

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2019/2188-62</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>Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern Bamberg, Lerchenweg 4, 6, 8 Tischvorlage</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: