

Sitzungsvorlage Federführend: 62 Bauordnungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2018/1876-62 Status: öffentlich Aktenzeichen: 206/18 Datum: 07.09.2018 Referent: Beese Thomas						
Vorbescheid: 2. BA - Ersatzneubau Produktionsgebäude mit Sozialräumen, 3. BA - Neubau Verwaltungsgebäude Bamberg, Kaspar-Schulz-Str. 1							
Beratungsfolge: <table> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>19.09.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das Vorhaben sieht einen Ersatzneubau eines weiteren Produktionsgebäudes mit Sozialräumen vor, ebenfalls soll ein Neubau eines Verwaltungsgebäudes an der westlichen Seite des Grundstückes entstehen.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: ca. 360m Länge: ca. 820m Höhe: ca. 20m (OKFB) ca.25m Dach

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ☐ ja ☒ nein
 Antragseingang: 02.02.2018
 vollständig: 11.05.2018

Im Vorbescheidsantrag werden keine expliziten Fragen gestellt. Somit wird nur das Planungsrecht abgefragt.

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

☒ Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 205 C
 rechtsverbindlich seit: 30.10.1964
 Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Industriegebiet (GI)
 vorgesehene Abweichung:

- Das Vorhaben sieht eine Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze zur Kaspar-Schulz-Straße hin durch die geplante 2 geschossige Montagehalle vor.
- Durch die Planung wird die westliche Baugrenze an der Hallstadter Straße teilweise durch den 6-geschossigen Verwaltungsneubau überschritten.
- Der festgesetzte BMZ von 6,0 wird überschritten. Geplant ist eine BMZ von 6,69 incl. Bestand.

Begründung:

Allgemeiner planungsrechtlicher Grundsatz:

Die Fa. Kaspar-Schulz betreibt den Standort seit mehreren Generationen. Das Unternehmen hat sich dabei in den letzten Jahrzehnten stets weiter entwickelt. Für den Standort selbst gibt es aufgrund fehlender Erweiterungsflächen nur wenige Optionen die nachhaltige Weiterentwicklung des Betriebs zu ermöglichen. Bereits in jüngster Vergangenheit hat das Unternehmen mit der Errichtung einer neuen Werkhalle in einer zeitgenössischen Architektursprache zum Ausdruck gebracht, dass die Bereitschaft vorhanden ist ein hohes Maß an städtebaulicher und architektonischer Qualität umsetzen zu wollen.

Die jetzt vorliegenden Bestrebungen untermauern diesen Anspruch erneut. Das Thema wurde in diesem Zusammenhang und unter dem Duktus eines aus städtebaulicher und architektonischer Sicht bedeutsamen Vorhabens zuletzt am 14. Juni 2018 im Stadtgestaltungsbeirat (SGB) in der nicht-öffentlichen Sitzung präsentiert. Das unabhängige Gremium begrüßt das Vorhaben und gab eine entsprechende Empfehlung (siehe Anlage) dazu ab, wobei eine erneute Vorlage im SGB nicht erforderlich ist.

Aus planungsrechtlicher, städtebaulicher und architektonischer Sicht wird den im Protokoll gegebenen Empfehlungen beigegeben. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, dass das Vorhaben im Rahmen der Vorbereitungen zu dem erforderlichen Bauantrag weiter abgestimmt wird.

Der Bebauungsplan selbst ist sehr einfach aufgebaut. Neben den Baugrenzen wird hauptsächlich die Nutzungsart geregelt. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sind GRZ (Grundflächenzahl) und BMZ (Baumassenzahl) festgesetzt.

Dem Antrag selbst liegen keine detaillierten Berechnungsgrundlagen zu den städtebaulichen Kennwerten bei. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung der GRZ (im Bebauungsplan mit 0,7 festgesetzt) kann die Aussage getroffen werden, dass eine Überschreitung derselben vorliegen könnte.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird zu klären sein auf welche Art und in welchem Umfang der erforderliche Ausgleich erfolgen kann, z. B. durch die Begrünung von Flachdächern oder den Einbau versickerungsfähiger Bodenbeläge etc. In diesem Zusammenhang sind naturschutzfachliche Belange zu beachten. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren zu fordern.

Eine Besonderheit des Vorhabens stellt das sechsgeschossige Verwaltungs- und Foyer-Gebäude dar. Im Bestand gibt es bereits ein viergeschossiges Gebäude. Weiter südöstlich befindet sich das städtebaulich prägende und auch bereits fünfgeschossige Gebäude des Bayernwerks.

Der Bebauungsplan sieht keine Höhenbegrenzung für das Industriegebiet vor.

Durch den geplanten turmartigen Neubau wird ein besonderer städtebaulicher Baustein geschaffen, der eine positive Torsituation an der Einfallstraße aus Richtung Hallstadt kommend erzeugt.

Die oben genannten erforderlichen Befreiungen sind aus planungsrechtlicher Sicht zu befürworten.

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 Bau- und Werkssenat stimmt den Befreiungen und der Erteilung des Vorbescheides 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**:

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

- 01 Lageplan
- 02 Bebauungsplan
- 03 Grundriss EG und 1. OG
- 04 Grundriss EG
- 05 Ansicht Nord, Längsschnitt, Grundrisse UG, 2. – 5. OG
- 06 Darstellungen 1+2
- 07 Stellungnahme Stadtgestaltungsbeirat

Verteiler: