

| | | | | | | | |
|--|---|---------------|---------|---------------|------------|--------------------|--------------|
| <p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p> | <p>Vorlage- Nr: VO/2018/1854-62</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: 2033/15</p> <p>Datum: 30.08.2018</p> <p>Referent: Beese, Thomas</p> | | | | | | |
| <p>Nutzungsänderung / Nutzungserweiterung von Betriebswohnung in Wohnung für Saisonarbeitskräfte Bamberg, Gundelsheimer Str. 76</p> | | | | | | | |
| <p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 30%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>19.09.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table> | | Datum | Gremium | Zuständigkeit | 19.09.2018 | Bau- und Werksenat | Entscheidung |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | | | | | |
| 19.09.2018 | Bau- und Werksenat | Entscheidung | | | | | |

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das beantragte Vorhaben sieht die Unterbringung von wechselnden Saisonarbeitern in einem genehmigten Betriebsgebäude und hier innerhalb einer ebenfalls genehmigten Wohnung vor. Gemäß Betriebsbeschreibung des Bauherrn verteilen sich die Arbeitskräfte, die in der Wohnung tatsächlich untergebracht sind, wie folgt:

| | |
|---|----|
| ab ca. 15. Januar bis Februar: | 1 |
| März: | 3 |
| April bis Mai: | 10 |
| Juni bis Juli: | 11 |
| August bis Mitte November: | 12 |
| Mitte November bis ca. 22./23. Dezember | 10 |

(Im Dezember gehen die Arbeitskräfte nach und nach fort, sodass ab ca. 22./23. Dezember keine Arbeitskräfte mehr vorhanden sind)

Die Betriebswohnung steht somit lediglich von ca. 22./23. Dezember bis ca. 15. Januar, leer.

Größe des Bauvorhabens: ca. 190 m²

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 26.10.2015
vollständig: 30.05.2017

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes - Nr.: 304 B
rechtsverbindlich seit: 08.03.2002
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): GE (§ 8 BauNVO)

vorgesehene Abweichung:
Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan lässt ausnahmsweise nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Beantragt ist jedoch die Unterbringung von Saisonarbeitern.

Begründung:

Die Unterbringung von eigenen Arbeitern kann aus planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden. In diesem Zusammenhang besteht bereits ein Parallellfall (Gundelsheimer Str. 80), in dem für eine vergleichbare Nutzung eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt wurde. Aus planungsrechtlicher Sicht ist hier ebenfalls der gleiche Ausnahmetatbestand heranzuziehen, wonach im konkreten Fall von Aufenthaltsräumen für Betriebspersonal auszugehen ist. Vonseiten des Bauherrn ist allerdings vor Erteilung der Baugenehmigung eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit vorzulegen, in der die Nutzung der Wohnung ausschließlich durch eigene Arbeiter festgelegt ist.

Das Vorhaben ist dann städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: nicht erforderlich: Das Nachbargrundstück Fl.Nr. 5909 ist im Besitz des Bauherrn.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 4 anrechenbar: 2 nachzuweisen: 2
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszonen) sind abzulösen: -/-
Nachweis auf Baugrundstück: 2 Nachbargrundstück: -/-
Ablösung der Stellplatzpflicht: -/-

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 6 anrechenbar: 5 nachzuweisen: 1
Nachweis auf Baugrundstück: 1
Ablösung der Stellplatzpflicht: -/-

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

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 erforderlichen Befreiung sowie der baurechtlichen Genehmigung unter folgender Voraussetzung zu:

Der Bauherr legt vor Erteilung der Baugenehmigung eine beschränkt- persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Bamberg vor, in der die Nutzung der Wohnung im Sinne dieser Sitzungsvorlage geregelt ist.

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 OG

Verteiler: