



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2020/3865-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 1430/20 Datum: 11.01.2021 Referent: Thomas Beese	
Errichtung eines Kinderhauses am Ochsenanger sowie Neubau von 16 Wohneinheiten Bamberg, Ochsenanger 7, 9		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.01.2021	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Auf dem momentan als Parkplatz genutzten Grundstück Am Ochsenanger in Gaustadt soll ein Generationenhaus mit Kinderkrippe, Kindergarten und 16 Wohnungen entstehen. Das Konzept sieht vor, das Verkehrsverhalten der künftigen Nutzer durch ein Mobilitätskonzept zu unterstützen.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 32,365 Länge: 36,265 Höhe: 10,15

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 24.08.2020

vollständig: 18.11.2020

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Eigenart der näheren Umgebung:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB –
öffentliche Grünfläche, Festplatz.

Das Vorhaben wurde mit der Stadtplanung abgestimmt. Letzter Abstimmungsbedarf besteht noch hinsichtlich verkehrsplanerischer Themen (siehe unten).

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 24 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 24
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: 0
Nachweis auf Baugrundstück: 3 Nachbargrundstück: 10
Ablösung der Stellplatzpflicht: /

Gemäß dem vorgelegten Mobilitätskonzept sollen die erforderlichen 24 Kfz.-Stellplätze auf 13 Kfz. Stellplätze reduziert werden.

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 47 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 47
Nachweis auf Baugrundstück: 62
Ablösung der Stellplatzpflicht: /

Verkehrsplanerische Beurteilung:

Die Verkehrsplanung hat bereits am 30.09.2020 eine Stellungnahme zu diesem Bauvorhaben abgegeben. Im Anschluss wurden die Planunterlagen von Seiten des Vorhabenträgers am 16.11.2020 angepasst.

Dies folgende Beurteilung geht auf die geänderten Planunterlagen vom 16.11.2020 ein. Themen wie eine notwendige Überarbeitung des Mobilitätskonzeptes bleiben bestehen.

Die Rampe für die Erreichbarkeit des Kellergeschosses wird der Idee nach begrüßt, muss aber noch verbessert werden, um nach Neigung und Verlauf für Lastenfahrräder und Fahrradanhänger etc. geeignet zu sein.

Bei den Fahrradabstellanlagen sind die vorgegebenen Mindestmaße erfüllt. Auch die Möglichkeit des Ladens für E-Bikes besteht. Im Erdgeschoss ist ein Lastenradstellplatz vorhanden.

Von den real nachzuweisenden 10 Kfz-Stellplätzen sollen

- a) in 70 m Entfernung (Fl.Nr. 540) drei
- b) in 330 m Entfernung (Fl.Nr. 493) sieben nachgewiesen werden.

Die zumutbare Entfernung vom Baugrundstück zu den Kfz-Stellplätzen ist gesetzlich nicht definiert. Die Rechtsprechung hat bei Wohnnutzungen 300 m, bei gewerblichen Nutzungen auch weit- aus größere Entfernungen anerkannt. Bei einer realen Entfernung von ca. 330 m und dem vorhandenen Parkdruck kann diese Entfernung mitgetragen werden. Das Carsharing-Angebot von drei Fahrzeugen beinhaltet ein Fahrzeug mit E-Mobilität, was zu begrüßen ist.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass eine frühzeitige und klare Kommunikation des Mobilitätskonzeptes für die Nutzer stattfinden muss. Das Mobilitätskonzept ist vertraglich zu sichern und muss dauerhaft umgesetzt werden. Eine Evaluation des Konzeptes ist nach der Einführung notwendig.

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich ist abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Wasserrecht:

Die Anlage befindet sich im sog. 60-Meter-Bereich der Regnitz, einem Gewässer I. Ordnung. Ihre Errichtung bedarf daher als Anlage an einem Gewässer grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung (§ 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG). Die wasserrechtliche Anlagengenehmigung entfällt jedoch gem. Art. 20 Abs. 5 Satz 1 BayWG, wenn eine Baugenehmigung zu erteilen ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher zwingend das Wasserwirtschaftsamt Kronach zu beteiligen.

Naturschutz:

Die dem Bauvorhaben benachbarte Baumgruppe untersteht der Baumschutzverordnung und ist als Schutzwürdiges Biotop kartiert (Stadtbiotopkartierung 2019, BA 1179-011). Sie ist während des Bauvorhabens in Wurzel, Stamm und Krone hinreichend zu schützen (Abgrenzung mit Bauzaun). Grabungen und Ablagerungen sowie Abstellen von Baufahrzeugen unter der Krone + 1,5m Umgebungsschutz sind verboten. Die Schutzmaßnahmen sind mit der Baumpflege der Bamberger Service Betriebe (BSB) abzustimmen.

Aus stadtoökologischen Gründen ist eine extensive Begrünung des Flachdaches wünschenswert.

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

StadtDenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
EinzelDenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
BLfD:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau und Werksenat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zu.
2. In einem städtebaulichen Vertrag sind die Themen Mobilität, Dachbegrünung, Baumsicherung und Spielplatzablösung zu regeln und zu sichern.

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:

Anlage/n: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar)

- 01 Lageplan
- 02 Grundriss Erdgeschoss
- 03 Grundriss 1. Obergeschoss
- 04 Grundriss 2. Obergeschoss
- 05 Grundriss Kellergeschoss
- 06 Ansichten 1
- 07 Ansichten 2
- 08 Schnitte
- 09 Übersicht Kfz-Stellplätze