

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2011/0748-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6	Aktenzeichen:	1090/11
	Datum:	22.12.2011
	Referent:	Ilk Michael
	Amtsleiter:	Stenglein Robert
	Sachbearbeiter:	Krohn Dagmar
Umbau und Nutzungsänderung der Gaststätte zu Wohnung, Büro und Werkstatt, Anbau eines Fahrrad- u. Müllraumes, Bamberg, Oberer Stephansberg 36, 38, 38a		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.01.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Casa Tecta Bauträgergesellschaft mbh
Entwurfsverfasser: Architekt Dipl.-Ing.(FH) Jürgen Rebhan

Kurzbeschreibung:

Die bestehende Gaststätte sowie die dazu gehörigen Räumlichkeiten sollen zu Wohnungen, Büro und Werkstatt umgebaut werden.

Stadthaus Haus-Nr. 36:

Die zukünftige Nutzung sieht die vollständige Erhaltung und Wiederherstellung der originalen denkmalgeschützten Strukturen vor. Im Erdgeschoss verbleibt die Durchfahrt sowie die Bierschänke - letztere wird nur vom neuen Eigentümer privat genutzt. Das Obergeschoss nimmt die Verwaltung eines mittelständischen Handwerksbetriebes auf, hierzu erfolgt der Rückbau der nicht bauzeitlichen Trennwände.

Der nicht bauzeitliche, erdgeschossige Anbau im Süden wird zurückgebaut und für Toiletten bzw. Nebenräume verwendet. Die ehemalige Küche wird neuer Eingangsbereich der Schänke. Durch diesen Rückbau ist der Barockpavillon in seiner historischen Struktur wieder ablesbar, ebenso ist die durchgehende Ebene der „Mann an Mann“ Decke wieder sichtbar.

An der Fassade erfolgen bis auf den vorbeschriebenen Rückbau keine Änderungen. Im EG des Barockpavillons werden neue Fenster / Türelemente in Holzbauweise und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange eingebaut.

Ehemaliges Fasslager:

Das frühere Fasslager, ein derzeit leer stehendes Gebäudeteil nördlich der Durchfahrt, dient zukünftig als Eingangs- und Treppenhalle zur Verwaltung des Handwerksbetriebes im Obergeschoss Nr. 36 und wird von der Durchfahrt her erschlossen. Weiterhin werden dort Toiletten vorgesehen. Vom Dachgeschoss aus erfolgt der Zugang über eine bereits früher vorhandene Türöffnung in das Obergeschoss Nr. 36.

Häberlesaal, Gebäude Haus-Nr. 38:

Das Gebäude wird zu einem Zweifamilienwohnhaus um- und ausgebaut.

Wie im Stadthaus steht auch hier die Minimierung der Eingriffe an erster Stelle. Die gesamte Raumstruktur im denkmalgeschützten Bereich des „Häberlesaals“ wird beibehalten. Für die erforderlichen Nebenräume wird am südlichen Saalende eine Verbindung zur vorhandenen Erdgeschosswohnung hergestellt und diese damit erweitert.

Der historische Bierkellerbereich im Erdgeschoss Haus-Nr. 38 mit noch vorhandener nutzungsspezifischer Infrastruktur einschließlich Abgang zu den Bierkellern wird saniert und dient zukünftig als Eingangsbereich und Entree.

Das derzeit bereits als Wohnung genutzte, jedoch nur teilweise ausgebaute Dachgeschoss wird vollständig ausgebaut und dadurch wird eine größere Wohnung ermöglicht. Es werden neue Dachgauben errichtet.

Ehemaliges Toilettengebäude:

Das durch einen Bombentreffer im 2. Weltkrieg bereits in seinen nördlichen Gebäudeteil reduzierte Gebäude wird instandgesetzt. Die Damentoilette wird teilweise zurückgebaut um die Nutzung als Freisitz und Loggia zu ermöglichen. Die ehemalige Herrentoilette bleibt unverändert und dient als Abstellraum.

Im Eingangsbereich zum Anwesen wird ein Fahrrad- und Müllraum angebaut.

Größe des Bauvorhabens: Fahrrad – und Müllraum

Breite: 2,00 m Länge: 7,50 m Höhe: 2,20 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 15.06.2011

vollständig: 18.11.2011

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- * *Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 35 A
rechtsverbindlich seit: 11.07.1980
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): allgemeines Wohngebiet
vorgesehene Abweichung:
3 neue Pkw- Stellplätze außerhalb des Baurahmens
Begründung:
Die gewährte Befreiung berührt keine planungsrechtlichen und städtebaulichen Belange.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

nachzuweisen: kein zusätzlicher Stellplatzmehrbedarf

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

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

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 22.12.2011
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Krohn