

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------|
| Sitzungsvorlage | | Vorlage- Nr: | VO/2017/1024-62 |
| Federführend: 62 Bauordnungsamt | | Status: | öffentlich |
| Beteiligt: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement | | Aktenzeichen: | 1042/17 |
| | | Datum: | 06.07.2017 |
| | | Referent: | Beese Thomas |
| Digitales Gründerzentrum Bamberg, Zollnerstraße, Flurstück: 5093/3 Tischvorlage | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | |
| 12.07.2017 | Konversionssenat | Kenntnisnahme | |

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Auf einer Teilfläche der ehemaligen Lagarde Kaserne soll das Digitale Gründerzentrum (DGZ) errichtet werden. Das Gebäude besteht aus drei Baukörpern, die miteinander verbunden sind. Diese sind das zweigeschossige Bestandsgebäude mit Foyer und Büroflächen im Erd- und Obergeschoss, der zweigeschossige Neubau mit Büroflächen im Erd- und Obergeschoss und der eingeschossige Neubau mit dem Konferenzbereich. An der Schnittstelle von Alt- und Neubau, an der Kreuzung von Zollnerstraße und Berliner Ring ist das Gebäude aus städtebaulichen Überlegungen dreigeschossig, mit Technikraum im 2. Obergeschoss und Besprechungsraum im 3. Obergeschoss. Das Bestandsgebäude hat ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45 Grad, die Neubauten Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer. Die Büroflächen werden zum größten Teil an bis zu ca. 35 „Startup-Unternehmer“ für den digitalen Bereich vermietet. Weiterhin ist im Foyer eine Cafeteria zur internen und öffentlichen Nutzung vorgesehen. Der Konferenzbereich dient in erster Linie den Mietern für interne Besprechungen / Veranstaltungen, kann aber auch von externen Nutzern für Besprechungen / Veranstaltungen angemietet werden. Die Nutzung des Konferenzbereiches ist ausschließlich an Werktagen zwischen 7:00 Uhr und max. 22:00 Uhr vorgesehen. Eine Nutzung für private Veranstaltungen (Feiern, Hochzeiten, etc.) ist nicht geplant. Weiterhin wird noch ein eingeschossiges Technikgebäude mit Flachdach und überdachten Fahrradabstellplätzen errichtet.

Größe des Bauvorhabens:

- Bestandsgebäude
Breite: ca. 11,40 m Länge: ca. 74,14 m Traufhöhe: ca. 4,20 m Firsthöhe: ca. 10,10 m
- zweigeschossiger Neubau
Breite: ca. 11,50 m Länge: ca. 39,36 m Traufhöhe: ca. 7,00 m Firsthöhe: ca. 8,00 m
- eingeschossiger Neubau
Breite: ca. 18,45 m Länge: ca. 24,24 m Traufhöhe: ca. 3,60 m Firsthöhe: ca. 7,00 m
- Eckgebäude
Breite: ca. 7,50 m Länge: ca. 8,00 m Gesamthöhe: ca. 17,40 m
- Technikgebäude mit überdachten Fahrradabstellplätzen
Breite: 2,13 m bis 4,02 m Länge: ca. 23,50 m Höhe: 2,80 m

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Außenbereich (§ 35 BauGB)

Teilplan Landschaftsplan:

Dargestellt ist eine Sonderbaufläche mit dem Nutzungsschwerpunkt SO Bund / militärische Anlage;

Teilplan Landschaftsplan:

Dargestellt ist ein Siedlungsbereich in Form eines Sondergebietes für die Bundesrepublik Deutschland. Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung dieser Flächen sind Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen in Form von einer bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu entwickelnden Grünausstattung gekennzeichnet. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

Das Vorhaben widerspricht zwar den Darstellungen des Flächennutzungsplanes allerdings entspricht die geplante Nutzung den städtebaulichen Entwicklungszielen für das gesamte Quartier und kann somit befürwortet werden.

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt, die Erschließung ist gesichert.

Anstelle eines eigentlich erforderlichen Bplan-Verfahrens ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 82 anrechenbar: -/- nachzuweisen: 82

gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: -/-

Nachweis auf geplanten Baugrundstück: 36 zukünftiges Nachbargrundstück: 6

Die Bauherrin hat für die Büroflächen und das Cafe die erforderlichen 42 Stellplätze nachgewiesen. 36 Stellplätze sollen auf der Stellplatzanlage des Digitalen Gründerzentrums angeordnet werden, 6 weitere Stellplätze außerhalb. Stellplätze für den Konferenzbereich wurden jedoch nicht vorgesehen. Nach der Stellplatzsatzung sind hierfür nochmals 40 Stellplätze erforderlich (1 Stellplatz / 5 Sitzplätze). Diese Stellplätze sowie die oben erwähnten 6 Stellplätze sind zu einem späteren Zeitpunkt in einer Gemeinschaftsparkierungsanlage nachzuweisen.

Fahrradstellplätze:

erforderlich: 37 anrechenbar: -/- nachzuweisen: 37

Nachweis auf Baugrundstück: 37

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Für das Bauvorhaben müssen Bäume gefällt werden. Die naturschutzfachliche Prüfung wird zurzeit durchgeführt ebenso die immissionschutzrechtliche Prüfung.

Im Hinblick auf die bereits im Konversionssenat am 23.05.2017 sowie im Stadtrat am 24.05.2017 beschlossene umfassende Bevollmächtigung der Verwaltung bezüglich des beantragten Bauvorhabens wird der Vorgang hiermit dem Konversionssenat zur Kenntnis gebracht.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

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

II. Beschlussvorschlag:

Der Konversionssenat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

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 **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

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

- 01 Lageplan
- 02 Grundriss EG
- 03 Grundriss 1. OG
- 04 Grundrisse 2. OG, 3. OG
- 05 Schnitte
- 06 Ansichten
- 07 Grundriss, Schnitt, Ansichten
- 08 Stellungnahme Denkmalpflege

Verteiler: