

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2016/0512-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 1939/16 Datum: 27.10.2016 Referent: Beese Thomas	
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einkaufsmarkt und 2 Gewerbeeinheiten, 54 Wohneinheiten und Tiefgarage, Bamberg, Kapellenstraße 6, 8, Jägerstraße 34		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.11.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Der Bauherr beabsichtigt ein 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach zu errichten, wobei das 4. Geschoss als sog. Staffelgeschoss ausgebildet wird. Im Erdgeschoss befinden sich ein Lebensmittelmarkt sowie 2 weitere Gewerbeeinheiten, deren Nutzungen noch nicht feststehen. Im 1. Obergeschoss werden die Sozialräume des Lebensmittelmarktes untergebracht sowie 20 Wohnungen. In den Obergeschossen 2 und 3 befinden sich weitere 34 Wohnungen. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Wohnungen werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die Kfz-Stellplätze für die gewerblichen Flächen auf einem oberirdischen Parkplatz.

Größe des Bauvorhabens:

Straßenfrontlänge: 74,85 m bzw. 55,10 m Tiefe: 19,46 m bzw. 27,44 m/17,18 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 24.10.2016

vollständig: ---

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes - Nr.: 242 E
rechtsverbindlich seit: 27.03.1998
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): MI (§ 6 BauNVO)

vorgesehene Abweichung:

Beantragte planungsrechtlich relevante Befreiungen:

1. Es wird eine Befreiung von den vorgegebenen Baulinien- und Baugrenzen beantragt.
2. Es wird eine Befreiung von Nr. 1.2.1 beantragt. Der geplante Einzelhandelsmarkt überschreitet die Vorgabe von max. 1.000 qm um 200 qm. Es wird die Zustimmung zur geplanten Verkaufsfläche von 1.200 qm beantragt.
3. Es wird eine Befreiung von den vorgegebenen Traufhöhen beantragt.

4. Es wird eine Befreiung von der festgelegten GRZ und GFZ beantragt.
5. Es wird eine Befreiung von der festgelegten Größe der Tiefgarage beantragt.
6. Es wird eine Befreiung von der Festlegung einer Durchwegung mit Gehrecht, Leitungsrecht und Fahrrecht (eingeschränkt) von der Kapellenstraße aus quer über das Grundstück beantragt.

Planungsrechtlich festgestellte ergänzende Befreiungstatbestände:

7. Überbauung einer festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) durch den Hauptbaukörper.
8. Überschreitung der nördlichen und westlichen Baulinie zur Kapellen- und Jägerstraße durch eine Fassadenbegrünung in Teilbereichen mit einer Auskragung bis ca. 30 cm.

Begründung:

Befreiungsbegründung des Antragstellers:

Zu 1.: Das geplante Gebäude orientiert sich am B-Planentwurf zum B-Plan Nr. 242 E und weicht von den festgelegten Baulinien- und Baugrenzen ab. Die nördliche und westliche Baulinie wird eingehalten. Die südliche Baulinie wird überschritten. Die dargestellten Baugrenzen stimmen allesamt nicht mit der Planung überein. Es wird eine Befreiung von diesen Festsetzungen beantragt. Im Zuge des Interessensbekundungsverfahrens hat sich bezugnehmend auf den genannten B-Planentwurf eine andere Kubatur entwickelt, die städtebaulich akzeptiert wird und in Abstimmung mit Gestaltungsbeirat und Stadtplanungsamt umgesetzt werden soll.

Ergänzung Planungsamt:

Das Vorhaben sieht eine Geschossigkeit von bis zu IV Geschossen vor. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 242 E setzt im Innenbereich der Baugebiete MI 1 und MI 2 Geschossigkeiten zwischen I und II Geschossen vor.

Zu 2.: Im Zuge des Interessensbekundungsverfahrens zum ehemaligen Glaskontor-Areal Jägerstraße / Ecke Kapellenstraße wurde deutlich, dass die etablierten Einzelhändler an diesem Standort mehr Verkaufsfläche benötigen, als der Bebauungsplan zulässt. Nach übereinstimmender Aussage der Händler ist ein Markt an dieser Stelle erst ab einer Verkaufsfläche von 1.200 qm wirtschaftlich zu betreiben. Daher wird in Abstimmung mit dem Immobilienmanagement sowie dem Stadtplanungsamt der Stadt Bamberg die Befreiung von den Festsetzungen beantragt.

Ergänzung Planungsamt:

Bei der Beurteilung des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass der in der Friedrich-Ebert-Straße 11 derzeit noch im Betrieb befindliche Nahversorger mit Inbetriebnahme des geplanten Quartiersversorgers aufgegeben wird, die Nutzung wird in den Neubau verlagert. Der bestehende Markt entspricht aufgrund seiner Größenordnung nicht mehr den heutigen Anforderungen und Gegebenheiten. Die Nutzungsstruktur des „alten“ Marktes wird auch im Neubauvorhaben beibehalten, bestehend aus Einzelhandelsfläche mit Metzgerei und Bäckerei.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan schränkt Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis max. 1.000 m² ein. Eine negative Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche durch eine geplante Erhöhung auf max. 1.200 m² Geschossfläche kann ausgeschlossen werden. Dies wird durch entsprechende Fachgutachten (Anlage 1, Standort- und Wirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Oberzentrum, Kapellen- / Erlichstraße; Gesellschaft für Stadt- und Absatzforschung mbH, München Dezember 2014) bestätigt. Im Fazit wird dazu folgende Schlussfolgerung getroffen:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Planstandort an der Kapellenstraße / Ecke Erlichstraße einen geeigneten Standort für eine „Ersatzinvestition“ des bestehenden Supermarktes an der Friedrich-Ebert-Str. darstellt. Der Planstandort ist zweifelsohne städtebaulich integriert und verfügt voraussichtlich über einen hohen Anteil an fußläufig erreichbaren Bevölkerungsteilen. Versorgungsstrukturelles Leitbild, das sich auch in der Dimensionierung

niederschlagen sollte, ist die nachhaltige und qualitätsvolle Sicherung der Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil / Quartier. In der laufenden Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für das Oberzentrum Bamberg wäre das Planareal als „Nahversorgungsstandort“ zu fixieren.“

Zu 3.: Für das geplante Gebäude wird die Befreiung von den festgelegten Traufhöhen beantragt. Diese sind im MI 1 mit 10,5 m und in MI 2 mit 9,5 m fixiert. Aufgrund einer erforderlichen größeren Raumhöhe für die Einzelhandelsfläche sowie größerer Höhen in den Wohnungen aufgrund des gestiegenen Platzbedarfs für Haustechnik, ist die gesamte Gebäudehöhe bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Geschossigkeit von vier Etagen (inkl. Staffelgeschoss), trotzdem höher als erlaubt. Die Traufhöhe, also Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (OK Terrassenaufbau) beträgt 11,10 m. Aufgrund der technischen Notwendigkeit wird die Befreiung von der Festsetzung des B-Plans beantragt.

Zu 4.: Im Bebauungsplan sind die Mischgebiete (MI) 1, 2 und 3 mit unterschiedlichen baulichen Nutzungsmaßnahmen hinterlegt.

für MI 1 gilt GRZ = 1,0 und GFZ = 2,6

für MI 2 gilt GRZ = 1,0 und GFZ = 1,9

für MI 3 gilt GRZ = 0,3 und GFZ = 0,9

Bezugnehmend auf die weiteren gestellten Befreiungsanträge wird festgestellt, dass die Bebauungsgebiete gem. des existierenden B-Plan Entwurfs zur Überarbeitung des B-Plans Nr. 242 E aufgelöst werden sollen. Aus diesem Grund wird die Befreiung von den diesbezüglichen Vorgaben des Bebauungsplanes beantragt.

Zu 5.: Das geplante Gebäude soll eine große Tiefgarage erhalten, um den Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück führen zu können. Bezugnehmend auf den Antrag auf Befreiung von Baulinien und Baugrenzen, wird die Befreiung vom festgelegten Umfang der Tiefgarage beantragt.

Ergänzung Planungsamt:

Die geplante Zufahrt der Tiefgarage erfolgt von der Planstraße A und ist somit abweichend zur festgesetzten Zufahrt von der Kapellenstraße aus zu beurteilen.

Zu 6.: Da die Durchwegung nicht hergestellt werden soll, wird die Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplans beantragt.

Zu 7.: Aufgrund der weiteren Entwicklungen des Vorhabens wurden Anpassungen an der Gesamtkubatur des Vorhabens vorgenommen. Diese sind aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht zu unterstützen, da durch diese Maßnahme der Baukörper eine Stärkung erhält. Die Geste die hier generiert wird, untermauert die gewollte und bewusste Torsituation als Übergang der historischen Wunderburg zum neuen Quartier. Die Überschreitung ist zu befürworten.

Zu 8.: Die Fassadenbegrünung ist das gestalterische Identifikationsmerkmal des Vorhabens und trägt maßgeblich zur Adressbildung bei. Aus planungsrechtlicher, städtebaulicher und architektonischer Sicht ist dieses zu befürworten.

Allgemeiner planungsrechtlicher Grundsatz zu den erforderlichen Befreiungen:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 242 E schafft die planungsrechtliche Grundlage für die weiter oben beschriebenen städtebaulichen und planerischen Rahmenbedingungen. Die städtebaulichen Intentionen entsprechen allerdings nicht mehr in Gänze den heutigen Entwicklungszielen in diesem Bereich.

Um auf die geänderten Rahmenbedingungen reagieren zu können, wurde ein neues und übergreifendes städtebauliches Konzept für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet und ein Bebauungsplan Änderungsverfahren Nr. 242 F eingeleitet. Bestandteil dieser Konzeption ist das hier zu beurteilende Vorhaben in der vorliegenden Form.

Das Vorhaben selbst entspricht hinsichtlich der hier aufgeführten Befreiungstatbestände den städtebaulichen und gestalterischen Intentionen und den zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 242 F.

Gestalterische Belange:

Das Vorhaben wurde mehrmals im Gestaltungsbeirat der Stadt Bamberg, zuletzt im Oktober 2015, sehr intensiv vorberaten. Weitere Abstimmungsrunden und Gespräche fanden zuletzt im Baureferat statt. Es liegt nun insgesamt ein gestalterisch stimmiges Ergebnis vor.

Allerdings wird aufgrund der jetzt vorliegenden Planung des Einkaufsmarktes mit Möblierung bezweifelt, dass der städtebauliche und gestalterisch bedeutsame „offene“ Schaufenstercharakter im Eckbereich Kapellen- / Jägerstraße noch gegeben ist. Zum einen sind unmittelbar an den Schaufenstern Tiefkühlschränke platziert zum anderen befindet sich im Bereich an der Jägerstraße die Infrastruktur der Frischfleischzubereitung der geplanten Metzgerei. Auch die „Schaufenster“ zum Kundenparkplatz sind mit Kühlschränken und weiteren Einrichtungsgegenständen verstellt. Insgesamt wurde befürchtet, dass die Befensterung beklebt wird und als reine Werbefläche dient. Hier wird eine Überarbeitung empfohlen, die dem innerstädtischen Standort mit der Ausbildung der Erdgeschoszone zum öffentlichen Straßenraum hin adäquat ist. Vermisst wurde auch der in der vorausgegangenen Planung vorgesehene Zugang von der Kapellenstraße. Dieser findet in der vorliegenden Planung keine Berücksichtigung. Hier wird eine weitere Abstimmung empfohlen, da es sich um ein wesentliches städtebauliches Element für die Sicherstellung einer optimalen Erreichbarkeit der Erdgeschoszone handelt. Die geplanten Zuluftöffnungen der Tiefgarage auf dem Kundenparkplatz sollten gestalterisch im Detail weiter abgestimmt werden.

Das Vorhaben wurde sehr intensiv zwischen dem Bauherren und der Stadt Bamberg hinsichtlich der gestalterischen Belange abgestimmt. Unter Würdigung der in diesem Zusammenhang gegebenen Anregungen des Stadtgestaltungsberiates der Stadt Bamberg sind im weiteren Verfahren noch Detailabstimmungen in Bezug auf Fenstergestaltung und hier im Besonderen auf die Möblierungsplanung des Marktes zu treffen.

Städtebaulicher Vertrag:

Es ist ein Städtebaulicher Vertrag erforderlich:

Hier ist abzusichern, dass zugunsten der Öffentlichkeit ein Gehrecht von der Jägerstraße aus eingeräumt wird. Weiter ist festzulegen, dass die 58 oberirdischen Kundenparkplätze nach Ende der Geschäftszeiten für die Öffentlichkeit als erweitertes Parkplatzangebot zur Verfügung gestellt werden. Im Tiefgaragengeschoss ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW) für die Nahversorgung des gesamten Quartiers vorgesehen. Das Nahwärmenetz wird durch die Fernwärme Bamberg GmbH betrieben. Hier ist der Anschluss der anderen künftigen Vorhaben im Quartier zu sichern. Mit Blick auf die o.g. Gestaltung ist festzuschreiben, dass als wesentliches gestalterisches Element des Bauvorhabens eine Fassadenbegrünung, wie in den Planungen dargestellt, dauerhaft herzustellen und zu unterhalten ist. In diesem Zusammenhang ist abzuklären und festzulegen, welche Pflanzart (naturschutzfachliche Belange) hier zum Einsatz kommen soll/darf und wie die gestalterische Wirkung der Fassade in den nichtbegrünteren Jahresphasen geplant ist. Die Anwuchspflege für die ersten Jahre ist sicherzustellen.

Weiter ist die Ersatzzahlung für den nachzuweisenden Kinderspielplatz zu regeln. Ebenso die Wiederherstellung des Gehweges in der Jäger- und Kapellenstraße. Die verschiedenen Punkte sind durch Bürgschaft abzusichern.

Immissionsschutz:

Durch ein entsprechendes immissionsschutzfachliches Gutachten ist zu belegen, dass keine störenden Einflüsse auf die benachbarten Wohnbebauungen zu erwarten sind. Dies im Besonderen in Bezug auf die geplante Anlieferung über die Planstraße A und die in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohnbebauungen der Kapellenstraße 10, 12 etc.

Weitere Belange:

In den Räumlichkeiten des ehemaligen Glaskontor-Betriebes war ein gestalterisch bedeutsames Buntglasfenster eingebaut. Aus den eingegangenen Anregungen während der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren zeichnete sich ab (u. a. aus der Stellungnahme des Bürgervereins), dass das Element erhalten bleiben soll und an einer passenden Stelle des Neubaus integriert werden soll. Dies ist lt. Eingabeplanung nun in der Fassade des Gebäudes im Erdgeschoss vorgesehen, die dem künftigen öffentlichen Weg, der in das Quartier führen wird, zugewandt ist. Die Ausführung ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ebenfalls abzusichern.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung:

Die direkt an das Baugrundstück anschließenden Nachbargrundstücke gehören der Stadt Bamberg. Die Zustimmung liegt vor.

Nach Norden und Westen hält das Bauvorhaben die erforderlichen Abstandsflächen nach dem gültigen Bebauungsplan nicht ein. Dies soll sich nach dem neuen Bebauungsplan ändern. Gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO dürfen zwar Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die hier erforderlichen Abstandsflächen überschreiten jedoch die Straßenmitte. Daher war es erforderlich, die betroffenen Nachbarn auf den gegenüberliegenden Straßenseiten zu beteiligen. Diese Nachbarn haben jedoch ihre Zustimmung zu dem Bauvorhaben nicht erteilt. Da jedoch auch diese Nachbargebäude die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten, kann eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO in Aussicht gestellt werden. Die Baugenehmigung wird öffentlich bekannt gemacht werden.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 120 anrechenbar: -/- nachzuweisen: 120
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: -/-
Nachweis auf Baugrundstück: 120 Nachbargrundstück: -/-
Ablösung der Stellplatzpflicht: -/-

Fahrradstellplätze:

erforderlich: 184 anrechenbar: -/- nachzuweisen: 184
Nachweis auf Baugrundstück: 104

Der Antragsteller hat einen Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Anzahl der Fahrradstellplätze gestellt, da es aus räumlichen Gründen nicht möglich sei, alle erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Aus Sicht der Verwaltung ist jedoch ein Realnachweis der Fahrradstellplätze erforderlich, da aufgrund der attraktiven Lage des Gebäudes mit einem hohen Fahrradverkehrsaufkommen sowohl seitens der Bewohner, als auch seitens der Kunden zu rechnen ist. Die Grundannahmen der Stellplatzsatzung erscheinen realistisch. Eine Verlagerung der Fahrradabstellplätze auf öffentliche Gehwege soll vermieden werden.

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Da die Erstellung eines Kinderspielplatzes aus Platzgründen nicht möglich ist, beantragt der Antragsteller eine Abweichung bezüglich der Verpflichtung zur Erstellung eines Kinderspielplatzes und bietet eine Ersatzzahlung für die Erstellung eines zentralen Kinderspielplatzes an.

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

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 Bau- und Werksenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat stimmt den erforderlichen Befreiungen zu.
3. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung die noch offenen Fragen bezüglich des Stellplatznachweises und des Immissionsschutzes zu klären.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Antragsteller auszuhandeln und abzuschließen.
5. Der Bau- und Werksenat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zu und ermächtigt die Verwaltung, die Baugenehmigung zu erteilen, sobald die Ziffern 3 und 4 abgearbeitet sind.

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_Abstandsflächen
- 04_Übersichtsplan
- 05_Tiefgarage
- 06_Grundriss EG
- 07_Grundriss 1. OG
- 08_Grundriss 2. OG
- 09_Grundriss 3. OG
- 10_Schnitt a-b
- 11_Schnitt c-d
- 12_Ansichten
- 13_Ansichten