



<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2020/3434-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 629/20 Datum: 02.11.2020 Referent: Thomas Beese	
<b>Errichtung von 10 Wohngebäuden mit 141 Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage (Haus 17-20) Bamberg, Weißenburgstraße Bamberg, Flurstück 5093/35, 5093/37</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.11.2020	Konversions- und Sicherheitssenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### Kurzbeschreibung:

Auf dem Konversionsgelände Lagarde zwischen dem Berliner Ring, Zollnerstraße und Weißenburgstraße ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage in prominenter Lage am John-F.-Kennedy Boulevard geplant. Bei dem Vorhaben entstehen 1x 1-Zimmerwohnung, 28x 2-Zimmerwohnungen, 31x 3-Zimmerwohnungen, 76x 4-Zimmerwohnungen, 5x 5 Zimmerwohnungen. In Summe werden 141 Wohneinheiten hergestellt, davon 53 Wohneinheiten als geförderter Wohnraum (EOF). Die Dachflächen werden als Gründächer mit Photovoltaikanlagen ausgeführt, des Weiteren werden unter dem Gebäudekomplex und den Freiflächen Erdkollektoren verlegt.

*Größe des Bauvorhabens:*

Breite: 75 m      Länge: 124,5 m      Höhe: 19,26 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja  nein  
Antragseingang: 17.04.2020  
vollständig: -

### Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

*Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 328 C  
rechtsverbindlich seit: 09.10.2020  
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Urbanes Gebiet (MU)

Planungsrechtliche Befreiungen:

A) Generelle Festsetzung: Ein Überschreiten der Baugrenze um bis zu 1,5 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge für untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Loggien, Vordächer etc. ist zulässig.

Haus 26: Das Vorhaben sieht eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone im 1. OG, 2. OG und einen Balkon mit Überdachung im 3. OG an der Südfassade der WE 26 vor.

Haus 17: Überschreitung der Baugrenze an der Westfassade durch balkonartige Anbauten im 1. OG, 2. OG und teilweise im 3. OG.

Haus 21: Überschreitung der Baugrenze im 3. OG hinsichtlich der Balkontiefe im Mittel liegt eine Auskragung von ca. 2,60m, somit wird die Baugrenze um ca. 1,6 m überschritten.

B) Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen. Die geplanten Nebenanlagen überschreiten die nach BayBO verfahrensfreie Kubatur von 75 m<sup>3</sup>.

C) Festgesetzt ist, dass entlang der Grundstücksgrenzen zum Straßenraum sowie zu den öffentlichen Grünflächen Stützmauern unzulässig sind.

Planungsrechtliche Befreiungsbegründungen bzw. Auflagen:

Zu A) Generelle Regelung: Aus städtebaulicher Sicht und unter Rücksichtnahme der ebenfalls in Abstimmung befindlichen Vorhaben kann ein Überschreiten der 1/3 Regel auf bis zu 40 % der Fassadenlänge befürwortet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gebäudefluchtante der Außenwände innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) nach innen versetzt sind.

Haus 26: Grundsätzlich kann aus städtebaulicher Sicht die geplante Überschreitung der Baugrenze hinsichtlich der Auskragung der Balkone befürwortet werden.  
Die Planung sieht eine Balkonlänge von ca. 7,55 m vor. Unter Berücksichtigung der o. g. 40% Regelung darf die dann max. Balkonlänge (14 m x 0,4) 5,6 m betragen. Das Vorhaben ist entsprechend zu reduzieren.

Haus 17: Grundsätzlich kann aus städtebaulicher Sicht die geplante Überschreitung der Baugrenze hinsichtlich der Tiefe der Balkone befürwortet werden.

Die Planung sieht insgesamt vier Balkone mit jeweils einer Länge von ca. 4,465 m vor. In der Summe liegt dann eine Balkonlänge von ca. 17,86 m vor. Unter Berücksichtigung der o. g. 40% Regelung darf die dann max. Balkonlänge (33 m x 0,4) = 13,2 m betragen. Das Vorhaben ist entsprechend zu reduzieren.

Haus 21: Überschreitung der Baugrenze durch den Balkon im 3. OG kann aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden. Die Tiefe ist auf das Maß der darunterliegenden Balkone zu reduzieren.

Im Übersichtsplan (rote Maßkette) ist eine Balkonlänge von ca. (4,10 m + 4,03 m + 4,03 m + 3,5 m) 15,66 m dargestellt. Bei einer Fassadenlänge von ca. 46,005 m wird die 40 % Regelung eingehalten und das Vorhaben kann insoweit befürwortet werden.

Zu B) Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht können die geplanten zwei Nebenanlagen befürwortet werden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Dächer der Nebengebäude mindestens zu 80% extensiv oder intensiv zu begrünen.

Zu C) Im Lageplan zum Befreiungsantrag konnte plausibel dargestellt werden, dass die an den Grundstücksgrenzen geplanten Mauern als Überfahrtschutz für die dort angedachten Stellplätze dienen. Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht kann das Vorhaben daher befürwortet werden.

## Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung:  ja:  nein:  nicht erforderlich

### Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 130      anrechenbar: 0      nachzuweisen: 130  
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: 0  
Nachweis auf Baugrundstück: 18      Nachbargrundstück: 112  
Ablösung der Stellplatzpflicht: 0

### Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 405      anrechenbar: 0      nachzuweisen: 405  
Nachweis auf Baugrundstück: 417  
Ablösung der Stellplatzpflicht: 0

Ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze wird durch Mobilitätskarten abgedeckt (Mobilitätskonzept).

### Kinderspielplatz:

nachgewiesen       nicht erforderlich       abzulösen

Barrierefreiheit:  nicht erforderlich       nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet       ja       nein

## Besonderheiten:

### Wasserrecht:

Die Maßnahme liegt außerhalb von wasserrechtlich relevanten Schutzgebieten.

Jedoch ist zu erwarten, dass bei der Umsetzung des Bauvorhabens eine Bauwasserhaltung (Absenkung des Grundwassers) notwendig wird (§8 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG i.V.m Art. 70 und Art. 15 BayWG)

Des Weiteren ist zu erwarten, dass der Baukörper oder Teile davon in das Grundwasser eintauchen (Umleitung/Aufstau des Grundwassers, § 8 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG i.V.m. Art. 15 BayWG)

Die dafür jeweils erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse sind im Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg frühzeitig (spätestens 8 Wochen vor Baubeginn) zu beantragen.

Zudem ist für die unter den Gebäuden liegenden Erdkollektoren eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese liegt bislang noch nicht vor.

Mit den Bauarbeiten darf erst nach Vorliegen aller notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse begonnen werden.

## 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 Konversions- und Sicherheitssenat stimmt den Befreiungen vom Bebauungsplan und der Baugenehmigung zu.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

#### **Anlage/n:**

- 01 Lageplan
- 02 Freiflächengestaltungsplan
- 03 Bebauungsplan
- 04 Grundriss UG
- 05 Grundriss EG
- 06 Grundriss 1. OG
- 07 Grundriss 2. OG
- 08 Grundriss 3. OG
- 09 Grundriss 4. OG
- 10 Grundriss 5. OG
- 11 Grundriss DA
- 12 Ansicht Nord-Schnitt G-G
- 13 Ansicht Ost-Schnitt C-C
- 14 Ansichten Süd u. West, Schnitte F-F u. B-B
- 15. Schnitte

#### **Verteiler:**