



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2020/3003-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 1785/19 Datum: 24.01.2020 Referent: Thomas Beese	
Errichtung eines Bürogebäudes Bamberg, Dr.-Robert-Pfleger-Str. 20		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.02.2020	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Es ist ein unterkellertes, viergeschossiges Bürogebäude eines großen Energieversorgungsunternehmens geplant. Das Gebäude ist für ca. 220 Arbeitsplätze ausgelegt und soll auch eine Kantine enthalten. Die Dachhaut des geplanten Walmdaches wird auf zwei Dachflächen (Südwesten und Südosten) aus Photovoltaikpaneelen hergestellt, auf den zwei anderen Dachflächen (Nordwest und Nordost) sind Fassadenpaneele vorgesehen. Außerdem werden 75 Kfz.-Stellplätze mit einer Photovoltaik-Überdachung überdacht.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 12,97 m Länge: 97,20 m Firsthöhe: 21,17 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 07.11.2019

vollständig: 13.11.2019

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 208 C

rechtsverbindlich seit: 25.01.2002

Einfacher Bebauungsplan Nr. 208 E, rechtsverbindlich seit 29.03.2019

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 2 BauNVO): Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Vorgesehene Abweichung:

Die festgesetzte max. Traufhöhe von 16,00 m wird im Bereich des gaubenartigen Dachaufbaus mit ca. 17,63 m und mit der geplanten Firsthöhe von ca. 21,17 m überschritten.

Begründung:

Grundsätzlich kann aus städtebaulichen Gründen die geplante Höhe befürwortet werden. Der Betreiber der im Bebauungsplan Nr. 208 C festgesetzten Richtfunkstrecke ist allerdings noch zu beteiligen. Voraussichtlich wird dies aber unproblematisch sein.

Das Vorhaben wurde im Stadtgestaltungsbeirat (SGB) zuletzt am 26.09.2019 behandelt. Hier wurde empfohlen, dass detaillierte Aussagen zur Ausführung der Dachfläche in Bezug auf die technischen/gestalterischen Aspekte der Photovoltaik-Elemente gemacht werden sollen. Bezüglich der Verschattung der Fassade wurde weiter empfohlen, gegenüber den Bereichen ohne Prallscheibe eine Lösung zu suchen, die auf alle Gebäudeteile bezogen werden kann, z.B. in Form von Stoffen oder Gläsern. In Bezug auf die erforderliche gestalterische und architektonische Qualität der Fassade empfiehlt der SGB einen Fassadenabschnitt mit Dachanschnitt als Musterfassade zu bauen, um die Hüllwirkung zu überprüfen.

In Bezug auf die Qualität der Freiraumplanung wird ein nachvollziehbarer funktionaler Zusammenhang hinsichtlich der Anordnung der einzelnen Elemente empfohlen. Besonders die Wegebeziehungen und -verbindungen zwischen Fußgängern und Radfahrern besonders im Zusammenhang mit den geplanten Aufenthaltsflächen müssen beachtet werden.

Die gestalterischen Belange werden derzeit mit dem Planer abgestimmt. Mit der Werksplanung wird seitens des Antragstellers eine Bemusterung vor Ort organisiert.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 72 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 72
Nachweis auf Baugrundstück: 75

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 22 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 22
Nachweis auf Baugrundstück: 50

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

Staddenkmal: ja nein

Einzeldenkmal: ja nein

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich

BLfD: ja nein nicht erforderlich

Sonstiges:

Der Betreiber der Richtfunkstrecke wurde hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhe im Verfahren zur Stellungnahme aufgefordert.

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung zu. Die baurechtliche Genehmigung kann erst nach der Zustimmung des Betreibers der Richtfunkstrecke erteilt 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 Freiflächengestaltungsplan
- 04 Grundriss KG und EG
- 05 Grundriss 1 OG und 2. OG
- 06 Grundriss 3. Teilgeschoss und Dachaufsicht
- 07 Ansichten und Querschnitt A-A
- 08 Ansicht und Längsschnitt B-B

Verteiler:

3/80