

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2015/1427-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	1992/14
	Datum:	03.02.2015
	Referent:	Beese Thomas
Nutzungsänderung von 4 WE und Werkstatt zu Hotel (11 Zimmer), Bamberg, Stauffenbergstr. 86		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.03.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das im Jahre 1951 genehmigte Wohn- und Geschäftshaus (2-geschossig mit ausgebautem Satteldach, Dachneigung ca. 52 Grad) soll zu einem Hotel mit Zimmern, die mit einer Kochnische ausgestattet sind, umgebaut und umgenutzt werden. Geplant sind 11 Zimmer mit 22 Betten.

Dem Bauherrn wurde bereits mit Bescheid Az. 1491/13 vom 13.06.2014 in der Ferdinand-Tietz-Str. 12 ein Hotel mit 14 Betten genehmigt.

Es ist davon auszugehen, dass insgesamt eine Wirtschaftseinheit mit 36 Betten entstehen wird.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 9,05 m Länge: 14,06 m Traufhöhe: 6,80 m Firsthöhe: 12,83 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 29.10.2014

vollständig: ---

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes - Nr.: 122 A

rechtsverbindlich seit: 30.06.1952

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): WA (§ 4 BauNVO)

vorgesehene Abweichung:

Ausnahme für einen Beherbergungsbetrieb nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach den Maßgaben des § 4 BauNVO fest. Im Nutzungskatalog für WA-Gebiete sind unter § 4 Abs. 3 auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Im Bebauungsplan werden keine Beschränkungen oder Festsetzungen für eine Nichtzulässigkeit einer solchen Nutzungsart getroffen bzw. lassen sich diese aus diesem nicht entnehmen. Somit leitet sich aus planungsrechtlicher Sicht eine allgemeine Zulässigkeit dieser gewerblichen Nutzung ab.

Das Vorhaben fügt sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch unter Berücksichtigung der bereits genehmigten 14 Betten (in der Gesamtsumme entstehen 36 Betten) ein. Die Zimmereinheiten werden in dem bestehenden Gebäude optimal verteilt. Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebäude als eine für die Gartenstadt typische und gut integrierte Bauform zu bewerten.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein:

Kfz – Stellplätze:
erforderlich: 4 anrechenbar: 5 nachzuweisen: -/-

Fahrrad – Stellplätze:
erforderlich: 2 anrechenbar: 5 nachzuweisen: -/-

Kinderspielplatz:
 nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich:

Gemäß Art. 48 BayBO in Verbindung mit der Auffassung des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft ist die barrierefreie Ausführung mindestens eines Gästezimmers ab einer Betriebsgröße von 30 Betten auch im Bestandsumbau wirtschaftlich zumutbar. Folglich ist eine entsprechende Forderung zu stellen.

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Immissionsschutz: Die Immissionsrichtwerte müssen eingehalten werden.

Naturschutz: Es müssen 2 großkronige standortheimische Laubbäume gepflanzt werden. Für die Stellplätze ist ein versickerungsfähiger Belag zu verwenden.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

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 Bau- und Werksenat stimmt der Ausnahme sowie der baurechtlichen Genehmigung unter der Auflage des Nachweises eines barrierefreien Gästezimmers 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:

Anlage/n:

- 01_Lageplan
- 02_Bebauungsplan
- 03_Lageplan Maßstab 1:200
- 04_Grundriss EG_OG
- 05_Grundriss DG_Spitzboden
- 06_Schnitt Ansicht West
- 07_Ansicht Nord Süd