

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2010/0933-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt: Referat 6	Aktenzeichen: 314/10 Datum: 08.04.2010 Referent: Zistl-Schlingmann Hans Amtsleiter: Stenglein Robert Sachbearbeiter: Schmuck Günther	
Wohnkomfort Immobilien und Bauträger GmbH, vertr.d. Herrn Herbert Loskarn Neubau einer Kindertagesstätte mit 20 WE und Tiefgarage, Don-Bosco-Straße 10, 12, 14 Tischvorlage		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.04.2010	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Es soll ein 4-geschossiges Gebäude mit Tiefgarage und Satteldach errichtet werden. Im Erdgeschoss wird eine Kindertagesstätte (Kita) mit 4 Gruppenräumen, einem Mehrzweckraum und notwendige andere Räume (z. B. für Kinderwagen, Personal, Küche, WC's, etc.) eingerichtet. In den oberen Geschossen entstehen insgesamt 20 Wohnungen. In der TGa werden 27 Stellplätze und an der Nordwestecke des Grundstückes ein Behindertenstellplatz geschaffen.

Größe des Bauvorhabens:

TGa:	Breite:	ca. 20,24	Länge:	57,96	Höhe:	3,10
Gebäude:		ca. 20,24 u. 13,0 – 14,6		57,96		16,20

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 25.02.2010

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.: 105 A
rechtsverbindlich seit: 12.4.1996
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): allgemeines Wohngebiet

vorgesehene Abweichungen:

- Überschreitung der Baulinie durch Gebäudegliederungsteile
- Überschreitung der Baugrenze durch Kita, Dachterrassen und Balkone
- Überschreitung der GFZ: zul. 1,2; gepl. 1,52
- TGa – Zufahrt an anderer Stelle als festgesetzt
- Ausbildung eines Sattel- statt eines Walmdaches in der Westansicht
- Kniestockhöhe: 80 cm geplant, festgesetzt: kein Kniestock

Begründung:

Die genannten Abweichungen können befürwortet werden, weil sie städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berühren, zumal in diesem Baugebiet bereits ähnliche Abweichungen zugelassen wurden bzw. im EG eine Kindertagesstätte eingerichtet wird. Die Kniestockhöhe ergibt sich aufgrund der städtebaulichen Forderung des höhen- und profildgleichen Anschlusses des Neubaus am Nachbargebäude Pfeuferstr. 12, 14

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung:

Aufgrund der großen Anzahl der angrenzenden Nachbarn hat die Bauherrin gemäß Art. 66 Abs. 2 Satz 4 BayBO die öffentliche Bekanntmachung der Baugenehmigung beantragt. Diesem Antrag kann stattgegeben werden. Die Baugenehmigung wird im nächstmöglichen Rathausjournal veröffentlicht.

Kfz-Stellplätze:

erforderlich: 24 anrechenbar: - nachzuweisen: 24
Nachweis auf Baugrundstück: 28
Ablösung der Stellplatzpflicht: -

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen
Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Das Vorhaben wurde im Finanzsenat am 26.01.2010 und im Stadtrat am 27.01.2010 bezüglich des Grundstücksverkaufes und des Erwerbes der Kita bereits positiv behandelt.

Die zu erteilenden Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften können zugelassen werden, da sie insoweit den öffentlich-rechtlichen Nachbarnschutz nicht verletzen. Einerseits stimmte der südliche Nachbar Fl.Nr. 760 (Stadt Bamberg, hier: Amt für Wirtschaft) dem Vorhaben zu und andererseits wurden beim Nachbarn Fl.Nr. 760/7 ähnliche Abweichungen bei den Balkonen genehmigt.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal-Grenze ja, aber außerhalb nein
Einzeldenkmal: ja nein, aber in der Nähe von Einzeldenkmälern
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich
BLfD: ja nein nicht erforderlich

II. Beschlussantrag:

Der Bausenat stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der 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 08.04.2010
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Hans Zistl-Schlingmann

Schmuck