



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2020/3062-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 487/19 Datum: 22.06.2020 Referent: Beese, Thomas	
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 WE, Garage und Carport Bamberg, Storchsgasse 13, 15, 17		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.07.2020	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

In einer mit großen Bäumen bewachsenen Baulücke soll eine Wohnanlage mit 9 Wohnungen und einer 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 wirkt 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 Nr. 48 vom 08.11.1884 vor.

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

Das Vorhaben fügt sich nach der Eigenart der näheren Umgebung ein, da in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung mit den angrenzenden Gebäuden ein faktisches allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu erkennen ist. 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.

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. Der Antragsteller will die Zahl der realen Stellplätze nicht von 12 auf 9 (je Wohnung ein Stellplatz) reduzieren. Stattdessen ist er bereit, den erheblichen Baumbestand auf der angrenzenden Grundstücksfläche dauerhaft grundbuchrechtlich abgesichert zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: Es wurden auch die Nachbarn auf der gegenüberliegenden Seite der Storchgasse beteiligt. Diese haben die Eingabepläne nicht unterschrieben. Es liegen auch bereits Rechtsanwaltschreiben 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. Der Antragsteller will jedoch davon keinen Gebrauch machen.

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

Naturschutz:

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung und ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt. Mit beiden besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Für die zu fällenden Bäume werden 12 Ersatzpflanzungen vorgenommen und eine Ausgleichszahlung vom Antragsteller geleistet. Es werden 6 Laubbäume auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 3024 gepflanzt. Die bestehenden Bäume sowie die neu zu pflanzenden Bäume werden dauerhaft grundbuchrechtlich abgesichert.

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

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

Dem Freiflächengestaltungsplan wird seitens der Denkmalpflege zugestimmt. Die Art des Betonpflasters ist mit der Abt. Denkmalpflege zu bemustern.

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 Bau- und Werkssenat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zu unter der Maßgabe, dass die grundbuchrechtliche Absicherung der Bäume rechtssicher erfolgt und 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
- 05 Grundriss EG
- 06 Grundriss OG
- 07 Grundriss DG
- 08 Schnitt A-A
- 09 Schnitt B-B
- 10 Schnitt C-C
- 11 Schnitt C1-C1
- 12 Ansicht Südwest
- 13 Ansicht Nordost
- 14 Ansicht Südost
- 15 Freiflächengestaltungsplan
- 16 Plan der grundbuchlich zu sichernden Bäume
- 17 Stellungnahme Denkmalpflege v. 15.07.2019

Verteiler: