

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2019/2316-62</b></p> <p>Status:                    öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:        1950/18</p> <p>Datum:                    01.04.2019</p> <p>Referent:                Beese Thomas</p>						
<p><b>Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 18 WE und Büroeinheit (Haus 1-4)</b>  <b>Bamberg, Seehofstraße 31, 33, 33a, 35</b>  <b>Tischvorlage</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>03.04.2019</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	03.04.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
03.04.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

**I. Sitzungsvortrag:**

**Kurzbeschreibung:**

Das Bauvorhaben sieht den Neubau von vier aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohneinheiten und einer Büroeinheiten entlang der Seehofstraße vor. Der Wohnkomplex besteht aus Wohneinheiten, welche den Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung entsprechen.

*Größe des Bauvorhabens:*

Breite: ca. 12 m    Länge: je ca.19 m    Firsthöhe:    ca.14,50 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja     nein

Antragseingang:            04.12.2018

vollständig:                27.03.2019

**Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB**

*Zulässigkeit nach § 34 BauGB*

Eigenart der näheren Umgebung: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das Vorhaben kann aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht grundsätzlich befürwortet werden. Hinsichtlich der Stellplatzthematik, der Umsetzung der Sozialklausel nach EOF und der Nahwärmeversorgung ist ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zu schließen.

**Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:**

*Nachbarzustimmung:*     ja:  
 Fl.Nrn. 7765, 7803, 7806, 7807

nein:  
 7804, 7805, 7806/1

*Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 27      Faktor 0,8      nachzuweisen: 22  
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: 0  
Nachweis auf Baugrundstück: 22      Nachbargrundstück: 0  
Ablösung der Stellplatzpflicht: 0

*Fahrradabstellplätze:*

erforderlich: 40      [Faktor 0,8 beantragt = 32]      nachzuweisen: 40  
Nachweis auf Baugrundstück: 32 – die restlichen Fahrradabstellplätze sind nachzuweisen, oder  
Ablösung der Abstellplatzpflicht: 8

Es wird Wohnraum im staatlich geförderten Wohnungsbau errichtet (EOF). Daher hat der Bauherr eine Ermäßigung des Kfz-Stellplatznachweises auf 80% beantragt. Der Antrag beruht auf dem Sitzungsvortrag des Baureferates vom 14.11.2018 zur StS – Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen der Stadt Bamberg (VO/2018/2069-A6) zum Bau- und Werksrat am 04.12.2018. Dort heißt es:

„Um dennoch in der aktuellen Situation den Bau von öffentlichen geförderten Wohnungen für einkommensschwache Bürger zu fördern, erscheint es allerdings als gerade noch vertretbar, für jede Wohnung, die mit einer min. 25-jährigen Förderung belegt ist, eine Ermäßigung auf 80/100 anzusetzen. Dies kann von der Verwaltung im Rahmen der Ausnahmenvorschrift § 10 StS umgesetzt werden, eine Satzungsänderung ist hierfür nicht erforderlich. Es sollte jedoch weiterhin jeder Einzelfall gesondert betrachtet und bewertet werden.“  
Hinsichtlich der Kfz-Stellplätze wird der Antrag befürwortet. Für die Fahrradabstellplätze kann dem Antrag nicht stattgegeben werden.

*Kinderspielplatz:*

nachgewiesen       nicht erforderlich       abzulösen

*Barrierefreiheit:*

nicht erforderlich       nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*

ja       nein

**Besonderheiten (Stellungnahmen Amt 38):**

**Naturschutz:**

Mit dem Bauvorhaben und dem Freiflächengestaltungsplan vom 13.01.2019 besteht Einverständnis.

**Klimaschutz:**

Durch die Errichtung von 6 Wohngebäuden im räumlichen Zusammenhang (Reußstr. 25, 27 / Seehofstr. 31, 33, 33a, 35) bietet sich eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung mittels eines Nahwärmenetzes an. Dies trägt zur Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und Treibhausgasen bei der Wärmeversorgung der Gebäude bei. Deshalb sollten vorrangig emissionsfreie Wärmeerzeugungssysteme, wie z.B. Nah-/ Fernwärme, Geothermie, etc. zum Einsatz kommen.

**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. Die Genehmigung darf erst auslaufen, wenn der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erfolgt 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 Übersicht Bebauungsplanung
- 03 Erdgeschoss
- 04 Ansichten
- 05 Schnitte

### Verteiler: