

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2015/1780-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	980/15
	Datum:	11.08.2015
	Referent:	Beese Thomas
Umbau und Sanierung des Erbauturmes mit Einbau von 6 Wohnungen sowie des Batteurgebäudes mit Einbau von 8 Wohnungen und Gewerbe, Bamberg, Am Werkkanal 6		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.09.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das ehemalige Batteurgebäude (Batteur: Schlagmaschine in der Spinnerei zur Auflockerung der Baumwollklumpen) und der ehemalige Wasserturm der ehemaligen Mechanischen Baumwollspinnerei und Weberei sollen zu Wohnungen und einer Gewerbeeinheit um- und ausgebaut werden.

Wasserturm: Im Turmgebäude sind 6 Wohnungen vorgesehen. Hierzu wird zur Erschließung ein Aufzug eingebaut und eine Außentreppe auf der nordöstlichen Turmseite angebaut. Balkone für die Wohnungen werden über Eck auf der nordwestlichen und südwestlichen Gebäudeseite vorgesehen. Auf dem Turm wird ein Penthouse aus einer Stahl-Glaskonstruktion errichtet. Dafür wird ein Gerüst aus Doppel-T Profilen gebildet, die bei dem Dachgeschoss im Turm über die ganze Länge als "U" gespannt werden. Die Verglasung läuft dahinter vertikal und schließt mit einer Glasecke nach 65 cm horizontal an die geschlossene Dachfläche an. Diese wird als leichte Konstruktion mit Trapezblech, Dämmung und Flachdachabdichtung ausgebildet.

Der ERBA Schriftzug wird, wie früher vorhanden, schräg auf dem neuen Dach positioniert.

Batteurhalle: In der Halle sind 8 Wohnungen und eine Büroeinheit vorgesehen. 7 Wohnungen sind als Maisonettwohnungen geplant. An der Außenfassade der Halle werden seitlich der Fenster perforierte Metallschwerter angebracht um die Sichtachse aus den Wohnungen ins „Grüne“ zu leiten. Auf der Halle werden die Gauben grundsätzlich aus den gleichen Doppel-T-Trägern wie auf dem Turm errichtet und mit einem Winkel an die bestehende Dachform angeschlossen. Die Verglasung verläuft ebenfalls dahinter.

Größe des Bauvorhabens:

	Breite:	Länge:	Höhe: (mit Penthouse)
Wasserturm:	11,65m	7,96m	29,51m
Batteurhalle:	22,68m	16,92m	12,65m

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): Mischgebiet

vorgesehene Abweichung:

- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze durch die Treppenanlage
- Überschreitung der südöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Baugrenze durch Balkone
- Die erforderlichen Kfz-Stellplätze befinden sich nicht auf dem Grundstück

Begründung:

Die geplante Treppenanlage führt nicht zu einer Beeinträchtigung der aus städtebaulicher Sicht wichtigen Wegebeziehung zwischen historischem Garten und ERBA Wasserturm bzw. der geplanten zentralen Parkanlage. Die Überschreitung der weiteren Baugrenzen durch geplante Balkone können befürwortet werden, da diese im Rahmen der „Gesamtfigur“ als gestalterische Elemente einzustufen sind.

Bedenken gegen den Nachweis der Kfz-Stellplätze in der TGa des Nachbargrundstücks bestehen nicht.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 20 anrechenbar: / nachzuweisen: 20

Nachbargrundstück: 20

Die Stellplätze wurden in der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 519/60 bereits erworben und sind für das Bauvorhaben noch rechtlich zu sichern. Für die Stellplätze werden Doppelparker errichtet.

Fahrradstellplätze:

erforderlich: 30 anrechenbar: / nachzuweisen: 30

Nachweis auf Baugrundstück: 30

Hierfür sind laut Stellplatzsatzung 39 m² Abstellfläche zzgl. Gangfläche (ca. 20m²) erforderlich. Nachgewiesen sind bislang nur 28 m² für Bewegungs- und Stellplatzflächen insgesamt.

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Besonderheiten:

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Staddenkmal: ja nein
Einzeldenkmal: ja nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich

BLfD:

ja nein nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung zu, soweit der Fahrradabstellplatznachweis in vollem Umfang geführt und der Kfz-Stellplatznachweis durch Grunddienstbarkeit gesichert 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:

Anlagen: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar)

- 01_Lageplan
- 02_BPlan
- 03_3D Ansicht
- 04_3D Ansicht Penthouse
- 05_Grundrisse
- 06_Schnitte
- 07_Ansichten
- 08_Stellungnahme Denkmalpflege
- 09_Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege
- 10_Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 20.02.2015