

| | | |
|---|---------------------|------------------------|
| Sitzungsvorlage | Vorlage- Nr: | VO/2016/0055-62 |
| Federführend: 62 Bauordnungsamt | Status: | öffentlich |
| Beteiligt: | Aktenzeichen: | 1080/15 |
| | Datum: | 11.02.2016 |
| | Referent: | Beese Thomas |
| Neubau von 38 Eigentumswohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage mit 62 Pkw-Stellplätzen Bamberg, Steinertstr. 13, a, b, c, d | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| 02.03.2016 | Bau- und Werksenat | Entscheidung |

I. Sitzungsvortrag

Kurzbeschreibung

Zwischen Steinertstraße und Markusstraße soll eine Wohnbebauung mit Gewerbe, bestehend aus zwei Gebäuden entstehen. Dafür werden sämtliche vorhandenen Nebengebäude in diesem Bereich abgebrochen.

An der Steinertstraße ist ein dreigeschossiges Gebäude (Vorderhaus) mit einem ausgebauten Walmdach geplant. In diesem Gebäude ist im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss jeweils eine Büroeinheit und im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils eine Wohnung vorgesehen.

Das zweite Gebäude mit Flachdach (Hofbebauung) ist auf einer Länge von 85,00 m im rückwärtigen Bereich, Richtung Markusstraße, geplant. Es soll im Nordwesten auf einer Länge von 23,00 m dreigeschossig und auf der übrigen Länge von 62,00 m viergeschossig errichtet werden. Im Bereich der vorhandenen Universitätsgebäude auf dem Nachbargrundstück ist das Wohnhaus im 2. und im 3. OG an diese Gebäude angebaut. Es sind 36 Wohneinheiten in diesem Gebäude geplant. Die Stellplätze für die gesamte Bebauung werden in einer Tiefgarage, die sich auf die gesamte Länge erstreckt, untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Markusstraße aus.

Größe des Bauvorhabens:

| | | | |
|----------------------------|---------|---------|---|
| | Breite: | Länge: | Höhe: |
| Vorderhaus Steinertstraße: | 10,68 m | 17,18 m | (First) 16,85 m |
| Hofbebauung | 12,31 m | 85,19 m | viergeschossig: 12,50 m dreigeschossig: 9,80 m |

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 03.06.2015
vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 107 C
rechtsverbindlich seit: 14.08.2009
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Mischgebiet

Vorgesehene Abweichungen:

- a) Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze durch Teile des Gebäudes auf einer Länge von ca. 62 m im Bereich der viergeschossigen Bebauung (s.o.). Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sehen eine Bebauungstiefe von 12,00 m vor, somit liegt in diesem Bereich eine Überschreitung der Baugrenzen von 30 cm vor.
Anm.: Die Tiefe der Baugrenzen wurde erneut überprüft und hat im Ergebnis zu dem jetzt angegebenen Maß geführt.
- b) Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch Balkonanlagen im 1. und 2. OG mit einer Auskrugung von 2,0 m; der Bebauungsplan lässt ein Überschreitung der Baugrenze für Balkone bis zu 1,5 m zu.
- c) Überschreitung der zwei Baugrenzen im IV. Geschoss durch das geplante Penthouse-Geschoss mit einer Gesamtlänge von ca. 62 m; der Bebauungsplan setzt zwei getrennte Bereiche im IV. Geschoss mit jeweils 18,5 bzw. 22,0 m Länge fest.
- d) Überschreitungen im Bereich der als Fußgängerübergänge im Nordosten festgesetzten Baugrenzen; im 2. OG und im 3. OG sind nun Wohnräume geplant.
- e) Überschreitung der Baugrenze der Tiefgarage
- f) Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest, die Planung sieht eine reine Wohnnutzung vor

Begründung:

Zu a) bis b)

In Richtung Südwesten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung bereits unterschritten. Besonders in Bezug auf die vorhandenen und direkt angrenzenden Wohnnutzungen am Schiffbauplatz sind durch die Überschreitungen der Baugrenze nachbarschützende Belange betroffen.

Das Gebäude ist zwingend auf die festgesetzte südwestliche Baugrenze zu platzieren. Die Balkone werden aus planungsrechtlicher Sicht befürwortet, wenn Sie nicht aus abstandstechnischer Sicht nachbarrelevant sind.

Eine geringfügige Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze zur Universität kann in Aussicht gestellt werden, wenn die angrenzenden Nachbarn zustimmen.

Zu c)

Aus städtebaulichen Gründen ist das IV. Geschoss (Penthouse) in Form von zwei getrennten Baurahmen, die den Abschluss des benachbarten Universitätsgebäudes ausbilden sollen, festgesetzt. In Bezug auf die hier betroffene und auch aus denkmalpflegerischer Sicht bedeutsame Bamberger Dachlandschaft, ist die im Bebauungsplan formulierte städtebauliche Figur als abgewogen einzustufen. Eine Befreiung hinsichtlich der Verbindung zwischen den Baurahmen selbst oder der Verlängerung in Richtung Südost bzw. Nordwest wird aus städtebaulicher Sicht abgelehnt.

Aufgrund der folgend dargestellten Abwägungen im Bebauungsplanverfahren entspricht das Vorhaben nicht den Grundzügen der Planung:

Im damaligen Bebauungsplanverfahren Nr. 107 C sah die Planung für die frühzeitige Beteiligung einen Baurahmen im IV. Geschoss über die gesamte Breite des Universitätsbaurechtes (ca. 60 m) vor, ergänzt durch einen eigenständigen Baurahmen im IV. Geschoss am nordwestlichen Ende (Richtung Steinertstraße) des grundsätzlich III-geschossigen Gebäuderiegels. Die zahlreichen Anregungen aus der Bürgerschaft und von Vertretern der Denkmalpflege im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung führten letztlich zu einer Reduzierung der Baumassen sowohl beim SO-Universitätsgebäude als auch bei der MI-Bebauung, bei der das IV. Geschoss auf zwei getrennte Baurahmen in der Breite der angrenzenden Universitätsgebäude zurückgenommen wurde (Bebauungsplan vom 22.07.2009 - Anlage 2), um insgesamt eine bessere Verträglichkeit der Blockinnenbebauung zu erreichen.

Zu d)

Aus planungsrechtlicher Sicht ist ein Verbund zwischen bestehender Universität und dem Vorhaben gewünscht. Allerdings ist durch eine Verbindung eine stärkere und klarere Geste zu erzielen. Die zwei Baurahmen können im 2. OG und 3. OG bis zur Universität jeweils in voller Breite (18,5 bzw. 22,0 m) bis zur nordöstlichen Grenze verlängert werden. Die hier erforderlichen Befreiungen für eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im Nordosten und der Baugrenzen für Fußgängerübergänge können aus planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden. Nachbarschützende Belange sind allerdings zu beachten.

Zu e)

Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen der Tiefgarage kann in Aussicht gestellt werden. Immissionsfachliche Belange müssen bei den Ein- und Ausfahrten sowie der Entlüftungsanlage geprüft werden. Nachbarschützende Belange sind hier zu beachten.

Zu f)

Der Bebauungsplan stellt durch das festgesetzte Mischgebiet grundsätzlich Potentialflächen für Erweiterungszwecke der Universität bereit. Zu berücksichtigen ist hier, dass die Entwicklung der Universität an diesem Standort derzeit abgeschlossen ist. Bei der Bewertung des Vorhabens ist immer das gesamte Mischgebiet zu betrachten. Zum einen ist eine Neubebauung an der Steinertstraße u. a. mit Büronutzungen geplant. Zum anderen sind innerhalb der Bestandsgebäude an der Markusstraße weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden. Dies kann durchaus auch eine reine Wohnnutzung ermöglichen ohne die Funktion des Gebiets selbst zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang ist durch den Antragsteller nachzuweisen bzw. sicherzustellen (Städtebaulicher Vertrag etc.), dass die Intentionen des Bebauungsplans hinsichtlich der festgesetzten Mischnutzungen auch zukünftig Bestand haben, um ein Kippen des Mischgebietes ausschließen zu können.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: Fl-Nr. 724 und 723 sowie 722
 nein: alle weiteren angrenzenden Nachbarn

Da der Bauherr die erforderliche Nachbarbeteiligung nicht selbst durchgeführt hat, wurde der Bauantrag öffentlich bekannt gemacht. Es folgte eine Vielzahl von Planeinsichten und 18 Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 57 anrechenbar: / nachzuweisen: 57
Nachweis auf Baugrundstück: 84, davon 62 in TGa und 22 oberirdisch, hiervon werden 27 dem Bestand an der Markusstraße 12 und 12b zugeordnet

Fahrradstellplätze:

erforderlich: 108 anrechenbar: / nachzuweisen: 108
Nachweis auf Baugrundstück: 104 in TGa und 29 oberirdisch

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

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

Besonderheiten:

Wenn das Bauvorhaben über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplant worden wäre, wäre mit Sicherheit eine Sozialklausel zu Tragen gekommen. Um dem Bauherrn und dem Bamberger Wohnungsmarkt den Zeitaufwand eines Bebauungsplanverfahrens zu ersparen, hat der Bauherr mit Schreiben vom 08.01.2016 angeboten, als soziale Komponente im Rahmen der Reaktivierung und Sanierung des Stadtteilzentrums am Babenbergerring sechzehn geförderte Wohnungen für Senioren und Flüchtlinge mit einem umfassenden Betreuungskonzept zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund soll ein Städtebaulicher Vertrag mit folgendem Inhalt zwischen dem Bauherrn und der Stadt Bamberg geschlossen werden:

- Der Vorhabenträger stellt innerhalb von sechs Monaten ab Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben Steinertstr. 13 a – d bei der Stadt Bamberg Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhaben am Babenbergerring, Grundstück Fl.Nr. 8313/18 , zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnungsbau für anerkannte Flüchtlinge und Senioren für ca. 50 Bewohnerinnen und Bewohner.
- Der Vorhabenträger reicht innerhalb von drei Monaten ab Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen entsprechenden Bauantrag bei der Stadt Bamberg ein.
- Der Vorhabenträger erstellt innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben bezugsfertig
- Die Erfüllung vorstehender Verpflichtungen ist durch die Vereinbarung einer angemessenen Vertragsstrafe zu sichern.

Schlussbewertung:

Die städtebaulichen Bedenken gegen die Abweichung c) können zurückgestellt werden, wenn die Abstandsflächen vom Nachbarn grundbuchlich übernommen werden.

II. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkssenat stimmt den beantragten Befreiungen und der Baugenehmigung unter der Maßgabe zu, dass die erforderlichen grundbuchlichen Sicherungen vorgelegt werden und ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, der die Mischnutzung und die soziale Komponente vertraglich absichert.

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_BPlan
- 03_Abbruchplan
- 04_Aussenanlagen
- 05_EG Grundriss
- 06_1. OG Grundriss
- 07_2. OG Grundriss
- 08_3. OG Grundriss
- 09_Längsschnitt
- 10_Querschnitt
- 11_Nordostansicht Hofbebauung
- 12_Nordwestansicht Hofbebauung
- 13_Südostansicht Hofbebauung
- 14_Südwestansicht Hofbebauung
- 15_Querschnitt Vorderhaus
- 16_Südansicht Vorderhaus
- 17_Nordansicht Vorderhaus
- 18_Westansicht Vorderhaus
- 19_Ostansicht Vorderhaus
- 20_Stellungnahme Denkmalpflege