

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2010/0759-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	1563/09
		Datum:	28.01.2010
		Referent:	Zistl-Schlingmann Hans
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Krohn Dagmar
Postler Projektentwicklungsgesellschaft			
Neubau einer Wohnanlage (12 WE) und Parkgeschoss im UG, Tränkgasse 3			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
10.02.2010	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Es soll ein 4- geschossiges Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten errichtet werden. Das Gebäude erscheint auf Grund der Topographie zur Tränkgasse hin 5 - geschossig. Im Erdgeschoss (von der Tränkgasse aus gesehen) sind 17 Stellplätze geplant. Das oberste Geschoss ist zurückgesetzt und soll wie bereits das bestehende „Luitpoldeck“ ein Flachdach erhalten. Das geplante Wohngebäude bleibt in seiner Höhenentwicklung unter der Traufhöhe der Normalgeschosse des „Luitpoldecks“ und unter der Traufhöhe des bestehenden Gebäudes in der Luitpoldstraße 5.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 10,50m/15,20m Länge: 16,70m+13,00m Höhe von Tränkgasse: 14,70m
von Luitpoldstraße: 11,70m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 03.08.2009
vollständig: 16.11.2009

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Eigenart der näheren Umgebung: § 6 BauNVO - Mischgebiet
Es liegt ein Baulinienplan Nr. 225 A I vom 20.09.1955 vor.

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage ist für diesen Bereich an der Tränkgasse der § 34 BauGB (Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil) in Verbindung mit einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Aus dem Jahre 1955 besteht hier noch in Teilbereichen der ältere Baulinienplan Nr. 225 A I, von dessen Festsetzungen aufgrund einer Baugrenzenüberschreitung sowie der Zahl der zulässigen Wohngeschosse bezüglich des Penthouses abgewichen wird.

Gemäß § 34 BauGB kann der vorliegenden Planung zugestimmt werden. Der Anschluss an das unbebaute Flurstück Nr. 824/5 sowie der Tränkgasse 9 ist durch den Bestand einer geschlossenen Bauweise (Grenzbebauung) vorgegeben. Die Abweichungen zu dem älteren Baulinienplan Nr. 225 A I sind nach heutigen Gesichtspunkten städtebaulich vertretbar.

Anhand des Massenmodells sowie der vorgelegten Bildanimation der umliegenden Bebauung wird erkennbar, dass das geplante Flachdach eine Fortsetzung der hier vorhandenen Dachform im Bereich des „Witt-Areals“ sowie in Teilbereichen des Altbestandes (Luitpoldstraße 5 und Tränkgasse 9) darstellt. Aus Sicht der Stadtplanung kann hier an der Tränkgasse aufgrund der städtebaulichen Gesamtsituation geprägt durch die Bestandsbebauung sowie der Auswirkung des Neubaus auf das Ortsbild ein Gebäude mit Flachdach zur Ausführung kommen.

Die neue Wohnanlage mit einem 4. Geschoss in Form eines Penthouse vermittelt in ihrer geplanten Höhenzonierung (Traufhöhe) als Bindeglied zwischen der höheren Neubebauung des „Witt-Areals“ und der vorhandenen Altbebauung der Tränkgasse 9. Hinsichtlich der geplanten Bautiefe der Wohnanlage wird Bezug auf die teilweise vorhandene Gebäudetiefe der Wittbebauung genommen und kann demnach städtebaulich noch vertreten werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie auch das Gebot der Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung werden weiterhin gewahrt.

Insgesamt nimmt die geplante Wohnanlage die vorhandene Architektursprache dieses Quartiers auf und fügt sich städtebaulich als eine innerstädtische verdichtete Geschosswohnbebauung in Art und Maß der Nutzung (die geplante Grundflächenzahl GRZ = 0,56 und die geplante Geschossflächenzahl GFZ = 2,19 entsprechen dem Maß der Nutzung in der Umgebungsbebauung) in die umliegende vorhandene Bebauung zwischen Luitpoldstraße und Tränkgasse ein.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein:

Die erforderlichen Abweichungen von den Abstandsflächen wurden beantragt und können bei einer baurechtlichen Genehmigung gewährt werden.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 12 anrechenbar: / nachzuweisen: 12
Nachweis auf Baugrundstück: 17

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

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

Der geplanten Wohnbebauung mit 4 Geschossen stehen denkmalpflegerische Belange grundsätzlich nicht entgegen.

Die Denkmalpflege lehnt an dieser Stelle ein Flachdach ab.

II. Beschlussantrag:

Der Senat stimmt 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:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Wirtschafts- und Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Wirtschafts- und Finanzreferates**:

Anlage/n:

- 1. Obergeschoss_ohne Maßstab
- 2. Obergeschoss_ohne Maßstab
- Ansichten_ohne Maßstab
- Dachgeschoss_ohne Maßstab
- Erdgeschoss_ohne Maßstab
- Kellergeschoss_ohne Maßstab
- Parken-ohne Maßstab
- Schnitte_ohne Maßstab
- Ansicht 1
- Ansicht 2
- Baulinie 225 AI
- Lageplan mit Baulinie 225 AI
- Stellungnahme BLfD
- Stellungnahme Heimatpfleger
- Stellungnahme Zentrum Welterbe

Verteiler:

Bamberg, den 22.01.2010

Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Hans Zistl-Schlingmann

Krohn