

| | | |
|--|---------------------|------------------------|
| Sitzungsvorlage | Vorlage- Nr: | VO/2010/0898-62 |
| Federführend: 62 Bauordnungsamt | Status: | öffentlich |
| Beteiligt: Referat 6 | Aktenzeichen: | 2523/09 |
| | Datum: | 29.03.2010 |
| | Referent: | Zistl-Schlingmann Hans |
| | Amtsleiter: | Stenglein Robert |
| | Sachbearbeiter: | Krohn Dagmar |
| Postler Projektentwicklungs GmbH & Co. KG | | |
| Neubau eines Mehrfamilienhauses, Neubau eines Nebengebäudes, Carports und Appartement, Schützenstraße 20a | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| 14.04.2010 | Bau- und Werksenat | Entscheidung |

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Auf der großzügigen Grundstücksfläche neben der so genannten „Stauffenbergvilla“ soll ein unterkellertes dreigeschossiges Flachdachgebäude mit Penthaus als Straßenrandbebauung an der Schützenstraße errichtet werden. In dem geplanten Mehrfamilienhaus sind insgesamt 4 Wohneinheiten vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einem Carport, das an das bestehende Nachbargebäude an der Grundstücksgrenze angebaut wird, nachgewiesen. Neben dem Carport wird ein weiteres zweigeschossiges Nebengebäude errichtet. Im Erdgeschoss werden ein Fahrradabstellraum und der Müllraum angeordnet. Im ersten Obergeschoss ist ein kleines Gästeappartement vorgesehen.

Das Vorhaben wurde bereits in einem Vorbescheid AZ: 1143/08 behandelt. Die Planung wurde im Bausenat am 16.09.2008 behandelt. Der Senat stimmte dem Antrag auf Vorbescheid für einen Wohnhausneubau an der Schützenstraße und ein erdgeschossiges Nebengebäude zu.

Die Planung sah im damaligen Vorbescheid ein Wohnhaus mit den Abmessungen 10,00/12,50m x 13,55m und mit einem flach geneigtem Satteldach sowie einer Traufhöhe von 10,10m vor. In südlicher Richtung war ein Vorbau von 6,00 x 2,50m vorgesehen.

Bei der vorliegenden Planung wurde das Wohnhaus in südlicher Richtung um 3,99/1,49m vergrößert. Die Gebäudebreite wurde beibehalten. Statt einem flach geneigten Satteldach ist nun ein zusätzliches Penthaus mit Flachdach vorgesehen.

Größe des Bauvorhabens:

| | | | |
|---------------|---------|--------|--------|
| | Breite: | Länge: | Höhe: |
| Wohnhaus: | 13,49m | 13,99m | 12,85m |
| Carport: | 5,50m | 22,19m | 3,00m |
| Nebengebäude: | 5,59m | 8,49m | 6,40m |

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Eigenart der näheren Umgebung: § 4 BauNVO, allgemeines Wohngebiet.

Die geplante Erweiterung des Mehrfamilienhauses im Vergleich zu der Planung des Vorbescheides AZ: 1143/08 kann in der Grundfläche und Geschossigkeit sowie der Ausbildung mit Flachdach städtebaulich vertreten werden. Der dreigeschossige Neubau mit einem umlaufenden zurückgesetzten Penthaus als viertes Vollgeschoss wirkt vermittelnd in Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudeproportionen zu den angrenzenden Nachbargebäuden und fügt sich stadtstrukturell in einem vertretbaren Maß der baulichen Nutzung sowie seiner zeitgemäßen Architektursprache in den Altbestand der Schützenstraße ein. Das Nebengebäude mit Carports und Nebenräumen im Erdgeschoss und einem Appartement im ersten Obergeschoss im rückwärtigen Bereich der alten Villa, angelehnt an das grenzständige Nachbargebäude, wertet die optische Erscheinung dieses Grenzgebäudes auf.

Die vorhandenen schützenswerten Laubbäume werden erhalten und sichern somit eine gute Durchgrünung der Freiräume als wesentliches Merkmal des Haingebietes.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: Die Nachbarunterschriften werden zurzeit gerade eingeholt. Nachbarn die dem Bauantrag nicht zustimmen, erhalten eine Ausfertigung des Baubescheides.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 4 anrechenbar: / nachzuweisen: 4
Nachweis auf Baugrundstück: 4

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet

ja nein

Ein mit dem Umweltamt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan liegt vor.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

StadtDenkmal: ja

nein

EinzelDenkmal: ja

nein, in der Nähe von EinzelDenkmälern

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich

BLfD: ja nein nicht erforderlich

Aus denkmalpflegerischer Sicht kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Unter Hinweis auf die damalige Stellungnahme der Denkmalpflege zum Vorbescheid AZ: 1143/08 kann das Vorhaben, das eine denkmalpflegerisch nicht gewünschte Nachverdichtung darstellt und zudem als Präzedenzfall im Hainviertel anzusehen ist, nach wie vor nicht befürwortet werden. Der aktuelle Bauantrag geht hinsichtlich der Geschossigkeit sogar noch über das Maß des Vorbescheides hinaus und bedient sich einer Formsprache die in dem umgebenden Quartier als wesensfremd und beeinträchtigend zu werten ist.

Abschließende Wertung:

Die Verwaltung kann das Bestreben des Bauherrn nach einer besser proportionierten Ausformung des Baukörpers nachvollziehen (Anlage: 3 D – Darstellung). Unter Abwägung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belange ist der geplante Neubau an der Schützenstr. vertretbar, weil der Neubau sich in die Bebauungsstruktur der Umgebungsbebauung mit einer modernen Formensprache insbesondere entlang der Schützenstraße einfügt und der alte Baumbestand und der rückwärtige Pavillon erhalten werden.

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:

Verteiler:

Bamberg, den 25.03.2010
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Hans Zistl-Schlingmann

