

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2016/0431-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 1082/16 Datum: 16.09.2016 Referent: Beese Thomas Amtsleiter: Stenglein Robert Sachbearbeiter: Dirauf Elisabeth	
<b>Neubau eines Mehrfamilienhauses, Bamberg, Zollnerstraße 189b</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.10.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### Kurzbeschreibung:

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines 5-geschossigen Mehrfamilienhauses mit flachgeneigtem Pultdach (Dachneigung ca. 3 Grad). Das Erdgeschoss wird weitgehend offen gestaltet um die Zufahrt zu dem rückwärtigen Anwesen Zollnerstr. 189a zu gewährleisten und um Stellplätze für das beantragte Bauvorhaben nachweisen zu können. Jedes Obergeschoss beinhaltet eine Wohnung, sodass 4 neue Wohneinheiten entstehen.

#### Größe des Bauvorhabens:

Breite: ca. 13,10 m    Länge: 10,15 m bzw. 11,96 m  
 Firsthöhe: 16,10 m    Traufhöhe: 14,92 m

#### Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt:  ja     nein  
 Antragseingang: 02.06.2016  
 vollständig: ---

### Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes - Nr.: 401 D  
 rechtsverbindlich seit: 12.09.1997  
 Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): WA (§ 4 BauNVO)  
 vorgesehene Abweichungen:

1. Das Vorhaben sieht ein flachgeneigtes Pultdach über dem 5. Geschoss vor. Der Bebauungsplan setzt in Bezug auf die Geschossigkeit IV + D mit Walmdach und einer Dachneigung von 35° bis 40° fest.
2. Geplant ist eine Überschreitung der Geschossflächen. Das Vorhaben sieht eine GFZ von 1,39 vor, festgesetzt sind max. 1,1.

3. An der südöstlichen Baugrenze zur Zollnerstraße hin ist eine Balkonanlage geplant, die die Baugrenze um ca. 1,0 m und mit einer Länge von ca. 9,0 m überschreitet.
4. Geplant ist die Unterbringung der Stellplätze im Erdgeschoss. Festgesetzt ist die Unterbringung in einer Tiefgarage.

Begründung:

Der Bebauungsplan wurde an dieser Stelle bislang noch nicht in Gänze umgesetzt, vor allem in Bezug auf eine erforderliche Bodenordnung. Diese Umstände und die weiter fortschreitenden städtebaulichen Entwicklungen und Anforderungen führten zu einer abweichenden planungsrechtlichen Beurteilungshaltung in Bezug auf die Intensionen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Für eine zukünftige Weiterentwicklung auf der östlich anschließenden Grundstücksfläche (Flurnummer 5318/102) kann sich die Stadtplanung vorstellen, ähnliche Befreiungen in Aussicht zu stellen.

Zu 1: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in unmittelbarer Nachbarschaft (Zollnerstraße 187a u. 187b) ein vergleichbares Bestandsobjekt bereits baulich umgesetzt worden. Für dieses wurden Befreiungen in ähnlichem Duktus und Umfang erteilt. Das geplante Vorhaben gliedert sich städtebaulich in den vorgegebenen Blockrand und die Bestandstruktur ein. In Bezug auf die geplante Höhenentwicklung des Vorhabens bleibt diese sogar leicht unter der Bestandshöhe des Nachbargebäudes zurück.

Zu 2.: Aus planungsrechtlicher Sicht kann eine Überschreitung befürwortet werden, da hier keine städtebaulichen Spannungen oder eine Gefährdung der gesunden Wohnverhältnisse zu befürchten ist. Durch die Anordnung der Stellplätze im Erdgeschoss liegen diese zwar an „prominenter“ Stelle, allerdings wird durch den Verzicht auf eine Unterbauung durch eine Tiefgarage ein weitaus schonenderer Flächeneingriff vorgenommen. Diese Situation ist als Verbesserung zu werten und führt im Ergebnis zu einer Befürwortung.

Zu 3.: Das Vorhaben ist in der gewählten Architektursprache als Gesamtbild zu werten. Die geplante Balkonanlage fügt sich harmonisch in das Gestaltungsbild ein.

Zu 4.: Wie bereits zu Ziffer 2 erläutert, wird durch den Verzicht auf eine Unterbauung durch eine Tiefgarage ein weitaus schonenderer Flächeneingriff vorgenommen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes in Bezug auf die festgesetzte Tiefgarage würde zu einer nicht vertretbaren wirtschaftlichen Härte führen. Hier sind auch die Umstände des gestiegenen Wohnraumdrucks zu berücksichtigen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass auch auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 5318/15 auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet wurde.

Die beantragten Befreiungen können aus gestalterischer und städtebaulicher Sicht befürwortet werden, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

### **Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:**

*Nachbarzustimmung:*     ja: 2 x (5318/16, 5318/102)     nein: 1 x ( 5318/15)

Das Grundstück Fl.Nr. 5318/15 gehört einer Eigentümergemeinschaft. 11 Eigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt, die Unterschriften der übrigen 7 Eigentümer liegen nicht vor. Nachbareinwendungen sind nicht bekannt.

Die südöstliche Balkonanlage hält die erforderlichen Abstandsflächen nach Nordosten und Südwesten nicht ein. Entsprechende Abweichungen können jedoch erteilt werden, da für das Nachbargebäude auf der Fl.Nr. 5318/15 ebenfalls Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO erteilt wurden und die Eigentümerin des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 5318/102 dem Bauvorhaben zugestimmt hat.

Die Nachbarn, deren Unterschriften nicht vorliegen, erhalten eine Ausfertigung der

Baugenehmigung.

*Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 8                    anrechenbar: -/-                    nachzuweisen: 8  
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: -/-  
Nachweis auf Baugrundstück: 6                    Nachbargrundstück: -/-  
Ablösung der Stellplatzpflicht: 2

*Fahrradstellplätze:*

erforderlich: 12                    anrechenbar: -/-                    nachzuweisen: 12  
Nachweis auf Baugrundstück: 12  
Ablösung der Stellplatzpflicht: -/-

*Kinderspielplatz:*

teilweise nachgewiesen     nicht erforderlich     teilweise abzulösen  
Die erforderliche Kinderspielplatzfläche beträgt 60 m<sup>2</sup>, nachgewiesen wurde jedoch nur eine Fläche von 50 m<sup>2</sup>. Die restliche Fläche ist daher abzulösen.

*Barrierefreiheit:*             nicht erforderlich     nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*             ja     nein

**Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:**

Stadtdenkmal:                     ja                     nein  
Einzeldenkmal:                     ja                     nein  
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:             ja                     nein                     nicht erforderlich  
BLfD:                                     ja                     nein                     nicht erforderlich

**II. Beschlussvorschlag**

Der Bau- und Werkssenat stimmt den erforderlichen Befreiungen sowie der baurechtlichen Genehmigung zu.

**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:

**Anlagen: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar)**

- 01\_Lageplan
- 02\_Bebauungsplan
- 03\_Grundrisse, Ansichten, Schnitt

