

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2012/0667-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 17.12.2012 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Raedlein Mirko	
<b>Bebauungsplanverfahren Nr. 244 H für den Bereich am Adenauerufer (Luitpoldhain) westlich der Neuen Bughofer Straße und des Kunigundendamms - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB - Änderung der Bebauungspläne Nrn. 244 A, 244 F, 245 B</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.01.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Sachstand

Seit 2005 wird auf einer von der Stadt verpachteten Fläche im Grünzug, der das rechte Ufer des Main-Donau-Kanals begleitet, in den Sommermonaten der sog. City Beach betrieben. Zunächst befand sich im Jahr 2005 die damals vom Fränkischen Tag betriebene Einrichtung unterhalb der Erlöserkirche. Aufgrund von Anliegerbeschwerden wurde der City Beach im darauffolgenden Jahr an den jetzigen Standort in Richtung Neue Bughofer Straße in den Luitpoldhain verlagert, um durch einen möglichst großen Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung eventuellen Lärmkonflikten vorzubeugen.

Von den wechselnden Betreibern wurde bis 2011 keine bauordnungsrechtliche Genehmigung beantragt, die Einrichtung wurde bauordnungsrechtlich geduldet. Gaststättenrechtlich wurde saisonal jeweils eine vorübergehende Erlaubnis nach § 12 GastG erteilt.

Der jetzige Betreiber, Herr Martin Herrmann, stellte im Oktober 2011 einen Antrag auf Baugenehmigung.

Der beantragte „City Beach“ umfasst eine Grundstücksteilfläche von 2.582 m<sup>2</sup> einer städtischen Grünfläche, die sich in West/Ostrichtung zwischen dem Geh- und Radweg am Adenauerufer und einem oberhalb der Böschung gelegenen Geh- und Radweg befindet. Östlich angrenzend befindet sich eine Tankstelle und Garagenanlage. Die Betriebsbeschreibung sieht eine Betriebszeit am Werktag von 13:00 Uhr bis 23:30 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 13:00 Uhr bis 01:00 Uhr vor (Anlage 1 Lageplan Planung).

Im Zuge des Bauantrags wurde durch das Bauordnungsamt die erforderliche Ämter- und Trägerbeteiligung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine bauordnungsrechtliche Genehmigung nicht erteilt werden konnte.

Nachfolgend werden die fachlichen Stellungnahmen zum vorliegenden Bauantrag zusammengefasst:

Das Stadtplanungsamt kommt mit Stellungnahme vom 24.07.2012 zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben planungsrechtlich nicht zulässig ist:

Beantragt ist ein „City-Beach“ als gastronomische Einrichtung im Bereich des Luitpoldhaines auf einer Fläche von ca. 2.580 m<sup>2</sup> mit ca. 300 Gästeplätzen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt, einen Bebauungsplan gibt es hier nicht.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben abzulehnen, da es öffentlichen Belangen entgegen steht. Das Vorhaben widerspricht sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als auch denen des dazugehörigen Landschaftsplanes. Zudem sind durch die Einrichtung auch schädliche Umwelteinwirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu befürchten und die natürliche Eigenart dieser Parklandschaft sowie deren Erholungswert werden beeinträchtigt. Ebenso kann der beantragte Stellplatznachweis im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Neue Bughofer Straße) aus planungsrechtlicher und verkehrlicher Sicht nicht vertreten werden. Nachdem das Vorhaben im Überschwemmungsgebiet liegt, ist auch das Wasserwirtschaftsamt und wegen der Nähe zum Main-Donau-Kanal das zuständige Wasser- und Schifffahrtsamt zu beteiligen.

Das Umweltamt hat am 16.08.2012 folgende Stellungnahme unter Auflagen abgegeben:

Naturschutz: Das Bauvorhaben liegt im Bereich einer öffentlichen Grünanlage/Parkanlage. Es führt zu einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, zur Veränderung des Landschaftsbildes und zur dauerhaften Versiegelung von Grund und Boden. Es entzieht der Allgemeinheit einen Teil der Parkanlage Luitpoldhain (Einschränkung der Möglichkeiten zur Naherholung).

Sofern es sich um einen Eingriff im Außenbereich (im Sinn des Baurechts) handelt, ist eine Privilegierung des Vorhabens nachzuweisen (ursprünglicher Bestand, Eingriffsdarstellung, Ausgleichsmaßnahmen/Flächenersatz). Zu diesem Zweck ist ein Freiflächengestaltungsplan nachzureichen, der die notwendigen Angaben und Festsetzungen beinhaltet. Er hat auch die Gestaltung der Anlage (möglichst naturnah in Anlehnung an den Luitpoldhain) darzustellen und ggf. die Begrünung der Einfriedung (standortheimische Gehölze).

Immissionschutz: Aufgrund der Nähe zu einem allgemeinen Wohngebiet und der einzuhaltenden max. zulässigen Immissionsrichtwerte von tags 55 db(A) und nachts 40 db(A) für die lauteste Stunde, ist mit dem Bauantrag ein schallschutztechnischer Nachweis (basierend auf der Betriebsbeschreibung) über die Einhaltung der jeweiligen Richtwerte an den nächstgelegenen Wohnungen vorzulegen.

Der Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg hat zur Erschließung und Abwasserbeseitigung wie folgt Stellung genommen.

Erschließung: Lt. Stellungnahme vom 02.07.2012 ist die Erschließung derzeit rechtlich nicht gesichert. Auf Antrag beim Straßenverkehrsamt der Stadt Bamberg könne die Erschließung jedoch über die Geh- und Radwege des Adenauerufers erfolgen.

Anmerkung des Bauordnungsamtes: derzeit wird für die Anlieferung die Zufahrt in die Grünanlage direkt vom Kunigundendamm die Böschung hinab zum Standort genutzt.

Entwässerung: Lt. Stellungnahme vom 01.07.2012 ist das Grundstück durch das anliegende Grundstück Fl.Nr. 1832/4 (Kunigundendamm), in dem ein öffentlicher Kanal liegt, erschlossen. Es liegt jedoch kein Anschluss im Grundstück Fl.Nr. 4491, das somit nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist. Bestehende WC-Anlagen bzw. Waschanlagen laufen in eine abflusslose Grube mit 10 m<sup>3</sup> Inhalt, das anfallende Fett aus der Küche wird gesammelt. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt nicht über den Entsorgungs- und Baubetrieb. Lt. § 7 Absatz 1 der Grubenräumungssatzung der Stadt Bamberg muss die Entleerung grundsätzlich durch die Grubenräumungsanstalt durchgeführt werden; der Betreiber hat mit Zustimmung der Stadt einen privaten Unternehmer beauftragt.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist mittels Pumpwerk und Druckleitung in den öffentlichen Kanal technisch möglich. Das anfallende Fett muss über einen Fettabscheider geleitet werden (ergänzende Stellungnahme vom 19.07.2012).

Das Amt für öffentliche Ordnung hat wie folgt Stellung genommen:

Lebensmittelrecht: Die Stellungnahme vom 03.07.2012 ist bei Beachtung der üblichen Vorschriften positiv.

Gaststättenrecht: In der Stellungnahme vom 19.07.2012 wird auf die Erlaubnispflicht eines Gaststättengewerbes mit Alkoholausschank nach § 2 Absatz 1 GastG hingewiesen. Weiterhin ist dann eine behindertengerechte Gästetoilette zu fordern gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2a GastG. Derzeit wird saisonal eine vorübergehende Erlaubnis nach § 12 GastG erteilt.

Feuerwehr: Lt. Stellungnahme vom 09.08.2012 gibt es aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken. Die Notausgänge der Anlage müssen gekennzeichnet werden. Um die Zufahrt über die Neue Bughofer Straße und in den Luitpoldhain sowie Ignaz-Wolf-Straße für die Feuerwehr zu sichern, sind Maßnahmen zur Regelung des parkenden Verkehrs notwendig.

