

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2011/0143-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	1317/10
		Datum:	18.03.2011
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	
Umbau u. Nutzungsänderung: Laden in Ladengaststätte, Errichtung einer Freischankfläche Bamberg, Obere Sandstr. 4			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.04.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Drescher Hans-Jürgen und Ursula
Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing.(FH) Peter Keidel

Kurzbeschreibung:

Die Bauherren beantragen die Nutzungsänderung eines Ladens in eine Ladengaststätte, von der Pächterin „Zuckerstück“ genannt. Gemäß Betriebsbeschreibung handelt es sich bei dem beantragten Vorhaben nicht um eine herkömmliche Gaststätte mit ausschließlich gastronomischer Nutzung, sondern um eine Ladengaststätte mit überwiegender Einzelhandelsnutzung (ca. 70 % Flächenanteil) und einem fließend ineinander integrierten portugiesischen Café (ca. 30 % der Fläche), wobei neben Café-Spezialitäten auch Snacks (keine Küche, nur Kuchen, Kleingebäck und Sandwiches) angeboten werden sollen. Mit Schreiben vom 08.11.2010 hat die Pächterin (vorläufig) auf den Ausschank von Alkohol verzichtet und will nun eine im Sinne des Gaststättengesetzes erlaubnisfreie Gaststätte (§ 2 Absatz 2 GastG) betreiben. Die beantragte Freischankfläche war wegen Behinderung der Feuerwehruzufahrtsbereiche und – aufstellflächen von 8,70 m² (zweireihig) auf 5,72 m² (einreihig) zurückzunehmen.

Größe des Bauvorhabens:

Nutzfläche der gesamten Nutzungseinheit: 62,63m²;
 Nutzfläche des Laden-, Gastraumes: 49,94 m², davon 70% Verkauf = 34,96 m²
 davon 30% Gaststätte = 14,98 m²
 Freischankfläche: 5,72 m²

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
 Antragseingang: 12.07.2010
 ergänzt: 27.09.2010 /
 08.11.2010

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Befreiung* von der Festsetzung des einfachen Bebauungsplanes „Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Gast- und Vergnügungsstätten) im Sandgebiet“
- rechtsverbindlich seit: 12.06.1992
- Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Beantragte Abweichung:

Nutzungsänderung von Laden in Ladengaststätte. Neue Gaststätten sind jedoch ausgeschlossen. Der Bauantrag auf Nutzungsänderung ist planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Begründung:

Eine Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes kann aus planungsrechtlichen Gründen nicht in Aussicht gestellt werden, da im betreffenden Teilgebiet die festgesetzte Zahl der Gaststätten bereits ausgeschöpft ist. Das Vorhaben berührt mit seiner beantragten gastronomischen Nutzung einschließlich der Freischankfläche erheblich die Grundzüge der Planung und kann somit nicht befürwortet werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, das Sandgebiet und seine Anwohner vor übermäßiger gastronomischer Nutzung zu schützen und die vorhandenen Läden zu erhalten. Das Ladengeschäft ohne gastronomische Nutzung innerhalb der Ladenschlusszeiten wird begrüßt.

Zum Begriff der Ladengaststätte wird ergänzt, dass dieser weder im Gaststätten- noch im Bauplanungsrecht definiert ist. Bei Nutzungen, die als Ladengeschäft mit gastronomischem Anteil betrieben werden, spricht man mittlerweile von „Ladengaststätten“. Entscheidend für die bauplanungsrechtliche Qualifikation dieser Mischform als Schank- und Speisewirtschaft i.S.d. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind insbesondere die Merkmale des Verzehrs von Speisen an Ort und Stelle, die Zugänglichkeit des Betriebes für jedermann sowie die Umsatzanteile der Nutzungen Laden / Gaststätte. Die Betriebsbeschreibung der Pächterin bestätigt, dass es sich bei der angebotenen gastronomischen Nutzung nicht um einen unselbständigen Teil der Nutzung handelt, da der Erwerb von Artikeln aus dem Laden und der Verzehr von Speisen und Getränken jeweils unabhängig voneinander angeboten werden.

In Abgrenzung dazu läge eine untergeordnete gastronomische Nutzung dann vor, wenn nur ein probeweiser Verzehr von Speisen und Getränken ermöglicht wird, um dann die entsprechende Ware zu erwerben (dies wäre planungsrechtlich zulässig).

Somit ist die beantragte Ladengaststätte im bauplanungsrechtlichen Sinne als Schank- und Speisewirtschaft einzuordnen und unterliegt den Einschränkungen des o.g. einfachen Bebauungsplanes.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja:2 x (Fl.Nrn. 2693/2, 2694) nein:1 x (Fl.Nr. 2692)

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 3 anrechenbar: 2 nachzuweisen: 1
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: -/-
Nachweis auf Baugrundstück: -/- Nachbargrundstück: -/-
Ablösung der Stellplatzpflicht: 1

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Die Ladengaststätte wurde kurzfristig nach Eingang des Bauantrages (12.07.2010) am 04.08.2010 (lt. Anzeige im WoBla) eröffnet. Für die Sandkerwa wurde eine vorübergehende Gaststättenerlaubnis – wie auch in anderen Fällen jährlich wiederkehrend – erteilt. Der gastronomische Teil des Ladens wird seither – ohne Baugenehmigung – betrieben. Ein dokumentierter Verstoß gegen das Ladenschlussgesetz (Sonntagsöffnung im Oktober 2010) wurde im Bußgeldverfahren verfolgt.

Ungeachtet einer Ablehnung des vorgelegten Bauantrages auf Nutzungsänderung könnte aber das Ladengeschäft (Einzelhandel) innerhalb der Ladenöffnungszeiten weiter betrieben werden.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

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

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt der Ablehnung der Befreiung vom Bebauungsplan und der Ablehnung des Bauantrages zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 21.03.2011
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk