

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2018/1621-62</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: 2120/17</p> <p>Datum: 17.04.2018</p> <p>Referent: Beese, Thomas</p>						
<p>Vorbescheid: Anbau eines Tiefkühlagers (ca. 2035 m²) Bamberg, Lichtenhaidestraße 3b</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Datum</th> <th style="width: 40%;">Gremium</th> <th style="width: 40%;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09.05.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	09.05.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
09.05.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Im Gewerbegebiet „Schlachthof“ soll ein neues Tiefkühlager an ein vorhandenes Kühlhaus angebaut werden. Geplant ist ein eingeschossiger Hallenbau mit einer Höhe von 15,50 m und einer Fläche von ca. 2000 m². Genutzt werden soll diese Halle als Tiefkühlager mit einer Lagertemperatur von -28° C. Im Inneren des Gebäudes werden tiefgekühlte Waren auf Europaletten in Regalen gelagert. Es ist beabsichtigt 5 Paletten übereinander zu lagern. Die An- und Ablieferung der Waren erfolgt über eine neue Laderampe parallel zur Zufahrtsstraße.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: ca. 45 m Länge: ca. 47 m Höhe: 15,50 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 04.12.2017

Der Bauherr hat beantragt, über folgende Fragen im Vorbescheid zu entscheiden:

1. Ist die geplante Gebäudehöhe von 15,50 m genehmigungsfähig?
2. Ist die Grenzbebauung zu Nachbarschaftsgrundstücken bis auf 1 m Abstand genehmigungsfähig (vorausgesetzt der Nachbar stimmt dem zu)?

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Eigenart der näheren Umgebung: GE (§8 BauNVO) in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB Flächen für den Gemeinbedarf (Schlachthof)

Es soll ein Nachweis geführt werden, dass es aus verkehrlicher Sicht zu keinen Konflikten zwischen der Lager- und gegenüberliegenden Schlachthofnutzung (kreuzende Anlieferungsbereiche) kommt. Ebenfalls soll zum Bauantrag ein nachvollziehbares und nachhaltiges Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgelegt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Gebäude größer bzw. nimmt mehr Volumen ein als alle umliegenden Gebäude. Mit der reduzierten Höhe von ca. 22 m auf 15,50 m kann dem Vorhaben jedoch zugestimmt werden.

Beantwortung der Frage zu Nr. 1:

Die geplante Gebäudehöhe von 15,50 m ist genehmigungsfähig.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: erforderlich

Kfz – Stellplätze: 1 St pro 80m² oder je 3 Beschäftigte wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Fahrradabstellplätze: 1 Fst pro 1000m² wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein
Besonderheiten:

Die Abstandsflächen müssen im Gewerbegebiet mit einer Tiefe von 0,25 H eingehalten werden. Bei der aktuellen Planung ist dies nach Westen mit 1,04 m nicht der Fall, es sind 3,875 m erforderlich (15,50 m x 0,25 H). Davon kann auch mit Nachbarzustimmung aus Gründen des Brandschutzes nicht abgewichen werden.

Beantwortung der Frage zu Nr. 2:

Zu der Nachbarbebauung im Nordwesten, Grundstück Fl.Nr. 7003/2, ist die Mindestabstandsfläche von 0,25 H, d.h. bei 15,50 m Höhe = 3,875 m einzuhalten.

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

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

Die Denkmalpflege hat Ihre Bedenken zurückgestellt nachdem die Höhe von knapp 22 m auf 15,50 m reduziert wurde.

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid mit folgenden Maßgaben zu:

1. Die geplante Gebäudehöhe von 15,50 m ist genehmigungsfähig.
2. Zu der Nachbarbebauung im Nordwesten, Grundstück Fl.Nr. 7003/2, ist die Mindestabstandsfläche von 0,25 H, d.h. bei 15,50 m Höhe = 3,875 m einzuhalten.

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 Bebauungsplan
- 02 Lageplan 1
- 03 Lageplan 2
- 04 Grundriss und Schnitt
- 05 Stellungnahme Amt62/Denkmalpflege
- 06 Stellungnahme BLfD

Verteiler: