

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2015/1428-62</b>
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	1548/13
	Datum:	03.02.2015
	Referent:	Beese Thomas
<b>Neubau eines Mehrfamilienhauses (28 WE) mit Gewerbe (Büro) und Tiefgarage, Bamberg, Mußstr. 18</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.03.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### Kurzbeschreibung:

Es ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit 28 Wohneinheiten und 8 Büroeinheiten vorgesehen. Das Gebäude hat eine U-Form und ist an der Mußstraße 3- geschossig geplant. Der südöstliche Gebäudeteil ist 4 geschossig geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Eine bestehende Netzstation der Stadtwerke Bamberg wird in das Gebäude integriert bzw. von diesem umbaut.

#### Größe des Bauvorhabens:

	Breite:	Länge:	Höhe:
Nord-westlicher Gebäudeteil:	13,49m	24,36m	12,50m
Süd-westlicher Gebäudeteil:	13,74m	58,11m	12,50m
Süd-östlicher Gebäudeteil:	13,49m/18,56m	37,47m	17,00m

#### Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt:  ja  nein  
 Antragseingang: 19.08.2013  
 vollständig: 18.12.2014

### Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 105 A  
 rechtsverbindlich seit: 12.04.1996  
 Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Mischgebiet  
 vorgesehene Abweichung:

1. Im Mischgebiet 2.1 sind Wohngebäude nicht zulässig, das Vorhaben sieht eine teilweise Wohnnutzung im 1. OG bis 2. OG und eine komplette Wohnnutzung im 3. OG vor. Im turmartigen Überbau der Trafostation ist eine teilweise Wohnnutzung vom 2. OG bis 3. OG und im 4. OG eine komplette Wohnnutzung vorgesehen;
2. Überschreitung der südwestlichen Baulinie (Mußstraße) durch Überbauung der Umspannstelle

3. Überschreitung der südöstlichen Baulinie durch zwei Balkonanlagen und einen Erker
4. Überschreitung der rechten nordwestlichen Baugrenze durch das Gebäude, einen Erker und eine Balkonanlage
5. Überschreitung der linken nordwestlichen Baugrenze durch das Gebäude
6. Überschreitung der für eine Tiefgarage festgesetzten Fläche nach Südosten und Nordwesten
7. Tiefgaragenzufahrt an anderer Stelle als festgesetzt
8. Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse durch einen fünfgeschossigen Anschlussbau an die best. Bebauung Geschwister-Scholl-Ring 6, zulässig sind vier Geschosse
9. Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse durch eine fünfgeschossige und turmartige Überbauung der best. Trafostation an der Mußstraße, zulässig sind vier Geschosse
10. Der Anschlussbau an die best. Bebauung Geschwister-Scholl-Ring 6 sieht im Dachgeschoss eine Loggia, nahezu über die gesamte Dachlänge Richtung Südosten vor
11. Abweichung von der festgesetzten Dachneigung 22 Grad durch eine flachere Dachneigung von 7 Grad (Walmdach)
12. Abweichung von der festgesetzten Dachform als Satteldach durch das Zeltdach des turmartigen Bauwerkteils an der Mußstraße
13. Zurückgesetzte Dachgeschosse mit Flachdachterrassen sind nicht zulässig, das Vorhaben sieht an der Mußstraße und im turmartigen Gebäudeteil (Überbauung Trafostation) zurückgesetzte Dachgeschosse mit Flachdachterrassen vor.

### **Begründung:**

Zu 1.:

Der Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet fest, in dem der Bereich direkt an der Mußstrasse für eine Wohnnutzung explizit ausgeschlossen ist. Das Wohnen wird hier ausdrücklich ausgeschlossen, weil es mit den gegenüberliegenden Parkierungsanlagen bzw. der Zufahrt zu der Tiefgarage der Konzert- und Kongresshalle nicht verträglich ist. Für diesen Bereich sieht der Bebauungsplan Beherbergungsgewerbe, Dienstleistung, Verwaltung und Büronutzung vor, die einen Bezug zur gegenüberliegenden Hallennutzung haben sollten. Die in Teilbereichen geplante Wohnnutzung in den Obergeschossen kann jedoch zugelassen werden, da aufgrund der Grundrissorientierung die Wohnungen nur zum Innenhofbereich (von der Mußstraße abgewandt) ausgerichtet sind. Für das Dachgeschoss kann eine Wohnnutzung zugelassen werden, da das Dachgeschoss als Penthouse mindestens 3 Meter zurückgesetzt zur Straße ( analog Nachbargebäude Hsnr. 28 ) ausgebildet wird. Der Immissionsschutz wird anhand eines schall-technischen Gutachtens nachgewiesen.

Zu 2.:

Das Vorhaben ist im Stadtgestaltungsbeirat behandelt worden. Hier wurde die Idee entwickelt und befürwortet, die Trafostation komplett zu überbauen und eine turmartige Ecklösung auszubilden. Hieraus resultieren verschiedene Befreiungserfordernisse, die als Ausfluss der Behandlung im Stadtgestaltungsbeirat befürwortet werden.

Zu 3.:

Die Überschreitung der südöstlichen Baulinie durch zwei Balkonanlagen und einen Erker kann aus städtebaulichen Gründen befürwortet werden, da es zur Gliederung des länglichen Baukörpers beiträgt.

Zu 4.:

Die Überschreitung der rechten nordwestlichen Baugrenze durch das Gebäude, einen Erker und eine Balkonanlage kann städtebaulich ebenfalls befürwortet werden (siehe Punkt 3).

Zu 5.:

Die Überschreitung der linken nordwestlichen Baugrenze durch das Gebäude kann städtebaulich befürwortet werden, da es sich um eine geringfügige Überschreitung handelt.

Zu 6.:

Die Überschreitung der für eine Tiefgarage festgesetzten Fläche nach Südosten und Nordwesten kann städtebaulich befürwortet werden.

Zu 7.:

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt zwar an anderer Stelle, aber da sie städtebaulich nicht wahrnehmbar ist, bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken.

Zu 8.:

Eine Abweichung von der Zahl der Vollgeschoße durch einen fünfgeschossigen Anschlussbau an die bestehende Bebauung Geschwister-Scholl-Ring 6 kann aus planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden, da ein profilgleicher Anschluss an das Nachbargebäude städtebaulich gewünscht ist.

Zu 9.:

Die Abweichung von der Zahl der Vollgeschoße durch eine fünfgeschossige und turmartige Überbauung der bestehenden Trafostation an der Mußstraße kann ebenfalls befürwortet werden. Durch die besondere Gestaltung, die auch durch den Stadtgestaltungsbeirat empfohlen wurde, wird eine architektonische Gliederung der Ecksituation erzielt.

Zu 10.:

Der Anschlussbau an die bestehende Bebauung Geschwister-Scholl-Ring 6 sieht im Dachgeschoss eine Loggia vor. Aus gestalterischer Sicht wird eine Ausführung als Dachloggia befürwortet, da Dachaufbauten zu einer unruhigeren Dachgestaltung führen würden.

Zu 11.:

Die Abweichung von der festgesetzten Dachneigung 22 Grad durch eine flachere Dachneigung von 7 Grad (Walmdach) kann befürwortet werden. Die resultierende Firsthöhe wird dadurch verringert.

Zu 12.:

Die Abweichung von der festgesetzten Dachform als Satteldach durch das Zeltdach des turmartigen Bauwerkteils an der Mußstraße kann ebenfalls befürwortet werden. Durch die besondere Gestaltung, die auch durch den Stadtgestaltungsbeirat empfohlen wurde, wird ein architektonischer Hochpunkt an der Ecksituation geschaffen.

Zu 13.:

Die zurückgesetzten Dachgeschoße mit Flachdachterrassen können aufgrund der Immissionsproblematik und der städtebaulichen Höhengliederung befürwortet werden.

## Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung:  ja: Fl.Nr. 3161/3  
 nein: Fl.Nr. 3161/2 (WEG) - Nachbarunterschriften werden zur Zeit eingeholt,

Nachbarn die die Eingabepläne nicht unterschrieben haben, erhalten eine Ausfertigung der Baugenehmigung.

### Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 50      anrechenbar: /      nachzuweisen: 50  
Nachweis auf Baugrundstück: 49  
Ablösung der Stellplatzpflicht: 1

### Fahrradstellplätze:

erforderlich: 75      anrechenbar: /      nachzuweisen: 75  
Nachweis auf Baugrundstück: 75  
Ablösung der Stellplatzpflicht: /

### Kinderspielplatz:

nachgewiesen     nicht erforderlich     abzulösen

Barrierefreiheit:     nicht erforderlich     nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet     ja     nein

## Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal:     ja     nein  
Einzeldenkmal:     ja     nein  
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:     ja     nein     nicht erforderlich  
BLfD:     ja     nein     nicht erforderlich

## II. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkssenat stimmt den Befreiungen vom Bebauungsplan und der baurechtlichen Genehmigung zu.

## 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:

**Anlagen: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar.)**

- 01\_Lageplan
- 02\_Bebauungsplan
- 03\_Grundriss UG
- 04\_Grundriss EG
- 05\_Grundriss 1. OG
- 06\_Grundriss 2. OG
- 07\_Grundriss 3. OG
- 08\_Grundriss 4. OG
- 09\_Ansicht Hof Südost
- 10\_Ansicht Südost
- 11\_Ansicht Nordwest
- 12\_Ansicht Nordwest\_Schnitt
- 13\_Ansicht Mußstraße
- 14\_Ansicht Hofseite Nordwest