



<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2020/3238-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 397/20 Datum: 29.06.2020 Referent: Thomas Beese	
<b>Abbruch BA2 und Neubau des Dr.-Robert-Pfleger-Rehabilitations- und Altenpflegezentrums St. Otto (BA1 und BA2) Bamberg, Ottostr. 10</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.07.2020	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### Kurzbeschreibung:

Das Dr.-Robert-Pfleger-Rehabilitations- und Altenpflegezentrum St. Otto („Ottoheim“) entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen. Daher soll der Gebäudeflügel entlang der Ottostraße in zwei Bauabschnitten abgebrochen und neu errichtet werden. Im 1. BA wird ein kleiner Gebäudeteil im westlichen Grundstücksteil abgebrochen und ein Neubau errichtet, der an den Gebäudeflügel an der Hainstraße anschließt. Sodann soll im 2. BA der verbliebene größere Geländeteil im östlichen Grundstücksteil abgebrochen und ein Neubau errichtet werden, der mit dem Neubau des 1. BA baulich eine Einheit bildet. Die Gebäude sind dreigeschossig mit einem flachgeneigten Walmdach. Es sind im gesamten Neubau 39 Zimmer geplant.

#### Größe des Bauvorhabens:

	Breite:	Länge:	Firsthöhe:
Gesamtgebäude:	15,98m /21,27 m	62,78 m	15,00 m
Zwischenbau:	11,20 m	10,65 m	

#### Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt:  ja  nein  
Antragseingang: 06.03.2020  
vollständig:

### Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 127 B  
rechtsverbindlich seit: 28.01.1977

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): sonstiges Sondergebiet (Altenpflegeheim)

#### Vorgesehene Befreiungen:

- geringfügige Überschreitung der im Bebauungsplan 127 B/ 22.07.1976 festgesetzten Baugrenzen:
- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze zur Hainstraße um ca. 1,45 m auf der gesamten Länge

- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze zur Ottostraße von ca. 0,72 m bis zu 6,0 m in Teilbereichen
- Überschreitung der südöstlichen Baugrenze von ca. 0,84 m bis max. 9,45 m in Teilflächen
- geneigtes Dach anstelle des festgesetzten Flachdaches im Bereich der Fuge zwischen Vorderhaus und Langhaus- geplante Stellplätze befinden sich außerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen
- Überschreitung der GRZ (0,7 statt 0,5)

Das Vorhaben kann in der Summe städtebaulich und planungsrechtlich befürwortet werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

Das Vorhaben befindet sich im Untersuchungsgebiet „Städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan Hain“ aus dem Jahr 2014.

Gestalterische und städtebauliche Belange:

Das Vorhaben wurde zuletzt im Stadtgestaltungsbeirat am 20.09.2018 behandelt. Grundsätzlich entspricht das jetzt zur Genehmigung vorgelegte Vorhaben der im SGB behandelten Variante 1. Die im Protokoll des SGB (Anlage 16) aufgeführten Empfehlungen wurden in der Planung aufgegriffen und weitestgehend erfüllt.

Die Stadtheimpflege hat am 25.06.2020 zu dem Bauvorhaben Stellung genommen und unter Einschränkungen zugestimmt (eingehende Abstimmung der Farb- und Materialgestaltung der Fassaden und Anregung zur Umplanung der Außenanlagen des Innenhofes).

#### Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung:  ja:  nein:  nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze: Für gesamtes Altenheim  
erforderlich: 30 anrechenbar: / nachzuweisen: 30  
Nachweis auf Baugrundstück: 32

Fahrradabstellplätze:  
erforderlich: 15 anrechenbar:/ nachzuweisen: 15  
Nachweis auf Baugrundstück: 20

Kinderspielplatz:  
 nachgewiesen  nicht erforderlich  abzulösen

Barrierefreiheit:  nicht erforderlich  nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet  ja  nein

#### Naturschutz:

Mit dem Freiflächenflächengestaltungsplan besteht Einverständnis.

#### Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

Staddenkmal:  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.  
Vor Erteilung der Baugenehmigung ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der die Auflagen von Denkmalpflege und Stadtheimatpflege aufnimmt.

## 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 Bestand
- 02 Lageplan Abbruch
- 03 Lageplan Neubau
- 04 Bebauungsplan
- 05 Grundriss KG
- 06 Grundriss EG
- 07 Grundriss 1. OG
- 08 Grundriss 2. OG
- 09 Grundriss DG
- 10 Schnitte
- 11 Ansicht Nord
- 12 Ansicht Ost
- 13 Ansicht Süd
- 14 Ansicht West
- 15 Freiflächengestaltungsplan
- 16 Protokoll SGB v. 20.09.2018
- 17 Stellungnahme Untere Denkmalpflege v. 27.04.2020
- 18 Stellungnahme BLfD (E-Mail v. Herrn Brandl) v. 20.04.2020
- 19 Stellungnahme Stadtheimatpflege v. 25.06.2020

**Verteiler:**