

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2018/1794-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	1021/18
		Datum:	27.06.2018
		Referent:	Beese, Thomas
Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (44 WE) Bamberg, Weichselfeld 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Zum Auftakt des Megalith-Geländes setzt der Bebauungsplan G8 unmittelbar westlich der Breitäckerstraße einen Geschosswohnungsbau (3 bis 4 Vollgeschosse) fest. Dieser muss zugleich dem Immissionsschutz dienen. Eine Baugenossenschaft beabsichtigt, hier 4 Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohneinheiten (4 Vollgeschosse) und einer gemeinsamen Tiefgarage als öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau mit insgesamt 65 Kfz- und 99 Fahrradabstellplätzen zu errichten. Das Vorhaben wurde in den öffentlichen Sitzungen des Stadtgestaltungsbeirates am 23.11.2017 und 05.03.2018 durch den Bauherrenvertreter bzw. seinen Architekten jeweils im aktuellen Entwurfsstand vorgestellt. Die Empfehlungen aus der Sitzung des Stadtgestaltungsbeirates am 05.03.2018 wurden auf Arbeitsebene zwischen Bauherren, Architekt und Stadtplanungsamt weiter verfolgt. Die Ergebnisse spiegeln sich im eingereichten Bauantrag wieder. Die Behördenbeteiligung wird gerade durchgeführt.

Größe des Gesamtbauvorhabens: Breite: 30 m Länge: 116 m Höhe: 11,98 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

Bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 20.06.2018
vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. G 8 rechtsverbindlich seit: 21.04.2017

Beantragte Befreiungen (vgl. Anlagen):

- 1) Die nördlichen Baugrenzen der Bauteile 1, 3 und 4 werden in geringfügigem Maß überbaut.
- 2) Die im B-Plan ausgewiesene öffentliche Grünfläche „Balkon“ wird den Grundstücken mit der Fl. Nr. 385/44 und 397/6 zugeordnet und mit der Tiefgarage unterbaut.
- 3) Überbauung der Grenze am Bauteil 2 und an der Lärmschutzbebauung
- 4) Geringfügige Überbauung der Baugrenze am Bauteil 1
- 5) Geringfügige Überbauung des Straßenraums im 2. + 3. Obergeschoss

- 6) Zusätzliche Parkplätze werden auf dem Grundstück vorgesehen, je 2 zwischen den Gebäuden und 3 Stellplätze am Bauteil 4, wovon 2 zum Aufladen von Elektro-Fahrzeugen dienen sollen.

Weitere erkannte Befreiungen:

- 7) Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone (Bauteile 1 - 4)
- 8) Grundsätzliche Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der Lärmschutzwände (Treppenhaus, Laubengang und Aufzug)
- 9) Überschreitung des Baurahmens für die Tiefgarage im UG durch Teilbereiche Abstellraum / Technik / Fahrradraum
- 10) Luftschächte außerhalb des Baurahmens für die Tiefgaragenentlüftung
- 11) Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen als Mauer
- 12) Ausführung der Dachhaut (lt. Baubeschreibung Ziegeldeckung statt Gründach)

Befreiungsbegründungen des Bauherren:

- 1) Die im B-Plan definierten Baugrenzen werden in geringfügigem Maß überbaut. Maßlich bewegt sich das Gebäude innerhalb der von den Baugrenzen vorgegebenen Größe. Die Lage der Baukörper wird durch das statisch und wirtschaftlich sinnvolle 5 m Raster der Stellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage vorgegeben.
- 2) Der ausgewiesene Bereich „Balkon“ zwischen den Bauteilen 2 und 3 erfüllt auf Grund der im B-Plan definierten Gebäudelagen nicht die Funktion eines Aussichtspunktes, da dieser Bereich von 3 Seiten umbaut ist. Der Zweck der Ruhezone ist ebenfalls nicht erfüllt, denn dieser Bereich soll zugleich der Erschließung des gesamten Wohngebiets dienen. Die Fläche wird zur Verschmelzung der Grundstücke 385/44 und 397/6 verwendet. Dieser Bereich bleibt der öffentliche Zugang zum Wohngebiet und wird von der Tiefgarage unterbaut.
- 3) Die geforderte zusätzliche Funktion der Begegnung hinter der Lärmschutzwand erfordert eine breitere Bebauung. In der Lärmschutzwand ist die Erschließung der Bauteile vorgesehen, zusätzlich entstehen Räume des Zusammentreffens, für die eine geringfügige Überbauung der Baugrenze notwendig ist.
- 4) Der B-Plan sieht östlich von Bauteil 1 und 2 schräge Wände entlang der Lärmschutzbebauung vor. Daraus resultieren tiefere Räume mit geringerer Fassadenfläche nach Osten und Westen, die die Belichtung erschweren und Raumproportionen entstehen lässt, welche schwer zu möblieren sind. Hingegen erlaubt die Typologie der rechteckigen Grundrisse den Mietern, die Wohnräume klar und ordentlich zu möblieren und schafft eine gleichmäßig ausgeglichene Belichtung. Das Bauteil 1 überschreitet die Baugrenze geringfügig auf Grund der Anordnung der sich wiederholenden rechteckigen Grundrisse. Um die Wirtschaftlichkeit der geförderten Wohnanlage zu garantieren, ist eine Wiederholung der Grundrisse unerlässlich.
- 5) Die Geschosse der Bauteil 1 – 4 überragen geringfügig den Straßenraum und ermöglichen es in den 2 oberen Geschossen mehr Wohnraum zu generieren. Die kleine Auskragung schafft pro Bauteil Platz für jeweils 2 4-Zimmerwohnungen. Die Auskragung ist ein gestalterisches Konzept, welches die westliche Ansicht wesentlich interessanter gestaltet. Die Überkragung beträgt 45 cm und überdeckt nur den Bordstein und die Straßenrinne, es behindert in keiner Weise den Verkehr.
- 6) Zwischen Bauteil 1 und 2 und zwischen Bauteil 3 und 4 entstehen zusätzliche Parkplätze, die für Besucher oder Umzüge genutzt werden sollen. Nördlich vom Bauteil 4 werden 3 Stellplätze errichtet, einer für Be- und Entladen bei Umzügen und 2 Plätze als Ladestationen für Elektrofahrzeuge, welche öffentlich zugänglich sein müssen und nicht in der Tiefgarage angeordnet werden dürfen.

Planungsrechtliche Beurteilung der beantragten und weiteren Befreiungen gem. obigen Nrn.:

- 1 – 5) Diese beantragten Befreiungen können aus planungsrechtlicher Sicht zugelassen werden, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Befreiungen städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar.
- 6) Die Stellplätze zwischen den Baukörpern 1 und 2 bzw. 3 und 4 werden aus städtebaulichen Gründen **abgelehnt**. Im Bereich des Wendehammers können die Stellplätze planungsrechtlich befürwortet werden.
- 7) Die Überschreitung der Baugrenze kann aus gestalterischer und architektonischer Sicht befürwortet werden.

- 8) Die Überschreitung der Baugrenze kann aus gestalterischer und architektonischer Sicht befürwortet werden.
- 9) Die Überschreitung der Baugrenze kann aus gestalterischer und architektonischer Sicht befürwortet werden.
- 10) Die Luftschächte sind ebenerdig in das Gelände einzubetten.
- 11) Die Einfriedungen sind gemäß dem Bebauungsplan herzustellen.
- 12) Gemäß Bebauungsplan ist das Flachdach als Gründach auszubilden (Angabe in der Baubeschreibung: Ziegeldeckung). Daran wird festgehalten.

Darüber hinaus sollte die Lärmschutzwand am Bauteil 3 so ausgebildet werden, dass diese in den Bereichen, die nicht genutzt werden (außerhalb des Balkons), geschlossen ist.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

Erforderlich: noch zu prüfen anrechenbar: 0 nachzuweisen:
 Nachweis auf den Baugrundstücken lt. Antrag: 65 Nachbargrundstück:

Fahrradabstellplätze:

Erforderlich: noch zu prüfen anrechenbar: 0 nachzuweisen:
 Nachweis auf Baugrundstück lt. Antrag: 99

Kinderspielplatz: *Ausreichende Größe wird noch geprüft.*

Barrierefreiheit: Wird ebenfalls noch geprüft.

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Wenn die Rückläufe der betroffenen Fachbehörden vorliegen, werden sich hieraus voraussichtlich noch Nebenbestimmungen ergeben.

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

Stadtdenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Einzeldenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
BLfD:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bausenat nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat stimmt der Erteilung der Befreiungen im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung und der Erteilung der Baugenehmigung 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)

- 1 Lageplan mit beantragten Befreiungen
- 1 Außenanlageplan
- 2 Pläne Kellergeschosse Süd und Nord
- 2 Pläne Erdgeschosse Bauteile 1-2 und 3-4
- 2 Pläne 1. Obergeschoss Bauteile 1-2 und 3-4
- 1 Querschnittsplan
- 1 Plan Ansicht Ost und West
- 4 Ansichtspläne Häuser 1 - 4

Verteiler: