

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2018/1714-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	3/2018
		Datum:	08.06.2018
		Referent:	Beese, Thomas
Vorbescheid: Neubau einer Halle zur Produktion von handwerklichem Natureis			
Bamberg, Buger Str. 30b			
Tischvorlage			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
13.06.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Der Antragsteller möchte die Speiseeisproduktion vom jetzigen Standort am Ottoplatz auf das oben genannte Grundstück an der Buger Straße verlegen. Es ist für eine Produktionsstätte verkehrstechnisch ideal angebunden, mit kurzen Wegen sowohl in die Innenstadt, als auch zur Autobahn.

Es ist vorgesehen, auf dem Grundstück ein Produktions- und Lagergebäude, bestehend aus je einer Produktions- und Lagerhalle sowie einen Verbindungsbau (Firsthöhe zwischen 5,15 m und 5,55 m) für die Produktion von handwerklich hergestelltem Naturspeiseeis zu errichten. Auf den Flachdachflächen soll eine Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung für den Eigenbedarf errichtet werden. Das bestehende leerstehende Wohngebäude (Firsthöhe ca. 10 m) soll erhalten werden. In diesem sollen im Erdgeschoss die Sanitär- und Sozialräume der Mitarbeiter/innen entstehen. In den beiden oberen Etagen sind Verwaltungsräume geplant. Es sind 12 Mitarbeiter/innen eingeplant.

Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid wurden folgende Fragen gestellt:

Art der Nutzung nach § 34 BauGB

1. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 BauGB zulässig?

Maß der Nutzung nach § 34 BauGB

2. Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einer Grundfläche von 1217 m² für die Gebäude und 900,00 m² für Zufahrten, Stellplätze und weiteren versiegelten Flächen und einer Firsthöhe von 5,15 m planungsrechtlich zulässig?

Größe des Bauvorhabens:

	Grundfläche
Produktionshalle	708 m ²
Lagerhalle	225 m ²
Verbindungsbau	100 m ²
Bestehendes ehemaliges Wohnhaus	<u>115 m²</u>
Gesamt:	1148 m ² (zzgl. 900 m ² Erschließungs- und Stellplatzflächen)

Vorbescheid Art. 71 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 19.12.2017

Eingang geänderter Antrag: 04.06.2018

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Eigenart der näheren Umgebung: SO (Geschäfts-, Büro-, Dienstleistungsnutzung, § 11 BauNVO)

Bei den beantragten Vorhaben handelt es sich um einen Gewerbebetrieb. Dieser fügt sich nach Art der baulichen Nutzung der Umgebung ein, soweit von der Nutzung keine störenden Emissionen ausgehen.

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 54 G lässt Grundflächen bis 1300 m² und Traufhöhen bis 8,00 m zu.

Im Hinblick auf die hier vorhandene (bzw. durch Kauf zweier Grundstücke angestrebte) Grundstücksgröße von 3563 m², den umgreifenden Baumbestand und den benachbarten Bebauungsplan kann einer Grundfläche von 1100 m², einer zusätzlichen Fläche von Erschließungs- und Stellplatzflächen mit einer Grundfläche von 900 m² und einer Höhe von 5,55 m (für die neu zu errichtenden Gebäude) zugestimmt werden.

Die Themen der benachbarten Bundesfernstraße, der Verkehrserschließung und des Immissionsschutzes zum bestehenden Nachbargebäude sind im Bauantragsverfahren zu klären.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

Nach der geplanten Nutzung müssen 15 Stellplätze für die Produktionshalle nachgewiesen werden. Zusätzlich sind im Rahmen eines Bauantrages die Stellplätze für geplante Büroräume noch nachzuweisen.

Fahrradabstellplätze: Werden im Rahmen des Bauantrages berechnet.

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Das Vorhaben bietet die Chance, das Unternehmen in Bamberg zu halten und den aktuellen Unternehmensstandort, der in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegt, städtebaulich weiter zu entwickeln, vorzugsweise durch einen Grundstückstausch.

Weiteres Vorgehen:

Soweit auf der Basis eines Bauvorbescheides ein Bauantrag gestellt werden wird, sind im Baugenehmigungsverfahren insbesondere folgende Nachweise zu führen bzw. Punkte zu klären:

- Verfügung über die betreffenden Grundstücke
- Immissionsschutz (Schalltechnisches Gutachten)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Spezielle artenschutzfachliche Prüfung
- Verkehrsaufkommen
- Ein- und Ausfahrt
- Anforderungen aus dem Fernstraßengesetz
- Stellplatznachweis
- Städtebaulicher Vertrag, insbesondere zur Absicherung der Art und Nutzung, zur Absicherung von Auflagen und zur Regelung der Folgenutzung auf dem bisherigen Standort der Eisproduktion
- Nachbarunterschriften

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

StadtDenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Einzeldenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
BLfD:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid unter den in der Sitzungsvorlage dargestellten Rahmenbedingungen 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:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

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

- 01 Lageplan
- 02 Bebauungsplan
- 03 Dachaufsicht, Schnitte
- 04 Luftbild

Verteiler: **2/23**
 5/38
 EBB
 61