

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2016/0028-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	1642/15, 1638, 1639, 1640/15
	Datum:	19.01.2016
	Referent:	Beese Thomas
Neubau eines Mehrfamilienhauses (HS.4) mit 24 WE und einer Tiefgarage mit 88 Stellplätzen (auch für Häuser HS. 1 bis 3) Bamberg, Krackhardtstr. 6c		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.02.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung: AZ 1642/15

Es ist ein 5 geschossiges Mehrfamilienhauses mit 24 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 88 Kfz.-Stellplätzen geplant. Das Gebäude wird mit einem Flachdach ausgebildet. Das oberste Geschoss ist auf der nordwestlichen und südwestlichen Seite um ca. 3,50 m zurückgesetzt. Die Tiefgarage erstreckt sich unter alle 4 Gebäude und dient als Stellplatznachweis für die Krackhardtstr. 6, 6a, 6b und 6c.

Vor diesem Hintergrund werden in dieser Sitzungsvorlage auch die Vorhaben Krackhardtstr 6, 6a und 6b vorgestellt.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 15,71m /20,15 m Länge: 24,50 m Höhe: 15,00 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO bereits ausgeführt: ja nein
 Antragseingang: 28.08.2015
 vollständig: 08.09.2015

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): allgemeines Wohngebiet

vorgesehene Abweichung:

1. Überschreitung der im westlichen Baufeld festgesetzten Grundfläche GR um ca. 12 m² (vorh. 1.002 m², festgesetzt max. 990 m²) durch die Hauptbaukörper (Haus 4 und Haus 3).
2. Überschreitung der zulässigen gesamten Grundfläche GR in Bezug auf das westliche und östliche Baufeld innerhalb des Baufeldes H 2.
Der Bebauungsplan lässt für die Grundfläche im Baufeld H 2 eine Überschreitung von bis zu 50 % durch Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) zu. Festgesetzt ist im Bebauungsplan somit eine max. Grundfläche von 2.910 m²; das Vorhaben sieht eine Unterbauung von ca. 3.571 m² durch die Tiefgarage vor. Der festgesetzte Grenzwert wird um ca. 661 m² überschritten.
3. Überschreitung der für die Tiefgaragen festgesetzten Flächen an der nordöstlichen Baugrenze durch drei unterirdische Bauteile mit einer Gesamtlänge von ca. 50 m und einer Breite von ca. 3,07 m.
4. Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch zwei Zufahrtsgebäude zur Tiefgarage (Nebenanlagen) mit einer Gesamtlänge von ca. 24,90 m und einer Breite von ca. 2,79 m.
5. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bzw. Flächen für Tiefgaragen durch mehrere Entlüftungsschächte (5 Stck.) und Lichtschächte (19 Stck.).
6. Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch eine Balkonanlage im 1. bis 3. Obergeschoss und der nordwestlichen Baugrenze durch zwei Balkonanlagen im 1. bis 3. Obergeschoss mit einer Gesamtlänge von ca. 10,60 m und einer Auskragung von ca. 1,3 m.

Begründung:

Zu 1.: Das Erfordernis der Befreiung resultiert aus der Gebäudeanordnung mit vier Einzelgebäuden gemäß Planwettbewerb und Verabschiedung im Stadtgestaltungsbeirat der Stadt Bamberg am 21.02.2013, sowie aus der gewählten Baukörpergeometrie mit insgesamt optimierten Gebäudeabständen und Gebäudegrößen.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine nachvollziehbare Situation, die dem Gedanken eines stimmigen Ensembles bestehend aus vier Einzelbaukörpern entspricht. Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich um eine nur untergeordnete Überschreitung der festgesetzten Grundfläche an dieser Stelle. Die Befreiung wird befürwortet.

Zu 2.: Das Erfordernis der Befreiung resultiert aus dem Platzbedarf der Tiefgarage mit den erforderlichen Stellplätzen und auch aus der im Bebauungsplan vorgesehenen Inanspruchnahme der Fläche zwischen den westlichen und östlichen Bauräumen.

Aufgrund der technischen Anforderungen an die geplante Großgarage und der in diesem Zusammenhang erforderlichen funktionalen Aspekte kann die Ausweitung der Tiefgarage im Interesse der städtebaulich qualitätvollen Gesamtanlage aus planungsrechtlicher Sicht mitgetragen werden. Zu berücksichtigen ist bei der Bewertung im Besonderen auch, dass die Tiefgarage nach außen hin nicht in Erscheinung tritt und dass ein realer Stellplatznachweis erforderlich ist. Die Befreiung wird befürwortet.

Zu 3.: Das Erfordernis der Befreiung resultiert aus dem Platzbedarf der Tiefgarage mit den erforderlichen Stellplätzen und aus der Planungsabsicht einer guten Fahrgeometrie für eine sichere und übersichtliche Nutzung der Tiefgarage.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Grundidee gemäß Planwettbewerb und ihrer Verabschiedung im Stadtgestaltungsbeirat. Die Befreiung ist vertretbar, da die notwendige Garagenfläche bereits so weit wie irgendwie möglich unter den Gebäuden angeordnet ist und auch ein zweites Untergeschoss für Abstellräume vorgesehen ist. Die Befreiung wird befürwortet.

Zu 4.: Der hier gegebene Befreiungstatbestand ergibt sich aus den erforderlichen Stellplätzen und aus der Planungsabsicht einer guten Fahrgeometrie für eine sichere und übersichtliche Nutzung der Tiefgarage. Die Planung entspricht der städtebaulichen Grundidee gemäß Planwettbewerb und ihrer Verabschiedung im Stadtgestaltungsbeirat. Die Befreiung wird befürwortet.

Zu 5.: Aufgrund der technischen Anforderungen an die geplante Großgarage und der in diesem Zusammenhang erforderlichen funktionalen Aspekte können die geplanten Entlüftungsöffnungen bzw. Lichtschächte aus planungsrechtlicher Sicht mitgetragen werden. Zu berücksichtigen ist bei der Bewertung im Besonderen auch, dass die geplanten Anlagen nach außen hin nicht in Erscheinung treten. Die Befreiung wird befürwortet.

Zu 6.: Die beantragten Balkone entsprechen in ihrer Ausprägung den grundsätzlichen städtebaulichen und architektonischen Empfehlungen des Stadtgestaltungsbeirates. Aus planungsrechtlicher Sicht stellen die Überschreitungen der Baugrenzen eine nur untergeordnete Beeinträchtigung der Baugrenzen dar. Die Befreiung wird befürwortet.

Kurzbeschreibung: Haus 1 (AZ 1638/15), Haus 2 (AZ 1639/15) und Haus 3 (AZ 1640/15)

Es sind auf dem Grundstück 3 weitere Mehrfamilienhäuser (Haus 1 mit 23 WE, Haus 2 mit 19 WE und Haus 3 mit 19 WE) geplant. Diese sind ebenfalls 5 geschossig und werden mit einem Flachdach ausgebildet. Das oberste Geschoss ist wie bei Haus 4 an zwei Hausseiten zurückversetzt. Die Kfz.-Stellplätze werden in der Tiefgarage, die sich unter den Gebäuden befindet, nachgewiesen.

Größe des Bauvorhabens:

	Breite:	Länge:	Höhe:
Haus 1	12,18/18,80 m	28,00 m	15,00 m
Haus 2	21,80 m	15,92/19,50 m	15,00 m
Haus 3	22,21 m	16,33/19,50 m	15,00 m

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

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

Überschreitung der südwestlichen (Haus 1), nordwestlichen (Haus 2) und nordöstlichen (Haus 3) Baugrenze durch die Balkonanlage im 1. bis 3. Obergeschoss mit einer Gesamtlänge von ca. 2,90 m (Haus 1) und 3,175 m (Haus 2 und 3) und einer Auskrägung von 1,30 m (Haus 1) und 1,525 m (Haus 2 und 3).

Begründung:

Die beantragten Balkonanlagen entsprechen in ihrer Ausprägung den grundsätzlichen städtebaulichen und architektonischen Empfehlungen des Stadtgestaltungsbeirates. Aus planungsrechtlicher Sicht stellen die Überschreitungen der Baugrenzen eine nur untergeordnete Beeinträchtigung der Baugrenzen dar. Die Befreiung wird daher im Rahmen des laufenden Verwaltungshandelns ausgesprochen werden. Eine beschlussmäßige Behandlung im Bausenat sieht die Geschäftsordnung des Stadtrates nicht vor. Die Häuser 1 bis 3 werden hier zum Gesamtverständnis des Gesamtvorhabens mit vorgestellt.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: Wird vom Bauherrn zurzeit eingeholt. Nachbarrechte sind nicht beeinträchtigt.

Kfz – Stellplätze: Für die Häuser 1-4

erforderlich: 87 anrechenbar: / nachzuweisen: 87
Nachweis auf Baugrundstück: 88

Fahrradstellplätze: Für die Häuser 1-4

erforderlich: 172 anrechenbar: / nachzuweisen: 172
Nachweis auf Baugrundstück: 172

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit:

nicht erforderlich nachgewiesen

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal:

ja nein

Einzeldenkmal:

ja nein

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:

ja nein

nicht erforderlich

BLfD:

ja nein

nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag

1. Der Senat stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung für das Bauvorhaben Krackhardtstraße 6c (Haus 4) zu.
2. Der Senat nimmt von den Bauvorhaben Krackhardtstraße 6, 6a und 6b (Haus 1-3) Kenntnis.

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 Haus 4
- 02_B_Plan
- 03_Lageplan mit TGa
- 04_Lageplan Haus 1-3
- 05_Ansichten Haus 1-4