

| | | |
|--|--|---------------|
| Sitzungsvorlage | Vorlage- Nr: VO/2010/1112-62 | |
| Federführend: 62 Bauordnungsamt | Status: öffentlich | |
| Beteiligt: Referat 6 | Aktenzeichen: 2523/09 Datum: 23.06.2010 Referent: Zistl-Schlingmann Hans Amtsleiter: Stenglein Robert Sachbearbeiter: Krohn Dagmar | |
| Postler Projektentwicklungs GmbH & Co. KG Neubau eines Mehrfamilienhauses, Neubau eines Nebengebäudes mit Carport, Schützenstraße 20a 2. Lesung | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| 07.07.2010 | Bau- und Werksenat | Entscheidung |

I. Sitzungsvortrag:

Der Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau- und Werksenates am 14.04.2010 behandelt.

Der Beschluss des Senates lautet:

Die Angelegenheit wird in die 2. Lesung verwiesen. Für die 2. Lesung sind folgende Eckpunkte zu beachten:

- a) die Fassade ist mit der Denkmalpflege zu überarbeiten
- b) kein Flachdach bei der Dachgestaltung
- c) die Höhe des Baukörpers ist an die Umgebung anzupassen
- d) mit der Denkmalpflege ist nochmals zu verhandeln

Die überarbeitete „Eingabeplanung“ vom 17.06.2010 sieht ein dreigeschossiges Gebäude mit einem Penthaus als viertes Vollgeschoss und einem sehr flach geneigtem Zeltdach vor.

Es wurde in enger Abstimmung mit dem Baureferat und dem Stadtplanungsamt die Planung überarbeitet und eine andere Dachvariante erarbeitet. Es wurden außerdem die Fassaden hinsichtlich der Fensteranordnung geändert. Die Größe des Baukörpers mit 13,49m x 13,99m aus der Eingabeplanung soll beibehalten werden.

Am 30.06.2010 wurde als Variante eine Planung mit einem dreigeschossigen Gebäude und einem Walmdach mit liegenden Dachflächenfenstern sowie einem ca. 40cm hohen Kniestock vorgestellt.

Die Walmdachform ist im Haingebiet häufig anzutreffen und es ist eine eindeutige Änderung der Dachgestaltung gemäß Punkt b) des Beschlusses des Bau- und Werkssenates vom 14.04.2010. Die Variante fügt sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung ein und stellt ein Bindeglied zwischen den beiden vorhandenen sehr unterschiedlich hohen Gebäuden dar.

Das Nebengebäude wurde ebenfalls überarbeitet, das geplante Appartement auf dem Nebengebäude wurde gestrichen. Die Nebenanlage mit den Carports wird jetzt nur noch erdgeschossig und feiner gegliedert ausgeführt sowie von der nördlichen Kante des Anwesens Amalienstraße 4 um 1,00 m eingerückt um das Gebäude freier in Erscheinung treten zu lassen. Dies stellt eine Aufwertung der städtebaulichen Erscheinungsform der Gesamtanlage dar.

Einvernehmlich mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird festgestellt, dass grundsätzlich eine Bebauung des Flurstückes Nr. 1891/20 nicht der denkmalfachlich zu fördernden Freihaltung bzw. Erhaltung des zum Baudenkmal zugehörigen historischen Gartens entspricht. Durch den Vorbescheid vom 08.10.2008 wurde in Abweichung dieser denkmalfachlichen Belange eine Bebauung auf diesem Grundstück in Aussicht gestellt. Es wurden verschiedene Planvarianten vorgelegt, auf die Stellungnahmen vom 17.06.2010 und 20.05.2010 wird hingewiesen.

Zu der Variante „Walmdach“, eingegangen am 30.06.2010, kann folgende Aussage getroffen werden:

Die nun vorgelegte Planvariante erfüllt weitgehend die Vorgaben des Vorbescheides und adaptiert bei den Straßen- und Seitenansichten die gestalterischen Merkmale der umgebenden Bebauung, die da wären:

Massivbau, Lochfassade, rhythmisierte Anordnung stehender Fensterformate, flachgeneigtes Walmdach ohne Dachaufbauten.

Beide Planungen fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch die Höhe des Baukörpers fügt sich bei den beiden Varianten städtebaulich in die nähere Umgebung ein. Städtebaulich ist eine Straßenrandbebauung für das Mehrfamilienhaus zu befürworten.

Der Bauherr favorisiert nach wie vor die Dachform aus der Eingabeplanung vom 17.06.2010 die das Dachgeschoss als Vollgeschoss mit flachem Zeltdach vorsieht. Er ist jedoch bereit die Variante mit einem „Walmdach“ zur Entscheidung vorzulegen, um einen Konsens zu erzielen.

Unter Abwägung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belange sind nach Ansicht der Verwaltung beide Varianten vertretbar, da sie sich als Bindeglied zwischen den vorhandenen Gebäuden darstellen und in ihrer Formensprache städtebaulich einfügen.

Die Nachbarn haben bis auf die Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 1891/7 dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Abstandsflächen werden eingehalten, die Nachbarn erhalten eine Ausfertigung des Baubescheides.

Darstellungen beider Varianten werden in der Sitzung präsentiert. Im Hinblick auf das Besprechungsergebnis der Sitzung vom 14.04.2010 werden beide Varianten zur Abstimmung gestellt.

II. Beschlussantrag:

Der Senat stimmt der baurechtlichen Genehmigung

a) der Eingabeplanung (Stand: 17.06.2010)

ODER

b) der Variante Walmdach (Stand. 30.06.2010)

zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 30.06.2010
Baureferat

FB 6A: _____

Bauer-Banzaf

Amt 62: _____

Schmuck

Hans Zistl - Schlingmann

Krohn