

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 05.12.2017
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	15:38 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 10 anwesend, 2 entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

## Tagesordnung :

### Öffentlicher Teil

1. Baupläne
  - 1.1. Bauantrag über funktionelle Erweiterung der Lagerflächen auf Fl.Nrn.559, 562/Teilfl., 596/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 1)
  - 1.2. Bauantrag über Neugestaltung der Umkleiden im Obergeschoss, Neubau eines Aufzugs im Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 559, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 1)
  - 1.3. Bauantrag über Nutzungsänderung des Obergeschosses in Wohnungen und Umbau des Dachgeschosses auf Fl.Nrn. 1842, 1842/14, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 1)
  - 1.4. Bauantrag über Neubau einer Dachterrasse an einem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 36 (Lichtenfelser Str. 2)
  - 1.5. TEKUR Nutzungsänderung Seminarraum 1 von jetzt 200 Personen auf künftig 400 Personen auf Fl.Nrn. 137/3 und 1385/2, Gemarkung Unnersdorf (Kloster Banz)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Antrag der Fa. IBC Solar AG auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl.Nr. 1502/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein
  - 2.2. Bauvoranfrage über Errichtung eines Bürogebäudes auf Fl.Nr. 1402/50, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 32)
  - 2.3. Bauvoranfrage über Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nrn. 2 und 3, Gemarkung Unnersdorf (Am Main 2)
  - 2.4. Wiederaufbau nach Brandschaden, Energiehaus , Maschinenhalle, BHKW, Kleinwerkzeugräume auf Fl.Nr. 189, Gemarkung Schwabthal; Erneute Entscheidung zum bislang verweigerten gemeindlichen Einvernehmen
  - 2.5. - Nutzungsänderung von Stall zu überdachter Hoffläche mit PKW-Abstellmöglichkeit auf Fl.Nr. 31, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelser Str. 12); Erneute Entscheidung zum bislang verweigerten gemeindlichen Einvernehmen

- 2.6. Änderungsplanung der Garage auf Fl.Nr. 1490/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Lesingstr. 5); Erneute Entscheidung zum bislang verweigerten gemeindlichen Einvernehmen
- 2.7. 5. Änderung des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss der förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

### Begrüßung

Erster Bürgermeister Kohmann eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der Anwesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

### Öffentlicher Teil

TOP 1	Baupläne
-------	----------

TOP 1.1	Bauantrag über funktionelle Erweiterung der Lagerflächen auf Fl.Nrn.559, 562/Teilfl., 596/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 1)
---------	--

Erster Bürgermeister Kohmann nahm an der Beratung und Abstimmung als Vorsitzender des Zweckverbandes Thermalsolbad Bad Staffelstein gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO nicht teil.

Ein Stadtrat erschien nach der Beratung und Abstimmung um 14.07 Uhr.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über funktionelle Erweiterung der Lagerflächen auf Fl.Nrn. 559, 562/Teilfl., 596/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 1), wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurbereich“ hinsichtlich dessen Lage außerhalb eines Baufensters, wird ebenfalls erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.2	Bauantrag über Neugestaltung der Umkleiden im Obergeschoss, Neubau eines Aufzugs im Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 559, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 1)
---------	---

Erster Bürgermeister Kohmann nahm an der Beratung und Abstimmung als Vorsitzender des Zweckverbandes Thermalsolbad Bad Staffelstein gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO nicht teil.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neugestaltung der Umkleiden im Obergeschoss, Neubau eines Aufzugs im Bestandsgebäude, auf Fl.Nr. 559, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark 1), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag über Nutzungsänderung des Obergeschosses in Wohnungen und Umbau des Dachgeschosses auf Fl.Nrn. 1842, 1842/14, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 1)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung des Obergeschosses in Wohnungen und Umbau des Dachgeschosses auf Fl.Nrn. 1842, 1842/14, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 1), wird erteilt.

Für das gesamte Vorhaben werden nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung 37 Stellplätze benötigt. Tatsächlich können auf dem Grundstück jedoch nur maximal 32 Stellplätze nachgewiesen werden. Im Zuge der ursprünglichen Baugenehmigung aus dem Jahre 1979 wurden 37 Stellplätze anerkannt und genehmigt, sodass für diese Bestandsschutz besteht. Da durch die Umgestaltung im Gebäudeumgriff ursprünglich genehmigte Stellplatzflächen beansprucht werden, entfällt für diese Flächen jedoch der Bestandsschutz. Insgesamt müssen daher vier Stellplätze zusätzlich nachgewiesen werden. Dem Bauwerber wird dabei zeitlich entgegengekommen, primär die tatsächliche Schaffung von Stellplätzen vor einer Ablösung zu fokussieren. Die endgültige Festlegung erfolgt daher zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 6  
Nein-Stimmen: 4

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer Dachterrasse an einem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 36 (Lichtenfelser Str. 2)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Dachterrasse an einem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 36 (Lichtenfelser Str. 2), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.5</b>	<b>TEKTUR Nutzungsänderung Seminarraum 1 von jetzt 200 Personen auf künftig 400 Personen auf Fl.Nrn. 137/3 und 1385/2, Gemarkung Unnersdorf (Kloster Banz)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag bezüglich Nutzungsänderung des Seminarraums 1 von jetzt 200 Personen auf künftig 400 Personen, auf Kloster Banz (Fl.Nrn. 137/3 und 1385/2, Gemarkung Unnersdorf), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2</b>	<b>Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte</b>
--------------	---

<b>TOP 2.1</b>	<b>Antrag der Fa. IBC Solar AG auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl.Nr. 1502/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag der Firma IBC Solar AG über die Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Testanlage auf Fl. Nr. 1502/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein, wird für ein weiteres Jahr – also bis zum 31.12.2018, erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Bürogebäudes auf Fl.Nr. 1402/50, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 32)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Bürogebäudes auf Fl.Nr. 1402/50, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 32), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirtengasse“. Als Gebietstyp ist ein allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 13 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten die Nutzung einzelner Räume zur Berufsausübung freiberuflich tätiger allgemein zulässig. Bei Nutzung des gesamten Hauses durch das Ingenieurbüro müsste demnach einer ausnahmsweisen Zulassung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige, nichtstörende Gewerbebetriebe), zugestimmt werden. Eine solche Ausnahme könnte erteilt werden, da in Anbetracht der Größe des Baugebietes mit ca. 50 Bauparzellen die Erhaltung des Gebietstyps „WA“ nicht gefährdet wird.

Bezüglich der Gestaltung des Hauses können Befreiungen im Rahmen des bislang im Baugebiet erteilten Umfangs in Aussicht gestellt werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nrn. 2 und 3, Gemarkung Unnersdorf (Am Main 2)</b>
----------------	---

Um 14.45 Uhr verließ ein Stadtrat die Sitzung.

#### **Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nrn. 2 + 3, Gemarkung Unnersdorf (Am Main 2), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung ist bei Vorlage eines Bauantrages eine entsprechende dingliche Sicherung über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 1, Gemarkung Unnersdorf, vorzulegen, da die Baugrundstücke selbst nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.4</b>	<b>Wiederaufbau nach Brandschaden, Energiehaus , Maschinenhalle, BHKW, Kleinwerkzeugräume auf Fl.Nr. 189, Gemarkung Schwabthal; Erneute Entscheidung zum bislang verweigerten gemeindlichen Einvernehmen</b>
----------------	--

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss bleibt bei der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zum geänderten Bauantrag über Wiederaufbau eines Bio-Energiehauses nach Brandschaden, auf Fl.Nr. 189, Gemarkung Schwabthal. Es herrschte Einstimmigkeit im Gremium, dass das Abstimmungsergebnis vom 05.09.2017 beibehalten werden soll.

<b>TOP 2.5</b>	<b>Nutzungsänderung von Stall zu überdachter Hoffläche mit PKW-Abstellmöglichkeit auf Fl.Nr. 31, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelser Str. 12); Erneute Entscheidung zum bislang verweigerten gemeindlichen Einvernehmen</b>
----------------	---

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss bleibt bei der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauantrag über Nutzungsänderung von Stall zu überdachter Hoffläche mit PKW-Abstellmöglichkeit auf Fl.Nr. 31, Gemarkung Bad Staffelstein. Es herrschte Einstimmigkeit im Gremium, dass das Abstimmungsergebnis vom 05.09.2017 beibehalten werden soll.

<b>TOP 2.6</b>	<b>Änderungsplanung der Garage auf Fl.Nr. 1490/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Lessingstr. 5); Erneute Entscheidung zum bislang verweigerten gemeindlichen Einvernehmen</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Bauausschuss bleibt bei der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zur vorgelegten Tektur, einer Änderungsplanung der Garage auf Fl.Nr. 1490/1, Gemarkung Bad Staffelstein. Es herrschte Einstimmigkeit im Gremium, dass das Abstimmungsergebnis vom 10.10.2017 beibehalten werden soll.

<b>TOP 2.7</b>	<b>5. Änderung des Bebauungsplanes "Südwestlich der Angerstraße"; Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss der förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Im Rahmen des o. g. Planverfahrens wurde der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 18.10.2017 bis zum 17.11.2017 frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Zeit vom 17.10.2017 bis 22.11.2017. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das Stadtbauamt geprüft und mit den planerischen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und sind im Einzelnen nachstehend aufgeführt.

**1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange****2.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben**

**Stadt Lichtenfels**

**Markt Ebensfeld**

**Gemeinde Itzgrund**

**Deutsche Telekom AG**

Bauamtsleiter Hess teilte mit, dass die Deutsche Telekom AG mit Eingang eines Schreibens vom 05.12.2017 keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße“ geäußert hat.

**Kreisbrandrat des Landkreises Lichtenfels**

**2.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Bedenken geäußert haben**

**Regionaler Planungsverband Oberfranken -West (4)**

**Ludwigstr. 23**

**96052 Bamberg**

Schreiben vom 26.10.2017

...„keine Äußerung“...

**Gemeinde Untersiemau**

**Rathausplatz 3**

**96253 Untersiemau**

E-Mail vom 30.10.2017

..„Zur vorgesehenen 5. Änderung des Bebauungsplans „Südwestlich der Angerstraße“ (Umwandlung von Allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet) der Stadt Bad Staffelstein werden keine Einwände erhoben.“...

**Staatliches Bauamt Bamberg**

**Franz-Ludwig-Str. 21**

**96047 Bamberg**

E-Mail vom 23.10.2017

...“ aus den übersandten Unterlagen lassen sich keine Erkenntnisse gewinnen, die gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form sprechen. Insofern bestehen aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau, keine Einwände dagegen.“...

**Landratsamt Lichtenfels**

**Kronacher Straße 28 – 30**

**96215 Lichtenfels**

Stellungnahme vom 24.10.2017

...“zum o.g. Planentwurf gibt es seitens des Landratsamtes Lichtenfels keine Bedenken. Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplanverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei -jpg oder -png-Format- mit Worddatei getrennt von Textteilen, alle übrigen Unterlagen im pdf. - Format, wobei die Festsetzungsdatei mit Lesezeichen zu versehen ist) per Email an [otto.betz@landkreis-lichtenfels.de](mailto:otto.betz@landkreis-lichtenfels.de) oder auf CD und nur noch 1 x in Papierform auf dem Postweg zu übersenden. Bei abschließender Übersendung des mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Bebauungsplanes bitten wir die „Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen“ auf unserer Homepage zu beachten. Wir bitten abschließend, uns über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zeitgerecht in Kenntnis zu setzen und weiterhin gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.“...

### **2.3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgeben haben**

**Landesamt für Denkmalpflege  
Hofgraben 4  
80539 München**

Stellungnahme vom 13.11.2017

„...Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 BayDSchG unterliegen.

Art.8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Im weiten Umkreis um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht keine Kartierung von Bodendenkmälern. Zudem sind die Grundstücke bebaut bzw. als Stellplätze angelegt, sodass die Auffindung von Bodendenkmälern als nahezu unwahrscheinlich erachtet werden kann. Dennoch wird zur Wahrung der denkmalpflegerischen Belange in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 3.2. folgender Hinweis ergänzt: „Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Im weiten Umkreis um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht keine Kartierung von Bodendenkmälern. Zudem sind die Grundstücke bebaut bzw. als Stellplätze ange-

legt, sodass die Auffindung von Bodendenkmälern als nahezu unwahrscheinlich erachtet werden kann. Dennoch wird zur Wahrung der denkmalpflegerischen Belange in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 3.2. folgender Hinweis ergänzt: „Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG“

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

**Bayernwerk AG  
Hermann-Limmer-Str. 9  
95326 Kulmbach**

Stellungnahme vom 20.10.2017

### **Stellungnahme:**

...“zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.“...

