

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2017/0757-62</b></p> <p>Status:                    öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:        2045/16</p> <p>Datum:                    15.02.2017</p> <p>Referent:                Beese Thomas</p>						
<p><b>Vorbescheid: Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von 6 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften (davon 2 Gebäude gewerblich genutzt) und eines 3 m hohen Lärmschutzes, Bamberg, Breitäckerstr., Heidengasse</b></p> <p><b>Gemarkung: Gaustadt, Flurstück: 26</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>08.03.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	08.03.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
08.03.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

## I. Sitzungsvortrag:

### Kurzbeschreibung:

Es wird beabsichtigt auf dem Baugrundstück 6 Reihenhäuser sowie 2 Doppelhaushälften zu errichten. Die Gebäude werden als 2-geschossige Häuser mit Flach- bzw. Pultdächern geplant. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Untergeschoss der jeweiligen Gebäude. Da es sich um ein Mischgebiet handelt sollen 2 Gebäude gewerblich genutzt werden. Weiterhin ist aus immissionschutzrechtlichen Gründen die Errichtung eines Lärmschutzes gegenüber der benachbarten gewerblichen Nutzung (Brauerei) erforderlich. Soweit ergeben sich keine Unterschiede gegenüber der Behandlung in der Sitzung des Bausenates am 03.12.2013 (VO/2013/0575-61)

Im Rahmen des nun vorliegenden neuen Antrags auf Bauvorbescheid soll geklärt werden, ob die seinerzeit vom Bausenat positiv behandelte Bebauung auch dann planungsrechtlich genehmigungsfähig ist und die hierfür erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin erteilt werden können, wenn eine andere Form des Lärmschutzes zur Ausführung kommt.

#### *Größe des Bauvorhabens:*

- Reihenhäuser (Gesamtmaße)  
Breite: 10,00 m    Länge: 48,29 m    Höhe: ca. 6,50 m bzw. ca. 9,00 m
- Doppelhaus (Gesamtmaße)  
Breite: ca. 8,00 m    Länge: ca. 23,00 m    Höhe: ca. 6,50 m
- Lärmschutz  
Breite: ca. 6,50 m    Länge: ca. 60,00 m    Höhe: ca. 3,00 m

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

bereits ausgeführt:  ja     nein  
Antragseingang:                    09.11.2016  
vollständig:                         14.02.2017

## Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

*Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes - Nr.: G 7 D  
rechtsverbindlich seit: 15.12.2000  
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): MI (§ 6 BauNVO)  
vorgesehene Abweichungen:

1. Im Bebauungsplan ist aus Immissionsschutzgründen ein Lärmschutzwall gegenüber der benachbarten gewerblichen Nutzung (Brauerei) mit einer Gesamthöhe von 8,0 m festgesetzt. Für das Vorhaben wurde ein lärmtechnisches Fachgutachten erstellt, das eine Reduzierung des Lärmschutzes auf eine Höhe von ca. 3,0 m begründet.
2. Geplant sind Baugrenzenüberschreitungen und ein teilweises Herausdrehen der Baukörper entgegen der vorgegebenen Ausrichtung der Baufelder.
3. Vorgesehen sind Abweichungen von der festgesetzten Dachform (Satteldach), da das beantragte Vorhaben Flach- und Pultdächer vorsieht.
4. Die Garagen sollen im Untergeschoss der jeweiligen Gebäude untergebracht werden. Der Bebauungsplan sieht die Unterbringung in einem Garagenhof vor.
5. Der Querschnitt der östlichen (privaten) Stichstraße soll von 3,5 m auf 4,5 m vergrößert werden.
6. Das geplante Vorhaben sieht eine Abweichung vom Maß der baulichen Nutzung vor. Anstelle der festgesetzten Geschossigkeit von I + D sieht die Planung eine Geschossigkeit von II Vollgeschossen vor.

Begründung:

Zu 1.: Der Befreiung kann zugestimmt werden, da die Prüfung des Schallschutzgutachtens durch das Umweltamt bestätigt hat, dass ein 3,0 m hoher Lärmschutz ausreichend ist:

Der rechtskräftige Bebauungsplan G 7 D für den Bereich Heidengasse / Gaustadter Hauptstraße / Breitackerstraße stammt aus dem Jahr 2000. Mit den ersten Planungen wurde im Jahr 1994 begonnen, ein erstes externes Schallschutzgutachten ist im Jahr 1996 erarbeitet worden. Die Ergebnisse wurden damals in der Planung weitestgehend berücksichtigt. Das weitere Bebauungsplanverfahren wurde in den Folgejahren mehrmals überarbeitet, bis schließlich der Bebauungsplan im Jahre 2000 rechtskräftig wurde.

Mittlerweile wurden aufgrund

- eines Bauantrags der Brauerei zur Errichtung einer Lagerhalle,
  - von Bauvoranfragen für die Bebauung des Planbereiches G 7 und
  - im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan G 8
- die Emissionen des Brauereibetriebes auf der Basis des derzeitigen Umfangs und unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten von einem nach § 26 BImSchG zugelassenen schalltechnischen Beratungsbüro erfasst und in der nunmehr vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt.

Aufgabe dieses Gutachtens war die Prüfung einer möglichen Änderung der Festsetzung des „Lärmschutzbauwerkes“ hinsichtlich der Reduzierung der Höhe und der räumlichen Ausdehnung. In Vergleichsberechnungen wurden unterschiedliche Höhen einer Abschirmung berücksichtigt und die Ergebnisse der Varianten beurteilt.

Die Zusammenstellung der Ergebnisse zeigt, dass die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit sowohl mit, als auch ohne aktive Schallschutzmaßnahme stets eingehalten werden. Zur Nachtzeit kommt es hingegen an 3 im Gutachten ausgewählten, relevanten Immissionsorten im 1. OG ohne Abschirmung zu Überschreitungen zwischen 1,1 dB(A) und 2,8 dB(A). Außerdem werden auch mit Abschirmung an 2 weiteren exponierten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm überschritten.

Angesichts der geringfügigen Pegelüberschreitungen, die zwischen 1,1 und 2,8 dB(A) liegen, kann aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung nachstehender Anforderungen die Errichtung des ursprünglich geforderten Lärmschutzbauwerks mit einer Höhe von 8 m kompensiert werden:

- Im Allgemeinen Wohngebiet und im angrenzenden Mischgebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) von mindestens 35 dB oder höher aufweisen – ein entsprechender rechnerischer Nachweis durch ein schalltechnisches Büro ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Genehmigungsbehörde vorzulegen.
- Für Fenster in Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, sind Fensterkonstruktionen zu verwenden, die eine ausreichende Belüftung der Räume bei Einhaltung des Schalldämmmaßes gewährleisten, wenn die nach TA-Lärm zugelassenen Immissionsrichtwerte durch sonstige Maßnahmen nicht eingehalten werden können. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der DIN 4109 aufgrund der Ausrichtung der Fassade, der baulichen Entwicklung oder baulichen Schallschutzmaßnahmen wie z.B. hinterlüfteten, vorgehängten Glasfassaden oder Wintergärten, eingehalten werden.

Eine weitere Überschreitung von 0,5 dB(A) am Immissionsort 4, 1.OG, kann als irrelevant eingestuft werden. Alleine der Messunsicherheitsabschlag nach TA-Lärm bei Immissionsmessungen beträgt 3 dB(A). Geräuscherhöhungen unter 1 dB(A) können mit dem menschlichen Ohr i.d.R. nicht wahrgenommen werden.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan G 7 D festgesetzte „Lärmschutzbauwerk“ kann daher unter der Voraussetzung der Beachtung der oben angeführten Auflagen entfallen und durch einen niedrigeren Erdwall – von ca. 3 m Höhe – entsprechend der vorgelegten Planunterlagen - ersetzt werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Brauerei werden nicht weiter eingeschränkt, zumal beim bestehenden Wohngebäude, Breitäckerstraße 5, die für WA geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten sind (vgl. Auflagen in früheren Genehmigungsbescheiden).

Für weitere Fragen zum Immissionsschutz wird ein/e Vertreter/in des Umweltamtes in der Senatsitzung als Ansprechpartner/in anwesend sein.

Die nachfolgenden fünf Befreiungen sind in dieser Weise bereits in der Sitzung des Bausenats am 03.12.2013 beschlossen worden.

Zu 2.: Die geplanten Überschreitungen der Baugrenzen sind aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da die städtebauliche Grundordnung gewahrt bleibt und die Intentionen des Bebauungsplanes nicht überformt werden.

Zu 3.: Durch die Neuplanung der gesamten Hausgruppe wird der Nachweis erbracht, dass entgegen der festgesetzten Ordnung der Dachformen eine zum Bebauungsplan städtebaulich und architektonisch verträgliche Lösung entwickelt wurde, die aus planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden kann.

Zu 4.: Grundsätzlich ist die Unterbringung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Befreiungstatbestand möglich. Allerdings liegen Teilflächen der geplanten Gebäude und somit auch die Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, folglich führt dies zu einem Befreiungstatbestand, da die Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den dafür festgesetzten Flächen untergebracht werden dürfen. Das Vorhaben kann aus städtebaulicher Sicht befürwortet werden.

Zu 5.: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum o. g. Bebauungsplan Nr. G 7 D wurde seinerzeit (Jahr 2000) aus planungsrechtlicher Sicht ein Straßenquerschnitt von 3,5 m als ausreichend für die Erschließung der anliegenden Baurechte abgewogen. Tatsächlich halten viele TÖB inzwischen 4,5 m für sinnvoller. Die Vergrößerung führt zu einer aus städtebaulicher Sicht geringen Verschiebung der im Zusammenhang stehenden Geometrie und wird im Blick auf die Fachmeinungen ausdrücklich befürwortet.

Zu 6.: Die Abweichung von der festgesetzten Geschossigkeit kann im Duktus einer verträglichen und maßvollen Nachverdichtung und Weiterentwicklung bzw. Anpassung des Bebauungsplanes an die derzeitigen Anforderungen und Nachfragen in Bezug auf den gestiegenen Wohnraumbedarf befürwortet werden.

Die beantragten Befreiungen sind planungsrechtlich zu befürworten, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist bzw. sogar städtebauliche Verbesserungen bewirkt werden.

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

##### *Nachbarzustimmung:*

ja: 6 x (Fl.Nrn. 130/10, 26/19, 26/8, 26/20, 26/15, 130/9)

nein: 9 x (Fl.Nrn. 26/22, 26/23, 141, 258/10, 26/24, 26/21, 26/2, 132/1, 258/11)

Die Unterschrift des Eigentümers der Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 141, 26/2 und 258/11 liegt nicht vor. Einwendungen sind nicht bekannt. Die zwei Eigentümer der Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 26/22, 26/23, 258/10, 26/24, 26/21 und 132/1 haben ihre Einwendungen mit Schreiben vom 07.02.2017 dargelegt: Die Einwendungen beziehen sich darauf, dass für eine Straßenverbreiterung (siehe Befreiung Ziffer 5) teilweise ihre Grundstücke beansprucht werden sollen und die Gestaltung der beantragten Gebäude bezüglich Geschossigkeit und Dachform nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Weiterhin wenden sie sich gegen die geplanten Baugrenzenüberschreitungen. Es wird jedoch vonseiten dieser Nachbarn ausdrücklich begrüßt, dass der Lärmschutz in seiner Höhe reduziert werden soll.

Zwischenzeitlich hat der Bauherr so umgeplant, dass die Nachbargrundstücke durch die Straßenführung (siehe Befreiung Ziffer 5) nicht mehr betroffen sind.

Die übrigen beantragten Befreiungen sind nicht nachbarschützend, sodass die Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen nicht beeinträchtigt werden. Die Nachbarn, deren Unterschriften nicht vorliegen, erhalten eine Ausfertigung des genehmigten Vorbescheides.

##### *Kfz – Stellplätze:*

Ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

##### *Fahrradstellplätze:*

Ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

*Kinderspielplatz:*

Ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

*Barrierefreiheit:*

Ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

*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 Erteilung des Vorbescheides zu und ermächtigt die Verwaltung, die endgültigen Bauanträge auf dem Verwaltungsweg zu genehmigen, soweit keine weitergehenden Befreiungen erforderlich sind.

**III. Finanzielle Auswirkungen:**

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>x</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

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

01\_Lageplan

02\_BPlan

03\_Baugrenzen

04\_Grundrisse

05\_Ansichten, Schnitte

06\_Grundriss und 3D-Ansicht

07\_Ansichten