

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2010/0897-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	309/10
		Datum:	29.03.2010
		Referent:	Zistl-Schlingmann Hans
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Krohn Dagmar
J.A. Consulting 1. Liegenschaften GmbH			
Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung: Zwirnereigebäude zu			
Studentenwohnungen, Gewerbe im EG und Gaststätte,			
Fabrikbau 27			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
14.04.2010	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das 5-geschossige ehemalige Zwirnereigebäude auf dem ERBA -Grundstück soll zu Studentenwohnungen um- und ausgebaut werden. Es sind 272 Apartments (insgesamt 301 Betten) geplant. Davon sind 248 1-Zimmer-, 19 2-Zimmer- und 5 Dreizimmerapartements vorgesehen. Das Erdgeschoss soll gewerblich genutzt werden. Vorgesehen sind verschiedene Gewerbeeinheiten wie ein Bioladen, Copy-Shop, Waschsalon, Bäcker, Handy-Laden, Reisebüro, Bank, Friseur, Pizza-Verkauf, Cafe-Shop, Fahrradladen, Buchladen und ein Fitnesscenter. Im nordwestlichen zweigeschossigen Anbau ist eine Gaststätte mit Terrasse geplant.

Es wird zu den bestehenden zwei vorhandenen Treppenhäusern an den Schmalseiten des Gebäudes ein weiteres neues Erschließungstreppenhaus in der Mitte des Gebäudes angeordnet. In der Mitte des Gebäudes wird ein 6,00 x 3,00m großer Durchgang zum zukünftigen „Campus“ geschaffen. Es ist vorgesehen die Fenster im Erdgeschoss (Gewerbeeinheiten) auf Bodentiefe abzubrechen.

Die Erstgenehmigung AZ 820/07 für dieses Gebäude sah einen zweigeschossigen Dachgeschossausbau vor, in der vorliegenden Planung ist nur ein eingeschossiger Dachgeschossausbau geplant. Die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses war in der Erstgenehmigung nicht definiert.

Größe des Bauvorhabens:

	Breite:	Länge:	Höhe:
Hauptgebäude:	24,65m	113,16m	29,43m
Anbau:	24,65m	18,19m	10,50m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 24.02.2010

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Eigenart der näheren Umgebung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO,
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. G
10 A. Das Vorhaben entspricht dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 182 anrechenbar: / nachzuweisen: 182
Nachbargrundstück: 182

In der vorangegangenen Baugenehmigung (AZ: 820/07) für die Zwirnerei wurde ein Stellplatzschlüssel von 1:3, d.h. 1 Stellplatz /3 Betten angewendet. Unter der Voraussetzung, dass spätestens bei Rohbaufertigstellung ein Betreiber für die Studentenwohnanlage benannt wird, kann dieser Schlüssel ebenfalls angewendet werden. Entsprechende Auflagen werden in den Bescheid aufgenommen.

Die notwendigen Kfz.-Stellplätze werden in der Tiefgarage auf dem benachbarten Grundstück der Campus Bamberg GmbH nachgewiesen und rechtlich gesichert. Die Tiefgarage (derzeitige Planung: zweigeschossig, 477 Stellplätze) soll zeitgleich mit dem Umbau des Zwirnereigebäudes errichtet werden, so dass davon auszugehen ist, dass der tatsächliche Nachweis der Stellplätze bis zur Bezugsfertigkeit der Studentenwohnungen und der Gewerbeflächen sichergestellt ist. Der Bauantrag zur Tiefgarage liegt bereits vor.

Für das Vorhaben werden 272 Fahrradabstellmöglichkeiten gefordert. Davon werden 200 im Erdgeschoss und 72 im Kellerbereich hergestellt. Hierfür wird ein größerer Aufzug eingebaut.

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Auflage:

Es ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für die Außenanlagen im Bereich des Platzes auszuarbeiten mit genauen Angaben zu den Nutzungen (u. a. Freischankflächen) mit dem Ziel einer unter den Platzanrainern abgestimmten Platzgestaltung.

Erschließung:

Zwischen der Stadt Bamberg und der ERBA Immobilienverwaltungs GdbR, bestehend aus der ERBA Projektentwicklungs GmbH und der ERBA Sportswear GmbH, wurde am 30.06.2006 ein Städtebaulicher Rahmenvertrag und Grundstückskaufvertrag geschlossen. Die Stadt Bamberg hat mit Erschließungsvertrag, der Bestandteil des Städtebaulichen Rahmenvertrages ist, die Erschließung gem. § 124 Absatz 1 BauGB auf die Verkäufer als Erschließungsträger übertragen.

a) Entwässerung:

Mit dem Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg abgestimmte Planungsunterlagen über die abwassertechnische Erschließung liegen vor. Demnach ist geplant die Erba-Insel mit einer neuen Kanal-Erschließung zu versehen. Diese soll im Trennsystem verwirklicht werden, wobei das Regenwasser in den Vorfluter (linker Regnitzarm) abgeleitet und das anfallende Schmutzwasser durch das Einlaufbauwerk des städtischen Dükers im Bereich Weidendamm unter den Main-Donau-Kanal und das Pumpwerk Margaretendamm in die Kläranlage geleitet wird.

Wichtige Entwässerungsleitungen über die Kreuzung mit dem Fischpass sind durch den Erschließungsträger bereits erstellt worden.

Bis Mai 2010 soll der Anschluss am Düker hergestellt und damit der Anschluss des Zwirnergebäudes an die Kläranlage möglich sein. Die entwässerungstechnische Erschließung ist damit gesichert.

b) Straße:

Die erstmalig hergestellten öffentlichen Straßen werden durch den Erschließungsträger hergestellt und nach Abnahme in das Eigentum der Stadt Bamberg übertragen. Eigentümer der ERBA-Brücke ist die Stadt Bamberg seit Vollzug des Kaufvertrages im Grundbuch, der Besitz- und Lastenwechsel erfolgt erst mit Übernahme der von der Brücke nach Nordosten (längs des Ziegelbaus) verlaufenden sog. Planstraße 1 (gem. BPI-Entwurf G 10 A). Die Nutzung bis zur Eigentumsübertragung wurde durch ein Geh- und Fahrrecht für die Stadt Bamberg gesichert, dessen Ausübung Dritten überlassen werden kann, z.B. für die Erschließung der Zwirnerei. Die straßenseitige Erschließung des Bauvorhabens ist damit gesichert.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

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

Auflagen aus der Stellungnahme der Denkmalpflege werden in den Baubescheid übernommen.

II. Beschlussantrag:

Sitzungsantrag:

Der Senat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zu.

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 **Wirtschafts- und Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Wirtschafts- und Finanzreferates**:

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 25.03.2010
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Hans Zistl-Schlingmann

Krohn