Das Gartenamt erhebt mit Stellungnahme vom 14.08.2012 keine Einwendungen gegen die Nutzung des Teilbereichs aus der öffentlichen Grünanlage; lediglich werden erforderlichenfalls schärfere Nutzungsaufgaben im Interesse der Anwohner angeregt (frühere Schwierigkeiten hinsichtlich Erhalt des Rodelhügels, ansehnlicher Einzäunung, Vermüllung im Umfeld, vorgebrachte Lärmbelästigung durch Anwohner, wurden in Jahren seit 2006 abgestellt oder zumindest reduziert).

Das Immobilienmanagement als Verpächter des Grundstücks hat mit Stellungnahme vom 14.08.2012 die Zusammenarbeit mit dem derzeitigen Betreiber als sehr viel reibungsloser als mit den Vorgängern beurteilt.

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach stellt mit der Stellungnahme vom 17.09.2012 fest, dass die Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Regnitz bzw. des Main-Donau-Kanals liegt und kommt im 60 m-Bereich des Main-Donau-Kanals, einem Gewässer I. Ordnung mit Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG zu liegen.

Neuere hydraulische Berechnungen zeigen jedoch, dass die FI-Nr. 4491 bei einem HQ100-Hochwasser nicht überschwemmt wird, sondern vielmehr die Böschungsoberkante zum kanalparallel verlaufenden Geh- und Radweg die Überschwemmungsgrenze darstellt.

Demnach ist eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses bis zu einem einhundertjährigen Hochwasserereignis nicht zu erwarten.

Dennoch sollte sichergestellt werden, dass in der hochwassergefährdeten Zeit sämtliche mobilen Teile entfernt bzw. alle verbleibenden Anlagenteile fixiert sind und es nicht zu einer Verunreinigung durch Abschwemmen von wassergefährdenden Stoffen kommen kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Beachtung der nachfolgend vorgeschlagenen Bedingungen und Auflagen dem Bauvorhaben keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Die vorgelegten Unterlagen waren für eine Beurteilung ausreichend und brauchbar.

Vorschlag für die Bedingungen und Auflagen:

1. Das Bauvorhaben ist so zu unterhalten und zu betreiben, dass von ihm keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bestand, die Beschaffenheit und die Abflussverhältnisse des Gewässers ausgehen können. Sämtliches Mobiliar und andere Gerätschaften sind so zu lagern, dass bei Hochwasser nichts abschwemmen oder abtreiben kann. Grund- und oberflächenwasserschädliche Stoffe (z.B. Öl) sind hochwasser- und oberflächenwassersicher zu lagern.

2. Aus der Genehmigung lassen sich keinerlei Ansprüche auf Durchführung von Unterhaltungs- oder Ausbaumaßnahmen am Gewässer oder auf Erstellung von sonstigen Hochwasserschutzanlagen herleiten.
3. Der Antragsteller bzw. jeweilige Eigentümer kann keine Schadensersatzforderungen oder Entschädigungsansprüche geltend machen oder Ansprüche auf staatliche Hilfe erheben bei Schäden, die ihm an seinen Anlagen durch Wasserangriffe, Hochwasser, Eisgang bzw. infolge Durchführung oder Unterlassung der Gewässerunterhaltung entstehen, sofern die Schäden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt worden sind.
4. Bei Hochwassergefahr ist der Antragsteller verpflichtet, alle Vorkehrungen zur Sicherung seines Besitzes und zur Schadensabwehr zu treffen. Er hat sich selbst über die aktuelle Abflusssituation zu informieren.

*In der Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) vom 28.09.2012 hat die Behörde festgestellt, dass die Maßnahme die Belange des WSV berührt. Folgende Nebenbestimmungen sollen in den verbindlichen Teil des Bescheides aufgenommen werden:*

1. Nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten wird das genutzte Grundstück bei HQextrem überflutet. Bei diesem Hochwasserabfluss muss vermieden werden, dass Bauteile und größere Gegenstände in den (MDK) gelangen können. Dies ist besonders in der Haltung Viereth wichtig, da die Wassertiefe unter Stauziel dort nur 3,10 m beträgt und der anstehende Grund aus Fels besteht. Bei dieser Konstellation sind Schifffahrthindernisse besonders gefährlich. Bei Hochwasser müssen daher die Barackenbauten, Container oder größere Gegenstände rechtzeitig vor Ausuferung entfernt werden oder so sicher befestigt sein, dass sie bei Anströmung nicht abtreiben können.
2. Bei vermehrtem Abfallanfall infolge des Betriebs der City-Beach-Anlage auf dem angrenzenden WSV-Grundstück trifft den Bund keine Entsorgungspflicht, auch nicht bei Insolvenz des Unternehmers. Da die Bundeswasserstraßen einschließlich ihrer Ufer regelmäßig der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung stehen (§ 5 WaStrG), ist das abfallrechtlich erforderliche Mindestmaß an tatsächlicher Sachherrschaft der dorthin gelangten Abfälle nicht gegeben. Die WSV ist daher über das bloße Dulden des Einsammelns und Entsorgens der Abfälle durch die entsorgungspflichtige Körperschaft hinaus nicht zu Maßnahmen verpflichtet.
3. An der City-Beach-Anlage dürfen keine Zeichen oder Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt oder durch die Schiffsführer auf dem Main-Donau-Kanal geblendet bzw. behindert werden können.
4. Die City-Beach-Anlage liegt genau gegenüber einer ausgewiesenen Liegestelle im unteren Vorhafen der Schleuse Bamberg, wo Binnenschiffe zum Übernachten liegen können. Es ist daher zu überprüfen, ob die Lautstärke bei nächtlichem Betrieb bzw. Sonderveranstaltungen als nicht zumutbare Lärmbelästigung (Lautsprecherausrichtung zum Wasser?) für die Schiffsbesatzungen eingestuft werden muss.
5. Auf die City-Beach-Anlage wirken auch Lärmemissionen durch den Schifffahrtsbetrieb auf dem MDK. Der zulässige Dauerlärmpegel für den Betrieb eines Binnenschiffes beträgt 75 dB (A), gemessen in einem seitlichen Abstand von 25 m von der Bordwand (siehe BinSchUO, Anlage, Anhang II, Teil II, Kapitel 8, § 8.10). Nach den bisherigen Betriebsbeobachtungen ist mit einer weiter steigenden Schiffsfrequenz zu rechnen, wobei eine zeitliche Verlagerung auf Nachtschifffahrt erkennbar ist. Für den MDK liegt ein rechtsbeständiger Planfeststellungsbeschluss vor. Die auftretenden Geräuschmissionen im Planungsgebiet sind damit als "ortsüblich" zu qualifizieren. Ob und gegebenenfalls welche Auswirkungen diese Geräuschbelastungen auf die spätere Bebauung/Nutzung haben werden, liegt im Ermessen der Kommune, da ihr insoweit die Planungshoheit obliegt.

## **2. Petition an den Bayerischen Landtag**

Mit Schreiben vom 29.05.2012 (s. Anlage 2) haben zahlreiche (49) Unterzeichner über Herrn Stadtrat Norbert Tscherner eine Petition an den Bayerischen Landtag gerichtet, mit dem Ziel, die Stadt aufsichtlich anzuweisen eine Baugenehmigung des City Beach zu untersagen und eine umgehende Beseitigungsanordnung zu erlassen.

Der Petitionsausschuss des Bayerischen Landtags hat sich zwar mit dem Antrag befasst, konnte jedoch keine abschließende Behandlung vornehmen, da die Entscheidung der Stadt Bamberg entweder eine Beseitigungsanordnung zu erlassen oder eine Genehmigung zu erteilen noch aussteht.

### **3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 H**

#### **Anlass der Planung**

Wie aus den Stellungnahmen der Ämter zum Bauantrag ersichtlich wird, fehlen für eine Einrichtung wie dem City Beach derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen, da es sich beim Plangebiet um einen unbeplanten Außenbereich handelt. Um hier überhaupt eine Genehmigungsfähigkeit erreichen zu können, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens sowie eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

#### **Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt direkt östlich des Main-Donau-Kanals im Abschnitt zwischen Heinrichsbrücke und Marienbrücke im Luitpoldhain. Es wird im Osten durch den Kunigundendamm und die Neue Bughofer Straße begrenzt und erstreckt sich von der Heinrichsbrücke im Süden ca. 500 m entlang des Kanals nach Norden.

#### **Planungsrechtliche Situation**

Der geplante Standort liegt nach § 35 BauGB im Außenbereich. Der Planungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Zudem handelt es sich bei dem Grünzug entlang des Main-Donau-Kanals um einen geplanten Landschaftsbestandteil und eine Fläche mit besonderer Bedeutung für das Klima.

Einen rechtsgültigen Bebauungsplan für den abgezaunten City Beach gibt es nicht. Der Bebauungsplan Nr. 244 A (Rechtskraft 24.01.1958) für das Wohngebiet „Am Luitpoldhain“ weist dem angrenzenden Luitpoldhain den Charakter eines Landschaftsschutzgebietes zu, eine tatsächliche Festlegung als Landschaftsschutzgebiet ist jedoch, über die Darstellung im Flächennutzungsplan als geplanter Landschaftsbestandteil hinaus, nicht erfolgt. Im Süden des Plangebietes weisen die Bebauungspläne Nrn. 244 F und 245 B eine nicht ausgeführte Straßenplanung aus.

#### **Ziel der Planung**

Im Rahmen der angedachten Bauleitplanverfahren soll die Möglichkeit einer gastronomischen Nutzung im Außenbereich überprüft und hierfür notwendige Auflagen ermittelt werden.

Des Weiteren ist beabsichtigt bei einer Ausweisung einer Gastronomiefläche adäquate Gestaltungsvorgaben zu definieren, um eine verträgliche Einfügung in die umgebende Parksituation gewährleisten zu können. Dies gilt ebenso für die notwendigen ca. 40 Kfz-Stellplätze, die im südlichen Bereich des Plangebietes unterhalb der Heinrichsbrücke und in der nördlich anschließenden Grünfläche angeordnet werden sollen, sowie für die Bereitstellung von ausreichenden Fahrradstellplätzen im unmittelbaren Umfeld der Gastronomieflächen.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Aufgrund der angespannten Haushaltssituation stehen keinerlei städtische Mittel für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Verfügung. Der Betreiber hat in ersten Gesprächen mit der Bau- und Liegenschaftsverwaltung seine grundsätzliche Bereitschaft zur Übernahme der Kosten für die notwendigen Maßnahmen (kanaltechnische Erschließung, Herstellung der Parkflächen, gestalterische Maßnahmen, etc.) signalisiert, eine verbindliche Vereinbarung mit ausreichender Absicherung konnte allerdings noch nicht geschlossen werden.

Vor Erstellung eines ersten Bebauungsplankonzeptes für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung (gemäß §§ 3.1 und 4.1 BauGB) sind daher die voraussichtlich notwendigen

Investitionskosten zu ermitteln und mit dem Betreiber ein Vertrag über die Kostenübernahme abzuschließen.

Der Aufstellungsbeschluss für die notwendige parallele Flächennutzungsplan-Änderung wird nach Abschluss dieser Vereinbarung im nächsten Verfahrensschritt mit der Billigung des Bebauungsplan-Konzeptes beantragt.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 244 H für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 16. Januar 2013 abgegrenzte Gebiet.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

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 **Finanzreferat** zur Stellungnahme.  
Stellungnahme des **Finanzreferates**:

### Anlage/n:

Anlage 1: Plan Übersicht-Lage

Anlage 2: Schreiben des Bamberger-Bürger-Block vom 06.06.2012

### Verteiler:

Bamberg,  
Baureferat

Michael Ilk  
Baureferent

Stadtplanungsamt: .....  
(Harald Lang)

.....  
(Mirko Raedlein)