

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2018/1740-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	594/18
		Datum:	26.06.2018
		Referent:	Beese, Thomas
Errichtung einer Wohnanlage (64 WE) und Tiefgarage (49 Stellplätze) Bamberg, Rotensteinstraße, Flurstück: 4471/146, 4471/147			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Der Bereich des Bebauungsplanes 241 Z befindet sich in einem Umlegungsverfahren. Der Umlegungsbeschluss wurde am 22.06.2018 vom Vermessungsamt Bamberg gefasst (Rechtsbehelfsfrist 1 Monat ab Zustellung). Für eines der neuen Grundstücke wurde bereits ein Bauantrag gestellt. Es ist ein viergeschossiges Gebäude mit Tiefgarage und Flachdach geplant. In dem Wohngebäude sind 7 Drei-Zimmer Wohnungen und 57 Ein-Zimmer Appartements geplant. Der Gebäuderiegel soll zugleich auch als Abschirmung zur Bahnstrecke und zum benachbarten Gewerbegebiet dem Immissionsschutz dienen. Ein Riegelbau auf der antragsgegenständlichen Fläche ist Grundvoraussetzung für eine weitere Wohnbebauung gemäß Bebauungsplan.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 10,31 m Länge: 79,37 m Höhe: 11,93 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 15.03.2018

Umplanung: 19.06.2018

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 241 Z

rechtsverbindlich seit: 29.01.2016

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): allgemeines Wohngebiet

vorgesehene Abweichung:

1. Überschreitung der nordöstlichen Baulinie durch zwei Treppenhäuser.
2. Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch insgesamt 6 Balkonanlagen vom 1. bis zum 3. Obergeschoss.

3. Das Vorhaben sieht eine Zufahrt zur TG außerhalb der für Tiefgaragenzufahrten festgesetzten Fläche vor.
4. Eingriff in die grünordnerische Festsetzung des Bebauungsplanes, durch eine geplante Nebenanlage (Einhausung für Hausmüll) anstelle des festgesetzten Pflanzgebotes für einen standortheimischen Laubbaum.
5. Überschreitung des Baufensters für die Tiefgarage um bis zu ca. 22 cm nach Südwesten.

Begründung:

- Zu 1.: Grundsätzlich handelt es sich bei der nordöstlichen Abgrenzung des Baufensters um eine Baulinie. Es handelt sich hierbei um ein sehr stringentes städtebauliches Instrument. Auf die Baulinie muss gebaut werden, da sie hier einen besonderen städtebaulichen Willen Rechnung trägt. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt in der Regel nur eine geringfügige Überschreitung einer Baulinie zu. Durch die zwei geplanten Treppenhäuser und die damit verbundene Überschreitung der Baulinie ist der Grundsatz der Geringfügigkeit nicht mehr gegeben. Allerdings kann aus (besonderen) städtebaulichen Gründen davon Abstand genommen werden. Dabei dürfen allerdings die Grundzüge der Planung nicht berührt sein. Durch die jetzt vorliegende Planung werden die städtebaulichen Kernaussagen und Intentionen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Treppenhäuser führen vielmehr zu einer positiven und harmonischen Gliederung der ansonsten sehr lang gezogenen Fassade. Die Befreiung kann aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden.
- Zu 2.: Grundsätzlich handelt es sich bei der nordwestlichen Abgrenzung des Baufensters um eine Baugrenze. Der Gesetzgeber räumt bei Unter- oder Überschreitung der Baugrenze einen gewissen städtebaulichen Ermessensspielraum ein. Durch die insgesamt sechs geplanten Balkonanlagen und die damit verbundene Überschreitung der Baugrenze ist auch in diesem Falle der Grundsatz der Geringfügigkeit nicht mehr gegeben. Allerdings kann auch hier aus (besonderen) städtebaulichen Gründen davon Abstand genommen werden, dabei dürfen ebenfalls die Grundzüge der Planung nicht berührt sein. Durch die jetzt vorliegende Planung werden die städtebaulichen Kernaussagen und Intentionen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Balkonanlagen führen vielmehr zu einer positiven und harmonischen Gliederung der ansonsten sehr lang gezogenen Fassade. Die Befreiung kann aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden.
- Zu 3.: Das Ziel des Bebauungsplanes, aus städtebaulicher und architektonischer Erwägung eine Zufahrt über das Hauptgebäude zu ermöglichen, bleibt gewahrt. Allerdings entsteht durch die jetzt abweichend geplante TG-Erschließung über die Längsseite ein Eingriff durch die überdachte Zufahrt in die lediglich für eine Unterbauung vorgesehene Freifläche. Der Eingriff wirkt sich allerdings eher geringfügig aus. Auch sind keine Störungen durch Emissionen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge an dieser Stelle zu erwarten. Da es sich hier um eine zum Teil oberirdische bauliche Anlage handelt, sollte deren Wirkung auf die Freiflächen durch eine Dachbegrünung etwas vermindert werden.
- Zu 4.: Grundsätzlich ist im Bebauungsplan keine Einschränkung in Bezug auf die Lage und Größe von Nebenanlagen festgesetzt. In diesem Fall kann eine Nebenanlage nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die geplante Nebenanlage für die Unterbringung des Hausmülls kann aus planungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen an dieser Stelle befürwortet werden. Sie könnte nachträglich auch verfahrensfrei errichtet werden, weil sie unter der 75 m³ -Grenze liegt. Allerdings sind aufgrund des Wegfalls des Pflanzgebotes für einen Baum naturschutzfachliche Belange und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu beachten bzw. erforderlich.
- Zu 5. Aufgrund der Lage des Tiefgaragenbaukörpers unterhalb der Geländeoberkante und der erforderlichen Überdeckung von 60 cm werden von der Überschreitung weder städtebau-

liche noch nachbarliche Belange beeinträchtigt. Auch wird durch die jetzt geringfügig größere Unterbauung des Geländes das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) nicht beeinträchtigt, da bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mit einzurechnen sind.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: Die Eigentümergemeinschaft, die am Umlegungsverfahren beteiligt ist, hat dem Bauvorhaben noch nicht zugestimmt. Die Nachbarbeteiligung wurde jedoch durchgeführt.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 64 anrechenbar: / nachzuweisen: 64
Nachweis auf Baugrundstück: 49 Nachbargrundstück: 0
Ablösung der Stellplatzpflicht: 15

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 64 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 64
Nachweis auf Baugrundstück: 64

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 Bausenat stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung zu.

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 Grundriss Erdgeschoss
- 02 1. OG = Regelgeschoss
- 03 Grundriss TG
- 04 Ansicht Vorderseite
- 05 Ansicht Gartenseite
- 06 Ansicht Stirnseite Südost
- 07 Ansicht Stirnseite Nordwest
- 08 Schnitt
- 09 Animation Vorderseite
- 10 Animation Gartenseite

Verteiler: