
Sitzung des Bau- und Werkssenates

Sitzungstermin: Mittwoch, 19.09.2018, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Großer Sitzungssaal, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung

- 2 61 Stadtplanungsamt
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet nördlich der Memmelsdorfer Straße zwischen Villachstraße und Kärntenstraße **VO/2018/1841-61**

- 3 61 Stadtplanungsamt
Bebauungsplanverfahren Nr. 307 J **VO/2018/1840-61**
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet nördlich der Memmelsdorfer Straße zwischen Villachstraße und Kärntenstraße;
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 307 G

- 4 61 Stadtplanungsamt
Bebauungsplanverfahren Nr. 334 B mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet südlich des Mannlehenweges zwischen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße **VO/2018/1821-61**
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 335 C und des Baulinienplanes Nr. 2 C

- 5 61 Stadtplanungsamt
Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F **VO/2018/1833-61**
für das Gebiet zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße im Bamberger Haingebiet
Teilweise Änderung der Baulinienpläne Nrn. 52 A, 52 D sowie 68 A

- 6 61 Stadtplanungsamt
Platzgestaltung Nürnberger Straße 1-15 **VO/2018/1673-61**
Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

- | | | |
|----|--|------------------------|
| 7 | 62 Bauordnungsamt
Temporäre Nutzungsänderung von Büroflächen (EG) in Moschee
Bamberg, Schützenstraße 23 | VO/2018/1843-62 |
| 8 | 62 Bauordnungsamt
Temporäre Nutzungsänderung von Büro zu 9 Studentenapartments im
1. OG (befristet auf 5 Jahre)
Bamberg, Schützenstraße 23 | VO/2018/1844-62 |
| 9 | 62 Bauordnungsamt
Neubau eines Hotels, von Büroräumen, einer Hochschule, einer
Bäckerei mit Café, betreutes Servicewohnen und
Pflegewohngemeinschaften
Bamberg, Hartmannstraße und Starkenfeldstraße | VO/2018/1845-62 |
| 10 | 62 Bauordnungsamt
Sanierung eines Einzeldenkmals (mit Einbau von 5 WE), Anbau eines
Treppenturmes und Errichtung eines Carports
Bamberg, Färbergasse 14 | VO/2018/1738-62 |
| 11 | 62 Bauordnungsamt
Umbau der Gaststätte
Bamberg, Bughof 50 | VO/2018/1850-62 |
| 12 | 62 Bauordnungsamt
Nutzungsänderung / Nutzungserweiterung von Betriebswohnung in
Wohnung für Saisonarbeitskräfte
Bamberg, Gundelsheimer Str. 76 | VO/2018/1854-62 |
| 13 | 62 Bauordnungsamt
Errichtung einer Unterstellhalle im Außenbereich
Bamberg, Pelzmühlweg, Fl. Nr. 222/2 (Gemarkung Wildensorg) | VO/2018/1851-62 |
| 14 | 62 Bauordnungsamt
Vorbescheid: 2. BA - Ersatzneubau Produktionsgebäude mit
Sozialräumen, 3. BA - Neubau Verwaltungsgebäude
Bamberg, Kaspar-Schulz-Str. 1 | VO/2018/1876-62 |

Nichtöffentlicher Teil

- 15 Eröffnung der nicht öffentlichen Sitzung
- 16 65 Entsorgungs- und Baubetrieb
Löwenbrücke - Finaler Vergleich im Rahmen der Mangelbeseitigung **VO/2018/1839-65**
- 17 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 04.07.2018



Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2018/1841-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	09.08.2018
		Referent:	Beese Thomas
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet nördlich der Memmelsdorfer Straße zwischen Villachstraße und Kärntenstraße			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

- Antrag der Auto-Scholz GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Bauleitplan-Änderungsverfahrens
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung der Planung
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 J für das Gebiet nördlich der Memmelsdorfer Straße zwischen Villachstraße und Kärntenstraße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, der die Ausweisung einer Gewerbefläche vorsieht, sollen Erweiterungsflächen für den benachbarten Gewerbetreibenden planungsrechtlich gesichert werden.

2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegt im nördlichen Stadtgebiet nördlich der Memmelsdorfer Straße zwischen Villachstraße und Kärntenstraße. Der Geltungsbereich ist etwas kleiner gefasst als der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 307 J, da die Flächen östlich und südlich des beplanten Grundstückes Fl. Nr. 5960/2 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Vorgaben des Flächennutzungsplanes bereits entsprechen.

3. Art des Verfahrens

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 J gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Bebauungsplan Nr. 307 J wird als Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

4. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Teilplan Art der Nutzung ist die besagte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Nördlich und westlich grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet an. Die Flächen östlich und südlich des Grundstückes sind als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ kategorisiert.

Im Teilplan Landschaftsplan ist die Fläche als „Ackerbaufläche“ dargestellt. Nördlich und westlich grenzen hier ebenso „Ackerbauflächen“ an. Östlich und südlich sind die Flächen als „Gewerbesiedlungsbereich“ in Verbindung mit einer Ausweisung als „Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung“ dargestellt. Das Plangebiet liegt darüber hinaus südlich der Grünverbindung „Flugplatz Breitenau – Friedhof“.

5. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird das Grundstück mit der Flurnummer 5960/2 der Gemarkung Bamberg im Teilplan Art der Nutzung als „eingeschränkte Gewerbefläche“ (GE(E)) dargestellt.

Im Teilplan Landschaftsplan wird oben genanntes Grundstück als „Gewerbesiedlungsbereich“ in Verbindung mit einer Ausweisung als „Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung“ dargestellt.

6. Umweltbericht

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 307 J. Die Umweltbelange werden analog zum Bebauungsplanverfahren behandelt. Durch den Antragsteller wurde eine Umweltprüfung beauftragt und durchgeführt, diese liegt der Begründung als Anlage bei.

II. Beschlussvorschlag:

- 1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
- 2. Der Bau- und Werkssenat gibt dem Antrag der Auto-Scholz GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Bauleitplan-Änderungsverfahrens statt.
- 3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 19.09.2018 abgegrenzte Gebiet.
- 4. Der Bau- und Werkssenat billigt das Flächennutzungsplan-Konzept gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 19.09.2018.
- 5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- 6. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

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:

- Anlage – Antrag Auto-Scholz GmbH & Co. KG vom 27.04.2018

Verteiler:



Sitzungsvorlage Federführend: 61 Stadtplanungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2018/1840-61 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 09.08.2018 Referent: Beese Thomas	
Bebauungsplanverfahren Nr. 307 J Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet nördlich der Memmeldorfer Straße zwischen Villachstraße und Kärntenstraße; Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 307 G		
Beratungsfolge:		
Datum 19.09.2018	Gremium Bau- und Werksenat	Zuständigkeit Entscheidung

- Antrag der Auto-Scholz GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Bauleitplan-Änderungsverfahrens
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die Firma Auto-Scholz GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümer der beplanten Flurstücke wird mit Schreiben vom 27.04.2018 ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplan-Änderungsverfahrens gestellt (Anlage 1).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 J unterstützt die Stadt Bamberg das Planungsansinnen des Grundstückseigentümers auf Expansion seiner Betriebsflächen. Der Bebauungsplan dient der planungs- und baurechtlichen Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Gewerbetreibenden auf einer künftigen Gewerbefläche gemäß § 8 BauNVO.

2. Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Durch den Grundstückseigentümer wurden eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Umweltbericht beauftragt. Entsprechende Untersuchungen wurden durchgeführt und als Anlagen zur Begründung aufgeführt.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet, nördlich der Memmelsdorfer Straße, östlich der Villachstraße und schließt westlich an die bestehenden Gewerbeflächen der Kärntenstraße an.

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von circa 0,31 ha und folgende Flurnummern:

5960/2 ganz sowie 5964/7 und 5967/6 teilweise (jeweils Gemarkung Bamberg) und wird von den Flurnummern 5959/2 (Norden), 5967/6 (Osten), 5964/7 (Süden), 5960 (Westen) der Gemarkung Bamberg begrenzt.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg werden die Flurnummer 5960/2 im Teilplan Art der Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“, die Flurnummern 5964/7 sowie 5967/6 als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt. Nördlich und westlich grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“, östlich und südlich grenzen Flächen der Gebietskategorie „eingeschränktes Gewerbegebiet“ an den Geltungsbereich an.

Im Teilplan Landschaftsplan werden die Flurnummer 5960/2 als „Ackerbaufläche“, die Flurnummern 5964/7 sowie 5967/6 als „Gewerbesiedlungsbereich“ in Verbindung mit einer Ausweisung als „Bereich mit zu verbessernder Grünausstattung“ dargestellt. Das Plangebiet liegt südlich der Grünverbindung „Flugplatz Breitenau – Friedhof“.

4.2 Planungsrechtliche Grundlage

Der geltende Bebauungsplan Nr. 307 G vom 17.09.1997 weist die Fläche der Flurnummer 5960/2 als Fläche für Landwirtschaft – Erwerbsgartenbau aus. Die Teilflächen der Flurnummern 5964/7 und 5967/6 sind als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 307 G im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307 J werden außer Kraft gesetzt, sobald dieser Rechtskraft erlangt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Der Antragsteller ist Eigentümer aller betreffenden Grundstücksflächen.

4.4 Baumschutzverordnung

Der Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg erstreckt sich nicht auf die Flächen der Flurnummer 5960/2. Die Baumschutzverordnung wird hinsichtlich dieser Flächen bei einer Satzungsänderung entsprechend angepasst.

5. Konzept der städtebaulichen Planung

Der Bebauungsplan Nr. 307 J weist den Bereich nördlich der Memmelsdorfer Straße zwischen Villachstraße und Kärntenstraße gemäß § 8 BauNVO als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE) aus. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von circa 0,31 ha die Flurnummern 5960/2, 5964/7 sowie 5967/6. Im westlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereichs werden die erforderlichen Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes sollen künftig gemäß § 8 BauNVO die Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig sein, ausgenommen Anlagen für sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten werden ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan regelt neben der Art auch das Maß der baulichen Nutzung. Die maximale bauliche Ausnutzung wird mittels Grundflächenzahl von 0,8 sowie mittels Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Weiterhin wird die zulässige Zahl an Vollgeschossen auf IV, eine maximale Traufhöhe baulicher Anlagen auf 14 m, gemessen über der natürlichen Geländehöhe, festgesetzt.

6. Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich-Regelung

Durch den Antragsteller wurde eine Umweltprüfung beauftragt und durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind dem Umweltbericht als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 307 J zu entnehmen.

Das bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Areal wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 J künftig als Gewerbefläche festgesetzt. Durch die Neuplanung wird ein Ausgleichsbedarf ausgelöst. Die Ermittlung dieses Bedarfs wird im Umweltbericht, Unterpunkt 4.2 behandelt. Die angestellten Berechnungen ergeben eine Gesamteingriffsfläche von 1981 m² sowie einen Gesamtausgleichsbedarf für die Maßnahme von 991 m². Etwa 500 m² interne Ausgleichsflächen stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung, so dass der erforderliche Ausgleich vollständig erbracht werden kann. Entsprechende Festsetzungen sind dem Bebauungsplan-Konzept zu entnehmen.

II. Beschlussvorschlag:

- 1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
- 2. Der Bau- und Werkssenat gibt dem Antrag der Auto-Scholz GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Bauleitplan-Änderungsverfahrens statt.
- 3. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 J.
- 4. Der Bau- und Werkssenat billigt das Bebauungsplan-Konzept Nr. 307 J vom 19.09.2018
- 5. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- 6. Der Bau- und Werkssenat beauftragt das Baureferat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.
-

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:

- Anlage – Antrag Auto-Scholz GmbH & Co. KG vom 27.04.2018

Verteiler:



Sitzungsvorlage Federführend: 61 Stadtplanungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2018/1821-61 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 11.07.2018 Referent: Beese Thomas	
Bebauungsplanverfahren Nr. 334 B mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet südlich des Mannlehenweges zwischen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 335 C und des Baulinienplanes Nr. 2 C		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung

- **Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

I. Sitzungsvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

In der Vergangenheit gab es immer wieder Anfragen hinsichtlich einer Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereichs der Bebauung südlich des Mannlehenweges (Hausnummern 26 bis 38). Für die Flur-Nr. 4861/11 wurde ein Vorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern im Rückbereich des Anwesens Mannlehenweg 36 seitens der Verwaltung mit Bescheid vom 04.05.2015 abgelehnt, was gerichtsanhängig ist (das Verfahren ruht derzeit).

Bei dem Plangebiet südlich des Mannlehenweges zwischen Schildstraße und Kloster-Langheim-Straße handelt es sich um einen unbeplanten Bereich, der aufgrund seiner Größe und klaren Abgrenzung planungsrechtlich als „Außenbereich im Innenbereich“ einzuordnen ist. Die Stadt ist hier bestrebt, eine geordnete und für alle verträgliche Entwicklung der gesamten rückwärtigen Fläche herbeizuführen. Dabei sollen die Teilflächen der historisch jüngsten Gärtnersiedlung Bambergs am Mannlehenweg, unter Beachtung des im Landschaftsplan dargestellten Ziels der Wahrung einer übergeordneten Grünverbindung vom Volkspark bis zum Main-Donau-Kanal, einer maßvollen Bebauung zugeführt werden.

2. Veränderungssperre

Aus diesem Grund wurde zur Sicherung der planerischen Ziele in der Sitzung des Bau- und Werksenats vom 07.10.2015 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 334 B gefasst und eine Veränderungssperre erlassen. Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre wurden im Rathaus Journal der Stadt Bamberg am 23.10.2015 bekanntgemacht. Diese Veränderungssperre wurde nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung um ein weiteres Jahr verlängert. Der Bau- und Werksenat beschloss diese Verlängerung der Veränderungssperre in seiner Sitzung am 20.09.2017. Im Rathaus Journal wurde diese Verlängerung am 13.10.2017 bekanntgemacht.

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats vom 07.03.2018 wurde die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 334 B in der Fassung vom 07.03.2018 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung vom 09.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig würden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Behandlung der Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 10.04.2018
2. Bauordnungsamt / Denkmalpflege mit Schreiben vom 09.04.2018
3. Bayernwerk AG mit Schreiben vom 05.04.2018
4. Entsorgungs- und Baubetrieb mit Schreiben vom 22.05.2018
5. Fachbereich 6A – Erschließungsangelegenheiten mit Schreiben vom 07.05.2018
6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH & Co KG mit Schreiben vom 18.05.2018
7. PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 23.04.2018
8. Polizeiinspektion Bamberg Stadt mit Schreiben vom 09.04.2018
9. Stadtwerke Bamberg GmbH mit Schreiben vom 02.05.2018
10. Umweltamt mit Schreiben vom 23.04.2018
11. Zentrum Welterbe Bamberg mit Schreiben vom 04.05.2018
12. Zweckverband für Rettungsdienst mit Schreiben vom 26.03.2018
13. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 03.05.2018
14. Amt 23 – Immobilienmanagement mit Schreiben vom 27.03.2018
15. Bürgerverein Bamberg Ost mit Schreiben vom 26.03.2018
16. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 14.05.2018
17. Beirat für Menschen mit Behinderung mit Schreiben vom 17.05.2018

B. Öffentlichkeit

Es gingen insgesamt sieben Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 334 B ein. Aus Datenschutzgründen werden die jeweiligen Personen nicht namentlich aufgeführt und im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen als „Schreiben“ (A, B, C, etc.) benannt.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in Anlage 1 tabellarisch dargelegt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

5. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 334 B vom 07.03.2018

- Die Begründung wurde hinsichtlich der Formulierung „Dacheinschnitte und Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchhäuser sind im WA1 nicht zulässig.“ gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes korrigiert.
- Die Festsetzung der Einzelbäume auf dem Flurstück Nr. 4861/8 und Flurstück Nr. 4861/11 wurde gemäß der aktuellen Situation angepasst.
- Differenzierung der Einfriedungsmöglichkeiten:
Zur Wahrung der visuellen Offenheit der ehemaligen Gärtnerflächen wurde die max. Höhe von Einfriedungen südlich der neu entstehenden Baurechte auf 0,9m reduziert.
- Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten.

Die Änderungen und Ergänzungen sind von geringfügiger oder redaktioneller Natur, sodass auf eine erneute Auslegung verzichtet werden kann. Der Bebauungsplan wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan Nr. 334 B vom 19.09.2018 bestehend aus Planzeichnung und Text sowie für die Begründung vom 19.09.2018 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt aufgrund
 - a. des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
 - b. der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - c. der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der zuletzt geänderten Fassung

den Bebauungsplan Nr. 334 B, bestehend aus Planzeichnung mit Text vom 19.09.2018 als Satzung sowie die zugehörige Begründung zum Bebauungsplan vom 19.09.2018.

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:

1. Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Verteiler:



Sitzungsvorlage Federführend: 61 Stadtplanungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2018/1833-61 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 01.08.2018 Referent: Beese Thomas
Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F für das Gebiet zwischen Amalienstraße, Herzog-Max-Straße, Ottostraße und Schützenstraße im Bamberger Haingebiet Teilweise Änderung der Baulinienpläne Nrn. 52 A, 52 D sowie 68 A	
Beratungsfolge:	
Datum Gremium 19.09.2018 Bau- und Werksenat	Zuständigkeit Entscheidung

- **Bericht über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Bericht über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

I. Sitzungsvortrag:

1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksenats vom 09.05.2018 wurde die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 F in der Fassung vom 09.05.2018 lag nach fristgemäßer Bekanntmachung vom 18.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Behandlung der Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Schreiben ein:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Tourismus und Kongress Service Bamberg mit Schreiben vom 08.06.2018
2. Zweckverband für Rettungsdienst mit Schreiben vom 12.06.2018
3. PLEDOC GmbH mit Schreiben vom 09.05.2018

4. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 15.06.2018
5. Umweltamt / Amt 38 mit Schreiben vom 21.06.2018
6. Telefónica Germany GmbH & Co KG mit Schreiben vom 22.06.2018
7. Zentrum Welterbe Bamberg mit Schreiben vom 19.06.2018
8. Fachbereich 6A / Erschließung mit Schreiben vom 26.06.2018
9. Polizeiinspektion Bamberg Stadt mit Schreiben vom 27.06.2018
10. Regierung von Oberfranken mit Schreiben vom 02.07.2018
11. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 10.07.2018
12. Tourismusverband Franken e.V. mit Schreiben vom 11.07.2018
13. Wirtschaftsförderung Stadt Bamberg mit Schreiben vom 19.07.2018
14. Beirat für Menschen mit Behinderung mit Schreiben vom 19.07.2018
15. Straßenverkehrsamt, Amt 31/311 mit Schreiben vom 18.07.2018
16. Entsorgungs- und Baubetrieb mit Schreiben vom 18.07.2018
17. Stadtwerke Bamberg mit Schreiben vom 16.07.2018
18. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 07.06.2018
19. Vodafone GmbH mit Schreiben vom 20.07.2018

B. Öffentlichkeit

Es gingen insgesamt drei Schreiben von Seiten der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 124 F ein. Aus Datenschutzgründen werden die jeweiligen Personen nicht namentlich aufgeführt und im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen als "Schreiben" (A, B, C, etc.) benannt.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in Anlage 1 tabellarisch dargelegt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

3. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 F vom 09.05.2018

- Zur Erhöhung der Klarheit und zur besseren Steuerung der zulässigen Nutzung im Plangebiet wurden die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung hinsichtlich des Ausschlusses von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO konkretisiert und um den Passus „oder ähnliche Nutzungen“ ergänzt.
- Im Bebauungsplan wurde der folgende Hinweis aufgenommen: „Die Immissionsrichtwerte für die Gebietseinstufung WA sind einzuhalten (tags 55dB(A) und nachts 40dB(A)). Für die Auslegung haustechnischer Anlagen sind schalltechnische Nachweise zu erbringen.“

An den Grundzügen der Planung wurde festgehalten.

Die Änderungen und Ergänzungen sind von geringfügiger oder redaktioneller Natur sodass auf eine erneute Auslegung verzichtet werden kann. Der Bebauungsplan wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

4. Veränderungssperre

Die zur Sicherung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 124 F am 23.12.2016 in Kraft getretene Veränderungssperre tritt gem. § 17 Abs. 5 BauGB mit dem rechtsverbindlichen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens außer Kraft.

5. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Es wird beantragt, die Behandlung der Stellungnahmen zu beschließen und für den Bebauungsplan Nr. 124 F vom 19.09.2018 bestehend aus Planzeichnung und Text sowie für die Begründung vom 19.09.2018 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behandlung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit den sich daraus ergebenden rechtlichen und planerischen Konsequenzen in der im Sitzungsvortrag genannten Form.
3. Der Bau- und Werkssenat beschließt aufgrund
 - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
 - b) der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - c) der Artikel 6 Abs. 5 und 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) in der zuletzt geänderten Fassung

den Bebauungsplan Nr. 124 F, bestehend aus Planzeichnung mit Text vom 19.09.2018 als Satzung sowie die zugehörige Begründung zum Bebauungsplan vom 19.09.2018.

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:

- Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Verteiler:



Sitzungsvorlage Federführend: 61 Stadtplanungsamt Beteiligt: 20 Kämmereiamt 47 Garten- und Friedhofsamt 65 Entsorgungs- und Baubetrieb	Vorlage- Nr: VO/2018/1673-61 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 04.06.2018 Referent: Beese Thomas	
Platzgestaltung Nürnberger Straße 1-15 Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

1. Ausgangslage

Der Planungsbereich liegt innerhalb des 2009 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof“ (AKKB).

Die Baumaßnahme Platzgestaltung Nürnberger Straße 2 und 4 wurde dem Stadtrat am 30.04.2014 durch den Entsorgungs- und Baubetrieb vorgestellt (VO/2014/0831-65). Das Vorhaben wurde damals in zwei Bauabschnitte geteilt.

Der erste Bauabschnitt wurde 2014 umgesetzt. Dies betrifft den Bereich der Kunigundenruhstraße zwischen Nürnberger Straße und Josephstraße.

Der zweite Bauabschnitt betrifft den Bereich vor den Anwesen Nürnberger Straße 1-15 (s. Anlage 1). Das Gremium hatte den Tagesordnungspunkt in die 2. Lesung verwiesen, mit der Maßgabe, kostengünstigere Varianten hinsichtlich Pflastermaterial zu überprüfen. Dies insbesondere, um die Anlieger vor dem Hintergrund der Straßenausbaubeitragssatzung finanziell nicht zu stark zu belasten. Die Ausstattungsqualität sollte allerdings zugleich so aufwertend bleiben, dass die Förderungsfähigkeit in der Städtebauförderung nicht gefährdet wird.

Für diesen zweiten Bauabschnitt wurde festgelegt, dass dieser erst realisiert werden soll, wenn die Bauarbeiten zur Umsetzung des Bebauungsplanes 229 A „Gebiet an der Nürnberger Straße nördlich des Katharinenhofes“ abgeschlossen sind.

Zwischenzeitlich läuft die private Hochbaumaßnahme des Vorhabens „Katharinenhof“. Es wurden Varianten zur Ausstattungsqualität untersucht und mit der Regierung von Oberfranken abgestimmt. Außerdem hat der Bayerische Landtag die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge beschlossen. Die Fertigstellung der privaten Hochbaumaßnahme ist für Herbst 2018 vorgesehen. Somit sollte die Neugestaltung des Straßenraums im zweiten Bauabschnitt ab 2019 umgesetzt werden.

2. Voruntersuchungen

Bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung des Sanierungsgebietes wurde für den Bereich erhöhtes Aufwertungspotenzial erkannt und Handlungsbedarf zur Verkehrsberuhigung angemahnt (s. Anlage 2).

„...Als Potential kann außerdem betrachtet werden, dass die...Achse entlang Obere/Untere Königstraße, Steinweg und Nürnberger Straße als historische Handelsstraße grundsätzlich Flächen mit hoher Lagegunst sind...“

„...Tendenzen zu Leerstand und Probleme bei der Vermietung sind insbesondere auch durch starke Immissionsbeeinträchtigungen aufgrund des hohen Straßenverkehrsaufkommens... bedingt. Auch die Achse Siechenstraße, Königstraße, Steinweg, Nürnberger Straße ist einer permanent hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt...“

„...Mangelnde Gestaltung und daraus resultierende Unternutzung finden sich auch an weiteren Platzsituationen und stadträumlich hervorgehobenen Orten im geplanten Sanierungsgebiet, so ...im Einmündungsbereich Steinweg/Kunigundenruhstraße/Egelseestraße...“

3. Gestaltung des 2. Bauabschnittes

Der Planungsbereich umfasst den platzartigen Bereich vor den Anwesen Nürnberger Straße 1-15. Grundsätzlich wurden für den Bereich drei Gestaltungsvarianten mit unterschiedlichen Oberflächenbelägen entworfen. Seitens der Regierung von Oberfranken wurde jedoch eine Förderung mit Städtebauförderungsmitteln nur für die Variante mit Natursteinpflaster in Aussicht gestellt. Die beiden Varianten mit Betonsteinpflaster oder Farbasphalt sind daher ausgeschlossen.

2014 musste aufgrund der Straßenausbaubeitragssatzung davon ausgegangen werden, dass die Maßnahme vorrangig durch die Anlieger und nachrangig durch die Regierung gefördert wird. Damals betrug der erwartete Förderanteil von Bund und Land ca. 44% der Gesamtkosten der Maßnahme. Vor dem Hintergrund der erwarteten Abschaffung der Straßenausbaubeiträge wird nunmehr angestrebt, dass der Bundesländer-Anteil an der Finanzierung des Bauabschnittes auf 60% ansteigt. Dies bedeutet, dass der Einschätzung der Regierung von Oberfranken inzwischen eine noch höhere Bedeutung auch im Hinblick auf die Finanzierung zukommt.

Im Ergebnis aller Variantenuntersuchungen und Gespräche wird nachfolgend nunmehr letztlich wieder die Gestaltungsplanung von 2014 zur Realisierung vorgeschlagen.

Die Gestaltungsplanung sieht eine Pflasterung mit Granit-Kleinstein in Bogenverlegung vor. Sämtliche Borde werden ausgebaut zugunsten eines niveaugleichen Oberflächenbelages. Der Bereich unmittelbar vor den Fassaden der Hausnummern 1-15 bis zur Entwässerungsrinne wird nicht bogenförmig sondern in Reihe verlegt, um eine kleinstmögliche Fugenbreite zu erzielen. Eine sehr gute Begehbarkeit und die Anforderungen an die Barrierefreiheit können somit gewährleistet werden.

Gemäß Rahmenplan der VU ist zur Attraktivitätssteigerung der Platzfläche vor der fensterlosen Giebelfassade Nürnberger Straße 4 die Pflanzung eines großkronigen Baumes vorgesehen. Das Gartenamt empfiehlt die Verwendung einer schmalblättrigen Ölweide (*Elaeagnus angustifolia*). Dieser Olivenähnliche Baum wurde vor einigen Jahren bereits schräg gegenüber im Einmündungsbereich zur Egelseestraße gepflanzt und würde somit ein passendes Pendant darstellen.

Der Baumstandort wird durch verschiedene Zwangspunkte bestimmt. Zum einen muss die Feuerwehrzufahrt in das neue Wohngebiet Katharinenhöfe freigehalten werden. Zum anderen befindet sich eine Kanaltrasse mit einigen Metern Abstand zum Anwesen Nürnberger Straße 4 annähernd parallel zum Gebäude verlaufend im Untergrund. Im April dieses Jahres wurde zudem eine Fernwärmeleitung rechtwinklig zur Nürnberger Straße 4 verlegt. Es wird davon ausgegangen, dass dennoch ausreichend Platz für die Pflanzung eines großen Baumes verbleiben wird.

Auf die Anordnung von Stellplätzen soll in diesem Bereich künftig verzichtet werden. Kurzzeitiges Parken zum Anliefern ist wie in verkehrsberuhigten Bereichen üblich weiterhin möglich. Dies alles entspricht der Gestaltungsplanung von 2014.

4. Kosten und Finanzierung des 2. Bauabschnittes

Die Projektkosten für den 2. Bauabschnitt belaufen sich Stand Juni 2018 auf ca. 300.000 Euro (brutto).

Das Vorhaben liegt – wie dargestellt – in einem Sanierungsgebiet. Daher besteht Aussicht auf 60% Städtebauförderung durch Bundes- und Landesmittel auf förderfähige Kosten. Somit verbleibt für die Stadt ein Finanzierungsanteil von 40% der förderfähigen Kosten zzgl. der restlichen nichtförderfähigen Kosten.

Kosten-Finanzierungs-Übersicht

Kosten

1.	Projektkosten (brutto)	ca. 300.000 €
	davon Planungskosten (2019)	ca. 33.000 €
	davon Baukosten (2020)	ca. 267.000 €

Finanzierung (ausgehend von 80 % förderfähigen Kosten = ca. 240.000 €)

1.	StBauF-Bund-Länder-Anteil (60 % der förderfähigen Kosten)	ca. 144.000 €
2.	StBauF-Städtischer Eigenanteil (40 % der förderfähigen Kosten plus Rest)	ca. 156.000 €

5. Weiteres Vorgehen

Da ursprünglich beide Bauabschnitte zusammen realisiert werden sollten, liegt eine Entwurfsplanung für den zweiten Bauabschnitt bereits vor. Die Verwaltung wird die erforderlichen Mittel in die Haushaltsanmeldungen einbringen. Vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel können im Jahr 2019 die übrigen Planungsleistungen beauftragt und erbracht werden. Die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts ist dann für das Jahr 2020 vorgesehen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Haushaltsmittel zu den Haushaltsberatungen 2019 anzumelden.

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:

- Anlage 1: Gestaltungsplan
- Anlage 2: Ausschnitt aus den Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet
„Aktive Kettenbrücke, Königstraße, Bahnhof“

Verteiler:

- EBB-SuB
- Amt 20
- Amt 47
- STWB



Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2018/1843-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	820/18
		Datum:	04.09.2018
		Referent:	Beese, Thomas
Temporäre Nutzungsänderung von Büroflächen (EG) in Moschee Bamberg, Schützenstraße 23			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das Bürogeschoss im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes soll zu einem Islamischen Kulturzentrum für religiöse und nichtreligiöse Veranstaltungen (Moschee) umgenutzt und teilweise umgebaut werden.

Die Nutzung soll für 5 Jahre befristet bis 31.12.2023 erfolgen. Die beantragte Nutzung soll weder die bisherige genehmigte Nutzung "Büro" beseitigen noch soll im Hinblick auf die eigentlich beabsichtigte Nutzung "Beherbergungsbetrieb" der diesbezügliche Bauantrag (vgl. Sitzungsvorlage VO/2016 / 0506-62; Az 3/2016) zurückgezogen werden, der Prozess dazu ist beim Verwaltungsgerichtshof (VGH) anhängig.

Im Einzelnen sind folgende Räumlichkeiten geplant:

Gebetsraum und Vortragsraum Männer

Gebetsraum und Vortragsraum Frauen

Räume für Einzelunterricht, getrennt nach Männern und Frauen

Räume für Kleingruppen Arabisch-Unterricht, getrennt nach Männern und Frauen

Büroräume und Verwaltungsräume

Technikräume

Sanitärräume.

Größe des Bauvorhabens:

Fläche: ca. 1344,00 m²

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 09.05.2018

vollständig:

Anbringung eines Minarettsymbols:

Für die in der Betriebsbeschreibung erwähnte Anbringung eines Minarettsymbols am oberen Ende des Treppenhausturms ist gesondert eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen (Lage des Gebäudes im Stadtdenkmal). Im laufenden Baugenehmigungsverfahren wurden entsprechende Bauzeichnungen bislang nicht vorgelegt.

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

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

II. Beschlussvorschlag:

Der Senat stimmt der baurechtlichen Genehmigung 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 Grundriss

Verteiler:



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2018/1844-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 314/18 Datum: 03.09.2018 Referent: Beese, Thomas	
Temporäre Nutzungsänderung von Büro zu 9 Studentenapartments im 1. OG (befristet auf 5 Jahre) Bamberg, Schützenstraße 23		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:**Kurzbeschreibung:**

Im 1. Obergeschoss des bestehenden Gebäudes sollen Büroräume zu 9 Studentenapartments umgebaut und umgenutzt werden. Die Nutzung soll für 5 Jahre erfolgen. Die beantragte Nutzung für Studentenapartments soll weder die bisherige genehmigte Nutzung „Büro“ beseitigen noch soll im Hinblick auf die eigentlich beabsichtigte Nutzung „Beherbergungsbetrieb“ der diesbezügliche Bauantrag (vgl. Sitzungsvorlage VO/2016 / 0506-62; Az 3/2016) zurückgezogen werden, der Prozess dazu ist beim Verwaltungsgerichtshof (VGH) anhängig.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 10,78 m Länge: 32,80 m (Bestand)

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 14.02.2018
vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Zulässigkeit nach § 30 BauGB

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 F und entspricht diesem.

Der Satzungsbeschluss steht in derselben Sitzung des Bausenates zu einem früheren Tagesordnungspunkt auf der Tagesordnung.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein:

öffentliche Bekanntmachung

Kfz – Stellplätze: Nachweis muss noch berechnet / vorgelegt werden
 erforderlich: anrechenbar: nachzuweisen:
 gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszonen) sind abzulösen:
 Nachweis auf Baugrundstück: Nachbargrundstück: .
 Ablösung der Stellplatzpflicht:

Fahrradabstellplätze: Nachweis muss noch berechnet / vorgelegt werden.
 erforderlich: anrechenbar: nachzuweisen:
 Nachweis auf Baugrundstück:
 Ablösung der Stellplatzpflicht:

Kinderspielplatz:
 nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen
Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

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 baurechtlichen Genehmigung 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 Grundriss

03 Stellungnahme Denkmalpflege

Verteiler:



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2018/1845-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	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 stärker-

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:	<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 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:



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2018/1738-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 579/18 Datum: 27.08.2018 Referent: Beese, Thomas	
Sanierung eines Einzeldenkmals (mit Einbau von 5 WE), Anbau eines Treppenturmes und Errichtung eines Carports Bamberg, Färbergasse 14		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:**Kurzbeschreibung:**

Das bestehende Einzeldenkmal und die bestehenden Nebengebäude (Scheune) sollen umfassend saniert und ausgebaut werden. Es sind insgesamt 5 Wohneinheiten geplant. Im Hofbereich soll ein Carport und ein Treppenhausanbau errichtet werden. Weiterhin wird auf der Hofseite ein Balkon im 1. Obergeschoss angebaut.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 15,48 m Länge: 36,50 m Firsthöhe: Ansicht Nord 9,90 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 27.03.2018
vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 223 D2
rechtsverbindlich seit: 06.09.2002
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): allgemeines Wohngebiet

vorgesehene Abweichung:

- Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch einen geplanten Treppenhausanbau
- Durchbrüche für Zugang und Durchfahrt in den Mauern Färbergasse und Tocklergasse
- Überschreitung der Baugrenze durch einen Balkon
- Carport mit flachgeneigtem Dach der den Baurahmen überschreitet
- Überschreitung der nördlichen Baugrenze im Obergeschoss

Begründung:

Der geplante Treppenhausturm dient der sinnvollen und nachvollziehbaren Erschließung der Wohnnutzungen im Obergeschoss und gliedert sich aus gestalterischer Sicht gut in das historische Fassadenbild ein. Das Vorhaben kann befürwortet werden.

Die Durchbrüche können planungsrechtlich und städtebaulich befürwortet werden.

Der Balkon nimmt mehr als 1/3 der Hauslänge ein und gilt somit nicht mehr als untergeordnet. Allerdings ist dieser mit Blick auf die Gesamtwirkung des Bestandes nicht sehr dominant und führt zu keiner Überformung der Giebelfassade. Mit ca. 1,49 m besitzt der geplante Balkon eine geringe Ausladung. Dies ist aus städtebaulicher Sicht besonders in Bezug auf seine geringe Wirkung in die Färbergasse hinein zu begrüßen und kann entsprechend befürwortet werden.

Der Bebauungsplan sieht insgesamt vier Stellplätze vor. Geplant sind allerdings fünf Wohneinheiten. Stellplätze sind nur in den dafür explizit festgesetzten Flächen bzw. nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig. Der geplante Carport mit seinen vier Stellplätzen stellt eine Anlage nicht unerheblichen Umfangs dar. Dem Vorhaben kann dabei zugutegehalten werden, dass ca. die Hälfte der Fläche innerhalb des festgesetzten Baurahmens zum Liegen kommt. Aus planungsrechtlicher Sicht kann der Carport befürwortet werden, da er sich harmonisch in die bestehenden Baukörper integriert und keine freistehende und somit solitäre Wirkung erzeugt wird. Das Flachdach des Carports ist entsprechend zu begrünen.

Das Vorhaben dient der maßvollen Nachverdichtung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die geplanten Überschreitungen sind noch zu vertreten, da diese keine negative städtebauliche Außenwirkung nach sich ziehen, die planungsrechtlichen Intentionen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden und sich die Wirkung des Vorhabens lediglich in den Innenhof erstreckt.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 5 anrechenbar: 3 nachzuweisen: 2
Nachweis auf Baugrundstück: 4

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 16 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 16
Nachweis auf Baugrundstück: 16

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

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

Sonstiges:

Es handelt sich bei dem Gebäude um ein Einzeldenkmal. Nach außen erweckt es den Eindruck eines Gärtnerhauses, was es auch jahrhundertlang gewesen ist. Im Kern beinhaltet das Haus aber eine Bohlen-Balken-Decke im Obergeschoss. Dies widerspricht einer Ursprungsnutzung als Gärtnerhaus. Der Kern des Hauses reicht bis ins 16. Jahrhundert zurück und stellt im Gärtnergebiet eine seltene Sondernutzung dar. Daher verlangt die denkmalgerechte Sanierung ein hohes Maß an Einzelabstimmungen mit den Denkmalfachbehörden in der Umsetzung. Zudem ist es anspruchsvoll, einerseits zeitgemäßen Wohnkomfort, zeitgemäße Installationstechnik sowie Schall- und Wärmeschutz zu verwirklichen und andererseits den spezifischen städtebaulichen und stadtstrukturellen Charakter zu bewahren. Vor diesem Hintergrund hält es die Verwaltung für erforderlich, bestimmte Qualitäten in der Detaillierung, aber auch in der Gestaltung der Außenanlagen über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

II. Beschlussvorschlag:

Der Senat stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung unter der Maßgabe 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 EG – Übersicht
- 04 EG
- 05 OG1
- 06 DG
- 07 Ansichten Nord Süd
- 08 Ansichten West Ost
- 09 Schnitte A – A, D – D
- 10 Schnitte B – B, C - C

Verteiler:



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2018/1854-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 2033/15 Datum: 30.08.2018 Referent: Beese, Thomas	
Nutzungsänderung / Nutzungserweiterung von Betriebswohnung in Wohnung für Saisonarbeitskräfte Bamberg, Gundelsheimer Str. 76		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das beantragte Vorhaben sieht die Unterbringung von wechselnden Saisonarbeitern in einem genehmigten Betriebsgebäude und hier innerhalb einer ebenfalls genehmigten Wohnung vor. Gemäß Betriebsbeschreibung des Bauherrn verteilen sich die Arbeitskräfte, die in der Wohnung tatsächlich untergebracht sind, wie folgt:

ab ca. 15. Januar bis Februar:	1
März:	3
April bis Mai:	10
Juni bis Juli:	11
August bis Mitte November:	12
Mitte November bis ca. 22./23. Dezember	10

(Im Dezember gehen die Arbeitskräfte nach und nach fort, sodass ab ca. 22./23. Dezember keine Arbeitskräfte mehr vorhanden sind)

Die Betriebswohnung steht somit lediglich von ca. 22./23. Dezember bis ca. 15. Januar, leer.

Größe des Bauvorhabens: ca. 190 m²

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 26.10.2015
vollständig: 30.05.2017

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes - Nr.: 304 B
rechtsverbindlich seit: 08.03.2002
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): GE (§ 8 BauNVO)

vorgesehene Abweichung:
Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan lässt ausnahmsweise nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Beantragt ist jedoch die Unterbringung von Saisonarbeitern.

Begründung:

Die Unterbringung von eigenen Arbeitern kann aus planungsrechtlicher Sicht befürwortet werden. In diesem Zusammenhang besteht bereits ein Parallellfall (Gundelsheimer Str. 80), in dem für eine vergleichbare Nutzung eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt wurde. Aus planungsrechtlicher Sicht ist hier ebenfalls der gleiche Ausnahmetatbestand heranzuziehen, wonach im konkreten Fall von Aufenthaltsräumen für Betriebspersonal auszugehen ist. Vonseiten des Bauherrn ist allerdings vor Erteilung der Baugenehmigung eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit vorzulegen, in der die Nutzung der Wohnung ausschließlich durch eigene Arbeiter festgelegt ist.

Das Vorhaben ist dann städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: nicht erforderlich: Das Nachbargrundstück Fl.Nr. 5909 ist im Besitz des Bauherrn.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 4 anrechenbar: 2 nachzuweisen: 2
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszonen) sind abzulösen: -/-
Nachweis auf Baugrundstück: 2 Nachbargrundstück: -/-
Ablösung der Stellplatzpflicht: -/-

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 6 anrechenbar: 5 nachzuweisen: 1
Nachweis auf Baugrundstück: 1
Ablösung der Stellplatzpflicht: -/-

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

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 der erforderlichen Befreiung sowie der baurechtlichen Genehmigung unter folgender Voraussetzung zu:

Der Bauherr legt vor Erteilung der Baugenehmigung eine beschränkt- persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Bamberg vor, in der die Nutzung der Wohnung im Sinne dieser Sitzungsvorlage geregelt ist.

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 OG

Verteiler:



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2018/1851-62 Status: öffentlich Aktenzeichen: 965/18 Datum: 23.08.2018 Referent: Beese, Thomas	
Federführend: 62 Bauordnungsamt Beteiligt:		
Errichtung einer Unterstellhalle im Außenbereich Bamberg, Pelzmühlweg, Fl. Nr. 222/2 (Gemarkung Wildensorg)		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:**Kurzbeschreibung:**

Auf dem Grundstück des Schaf- und Ziegenhofs soll eine offene Unterstellhalle mit Pultdach errichtet werden. Es sollen dort landwirtschaftliche Geräte, wie Schlepper, Ackerwagen, ein Klauenpflegestand für Schafe und Ziegen sowie Ackerbodenbearbeitungsgeräte untergestellt werden.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 4,97 m Länge: 12,74 m Höhe: 4,04 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 01.06.2018

vollständig: 07.06.2018

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Außenbereich (§ 35 Abs. 1 BauGB) - privilegierte Nutzung für landwirtschaftlichen Betrieb

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens war zu berücksichtigen, dass sich auf dem südlichen anschließenden Grundstück der Wald- und Wiesenkindergarten befindet. Diese Fläche war für eine potentielle Erweiterung der privilegierten Nutzung vorgesehen. Der jetzt geplante Standort kann nach erneuter Abwägung planungsrechtlich befürwortet werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: keine

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: keine

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

Stadtdenkmal: ja nein

Einzeldenkmal: ja nein

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich

BLfD: ja nein nicht erforderlich

Naturschutz:

Keine Auflagen. Unerheblicher Eingriff i.S.d. Bayer. Kompensationsverordnung (BayKompV). Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

II. Beschlussvorschlag:

Der Senat stimmt der baurechtlichen Genehmigung 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 Grundriss EG

04 Ansicht Ost

05 Ansicht Süd / Nord

06 Schnitt A-A

Verteiler:



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2018/1876-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	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:		
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 beigeplichtet. 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: