNV in den letzten Jahren verbessert. Ferner verläuft parallel dazu an der Regnitz ein übergeordneter Fahrradweg mit sehr guter Anbindung an die Innenstadt. Die Nähe zu Ausbildungs- und Arbeitsplät-

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>zen, der Anschluss an das ÖPNV-Netz sowie nahegelegenen Versorgungseinrichtungen bietet den Komfort einer autofreien Nahverbindung für alltägliche Wege.</p> <p>Auch für Pendler liegt das Wohngebiet gut erreichbar an den Anschlüssen der Autobahn nach Nürnberg, Bayreuth bzw. Würzburg.</p>
2.3	Bürger C	31.01.2014 und Ergänzung 05.02.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzbedürfnis des Anwesens durch Gewerbegebiet nicht berücksichtigt. Auch wenn die Grundstücke Fl.Nr 132/1 und Fl.Nr. 258/10 nicht im Bereich des BP, werden durch Festsetzung eines Gewerbegebietes beim dort im Bestand betriebenen Gewerbes, auch künftig Gewerbenutzung ermöglicht, was nicht mit dem Immissionsschutz der Anwesen vereinbar ist. - Schutzbedürfnis des Anwesens durch erhöhte Immissionsbelastung der Breitackerstraße als Erschließungsstraße und Durchgangsstraße sowie damit verbundenes erhöhtes Verkehrsaufkommen (bereits Anlieger vor dem Bau der bestehenden Breitackerstraße) - letzte Möglichkeit einer nachhaltigen und dringend notwendigen Verkehrspolitik zu Gunsten der Anwohner der Gaustadter Hauptstraße, Breitackerstraße und Dr.-Martinet-Straße. - Stellt in ergänzendem Schreiben vom 	<p>- Grundsätzliches Planungsziel ist die Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse. Dies ist dann der Fall, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft auftreten. Auch dürfen innerhalb des Plangebietes selbst keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden.</p> <p>Eine Beurteilung erfolgt nach folgenden Bestimmungen: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <p>Gemäß § 50 BImSchG müssen bei raumbedeutsamen Planungen Gebiete einander so zugeordnet werden, dass der</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>05.02.2014 ferner fest, dass sie gem. BP in Zone I und Zone II liegt, die am Tag Emissionswerte von 63(+2) und 54 dBA, bei Nacht von 58(+2) und 45 dBA zulassen, jedoch nach dem Nachtragsbaubescheid zur Errichtung der Brauerei die Lärmimmission 40 dBA nachts auf ihrem Grundstück nicht überschreiten darf.</p> <p>Zudem stehen laut rechtskräftigen BP 40 dBA (nachts) / 55 dBA (tags) zu, weil das Anwesen laut rechtskräftigem Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet liegt. Bitte um Änderung der Zoneneinteilung und Einspruch gegen Einteilung des Grundstücks der Brauerei in Lärmzonen, insbesondere weil zwischen seinem Grundstück und der Brauerei immer eine "offene Flanke" aus immissionsrechtlicher Sicht besteht.</p> <p>- Hinweis, dass für sein Anwesen seiner Zeit Erschließungskosten an die Stadt Bamberg bezahlt wurden.</p>	<p>Schutz von Wohngebieten vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: vor allem vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen) sichergestellt wird (Trennungsprinzip). Welche Möglichkeiten es dahingehend gibt, ist in der Prüfung von Planungsvarianten abzuklären.</p> <p>Die Brauerei wurde 1967 bzw. 1968 baurechtlich genehmigt und nach Einführung des BImSchG über Anzeige in eine genehmigungsbedürftige Anlage nach 4. BImSchV Nummer 7.27.2 überführt.</p> <p>Die planerische Sicherung des Brauereigeländes ist die unverzichtbare Voraussetzung für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit für das Unternehmen. Der Standort ist jedoch eingebettet in eine durch Wohnnutzung geprägte Umgebung.</p> <p>Eine Gemengelage existiert, wenn in einem Bereich Konflikte zwischen störenden und schutzwürdigen Nutzungen (Schutzanspruch differiert um mindestens zwei Stufen) bestehen oder zu erwarten sind. Beim vorliegenden Plangebiet kann von einer Gemengelage ausgegangen werden, weil dort unterschiedliche Nutzungen, die aneinander grenzen, Einfluss aufeinander haben und somit eine Nachbarschaft bilden. Da sich das Trennungsprinzip des § 50 BImSchG durch die gegebene Lage des Brauereigelände nicht mehr verwirklichen</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>lässt, muss und darf der geforderte Schutz deshalb auch durch andere Maßnahmen, wie Nutzungsbeschränkungen oder sonstige geeignete Festlegungen, erzielt werden bzw. muss ein anderweitiger Interessensausgleich zwischen den konflikträchtigen Nutzungen gefunden werden.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist das Brauereigelände als GE(E) berücksichtigt, Festsetzungen zum Lärmschutz sind somit nicht vorhanden. Der Brauereibetrieb einschließlich aller Anlagen und Einrichtungen auf dem Areal ist eingebettet in eine Umgebung aus gewachsenen Stadtteilen/Wohnbebauung und heranrückender Wohnbebauung. Seit der Errichtung der Brauerei haben sich sowohl die Produktion und Nutzung der Brauerei intensiviert als auch die Wohnnutzungen in der Umgebung ausgedehnt.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes G 8 wurde dies bereits voruntersucht, indem der gesamte Standort schalltechnisch bewertet wurde. Eine schalltechnische Überplanung des Gebietes sollte Konflikte im Hinblick auf eine drohende Richtwertüberschreitung durch eine mittel- und langfristig umzusetzende Neuordnung lösen.</p> <p>Abwägungsrelevante Grundlage der schalltechnischen Beurteilung des</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Plangebietes bildete das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 26.10.2010 (Bericht sh-he-10.5162). Auf Basis dieser Untersuchung und zum Schutz der bestehenden Bebauung im Umfeld des B-Plan-Geltungsbereiches wurden Festsetzungen zum Schallschutz in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die Flächen des Brauereigeländes getroffen. Schalltechnische Gutachten von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH sind Grundlage der Beurteilung der Lärmsituation. Sie geben Informationen und Aufschluss zur Lärmsituation und liefern Prognosen zu voraussichtlichen Entwicklungen als Basis der Abwägung.</p> <p>Schallimmissionsmessungen vom 31.08.2010 zur Ermittlung der Grundgeräuschsituation</p> <ul style="list-style-type: none"> - IBAS Bericht Nr. 10.5162/2c Ergänzung vom 21.04.2011 : Schallschutztechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung - IBAS Bericht Nr. 1 0.5162/2c vom 14.11.2013: Schalltechnische Untersuchung zum Vorabzug des B-Planes Stand vom 17.07.2013



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Überwachungsmessungen der Stadt Bamberg:</p> <p>Eine Bewertung der Ist-Situation des betreffenden Immissionsortes Breitäckerstr. 5 ist aus den Überwachungsmessungen in Zeitraum von 2004- 2014, vom Umweltamt der Stadt Bamberg durchgeführt wurden, möglich.</p> <p>Ein wesentlicher Bestandteil für die Erarbeitung eines aktualisierten adäquaten Gesamtkonzepts ist die Erfassung / Dokumentation der bestehenden schalltechnischen Vorbelastung ausgehend von dem Brauereigelände, durch Schallimmissionsmessungen und Berechnungen.</p> <p>Alle Analysen sind die Basis für die Erarbeitung eines Lösungsansatzes, welcher unter Berücksichtigung der vorhandenen Randbedingungen zu einem nutzungsverträglichen Gesamtkonzept führt. Der Nachweis wird für sämtliche maßgeblichen und verbindlich festgelegten Immissionsorte im Planungsumfeld und außerhalb des eigentlichen Planungsgebietes geführt.</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Zur Ermittlung von zumutbaren Immissionswerten wurden folgende rechtliche Bewertungsmaßstäbe herangezogen:</p> <p>Lärmschutz in der Bauleitplanung (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1)</p> <p>Hier sind in den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel anzustreben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten: tags 55 dB(A), nachts 45 bzw. 40 dB(A) • bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen: tags 55 dB(A), nachts 55 dB(A) • bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI): tags 60 dB(A), nachts 50 bzw. 45 dB(A) • bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE): tags 65 dB(A), nachts 55 bzw. 50 dB(A). <p>Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten, der höhere für Verkehrslärm.</p> <p>Gemäß der DIN 18005 werden die mit den o. g. Orientierungswerten zu vergleichenden Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich - von gewerblichen Anlagen nach der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 berechnet.</p> <p>Nach der DIN 18005 ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Anhaltswerte bzw. Richtwerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, denn "in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte nach DIN 18005 oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden." (Ziffer 1.2. des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1)</p> <p>In der Abwägung ist darauf abzustellen, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist. Erhöhte Orientierungswerte sind bei schutzmindernden Lärmvorbelastungen durchaus möglich (Megalith-Gelände).</p> <p>Gewerbelärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm)</p> <p>Die Messung und Beurteilung von Geräuschen aus gewerblichen und industriellen Anlagen in der Nachbarschaft erfolgt nach der TA Lärm. Danach sind abhängig von der Gebietsausweisung Immissionsrichtwerte zugrunde zu legen (einzuhalten 0,5 m außerhalb vor dem vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster), die sich zahlenmäßig von den Orientierungswerten der DIN 18005 nicht unterscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Industriegebieten: tags/nachts 70 dB(A)



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<ul style="list-style-type: none"> • - in Gewerbegebieten: tags: 65 dB(A), nachts: 50 dB(A) • - in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten: tags: 60 dB(A), nachts: 45 dB(A) • - in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten: tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A) <p>Der reine Anteil an Gewerbelärm durch den Betrieb der Brauerei Kaiserdom wurde durch Überwachungsmessungen am Immissionsort Breitäckerstr 5 dokumentiert.</p> <p>Die in den Messprotokollen aufgeführten Messergebnisse dokumentieren am Immissionsort Breitäckerstr. 5 Hintergrundpegel für die jeweiligen Nachtstunden von 38 - 42 dB(A). In den Messzeiten, in denen zusätzlich Lärmeinwirkungen der Brauerei Kaiserdom verzeichnet wurden, wurden Wirkpegel bis 44 dB(A) nachts, ermittelt. Bei der Bildung eines Beurteilungspegels ist die zeitliche Dauer zu berücksichtigen und die TA Lärm gibt einen Abschlag von 3 dB(A); der als Messabschlag Berücksichtigung findet. Somit waren ausgehend von der Anlage keine Überschreitungen des</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Beurteilungspegels vorhanden.</p> <p>Hinsichtlich des Gewerbelärms belegen alle Untersuchungen, dass in der Nachbarschaft der Brauerei in allen Gebieten, die als Wohngebiete betroffen sind, bereits jetzt Schallimmissionen einwirken. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan können auch bei den geplanten Erweiterungsmöglichkeiten des Brauereibetriebes gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewährleistet werden.</p> <p>Die Auswirkungen Entwicklung/Erweiterung müssen anhand von Prognosen ermittelt und bewertet werden.</p> <p>Für die Betriebsfläche wurden Emissionsansätze, d.h. flächenbezogene immissionswirksame Schallleistungspegel gewählt, die dem vorhandenen Betriebszustand entsprechen.</p> <p>In der Gesamtschau ergeben sich dadurch für den Immissionsort IO 3 (Breitäckerstr. 5) Werte von bis zu 48 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts.</p> <p>Vermeidungs-/ Minderungs-/ Ausgleichsmöglichkeiten</p> <p>Anwendung der rechtlichen Bewertungsmaßstäbe:</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Gewerbelärmimmissionen werden sowohl in Bezug auf die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Teil I, Juli 2002) als auch in Bezug auf die TA Lärm'98 betrachtet. Denn die TA Lärm hat für das Bebauungsplanverfahren insofern mittelbare Bedeutung, als eine vorgelagerte Planungsentscheidung in Wechselwirkung mit einer anschließenden Zulassungsentscheidung für einzelne Betriebe steht. Eine Planung, deren Realisierung auf der Vollzugsebene an tatsächlichen oder rechtlichen Hindernissen scheitern würde, wäre nämlich nicht zulässig.</p> <p>Die Pflicht des allgemeinen Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme bewirkt im vorliegenden Fall, dass Bewohner angrenzender Gebiete nicht den vollen Schutz in Anspruch nehmen dürfen, den sie hätten, wenn sich in ihrer Nachbarschaft kein Brauerei- bzw. kein Industrie- oder Gewerbegebiet befände; für den Betrieb heißt das, dass er nicht das Maß an Lärm emittieren darf, das ihm gestattet wäre, wenn sich in seiner Nachbarschaft kein Wohngebiet befände. Im Fall der Gemengelage sieht die TA Lärm Ziff. 6.7. grundsätzlich vor, dass die für die zum Allgemeinen Wohngebiet (Immissionsort) geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden können. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) sollen dabei nicht überschritten werden. Aber auch dies ist keine absolute Grenze, denn in atypischen Fällen darf von dieser Soll-Vorschrift abgewichen werden.</p> <p>Für das Anwesen Breitäckerstr. 5 ist der zu bildende Zwischenwert auch kein arithmetischer Mittelwert, sondern ein Wert, der je nach der konkreten Schutzwürdigkeit des betroffenen Anwesens zu bilden ist. Der konkrete Zwischenwert wird unter vorrangiger Berücksichtigung der in Ziffer 6.7 Abs. 2 TA Lärm genannten Kriterien, wie der Prägung des Einwirkungsbereichs durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit der Geräusche und den Prioritätsgrundsatz, ermittelt.</p> <p>Auch nach DIN 18005 sind im Rahmen der Abwägung mit einer plausiblen Begründung Abweichungen von bzw. erhöhte Orientierungswerte bei schutzmindernden Lärmvorbelastungen möglich, wenn ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (wie Nutzungsbeschränkungen oder sonstige Festlegungen) erfolgt. Zum Beispiel sieht die DIN 18005 in</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO neben Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vor, bei Unterschreitung der erforderlichen Abstände von Gewerbegebieten zu schutzbedürftigen Gebieten Gewerbegebiete in Teilflächen zu gliedern, für die die zulässigen Emissionen in die Nachbarschaft außerhalb des Planungsgebietes durch Festsetzung von Geräuschkontingenten (nach DIN 45691) begrenzt werden. Die Geräuschkontingentierung stellt dabei einen Bezug zwischen planungsgebietsexternen Immissionsorten und planungsgebietsinternen Emissionsorten her. Durch die Geräuschkontingentierung kann bei der Bebauungsplanaufstellung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 sowie § 1a BauGB) entsprochen werden.</p> <p>Als äußerste Grenze einer jeden zulässigen bauplanungsrechtlichen Festsetzung dürfen keine Gesundheitsgefährdungen hervorgerufen werden.</p> <p>Interne maßgebliche Immissionsorte werden nach TA Lärm dem vorliegenden Gebietstypus entsprechend beurteilt.</p> <p>Folglich kann die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahme, wonach die festgesetzte</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Lärmkontingentierung innerhalb des Planungsgebietes für sein Anwesen keine akzeptable Basis darstellt, entkräftet und widerlegt werden.</p> <p>Weiterhin werden unzumutbare Erhöhung der Lärm und Abgasbelastung angeführt. Hierzu ist anzumerken, dass auf dem Megalithgelände ehemals eine Ziegelei ihren Produktionsstandort hatte und hierdurch eine erheblich höhere Belastung durch LKW-Verkehr (Lieferung von Rohstoffen und Abtransport der hergestellten Baumaterialien) vorhanden war, als dies durch die Nutzung des künftigen Wohngebietes zu erwarten ist. Insbesondere kann durch entsprechende Auflagen sichergestellt werden, dass es auch künftig nicht zu Verstößen gegen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften kommen wird (§ 12 BImSchG). Änderungen des Betriebszustandes sind zu belegen durch Schallschutzgutachten, die sich ausführlich mit allen Fragen des Lärmschutzes durch den Betrieb im Bestand und prognostisch befassen, unter Berücksichtigung aller aktiven Maßnahmen zum Lärmschutz nach dem Stand der Technik, wie er nach Durchführung des Vorhabens sein wird. Dieses Gutachten dient als Grundlage für entsprechenden Nebenbestimmungen, die hier insbesondere den baulichen und anlagentechnischen Bereich betreffen.</p>

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Darüber hinaus können nach Bedarf der Personalunterweisung und der organisatorischen Anforderungen angeordnet werden, um künftig umfassenden Lärmschutz für die Nachbarschaft zu gewährleisten. Damit sind alle aktiven Maßnahmen zum Lärmschutz nach dem Stand der Technik wahrgenommen. In Anwendung der „Gemengelage“ (Zif. 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) ergibt sich daraus eine Gesamtbeurteilung, die der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gerecht wird.</p>
2.4	Bürger D	04.02.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Freut sich, dass Verbesserungen eingearbeitet wurden. Verbliebene Bedenken und Anregungen aus 1. Auslegung erneut vorgetragen: - 1. Geschlossene Bauweise: Mehr geschlossene Bauweise mit Wohnhöfen und Wohnstraßen sowie separat vermietbare Gemeinschaftsnutzgärten. - Keine freistehenden Einfamilienhäuser, weil Landschaftszersiedelung, unästhetisch und unökologisch. Flächenverbrauch und Folgewirkungen für Erschließung, Verkehr und Nahversorgung sind hoch und führen zu "individualistischem", anonymem Quartier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Die Konversion einer Industriebrache in ein Wohngebiet entspricht den Zielen der Innenentwicklung und beseitigt einen städtebaulichen Missstand. Ferner wird die großflächige Versiegelung der Betriebsflächen zurückgenommen. Der städtebauliche Entwurf bietet unterschiedliche Stadtbausteine (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhauses, Kettenhaus und Mehrfamilienhaus). Die hohen Anforderungen der EnEV 2016 garantieren einen sehr geringen und umweltschonenden Energie-



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Zersiedelung durch Einfamilienhäuser nicht mehr zeitgemäß. Wer EFH möchte kann sich bestehendes kaufen.</p> <p>- 2. Bildung von Baugruppen und Nachbarschaften: Stadt soll Bauinteressenten Hilfe zur Selbsthilfe anbieten. Öffentlichkeitsarbeit und engagierte Mitarbeiter notwendig.</p> <p>- 3. Öffentliche Plätze: Wünscht innerhalb von Baugruppen öffentliche Plätze mit begrenztem Verkehrsaufkommen</p>	<p>verbrauch. Der Hinweis auf eine Reduzierung der freistehenden Einfamilienhäuser wurde bereits in der Planung aufgenommen, deshalb sind freistehende Einfamilienhäuser nur noch in den Randbereichen als Übergang zur Kulturlandschaft festgesetzt. Qualitativ hochwertige, öffentliche und private Grünflächen bieten Raum für Erholungssuchende. Die öffentliche Grünfläche erstreckt sich als zusammenhängende Fläche durch das Planungsgebiet.</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Qualitativ hochwertige, öffentliche und private Grünflächen bieten Raum für Erholung. Im öffentlichen Bereich gibt es ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen und attraktiven Orten: Das zentrale Element bildet der Quartiersplatz mit einem Spiel- und Aufenthaltsbereich. Weitere Spiel- und Erholungsflächen liegen im Übergang zur Kulturlandschaft. Die öffentliche Grünfläche erstreckt sich als zusammenhängende Fläche durch das Planungsgebiet und setzt sich in</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> - (Punkt 4. fehlt) - 5. Halböffentlicher Bereich: Durch Festsetzungen regeln, dass Vorgärten nicht eingezäunt werden und das Aufstellen von Containern etc. verbieten - 6. Verkehrserschließung, Verkehrsberuhigung u. ruhender Verkehr: Der ruhende Verkehr ist vor allem am Siedlungseingang zusammenzufassen, was zu mehr Verkehrsberuhigung führt. Private Fußwege werden als "Mistgänge" bezeichnet, die keine echten verkehrsberuhigten Wohnhöfe und Wohnstraßen ersetzen. - Nicht erfolgte Vergrößerung des Pla- 	<p>einer ergänzenden Fußwegeverbindung entlang des Friedhofs bis zu übergeordneten Hauptstraße fort.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Möglichkeiten der Einfriedung werden zur Wahrung eines Gesamtbildes im Bebauungsplan geregelt. - Der Querschnitt der neuen Straßen wurde nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Wohnwege geplant. Die Anlage aller Straßen erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit der charakteristischen räumlichen Gliederung mit weiteren und mit verengten Querschnitten sowie niveaugleichem Ausbau. Grundsätzlich sind aufgrund dieser Festsetzung alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Zur internen Vernetzung wird ein zweites, privates Fußwegnetz angelegt, welches die Wohnwege untereinander verbindet. Die Summe der Wege stellt im Gebiet ein attraktives Angebot an kurzen Verbindungen für den Fußgänger und Fahrradfahrer her. Die erforderlichen Stellplätze für PKWs und Fahrräder werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg nachgewiesen. Die Stellplätze sind den Haustypen zugeordnet. - Die Seewiesen- und Dr.-Martinet-Str. sind

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>nungsgebietes um vorgeschlagene Fußwegeverbindungen zur Seewiesen- und Dr.-Martinet-Str. ist großer Mangel. Autoverkehr reduzieren durch mehr bauliche Verdichtung, weil dann auch Frequenz des ÖPNV verdichtet werden kann.</p> <p>- 7. Bautypen, Bauformen: Als einzig akzeptabler Bautyp werden Häuser in geschlossener Bauweise mit verschiedenen Höhen errichtet. Die Aufnahme von Geschosswohnungsbau in die Planung wird begrüßt.</p> <p>- 8. Wohnformen: Im BP Vorsorge treffen, dass unterschiedliche Wohnformen möglich sind. Anregung gilt auch für Bauberatung und Objektplanung (S.14.)</p> <p>- 9.Schönheit, Kunst Stadtbaukunst ist hohe Beachtung zu schenken. Erläuterungen wie gestalterische Monotonie und gestalterisches Chaos vermieden werden können werden vermisst. Forderung nach öffentlicher Diskussion über Lösungen- Stichworte: Beratung zum Bauen mit Gemeinsinn, Gestaltungssatzungen.</p> <p>- 10. Gemeinschaftseinrichtungen:</p>	<p>selbständig an die Infrastruktur entlang der Gaustadter Hauptstraße angebunden.</p> <p>- Der Verdichtungsgrad ist der peripheren Lage des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft angemessen.</p> <p>- Das Planungsgebiet bietet Raum für unterschiedliche Wohnformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Kettenhaus und Mehrfamilienhaus) und eine Mischung des sozialen Milieus. Durch die Anwendung des Wohnbaulandmodells Bamberg werden besonders Junge Familien gefördert.</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Spielplätze, überdachte Fahrradabstellplätze, gemeinsame Müllsammelstellen, Gemeinschaftsraum werden vermisst. Forderung entsprechende Anregungen in die noch nicht unterschriebenen Vereinbarungen aufnehmen</p> <p>- 11. Gemeinschaftsgärten: Schmale Seiten bei EFH-Gärten schlecht nutzbar, daher geschlossene Bauweise besser. Gemeinschaftsgärten in fußläufiger Entfernung anbieten. Ausgleichsfläche als Gemeinschaftsgärten nutzen und ggf. an anderer Stelle Ausgleichsfläche (jetzt landwirtschaftlich genutzt) erwerben. Prüfen ob Gemeinschaftsgärten als Ausgleichsflächen anerkannt werden können.</p> <p>- 12. Daseinsfunktionen: Daseinsfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Freizeit im Gebiet anbieten. (Bisher nur Wohnen) Bestehende Versorgung in Gaustadter Hauptstraße führt zu mehr MIV und ist für Radfahrer eine Belastung. Gewerbliche Flächen für Nutzungsmi-</p>	<p>Spielplätze sind ausreichend vorhanden.</p> <p>- Der Hinweis bietet eine interessante Sichtweise mit dem Umgang von Ausgleichsfläche. In Bayern ist die Eingriffsregelung seit dem 01.01.2001 verpflichtend anzuwenden; in jeder Bauleitplanung ist zu prüfen und abzuwägen, ob für Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Bauen ein Ausgleich erforderlich ist. Der Bedarf und die Festsetzung der Ausgleichsflächen wurde auf Basis der Kartierung des Plangebiets ermittelt, in Abgleich mit dem Leitfaden des Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Gärten können dort nicht als Kompensation angerechnet werden.</p> <p>- Ein Allgemeines Wohngebiet, lässt auch z.B Arbeitsräumen für Freiberufler und medizinische Versorgung, Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zu und dient nicht nur dem Wohnen . Das übergeordnete und begründete Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnbauland.</p>

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>schung in Ausweisung aufnehmen und Verwirklichung in Vereinbarungen aufnehmen.</p> <p>- 13. Energiesparen: Höhere Anforderungen an Energieeinsparung stellen durch geschlossene Bauweise und Passivhaus- bzw. Nullenergiehausstandard. Wenn Stadt selbst Grundstücke besitzt oder vorhabensbezogener Bebauungsplan vorliegt, können höhere Anforderungen als gesetzlicher Standard gestellt werden. Geschlossene Bauweise spart Wärmeisolierung. Erinnerung an verfehltes CO₂- Reduktionsziel und Anspruch auf Energieautarkie von Stadt und Landkreis Bamberg.</p> <p>- 14. Kapitalinteressen reduzieren, Bürgerengagement stärken</p> <p>Wenigstens ein Teilgebiet für eine Gruppensiedlung vorsehen. (Beispiel "Bauen in der Gruppe" aus Münster als Anlage beigefügt). Stadtbau und Josefstiftung sollen mit entsprechenden Vorgaben in Pflicht genommen werden.</p> <p>- Abschließend nochmalige Zusammenfassung der drei Hauptforderungen:</p>	<p>- Der städtebauliche Entwurf bietet unterschiedliche Stadtbausteine (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus, Kettenhaus und Mehrfamilienhaus) mit qualitativ hochwertigen, differenzierten Freiraumstrukturen. Die hohen Anforderungen der EnEV 2016 garantieren einen sehr geringen und umweltschonenden Energieverbrauch. Die Grundlage für eine ökologische, sozialverträgliche Bebauung wird zusätzlich durch Ökologische Maßnahmen wie der Umgang mit Regenwasser und die Ausrichtung der Baukörper zur aktiven und passiven Nutzung solarer Energie, gefördert.</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Wie oben bereits genannt, bietet das Planungsgebiet unterschiedliche Wohnformen, diese sorgen für eine Mischung des sozialen Milieus. Durch die Anwendung des Wohnbaurandmodells Bamberg werden besonders Junge Familien gefördert.</p> <p>- Kenntnisnahme</p>

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> - keine freistehenden Einfamilienhäuser - ruhenden Verkehr an Randlagen zusammenfassen - Energieeinsparung durch Passivhäuser 	
2.5	Dr. Heller & Kollegen Anwaltpartnerschaft RA Lemke (betr. Bürger E)	07.02.2014	<p>Zu 1. Seit 1967 (Neubau der Brauerei) ist eine Betriebserweiterung nach Südwesten (besonders Fl. Nr. 137) geplant für weitere Abfüllanlagen, Lagerflächen und –hallen. Diese würden mit folgendem Logistikbetrieb zusätzlich Lärm erzeugen. Somit würde diese Entwicklungsmöglichkeit der Brauerei mit der Planung des Wohngebietes verhindert.</p> <p>Zu 2. Konflikt zwischen bestehender Brauerei und geplanter Wohnbebauung ist mit den geplanten Lärmschutzmaßnahmen für die</p>	<p>- Der südwestlich an die Brauerei angrenzende Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1996 (auch bereits im FNP von 1962) als Grünfläche ausgewiesen, die innerhalb der Wasserschutzgrenze III und weiter südlich der Wasserschutzgrenze II liegt und somit keine Baugebietsausweisung zulässt. Für diesen Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 7 A von 1973, der Grünfläche (Park) festsetzt und somit keine gewerbliche Erweiterung ermöglicht.</p> <p>Gemäß Stellungnahme IBAS zum Schallimmissionsschutz vom 30.04.14 würden aus schallschutztechnischer Sicht die schalltechnischen Orientierungswerte mit folgenden Immissionen, auch durch Verlade- und Logistikbetrieb eingehalten.</p> <p>Gemäß Stellungnahme IBAS zum Schallimmissionsschutz vom 30.04.14 kann der Konflikt zwischen der Brauerei und dem geplanten Wohngebiet unter Einhaltung der im</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Neubebauung nicht lösbar.</p> <p>Zu 2 a. Im Bebauungsplan-Entwurf ist das Brauereigelände als (eingeschränktes) Gewerbegebiet dargestellt, die tatsächliche Nutzung ist von jeher aufgrund der Lärmemissionen mit einer industriellen Nutzung vergleichbar. Deshalb ist im Flächennutzungsplan von 2007 das Gebiet eingeschränktes Gewerbe- bzw. Industriegebiet.</p>	<p>Bebauungsplan getroffenen Regelungen zum Schallschutz gelöst werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzbebauung entlang der Breitäckerstraße mit mindestens III Geschossen zur Abschirmung der hinter liegenden Bebauung. • Festlegung der Baureihenfolge. • Städtebaulicher Vertrag, der unter anderem die Baupflicht der Lärmschutzbebauung regelt. • Textliche Festsetzungen, dass an von Gewerbelärm betroffenen Fassadenabschnitten Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind bzw. keine offenbaren Fenster hierfür anzuordnen sind. <p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1996 (sowie auch im FNP von 2007) ist das Gebiet der Brauerei als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen (auch bereits im FNP von 1962 als Gewerbegebiet GE).</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Neben den Lärmemissionen erzeugt der Betrieb auch Geruchsemissionen, die in der bisherigen Planung nicht berücksichtigt sind.</p>	<p>Eine Geruchsimmissionsprognose sowie eine Ermittlung von Geruchsemissionen (durch Begehung) wurde in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen beurteilt. Für die Beurteilung von Geruchsimmissionen in der Bauleitplanung sind derzeit keine verbindlichen Belastungswerte festgesetzt. Somit sind die Belastungen aus Gerüchen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens prinzipiell abwägungsfähig. Ob Belästigungen als erheblich und somit als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind, ist nicht nur von der Immissionskonzentration, sondern auch von der Geruchsart, dem Geruchsempfinden und weiteren Kriterien abhängig.</p> <p>Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ist in Bayern nicht rechtsverbindlich eingeführt. Sie dient als Beurteilungshilfe und wird auch für Bauleitplanungen als Erkenntnisquelle herangezogen.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte für die Beurteilung von Gerüchen werden in Form von Geruchshäufigkeiten festgelegt. In der GIRL wird hinsichtlich des Schutzanspruchs in Wohn-/Mischgebieten (0, 10 relative</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Geruchshäufigkeit entspricht 10 % der Jahresstunden), Gewerbe-/Industriegebieten (0, 15 relative Geruchshäufigkeit entspricht 15 % der Jahresstunden) und Dorfgebiete (0,15 relative Geruchshäufigkeit entspricht 15 % der Jahresstunden) unterschieden. Der Vergleich mit diesen Werten reicht für eine Beurteilung der Erheblichkeit der Belästigung nicht immer aus und erfordert neben der Bestimmung der Geruchshäufigkeit die Prüfung weiterer Aspekte.</p> <p>Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen ausgehend von der Kaiserdom Brauerei wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch Müller-BBM vorgenommen. Abschließend wurden hierzu die Messberichte (Bericht Nr. M114325/07, Bericht Nr. M114325/01) jeweils mit Datum vom 21.12.2015 vorgelegt.</p> <p>In einem ersten Schritt erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geruchsimmissionen an der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G8 geplanten Wohnbebauung. Hierzu vorgelegt wurde ein Bericht der Müller-BBM mit Datum vom 14.08.2014 (Bericht Nr. M114325/01). In dessen Ergebnis werden maximale Geruchswahrnehmungen prognostiziert, die zum Teil oberhalb der Immissionsrichtwerte der GIRL für Wohngebiete von 0,10 (10%</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>der Jahresstunden) bzw. auch des zur Abwägung diskutierten Wertes von 0,15 (15% der Jahresstunden)liegen.</p> <p>Weiterhin erfolgte eine Erfassung der Geruchsimmissionen durch eine von der Müller-BBM mit Bericht vom 21.10.2015 (Bericht Nr. M114325/07) vorgelegten Rastergeruchsbegehung. Die hiernach auf die Brauerei Kaiserdom entfallenen relativen Geruchshäufigkeiten im Gebiet der neu geplanten Wohnbebauung betragen von 0,08 (8% der Jahresstunden) bis 0,21 (21% der Jahresstunden). Bei der Beurteilung der Begehungsergebnisse ist zu berücksichtigen, dass der Gebäuderiegel der ersten Baureihe an der Breitäckerstraße derzeit nicht vorhanden ist. Wäre der Gebäuderiegel vorhanden, wären wohl im östlichen Bereich des Bebauungsplanareals teilweise deutlich geringere Geruchswahrnehmungen zu erwarten.</p> <p>Im Bericht vom 30.11.2015 (Bericht Nr. M114325/01) wurde von der Müller-BBM zusammenfassend die ermittelten Ergebnisse zusätzlich unter Berücksichtigung der Geruchsintensitäten dargestellt. Die Geruchsintensitäten werden in 6 Intensitätsstufen (1 sehr schwach, 2 schwach, 3 deutlicher, 4 stark, 5 sehr stark, 6 extrem stark) unterteilt. Entsprechend den Ergebnisdarstellungen ist ersichtlich, dass</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>bei Vernachlässigung der Intensitätsstufe 1 (sehr schwach) ein Wert von 0,15 (15 % Jahresstundenhäufigkeit) an den maßgeblichen Immissionsorten unterschritten wird. Die Darstellung mit Intensitätsstufe 3 und darüber zeigt auf, dass an allen Immissionsorten ein Wert 0,10 (10% Jahresstunden) deutlich unterschritten wird. Den maßgeblichen Beitrag zu den Geruchshäufigkeiten tragen die Geruchsintensitäten der Intensitätsstufen 1 und 2 sehr schwach und schwach bei. Im abschließenden Bericht vom 21.12.2015 (Bericht Nr. M114325/01) führt Müller-BBM hierzu folgendes aus: "Ohne Berücksichtigung der Intensitätsstufe 1 wären nach der Geruchsimmissionsprognose an allen geplanten Wohnbebauungen im Bebauungsplanareal mit Ausnahme der Ostfassade, die allerdings aus Lärmschutzgründen keine zu öffnenden Fenster erhalten wird, der zur Beurteilung herangezogene Immissionswert von 0,15 (15% der Jahresstunden) unterschritten bzw. eingehalten."</p> <p>Die diskutierte Verlängerung der Gebäudewand des am nordöstlichen Eck befindlichen Gebäudes wird als positive Maßnahme zur Verminderung der Geruchsimmissionen für die von der Brauerei ausgehenden Gerüche beurteilt.</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist laut GIRL von einer erheblichen Belästigung auszugehen. In Einzelfällen kann eine Abweichung von den Immissionsrichtwerten der GIRL als vertretbar angenommen werden, wenn z.B. Ekel und Übelkeit auslösende Gerüche oder eindeutig angenehme Gerüche vorliegen. Gemäß Nummer 5 GIRL kann im Einzelfall eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte hingenommen werden, ohne dass eine erhebliche Belästigung im Sinne des §3 Abs. 1 BImSchG vorliegt. Gemäß § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen "Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile o.der erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen". Ob eine Geruchsbelästigung als erheblich anzusehen ist, wird dabei von verschiedenen Kriterien beeinflusst, wie beispielsweise die Geruchsqualität ergänzend durch entsprechende Gewichtungsfaktoren. Die Verträglichkeit einer Geruchseinwirkung, die über den Immissionswerten der GIRL liegt, bleibt immer eine Einzelfallbeurteilung und ist abwägungsfähig. Die Brauerei Kaiserdom ist seit vielen Jahren am Standort</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zu 2 b. Laut Gutachter ist der Konflikt zwischen Brauerei und geplanter Wohnbebauung lösbar. Ist falsch: Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 14.11.13 ist:</p> <p>„Im Ergebnis der Messungen wurde ein Beurteilungspegel der gewerblichen Geräuscheinwirkungen am Messpunkt von 51 dB (A) zur Nachtzeit ermittelt. Der für die ungünstigste Nachtstunde ermittelte Beurteilungspegel liegt somit deutlich, um ca. 11 dB, über sowohl dem Orientierungswert der DIN 18005 als auch dem Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB (A) nachts für allgemeine Wohngebiete.“</p>	<p>vorhanden und genießt daher einen entsprechenden Bestandschutz, dies schließt den Betrieb der Anlagen nach Stand der Technik mit ein. Festzustellen bleibt weiterhin, dass die von der Brauerei ausgehenden Gerüche in weiteren bereits vorhandenen angrenzenden Wohngebieten ebenfalls vorhanden sind und Beschwerden über Geruchsbelästigungen, hervorgerufen durch Brauvorgänge (Maischepfanne, Würzpfanne, Whirlpool) im Umweltamt nicht vorliegen.</p> <p><u>Stellungnahme IBAS</u> dazu: Zitat ist unvollständig und liefert so falsche Schlüsse (gemeint ist hier Betrieb des kleinen Kessels).</p> <p>Richtig ist, dass bei Betrieb des kleinen Kessels ein Beurteilungspegel von ca. 48 dB (A) (und nicht von 51 dB (A) zu erwarten ist).</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Befürchtet wird, dass die Schallmessungen veraltet sind, da sie bereits im August 2010 durchgeführt wurden und sich der Betrieb seitdem stark entwickelt hat – auch in den Nachtstunden.</p> <p>Ferner wird im Bereich der Unterbrechung der Lärmschutzwand sowie in den hinteren westlichen Baureihen mit deutlichen Überschreitungen des Orientierungswertes gerechnet.</p> <p>Eine nachhaltige Abschirmung des Kamins und auch anderer geräuschintensiver Anlagen auf dem Betriebsgebäude ist nicht möglich. Die Festsetzungen von Lärmschutzgrundrissen und Lärmschutzwall reichen hierzu nicht aus (so auch das Ergebnis der Schallschutzuntersuchung von 2008). Es ist somit falsch, dass die Bebauungsplan-Entwürfe den Konflikt zwischen Brauerei und Wohnbebauung lösen würden.</p>	<p>Die Ergebnisse der Schallmessungen sind nicht veraltet, da sich der Betrieb des Kessels nicht ändert, was der Vergleich mit früheren Messungen (2008) beweist und nur dessen Betriebsgeräusche nachts einwirken. Da der Logistikbetrieb nur zur Tageszeit stattfindet, ist eine Erhöhung des Beurteilungspegels in den Nachtstunden nicht zu erwarten.</p> <p>Da diese Schallpegel letzten Endes durch die Festsetzungen im Bebauungsplan abgebildet werden, werden die in der Nachtzeit im Wesentlichen durch diese Betriebsgeräusche emittierten Werte an den Fassaden der künftigen Wohnbebauung im Zuge der Bauleitplanung für zulässig erachtet. Der Lärmschutz wird u.a. durch die Riegelbebauung selbst vorgenommen.</p> <p>Zutreffend ist, dass sich die über den Kamin abgestrahlten Heizkesselgeräusche nur bedingt abschirmen lassen. Zielführend wäre der Einsatz eines Rauchrohrschalldämpfers – auch für die derzeit von der Stadt geduldete Immissionsbelastung nachts für die bestehende angrenzende Wohnbebauung.</p> <p>Mit der vorgesehenen Randbebauung auf dem Megalith-Gelände lässt sich allerdings in Verbindung mit den festzusetzenden</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Ebenso unrichtig ist die Annahme, die Brauerei sei bereits durch bestehende Wohnbebauung in drei Richtungen in seiner Lärmemission begrenzt. An die Grundstücksgrenzen im Norden, Osten, Westen und zum Teil im Südwesten und Süden grenzt nicht unmittelbar Wohnen an. Im im Norden und Osten angrenzenden</p>	<p>Lärmschutzgrundrissen der Beurteilungspegel soweit reduzieren, dass auf den abgewandten Fassadenseiten Schallpegel von unter 45 dB (A) erreicht werden können. Die nachts von der Firma Kaiserdom in der Nachbarschaft erzeugten Geräuschimmissionen werden dem zu Folge in der Bauleitplanung aufgegriffen und zu Grunde gelegt. Ein Vorteil der Planung ist, dass die betrachteten Schallimmissionspegel für die Kaiserdom-Brauerei gesichert werden können. Bei einem mittelfristigen Ersatz der bestehenden Kessel ist dann bei einer späteren Geräuscheinschätzung davon auszugehen, dass die Werte unter Berücksichtigung des Standes der Technik mit dem Einsatz von Rauchrohrschalldämpfern unterschritten werden können. Das freiwerdende Lärmkontingent kann aber weiterhin von der Firma Kaiserdom in Anspruch genommen werden.</p> <p>Stellungnahme IBAS dazu: Es trifft zu, dass bei der Berücksichtigung von Geräuschimmissionen aus dem Bereich der Kaiserdom Brauerei bisher nur Immissionsorte im Süden und Südosten (Wohnhäuser im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet, bezeichnet mit IO 4 im IBAS Gutachten, sowie ein Altersheim in einer Fläche für Gemeinbedarf) und im Norden</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bebauungsplan Nr. G 7 D wurden zugunsten des Bestandschutzes der Brauerei Festsetzungen wie Lärmschutzgrundrisse getroffen, obwohl die Brauerei kaum in diese Richtung emittiert.</p>	<p>und Osten (nördlich des Bebauungsplans G 7 D, bezeichnet im IBAS-Gutachten mit IO 3) zu berücksichtigen waren. Diese beiden Immissionsorte haben in gewisser Weise bereits für eine Reglementierung der Geräusche aus dem Betriebsgrundstück der Kaiserdom Brauerei gesorgt. Neu hinzu kommt nun die geplante Bebauung des Megalith-Geländes, die in Richtung Westen dann zusätzliche Immissionsorte generiert. Mit der Bauleitplanung wird hier Vorsorge getroffen, dass der Kaiserdom Brauerei ein entsprechender Spielraum verbleibt. So werden- wie bereits ausgeführt – die derzeit vorhandenen Geräuschimmissionen in der Nachtzeit als Bestand festgeschrieben. Und das obwohl mit dem nachts emittierten Abgasgeräusch (Kaminmündung) an den vorhandenen Immissionsorten IO 3 und IO 4 Beurteilungspegel erzeugt werden, die strenggenommen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten (z. B. IO 4 zulässig nachts 35 dB(A), ankommende Beurteilungspegel ca. 42 bis 43 dB(A); IO 3 zulässig nachts 40 dB(A), ankommender Beurteilungspegel 42...43 dB(A)). Zutreffend ist, dass nun in einer weiteren Richtung, eben nach Westen, die Wohnbebauung an das Kaiserdom Brauerei-Gelände heranrückt. Durch die vorgesehene Randbebauung und die im Rahmen der Abwägung als zulässig erachteten (höheren)</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zu 3. Mit der Bebauung des Megalith-Geländes wird den Interessen des Grundstückseigentümers nachgegangen, der das Gelände dem Verfall (Vandalismus, mutwilliger Zerstörung) preisgegeben hat, um so sein Ziel einer Wohnbebauung zu erreichen.</p> <p>Seitens der Stadt Bamberg wurde einer Wohnbebauung auf diesem – keineswegs für Wohnbebauung geeignetem – Gebiet nur zur Beseitigung dieses Verfalls zugestimmt, nicht begründet in der Konversion einer Industriebrache in ein Wohngebiet, in der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, in der Beseitigung einer großflächigen Versiegelung, in der Deckung des Bedarfs an Einfamilienhaus-Grundstücken.</p> <p>In Bamberg gibt es unbebaute Flächen ohne diesen scharfen Konflikt zwischen Wohn- und industrieller Nutzung wie für das Megalith-Gelände: z. B. der Bereich Waizendorfer Straße - angrenzend an das Klinikum (bereits ausgewiesene</p>	<p>Orientierungswerte wird aber der besonderen Situation Rechnung getragen und eine Konfliktlösung herbeigeführt.</p> <p>Die Ziegelei Megalith wurde 2001 stillgelegt – Im Oktober 2005 wurde ein Bebauungsplan für Wohnbebauung aufgestellt, auf dessen Grundlage ein lärmschutztechnisches Vorgutachten zur Möglichkeit der Lösung der Immissionsproblematik als Voraussetzung für die weitere Planung erstellt wurde. Dieses Vorgutachten stellte die Konfliktlösung zwischen Wohnen und Gewerbe in Aussicht und bestätigte so eine Umsetzbarkeit der Planung. Dies wurde auch durch das folgende Lärmschutzgutachten bestätigt – unter bestimmten Voraussetzungen: Abschirmung der Wohnbebauung durch einen ca. 8 m hohen Lärmschutz, für die hinterliegende Wohnhausreihe Lärmschutzgrundrisse und passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster).</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. G 8 wurde 2005 aufgestellt für Wohnbebauung, da hierfür in Bamberg steigender hoher Bedarf (besonders für EFH) besteht, aber nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen bei steigender Nachfrage.</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wohnbaufläche). Frei werdende Flächen im Osten durch den Abzug der US-Streitkräfte, Flächen im Südwesten des Wohngebietes Steinberg – ehemals vorgesehen für weiteren Lehmabbau durch die Gaustadter Ziegelei.</p> <p>Auch grenzt das Megalith-Gelände an ein Landschaftsschutzgebiet, was in seinem Bestand durch Renaturierung gesichert und nicht durch angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigt werden sollte. Der Wohnbau auf dem Megalith-Gelände zuzustimmen, ist eine Fehlentscheidung.</p> <p>Die Planung verstößt gegen § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz: Bei raumbedeutsamen Planungen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Zu 4. Das Brauereigelände ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, womit kein Einverständnis besteht, da damit die Brauerei auf ein Niveau von Klein- und Mittelgewerbebetreibern beschränkt</p>	<p>Zwischen Landschaftsschutzgebiet und Wohnbau wurden im Bebauungsplan Grünflächen angeordnet als verträglicher Übergang.</p> <p>Gewerbegebiete dienen (gem. § 8 BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>wird.</p> <p>Im Gewerbegebiet ist gegenüber dem Mischgebiet eine doppelt so dichte Bebauung zulässig.</p> <p>Da sich damit der Störungsgrad erhöhen würde, wurde im Bebauungsplan die im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässige Baumassenzahl von 10,0 auf 9,0 herabgesetzt. Die festgesetzte Baumassenzahl wird bereits jetzt nahezu erreicht sein. Damit wird die Entwicklungsmöglichkeit und somit der Störungsgrad der Brauerei eingeschränkt zugunsten der Wohnbebauung.</p> <p>Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln kann nicht akzeptiert werden, da dies zur Beeinträchtigung des aktuellen Betriebes und auch zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten führt. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb überhaupt Emissionskontingente festgesetzt werden und in wieweit diese den zu berücksichtigenden Interessen der Brauerei gerecht werden könnten.</p>	<p>Trifft so nicht zu. Die Bebauungsdichte wird im Bebauungsplan geregelt (z. B. durch das Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Baulinien, Bauweise...)</p> <p>Baumassenzahl (BMZ) 9,0 bedeutet, dass jeder m² des gesamten Grundstückes mit 9 m Höhe voll überbaubar wäre. Die überbaubare Fläche im B-Plan ist kleiner als die Grundstücksfläche, womit sich eine größere Bauhöhe ergibt. Hinzu kommt, dass nicht das gesamte Baurecht voll überbaut wird. Somit ist eine BMZ 9,0 ausreichend.</p> <p>Stellungnahme IBAS dazu: Zur Erläuterung, den Hintergründen, der Vorgehensweise und Sinnhaftigkeit der schalltechnischen Planung fand seitens IBAS, Bayreuth, in der Fa. Kaiserdom-Privatbrauerei am 28.01.14 eine Besprechung statt. Dazu zusammenfassend: Ein Instrument zur Vermeidung und Lösung von Immissionskonflikten bietet § 1 Abs. 4 BauNVO. Nach § 1 Abs. 4 BauNVO können in einem Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, mit denen es gegliedert wird - nach der Art der zulässigen Nutzung,</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>- nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Im Rahmen der Anwendung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 BauNVO können für die jeweiligen Gebiete auf der so geschaffenen Basis bestimmte flächenbezogene Emissionswerte festgesetzt werden. Diese Vorgehensweise wurde im Bebauungsplan G 8 angewandt.</p> <p>Die „flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel“ geben dabei das (logarithmische) Maß für die im Mittel je m² Fläche abgestrahlte Schalleistung an (Ziff. 3.7 DIN 18005).</p> <p>Nach der Rechtsprechung sind solche flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel regelmäßig zulässig – anders als die sog. „Zaunwerte“ (vgl. zur Zulässigkeit flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel: BVerwG, Beschluss vom 27.01.98 – 4 NB 3.97; demgegenüber zur Unzulässigkeit der sog. „Zaunwerte“ grundlegend: BVerwG, Urteil vom 10.08.93 – 4 NB 2/93).</p> <p>Die Festlegung derartiger Schalleistungspegel – neuerdings Emissionskontingente gemäß DIN 45691 – erfolgt nicht in</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag														
				<p>Einzelgenehmigungsverfahren. In Betracht kommen sie allein im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Die Vorgehensweise zu Lösung des Immissionskonfliktes wurde u. a. dahingehend gewählt, dass die in der Nachtzeit auftretenden Schallimmissionen für die Fa. Kaiserdom gesichert werden können. Die Emissionswerte für die Tagzeit sind derzeit auskömmlich, wie die Berechnungen zum Neubau der Vollguthalle vom 25.11.13 zeigen. Um für die Zukunft den von der Rechtsberatung mehrfach angemahnten Entwicklungsspielraum für Logistikumfänge noch weiter abzusichern, spräche im Hinblick auf die derzeit tagsüber nicht ausgeschöpften Planwerte aber nichts dagegen, die Emissionskontingente sicherheitshalber noch etwas anzuheben. Es könnten dann folgende (verträgliche) Emissionskontingente festgeschrieben werden:</p> <table border="1" data-bbox="1451 1161 1968 1358"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Teilfläche</th> <th colspan="2">Emissionskontingent L_{EK} in dB</th> </tr> <tr> <th>tags (6.00h-22.00h)</th> <th>nachts (22.00h-6.00h)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TF 1</td> <td>65</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>TF 2</td> <td>56</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>TF 3</td> <td>56</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table>	Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB		tags (6.00h-22.00h)	nachts (22.00h-6.00h)	TF 1	65	58	TF 2	56	45	TF 3	56	35
Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB																	
	tags (6.00h-22.00h)	nachts (22.00h-6.00h)																
TF 1	65	58																
TF 2	56	45																
TF 3	56	35																



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent der Teilfläche TF 1 tags und nachts um ein Zusatzkontingent von 2 dB.</p> <p>Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt</p> <p>Zusammenfassend ist anhand der Ausführungen festzustellen, dass durch die Emissionskontingentierung des Brauerei-Geländes nach DIN 45691 im Zusammenwirken mit den vorgesehenen Planungen auf dem Megalith-Gelände eine Möglichkeit aufgezeigt wurde, die von der Brauerei ausgehenden Geräusche so im Bebauungsplan zu integrieren, dass der Betrieb der Brauerei nicht eingeschränkt wird. An der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dadurch Geräuschpegel zu erwarten, die insbesondere in der ersten Bebauungsreihe zur Nachtzeit zwar über den WA-Orientierungswerten liegen, aber im Zusammenwirken mit architektonischen Vorkehrungen im Zuge der Abwägung noch als aus fachtechnischer Sicht hinnehmbar erscheinen. An der bestehenden</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zu 5. Bis zur unternehmerischen Entscheidung, den Ziegeleibetrieb aufzugeben, haben sich beide Betriebe einvernehmlich als Industriebetriebe an ihrem Standort entwickelt ohne Konflikte. Die Entscheidung einer Wohnbebauung verursacht nun einen Konflikt. Undenkbar ist, dass im Falle einer Fortführung des Ziegeleibetriebes die städtebauliche Planung zugunsten einer Wohnbebauung auf dem laufenden Ziegelei-Betriebsgelände entschieden hätte und auf diese Weise den Betrieb eingeschränkt hätte.</p> <p>Also ist Ursache der städtebaulichen</p>	<p>Wohnbebauung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan fixiert, dass der Brauerei aufgrund der Gemengelagesituation ein Immissionskontingent zur Verfügung gestellt wird, das um 2 ... 5 dB über den jeweiligen (strengen) Orientierungswerten nach DIN 18005 liegt.</p> <p>Die Ziegelei Megalith wurde 2001 stillgelegt – im Oktober 2005 wurde ein Bebauungsplan für Wohnbebauung aufgestellt, auf dessen Grundlage ein lärmschutztechnisches Vorgutachten zur Möglichkeit der Lösung der Immissionsproblematik als Voraussetzung für die weitere Planung erstellt wurde. Dieses Vorgutachten stellte die Konfliktlösung zwischen Wohnen und Gewerbe in Aussicht und bestätigte so eine Umsetzbarkeit der Planung. Dies wurde auch durch das folgende Lärmschutzgutachten bestätigt – unter bestimmten Voraussetzungen: Abschirmung der Wohnbebauung durch einen ca. 8 m hohen Lärmschutz, für die hinterliegende Wohnhausreihe Lärmschutzgrundrisse und passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster).</p> <p>Wie zum Pkt. 4 dargestellt, ergibt sich aus</p>



Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Planung, diese unternehmerische Entscheidung der Aufgabe der Ziegelei – die nun die Fortführung des Brauereibetriebes wesentlich gefährdet.</p> <p>Zu 6. Ist nicht nachvollziehbar, dass ein als eingeschränktes Gewerbegebiet, welches tatsächlich als Industriefläche bestandsgeschützt genutzt wird, an ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar angrenzen soll mit absehbaren Konflikten. Diese könnten entschärft werden durch die Zwischenlagerung eines Mischgebietes.</p> <p>Zu 7. Baugrenzen sind willkürlich gezogen, ohne eine Neuherstellung bzw. Veränderung von Betriebsanlagen zu berücksichtigen. Eine Entwicklungsmöglichkeit – in der derzeitigen Planung nicht berücksichtigt – wäre, auf einem Teilstück der Fl. Nr. 137 (siehe Planskizze), welches als Mischgebiet für Logistik- und Parkflächen festgesetzt werden könnte, möglich.</p>	<p>der geplanten Wohnbebauung auf dem Megalith-Gelände keine Gefährdung des Brauereibetriebes. Höhere Emissionen sind aufgrund des Bestandes angrenzender Wohnbebauung bereits gegenwärtig nicht möglich.</p> <p>Zur Lösung des Konfliktes dient u. a. die Lärmschutzbebauung entlang der Breitäckerstraße, deren Höhe (mindesten III – höchstens IV Geschosse) die hinterliegende Bebauung entsprechend abschirmt. Die Baupflicht ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Das Gebiet als Mischgebiet zu deklarieren, nur um die Immissionswerte zu erhöhen, wäre nicht zulässig.</p> <p>Die Baugrenze wird unter Einbezug der bestehenden Bebauung, unter Berücksichtigung des bestehenden kartierten Biotops im Westen, sowie einem Grünstreifen (Sichtschutz) entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen mit einem angemessenen Abstand zur bestehenden Wohnbebauung festgesetzt. Siehe dazu auch Behandlungsvorschlag zu 1.</p>

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zu 8. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf enthalten nicht, welche konkreten Betriebsgebäude zulässig sind und welche nicht. Textliche Festsetzung für eingeschränktes Gewerbegebiet (GE (E)) fehlen – beziehen sich ausschließlich auf die Wohnbebauung, sind nicht auf GE (E) übertragbar (z. B. Versickerung Oberflächenwasser).</p> <p>Sie enthalten keine Ausnahmen bei Wand- und Gebäudehöhen, womit einzelne Betriebsvorrichtungen unzulässig würden. Traufhöhe 10 m ist unzureichend - betriebliche Vorrichtungen, für den Brauereibetrieb spezifisch, müssen bis 30 m hoch sein dürfen.</p> <p>Zu 9. Die Verkehrserschließung für Gewerbe- und Wohngebiet über die Breitäckerstraße ist im derzeitigen Ausbaurzustand ungenügend – nicht geeignet, den durch das Wohngebiet zusätzlich verursachten Verkehr aufzunehmen.</p> <p>Zu 10. Biotopkartierung wurde in die Planung übernommen – manche Biotope</p>	<p>Die Zulässigkeit u. a. von Bauwerken ist im Bebauungsplan, in den textlichen Festsetzungen (A), nachrichtlichen Übernahmen (B) und Hinweisen (C) (siehe Nutzungsschablone u. a.) festgesetzt.</p> <p>Für technische Anlagen ist die festgesetzte Traufhöhe nicht bindend – hierfür sind Überschreitungen der Maximalen Traufhöhe generell zulässig.</p> <p>Die Breitäckerstraße wird entsprechend ausgebaut.</p> <p>In die Biotopkartierung der Stadt Bamberg wurden im Verantwortungsbereich des</p>

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>existieren in der Natur überhaupt nicht – deshalb Einspruch gegen die Festsetzung derselben.</p> <p>Zu 11. Es besteht die Möglichkeit, dass die zukünftigen Bewohner die Brauerei zivilrechtlich auf Unterlassung von Geräusch- und/oder Geruchsemissionen, sowie sonstigen Beeinträchtigungen durch die Brauerei verklagen mit folgenden Schadenersatzansprüchen. Zum Schutz vor Geltendmachung zivilrechtlicher Ansprüche (gerichtlich sowie außergerichtlich) bedarf es einer eindeutigen Duldungsverpflichtung, die als Grunddienstbarkeit zu Lasten der Wohnbauflächen eingetragen wird.</p>	<p>Umweltamtes - Naturschutz – die bestehenden Biotope erfasst. Diese wurden im Bebauungsplan unter B. nachrichtliche Übernahme übertragen.</p> <p>Im Wohnbaulandmodellvertrag wurde verankert, dass die entsprechende Grunddienstbarkeit für das jeweilige Grundstück ins Grundbuch eingetragen wird.</p>