

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2010/1451-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6	Aktenzeichen:	1819/07
	Datum:	12.11.2010
	Referent:	Lang Harald
	Amtsleiter:	Stenglein Robert
	Sachbearbeiter:	Dirauf Elisabeth
Abbruch und Neuerrichtung des Dachgeschosses sowie Anbau eines Aufzuges im Vordergebäude, Umbau des vorh. Rückgebäudes in 4 Kleinwohnungen, Bamberg, Kunigundendamm 63		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
30.11.2010	Bau- und Werksenat	Entscheidung

3. Lesung:

Bauherr: Georg Eberth Bau Vermietungs GmbH & Co. KG
 Entwurfsverfasser: Eis Architekten GmbH

I. Sitzungsvortrag:

O.g. Bauantrag wurde in den Sitzungen des Bau- und Werksenates am 06.05.2009 und 16.06.2009 vorgetragen. Der Beschluss vom 16.06.2009 lautete:
 „Der Antrag wird in die 3. Lesung verwiesen mit der Maßgabe, die noch offenen Fragen einvernehmlich mit dem Bauherrn zu klären.“

Bei den offenen Fragen handelt es sich um folgende Punkte:

- Kfz. - Stellplätze?
- Bestandsschutz bezüglich der Nutzung des Rückgebäudes?
- Abstandsflächenrecht und fehlende Nachbarunterschriften?

Auf die beiliegenden Sitzungsvorträge vom 22.04.2009 und 04.06.2009 wird Bezug genommen. Seitdem haben sich folgende Änderungen bzw. weitere Erkenntnisse ergeben:

Zwischenzeitlich wurde mit der Bauherrin Gespräche geführt, eine Einigung wurde jedoch nicht erzielt. Mit Schreiben vom 23.04.2010 bat die Antragstellerin den vorliegenden Bauantrag dem Bau- und Werksenat vorzulegen und anschließend einen rechtsmittelfähigen Bescheid zu erteilen.

Zu den o.g. offenen Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

- Kfz. – Stellplätze

Die Stellplatzfrage für das Vorderhaus wurde nochmals überprüft:

Im Jahre 1962 wurden für das Vorderhaus 11 Stellplätze gefordert. Diese Zahl ist heute, auch nach Durchsicht der alten Unterlagen, nicht mehr nachvollziehbar. Die genehmigte und vorhandene Nutzung des Vorderhauses beinhaltet 7 Wohnungen sowie ein Büro im Erd- und Untergeschoss. Diese Büronutzung wird aufgegeben, stattdessen werden dort 5 Wohnungen eingebaut. Weiterhin

erhält das Dachgeschoss eine Wohnung, insgesamt werden 6 Wohnungen geschaffen. Durch den Wegfall der Bürofläche entfallen gemäß den heutigen Berechnungsgrundlagen 11 Stellplätze, stattdessen werden 5 Stellplätze für die neuen Wohnungen benötigt. Somit ergibt sich für das Vorderhaus keine Stellplatzmehrung. Nachzuweisen wären daher lediglich die ursprünglich geforderten 11 Stellplätze.

Davon werden 5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Der Bauherr hat schriftlich mitgeteilt, dass er nach Rücksprache mit der Grundstückseigentümerin die fehlenden Stellplätze auf dem Grundstück FL. Nr. 1601/23 (Ecke Kunigundendamm / Bughofer Straße) nachweisen kann. Sollte dieses Grundstück bebaut werden, würden diese Stellplätze in die dann zu errichtende Tiefgarage integriert werden.

Das Grundstück Fl. Nr. 1601/23 wird bereits heute als Parkplatz genutzt, obwohl gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenerdige Stellplätze und Garagen dort nicht zulässig sind.

- Bestandsschutz bezüglich der Nutzung des Rückgebäudes
Beantragt ist der Umbau des ehemaligen Büro- und Werkstattgebäudes in Kleinwohnungen. Der Bebauungsplan Nr. 240 B weist in diesem Bereich jedoch kein Baurecht aus, sondern es besteht ein Pflanzgebot von fünf hochstämmigen Laubbäumen. Die Bauherrin beruft sich hinsichtlich der (Weiter-)Nutzung des Rückgebäudes auf Bestandsschutz.
Die rechtliche Überprüfung hat ergeben, dass der passive Bestandsschutz nicht unbeschränkt wirkt. Er kann dadurch enden, dass eine schützenswerte Substanz nicht mehr vorhanden ist, etwa wenn das Gebäude verfällt. Auch eine Nutzungsaufgabe kann dazu führen, dass der Bestandsschutz endet. Bezüglich der Frage, welcher Zeitraum einer Nichtnutzung für den Bestandsschutz unschädlich ist, orientiert man sich an den Grundsätzen, die auch bei § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB angewendet werden. Im ersten Jahr muss mit der Wiederaufnahme der Nutzung immer gerechnet werden. Im zweiten Jahr spricht für die Wiederaufnahme eine Regelvermutung, die entkräftet werden kann. Nach Ablauf von zwei Jahren kehrt sich die Regelvermutung um.

Die Bauherrin hat nun einen Beleg vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass das Rückgebäude bis 2008 als Lager und Archiv gedient hat. Heute ist das Rückgebäude teilweise ruinös, in einem Teilbereich werden noch Akten und Baustromverteiler gelagert. Ein Bestandsschutz kann daher gerade noch gegeben sein, aber auch nur für einen Teil des noch vorhandenen Rückgebäudes. Allerdings

betrifft dies keine Wohnnutzung wie beantragt, sondern allenfalls eine Nutzung wie vormals gegeben, also als Lagerraum. Dies wurde jedoch nicht beantragt.

- Abstandsflächenrecht und fehlende Nachbarunterschriften
Die Baumaßnahmen im Bereich des Rückgebäudes entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, welcher in diesem Bereich kein Baurecht vorsieht. Eine Befreiung von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes berührt im erheblichen Maße die Grundzüge der Planung und kann somit nicht befürwortet werden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung gemäß BayBO bezüglich der Nichteinhaltung der Abstandsflächen sind ebenfalls wegen der fehlenden planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht gegeben.
Bei der Prüfung, ob eine Befreiung im Sinne des BauGB oder eine Abweichung nach BayBO zuzulassen ist, sind nachbarrechtliche Interessen bzw. öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange zu würdigen. Dies ist jedoch nicht mit der nachbarlichen Verfahrensbeteiligung im Sinne des Art. 66 BayBO zu verwechseln.
Die Bauherrin hat zwischenzeitlich noch eine fehlende Nachbarunterschrift für das Nachbargrundstück Fl.Nr. 1601/8 vorgelegt. Die vollständigen Unterschriften für die Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 1601/19, 1601/22 und 1601/16 liegen jedoch nicht vor. Die Bauherrin versucht zurzeit diese noch einzuholen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Senat stimmt den beantragten Befreiungen und der baurechtlichen Genehmigung bezüglich des Vorderhauses, einschließlich der zu sichernden Stellplätze zu.

2. Der Senat stimmt der Ablehnung der beantragten Befreiung und der Ablehnung der baurechtlichen Genehmigung bezüglich des Rückgebäudes zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 15.11.2010
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Schmuck

Harald Lang

Dirauf