

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2013/0608-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 2544/12	
	Datum: 20.11.2013	
	Referent: Beese Thomas	
	Amtsleiter: Stenglein Robert	
	Sachbearbeiter: Krohn Dagmar	
Anbau Fischerhof, Gaustadter Hauptstr.109, Bamberg		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.12.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Wörner Margarete

Entwurfsverfasser: Architekt Dipl.-Ing. Matthias Dietz

Kurzbeschreibung:

Mit Az: 1169/10 wurde eine Kellererweiterung des bestehenden Kellers baurechtlich genehmigt. Auf diesem neuen Keller war für die gastronomische Nutzung eine Freischankfläche geplant. Nun soll auf den bereits bestehenden neuen Keller, der auch bereits die Baugrenzen um 2,50 m überschreitet, statt der Freischankfläche ein eingeschossiger Anbau errichtet werden. In diesem Anbau sind Gastplätze vorgesehen. Das gesamte Erdgeschoss soll nun als Gaststätte genutzt werden.

Größe des Bauvorhabens:

Anbau

Breite: 6,58 m / 7,18 m

Länge: 14,24 m

Höhe: 3,80 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 19.11.2012

vollständig: 08.10.2013

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: G 5 F

rechtsverbindlich seit: 11.09.2009

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): § 6 BauNVO – Mischgebiet-

vorgesehene Abweichung:

- Überschreitung der Baugrenzen durch den Anbau

Begründung:

Mit Datum vom 14.06.2010 hatte die Bauherrin beantragt, das Kellergeschoss über den bestehenden Baukörper hinausgehend (der historische Bestand ist nur zu einem geringen Teil unterkellert) und auch über die Baugrenze hinausgehend auszudehnen, um im Keller die heutzutage umfassend geforderten Nebenräume der gastronomischen Nutzung verwirklichen zu können, insbesondere auch die vorher im Erdgeschoss sehr beengt geplanten WC-Anlagen.

Die beantragte Überschreitung der Baugrenzen betrug 1,91 m in Richtung Nordwesten und 2,50 m in Richtung Straße. Auf der Decke des Kellerneubaus mit 99,35 m² war eine Freischankfläche mit 82 Sitzplätzen vorgesehen.

Nachdem diese Überschreitungen sich nur auf das Kellergeschoss (einschl. Freischankfläche) bezogen, wurden diese als insgesamt geringfügig angesehen und mit Datum vom 18.10.2010 unter dem Aktenzeichen 1169/10 auf dem Verwaltungswege genehmigt. Die Genehmigung beinhaltete weiterhin 44 Gastraumplätze im Gebäude.

Für das Objekt konnte jedoch mit der genehmigten Planung kein Pächter gefunden werden.

Vor diesem Hintergrund entstand beim Bauherrn der Wunsch, die Zahl der Gastraumplätze durch einen Anbau in nordwestlicher Richtung erhöhen zu wollen. Hieraus erwuchs das vorliegende Aktenzeichen 2544/12. Dieser Antrag wurde am 19.11.2012 eingereicht.

Die ursprünglich eingereichten Pläne wurden zunächst als problematisch eingestuft. Dies zum einen, weil nun auch für das aufstrebende Gebäude oberhalb des Kellers Befreiungen beantragt wurden, zum anderen, weil wegen der Lage im Kellergeschoss keine barrierefrei erreichbare Toilette nachgewiesen werden konnte.

Unter intensiver Moderation des damaligen Baureferenten wurde zwischen Bauantragstellerin, Planfertiger und Fachämtern nach einer möglichen Lösung für eine städtebaulich vertretbare Erscheinung des Anbaus gesucht. Aus diesem Grunde ist seit Einreichung des Bauantrages ein volles Jahr vergangen. Im Zuge verschiedener Umplanungen konnte die Bauantragstellerin überzeugt werden, eine barrierefreie Toilette im Erdgeschoss einzuplanen.

Das erzielte Ergebnis fußt auf der Prämisse, dass es bereits im städtebaulichen Vertrag vom 28.08./10.09.2009 eine Forderung der Stadt gewesen ist, dass zur Straße und in Richtung der öffentlichen Grünfläche „Fischerhofschlösschen“ das Motiv der historischen Einfriedung wieder aufzugreifen und zu verwirklichen ist.

Die Umsetzung dieser Forderung ist vor Ort auch bereits teilweise erkennbar. Angesichts der Tatsache, dass der vorhandene Keller baurechtlich genehmigt worden ist, ist es naheliegend, die straßenseitige Einfriedungsmauer auf diesem Keller zu errichten.

Städtebaulich kann der Befreiung von der straßenseitigen Baugrenze um 2,50 m in der Folge zugestimmt werden, wenn der Baukörper des Gastraumes von seiner Lage her als ein gegenüber der Mauer zurückgesetztes Element in Erscheinung tritt, die Mauer aber das städtebaulich durchlaufende Grundmuster bleibt. Diese Forderung ist mit der inzwischen eingereichten Planfassung erfüllt worden. Die darüber hinaus erforderliche Befreiung um 1,91 m in nordwestlicher Richtung, ebenfalls um den aufstrebenden Baukörper auf dem vorhandenen Keller zu errichten, tritt städtebaulich praktisch nicht in Erscheinung und wird ebenfalls befürwortet.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 10 anrechenbar: 1 nachzuweisen: 9
Nachbargrundstück: 9

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Staddenkmal:	<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 Senat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 20.11.2013
Baureferat
I.A.

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Thomas Beese
(stellv .Baureferent)

Krohn