

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr: VO/2018/1739-62</b></p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: 611/18</p> <p>Datum: 26.06.2018</p> <p>Referent: Beese, Thomas</p>						
<p><b>Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (19 Wohnungen) mit Tiefgarage Bamberg, Neuerbstr. 43, 45</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>04.07.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	04.07.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
04.07.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

**I. Sitzungsvortrag:**

**Kurzbeschreibung:**

Der Neubau des Mehrfamilienhauses befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung begriffenen Bebauungsplans 325 B „Spiegelfelder Ost“. Um den städtebaulich gewünschten großzügigen Zugang zum neuen Baugebiet zu schaffen, muss an der Neuerbstraße das Gebäude Neuerbstraße 45 abgebrochen werden. An dessen Stelle soll ein 3- bzw. 4-geschossiges Wohnhaus mit Flachdach und Tiefgarage errichtet werden. An der Neuerbstraße wird das Wohngebäude 4-geschossig ausgebildet, nach ca. 23 m wird eine Reduzierung auf 3 Geschosse vorgenommen. Es sind in dem Mehrfamilienhaus 19 Wohnungen geplant.

*Größe des Bauvorhabens:*

Breite: 14,00 m      Länge: 45,60 m      Höhe: 13,85 m/13,00 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja     nein  
 Antragseingang: 29.03.2018  
 vollständig: 07.05.2018

**Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB**

*Zulässigkeit nach § 34 BauGB*

Eigenart der näheren Umgebung: Es liegt ein Baulinienplan 112 A vor.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Rahmenplans „Spiegelfelder“ und entspricht grundsätzlich den Vorgaben des Rahmenplans. Außerdem befindet es sich im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 325 B („Spiegelfelder Ost“). Für diesen wurde am 13. Juni 2018 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen (§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO).

Das Vorhaben fügt sich nach den Maßstäben des § 34 BauGB zwar nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, es kann hier aber von dem Erfordernis des Einfügens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 im Einzelfall abgewichen werden (§ 34 Abs. 3a BauGB).

- Das Vorhaben dient der Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes zu Wohnzwecken.
- Das Vorhaben ist aufgrund des beschlossenen Rahmenplans „Spiegelfelder“ sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Spiegelfelder Ost“ städtebaulich wünschenswert.
- Öffentliche Belange hinsichtlich der notwendigen Erschließung sind zu beachten.

Aufgrund des Flächentausches mit der Stadt Bamberg kann das Vorhaben ca. 45 m senkrecht zur Neuerbstraße erstellt werden.

Die Erschließung erfolgt dann über das städtische Grundstück, welches in den Bebauungsplanentwürfen als öffentliche Erschließungsstraße geplant ist.

Da die Erschließungsplanungen für den Bebauungsplan Nr. 325 B noch nicht abgeschlossen sind, wird der Bauherr mit Teilplanungskosten in Vorleistung gehen. Die ersten rund 50 m der Erschließung der „Spiegelfelder Ost“ soll im Zuge dieses Hochbauvorhabens gleich endgültig hergestellt werden. Ein Provisorium soll damit vermieden werden. Die Erschließung ist zwischen Bauherrn und Stadt vertraglich zu regeln und abzusichern.

- Die vorgesehenen Absturzgeländer zu den Grundstücksgrenzen auf der Tiefgarage werden ca. 2,00 m eingerückt, um die nachbarschaftlichen Interessen zu wahren und um die entstehenden Höhen an der Grenz wand so gering wie möglich zu halten. Diese Flächen sind zu begrünen.
- Um die Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundfläche, die überbaut werden soll, zu erhöhen, wird eine weitere Fläche von dem städtischen Grundstück mit der Fl.Nr. 5187 erworben. Durch den Erwerb ist auch eine landschaftliche Anböschung der herausstehenden Tiefgarage möglich und wünschenswert.

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

Nachbarzustimmung:  ja:  nein:  nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 24 anrechenbar: / nachzuweisen: 24

Nachweis auf Baugrundstück: 26

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 48 anrechenbar: / nachzuweisen: 48

Nachweis auf Baugrundstück: 51

Kinderspielplatz:

nachgewiesen  nicht erforderlich  abzulösen

Barrierefreiheit:  nicht erforderlich  nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet  ja  nein

Besonderheiten:

#### **Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:**

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 der baurechtlichen Genehmigung zu, unter der Maßgabe des erfolgreichen Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags zur Erschließung.

## 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:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

### Anlage/n: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar)

- 01 Lageplan
- 02 Grundriss KG und Tiefgarage
- 03 Grundriss EG
- 04 Grundrisse Obergeschosse
- 05 Hofansicht und Schnitt
- 06 Ansichten Süd und Ost
- 07 Ansichten Nord und West

### Verteiler: