

<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> VO/2021/4156-62</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: 993/20 Datum: 06.04.2021 Referent: Thomas Beese</p>						
<p><b>Ersatzbau eines Lagergebäudes mit Sozialräumen Bamberg, Hallstadter Str. 20 Sachstandsbericht</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>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:

## Müllich, Claudia

---

**Von:** Baureferat Stadt Bamberg  
**Gesendet:** Mittwoch, 17. Februar 2021 16:58  
**An:** Heinz Kuntke  
**Cc:** Stenglein, Robert; Papp, Patrick; Bauer-Banzhaf, Bernd; Welzel, Achim; Reinhardt, Claus  
**Betreff:** WG: Fwd: Bauantrag 993/2020 Hallstadter Str. 20 Hr. Fleischmann

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Sehr geehrter Herr Kuntke,

Das Bauvorhaben von Herrn Fleischmann ist in der beantragten Form nachbarrechtsrelevant.

Hieraus ergeben sich folgende, denkbare Ereignisverläufe:

1. Der Antragsteller beschafft erfolgreich die Nachbarunterschriften. Es wird dann auf dem Verwaltungsweg genehmigt.
2. Der Antragsteller kann die Nachbarunterschriften nicht beschaffen und plant um, sodass keine Nachbarrechtsrelevanz mehr gegeben ist. Dann kann das Bauordnungsamt das fehlende nachbarliche Einvernehmen ersetzen und auf dem Verwaltungsweg genehmigen.
3. Der Antragsteller kann die Nachbarunterschriften nicht beschaffen und plant nicht um, besteht aber auf einem Bescheid. Es muss dies dann ein Ablehnungsbescheid sein.

Das Vorhaben soll daher nach hiesiger Auffassung nie im Senat behandelt werden.

Der Senat kann nicht gegen die Rechtsposition der Nachbarn eine Genehmigung aussprechen.

Der Vorsitzende müsste den Beschluss beanstanden.

Auch wäre dem Antragsteller gerade nicht gedient, wenn eine rechtswidrige Genehmigung erginge, denn diese würde von den Nachbarn erfolgreich beklagt werden, was den Bauherrn seinem Vorhaben nicht näher brächte.

Die Teams aus Stadtplanung und Bauordnung haben sich mit diesem Fall bereits unendlich viel Mühe gegeben und als Mediatoren zwischen den Nachbarn zu vermitteln versucht.

Letzter hier bekannter Stand ist, dass die Nachbarn der Stadt gegenüber erklärt haben, sicher nicht zu unterschreiben.

Der Bauherr aber sagt, dass er die Unterschriften beschaffen wird.

Wenn ihm das gelingt, ist die Hürde genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Beese  
Berufsmäßiger Stadtrat  
Technischer Werkleiter  
Stadt Bamberg  
Untere Sandstraße 34  
96049 Bamberg  
Telefon #49 951 871602

Fax #49 951 871954  
Mail [baureferat@stadt.bamberg.de](mailto:baureferat@stadt.bamberg.de)  
Web [www.bamberg.de](http://www.bamberg.de)

---

Diese Email enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Empfänger sind oder diese Email irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender und löschen Sie die Email. Die unbefugte Nutzung, das unerlaubte Kopieren, sowie die unbefugte Weiterleitung dieser Email sind verboten.

---

**Von:** Heinz Kuntke <[heinz.kuntke@t-online.de](mailto:heinz.kuntke@t-online.de)>  
**Gesendet:** Dienstag, 9. Februar 2021 10:09  
**An:** Papp, Patrick <[Patrick.Papp@stadt.bamberg.de](mailto:Patrick.Papp@stadt.bamberg.de)>  
**Betreff:** Fwd: Fwd: Bauantrag 993/2020

Sehr geehrter Herr Papp,

Herr Fleischmann hat sich in der Bausache 993/20 an mich gewandt.

Der Antrag ist beigelegt. Ein Schreiben des Oberbürgermeisters vom 22.01.2021 leite ich Ihnen noch zu.

Ich bitte sie, mir mitzuteilen wie nun weiter verfahren wird und insbesondere, ob die Sache im Bausenat behandelt wird, was ich hiermit

beantrage

Für eine schnelle Antwort bin ich dankbar

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Kuntke

Sprecher der SPD Fraktion im Bau- und Werksenat

----- Weitergeleitete Nachricht -----

**Betreff:** Fwd: Bauantrag 993/2020  
**Datum:** Fri, 29 Jan 2021 18:30:14 +0100  
**Von:** Heiko <[heikof@imail.de](mailto:heikof@imail.de)>  
**An:** Heinz Kuntke <[heinz.kuntke@t-online.de](mailto:heinz.kuntke@t-online.de)>

Sehr geehrter Herr Kuntke,

hier die Email welche ich am 06.01.2021 direkt an Herrn Papp gesendet habe und cc an die

[bauberatung@stadt.bamberg.de](mailto:bauberatung@stadt.bamberg.de)

inkl. der Anlagen. Zusätzlich habe ich es noch persönlich bei Herrn Baldauf abgegeben.

Dies nur nochmal als Wiederholung.

In der 2. Email sende ich das heute erhaltene und fernmündlich besprochene Schreiben von OB Starke, Bearbeitet von Herrn Papp.

Persönlich habe ich seit Wochen das Gefühl, dass das Bauamt versucht mit aller Gewalt den Sachverhalt von den Stadträte bzw. dem Bausenat fern zu halten!!!

Viel Erfolg, bei allem, danke für die Unterstützung.

Herrn Hader informiere ich davon jetzt nicht, denke dies sprengt den Rahmen.

Besten Gruß

Heiko Fleischmann

----- Weitergeleitete Nachricht -----

**From:**44 2021 <>

**X-Mozilla-Status:**1001

**X-Mozilla-Status2:**00800000

**X-Mozilla-Keys:**

**Subject:**Bauantrag 993/2020

**References:**<45322bee-8dc7-8e96-e274-51402d036311@imail.de>

**From:**Heiko <heikof@imail.de>

**To:**Patrick.Papp@stadt.bamberg.de

**Cc:**bauberatung@stadt.bamberg.de

**X-Forwarded-Message-Id:**<45322bee-8dc7-8e96-e274-51402d036311@imail.de>

**Message-ID:**<de9624c0-df84-d607-9448-0f111fc12218@imail.de>

**Date:**Wed, 6 Jan 2021 11:07:42 +0100

**User-Agent:**Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; rv:78.0) Gecko/20100101 Thunderbird/78.6.0

**MIME-Version:**1.0

**In-Reply-To:**<45322bee-8dc7-8e96-e274-51402d036311@imail.de>

**Content-Type:**multipart/mixed; boundary="-----B2AAF92D6542893B8643FC60"

**Content-Language:**de-DE

Stellungnahme zu Ihrem Schreiben vom 08.12.2020 erhalten 18.12.2020

Sehr geehrter Herr Papp,

in Bezugnahme auf Ihr o.g. Schreiben möchte ich folgende Inhalte ergänzen.

- a) Es wurde mit dem Bauantrag ein Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen nach Art. 63 Abs. 1 BayBO) gestellt.

Auch wurde Zeichnung bzw. bzgl. der Abstandsflächen eingereicht.

Zusätzlich beantrage ich jetzt die Ergänzung (siehe Anlage) gem. §31 Abs. 2 BauGB

und die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Begründung:

Es kommt zu keinerlei Einschränkungen für den Nachbarn und eine Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Ebenso stellt die Errichtung einer E-Ladesäule auf privaten Grundstücken für Nutzer des Anwesens Haus-Nr. 20

einen umweltpolitischen erheblichen Vorteil dar. Die Errichtung ist politisch besonders gewünscht.

Somit ist die Abweichung auch unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar bzw. vertretbar.

Sollte mit diesem Schreiben trotzdem eine Frist ablaufen, lege ich vorsorglich zusätzlich Widerspruch ein.

Mit freundlichen Grüßen

Fleischmann