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen. Da die betreffende Bauleitplanung die Teiländerung eines bereits erschlossenen Baugebietes betrifft, bestehen bereits Strom- und Gasleitungen im öffentlichen Grund. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass durch die Planung bedingte Neuverlegungen von Strom- bzw. Gasleitungstrassen nicht erforderlich werden. Seitens der Stadt sind keine neuen Erschließungsanlagen geplant. Bezüglich erforderlicher Hausanschlüsse der Spartenträger sind die Bauherren bei Umsetzung derer Bauvorhaben nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens selbst angehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen. Da die betreffende Bauleitplanung die Teiländerung eines bereits erschlossenen Baugebietes betrifft, bestehen bereits Strom- und Gasleitungen im öffentlichen Grund. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass durch die Planung bedingte Neuverlegungen von Strom- bzw. Gasleitungstrassen nicht erforderlich werden. Seitens der Stadt sind keine neuen Erschließungsanlagen geplant. Bezüglich erforderlicher Hausanschlüsse der Spartenträger sind die Bauherren bei Umsetzung derer Bauvorhaben nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens selbst angehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

**BUND Naturschutz in Bayern e. V.**  
**Coburger Str. 33**  
**96215 Lichtenfels**

Stellungnahme vom 18.10.2017

...“der Änderung des Bebauungsplanes stimmen wir zu. Ergänzend unterbreiten wir hier noch einige Vorschläge zur Bebauung, die es unserem Erachten nach zu berücksichtigen gilt, wobei wir keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben:

- Verwendung von natürlichen Baumaterialien
- Gestaltung und Ausrichtung der Häuser nach energetischen Gesichtspunkten, wegen Fotovoltaik und Solarthermie
- zur Grundstückseinfriedung standortgerechte Gehölze verwenden
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Regenwassernutzung auch für Toilette und Waschmaschine
- Wasserdurchlässigkeit der neu geplanten Bodenbeläge
- Gemeinschaftsblockheizkraftwerke
- Qualifizierte Beratung der Anwohner bei der Gestaltung ihrer Grundstücke (z. B. Vermeidung von hohen Zäunen und überdimensionierten Sichtschutzhecken, am Boden durchlässig für Kleintiere, Verwendung von natürlichen, standortnahen Materialien)“...

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Lichtenfels, wird zur Kenntnis genommen. Die Planung umfasst bereits Festsetzungen hinsichtlich Niederschlagswasserversickerungen, die jedoch durch die Maßgaben der Deutschen Bahn AG im Änderungsbereich nur eingeschränkt möglich sind.

Auf die weiter angesprochenen Punkte hinsichtlich Verwendung von Baumaterialien etc. werden die Bauherren im Rahmen der Bauberatung hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Lichtenfels, wird zur Kenntnis genommen. Die Planung umfasst bereits Festsetzungen hinsichtlich Niederschlagswasserversickerungen, die jedoch durch die Maßgaben der Deutschen Bahn AG im Änderungsbereich nur eingeschränkt möglich sind.

Auf die weiter angesprochenen Punkte hinsichtlich Verwendung von Baumaterialien etc. werden die Bauherren im Rahmen der Bauberatung hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

**Wasserwirtschaftsamt Kronach  
Kulmbacher Str. 15  
96317 Kronach**

Stellungnahme vom 20.10.2017

... "zum geplanten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die öffentliche Wasserversorgung der Kernstadt Bad Staffelstein erfolgt über die Flachbrunnen Rothof im Maintal gemeinsam mit Quellen am Staffelberg. Die Wasserversorgungsanlage ist sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als gesichert anzusehen. Der mögliche Wassermehrbedarf, u.a. auch Löschwasserbedarf, durch die Änderung der Nutzungsart der bereits zum Teil bebauten Fläche ist im jetzigen Planungsstadium allerdings von hier aus nicht abschätzbar. Der Nachweis ausreichender Druckverhältnisse ist durch die Stadt, als Betreiber der örtlichen Wasserversorgungsanlage, in eigener Zuständigkeit zu führen.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor, so dass diese bedarfsweise vor Ort erkundet werden müssen. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Die Abwasserentsorgung in der Kernstadt erfolgt im Mischsystem über die zentrale städtische Kläranlage Bad Staffelstein. Die Abwasserreinigung entspricht dort dem Stand der Technik. Die Mischwasserbehandlung wurde mit Generalentwässerungsplan aus dem Jahre 2011 überprüft. Der hier in Rede stehende innerstädtische Bereich ist im Generalentwässerungsplan enthalten. An den für das Plangebiet relevanten zwei Mischwasserbehandlungsbauwerken RÜB 01 „Alte Kläranlage“ und RÜB 02 „Südwest“ (für die Fl.Nrn. 1906/2 und 1906/8) sind, abgesehen von Anpassungen bei den Drosselwasserabflüssen, keine Sanierungs- bzw. Nachrüstmaßnahmen notwendig. Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung sollten soweit möglich berücksichtigt werden.

3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Der bestehende Hochwasserschutz in der Stadt Bad Staffelstein bietet aktuell Schutz vor Überflutungen des Lauterbachs, die durchschnittlich alle 20 Jahre auftreten (HQ20). Um den Schutz vor HQ100 (Bemessungslastfall für Hochwasserschutzanlagen und Grundlage für die Festsetzung eines Überschwemmungsgebiets) zu gewährleisten, ist der Bau von Hochwasserrückhaltmaßnahmen vorgesehen. Die aktuelle Berechnung des Überschwemmungsgebiets für den Lastfall HQ100 zeigt, dass der Vorhabenbereich innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets des Lauterbachs liegt. Es gilt grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind.

Nachdem es sich hier um bebaute Flächen eines rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt, haben diese die Funktion der Rückhaltung verloren. Sofern bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine sachgerechte Abwägung erfolgt ist, kann dem Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht neuerlich das Erhaltungsgebot entgegenstehen.“...

#### Stellungnahme der Bauverwaltung

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Genehmigungspflicht für geothermische Anlagen sowie generell bei Eingriffen in den natürlichen Wasserhaushalt ist bekannt. Die Bauherren werden darüber im Zuge der Bauberatung durch das Stadtbauamt informiert.

Zu 2.:

Die Anpassungen der Drosselwasserabflüsse an den für das Plangebiet relevanten zwei Mischwasserbehandlungsbauwerken RÜB 01 „Alte Kläranlage“ und RÜB 02 „Südwest“ (für die Fl.Nrn. 1906/2 und 1906/8) sind bereits veranlasst bzw. finden sich bereits in Ausführung. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich über die bestehende Mischwasserkanalisation entsorgt werden. Unter Berücksichtigung der Forderungen der Bahn, die eine Versickerung von Niederschlagswasser in der Nähe der vorhandenen Gleisanlagen untersagt, sollen zumindest die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Die dadurch erreichte Versickerung entspricht demselben Grad wie eine nicht-versiegelte Fläche und kann daher nicht beanstandet werden. Auf die Nutzung von Regenwasser werden die Bauherren im Rahmen der Bauberatung durch das Stadtbauamt hingewiesen.

Zu 3.: Die Hochwasserschutzanlagen in der Kernstadt Bad Staffelstein sind zwischenzeitlich für durchschnittlich alle 20 Jahre auftretende Hochwasser (HQ 20) ausgebaut. Derzeit laufen Planungen für eine Hochwasserrückhaltmaßnahme zwischen Bad Staffelstein und Horsdorf, deren Ziel die Kompensation des Lastfalles eines hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) ist. Durch die Änderungsplanung werden keine Rückhalteflächen beeinträchtigt, sodass das Erhaltungsgebot des § 77 WHG nicht angewendet werden kann.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Genehmigungspflicht für geothermische Anlagen sowie generell bei Eingriffen in den natürlichen Wasserhaushalt ist bekannt. Die Bauherren werden darüber im Zuge der Bauberatung durch das Stadtbauamt informiert.

Zu 2.:

Die Anpassungen der Drosselwasserabflüsse an den für das Plangebiet relevanten zwei Mischwasserbehandlungsbauwerken RÜB 01 „Alte Kläranlage“ und RÜB 02 „Südwest“ (für die Fl.Nrn. 1906/2 und 1906/8) sind bereits veranlasst bzw. finden sich bereits in Ausführung.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich über die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgen. Unter Berücksichtigung der Forderungen der Bahn, die eine Versickerung von Niederschlagswasser in der Nähe der vorhandenen Gleisanlagen untersagt, sollen zumindest die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Die dadurch erreichte Versickerung entspricht demselben Grad wie eine nichtversiegelte Fläche und kann daher nicht beanstandet werden. Auf die Nutzung von Regenwasser werden die Bauherren im Rahmen der Bauberatung durch das Stadtbauamt hingewiesen.

Zu 3.: Die Hochwasserschutzanlagen in der Kernstadt Bad Staffelstein sind zwischenzeitlich für durchschnittlich alle 20 Jahre auftretende Hochwasser (HQ 20) ausgebaut. Derzeit laufen Planungen für eine Hochwasserrückhalteanlage zwischen Bad Staffelstein und Horsdorf, deren Ziel die Kompensation des Lastfalles eines hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) ist. Durch die Änderungsplanung werden keine Rückhalteflächen beeinträchtigt, sodass das Erhaltungsgebot des § 77 WHG nicht angewendet werden kann.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

**Deutsche Bahn AG**  
**DB Immobilien**  
**Region Süd**  
**Kompetenzteam Baurecht**  
**Barthstr. 12**  
**80339 München**

Stellungnahme vom 28.11.2017

...“die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu oben genannten Verfahren.

Gegen das geplante Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

#### Immobilienrelevante Belange

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft

Die Benutzung von Bahngrund als Zugang oder Zufahrt kann nicht gestattet werden.

#### Infrastrukturelle Belange

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.460I ff.). Eventuell vorhandene Bahndurchlässe und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (2.8. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (2.8. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Müssen bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel und Leitungsanfrage wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht erstellt und ist frühzeitig vor Baubeginn bei DB Immobilien anzufragen.

#### Schlussbemerkungen

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich bitten wir uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.“...

#### Stellungnahme der Bauverwaltung

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG - DB Immobilien - wird zur Kenntnis genommen.

Das grundlegende Ziel der bezugnehmenden Bauleitplanung ist die Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße“ von „Allgemeinem Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) in Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Sie dient der Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Verwirklichung eines entsprechenden Bauvorhabens. Die Erweiterung bzw. Änderung der bereits vorhandenen Infrastruktur (Straßenerschließung, Wasser- und Kanalleitungen) ist dabei nicht beabsichtigt, sodass zusätzliche Kreuzungsvereinbarungen bzw. Gestattungsverträge entbehrlich sind.

Bezüglich der Grünordnung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dem jeweiligen Bauantrag ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan beizufügen (Nr. 2.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen). Das Erfordernis von besonderen Pflanzabständen entlang der Bahnlinie über das allgemeinrechtliche Maß hinaus, blieb bislang unberücksichtigt. Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit des Eisenbahnverkehrs, dem eine hohe öffentliche Bedeutung beizumessen ist, sollten die in der Stellungnahme der Deutschen Bahn angeführten Pflanzabstände ergänzend in die Festsetzungen aufgenommen werden. Durch die Berücksichtigung in den Festsetzungen können zudem längere Bearbeitungszeiten im Baugenehmigungsverfahren vermieden werden. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Punkt 2.3 daher wie folgt ergänzt:

„Entlang der nordöstlichen Randes des Geltungsbereiches, der direkt an die Bahnlinie angrenzt, ist Abstand und Art von Bepflanzungen so zu wählen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.“

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen sowie der bituminös befestigten Fahrwege erfolgt über das vorhandene städtische Mischkanalsystem. Die anzulegenden Stellplätze sollen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Die dadurch ermöglichte Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers bleibt dadurch die gleiche wie bei zuvor nicht versiegelten Flächen, wodurch eine Verschlechterung der Situation – auch in Gleisnähe – durch versickerndes Niederschlagswasser nicht zu erwarten ist. Eine Ergänzung der vorhandenen textlichen Festsetzungen kann daher unterbleiben.

Hinsichtlich Beleuchtungen und Werbeflächen sowie Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen sind bislang keine Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf enthalten. Seitens der Deutschen Bahn AG wird jedoch gefordert, dass Beleuchtungen und Werbeflächen so zu gestalten sind, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist. Weiter sollen Photovoltaik- bzw. Solaranlagen blendfrei zum Bahnbetriebsgelände ausgerichtet werden.

Da im künftigen Mischgebiet grundsätzlich auch Gewerbebetriebe zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, dass dadurch auch Werbeanlagen bzw. Firmenschilder im Rahmen von Bauanträgen beantragt werden. Demnach sollten die textlichen Festsetzungen nach den nachvollziehbaren Forderungen der Deutschen Bahn AG entsprechend ergänzt werden. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden unter 2.1 nach dem Punkt „Dacheindeckungen“ wie folgt ergänzt:

„Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist. Photovoltaik- bzw. Solarthermische Anlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände auszurichten.“

