

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2013/0464-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 933/13	
	Datum: 30.09.2013	
	Referent: Beese Thomas	
	Amtsleiter: Stenglein Robert	
	Sachbearbeiter: Krohn Dagmar	
Umbau des Kesselhauses und Einbau von Studentenappartements, Bamberg, An der Spinnerei 7		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.10.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Strenetics GmbH

Entwurfsverfasser: Architekt Stefan Seemüller

Kurzbeschreibung:

Das alte Kesselhaus der ehemaligen Baumwollspinnerei ERBA soll zu 36 Studentenappartements um- und ausgebaut werden. Die bestehenden Außenwände bleiben erhalten, die vorhandene Wellblechfassade wird demontiert und die Außenwände sollen wieder als Ziegelfassade erscheinen. Die Trauf- und Firsthöhen bleiben unverändert. Im Giebelbereich werden am 1. – 4. OG zwei Balkonanlagen mit jeweils 4 Balkonen angebaut. Im 3. Obergeschoss wird ein kleiner Anbau zur Vergrößerung von Appartements auf dem vorhandenen Flachdach errichtet. Die Geschosshöhen bewegen sich von 2,62 m (EG bis 3. OG.) und 3,67 m im 4. Obergeschoss.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 16,17 m Länge: 29,80 m Höhe: 17,00 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 27.05.2013
vollständig: 05.09.2013

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: G 10 A
rechtsverbindlich seit: 17.12.2010
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): gemäß § 11 BauNVO - Sondergebiet

vorgesehene Abweichung:

- Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, zul. 4 Vollgeschosse, gepl. 5 Vollgeschosse
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 34 m²
- Überschreitung der Baugrenze durch die Balkone an der Stirnseite
- Kfz.-Stellplätze ebenerdig bzw. unterirdisch geplant

Begründung:

Insgesamt kann dem Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden:

- Das Gebäude wird jetzt in seiner historischen Kubatur erhalten, demnach bleiben auch die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen des Gebäudes unverändert.
- Lediglich die geplanten Kfz-Stellplätze können auf der Freifläche nicht zugelassen werden und sind in der ERBA-Tiefgarage nachzuweisen bzw. rechtlich zu sichern.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: Fl.-Nr. 519/5 (wird zur Zeit eingeholt)

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 12 anrechenbar: / nachzuweisen: 12

Nachweis auf Nachbargrundstück: In der Tiefgarage der Stadtbau GmbH

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Einzeldenkmal:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input 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 checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich

Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege:

Die vorliegende, überarbeitete Planung vom 28.08.2013 wurde im Rahmen des Behördensprechtags am 24.09.2013 erneut behandelt. Danach wird vorab von der Fachbehörde festgestellt, dass auch nach Entfallen der wesensfremden Balkonanlagen an der Fassade zum Regnitzufer durch die der neuen Geschossigkeit geschuldete Änderung der bauzeitlichen Fensteröffnungen zu vertikalen Fensterbändern die damit einhergehenden Eingriffe in Substanz und Erscheinungsbild zum Verlust der Denkmaleigenschaft führt und das Vorhaben daher in vorliegender Form abzulehnen ist.

Das Landesamt wird zur aktuellen Planung in ausführlicher Form nochmals endgültig Stellung beziehen.

Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde:

Unabhängig davon können aus Sicht des Bauordnungsamtes / Denkmalpflege in Abweichung vom Landesamt für Denkmalpflege auf dem Hintergrund der bereits stattgefundenen Entfernung der namensgebenden Kesselanlage und den bis auf die Uferseite bereits veränderten Fassaden Bedenken gegen die vorliegende Planung zurückgestellt werden, wenn die uferseitige Fassade durch Entfernung der bestehenden Verkleidungen wieder ziegelsichtig hergestellt wird und sich der neue Dachaufbau durch architektonische und gestalterische Zäsur deutlich vom bestehenden Unterbau absetzt.

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt den Befreiungen vom Bebauungsplan und der baurechtlichen Genehmigung zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 30.09.2013
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Beese

Krohn