

<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

ALB	Stadt Bamberg	BR
WLR	Baureferat	SIN
JFE1	13. März 2017	ZUR
JFE2		Anl.
WV	62	SCH
		Conti



Vorbescheid: Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von 6 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften (davon 2 Gebäude gewerblich genutzt) und eines 3 m hohen Lärmschutzes, Bamberg, Breitäckerstr., Heidengasse
Gemarkung: Gaustadt, Flurstück: 26
Sitzungsvorlage: VO/2017/0757-62



I. BESCHLUSS des Bau- und Werkssenates vom 08.03.2017

Der Tagesordnungspunkt wird in die zweite Lesung verwiesen.

Ausfertigungen:

II. Herrn Oberbürgermeister: zur Kenntnis

III. Ausfertigungen:

Bamberg, den 08.03.2017

Vorsitzender



Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr: VO/2017/0757-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status: öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen: 2045/16 Datum: 15.02.2017 Referent: Beese Thomas
Vorbescheid: Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von 6 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften (davon 2 Gebäude gewerblich genutzt) und eines 3 m hohen Lärmschutzes, Bamberg, Breitackerstr., Heidengasse Gemarkung: Gaustadt, Flurstück: 26		
Beratungsfolge:		
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 Senatssitzung 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 würde, 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

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_BPlan
- 03_Baugrenzen
- 04_Grundrisse
- 05_Ansichten, Schnitte
- 06_Grundriss und 3D-Ansicht
- 07_Ansichten