

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2015/2105-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	980/15
	Datum:	21.12.2015
	Referent:	Beese Thomas
Umbau und Sanierung des Erbauturmes und des Batteurgebäudes und Errichtung einer Tiefgarage, Bamberg, Am Werkkanal 6		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.01.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau – und Werksenates am 16.09.2015 behandelt. Auf den Sitzungsvortrag wird verwiesen.

Der Beschluss lautete:

„Der Senat stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung zu, soweit der Fahrradabstellnachweis in vollem Umfang geführt und der Kfz. – Stellplatznachweis durch Grunddienstbarkeit gesichert ist“

Die Stellplätze sollten in der bereits im Bau befindlichen Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 519/60 (An der Weberei 4 und 6) nachgewiesen werden. Die Stellplätze waren bereits durch eine Notarurkunde rechtlich gesichert. Der Verkäufer dieser Stellplätze wollte seinen eigenen Stellplatzbedarf durch Doppelparker nachweisen, eine Tektur wäre zu beantragen gewesen. Jedoch wurde festgestellt, dass nach dem Baufortschritt der Tiefgarage die Errichtung von Doppelparkern nicht mehr möglich ist.

Bei Anerkennung der rechtlichen Sicherung von 20 Stellplätzen zugunsten des Bauvorhabens Am Werkkanal 6 hätten diese 20 Stellplätze für das eigene Bauvorhaben des Verkäufers gefehlt. Für einen der beiden Hochbauten (des Vorhabens An der Weberei 4 und 6) wurde daher der Bau eingestellt; die Errichtung der Tiefgarage und des anderen Hochbaus (des Vorhabens An der Weberei 4 und 6) ist von der Baueinstellung nicht betroffen. Es folgten schwierige Verhandlungen mit dem Verkäufer der Stellplätze (des Vorhabens An der Weberei 4 und 6) und dem Bauherrn (des Vorhabens Am Werkkanal 6).

Der Bauherr hat sich nun entschlossen, die für das oben genannte Bauvorhaben erforderlichen Kfz. - Stellplätze in einer eigenen Tiefgarage nachzuweisen. Die Zufahrt und ein kleiner Teil der Tiefgarage befindet sich teilweise auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 519/60.

Größe des Bauvorhabens: Tiefgarage
Breite: 15,20 m Länge: 30,00 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 21.05.2015
Umplanung: 18.12.2015

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: G 10 A
rechtsverbindlich seit: 17.12.2010

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

vorgesehene Abweichung:

1. Teilweise Unterbauung des Grundstückes mit einer Tiefgarage und deren Zufahrtsrampe im Baufeld F1
2. Teilweise Unterbauung des Grundstückes mit einer Tiefgarage und deren Zufahrtsrampe im Baufeld F2

Begründung:

Zu 1.: Im Bebauungsplan ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig sind.

Allerdings ist aus städtebaulicher Sicht auch ein gewisser Spielraum hinsichtlich der Größenausbildung der Tiefgarage und der damit verbunden Führung des Stellplatznachweises gegeben. So ist geregelt, dass im Baufeld F1 die zulässige Grundfläche GR für bauliche Anlagen, z. B. Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 45 % überschritten werden kann.

Bei einer GR von insgesamt 1.540 m² (680 + 860 m²) ist hier eine GR von max. 2.233 m² möglich. Das bauordnungsrechtlich genehmigte Vorhaben An der Weberei 4 und 6 nimmt eine GR von ca. 1.938 m² ein. Durch Teilflächen der geplanten Zufahrtsrampe und der Tiefgarage entsteht in der Summe eine zusätzliche Fläche von ca. 107 m². Somit liegt in der Summe eine erweiterte GR für das Baufeld F 1 von ca. 1.938 + 107 = 2.045 m² vor. Diese Fläche bleibt deutlich unter der im Bebauungsplan möglichen Fläche von 2.233 m² zurück.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gehrecht wird durch den Tiefgaragenneubau nicht beeinträchtigt und wird zugunsten der Allgemeinheit (Gr3) rechtlich gesichert.

Durch die Tiefgarage entsteht keine negative städtebauliche Wirkung bzw. Beeinträchtigung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Intentionen des Bebauungsplanes. Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht wird die Befreiung befürwortet.

Zu 2.: Im Bebauungsplan ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig sind.

Allerdings ist aus städtebaulicher Sicht auch ein gewisser Spielraum hinsichtlich der Größenausbildung der Tiefgarage und der damit verbunden Führung des Stellplatznachweises gegeben. So ist geregelt, dass im Baufeld F2 die zulässige Grundfläche GR für bauliche Anlagen, z. B. Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 60 % überschritten werden kann.

Bei einer GR von 490 m² ist hier eine erweiterte GR von max. 784 m² möglich. Die Batteriehalle und der Wasserturm nehmen im Bestand eine GR von ca. 484 m² ein. Durch Teilflächen der geplanten Zufahrtsrampe und den überwiegenden Teil der Tiefgarage entsteht in der Summe eine zusätzliche Fläche von ca. 330 m². Somit liegt in der Summe eine erweiterte GR für das Baufeld F 2 von ca. 484 + 330 = 814 m² vor. Diese Fläche überschreitet geringfügig um ca. 30 m² die im Bebauungsplan mögliche Fläche von 784 m².

Durch die Tiefgarage entsteht auch hier keine negative städtebauliche Wirkung bzw. Beeinträchtigung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Intentionen des Bebauungsplanes. Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht wird die Befreiung befürwortet.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 18 anrechenbar: / nachzuweisen: 18

Nachweis auf Baugrundstück: 17

Ablösung: 1

Fahrradstellplätze:

erforderlich: 30 anrechenbar: / nachzuweisen: 30

Nachweis auf Baugrundstück: 30

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Die Unter- und Überbauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 519/60 wird rechtlich gesichert.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Staddenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Einzeldenkmal:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
BLfD:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich

Sonstiges:

Die beantragte Tiefgaragenrampe wird im öffentlichen Straßenraum auf einen vorhandenen Straßenbaum treffen. Folglich muss die Straße in diesem Bereich umgebaut werden und für den Baum eine Ersatzpflanzung in öffentlichem Straßenraum erfolgen. Diese Verpflichtungen müssen vertraglich durch den Antragsteller übernommen werden.

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Tiefgarage und der baurechtlichen Genehmigung unter der Voraussetzung des erforderlichen Vertragsschlusses 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_B-Plan
- 03_Grundrisse
- 04_Ansicht und Schnitte
- 05_Freiflächenplan
- 06_Stellungnahme Denkmalpflege
- 07_Beschluss Sitzungsvortrag 16.09.2015