

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt: FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle 61 Stadtplanungsamt</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2021/4156-62</b></p> <p>Status:                    öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:        993/20</p> <p>Datum:                    06.04.2021</p> <p>Referent:                Thomas Beese</p>						
<p><b>Ersatzbau eines Lagergebäudes mit Sozialräumen</b>  <b>Bamberg, Hallstadter Str. 20</b>  <b>Sachstandsbericht</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Datum</th> <th style="width: 40%;">Gremium</th> <th style="width: 40%;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14.04.2021</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	14.04.2021	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
14.04.2021	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme					

#### I. Sitzungsvortrag:

Auf dem Grundstück Hallstadter Str. 20 steht im rückwärtigen Bereich eine marode Lagerhalle, die als Grenzbebauung im Südosten und Osten direkt an das Nachbargrundstück Hallstadter Str. 18 (Fl.Nr. 6613/4), sowie Fl.Nr. 6613/23 angrenzt. Die Lagerhalle soll durch einen Neubau ersetzt werden, der 1,76 m höher als die alte Lagerhalle ist (Eingabeplanung von Juni 2020).

Als Nutzung ist vorgesehen: Im OG soll für das Cafe im Hauptgebäude ein Sozialraum mit Teeküche, ein WC mit Dusche und ein Umkleieraum realisiert werden. Statt der bisher bestehenden Nebennutzung in Form einer Lagerhalle, entsteht also im OG eine Hauptnutzung in Form von Sozialräumen. Im EG ist eine Garage und ein Fahrradabstellraum vorgesehen.

Die Erschließung des OG erfolgte durch eine Treppe, die vorgesetzt zum Garagentor parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft.

Auf Grund der nichteingehaltenen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken Hallstadter Str. 18 (Fl.Nr. 6613/4 und Fl.Nr. 6613/23) ist unabhängig der Thematik Haupt-/Nebennutzung eine Genehmigungsfähigkeit ohne die Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht gegeben. Der betroffene Nachbar hat nicht zugestimmt.

Der Bauherr änderte daraufhin im September 2020 die Nutzung des OG zu einer Nebennutzung in Form von Lagerräumen. Die Umplanung liegt bisher nur in digitaler Form ohne die erforderlichen Unterschriften vor. Sie erfüllt nicht die Anforderungen der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV), da nicht in Papierform und unmaßstäblich (nicht M 1:100).

Die Umplanung sieht nun im EG eine Garage mit Fahrradraum vor, im OG sind zwei Lagerräume und statt des WC ein Nebenlager geplant. Die Erschließung des OG erfolgt nun durch eine parallel zur hofseitigen Gebäudewand verlaufenden Treppe und einen 8m<sup>2</sup> großen Balkon. Im Vergleich zur vorhergehenden Planung hat keine Änderung der Fassade stattgefunden.

Dem Bauherrn wurde eine Genehmigung, trotz notwendiger Abweichung von den Abstandsflächen und Befreiung vom Bebauungsplan im Zuge des laufenden Verwaltungshandelns, in Aussicht gestellt, sobald die Zustimmung des direkt betroffenen Nachbarn Hallstadter Str. 18 (Fl.Nr. 6613/4, 6613/23) vorliegt. Auf einer Abstandsflächenübernahme wird bauordnungsrechtlich nicht bestanden, jedoch ist auf Grund des Nachbarschutzes die Nachbarzustimmung für die Erteilung der Abweichung zwingend erforderlich, da die Abstandsflächen auf der südöstlichen und östlichen Seite des Baugrundstücks vollständig auf die angrenzenden Nachbargrundstücke fallen.

*Größe der bisherigen Lagerhalle:*

Breite: 4,10      Länge: 8,39      Höhe: 4,03

*Größe des Bauvorhabens:*

Breite: 4,12      Länge: 9,49      Höhe: 5,79

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja  nein

Antragseingang: 09.06.2020

vollständig:

### Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

*Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 212 A  
rechtsverbindlich seit: 12.02.1960

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Gewerbegebiet

Beurteilungsgrundlage ist der per Mail eingegangene Planaustausch mit Stand vom  
21.09.2020:

vorgesehene Abweichung:

Das Vorhaben sieht eine Überschreitung der Baugrenzen und eine Abweichung von der  
Bauweise vor.

Begründung:

Der o. g. Bebauungsplan setzt für diesen Bereich im wesentlichen eine Baugrenze für  
zweigeschossige gewerbliche Nutzungen mit einer GRZ von 0,6 fest. Der Bestand liegt in  
Teilbereichen außerhalb der überbaubaren Flächen. Aus planungsrechtlicher Sicht sind  
grundsätzlich auch innerhalb der überbaubaren Flächen die Abstandsflächen einzuhalten.  
Die Bauweise ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, wird aber durch die straßenständigen  
Hauptgebäude vorgegeben.

Der Ersatzneubau überschreitet die Baugrenze, dies kann befürwortet werden, da  
Überschreitungen der Baugrenze durch Nebengebäude auch auf den Nachbargrundstücken  
Hallstadter Str. 10 bis 18 bereits vorhanden sind (der Befreiungsantrag ist noch  
nachzureichen).

### Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

*Nachbarzustimmung:*  ja:  nein: Fl.Nr. 6613/4, -/23,  nicht erforderlich  
aber erforderlich!

*Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 1      anrechenbar: 0      nachzuweisen: 1

gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: 0

Nachweis auf Baugrundstück: 1      Nachbargrundstück: 0

Ablösung der Stellplatzpflicht: 0

*Fahrradabstellplätze:*

erforderlich: 1      anrechenbar: 0      nachzuweisen: 1

Nachweis auf Baugrundstück: 1

Ablösung der Stellplatzpflicht: 0

*Kinderspielplatz:*

nachgewiesen  nicht erforderlich  abzulösen

*Barrierefreiheit:*  nicht erforderlich  nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*  ja  nein

## Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

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

### Besonderheiten:

Der Bauantrag wird im laufenden Verwaltungshandeln genehmigt werden, wenn die erforderlichen Nachbarunterschriften bezgl. der Grenzbebauung vorgelegt werden und der Antrag formkorrekt eingereicht wird. Er muss abgelehnt werden, wenn dies nicht geschieht. Formal liegt der Antrag nur in der Fassung vom Juni 2020 und zudem ohne Befreiungsantrag vor. In dieser Fassung muss er in jedem Fall abgelehnt werden. Es gibt keinen Grund zur Beteiligung des Bausenates, weil das Vorhaben klein und die Rechtslage eindeutig ist. Die fehlenden Nachbarunterschriften können auch durch den Bausenat nicht überwunden werden. Der Antragsteller hat jedoch einige Mitglieder des Bausenates angesprochen, die sich teilweise für eine Behandlung in öffentlicher Senatssitzung eingesetzt haben.

### II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 09.02.2021 ist hiermit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

### 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 Bebauungsplan
- 03 Abstandsflächenplan
- 04 Umplanung September 2020 Grundriss Erdgeschoss
- 05 Umplanung September 2020 Grundriss Dachgeschoss
- 06 Umplanung September 2020 Ansicht Nordwest
- 07 Antrag von Herrn Stadtrat Heinz Kuntke vom 09.02.2021 (E-Mail)

### Verteiler: