

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2019/2501-62</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: 756/19</p> <p>Datum: 25.06.2019</p> <p>Referent: Beese, Thomas</p>						
<p>Neubau eines Bürogebäudes, Bamberg, Kronacher Str. 43</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03.07.2019</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	03.07.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
03.07.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Ein rasch expandierendes EDV-Unternehmen mit Schwerpunkt im Bereich von Software für medizinische Anwendungen will in der Kronacher Straße einen Büroneubau zur eigenen Nutzung errichten. Es ist ein 4-geschossiges Bürogebäude mit eigener Kantine geplant. Das Gebäude wird ausgestattet mit Dachbegrünung, Photovoltaik, Geothermie. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausschließlich oberirdisch geplant.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: ca. 22 m Länge: ca. 90 m Höhe: ca. 15 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
 Antragseingang: 18.04.2019
 vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 303 E
 rechtsverbindlich seit: 31.03.1994
 Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

vorgesehene Abweichung:

1. Überschreitung der Traufhöhe geplant: 14,50 m, zulässig 10,00 m
2. Überschreitung der Baugrenze durch das auskragende Vordach an der Südostseite bis zu 41cm.
 Überschreitung der Baugrenze durch den im 1. und im 2.OG auskragenden Erker um 1,65 m bis 1,72 m

Begründung:

Zu 1. Einer Überschreitung der zulässigen Höhe wird aus planungsrechtlicher Sicht und aus städtebaulichen Gründen zugestimmt, wenn das Luftamt Nordbayern diese Befreiung zulässt. Auch der Stadtgestaltungsbeirat bewertet die geplante Höhensituation als unproblematisch.

Zu 2. Der Straßenverlauf der Kronacher Straße stimmt nicht mit dem Bebauungsplan überein, die Straßenführung wurde begradigt ausgeführt. Daraus resultiert eine zum Straßenverlauf parallele (fiktive) Baugrenze, welche vom Bebauungsplan abweicht. Die Befreiung verfolgt somit die Grundabsicht des Bebauungsplanes und ist somit vertretbar.

Die minimale Überschreitung durch das Vordach und den obergeschossigen Erker an der Südostseite stellt keine städtebauliche Beeinträchtigung dar, da es sich hierbei um Bauteile handelt die städtebaulich keine Relevanz haben.

Das Vorhaben wurde bereits im Vorfeld gegenüber der Stadt Bamberg und dem Stadtgestaltungsbeirat vorgestellt (Anlage 9). Hierbei wurden resultierende Befreiungen für unproblematisch befunden.

Die Befreiung der Höhe der Anlage muss durch das Luftamt Nordbayern bewilligt werden.

Die Kfz-Stellplätze sind zur besseren Eingrünung der Gewerbefläche pro 6 Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum herzustellen.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja nein:

Kfz-Stellplätze:

erforderlich: 151 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 151
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszonen) sind abzulösen: 0
Nachweis auf Baugrundstück: 163 Nachbargrundstück: 0
Ablösung der Stellplatzpflicht: 0

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 45 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 45
Nachweis auf Baugrundstück: 50
Ablösung der Stellplatzpflicht: 0

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Umweltamt:

Immissionsschutz

Das o.g. Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Hauptverkehrsstraßen. Aus der Anlage (Auszug aus der Verkehrslärmkarte Tags 06.00-22.00 Uhr) ist ersichtlich, dass eine Belastung im Bereich von 65 dB(A) bis 70 dB(A) zu erwarten ist.

Um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Die vorliegenden Antragsunterlagen enthalten keine Angaben bezüglich baulichen Schallschutzes. Anforderungen an den Schallschutz sind entsprechend zu berücksichtigen und einzuhalten und bei der Bauausführung umzusetzen. Ein Nachweis der erforderlichen Schalldämmung der Außenbau-

teile zum Schutz gegen Außenlärm ist durch einen Fachkundigen für Schallschutz zu erstellen und der Genehmigungsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Naturschutz

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 303 E. Der Bebauungsplan trifft zahlreiche grünordnerische Festsetzungen, die in einem Außenanlagenplan objektbezogen in ihrer Umsetzung darzustellen und zu erläutern sind. Der vorgelegte Plan „EG mit Außenanlagen“ ist nur schematisch und nimmt auf die detaillierten grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Gestaltung und Begrünung der Stellplätze, Fassaden- und Dachbegrünung, zu pflanzende Baumarten) keinen Bezug. Der Bauherr wurde entsprechend informiert.

Die abschließende Stellungnahme des Naturschutzes erfolgt nach Vorlage des qualifizierten Außenanlagenplans.

Luftrecht:

Das zu bebauende Grundstück liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Bamberg-Breitenau in einem Bereich, für den nach §13 LuftVG Bauhöhen festgesetzt wurden. Grundsätzlich gilt: Sofern auf dem Grundstück Gebäude errichtet werden, die eine Höhe von 20 m zum Niveau des Flugplatzbezugspunktes nicht überschreiten, gilt die luftrechtliche Zustimmung damit als erteilt. Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer Höhe von 267,10 m NN ohne weitere Beteiligung des Luftamtes Nordbayern errichtet werden können. Tatsächlich erreicht das beantragte Gebäude lediglich eine Höhe von 257,80 m NN, so dass die Höhenbefreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes luftfahrtrechtlich unproblematisch ist.

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zu unter der Maßgabe, dass gegebenenfalls noch Auflagen zur Freiflächengestaltung ergänzt werden.

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 mit Außenanlagen

04 Grundriss 1. OG

05 Grundriss 2. OG

06 Grundriss 3. OG

07 Ansichten

08 Schnitte

09 Protokoll der Sitzung des Stadtgestaltungsbeirates vom 21.03.2019

Verteiler: