

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2016/0661-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	1772/16
		Datum:	19.12.2016
		Referent:	Beese Thomas
Sanierung und Umbau Wolfsschlucht zum "Erlebnispädagogischen Kompetenzzentrum Bamberg", Bamberg, Oberer Leinritt 70			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
18.01.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Das bestehende Gebäude, das in den früheren Jahren als Jugendherberge genutzt wurde, soll zu einem erlebnispädagogischen Kompetenzzentrum um- und ausgebaut werden. Hierfür werden ein erdgeschossiges Foyer und ein Aufzug über alle Geschosse angebaut. Vor der im Westen aufragenden Felswand ist ein Nebengebäude mit Heizung, Pelletlager und Müllraum geplant. Nach Angaben des Betreibers sind zwei Betreiberkonzepte (sozialpädagogische Wohngruppe für Einheimische und für unbegleitete Minderjährige) vorgesehen. Zum einen wird dort eine Gruppe mit unbegleiteten Flüchtlingen leben und zum anderen einheimische Jugendliche, die aus unterschiedlichsten Gründen nicht Zuhause leben können. Durch die Kombination mit der Zielgruppe der unbegleiteten minderjährigen Flüchtlinge, die von Haus aus motiviert und begierig nach Bildung sind, liefert die Einrichtung einen besonderen Beitrag zur sozialen Integration. Die Lage im Hain bietet im Kultur- und Freizeitbereich vielfältigste Möglichkeiten. Erlebnispädagogische Konzepte und Projekte mit den Elementen Wasser, Umwelt und Natur können dort entwickelt und die Kompetenzen der Jugendlichen in Bezug auf Gemeinschaftssinn, Sozialverhalten und Problemlösungen gefördert werden.

Größe des Bauvorhabens:

	Breite:	Länge:	Höhe:
Bestand:	21,29 m	24,44 m	15,00/12,50 m
Nebengebäude:	5,14 m	16,56 m	3,49 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 28.09.2016
vollständig: 08.12.2016

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB:

Außenbereich (§ 35 BauGB), sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Teilplan Art der Nutzung:

Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich, der Flächen für den Gemeinbedarf darstellt. Der Nutzungsschwerpunkt ist dabei als Jugendeinrichtung beschrieben. Teilflächen befinden sich innerhalb einer dargestellten Grünfläche. Aus naturschutzfachlicher Sicht liegt die Fläche in einem rechtsverbindlichen Landschaftsschutzgebiet. Dargestellt sind geplante Landschaftsbestandteile. Ferner befindet sich ein südlicher Teilbereich der Grundstücksfreifläche im nachrichtlich übernommenen sonstigen Biotop Nr. 100 nach Stadtbiotopkartierung von 1989.

Teilplan Landschaftsplan:

Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich der Flächen für den Wohnsiedlungsbereich in Form einer Gemeinbedarfsfläche darstellt. Der Nutzungsschwerpunkt ist dabei als Jugendeinrichtung beschrieben. Teilflächen befinden sich innerhalb einer dargestellten Grünfläche. Als landschaftliche Gliederungselemente ist der gesamte Bereich der bedeutsamen Mosaiklandschaft zugeordnet und stellt einen Bestandteil eines regional wichtigen Grünzuges dar. Aus naturschutzfachlicher Sicht liegt die Fläche in einem rechtsverbindlichen Landschaftsschutzgebiet. Weiter dargestellt sind geplante Landschaftsbestandteile. Ferner befindet sich ein südlicher Teilbereich der Grundstücksfreifläche im nachrichtlich übernommenen sonstigen Biotop Nr. 100 nach Stadtbiotopkartierung von 1989.

Im Außenbereich sind grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben, z. B. land- u. forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung oder Vorhaben, die der öffentlichen Versorgung dienen, zulässig. Ferner muss die Erschließung gesichert sein und öffentliche Belange dürfen dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Insgesamt fällt die planungsrechtliche Beurteilung für das Vorhaben positiv aus. Die geplante, vorwiegend einem sozialen und gesundheitlichen Zweck dienende, Nutzung entspricht der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche. Für das Vorhaben spricht dabei insbesondere, dass die geplante Nutzung als sozialpädagogische Wohngruppe für unbegleitete Minderjährige mit der früheren Nutzung in Form einer Jugendherberge unmittelbar verglichen werden kann. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden nicht negativ tangiert.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben daher zu befürworten.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: Fl.Nr.: 4350 nein: Fl.Nr.: 4342 - Die Stadt Bamberg ist mit der Eigentümerin des betreffenden Grundstückes in Verhandlung, um das Grundstück zu erwerben.

Kfz – Stellplätze:
erforderlich: 3
nachzuweisen: 3
Nachweis auf Baugrundstück: 4

Fahrradstellplätze:
erforderlich: 23
nachzuweisen: 23
Nachweis auf Baugrundstück: 23

Kinderspielplatz:
 nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:
Das Vorhaben befindet sich unmittelbar außerhalb der Grenze des Stadtdenkmales.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Einzeldenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
BLfD:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich

Behandlung im Naturschutzbeirat:

Mit dem landschaftspflegerischen Begleitplan vom 25.11.2016 besteht Einverständnis.
Die naturschutzrechtliche Erlaubnis zu diesem Bauvorhaben wird nach § 3 i.V.m. § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Leinritt – Hain“ erteilt bzw. wird das Einvernehmen erklärt. Diese Erlaubnis wird durch die Baugenehmigung nach Art. 56 Satz 3 BayNatSchG ersetzt. Der Naturschutzbeirat hat dem Vorhaben in seiner Sitzung vom 15.12.16 in der geplanten Form zugestimmt.

Die drei Bäume im Bereich der umzugestaltenden Böschung können gefällt werden. Die Böschung kann wie geplant abgegraben und neu gestaltet werden.

Auflagen:
Die als Bestand dargestellte Kastanie ist zu erhalten.
Die abgetragenen Sandsteine sind bei der Neugestaltung der Böschung wiedereinzubauen.
Die Anlage der Stellplätze hat so zu erfolgen, dass an der Kastanie keine Wurzelschäden auftreten (Rücksprache mit dem Gartenamt). Ist dies bautechnisch nicht möglich, sind die Stellplätze aufzulassen.

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat stimmt 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_Ansicht Ost
- 03_Ansicht Nord
- 04_Ansicht Süd
- 05_Ansicht West
- 06_Grundriss EG mit Außenanlagen
- 07_Grundriss OG
- 08_Grundriss DG
- 09_Stellungnahme Denkmalpflege