

|  |   |               |         |               |            |                    |              |
|--|---|---------------|---------|---------------|------------|--------------------|--------------|
| <p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend:<br/>62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>   | <p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2019/2188-62</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:      4/2019, 6/2019, 7/2019</p> <p>Datum:                      10.01.2019</p> <p>Referent:                      Beese Thomas</p> |               |         |               |            |                    |              |
| <p><b>Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern<br/>Bamberg, Lerchenweg 4, 6, 8<br/>Tischvorlage</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>16.01.2019</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table> |   | Datum         | Gremium | Zuständigkeit | 16.01.2019 | Bau- und Werksenat | Entscheidung |
| Datum  | Gremium   | Zuständigkeit |         |               |            |                    |              |
| 16.01.2019   | Bau- und Werksenat  | Entscheidung  |         |               |            |                    |              |

**I. Sitzungsvortrag:**

**Kurzbeschreibung:**

Der Bauherr plant auf dem Gelände eines ehemaligen Bauhofes insgesamt 13 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 170 Wohneinheiten zu errichten, allesamt im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. In einem ersten Bauabschnitt sollen 3 Häuser (zwei 4-geschossige und ein 5-geschossiges Gebäude) mit 39 Wohneinheiten errichtet werden. Die drei Häuser (3 Aktenzeichen) sind hinsichtlich ihrer Genehmigungsfähigkeit gleich zu beurteilen und werden daher hier gemeinsam in einem Tagesordnungspunkt behandelt.

*Größe des Bauvorhabens pro Gebäude:*

Breite: 11 m      Länge: 24 m      Höhe: 12,49 m bzw. 15,37 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja     nein  
Antragseingang: 21.12.2018  
vollständig:

**Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB**

Begründung:

*Zulässigkeit nach § 34 BauGB*

Eigenart der näheren Umgebung:

Die Vorhaben liegen im Bereich des Bebauungsplanes 91 L aus dem Jahr 1956.

Der Bebauungsplan setzt hier eine gewerbliche Nutzung fest.

Allerdings existiert innerhalb der zur gewerblichen Nutzung festgesetzten Fläche kein einziger Gewerbebetrieb mehr. Auch hat der Grundstückseigentümer keinerlei Absichten, jemals nochmals einen Gewerbebetrieb hier zu errichten. Innerhalb der umgebend festgesetzten und tatsächlich auch vorhandenen Wohnbebauung wäre ein Gewerbebetrieb auch ein städtebaulicher Missstand, dessen Genehmigungsfähigkeit schon aus immissionsschutzfachlicher Sicht als gering zu betrachten ist.

Vor diesem Hintergrund muss der Bebauungsplan 91 L inzwischen als funktionslos bezeichnet werden. Der Bauantragsteller ist auch bereit, für sich und seine Rechtsnachfolger die Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes 91 L anzuerkennen. Weil der Bebauungsplan funktionslos ist, sind die Vorhaben als Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Antragsteller hat mit seinen Anträgen einen Rahmenplan für die mittelfristige Entwicklung des gesamten ehemaligen Bauhofgeländes vorgelegt (Anlage 1). Dieser Rahmenplan wird bezüglich der weiteren geplanten Mehrfamilienhäuser ein Bebauungsplanverfahren durchlaufen müssen.

Der Rahmenplan stellt aber jedenfalls jetzt schon sicher, dass sich die antragsgegenständlichen Vorhaben in eine spätere städtebauliche Ordnung einfügen werden.

Die Vorhaben fügen sich zudem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die heute umgebende Bebauung ein. Die Vorhaben werden daher positiv beurteilt.

### Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung:  ja:  nein:  steht noch aus

#### Kfz – Stellplätze:

Der zu führende Nachweis der Kfz-Stellplätze erfolgt ebenerdig auf Flächen, die gemäß des Rahmenplanes (Anlage 1) zur späteren Wohnbebauung vorgesehen sind. Die Stellplätze können an dieser Stelle daher nur befristet und auf Widerruf genehmigt werden. Im Zuge des angestrebten Bebauungsplanverfahrens ist ein Stellplatzkonzept für den gesamten Bereich zu entwickeln und sodann über Tekturnträge auch für die jetzt antragsgegenständlichen Bauvorhaben nachträglich anzupassen.

erforderlich: 39      anrechenbar: 0      nachzuweisen: 39  
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszonen) sind abzulösen: 0  
Nachweis auf Baugrundstück bzw. Nachbargrundstück 39  
Ablösung der Stellplatzpflicht: 0

#### Fahrradabstellplätze: Nachweis ist noch vorzulegen

erforderlich:                      anrechenbar:                      nachzuweisen:  
Nachweis auf Baugrundstück:  
Ablösung der Stellplatzpflicht:

#### Kinderspielplatz: Nachweis ist noch vorzulegen

nachgewiesen     nicht erforderlich     abzulösen

Barrierefreiheit:     nicht erforderlich     nachgewiesen (alle 39 Wohnungen)

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet     ja     nein

#### Besonderheiten:

Das vorgelegte Immissionsschutzgutachten muss fachlich noch geprüft werden. Es werden sich Auflagen hinsichtlich des Immissionsschutzes gegenüber der Bahnstrecke ergeben.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.

### 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

## 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 Rahmenplan**

**02 Lageplan**

**03 Grundriss EG (und folgend jeweils für Haus 3)**

**04 Schnitt A3-A3**

**05 Schnitt B3-B3**

**06 Ansicht Haus 3 Ost**

**07 Ansicht Haus 3 West**

**08 Ansicht Haus 3 Nord**

**09 Ansicht Haus 3 Süd**

**Verteiler:**