

Sitzungsvorlage Federführend: 62 Bauordnungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2018/1845-62 Status: öffentlich Aktenzeichen: 657/18 Datum: 03.09.2018 Referent: Beese, Thomas	
Neubau eines Hotels, von Büroräumen, einer Hochschule, einer Bäckerei mit Café, betreutes Servicewohnen und Pflegewohngemeinschaften Bamberg, Hartmannstraße und Starkenfeldstraße		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Der Neubau umfasst ein Hotel, Büroräume, eine Hochschule, eine Bäckerei mit Café, betreutes Servicewohnen und Pflegewohngemeinschaften. Mit einer Länge von ca. 200 m ist der Baukörper sehr dominant in seiner Wirkung in der Starkenfeldstraße.

Die verschiedenen Nutzungen des Bauvorhabens sind wie folgt strukturiert:

Planteil 1 (gelb):
Hotel B&B

Planteil 2 (helles Orange)
Büroflächen im EG, die Fachhochschule im 1. OG, das MDK (medizinisches Beratungs- und Begutachtungszentrum) im 2. OG, Advita-Pflegewohnen (13 Whg) im 3. OG sowie Technik und Advita-Mieterabteile im 4. OG.

Planteil 3 (orange)
Bäckerei mit Café, Bibliothek für Studierende, Advita-Tagespflege im EG, die Fachhochschule im 1. OG, Advita-Intensivpflege (26 Zimmer) im 2. OG, Advita-Pflegewohnen (15 Whg) im 3. OG, Technik 4. OG.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: ca. 40-60 m Länge: ca. 200 m Höhe: ca 15 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 29.03.2018
vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- ☒ **Befreiung** von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 330B
rechtsverbindlich seit: 26.04.1996
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Beantragte Befreiungen:

- 1) zusätzliches Staffelgeschoss im Planteil 1 (Hotel)
- 2) geringfügige Überschreitung der Baugrenze zum nördlichen Parkplatz durch abgesetzte Architekturgliederung durch um 20 cm vorstehende Treppenhäuser
- 3) geringfügige Überschreitung der Baugrenze zum nördlichen Parkplatz durch Vordachkonstruktionen im Eingangsbereich der Hauptzugänge in einer Tiefe bis 2,55 m
- 4) Errichtung eines Müllhäuschens außerhalb der Baugrenzen am geplanten Wendehammer in einer Größe von ca. 5 x 5 m.

Zusätzlich festgestellte Befreiungstatbestände:

- a) Das Vorhaben sieht in der V-Geschossebene des Planteils 2 ein zusätzliches eingerücktes Geschoss vor. Die geplante Nutzung sieht neben einem Technikgeschoss auch eine Nebennutzung in Form von Lagerflächen vor, die der Advita zugeordnet sind. Maßgebliche ist auch hier, dass die Treppenhäuser auch bis in diese Ebene geführt werden.
- b) Das Vorhaben sieht in der V-Geschossebene des Planteils 3 ein zusätzliches eingerücktes Geschoss vor. Die geplante Nutzung sieht ein reines Technikgeschoss vor. Maßgebliche ist auch hier, dass das Treppenhaus bis in diese Ebene geführt wird.
- c) Geplant sind Einzelbalkone in der IV-Geschossebene zur Starkenfeldstraße hin. Durch die Balkone wird die südliche Baugrenze überschritten.
- d) Die Planung sieht nur oberirdische Stellplätze vor. Der Bebauungsplan sieht die Unterbringung der Stellplätze hauptsächlich in einer Tiefgarage (TG) vor. Aufgrund des Verzichtes auf die Unterbringung von Stellplätzen in einer TG sind nahezu alle oberirdischen Stellplätze außerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen situiert.

Begründung:

Beantragte Befreiungen:

- 1) Auf Grund der geringen Geschosshöhen des Hotels wird das Gebäude nur unwesentlich höher als der angrenzende Baukörper mit den zulässigen Geschossen. Die Abstandsflächen im öffentlichen Raum werden hierdurch nicht erhöht.
- 2) Geringfügige Überschreitung. Nachbarschaftlich Belange werden nicht berührt.
- 3) Untergeordnete Bauteile. Funktionelle Nutzfläche auch als überdachte Stellfläche für Raucher etc. Nachbarschaftlich Belange werden nicht berührt.
- 4) Untergeordnetes funktionales Gebäude. Nachbarschaftlich Belange werden nicht berührt.

Planungsrechtliche Beurteilung:

- Zu 1.: Das Vorhaben sieht ein zusätzliches Vollgeschoss im 5. Geschoss des Planteiles 1 vor. Der Bebauungsplan schränkt die Höhe auf max. 4 Vollgeschosse ein. Aufgrund der fortschreitenden Gebietsentwicklung in dem Bereich kann das Vorhaben aus städtebaulicher, architektonischer und planerischer Sicht befürwortet werden. In diesem Zusammenhang sind nachbarschützende Belange zu beachten.

- Zu 2.: Die Treppenhäuser führen zu einer Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze, die aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht nicht mehr als geringfügig einzustufen ist. Allerdings kommt dem Vorhaben zu Gute, dass durch das Absetzen der Treppenhaustürme eine aus städtebaulicher und architektonischer Sicht zu befürwortende Gliederung der Fassade generiert wird.
- Zu 3.: Das Vordach kann in Bezug auf die Ausprägung der Baugrenze aus städtebaulicher Sicht noch als geringfügig eingestuft werden. Das Vordach dient der gestalterischen Adressbildung, befindet sich im Erdgeschoss auf der straßenabgewandten Seite und führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Baugrenze. Da sich das Vordach harmonisch gut in die Fassadengliederung integriert und die Intensionen des Bebauungsplans gewahrt bleiben, kann das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden.
- Zu 4.: Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Das Gesamtvorhaben in Bezug auf die Gebäudekubatur folgt im Wesentlichen den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes. Die geplanten Befreiungen führen dabei zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Bebauungsplangrundsatzes, so dass mit einer Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung nicht zu rechnen ist. Dieser Grundsatz ist auch bei dem geplanten Nebengebäude zu sehen. Zwar ist die Anlage isoliert außerhalb des Hauptgebäudes und der überbaubaren Flächen situiert, allerdings nimmt das Gebäude eine eher untergeordnete Dimension ein und integriert sich gut in die zukünftige Freiflächengestaltung. In diesem Zusammenhang sind die grünordnerischen Belange des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und das Dach des Gebäudes ist entsprechend zu begrünen.
- Zu a) Aus planungsrechtlicher Sicht löst das Geschoss ein zusätzliches Vollgeschoss aus. In Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dann V anstelle der max. zulässigen IV Geschosse gegeben. Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht kann das Vorhaben befürwortet werden, da es sich zum einen um eine aus technischen Erfordernissen notwendige Nutzung (Technikgeschoss) handelt und da es sich „nur“ um Abstellräume handelt, die eine Nebennutzung darstellen. Eine Hauptnutzung indes wäre aus Konsequenzgründen und zur Aufrechterhaltung der Grundzüge der Planung grundsätzlich nicht befreibar bzw. zu befürworten. Durch die Anordnung des Staffelgeschosses auf die straßenabgewandte Rückseite des Hauptbaukörpers (Planteil 2) ergeben sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Das Vorhaben kann befürwortet werden. Gleiches gilt auch für die Tatsache, dass die Treppenhäuser bis zu diesem Geschoss geführt werden, hier wird die gegliederte Wirkung in Bezug auf die Fassade entsprechend gut verdeutlicht.
- Zu b) Aus planungsrechtlicher Sicht löst das Geschoss ein zusätzliches Vollgeschoss aus. In Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dann V anstelle der max. zulässigen IV Geschosse gegeben. Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht kann das Vorhaben befürwortet werden, da es sich nur um ein reines technisches Geschoss handelt und die Nutzung eher einer technischen Anlage entspricht. Eine Hauptnutzung indes wäre aus Konsequenzgründen und zur Aufrechterhaltung der Grundzüge der Planung grundsätzlich nicht befreibar bzw. zu befürworten. Durch die Anordnung des Staffelgeschosses auf die straßenabgewandte Rückseite des Hauptbaukörpers (Planteil 3) ergeben sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen.
- Zu c) Die Balkone sind Bestandteil der in der IV Geschossebene situierten Wohnappartements. Bei der Überschreitung der Baugrenze ist Geringfügigkeit nicht mehr gegeben. Die Balkone führen zu einer Unterstützung und Verstärkung der horizontalen Gliederung der Fassade, was aus städtebaulicher, gestalterischer und architektonischer Sicht befürwortet werden kann, ohne die Vorgaben des Bebauungsplanes zu beeinträchtigen.

- Zu d) Aufgrund des planungsbedingten Nutzungskonzeptes und der damit im Zusammenhang stehenden Neuordnung bzw. Überarbeitung des im Bebauungsplanes ursprünglich vorgesehenen Erschließungskonzeptes und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind die Stellplätze nicht in einer Tiefgarage untergebracht, sondern verteilen sich flächig im nördlichen Bereich des Grundstückes. Der Bebauungsplan sieht dabei im Wesentlichen die Unterbringung oberirdischer Stellplätze innerhalb des Bauraumes vor, der für die Tiefgarage vorgesehen ist. Die Planung platziert einen Großteil der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Position des festgesetzten Wendehammers wird in Richtung Berliner Ring verschoben und der am nördlichen Grundstücksrand vorgesehene Weg zur Hartmannstraße wird in der festgesetzten Breite von 4 m auf 3 m reduziert. Aus Sicht der Abt. Verkehrsplanung des Planungsamtes kann das Vorhaben in der vorliegenden Form grundsätzlich befürwortet werden.

Der Bebauungsplan setzt an der nördlichen Grundstücksgrenze eine öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Hartmannstraße fest. Nachdem die Fläche dauerhaft in privater Hand verbleibt, ist durch eine dingliche Sicherung, z. B. Grundbucheintragung, ein Geh- und Fahrtrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit sicherzustellen. Festlegungen in Bezug auf die Sicherstellung öffentlicher Belange, z. B. erforderliche Mindestbreiten, Schnittstellen zu öffentlichen Verkehrsfläche, Leitungsrechte oder Verkehrssicherungspflicht, sind ebenso wie die diesbezügliche Bauverpflichtung in einem städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Aufgrund des Eingriffs durch oberirdische Stellplätze, die alle außerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen liegen, ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Dabei sind naturschutzfachliche Belange/Auflagen zu berücksichtigen. Die erforderlichen Maßnahmen sind in einem qualifizierten und mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Freiflächengestaltungsplan festzuhalten.

Im Bebauungsplan ist in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Dabei sind die Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO = Anlagen für gesundheitliche Zwecke ebenfalls allgemein zulässig.

Aufgrund der Betriebsbeschreibung und der in den Plänen dargestellten Funktionen ist von einer Pflegeeinrichtung im Sinne eines Altenpflegeheims auszugehen. Somit entspricht die geplante Nutzung den oben beschriebenen Anlagen für gesundheitliche Zwecke und kann aus planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Stellplatznachweis:

Würde der Wohnungsschlüssel komplett angewendet, so wären 164 Kfz-Stellplätze (St.) und 178 Fahrradabstellplätze (FSt.) erforderlich. Bei besonderer Berücksichtigung des Pflegewohnens ergibt sich folgendes:

Das Vorhaben sieht im 3. Obergeschoss insgesamt 28 Wohneinheiten für Pflegewohnen vor. Hierfür kann, wie vom Bauherrn beantragt, der Stellplatzschlüssel für Altenheime (= 1 St./8 Betten) angesetzt werden, bei 53 Betten ergibt dies 7 Kfz-St. Bei 28 „normalen“ Wohnungen wären 29 Kfz-St. erforderlich (für 27 Wohnungen bis 90 m² 27 Kfz-St., für 1 Whg. über 90 m² 2 Kfz-St.)

Für die Fahrradabstellplätze ist folglich anstelle von 1 FSt./40 m² Wohnfläche/Whg. nun 1 FSt./10 Betten erforderlich, bei 53 Betten ergibt dies 6 FSt.:

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: (135 + 7) 142 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 142
Nachweis auf Baugrundstück: 139
Ablösung der Stellplatzpflicht: 3

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: (121 + 6) 127 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 127
Nachweis auf Baugrundstück: 130
Ablösung der Stellplatzpflicht: -

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen?

Barrierefreiheit:

nicht erforderlich nachgewiesen

Planteil 1- Hotel

Die Infrastruktur eines Hotels ist gemäß DIN 18040-1 zu planen, für die Zimmer findet DIN 18040-2 Anwendung.

Der nach gesetzlichen Vorgaben vorgeschriebene Anteil an behindertengerechten Zimmern wird mit 3 Zimmern erfüllt. Sonderparkplätze für Menschen mit Behinderung sind jeweils in der Nähe des Eingangs anzuordnen. Es werden 5 Sonderparkplätze hergestellt. Diese Parkplätze sollten auf alle Eingänge (Hotel, Hochschule...) verteilt werden.

Das Hotel ist barrierefrei erreichbar, der Aufzug hat die erforderliche Größe, eine behindertengerechte Toilette ist im Aufenthaltsbereich vorgesehen.

Die Bäder der behindertengerechten Zimmer erfüllen die Anforderungen der Barrierefreiheit gemäß 18040-2.

Planteil 2

EG-Büronutzung

Die Büros sind barrierefrei zugänglich, ein behindertengerechtes WC ist vorhanden, Flure sind ausreichend breit,

1./2. OG Fachhochschule/MDK

Barrierefrei zugänglich – barrierefreies WC vorhanden – über Aufzug erreichbar.

3.OG Advita Pflegewohnen

Die Zimmer sind nur barrierefrei, nicht rollstuhlgerecht. Die gesetzlich vorgeschriebene Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 (Wohnen) ist gegeben. Es wäre wünschenswert, auch rollstuhlgerechte Zimmer gemäß DIN 18040-2 R anzubieten.

Planteil 3

EG/1. OG

Die Fachhochschule erfüllt die Vorschriften der Barrierefreiheit

Das Cafe ist eine abgeschlossene Einheit. Es ist barrierefrei zugänglich, allerdings fehlt eine behindertengerechte Toilette.

EG Advita Tagespflege

Barrierefreiheit ist gegeben.

2. OG Advita Demenzpflege

Die Barrierefreiheit in stationären Einrichtungen richtet sich nach DIN 18040-2. Dementsprechend wären lediglich barrierefreie Wohnungen gefordert. Die Planung sieht zu den vorhandenen barrierefreien Wohnungen auch 3 rollstuhlgerechte Wohnungen vor.

3.OG Advita Pflegewohnen

Das 3. OG ist barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen sind gemäß DIN 18040-2 gestaltet. Lediglich bei den Wohnungen 03 - 07 öffnen die Badezimmertüren in den Raum. Da alle anderen Badezimmertüren korrekt eingeplant sind, müsste dies noch in den Planunterlagen berichtigt werden.

Die Anfahrbarkeit der Toilette ist einseitig gegeben. Von 16 Wohnungen sind aber nur 3 links anfahrbar und 13 rechts anfahrbar (wenn man auf die Toilette blickt). Die wechselseitige Anfahrbarkeit soll ermöglichen, dass man je nach Einschränkung z.B. Lähmung rechts oder links) die stärkere

re Seite einsetzen kann. Hier sollte nochmals geprüft werden, ob die Verteilung auf rechte oder linke Anfahrbarkeit gewollt ist oder eine Umverteilung sinnvoll wäre.

Besonderheiten:

Immissionsschutz

Das Bauvorhaben beinhaltet verschiedene immissionsschutzrechtlich relevante Nutzungszwecke und Anlagen. Zum Schutz der Allgemeinheit vor potentiell schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist eine gutachterliche Schallprognose für das Bauvorhaben anzufertigen und dem Amt für Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz vorzulegen. Die gutachterliche Schallprognose für das Bauvorhaben hat die auf das Grundstück einwirkenden Schallimmissionen sowie die vom Betrieb ausgehenden Geräusche rechnerisch zu prognostizieren und nach den einschlägigen Richtlinien zu beurteilen. Gegebenenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Betrieb (und hiermit zusammenhängende immissionsschutzrechtlich relevante Anlagen, je nach Nutzung z.B. Lüftungsanlagen, Ort und Höhe der Abluftanlage) des Hotels, der Bürogebäude, der Hochschule, der Bäckerei mit Café sowie des „Betreuten Wohnen- und Pflege“-Komplexes sind getrennt voneinander zu betrachten und zu berechnen sowie deren Gesamteinwirkung auf die nächstgelegenen Immissionsorte darzustellen.

Nach DIN 18005 sind die unterschiedlichen Schallquellen (Straßenverkehr, Sport- und Freizeitanlagen, gewerbliche Anlagen, usw.) nach den jeweils einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beurteilen.

Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen, wie auch einer Parkanlage, sind nach der TA-Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 zu bewerten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen entsprechen hinsichtlich ihrer Zahlenwerte überwiegend den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm.

Relevante Verkehrslärmimmissionen gehen vom Straßenverkehr der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen aus. Um der späteren verkehrlichen Entwicklung gerecht zu werden, sind die vorliegenden Verkehrszahlen nach den geltenden Richtlinien auf das Jahr 2030 zu extrapolieren. Daraus sind entsprechend passive Schallschutzmaßnahmen abzuleiten.

In der schalltechnischen Beurteilung ist der zulässige Immissionsrichtwert und Spitzenpegel an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten um 3 dB(A) zu reduzieren. Die schalltechnische Untersuchung muss die Stellplatzwechsel zu Tag und Nachtzeiten beinhalten.

Aus der Betriebsbeschreibung für den „Betreutes Wohnen- und Pflege“-Komplex ergeht kein Hinweis auf etwaig immissionsschutzrechtlich relevante Anlagen (vgl. Betriebskonzept des Hotels mit Hinweis auf Abluft). Das mit dem schallschutztechnischen Gutachten beauftragte Büro hat den „Betreutes Wohnen- und Pflege“-Komplex hierhin gehend immissionsschutzrechtlich zu prüfen (oben erwähnte getrennte Betrachtung im Gutachten und folgende Gesamtwirkungsbetrachtung).

Erst nach Vorlage des Gutachtens ist eine abschließende Beurteilung möglich.

Naturschutz

Mit dem Freianlagenplan besteht Einverständnis. Um die fachgerechte Umsetzung der darin aufgeführten CEF-Maßnahmen (= Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) und der grünordnerischen Maßnahmen zu garantieren, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Nach Fertigstellung ist die Umsetzung der Maßnahmen dem Umweltamt anzuzeigen.

Die beantragten Bäume können zwischen Oktober und Februar gefällt werden. Die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzpflanzungen sind durch die im Freiflächenplan dargestellten Solitärgehölzpflanzungen hinreichend abgegolten. Die Ersatzpflanzung ist durch den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Erschließung:

Auch die Erschließung ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

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

II. Beschlussvorschlag:

Der Senat stimmt der Erteilung der Baugenehmigung, vorbehaltlich des Abschlusses 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:

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 Bebauungsplan
- 03 Ansichten Straßenseite/Rückseite
- 04 Ansichten Fassaden
- 05 Übersicht Planteile 1, 2, 3
- 06 Grundriss Planteil 1 (3)
- 07 Grundriss Planteil 2 (3)
- 08 Grundriss Planteil 3 (5)

Verteiler: