

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2011/0683-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	1489/11
		Datum:	29.11.2011
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Dirauf Elisabeth
Umbau u. Nutzungsänderung von Büro- u. Lagerräumen in Studentenappartements, Bamberg, Jäckstr. 9, 11, 13, 15			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.12.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Schaeffler Areal 1. Liegenschaften GmbH

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Mertens Uwe

Kurzbeschreibung:

Das ehemalige Betriebsgebäude entlang der Jäckstraße soll zu einem Studentenwohnheim mit 122 Appartements (Wohnfläche von 120 Appartements zwischen 16,65 m² und 35,72 m², 2 Appartements mit 42,17 m² bzw. 43,27 m²) umgebaut werden. Das Gebäude besteht aus 3 Bauteilen:

- Schlosserei (2-geschossig mit ausgebautem Satteldach);
- Formenbau (1-geschossig mit Flachdach);
- Erweiterung Formenbau (2-geschossig mit flach geneigtem Satteldach; Anbau 1-geschossig mit Flachdach)

Die vorhandenen Sheddächer auf dem 1-geschossigen Zwischenbau (Formenbau) werden abgebrochen. Stattdessen sollen 2 Gemeinschaftsräume jeweils als neue flache Kuben errichtet werden. Das restliche Flachdach wird als Dachterrasse genutzt.

Größe des Bauvorhabens:

- Schlosserei
Breite: 13,28 m Länge: 66,61 m Traufhöhe: ca. 11,20 m Firsthöhe: ca. 15,30 m
- Formenbau Bestand
Breite: 13,28 m Länge: 77,00 m Höhe: 4,22 m
- Formenbau Gemeinschaftsräume
Breite: 6,20 m Länge: 19,10 m bzw. 20,10 m Höhe: 3,00 m
- Erweiterung Formenbau
Breite: 15,31 m Länge: 75,68 m Höhe: ca. 4,80 m bis ca. 8,80 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ● ja ✱ nein
Antragseingang: 09.08.2011
vollständig: - - -

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

* Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Eigenart der näheren Umgebung: MI (§ 6 BauNVO)

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes Nr. 25 A/B. Die Festsetzungen werden eingehalten. Das beantragte Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Bauvorhaben liegt weiterhin im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 215 A, für den am 08.11.2011 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Es entspricht den mutmaßlichen zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 215 A (vgl. Sitzungsvorlage des Stadtplanungsamtes vom 24.10.2011, Ziffer 6. Planungsziele).

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: * ja: nein

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 25 anrechenbar: -/- nachzuweisen: 25
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: -/-
Nachweis auf Baugrundstück: 25 Nachbargrundstück: -/-
Ablösung der Stellplatzpflicht: -/-

Zur Absicherung des Stellplatzschlüssels „Studentenwohnheim“ ist von der Bauherrin eine Erklärung abzugeben, dass der Betrieb des Studentenwohnheimes auf Dauer durch die Beauftragung eines für die Verwaltung des gesamten Wohnheimes zuständigen Betreibers gewährleistet wird. Dieser Betreiber darf die Appartements auch nur an Studenten vermieten.

Die erforderlichen Stellplätze für die gesamte geplante Bebauung auf dem ehemaligen „Schaeffler-Gelände“ sollen in einem Parkhaus nachgewiesen werden. Da das Parkhaus voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt als das Studentenwohnheim fertig gestellt wird, werden die Stellplätze für das Wohnheim provisorisch auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Sobald das Parkhaus in Betrieb genommen wird, müssen diese provisorischen Stellplätze gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zurückgebaut werden.

Fahrradstellplätze: 125

Kinderspielplatz:

nachgewiesen * nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit:

nicht erforderlich
* nachgewiesen (41 Studentenappartements im EG werden barrierefrei errichtet)

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja * nein

Besonderheiten:

Eine Geruchsmissionsprognose (Stand: 08.11.2011) zur Prüfung der Auswirkungen des Schlachthofes auf das Sanierungsgebiet Margaretendamm liegt vor und wird zurzeit geprüft. Das Landesamt für Umweltschutz wurde eingeschaltet. Eine zivilrechtliche Sicherung wird angestrebt.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

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

II. Beschlussvorschlag

1. Der Senat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Baugenehmigung erst zu erteilen, wenn die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Betrieb des Schlachthofes durch die Geruchsimmissionsprognose nachgewiesen ist.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 29.11.2011
Baureferat

Michael Ilk

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Dirauf