

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2019/2503-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen: 487/19 Datum: 17.07.2019 Referent: Beese, Thomas
<b>Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 WE, Garage und Carport, Bamberg, Storchsgasse 13, 15, 17</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
24.07.2019	Bau- und Werksenat
	Zuständigkeit

## I. Sitzungsvortrag:

### Kurzbeschreibung:

In einer mit großen Bäumen bewachsenen Baulücke soll eine Wohnanlage mit 9 Wohnungen und eine Carportanlage errichtet werden. Das Wohnhaus ist als zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Durch die topographische Lage erscheint das Gebäude nach Südosten dreigeschossig. Der Baukörper erscheint zur Straße wie drei einzelne Wohngebäude. In südwestlicher Richtung bestehen drei unterschiedliche Gebäudetiefen. Die Stellplätze sollen in einer Carportanlage untergebracht werden.

*Größe des Bauvorhabens:*

Breite: 9,06 m; 12,80 m; 15,99 m

Länge: 29,97 m

Firsthöhe: (Straße) 12,80 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja  nein

Antragseingang: 12.03.2019

vollständig:

### Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

*Zulässigkeit nach § 34 BauGB*

Eigenart der näheren Umgebung: Es liegt ein einfacher Bebauungsplan vor: Nr. 48 vom 08.11.1884

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. In der direkten Nachbarschaft grenzen an der Straßenrandbebauung Wohngebiete an. Südöstlich der Grundstücksgrenze grenzt der Außenbereich an.

Das Vorhaben fügt sich nach der Eigenart der näheren Umgebung ein, da die angrenzenden Gebäude in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung als faktisches allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO zu erkennen sind. Das Maß der Bebauung entspricht dem umliegenden Gebietscharakter. Die Straßenrandbebauung wird durch die vorliegende Planung weitergeführt. Die Höhe der Planung entspricht der näheren Umgebung. Die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entspricht ebenfalls dem Gebietscharakter der näheren Umgebung. Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt nicht vor.

Das Vorhaben wurde bereits in den Sitzungen des Stadtgestaltungsbeirates am 05.03.2018 und am 20.09.2018 behandelt. Die vorliegende Planung entspricht weitgehend den Empfehlungen des Stadtgestaltungsbeirates. Es sind noch folgende Punkte aufzunehmen:

Die Anregung, zumindest der Erdgeschosswohnung im Haus Nr. 17 eine eigene Haustür und damit eigene Adressbildung zu ermöglichen, wurde noch nicht aufgenommen, kann aber leicht umgesetzt werden. Wenn alle drei Hausnummern tatsächlich auch eigene Haustüren erhalten, entspricht dies der Struktur der historischen Stadt.

Der rückwärtige Erker mit aufgesetzter Balkonanlage am nordöstlichen Eckgebäude wirkt überzeichnet und schließt mit einem für Bamberg gänzlich untypischen Dach ab. Die im Beirat bereits vorgestellte „ruhigere“ Lösung ist zu bevorzugen.

Zwar wurde gegenüber der Behandlung im Stadtgestaltungsbeirat die Zahl der Stellplätze von 14 auf 12 reduziert, jedoch die gesamtversiegelte Fläche für Stellfläche mit Zufahrten nicht verringert. Die Anregung des Stadtgestaltungsbeirates, genau einen Stellplatz pro Wohnung anzubieten (9 Stück) wurde nicht aufgegriffen.

Angesichts der städtebaulich sensiblen Lage und des umfassenden Baumbestandes bietet aber gerade eine Anpassung der Stellplatzanzahl die städtebauliche Chance, mehr Bäume zu erhalten und damit den Wohnungen eine hohe Umfeldqualität zu bieten.

Ein qualitätvoller Freiflächengestaltungsplan ist erforderlich.

Weiterhin sind Belange des Naturschutzes zu beachten, da in das „sonstige Biotop“ Nr. 69 nach Stadtbiotopkartierung eingegriffen wird.

### **Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:**

*Nachbarzustimmung:*  ja:  nein: Es wurden auch die Nachbarn auf der gegenüberliegenden Seite der Storchgasse beteiligt. Diese haben die Eingabepäne nicht unterschrieben. Es liegen auch bereits Rechtsanwältsschreiben vor. Die Abstandsflächenabweichung ist städtebaulich begründet, weil hier die direkte Bebauung entlang der Straße ortsbildprägend ist.

#### *Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 12                      anrechenbar: /                      nachzuweisen: 12

Nachweis auf Baugrundstück: 12

Städtebaulich wünschenswert ist es allerdings, den Realnachweis auf 9 Stellplätze anzupassen und folglich 3 Stellplätze abzulösen.

#### *Fahrradabstellplätze:*

erforderlich: 22                      anrechenbar: /                      nachzuweisen: 22

Nachweis auf Baugrundstück: 22

#### *Kinderspielplatz:*

nachgewiesen     nicht erforderlich     abzulösen

*Barrierefreiheit:*                       nicht erforderlich                       nicht nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*                       ja                       nein

#### *Besonderheiten:*

Da das Bauvorhaben in ein Biotop eingreift, wurde das Umweltamt am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme liegt noch nicht vor.

## Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

Stadtdenkmal:  ja  nein  
Einzeldenkmal:  ja  nein  
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:  ja  nein  nicht erforderlich  
BLfD:  ja  nein  nicht erforderlich

Der Freiflächenplan ist hinsichtlich der zur Verwendung kommenden Materialien und Konstruktionen (Pflasterbeläge, Treppen- und Carport-Anlagen) zu ergänzen und mit der Denkmalpflege anhand von Mustern und Ausführungszeichnungen abzustimmen.

### Besonderheiten:

Aufgrund der sensiblen städtebaulichen Lage muss die Qualität des Vorhabens, wie auch die Sicherung aller erhaltbaren Bäume, in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

### II. Beschlussvorschlag:

Der Senat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zu unter der Maßgabe, dass die Themen „rückwärtiger Balkonkerker“, „Haustür Nr. 17“, Umweltbelange, Stellplätze und Freiflächengestaltungsplan gelöst werden sowie ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

### 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 Luftbild
- 03 Stellplatzplan
- 04 Grundriss KG und EG
- 05 Grundriss OG und DG, Schnitte
- 06 Ansicht Nordwest (Straße), Schnitt
- 07 Ansichten
- 08 Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde
- 09 Stellungnahme BLfD
- 10 Empfehlung Stadtgestaltungsbeirat

### Verteiler: