

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2018/1664-R6</b>
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	726/18
		Datum:	02.05.2018
		Referent:	Beese Thomas
<b>Planänderung zum Vorgang Umbau und Sanierung Geschäftshaus Bamberg, Lange Straße 22</b>			
<b>-Tischvorlage -</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
09.05.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

### I. Sitzungsvortrag:

Das Vorhaben „Umbau und Sanierung Geschäftshaus Bamberg, Lange Straße 22“ ist zuletzt in der Sitzung des Bau- und Werksenates am 17.08.2017 behandelt worden (VO/2017/0973-62).

#### Kurzbeschreibung:

Der konstruktive Zustand des vorhandenen Rückgebäudes der Langen Straße 22 lässt einen Erhalt im Sinne von denkmalschutzpflegerischen Anforderungen nicht mehr zu. Dies hat sich im Zuge der Werkplanung und bei mehreren gemeinsamen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und den entsprechenden Fachingenieuren und Statikern durchgeführten Besprechungen und Ortsbegehungen herauskristallisiert. Das Rückgebäude soll deshalb komplett abgebrochen werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde stimmt dem Abbruch zu.

Ziel bleibt es jedoch die historische Stadtstruktur zu erhalten. Deshalb ist an gleicher Stelle ein Ersatzbau vorgesehen. Die Planung sieht einen dreigeschossigen Neubau vor, d. h. ein Geschoß mehr als bisher im Bestand. Unverändert ist gastronomische Nutzung geplant. Die vorliegende Planung nimmt Bezug auf den am bestehenden Gebäude vorhandenen Laubengang und will diesen in einer aktuellen Architektur wieder errichten. Die Decken und Verandakanten in der neuen Planung greifen die umgebenden Fassadenfluchten auf und definieren die Platzkanten neu. Als Ausgleich für den in der Erstgenehmigung genehmigten Wintergarten soll ein Staffelgeschoss mit Dachterrassennutzung entstehen und gibt damit die Hoffläche frei. Auf dieser Hoffläche ist nach wie vor eine Freischankfläche geplant.

#### Größe des Bauvorhabens:

Breite: 5,09 m      Länge: 18,40 m      Höhe: 8,90 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt:  ja  nein

Antragseingang:

03.05.2018

vollständig:

## Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 115 A  
rechtsverbindlich seit: 19.09.1983  
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Mischgebiet

vorgesehene Abweichung:

Das Vorhaben sieht einen dreigeschossigen Erweiterungsbau im Erd-, 1. Ober- und 2. Obergeschoss zu gastronomischen Zwecken vor. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich zwei Vollgeschosse fest. Außerdem wird die Baugrenze geringfügig überschritten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl GRZ (0,6) wird bezüglich des Gesamtvorhabens leicht überschritten.

Fachliche Beurteilung:

Das Vorhaben sieht einen aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht nachvollziehbaren Ersatzbau vor. Durch das zurückgesetzte zweite Obergeschoss fügt sich der Baukörper städtebaulich schlüssiger ein, als ein lediglich zweigeschossiger Baukörper. Das Vorhaben kann aus planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Befreiungen städtebaulich sinnvoll sind.

## Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

*Nachbarzustimmung:*  ja: direkt angrenzende  nein: Eigentümergemeinschaft Theatergassen, die Baugenehmigung wird öffentlich bekannt gemacht.

*Kfz – Stellplätze (bezogen auf das Gesamtvorhaben):*

erforderlich: 15    anrechenbar: 14    nachzuweisen: 1  
Nachweis auf Baugrundstück: 0    Nachbargrundstück: 0  
Ablösung der Stellplatzpflicht: 1

*Fahrradabstellplätze (bezogen auf das Gesamtvorhaben):*

erforderlich: 22    anrechenbar: 21    nachzuweisen: 1  
Nachweis auf Baugrundstück: 1

*Kinderspielplatz:*

nachgewiesen     nicht erforderlich     abzulösen

*Barrierefreiheit:*

nicht erforderlich     nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*

ja     nein

***Besonderheiten:***

Das Umweltamt ist am Verfahren beteiligt, eventuelle immissionsschutzfachliche bzw. naturschutzfachliche Auflagen werden in den Baubescheid mit aufgenommen.

## Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

Staddenkmal:

ja     nein

Einzelndenkmal:

ja     nein

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:

ja     nein     nicht erforderlich

BLfD:

ja     nein     nicht erforderlich

### **Stellungnahme BLfD:**

Das BLfD hat mit E-Mail vom 03. Mai 2018 dahingehend Stellung genommen, dass seitens des BLfD unter den neuen Erkenntnissen zur Bausubstanz des Rückgebäudes (Laubengang) Bedenken gegen die Neuplanung des Architekturbüros zurückgestellt werden. Die Raumwirkung des Innenhofs wird durch das Weglassen des Wintergartens erheblich verbessert, das dritte Geschoss des Neubaus daher hingenommen.

### **Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde:**

Vor dem Hintergrund der neu gewonnenen und dokumentierten Erkenntnisse zur Beschaffenheit der historischen Bausubstanz des Baudenkmals käme eine Sanierung im Bestand eher einem Neubau bzw. einer Rekonstruktion gleich, die nicht im Sinne der Denkmalpflege zum Schutze des Erhalts originaler, authentischer Bausubstanz liegt. Daher schließt sich das Bauordnungsamt / Denkmalpflege der Auffassung des Landesamtes für Denkmalpflege inhaltlich an. Die dort formulierten Auflagen sind in den Bescheid aufzunehmen. Sofern die angekündigte Baueingabeplanung im Wesentlichen mit den Vorentwurfsplänen, Stand 19.04.2018, übereinstimmt, erübrigt sich eine weitere Stellungnahme der Denkmalpflege.

Auflagen zur Tektur:

- Bergung und Aufbewahrung von wertvollen Bauteilen (signifikante Fenster, gedrechselte Baluster)
- Schließung (zurückliegende Vermauerung) der letzten Arkade des Mittelbaus um unschöne Überschneidungen mit dem Neubau zu vermeiden

## **II. Beschlussvorschlag:**

Der Senat stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung zu.

## **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:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

## **Anlage/n:**

9 Pläne



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg

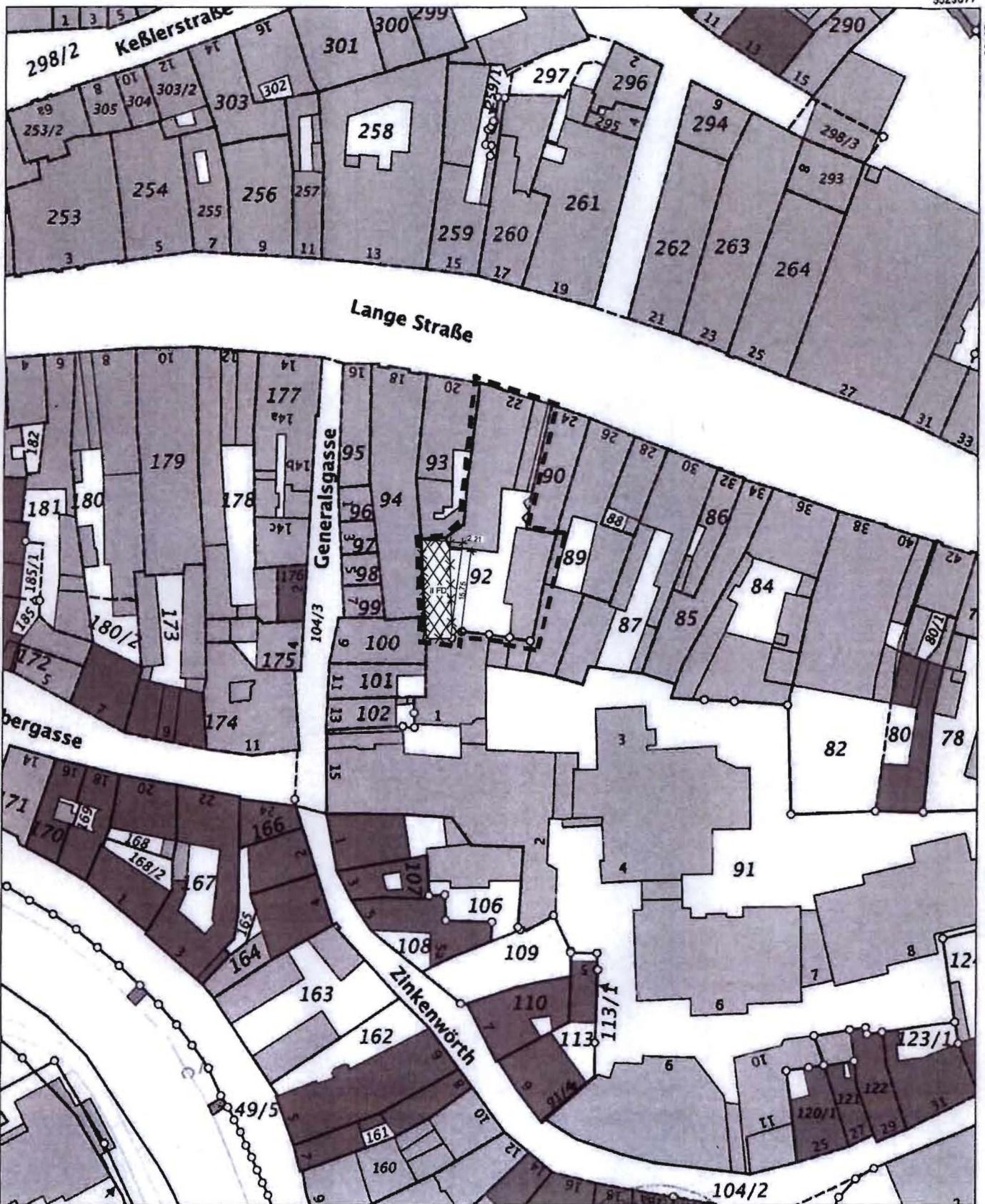
Schranne 3  
96049 Bamberg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorl  
Erstellt am 23.09.2015

Flurstück: 92  
Gemarkung: Bamberg

Gemeinde: Bamberg  
Kreis: Bamberg  
Regierungsbezirk: Oberfranken



5528857  
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

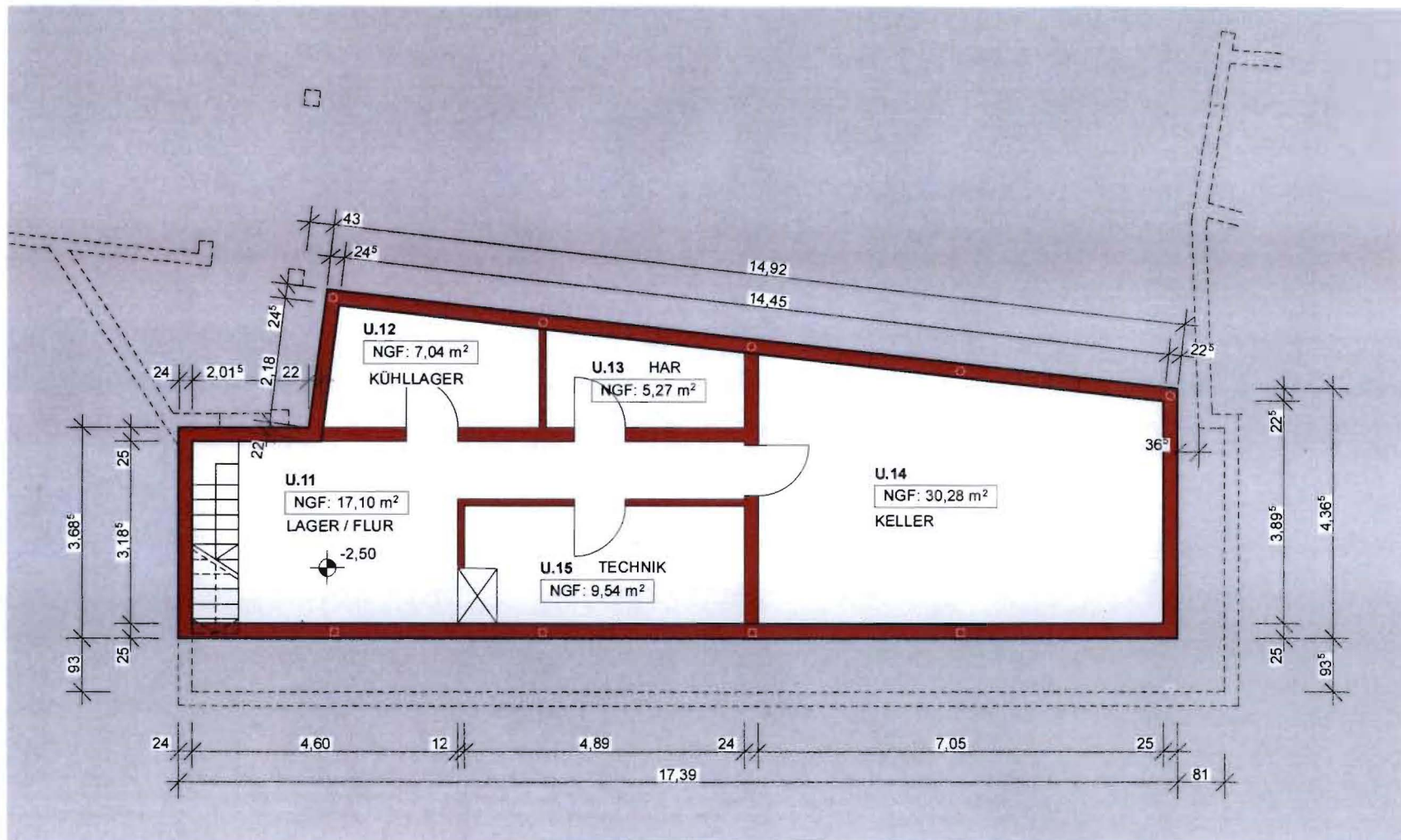
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Bamberg

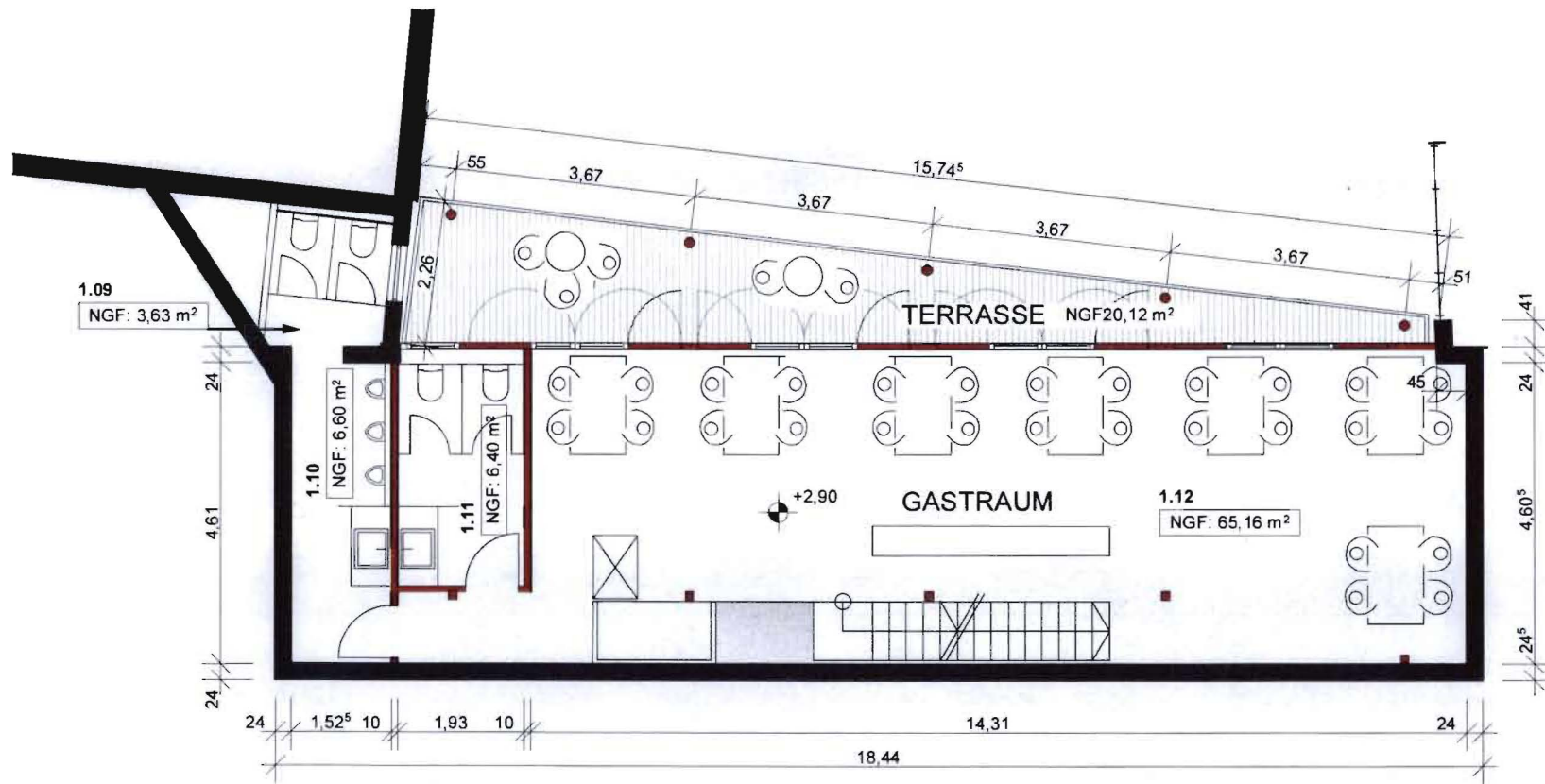


*Römmelt*  
Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

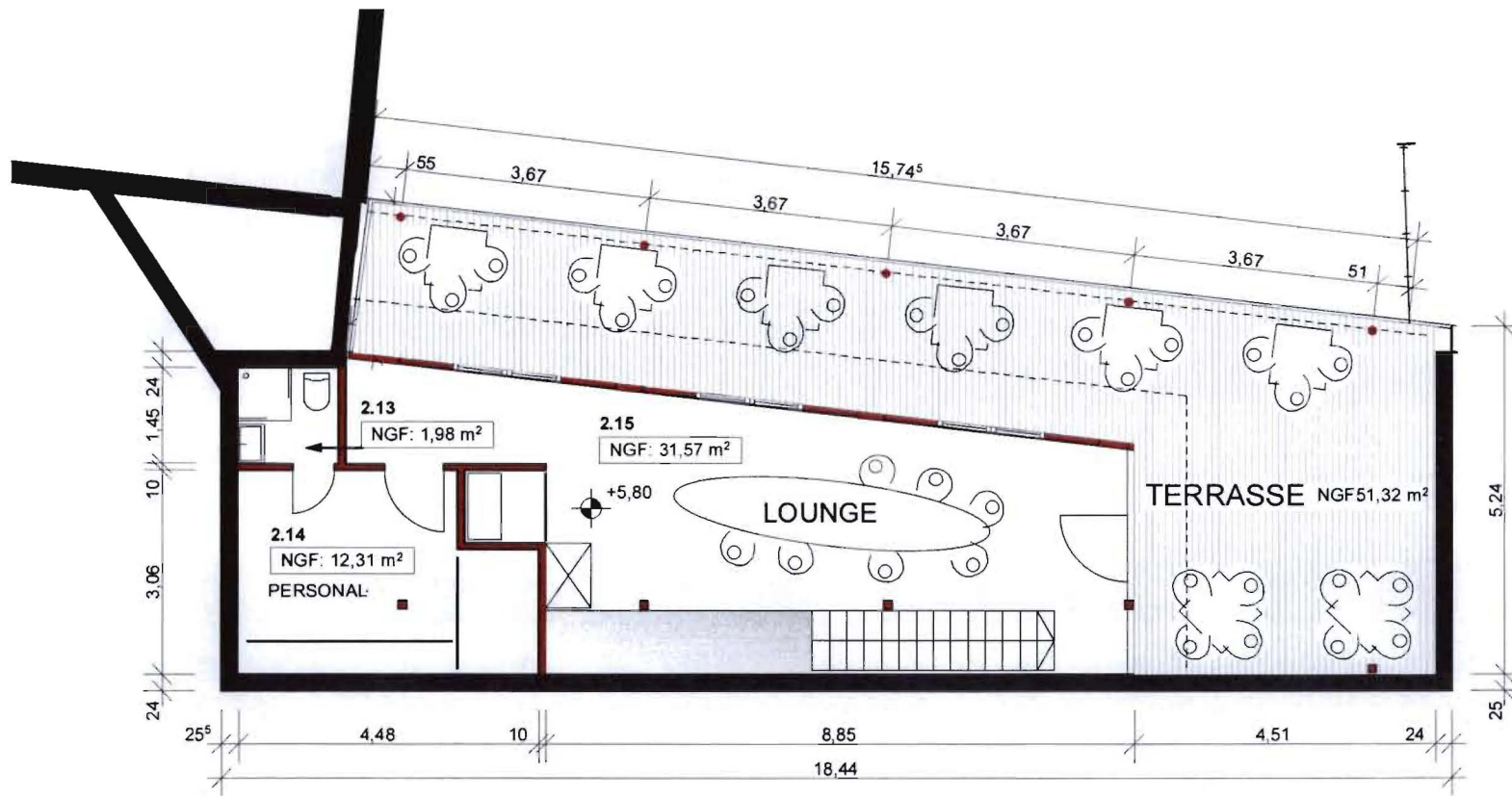


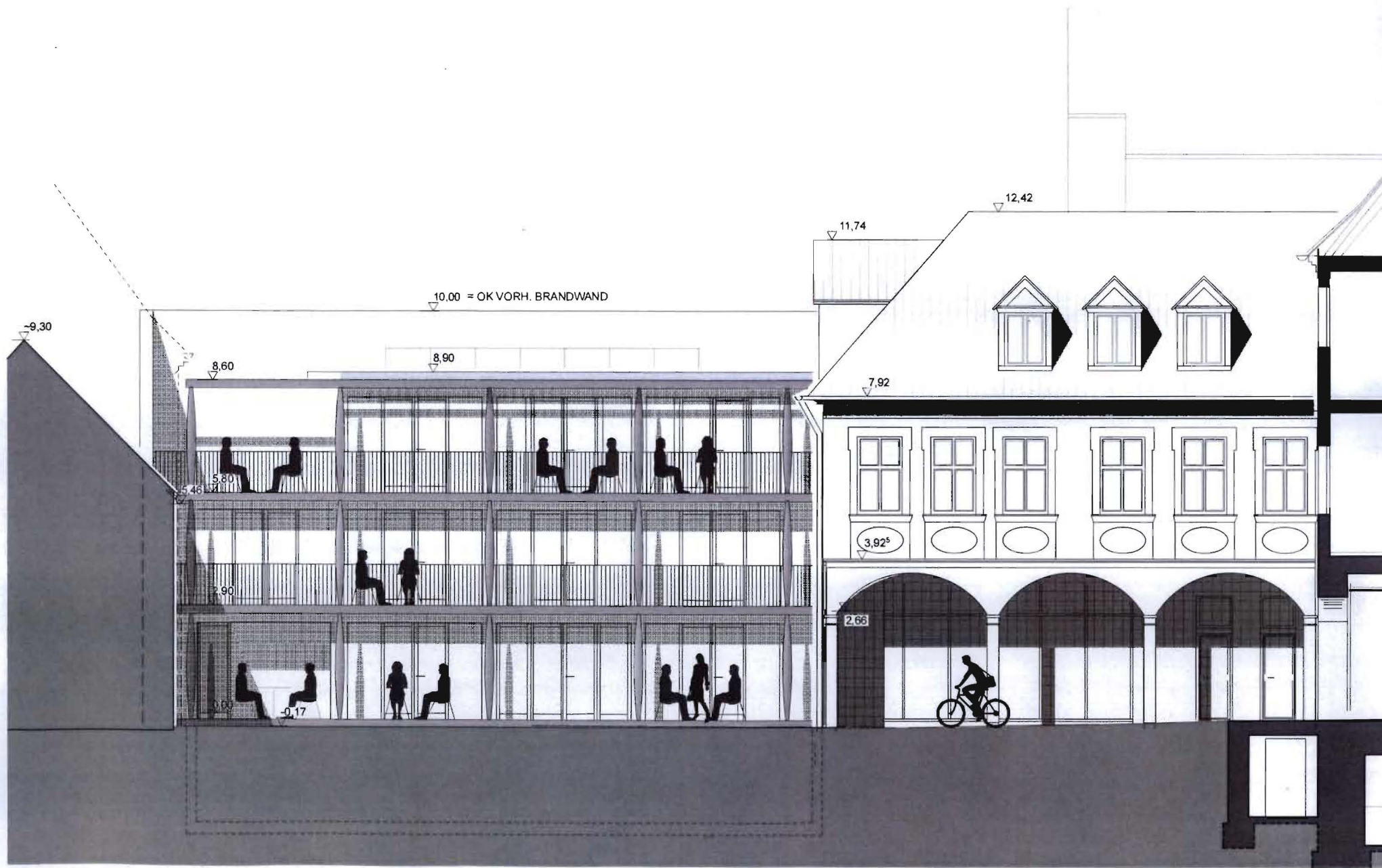


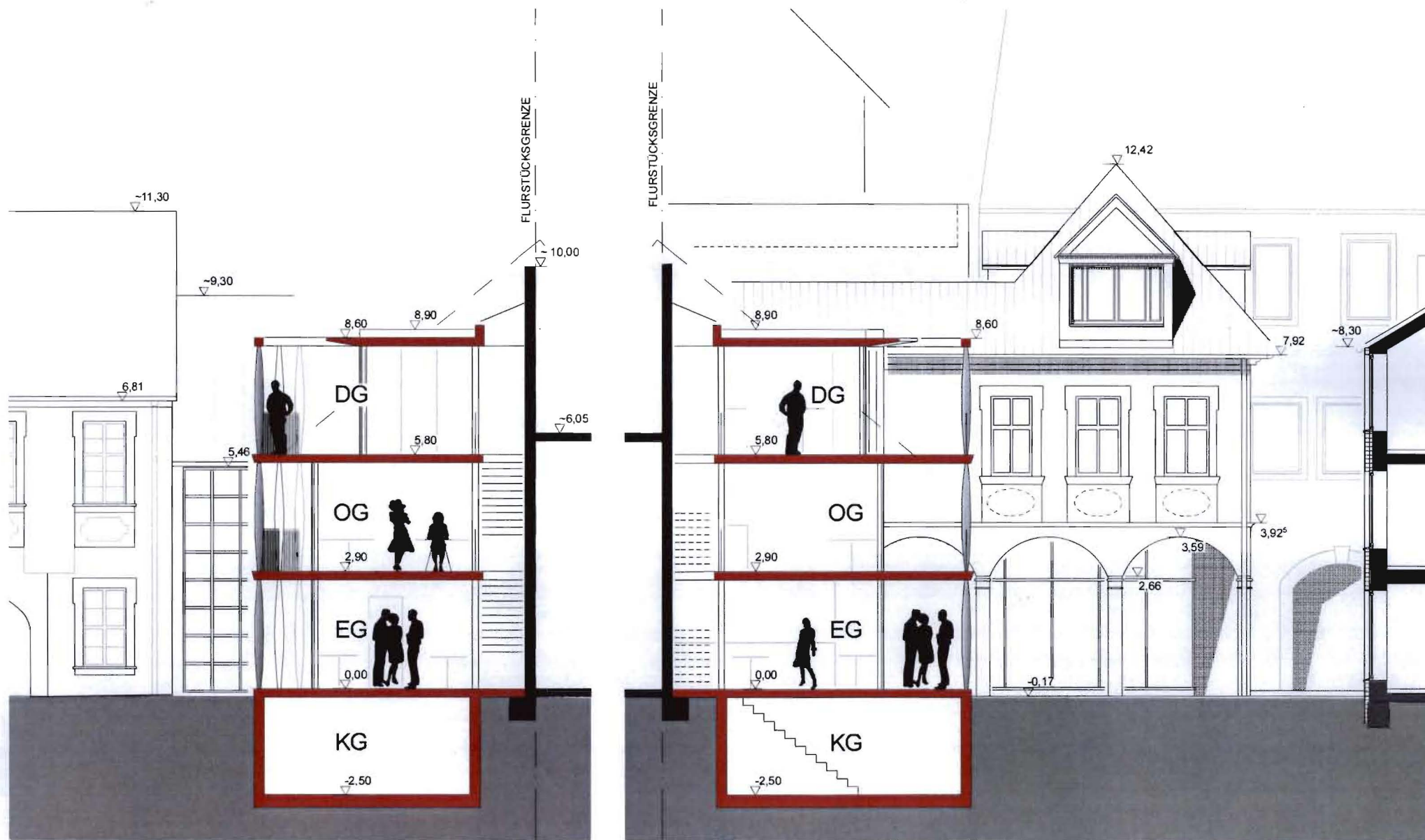


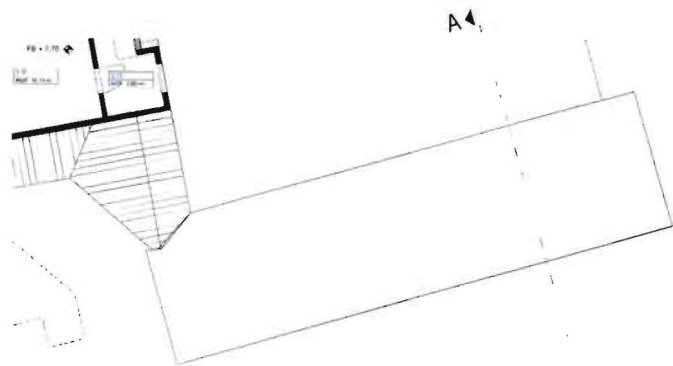




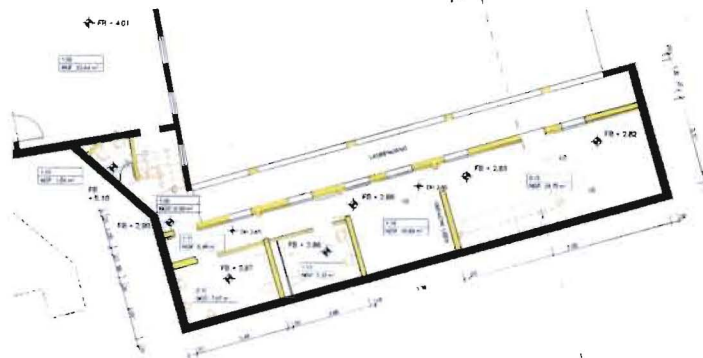




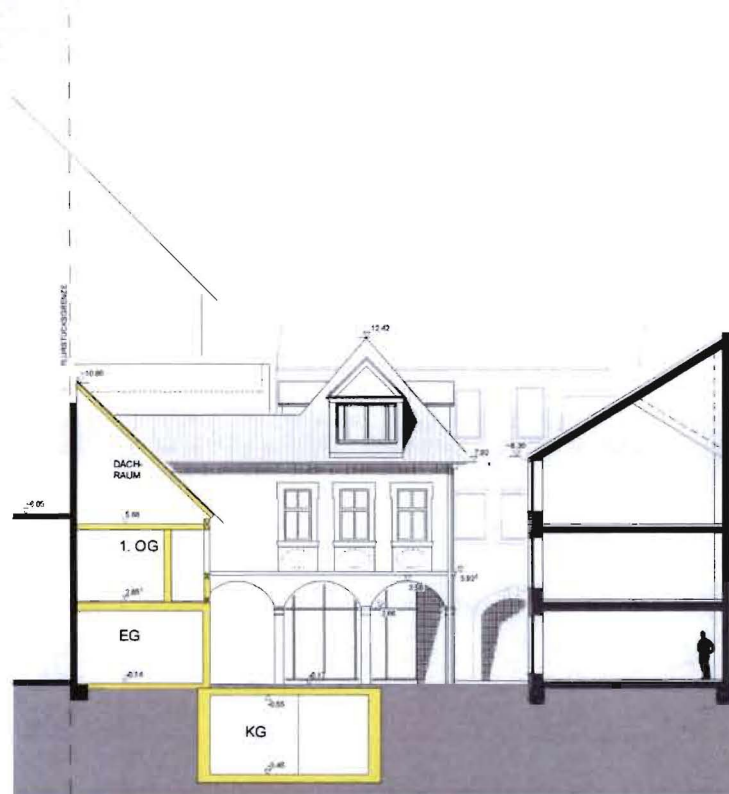
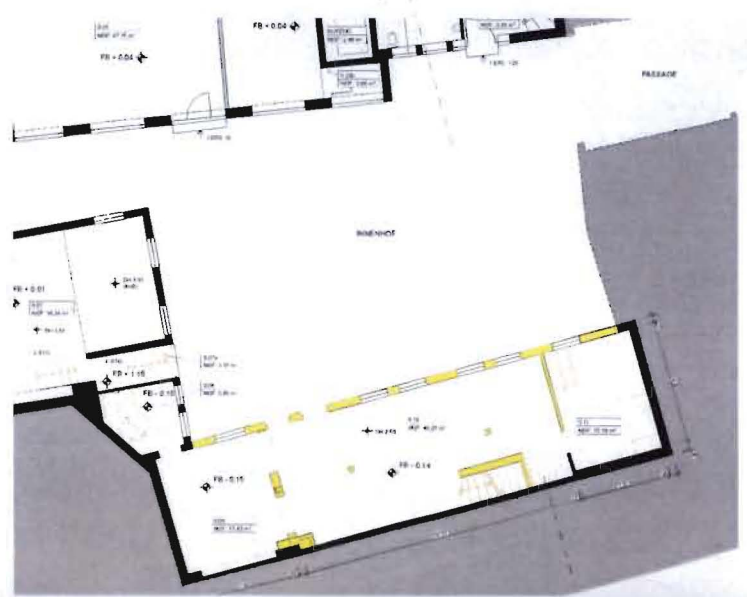




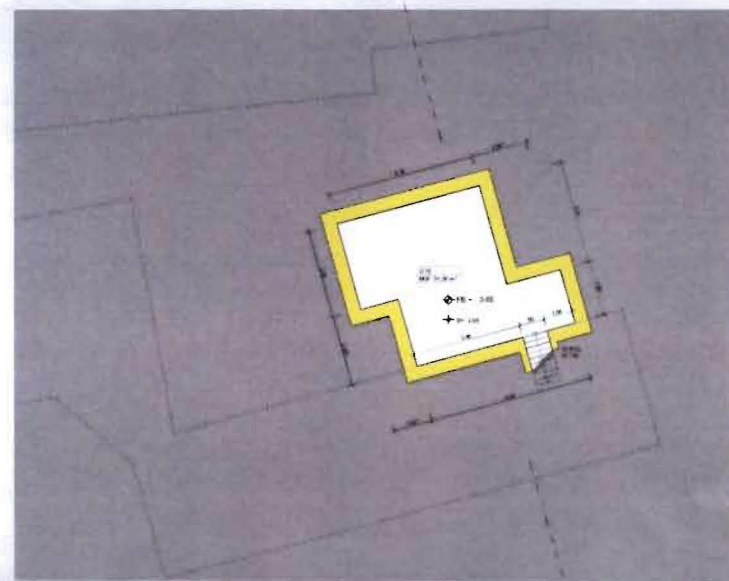
DACHAUFSICHT



GRUNDRISS OG



SCHNITT A - A



- NACHBARN
- FLNR 100  
TROG, HANS  
DOROTHEENSTR. 5, 96040 BAM
- FLNR 90  
JMR IMMO - MANAGEMENT GbR  
GLUTENBERGSTR. 1, 96050 BAM
- FLNR 95/2  
STADT BAMBERG  
MAXIMILIANSPLATZ 3, 96047 B
- FLNR 89  
MESSERSCHMITT HARTMUT  
LAUFAMHOLZSTR. 452, 90482 U
- FLNR 84  
GARDILL ANNEGRET DR  
VERDENFELSER STR. 3, 82489 M
- GARDILL MARKUS  
ROBERT-BOSCH-STR. 12, 960
- FLNR 93  
ZIEGELHÖFER ANTJE, ADALB  
STR. 22, 97422 SCHWENFURT
- ZIEGELHÖFER -HANS JURIGE  
ADALBERT-STIFTER-STR. 22,  
97422 SCHWENFURT
- FLNR 91  
WOHNUNGS - TEILEIGENTUM  
SIEHE KATASTERAUSZUG

- BESTAND
- ABBRUCH

**UMBAU UND SA**  
 GESCHÄFTSHAUS  
 LANGE STR. 22, 96047 BAMBERG  
 FLURSTÜCK 92, GEMARKUNG

**TEKTURPLAN HIN**  
 ABBRUCH BESTA

J. M. REIFEL  
 IMMOBILIENMANAGEMENT G  
 GLUTENBERGSTR. 1  
 96050 BAMBERG