

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2013/0579-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt: Referat 6	Aktenzeichen: 1486/13 Datum: 17.12.2013 Referent: Beese Thomas Amtsleiter: Stenglein Robert Sachbearbeiter: Dagmar Krohn	
<b>Nutzungsänderung des ehem. Schleusenwärterhauses: Erdgeschoss zu Gaststätte mit Freischankfläche und Sanierung, An der Spinnerei 27, Bamberg</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.01.2014	Bau- und Werksenat	Entscheidung

#### I. Sitzungsvortrag:

**Bauherr:** Schütz Georg

**Entwurfsverfasser:** Architekt Sebastian Selig

#### Kurzbeschreibung:

Das ehemalige Schleusenwärterhaus soll umgebaut und saniert werden. Im Obergeschoss ist wie früher eine Wohnung, nunmehr als Pächterwohnung, vorgesehen. Im Erdgeschoss ist eine Gaststätte mit 34 Gastplätzen und einer Freischankfläche geplant. Die Gästetoiletten sind im Kellergeschoss angeordnet.

*Größe des Bauvorhabens:*

Breite: 9,71 m      Länge: 9,11 m      Firsthöhe: 9,70 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*      bereits ausgeführt:  ja     nein

Antragseingang: 05.08.2013

vollständig: 14.11.2013

#### Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

*Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: G 10 B

rechtsverbindlich seit: 17.12.2013

Gebietscharakter: öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

vorgesehene Abweichung: Stellplatz in der Grünfläche

**Begründung:**

Der beantragte Stellplatz für den Betreiber des Cafes kann im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan planungsrechtlich vertreten werden, da die geplante Einrichtung eines Cafes mit Freischankfläche aus städtebaulicher Sicht zur Aufwertung und Belebung der neugeschaffenen Parkanlage wesentlich beiträgt.

Die beantragte Nutzungsänderung entspricht den Vorgaben des notariellen Veräußerungsvertrages vom 07.02.2011 auf der Grundlage der Festsetzungen des Stadtrates (Beschluss des

Finanzsenates vom 28.09.2010). Die Erschließung des Anwesens ist mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten gesichert.

### **Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:**

Nachbarzustimmung:  ja:  nein:  nicht erforderlich

#### *Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 5            anrechenbar: 2    nachzuweisen: 3

Nachweis auf Baugrundstück: 1

Ablösung der Stellplatzpflicht: 2

#### *Kinderspielplatz:*

nachgewiesen     nicht erforderlich     abzulösen

#### *Barrierefreiheit:*

Auf Grund der sehr beengten Verhältnisse im Gebäude und da das Haus ein Einzeldenkmal ist, könnte die barrierefreie Gestaltung der Räume nur mit unzumutbaren Aufwendungen erreicht werden. Die gaststättenrechtliche Erlaubnis kann aus diesem Grund entgegen § 4 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 a GastG auf Antrag des Bauherrn erteilt werden.

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet             ja     nein

#### **Immissionsschutz:**

Während der Antragsbearbeitung wurde für die Gaststätte eine Betriebszeit bis 1:00 Uhr beantragt. Daher war eine schalltechnische Untersuchung nachzureichen, die durch das Umweltamt geprüft worden ist. Darin wird der Nachweis erbracht, dass die tags und nachts festgelegten Immissionsrichtwerte bei der umliegenden bestehenden Bebauung, d.h. im Wohngebiet Maria-Ward-Straße 186, eingehalten werden. Somit ist der Betrieb der Freischankfläche (max. 36 Personen) möglich. Musikalische Darbietungen sowie der Betrieb von elektroakustischen Anlagen sind auf dem Außenbereich nicht zulässig.

Anlieferungen der Gaststätte haben ausschließlich zur Tagzeit zu erfolgen.

Weitere Auflagen zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes bleiben vorbehalten.

### **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 checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich

## **II. Beschlussvorschlag**

Der Senat stimmt der Befreiung vom Bebauungsplan und der baurechtlichen Genehmigung zu.

**Verteiler:**

Bamberg, den 17.12.2013  
Baureferat

FB 6A: \_\_\_\_\_  
Bauer-Banzhaf

Amt 62: \_\_\_\_\_  
Stenglein

Thomas Beese

\_\_\_\_\_  
Krohn