Die besonderen Sicherheitsbestimmungen bei Bauarbeiten in der Nähe von Gleisanlagen (u. a. auch das Betreten und Befahren von Bahnanlagen gem. § 62 EBO) sind von den ausführenden Firmen zu berücksichtigen, die im Nachgang der Bauleitplanung spätere Bauvorhaben errichten. Die Sicherheitsbestimmungen liegen daher nicht im Abwägungsumfang der Bauleitplanung, sodass diesbezüglich keine Ausführungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Künftige Bauherren werden jedoch im Rahmen der Bauberatung durch das Stadtbauamt auf die besonderen Sicherheitsbestimmungen in der Nähe von Gleisanlagen hingewiesen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG - DB Immobilien - wird zur Kenntnis genommen. Das grundlegende Ziel der bezugnehmenden Bauleitplanung ist die Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße“ von „Allgemeinem Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) in Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Sie dient der Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Verwirklichung eines entsprechenden Bauvorhabens. Die Erweiterung bzw. Änderung der bereits vorhandenen Infrastruktur (Straßenerschließung, Wasser- und Kanalleitungen) ist dabei nicht beabsichtigt, sodass zusätzliche Kreuzungsvereinbarungen bzw. Gestattungsverträge entbehrlich sind.

Bezüglich der Grünordnung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dem jeweiligen Bauantrag ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan beizufügen (Nr. 2.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen). Das Erfordernis von besonderen Pflanzabständen entlang der Bahnlinie über das allgemeinrechtliche Maß hinaus, blieb bislang unberücksichtigt. Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit des Eisenbahnverkehrs, dem eine hohe öffentliche Bedeutung beizumessen ist, sollten die in der Stellungnahme der Deutschen Bahn angeführten Pflanzabstände ergänzend in die Festsetzungen aufgenommen werden. Durch die Berücksichtigung in den Festsetzungen können zudem längere Bearbeitungszeiten im Baugenehmigungsverfahren vermieden werden. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Punkt 2.3 daher wie folgt ergänzt:

„Entlang der nordöstlichen Randes des Geltungsbereiches, der direkt an die Bahnlinie angrenzt, ist Abstand und Art von Bepflanzungen so zu wählen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.“

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen sowie der bituminös befestigten Fahrwege erfolgt über das vorhandene städtische Mischkanalsystem. Die anzulegenden Stellplätze sollen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Die dadurch ermöglichte Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers bleibt dadurch die gleiche wie bei zuvor nicht versiegelten Flächen, wodurch eine Verschlechterung der Situation – auch in Gleisnähe – durch versickerndes Niederschlagswasser nicht zu erwarten ist. Eine Ergänzung der vorhandenen textlichen Festsetzungen kann daher unterbleiben.

Hinsichtlich Beleuchtungen und Werbeflächen sowie Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen sind bislang keine Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf enthalten. Seitens der Deutschen Bahn AG wird jedoch gefordert, dass Beleuchtungen und Werbeflächen so zu gestalten sind, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Ei-

senbahn) jederzeit ausgeschlossen ist. Weiter sollen Photovoltaik- bzw. Solaranlagen blendfrei zum Bahnbetriebsgelände ausgerichtet werden.

Da im künftigen Mischgebiet grundsätzlich auch Gewerbebetriebe zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, dass dadurch auch Werbeanlagen bzw. Firmenschilder im Rahmen von Bauanträgen beantragt werden. Demnach sollten die textlichen Festsetzungen nach den nachvollziehbaren Forderungen der Deutschen Bahn AG entsprechend ergänzt werden. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden unter 2.1 nach dem Punkt „Dacheindeckungen“ wie folgt ergänzt:

„Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist. Photovoltaik- bzw. Solarthermische Anlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände auszurichten.“

Die besonderen Sicherheitsbestimmungen bei Bauarbeiten in der Nähe von Gleisanlagen (u. a. auch das Betreten und Befahren von Bahnanlagen gem. § 62 EBO) sind von den ausführenden Firmen zu berücksichtigen, die im Nachgang der Bauleitplanung spätere Bauvorhaben errichten. Die Sicherheitsbestimmungen liegen daher nicht im Abwägungsumfang der Bauleitplanung, sodass diesbezüglich keine Ausführungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Künftige Bauherren werden jedoch im Rahmen der Bauberatung durch das Stadtbauamt auf die besonderen Sicherheitsbestimmungen in der Nähe von Gleisanlagen hingewiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

#### **Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss billigt den nach erfolgter Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen überarbeiteten Planentwurf mit Stand 28.11.2017 und beschließt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0