



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2021/3993-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 695/20 Datum: 03.02.2021 Referent: Thomas Beese	
Umbau des Schauer-Gebäudes zu einem Studentenwohnheim mit Gewerbe- einheiten (im Untergeschoss) Bamberg, Nürnberger Straße 116 Sachstandsbericht		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.02.2021	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf dem (lt. Bauantrag) beim Bauordnungsamt eingereichten Plansatz:

Der Bauherr beabsichtigt das stadtbildprägende Hafermagazin des ehemaligen K.B. Proviantamtes in ein Studentenwohnheim mit 165 Apartments und Gewerbe (Verkauf) im Kellergeschoss umzubauen. Das ehemalige Kasernengebäude soll dazu um ein weiteres Stockwerk auf nunmehr V Vollgeschosse zuzüglich eines zu Wohnzwecken ausgebautem Dach ergänzt und mit einer verputzten Außendämmung versehen werden.

Weiterhin soll auf dem Grundstück eine nicht überdeckte bauliche Nebenanlage mit ca. 7,80 m x 2,80 m als „Müllsammlung“ entstehen.

Mündlich im Stadtgestaltungsbeirat bzw. per E-Mail haben der Antragssteller bzw. der Architekt erklärt, dass die eingereichten Planunterlagen mindestens bezüglich der Ansichten und der Art der gewerblichen Nutzung nicht mehr aktuell sind.

Größe des Bauvorhabens:

Planung:

Breite: 17,80 m Länge: 57,40 m Traufhöhe 15,29 m Firsthöhe 20,69 m

Bestand:

Breite: 17,80 m Länge: 57,40 m Traufhöhe 12,54 m Firsthöhe 17,29 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 30.04.2020
vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 239
rechtsverbindlich seit: 02.07.1999
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 Nr. 6 BauNVO): Mischgebiet
Beantragte Befreiung:
Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl.

Beantragte Befreiungsbegründung:

Lt. Bauherr sieht „die Grundidee der Planung eine Erhaltung des Bestandsgebäudes und eine Erhöhung auf die im Bebauungsplan zwingend einzuhaltende Traufhöhe vom 15,60 m vor. Daraus resultiert die Überschreitung der gemäß Bayerischer Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen und der Geschossflächenzahl des Bebauungsplans.“

Planungsrechtliche Befreiungsbegründung:

Der Bebauungsplan setzt eine Kubatur fest, die sich u. a. aus den Baugrenzen, der Traufhöhe und der Anzahl der Geschosse ergibt. Bereits durch die festgesetzte GFZ von 2,3 wird die städtebauliche Obergrenze nach § 17 BauNVO für ein Mischgebiet von max. 1,2 erheblich überschritten. Das Vorhaben sieht jetzt einen weiteren Anstieg der GFZ auf 3,03 vor. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf GRZ, Traufhöhe und max. zulässige Geschosse (V) erfüllt werden, kann der Anstieg auf diesen Wert befürwortet werden.

Es wurde festgestellt, dass weitere, bislang nicht beantragte Befreiungen zu prüfen sind:

1. Abweichung von der bislang festgesetzten Art der Nutzung (Mischgebiet)
2. Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone an der Südwest-, Nordwest- und Südost-Fassade
3. Überschreitung der Baugrenze an der Nordwest-Fassade durch eine Fluchttreppenanlage
4. Geplante Stellplätze außerhalb der festgesetzten Bereiche für Stellplätze
5. Geplante Nebenanlage (Müllsammlung) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
6. Geplante Traufhöhe von 15,29 m.
7. Entfall des Pflanzgebots für 4 Laubbäume

Prognostische planungsrechtliche Beurteilung der nicht beantragten, notwendigen Befreiungen:

Zu 1.:

Das Vorhaben sieht schwerpunktmäßig eine Wohnnutzung innerhalb eines Gebäudes vor. Die gewerbliche Nutzung ist nur noch in einer eher untergeordneten Größe im Kellergeschoss vorgesehen. Dies entspricht einem Verhältnis von Wohnflächen zu Gewerbeflächen von ca. 5:1.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist sicherzustellen, dass der Gebietserhaltungsanspruch des festgesetzten Mischgebietes nachhaltig gesichert wird. Ein zu großes oder unausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen, zugunsten des Wohnens oder des Gewerbes, berührt die städtebaulichen Zielvorgaben des Bebauungsplans und somit die Grundzüge der Planung.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete des Plangebiets liegt eine eher heterogene Nutzungsstruktur vor, d. h. es sind Gebäude vorhanden, die einen gewerblichen Nutzungsschwerpunkt aufweisen, es liegen aber auch Bereiche vor, in denen ein „typischer Mix“ vorzufinden ist. Ein zoniertes Mischgebiet mit klarer Abgrenzung zwischen dem gewerblich geprägten Teil eines Mischgebiets und dem zu Wohnzwecken dienenden Bereichen liegt nicht vor.

Im Rahmen der Einzelfallprüfung wurde geprüft, ob durch das geplante Vorhaben der Gebietserhaltungsanspruch noch gegeben ist und ob durch die Planung ein „Umkippen“ des Mischgebiets zu befürchten ist. Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht muss in einem Mischgebiet nicht jedes (einzelne) Gebäude eine mischgebietstypische Nutzungsverteilung aufweisen. Die Verteilung der Nutzungen muss insgesamt ausgewogen sein, so dass der Mischgebietscharakter auch insgesamt gewährleistet wird. Das Mischgebiet zwischen Nürnberger Straße und Kapellenstraße weist bereits ein Nutzungsspektrum auf, das in Richtung des Wohnens tendiert. Die perspektivischen und städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten an dieser Stelle für einen optimalen Mischgebietsdurchsatz sind mit dem Wegfall der Fa. Schauer eher eingeschränkt. Allerdings werden aus städtebaulicher Sicht noch Potentiale gesehen, zumindest Teilflächen in der Erdgeschosszone gewerblichen Nutzungen zuzuführen.

Hier muss der Antragsteller eine entsprechende städtebaulich nachvollziehbare Begründung liefern, warum die Planung nur eine eher untergeordnete gewerbliche Nutzung vorsieht: eine gewerbliche Nutzung ist nur im Kellergeschoss als „Verkauf“ vorgesehen, samt Bestandstoiletten und Nebenräumen (s.o. entspricht einem Verhältnis von Wohn- zu Gewerbeflächen von ca. 5:1).

Zu 2.:

Das Vorhaben sieht eine massive Überschreitung der o. g. Baugrenzen durch die geplanten Balkone vor.

Die Überschreitung der Baugrenzen und die hierfür erforderliche Befreiung kann in der geplanten Massivität nicht befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden und der geplante Umfang aus städtebaulicher Sicht nicht mehr vertretbar ist.

Die Planvariante 2 aus dem Stadtgestaltungsbeirat im November 2020 hingegen kann bezüglich der Befreiungen der Balkonanlagen mitgetragen werden.

Zu 3.:

Das Vorhaben sieht eine massive Überschreitung der o. g. Baugrenzen durch die Fluchttreppenanlage vor.

Bevor diese Befreiung beurteilt werden kann, muss diese nicht nur beantragt werden, sondern auch der Nachweis des Lichtraumprofils der Befahrbarkeit der Freifläche neben der Treppenanlage (auch mit Müllfahrzeugen) nachgewiesen werden.

Zu 4.:

Die geplanten Stellplätze an den Giebelseiten können aufgrund der festgesetzten Bereiche für gegenseitige Geh- und Fahrtrechte zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht für Versorgungsträger nicht befürwortet werden. Die geplante massive Dichte der in zwei Reihen geplanten Stellplätze konterkariert die festgesetzte Eingrünung des Grundstückes. Aus planungsrechtlicher Sicht kann ohne einen vorliegenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan die vorliegende Stellplatzanordnung nicht befürwortet werden.

Zu 5.:

Aufgrund der vorliegenden dichten Bebauung sind die Nebenanlagen im Hauptgebäude zu integrieren.

Zu 6.:

Aus städtebaulicher Sicht kann von der zwingend festgesetzten Traufe von 15,60 m auf die geplante Höhe von 15,29 m befreit werden.

Zu 7.:

Hinsichtlich der Eingrünung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten und einzuhalten. Es ist erforderlich die vorgesehene Begrünung und Bepflanzung in einem aussagekräftigen und qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Grundsätzliche Nutzungsänderung in ein Studentenwohnheim:

Soll für diese Art der Nutzung ein verminderter Stellplatznachweis zugrunde gelegt werden, so muss diese Nutzung in einem städtebaulichen Vertrag genauer geregelt werden und das Objekt die dafür typischen Gemeinschaftsanlagen und –räume aufweisen. Insbes. muss das Objekt in einer Eigentumshand bleiben oder zumindest dauerhaft einen für das ganze Objekt für die Vermietung alleine verantwortlichen Betreiber haben. Die Mieter müssen an der Universität oder der FHM oder einer vergleichbaren Hochschule immatrikuliert sein. Um auf die tatsächliche Nachfrage zu reagieren und um größere Flexibilität zu geben, wird die Stadt auch Schülerinnen und Schüler der Schwestern- und Pflegerausbildungen anerkennen. Im Vertrag muss geregelt werden, dass die entsprechenden Nachweise auf Verlangen zu führen sind. Sobald eine WEG-Teilung erfolgen sollte, wäre dies eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung, welche den sofortigen Stellplatznachweis nach dem dann geltenden Schlüssel normaler Wohnnutzung auslöst. Außerdem ist zur Sicherung eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Bamberg ins Grundbuch einzutragen. Abweichungen von Nutzerkreis „Studierende“ oder auch eine WEG-Teilung des Objektes würden jeweils dazu führen, dass eine Pflicht zum Spielplatznachweis auflebt.

Sanierungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Die Stadt Bamberg hat für den Bereich der ehemaligen Koppenhof- und Holzhofkaserne eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen. Die Bekanntmachung der Erhaltungssatzung „Ehemalige Koppenhof- und Holzhofkaserne“ erfolgte am 23.10.2020.

Das Grundstück Nürnberger Straße 116 befindet sich im räumlichen Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung.

Die Gebäude der ehemaligen Koppenhof- und Holzhofkaserne entlang der Nürnberger Straße prägen durch ihre Ziegelfassaden wesentlich das Ortsbild. Daher werden diese Gebäude als stadtbildprägende Gebäude eingestuft (vgl. Farbtafel 24 in Thomas Gunzelmann (Hg.) 2012: Stadt Bamberg – StadtDenkmal und Denkmallandschaft, 1. Stadtentwicklungsgeschichte. Bamberg, Berlin und München (Die KunstDenkmäler von Bayern, Stadt Bamberg, Band 1, StadtDenkmal und Denkmallandschaft)).

Den Bauantragsunterlagen Az. 695/2020 ist zu entnehmen, dass an dem Gebäude der Nürnberger Straße 116 eine Außendämmung der Fassade vorgenommen und diese anschließend verputzt werden soll. Dies hätte den Verlust der sichtbaren Ziegelfassade zur Folge, wodurch der ortsbildprägende Charakter des Gebäudes verloren gehen würde. Aus diesem Grund wären nach aktuellem Stand die Versagungsgründe nach § 3 Abs. 2 der Erhaltungssatzung „Ehemalige Koppenhof- und Holzhofkaserne“ erfüllt. Daher bliebe der Stadt Bamberg keine andere Möglichkeit, als einen Antrag auf Genehmigung nach der Erhaltungssatzung zu versagen, da es sich hier auch nicht um einen atypischen Fall handelt. Allerdings wurden -wie dargestellt- andere Pläne in Aussicht gestellt. Wenn diese der Variante 2 aus der Sitzung des Stadtgestaltungsbeirates entsprechen und zudem die Protokollanregungen des Stadtgestaltungsbeirates aufnehmen, kann die Genehmigung nach Erhaltungssatzung in Aussicht gestellt werden.

Immissionsschutzrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Schallschutz, bzw. ist der notwendige Schallschutz vom Bauherrn zu erbringen (siehe Festsetzungen zum Bebauungsplan: A. 10. Immissionsschutz).

Diesbezüglich liegt den Antragsunterlagen kein schalltechnisches Gutachten bei, welches nachweist unter welchen Voraussetzungen bzw. Bauausführungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Dies gilt insbesondere an den bahnzugewandten Gebäudeseiten.

An der bahnzugewandten Seite befinden sich lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Die entsprechenden Nachweise sind zu führen. Soweit diese Nachweise zu Grundrissen und/oder Fassadenänderungen führen, sind die Pläne auszutauschen.

Bei konsequenter Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen können wahrscheinlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.

Darüber hinaus sind Schallimmissionen durch emissionsrelevante technische Anlagen zu untersuchen und zu beurteilen.

Zudem sind die vorgesehenen und dem Wohnen dienenden Stellplätze hinsichtlich deren Schallimmissionen auf die bereits bestehende Nachbarschaft zu untersuchen.

Die Schallschutznachweise wurden bislang nicht vorgelegt.

Abfallwirtschaftliche Beurteilung

Es sind ausreichende und sinnvoll angelegte Stellflächen (z.B. im Schattenbereich, stufenfreier Zugang etc.) für die Abfallsammelbehälter bereits in der Planung zu berücksichtigen. Die Anforderungen an private Standplätze der Abfallbehälter sind in § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Bamberg vorgegeben und zu beachten.

Die gegenwärtige Planung sieht für das Studentenheim bislang lediglich Stell- und Bewegungsflächen für Abfallbehälter und gelbe Säcke von ca. 22 m² vor. Nach der Berechnungsformel der BSB muss mit ca. 111 m² an Stell- und Bewegungsflächen für Abfallbehälter und gelbe Säcke geplant werden.

Die geplanten Stellflächen für Müll sind daher bei weitem nicht ausreichend. Entsprechend der Stellungnahme der Stadtplanung Ziffer 5 sind die entsprechenden Flächen im Gebäude nachzuweisen. Geänderte Planunterlagen sind einzureichen.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: liegt nicht vor nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:
erforderlich: 88 anrechenbar: 68 + 4 abgelöst (AZ. 718/97) nachzuweisen: 16

Aufgrund der Abweichungen von den Vorgaben des B-Planes zur Anordnung der Stellplätze, der fehlenden Durchgrünung und des nicht dargestellten Pflanzgebotes, sowie der nicht vorschriftenkonformen Planung der Stellplätze, können die aus der Eingabeplanung resultierenden real nachzuweisenden 16 Stellplätze auf dem Grundstück nicht umgesetzt werden.

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 193 anrechenbar: nachzuweisen: 193

Nachweis auf Baugrundstück:

Der Nachweis soll auf den jeweiligen Stockwerken erfolgen. Die Fläche nach Stellplatzsatzung kann nicht nachgewiesen werden. Ein abschließender Nachweis mittels technischer Unterlagen möglicher Hersteller von Parksyste-men ist noch nicht erfolgt.

Es bestehen grundsätzliche Zweifel, dass Stellplatzangebote in Obergeschossen hinreichend wahrgenommen werden. Es steht zu erwarten und zu befürchten, dass jedenfalls die weniger wertvollen Fahrräder im großen Umfang den öffentlichen Gehweg blockieren werden. Es muss daher mindestens ein Teil der Fahrradstellplätze im Erdgeschoss nachgewiesen werden. Geänderte Planunterlagen sind einzureichen.

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich (Wohnheim) abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen ist noch zu prüfen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Die notwendige Nennleistung der Feuerstätte ist nicht angegeben. Der Raumbedarf im KG für die technischen Anlagen ist nicht ausreichend dimensioniert. Schächte für vertikale Installationsführung sind nicht angegeben/dargestellt. Flächen/Bereiche für horizontalen Leitungsverzug sind nicht angegeben/dargestellt. Daher sind Grundrisse und Schnitte samt Berechnungen zu überarbeiten.

Abstandsflächen:

Der Bauherr stellt einen Abweichungsantrag wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen, und begründet diesen wie folgt:

„Die Grundidee der Planung sieht eine Erhaltung des Bestandsgebäudes und eine Erhöhung auf die im Bebauungsplan zwingend einzuhaltende Traufhöhe von 15,60 m vor. Daraus resultiert die Überschreitung der gemäß Bayerischer Bauordnung anzusetzenden Abstandsflächen und der Geschossflächenzahl des Bebauungsplans.

Neben den Abstandsflächen, die durch die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans betreffend Gebäudehöhe, Baugrenzen und der Baulinie ausgelöst werden, ergeben sich aus der geplanten Nutzung an vier Stellen geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen durch Balkone und Fluchttreppenhaus.

Bereits an der Bestandsfassade existieren Fluchttreppen – wenngleich diese anders als in der vorliegenden Umplanung um die Gebäudeecken gewickelt zum Boden geführt wurden; die Ausgliederung des Treppenhauses erhält etwas der industriellen Anmut. Die kleinen Balkone der Studios spiegeln die neue, lebendige Wohnnutzung wider. Sie greifen damit auf, was die Reihung rückwärtiger Höfe entlang der Nürnberger Straße (Nr. 110 – 114) bereits heute prägt. Das grundsätzliche Bestreben der rechtlichen Abstandsflächenregelung, Belichtung und Belüftung der umliegenden Bebauung nicht zu beeinträchtigen, bleibt in der vorliegenden Lösung zweifelsohne gesichert.“

Die Genehmigung des Abweichungsantrages für die Balkone kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die dargestellten planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Der Antragsteller drängt auf eine Behandlung im Senat. Deswegen erfolgt in Ziffer 2 des Beschlussvorschlages ein Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise.

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

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

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Für den Fall, dass keine geänderten Planunterlagen eingereicht werden und der Antragsteller zugleich auf Ergehen eines Bescheides drängt, beauftragt der Bau- und Werksenat die Verwaltung, den Antrag in der vorliegenden Form abzulehnen.

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 Grundriss Kellergeschoss
- 03 Grundriss Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- 04 Grundriss 2. und 3. Obergeschoss
- 05 Grundriss 4. Obergeschoss und Dachgeschoss
- 06 Ansichten
- 07 Freiflächengestaltungsplan
- 08 Grundriss Variante 2 OG 1-3 SGB November 2020
- 09 Grundrisse Variante 2 OG4 und DG SGB November 2020
- 10 Längsansichten Variante 2 SGB November 2020
- 11 Giebelansichten Variante 2 SGB November 2020
- 12 Simulation Variante 2 Straßenseite SGB November 2020
- 13 Simulation Variante 2 Rückseite SGB November 2020
- 14 Protokoll SGB November 2020