

Sitzungsvorlage Federführend: 62 Bauordnungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2017/0894-62 Status: öffentlich Aktenzeichen: 8/17 Datum: 21.04.2017 Referent: Beese Thomas	
Neubau eines Norma Einkaufsmarktes und eines Einzelhandelsgeschäfts mit Cafe Bamberg, Hallstadter Str. 96		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.05.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem Grundstück Hallstadter Str. 96 den vorhandenen Einkaufsmarkt abzubauen und einen neuen Einkaufsmarkt sowie ein Einzelhandelsgeschäft (Bäckerei) mit Cafe zu errichten. Für den Einkaufsmarkt ist ein eingeschossiges Flachdachgebäude entlang der Thorackerstraße geplant. Der Eckbereich Hallstadter Straße / Thorackerstraße erhält zusätzlich ein Obergeschoss. In diesem Bereich ist das Einzelhandelsgeschäft mit Cafe und Freischankfläche vorgesehen.

Die Bauherrin hat bereits 2010 einen Bauantrag bezüglich des o.g. Bauvorhabens eingereicht (Az. 1517/10). Aufgrund fehlender Unterlagen konnte dieser Antrag jedoch nicht genehmigt werden. Nun wurde eine überarbeitete Planung vorgelegt.

Größe des Bauvorhabens:

- Erdgeschoss
 Breite: ca. 28,00 m Länge: 57,35 m bzw. 64,03 m Höhe: 5,00 m
- Obergeschoss
 Breite: 6,86 m Länge: 9,10 m Höhe: 3,56 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 27.12.2016
 vollständig: ---

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB:

- Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes - Nr.: 205 E
 rechtsverbindlich seit: 13.02.1987
 Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): MI (§ 6 BauNVO)

vorgesehene Abweichungen:

- Überschreitung der Baugrenzen;
- Abweichung von der Dachform, Dachneigung und Dachhaut (festgesetzt ist Satteldach mit 30 bis 38 Grad Dachneigung und Ziegeldeckung; geplant sind Flachdächer mit Trapezblechverkleidung bzw. extensiver Begrünung);
- Abweichung von der zulässigen Geschossfläche bzw. Verkaufsfläche für Einzelhandel im Mischgebiet. Die Verkaufsfläche für Einzelhandel ist zulässig bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m², was einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² entspricht. Das Vorhaben sieht eine Geschossfläche ca. 1.645 m² vor, was einer beantragten Verkaufsfläche von ca. 995 m² entspricht.

Begründung:

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich und aus planungsrechtlicher Sicht dem bereits beurteilten Vorgängervorhaben Az. 1517/10. Im Jahre 2015 wurde im Rahmen des weiteren Abstimmungsprozesses die Planung auch im Stadtgestaltungsbeirat behandelt. Die Anregungen des Stadtgestaltungsbeirates sind im vorhergehenden Antrag in wesentlichen Punkten aufgenommen.

Mit Blick auf die Situierung der Baukörper haben sich Veränderungen ergeben, so wurde das ursprünglich separate Café jetzt in den Hauptbaukörper integriert. In Richtung Parkplatz wird ein Annex mit untergeordneten Funktionen (Pfandannahme und Backvorbereitung) angefügt. Insgesamt liegt nun eine Konzeption vor, die auch aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht zu befürworten ist. Aus planungsrechtlicher Sicht können daher die o.g. Befreiungen befürwortet werden.

Hinsichtlich der geplanten Überschreitung der Geschossfläche / Verkaufsfläche für den Einzelhandel ist die ARGE (Interkommunale Arbeitsgemeinschaft der Stadt Bamberg, der Gemeinde Bischberg, der Stadt Hallstadt und des Marktes Hirschaid) mit eingebunden worden, wobei das Vorhaben abschließend positiv beurteilt wurde.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja nein

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 106 anrechenbar: -/- nachzuweisen: 106
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: -/-
Nachweis auf Baugrundstück: 98 Nachbargrundstück: -/-
Ablösung der Stellplatzpflicht: 8

Fahrradstellplätze:

erforderlich: 17 anrechenbar: -/- nachzuweisen: 17
Nachweis auf Baugrundstück: 17
Ablösung der Stellplatzpflicht: -/-

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: wird geprüft

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

- Es wurde eine Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß TA Lärm vorgelegt. Dieses Gutachten liegt zurzeit dem Umweltamt zur Prüfung vor.
- Bezüglich der Herstellung der Gehwegüberfahrten und des Vordaches im Bereich der Bäckerei sowie zur Sicherstellung der Baumpflanzungen ist ein Städtebaulicher Vertrag erforderlich.
- Für alle Werbeanlagen ist ein gesonderter Bauantrag einzureichen.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Staddenkmal: ja nein
Einzeldenkmal: ja nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich
BLfD: ja nein nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat stimmt den erforderlichen Befreiungen sowie der baurechtlichen Genehmigung nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages 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:

Anlagen (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar):

- 01_Lageplan
- 02_BPlan
- 03_Grundriss Erdgeschoss mit Außenanlagen
- 04_Ansichten, Schnitt