

| | | | |
|--|--------------------|---------------------|------------------------|
| Sitzungsvorlage | | Vorlage- Nr: | VO/2015/1858-62 |
| Federführend: 62 Bauordnungsamt | | Status: | öffentlich |
| Beteiligt: | | Aktenzeichen: | 1431/15 |
| | | Datum: | 24.09.2015 |
| | | Referent: | Beese Thomas |
| Vorbescheid: Neubau eines Pavillon und einer Freischankfläche, zeitlich begrenzt von April - Oktober, Bamberg, Fleischstraße zu, 17 | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | |
| 07.10.2015 | Bau- und Werksenat | Entscheidung | |

I. Sitzungsvortrag:

Vorbemerkung:

Der City-Markt in der Fleischstraße 17 hat zum 31. Juli 2015 endgültig geschlossen. Der Eigentümer und der Pächter konnten sich nicht auf eine Vertragsverlängerung einigen.

Nach langjähriger Nutzung als Nahversorger konnte, trotz Intervention der Stadtspitze, für diese Stelle kein neuer Betreiber für einen Lebensmittelmarkt gefunden werden. Angesichts der interessanten Lage am Maximiliansplatz ist nun die Gastronomie an diesem Standort interessiert. Das bundesweit tätige Unternehmen Celona Nürnberg Gastro GmbH („Bar Celona“) plant dort einen Restaurantbetrieb mit Freischankfläche von April bis Oktober.

Die Verwaltung sieht darin eine begrüßenswerte Belegung des Max(imilians)platzes, eine Bereicherung des gastronomischen Angebots der Innenstadt sowie eine sinnvolle Nachnutzung der Immobilie. Das Unternehmen hat zugesichert, dass die geplante Bestuhlung mobil und flexibel verwendet werden soll und eine Demontage für Veranstaltungen auf dem Maximiliansplatz, z. B. für den Kunst- und Antiquitätenmarkt, Bamberg zaubert, Umwelttag usw. jederzeit möglich sei. Auch die teilweise Versorgung der Freischankfläche über die Fleischstraße ist in diesem Fall tolerierbar, da es sich um einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich handelt und keine Konflikte mit dem Verkehr erwartet werden. Bezüglich der Größe der Freischankfläche wird auf den beiliegenden Plan verwiesen.

Antrag auf Bauvorbescheid:

Auf dem Maximiliansplatz soll vor der Ausfahrtsrampe ein mobiler Pavillon als Bewirtschaftungsgebäude für eine Freischankfläche mit ca. 200 Plätzen aufgestellt werden.

Als Sonnenschutz werden 12 Sonnenschirme (jeweils L x B = 4,50 m x 4,50 m) in 3 Vierergruppen aufgestellt.

Der Pavillon und die Freischankfläche sind Teile eines Gesamtkonzeptes.

Die o.g. Bauherrin beabsichtigt den ehemaligen City-Markt, Fleischstraße 17, zu einer hochwertigen Gaststätte umzubauen und –nutzen.

Nach ihrer Angabe ist das Projekt Gaststätte und Pavillon mit Freischankfläche nur gemeinsam wirtschaftlich umzusetzen.

Mit dem Vorbescheidsantrag soll der aus Bauherrensicht unbedingt betriebsnotwendige Teil der Freischankfläche rechtlich frühzeitig abgesichert werden.

Wird dem Vorbescheidsantrag entsprochen, soll ein Bauantrag für den Umbau und die Nutzungsänderung Fleischstraße 17 und den Pavillon mit Freischankfläche eingereicht werden.

Der Betrieb soll auf April bis Oktober begrenzt sein.

Durch Montage des Pavillons auf einem absenkbaaren Anhänger sowie Verwendung eines Stecksystems soll ein kurzzeitiger Ab- und Aufbau auch während des laufenden Betriebs möglich sein.

Größe des Bauvorhabens:

Pavillon: Breite: 2,65 m Länge: 11,65 m Höhe: 3 m geschätzt

Freischankfläche: Breite: 9,15 m Länge: 31,50 m

Vorbescheid Art. 71 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 24.07.2015

vollständig: 29.07.2015

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Einfacher Bebauungsplan - Nr.: 110
rechtsverbindlich seit: 10.07.1970
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): MI - Mischgebiet
Nutzungsschwerpunkt Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerzone nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Stadtplanungsamt und die Stadtsanierung /-gestaltung befürworten prinzipiell ein solches Vorhaben, sehen aber noch Verbesserungsbedarf in der konkreten Gestaltung.

Der Bebauungsplan 110 A setzt lediglich ein Unterbaurecht für eine Tiefgarage fest und lässt keine Hochbauten zu. Eine Befreiung ist daher erforderlich. Diese wird befürwortet, wenn durch geeignete Bindungen – z.B. in einem städtebaulichen Vertrag – die Rückbauoption für die Stadt rechtlich gesichert ist.

Das Stadtplanungsamt, die Stadtgestaltung, das Gartenamt und das Stadtmarketing legen Wert auf eine hochwertige Gestaltung des mobilen Pavillons. Nachdem der Vorbescheid nur die grundsätzliche rechtliche Machbarkeit klären soll, sind auch gestalterische Fragen im Bauantragsverfahren vertiefend zu klären.

Der Bürgerverein Bamberg-Mitte und die Wirtschaftsförderung befürworten das Vorhaben.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung:

Eine Nachbarzustimmung in der üblichen Form ist hier nicht möglich, da sich das Vorhaben auf öffentlichen genutzten Grund befindet.

Zur Rechtsicherheit aller Beteiligten wird die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Abs. 2 BayBO mit einer öffentlichen Bekanntmachung durchgeführt.

Kfz – Stellplätze:

Für die ca. 288 m² große Freischankfläche wären grundsätzlich 29 Stellplätze erforderlich. Da eine Verrechnung mit der künftigen gastronomischen Nutzung der Fleischstraße 17 möglich ist, kann derzeit die Zahl der abzulösenden Stellplätze noch nicht berechnet werden.

Im weiteren Verfahren muss jedenfalls die rechtliche Bindung dieser Freischankfläche an eine Gastronomie in einem Gebäude dauerhaft sichergestellt werden.

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Das Vorhaben wird die erforderlichen Sanitär- (Barrierefreiheit!), Personal-, Kühl-, Lager-, Küchen-, Müll-, etc.- Räume voraussichtlich nur in Verbindung der gastronomischen Nutzung der Fleischstraße 17 nachweisen können.

Das Vorhaben ist so zu planen, dass der fehlende Wasser-, Strom- oder Gasanschluss sowie der fehlende Kanalanschluss dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Die Erbbauberechtigte der Tiefgarage, die Grüner Markt GmbH & Co. KG in Verbindung mit Karstadt stehen dem Vorhaben kritisch gegenüber.

Die Erbbauberechtigte wendet sich gegen eine mögliche Belastung ihres Grundstückes. Ebenso wurden Bedenken gegen den kreuzenden Fußgängerverkehr im Einfahrtsbereich der Tiefgarage und wirtschaftliche Gründe vorgetragen.

Das Straßenverkehrsamt teilt mit, dass bei Zulassung des Vorhabens vom Grundsatz „Freischankfläche nur direkt vor dem Betriebsitz“ abgewichen wird.

Die Querung der Fleischstraße durch Fußgänger erscheint dem Straßenverkehrsamt aufgrund der vorgeschriebenen Tempobeschränkung auf 20 km/h und der Anzahl der Querungen (nur zur Toilettennutzung und Geschirrttransport durch Angestellte) aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht vertretbar.

Das Straßenverkehrsamt und das Stadtmarketing weisen auf die Notwendigkeit hin, den Maximiliansplatz auch künftig für die bisherigen Veranstaltungen voll verfügbar zu halten. Angesichts der mobilen Einrichtung wird diesen Bedenken Rechnung getragen.

Das Umweltamt sieht aufgrund der Vorbelastung des Maximiliansplatzes das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kritisch.

Daher wird eine Betriebszeitbeschränkung bis 22:00 Uhr oder evtl. 20:00 Uhr und/oder einer Reduzierung der Gastplätze geprüft.

Im Bauantragsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zu führen.

Ungeachtet der vorgetragenen Bedenken stellt eine Gastwirtschaft in der Fleischstraße 17 mit einer Freischankfläche eine Chance zur Belebung der sogenannten Maxplatz-Nordseite dar. Es wird daher vorgeschlagen, den aufgeführten Bedenken wie folgt Rechnung zu tragen:

In einem mit der Bauherrin abzuschließenden städtebaulichen Vertrag werden Rahmenbedingungen einer Nutzung rechtsverbindlich definiert und vereinbart. Wesentliche Eckpunkte sind:

1. Pavillon und Freischankfläche werden nur im Zusammenhang mit der Umnutzung von Fleischstraße 17 zu einer Gaststätte gesehen.
2. Die Bauherrin muss bestätigen, dass das hier beantragte Vorhaben aus Pavillon und Freischankfläche keinen Erschließungsanspruch auslöst.
3. Die Bauherrin muss bestätigen, dass keine bauliche Verbindung mit dem Untergrund möglich ist.
4. Der Gestaltung der Sonnenschirme muss den Vorgaben der Werbeanlagen- und Gestaltungssatzung entsprechen.
5. Die Lagerung von Müll, Leergut, Geschirrrückgabewagen o.ä. auf dem Platz außerhalb des Pavillons wird nicht zugelassen.

6. Ein Schallschutzgutachten ist zum Bauantrag mit einzureichen.
7. Die Stadt Bamberg und die von ihr gewollten Veranstaltungen auf dem Maximiliansplatz haben Belegungsvorrang, d.h. der rechtzeitige Auf- und Abbau des Vorhabens ist durch seine Reversibilität sicherzustellen.
8. Der Nutzungszeitraum April – Oktober wird genau festgelegt und insbesondere die Vorlaufzeit bezüglich Ab- und Aufbau bei Veranstaltungen auf dem Maximiliansplatz.
9. Für den Fall, dass weitere Gebäudegastronomien in diesem Bereich Anspruch auf Freischankflächen auf dem Maximiliansplatz erheben, muss die Reduzierung des aktuellen Umfangs gesichert sein.
10. Zum Beispiel für den Fall, dass die Stadt eine völlige Umgestaltung vornehmen will, muss der entschädigungslose Widerruf gesichert sein.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

| | | | |
|-------------------------------------|--|--|---|
| Stadtdenkmal: | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | |
| Einzeldenkmal: | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | |
| Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nicht erforderlich |
| BLfD: | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nicht erforderlich |

Die städtische Denkmalpflege und das BLfD lehnen ein Vorhaben dieser Art auf dem Maximiliansplatz aus grundsätzlichen Erwägungen ab.

Aus den vorangehenden Ziffern 9 + 10 geht hervor, dass die Stadt sich die Widerrufsoption offen halten wird. Zudem ist das Vorhaben nicht fest mit dem Untergrund verbunden und somit voll reversibel. Durch diese Maßnahmen wird den Belangen des Denkmalschutzes hinreichend Rechnung getragen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat stimmt der geschilderten Vorgehensweise und dem Antrag auf Vorbescheid zu.
2. Im Vorbescheid ist festzuschreiben, dass ein Baugenehmigungsbescheid erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages ergehen darf.
3. Der künftige Bauantrag für Fleischstraße 17 in Verbindung mit dem Pavillon und der Freischankfläche ist dem Bau- und Werkssenat erneut vorzulegen.

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_Luftbild
- 03_Grundriss
- 04_Ansicht
- 05_Stellungnahme Denkmalpflege
- 06_Stellungnahme BLfD
- 07_Vorbescheidsfragen
- 08_Betriebsbeschreibung