



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2021/4757-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt: 15 Amt für strategische Entwicklung und Kon- version	Aktenzeichen: 764/21 Datum: 04.10.2021 Referent: Thomas Beese	
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gemeinschaftsraum Bamberg, Fl. Nr. 5093/48		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.10.2021	Konversions- und Sicherheitssenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen Teilbereich Lagarde 15 und sieht den Neubau eines Wohngebäudes mit 5 Vollgeschossen und einem Gemeinschaftsraum vor. Es sind 18 Wohnungen geplant. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und von den Stadtwerken STWB mit Photovoltaik-Anlagen versehen.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 21,52 m/12,50 m

Länge: 35,50 m

Höhe: 17,10 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 12.05.2021

vollständig: 30.04.2021

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 328 C

rechtsverbindlich seit: 09.10.2020

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Urbanes Gebiet (§6a BauGB)

vorgesehene Abweichungen:

Planungsrechtliche und beantragte Befreiungen:

1. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, das mind. 2/3 der Langzeitparkplätze für Fahrräder innerhalb der Hauptbaukörper unterzubringen ist. Das Vorhaben sieht einen Teil der Unterbringung auf fremden Grund vor.

Planungsrechtliche Einschätzung:

Das Vorhaben sieht in der Summe Nebengebäude für die Unterbringung von Fahrrädern vor, die aufgrund der geplanten Dimension über die verkehrsfreien Nebengebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung hinausgehen. Grundsätzlich kann das so befürwortet werden. Da der Nachweis allerdings auch auf einem Fremdgrundstück erfolgen soll, ist eine entsprechende dingliche Sicherung in Form einer grundbuchrechtlichen Eintragung auch zugunsten der Stadt Bamberg erforderlich. Die Dächer dieser Nebengebäude sind entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünen.

2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Begrenzung der Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss:

Die Planung sieht den Neubau eines Wohngebäudes mit 5 Vollgeschossen vor. Das Gebäude zeigt sich als Eckbebauung und stellt sich zum Platz im Süden als 5-geschossiges Wohngebäude dar. Zum Durchgang in den Innenhof wurde die Geschosshöhe auf 3 Geschosse reduziert, so dass sich gemeinsam mit dem hofseitigen Rücksprung im 4. Obergeschoss eine niedrigere Anmutung zum Innenhof darstellt. Die minimale Wandhöhe wird auch im Bereich des 3-geschossigen Baukörpers eingehalten.

Da sich auch im Erdgeschoss des Gebäudes überwiegend Wohnnutzungen befinden, wurde die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss auf + 0,36 m (bezogen auf 0.00 des Gesamtprojekts Lagarde Höfe Bamberg bzw. Teilfläche 15 / pro.b) geplant. Die angrenzende Straße im Westen und Süden liegt bei ca. - 0,80 m und somit mehr als 80 cm unterhalb der Oberkante Fertigfußboden (im Mittel liegt die Straße 0,935 m unter OK FFB Erdgeschoss).

3. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenzen-überschreitung bei den ostseitig geplanten Balkonen:

Es werden private Freiflächen der Wohnungen auf den Süd-, Ost- und Westfassaden geplant. Die Freiflächen zum öffentlichen Raum werden als Loggien ausgebildet und in die Fassadenansichten integriert. Zum Innenhof werden darüber hinaus auch Balkone als Vorbauten entlang der Ostfassade des Gebäudes vorgesehen. Die Balkonanlagen werden deckungsgleich übereinander vorgesehen, die Planung sieht zwei Vorbauten nebeneinander vor.

Die Baugrenze wird durch Balkone überschritten, welche nicht als untergeordnete Vorbauten im Sinne Art. 6. Abs. 2 BayBo betrachtet werden können. Die östliche Fassade (zum Innenhof orientiert) hat eine Länge von 20,44 m. Die Balkone (je Etage sind 2 Balkone an der Ost-Fassade geplant) haben eine Gesamtlänge von 7,61 m und überschreiten somit, dass Drittel der Fassadenlänge (6,81 m) um 80 cm, was akzeptiert werden kann.

4. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Materialien im Bereich der erdgeschossigen Erschließungszone:

Der geplante Neubau auf Flurnummer 5093/48 zeigt sich zum öffentlichen Raum mit einer Gebäudelänge von 35,50 m Richtung Westen und 21,535 m Richtung Süden. Um die Gebäudelänge im Sinne der Gestaltungsvorgaben optisch zu reduzieren, wurde der Baukörper entlang der konstruktiven Einschnitte (Loggien) gegliedert und farblich abgesetzt. Die Gliederung wurde im Sinne des Bebauungsplanes stark vertikal vorgenommen, wobei im Entwurf die Erdgeschosszone eine zusätzliche, aus der Nutzung folgende Gestaltung zeigt.

Um die platzseitige Erdgeschossfassade widerstandsfähig zu gestalten, gleichermaßen die Nutzungszonen der halböffentlichen Bereiche des Wohnhauses von den privaten Bereichen zu separieren und dadurch die Eingangszonen zu definieren, wurde die Fassade im Erdgeschoss mit einem Plattenmaterial (Faserzement) an Stelle einer Putzfassade geplant.

Planungsrechtliche Befreiungsbegründung:

Das Vorhaben kann insgesamt aus planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 18 anrechenbar: / nachzuweisen: 18

Nachweis erfolgt gemäß Bebauungsplan und Mobilitätskonzept in der Gemeinschaftsgarage auf der Fl.- Nr. 5093/40

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 51 anrechenbar: / nachzuweisen: 51

Nachweis auf Baugrundstück: 60

Kinderspielplatz:

nachgewiesen auf Fl.-Nr. 5093/50 – muss grundbuchrechtlich (auch zugunsten der Stadt Bamberg) gesichert werden.

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

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:

Der Konversions- und Sicherheitssenat stimmt der Erteilung der baurechtlichen Genehmigung mit der Maßgabe zu, dass die grundbuchrechtlichen Sicherungen vorher durch notarielle Vereinbarung vorgenommen werden.

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 Grundriss Untergeschoss
- 04 Grundriss Erdgeschoss
- 05 Grundriss 1. Obergeschoss
- 06 Grundriss 2. Obergeschoss
- 07 Grundriss 3. Obergeschoss
- 08 Grundriss 4. Obergeschoss
- 09 Ansichten Nord / Ost
- 10 Ansichten Süd / West
- 11 Schnitte
- 12 Freiflächengestaltungsplan
- 13 Auszug aus der Baubeschreibung (Baustoffe und Feuerstätten)

Verteiler: