

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/0892-62</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: 2045/16</p> <p>Datum: 21.04.2017</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Vorbescheid: Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von 6 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften (davon 2 Gebäude gewerblich genutzt) und eines 3 m hohen Lärmschutzes - 2. Lesung Bamberg, Breitackerstraße, Heidengasse, Fl.Nr. 26, Gemarkung Gaustadt</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>03.05.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	03.05.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
03.05.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

O.g. Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Bau- und Werksenates am 08.03.2017 vorgetragen, der Beschluss lautete:

„Der Tagesordnungspunkt wird in die zweite Lesung verwiesen.“

Ergänzung der planungsrechtlichen Beurteilung:

Die Grundzüge der Planung sind nur dann berührt, wenn die Planungskonzeption der Gemeinde grundlegend verändert wird. „Grundzüge“ sind dabei begriffsnotwendig nicht alle Festsetzungen, sondern nur bedeutsame und tragende Festsetzungen. Mit anderen Worten muss bei einem Berühren der Grundzüge in das Interessensgeflecht der Abwägungsentscheidung gravierend eingegriffen werden. Der Klassiker ist zum Beispiel, dass explizit Ausschlüsse von Nutzungen konterkariert werden.

Leitbild des vorliegenden Bebauungsplanes G7D ist das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, wobei beide Seiten angemessen geschützt werden sollen. Quasi als Pufferzone ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dies soll nicht angetastet werden, es geht vielmehr bei der Befreiung nur darum, was für einen angemessenen Schutz beider Nutzungsarten immissionsschutzrechtlich notwendig ist. Dazu haben sich seit dem Satzungsbeschluss neue Erkenntnisse ergeben (vgl. Stellungnahme des Umweltamtes vom 31.03.17 in Anlage).

Die Grundzüge der Planung sind also vorliegend nicht berührt. Dem folgend wird eine Befreiung in puncto „Höhe des Lärmschutzbauwerkes“ und „Errichtung des Lärmschutzbauwerkes“ im Abstand von 1,5 m zur Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 141 Gemarkung Gaustadt unter Auflagen als genehmigungsfähig angesehen.

Auf den beiliegenden Sitzungsvortrag vom 15.02.2017 wird Bezug genommen. Seitdem haben sich folgende Änderungen ergeben:

Der Eigentümer der benachbarten Grundstücke Fl.Nrn. 141, 26/2 und 258/11 hat mit Schreiben vom 07.03.2017 seine Einwände bezüglich der Abstandsflächenproblematik und des Immissionsschutzes dar-
gelegt.

Die Überprüfung dieser Punkte ergab folgendes:

Abstandsfläche:

Der Lärmschutz soll in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze Fl.Nr. 141 errichtet werden. Bezüglich der Gestaltung sieht die vorliegende Planung 2 Varianten vor:

Variante 1: Neigung 45 Grad;

Variante 2: Neigung 60 Grad;

Bei dem Lärmschutz handelt es sich nicht um ein Gebäude. Es ist daher gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Bay-BO zu prüfen ob es sich bei der Lärmschutzkonstruktion um eine Anlage handelt, von der eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Zur Beurteilung kann der Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO herangezogen werden. Demnach erweisen sich Dächer mit einer Neigung von bis zu 45 Grad als abstandsflächenrechtlich nicht relevant. Dieser gesetzgeberischen Entscheidung lag die Überlegung zugrunde, dass von der Höhe von Dächern mit einer Neigung bis 45 Grad keine Verschattung bei einem Lichteinfallswinkel von 45 Grad ausgeht. Diese Erwägung gilt gleichermaßen für einen bis zu 45 Grad geneigten Erdwall. Bei einer Dachneigung von mehr als 45 Grad bis 70 Grad wird zur Ermittlung der erforderlichen Abstandsfläche ein Drittel der Dachhöhe angesetzt. Dies würde bei der 60 Grad Variante eine abstandsflächenrelevante Wandhöhe von 1 m ergeben. Dem Lärmschutz kommt daher keine gebäudegleiche Wirkung im Sinne von Art. 6 Abs.1 Satz 2 BayBO zu. Hinzu kommt noch, dass zwischen der Grundstücksgrenze und dem Fuß der Lärmschutzkonstruktion ein Abstand von 1,50 m verbleibt. Die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange des Nachbarn (Belichtung, Belüftung, Brandschutz und sozialer Wohnfriede) werden daher durch den beantragten Lärmschutz nicht wesentlich berührt.

Im Übrigen wird ein Lärmschutzbauwerk vom BPlan G7D dort mit 8 m Höhe festgesetzt. Diese Höhe soll nun drastisch reduziert werden. Das Heranrücken an die Grenze durch ein 3 m hohes Bauwerk wirkt sich somit weniger auf das Nachbargrundstück aus.

Immissionsschutz:

Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Belange liegt eine überarbeitete Stellungnahme des Umweltamtes vom 31.03.2017 vor. Die Stellungnahme liegt diesem Sitzungsvortrag bei, der Inhalt wird in der Sitzung des Bau- und Werkssenates von eine/r/m Vertreter/in des Umweltamtes erläutert.

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat stimmt den erforderlichen Befreiungen unter Auflagen 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

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_Stellungnahme Amt 38

02_Beschluss Bau- und Werksenat vom 08.03.2017 mit Sitzungsvortrag vom 15.02.2017

03_Lageplan

04_BPlan

05_Baugrenzen

06_Grundriss

07_Ansichten, Schnitte

08_Grundriss – 3D-Ansicht

09_Ansichten