

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2015/1599-62</b>
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	788/15
	Datum:	29.05.2015
	Referent:	Beese Thomas
<b>Tektur zu Az. 1482/14: Erweiterung des Kellers, Bamberg, Gaustadter Hauptstraße 109</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.06.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### Kurzbeschreibung:

Für das letzte Bauvorhaben Az 1482/14 (Tektur zu Az 2544/12): „Änderung der Fassade straßenseitig, Erweiterung Keller sowie Nutzungsänderung Erlebnisgastronomie“ wurde die Baugenehmigung am 18.02.2015 erteilt.

Der Bauherr hat abweichend von der Baugenehmigung für die Teilunterkellerung eine Baugrube ausgehoben und eine Bodenplatte erstellt, die der Errichtung eines größeren Kellers dienen soll. Daher wurden die Bauarbeiten im Bereich des (zukünftigen) Kellers mit Bescheid vom 21.04.2015 eingestellt.

Als Folge der verfügbaren Baueinstellung wurde nachträglich am 23.04.2015 der im folgenden beschriebene Tekturantrag, Az 788/15 zu Az 1482/14, eingereicht:  
Statt des genehmigten Kellers mit 18,75 m<sup>2</sup> mit einem Bruttorauminhalt (BRI) von 82,55 m<sup>3</sup> (als Teilunterkellerung der Freischankfläche) für die Lagerung von 6 Tanks soll dort jetzt ein größerer Keller mit insgesamt 60,00 m<sup>2</sup> mit einem BRI von 255,70 m<sup>3</sup> errichtet werden, in dem jetzt der Einbau von 10 Tanks vorgesehen ist, zusätzlich somit ein BRI von 173,15 m<sup>3</sup>. Die 4 „zusätzlichen“ Tanks waren ursprünglich im bereits genehmigten Keller unter dem (noch zu errichtenden) Anbau vorgesehen. In diesem Kellerraum ist aber nach Angaben des Bauherrn für die Gaststätte nun doch ein ausreichend großer Kühlraum erforderlich, wodurch die Aufstellung der dort bisher vorgesehenen 4 Tanks nicht mehr möglich ist.

Die höhenmäßige Ausführung des neuen, größer geplanten Kellers wird zur zuletzt genehmigten Planung (Teilunterkellerung) nicht verändert.

*Größe des Bauvorhabens:*

Breite: 5,81 m      Länge: 11,61 m      Höhe mit Fundament: 3,85 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt:  ja Bodenplatte des  
Kellers

Antragseingang: 23.04.2015  
vollständig: 24.04.2015

### 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): Mischgebiet  
vorgesehene Abweichung:  
- weitere Überschreitung der Baugrenzen durch den größeren Keller

Bei der Erweiterung des Kellers handelt es sich um ein Vorhaben, das lediglich im Untergeschoss befindlich ist. Aus städtebaulicher Sicht sind hier keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Begründung:

Bei der Beurteilung einer Befreiung sind grundsätzlich die im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Kennzahlen für die max. mögliche Grundfläche GRZ und die max. mögliche Geschossfläche GFZ sowie die überbaubare Grundstücksfläche heranzuziehen.

Der Bebauungsplan Nr. G 5 F ermöglicht eine Geschossigkeit bis zu vier Vollgeschossen (III + D). Die zulässige GRZ liegt bei 0,6, die GRZ bei 1,2. Die tatsächliche GRZ unter Berücksichtigung aller bisherigen Baugenehmigungen und Tekturen einschließlich des aktuellen Antrages wird bei 0,51 liegen, die GFZ bei 1,28. Befreiungsrelevant im Hinblick auf den Bebauungsplan sind daher insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen. Hier summieren sich die Befreiungen auf 84 m<sup>2</sup> Grundfläche gegenüber 299 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Bebauungsplan.

Für das Vorhaben wurden mehrmals Befreiungen erteilt. Hier ist die 4. Befreiung antragsgegenständlich. Aus planungsrechtlicher Sicht und mit Blick auf den Vorhabenplan ist mit dem jüngsten Antrag die Grenze aller Befreiungen erreicht. Über einen städtebaulichen Vertrag ist sicherzustellen, dass auf weitere Baurechte, die aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes jetzt noch möglich wären, zu verzichten ist. Unter diesen Voraussetzungen kann das Vorhaben städtebaulich mitgetragen werden.

### Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung:  ja  nein: Fl.-Nr. 541/18 Das Bauvorhaben befindet sich auf  
der abgewandten Seite des Nachbarn der den  
Bauantrag nicht unterschrieben hat

Kfz – Stellplätze:  
erforderlich: keine zusätzlichen für die Kellererweiterung

Fahrradstellplätze:  
erforderlich: keine

Kinderspielplatz:  
 nachgewiesen  nicht erforderlich  abzulösen

Barrierefreiheit:  nicht erforderlich für die Kellererweiterung

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet  ja  nein

## Historie:

### **Az 1343/08;**

**Bauantrag vom 14.07.2008, Baugenehmigung vom 13.04.2010**

**Umbau, Sanierung, Nutzung EG: Gaststätte in Läden, Nutzung OG: Gaststätte in Büros, Balkonanbau, 3 Freischankflächen, Gartenhausneubau**

Bei diesem Bauantrag sind im Inneren Umbauten vorgesehen und verschiedene Nutzungsänderungen beantragt. Im Erdgeschoss waren Läden wie Bäcker, Metzger und ein Zeitschriftenkiosk mit Bistro vorgesehen. Außerdem waren 3 Freischankflächen, verteilt rund um das Haus geplant. Zur Bewirtschaftung und Ausschank für die Freischankflächen war neben dem Bistro die Errichtung eines Gartenhauses geplant.

Im I. Obergeschoss war ein Büro vorgesehen und in der Mansarde und dem Dachgeschoss Wohnungen. Eine Balkonanlage auf der Rückseite und der nordwestlichen Giebelseite des Hauses wurde errichtet.

Nachrichtlich wird ergänzend zur Kenntnis gegeben, dass der Bauherr sich mit Städtebaulichem Vertrag vom 28.08./10.09.2009 gegenüber der Stadt Bamberg insbesondere dazu verpflichtet hat, den ehemaligen Fischerhof zu sanieren und spätestens innerhalb von 6 Monaten ab Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 5 F einen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen, nach Bestandskraft der Baugenehmigung innerhalb von längstens 12 Monaten mit dem Bau zu beginnen, und diesen innerhalb von weiteren 24 Monaten fertigzustellen. Mit der Fertigstellung der Baumaßnahme war demgemäß spätestens im Juni 2013 zu rechnen.

Bedingt durch die nachfolgend eingereichten Bauanträge wurde jedoch die Verpflichtung zur Fertigstellung der Baumaßnahme bis heute noch nicht erbracht.

### **Az 1169/10 – Tektur zu Az 1343/08;**

**Bauantrag vom 14.06.2010, Baugenehmigung vom 18.10.2010**

**Kellererweiterung, Änderung der Freischankfläche, der Balkone und Abbruch und Neubau des Dachstuhles**

Mit diesem Bauantrag wurde beantragt, das Kellergeschoss über den bestehenden Baukörper hinausgehend (der historische Bestand ist nur zu einem geringen Teil unterkellert) und auch über die Baugrenze hinausgehend auszuweiten, 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. Nachdem diese Überschreitungen sich nur auf das Kellergeschoss (einschl. Freischankfläche) bezogen, wurden diese als insgesamt geringfügig angesehen und auf dem Verwaltungswege genehmigt. Die Genehmigung beinhaltete weiterhin 44 Gastraumplätze im Gebäude. Somit wurde zusätzlich die geringe Kellerfläche des bestehenden Gebäudes um einen Kelleranbau von 101,73 m<sup>2</sup> erweitert. Aus dem Kelleranbau war eine Treppe in den Garten und zur Freischankfläche vorgesehen, die sich auf dem Kelleranbau befinden sollte. Die Balkone auf der nordwestlichen Giebelseite des Gebäudes wurden um eine Fensterachse nach Süden verschoben.

Außerdem war bei der Umsetzung der Baugenehmigung AZ 1343/08 nach teilweiser Freilegung der Bekleidungen der konstruktiven Hölzer des Dachstuhles im Mansard- und im Dachgeschoss von Architekt und Tragwerksplaner festgestellt worden, dass die tragenden Hölzer des Dachstuhles durch Feuchtigkeit und Holzschädlinge stark geschädigt waren und die Querschnitte nicht den heutigen Erfordernissen bzw. Vorschriften mehr entsprachen. Der Dachstuhl musste also abgebrochen und in gleicher Art wieder neu errichtet werden.

**Az 2544/12;**

**Bauantrag vom 19.11.2012, Baugenehmigung vom 22.01.2014**

**Anbau Fischerhof**

Dieser Bauantrag wurde im Bau- und Werksenat am 03.12.2013 behandelt. Der Bauantrag wurde gestellt, weil für das Objekt mit der genehmigten Planung Az 1169/10 ein vergrößertes Gastronomieangebot geschaffen werden sollte, um leichter einen Pächter zu finden.

Vor diesem Hintergrund entstand beim Bauherrn die Idee, die Zahl der Gasträumplätze durch einen eingeschossigen Anbau in nordwestlicher Richtung zu vergrößern. Die zunächst eingereichte Planung wurde als problematisch eingestuft. Dies zum einen, weil nun auch für das aufstrebende Gebäude oberhalb des Kellers Befreiungen erforderlich wurden, zum anderen, weil wegen der Lage im Kellergeschoss trotz der nun beantragten Vergrößerung der Gastronomie keine barrierefrei erreichbare Toilette nachgewiesen werden konnte.

Unter intensiver Moderation des damaligen Baureferenten wurde zwischen Bauantragstellerin, Planfertiger und Fachämtern nach einer Lösung für eine städtebaulich vertretbare Erscheinung des Anbaus gesucht. Im Zuge verschiedener Umplanungen konnte die Bauantragstellerin außerdem 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 mit Az 1169/10 genehmigte Keller mittlerweile errichtet worden war, war es naheliegend, die straßenseitige Einfriedungsmauer auf diesem Keller zu errichten.

Städtebaulich war für die Befreiung von der straßenseitigen Baugrenze um 2,50 m zu fordern, dass 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 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 konnte daher erteilt werden. Die Freischankfläche ist durch die Errichtung des eingeschossigen Anbaus entfallen, und auf der unbebauten Fläche zwischen dem Anbau und der Grundstückseinfriedung waren nun die Kellertreppe sowie Zugangs- und Funktionsflächen vorgesehen.

**Az 1482/14 - Tektur zu Az 2544/12;**

**Bauantrag vom 06.08.2014, Baugenehmigung vom 18.02.2015**

**Änderung der Fassade straßenseitig, Erweiterung Keller sowie Nutzungsänderung  
Erlebnisgastronomie**

Das Vorhaben einer Erlebnisbrauerei wurde in der Sitzung des Stadtgestaltungsbeirates am 17.07.2014 behandelt. Die Idee der neuen Nutzung wurde dort mitgetragen, die Fassadengestaltung hingegen sollte möglichst nicht von der Baugenehmigung vom 22.01.2014 abweichen.

Nach erfolgtem Architektenwechsel und der Festlegung auf ein Nutzungskonzept und Findung eines Pächters wurde es erforderlich, den Keller nochmals um eine Fläche von 18,75 m<sup>2</sup> und einen Brutto-rauminhalt (BRI) von 82,55 m<sup>3</sup> zu erweitern, um 6 Brau- bzw. Lagertanks unterzubringen. 4 weitere Tanks sollten im Keller unter dem neuen Anbau untergebracht werden. Das Erdgeschoss soll nun in Zusammenarbeit mit einem großen in Bamberg ansässigen Brauereimaschinenhersteller insgesamt als Gaststätte bzw. Erlebnisgastronomie genutzt werden. Hierzu werden im bereits genehmigten Anbau zwei Schautanks aufgestellt. Zwischen Anbau und Grundstückseinfriedung wurde nun (wiederum) eine Freischankfläche angegliedert. Alle weiteren Nutzungen bleiben unverändert. Die Fassade wurde unwesentlich, den technischen Erfordernissen angepasst, verändert. Damit war die Vorgabe des Stadtgestaltungsbeirates erfüllt.

Der Bauantrag ist daher auf dem Verwaltungsweg am 18.02.2015 genehmigt worden.

#### **Zusammenfassung:**

Die 4. Befreiung (s.o. Seite 1) umfasst ein Befreiungsvolumen von rund nochmals 173 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (BRI).

Andererseits gestattet der geltende Bebauungsplan innerhalb des Baurahmens ein erhebliches Bauvolumen von 4 Vollgeschossen.

Weil die 4. Befreiung städtebaulich nicht oberirdisch zu Tage tritt, erscheint außerhalb des Baurahmens dieses Bauvolumen auch dann noch städtebaulich vertretbar, wenn zeitgleich auf die Ausschöpfung der Baurechtvolumina innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche rechtswirksam dauerhaft verzichtet wird. Der Beschlussantrag zielt auf eine entsprechende Regelung durch Städtebaulichen Vertrag.

#### **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 Werkssenat stimmt der Baugenehmigung unter der Maßgabe zu, dass durch Städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, dass der Eigentümer mit Wirkung auch für seine Rechtsnachfolger innerhalb des Baurahmens des Bebauungsplanes Nr. G 5 F über den mit heutigem Beschluss genehmigten Stand hinaus auf die Ausnutzung weiteren Baurechts dauerhaft verzichtet.

## 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\_BPlan
- 02\_Lageplan AZ\_1343\_08
- 03\_Lageplan AZ\_1169\_10
- 04\_Lageplan AZ\_2544\_12
- 05\_Lageplan AZ\_1482\_14
- 06\_Grundriss KG AZ\_1482\_14
- 07\_Lageplan AZ\_788\_15
- 08\_Grundriss KG
- 09\_Grundriss EG
- 10\_Schnitt A-A
- 11\_Schnitt B-B
- 12\_Ansicht Nord-Ost
- 13\_Ansicht Süd-West
- 14\_Ansicht Nord-West