

Aktenzeichen
15001348

Verfasser

Beratung

Bauausschuss

Datum

04.10.2016

öffentlich

Betreff

Bauantrag Schank- und Speisewirtschaft Kellergeschoss Platenstraße 24 ("Grotte"), Dauerbewirtschaftung

Sachverhalt:

Vorgeschichte zur Nutzung des Kellergewölbes

Für eine Dauerbewirtschaftung des Kellers als Bierlokal wurde bereits **1985** eine Bauvoranfrage gestellt, die vom Bauausschuss seinerzeit **abgelehnt** wurde. Hinderungsgründe waren v.a. Sicherheitsbedenken und Gefährdung der Sanierungsziele. Zugestimmt wurde damals lediglich einer (weiteren) ausnahmsweisen Nutzung zu besonderen Anlässen.

Auch ein weiterer Antrag auf Vorbescheid zur Einrichtung eines Weinlokals aus dem Jahr **1994** wurde vom Bauausschuss **abgelehnt**. Gründe waren nach Lage der Dinge massive Einwände der betroffenen Nachbarn. Eine zur Realisierung des Vorhabens wurde in der Folge nicht zugelassen, so dass das Vorhaben bereits aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht genehmigt werden konnte.

Deshalb steht der aktuelle Bauantrag erneut zur Beratung im Bauausschuss aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Entscheidung.

Verfahrensgegenstand

Beantragt ist die dauerhafte Nutzung des Kellergewölbes im Anwesen Platenstraße 24 zu gastronomischen Zwecken. Laut Betriebsbeschreibung ist die Darbietungen von Musik (Bühnenfläche ca. 15 m²!) nicht der üblichen Nutzungsart zuzurechnen. Veranstaltungen mit Live-Musikaufführungen sollen wie bisher zugelassen nur an wenigen Tagen im Jahr stattfinden (vorwiegend während des Altstadtfestes).

Prägende Nutzung soll eine Bewirtung mit Hintergrundmusik sein. Es werden Getränke ausgeschenkt und kleine Speisen gereicht (s. auch unter Gaststättenrecht/LÜW).

Kfz-Stellplätze können weder auf dem Baugrundstück noch in ausreichender Nähe nachgewiesen werden. Der Gesamtbedarf müsste deshalb – die Zustimmung der Stadt Ansbach vorausgesetzt – abgelöst werden.

Im Kellergeschoss dürfen mit Zustimmung der Stadt Ansbach jährlich einige wenige Veranstaltungen abgehalten werden. Die Obergrenze wurde vor einigen Jahren auf max. 10 Veranstaltungen jährlich festgesetzt (eingeschlossen die Veranstaltungen während des Stadtfestes).

Ob die von den Nachbarn mitgeteilten Überschreitungen (angeblich ca. 30 Veranstaltungen jährlich) der Realität entsprechen, kann mangels entsprechender Erkenntnisse nicht beurteilt werden.

Im Erdgeschoss besteht seit mehreren Jahren bereits ein Speiselokal (griechisches Restaurant).

Eigene Toilettenanlagen sind für die Nutzung des Kellers als vom EG unabhängige Gastronomie nicht vorgesehen. Es sollen – verbunden über einen Kelleraufgang ins EG – die im EG-Bereich vorhandenen Toiletten mitgenutzt werden.

Nachbarbeteiligung / Nachbareinwände

Die Grundstücksnachbarn haben dem Vorhaben teilweise zugestimmt. Die Eigentümer der Nachbargrundstücke Fl.Nr. 25, 26, 111 und 113 Gemarkung Ansbach haben ihre Zustimmung verweigert. Es handelt sich hierbei um die Nachbaranwesen Platenstraße 25/27 (gegenüberliegend), Platenstraße 26 (östlich angrenzend) und Rosenbadstraße 4 (südlich angrenzend). Die Anwesen Platenstraße 25/27 und Platenstraße 26 liegen somit in unmittelbarer Nähe der Hauptzugänge der beiden Gastronomiebetriebe.

Begründungen für die fehlende Zustimmung dieser Nachbarn sind zusammengefasst insbesondere:

- Bereits bisher große Belastungen durch Außenbewirtschaftung des (derzeit griech.) Lokals im EG.
- Kein ausreichendes Toilettenangebot – angeblich urinieren viele Gäste in den späten Abendstunden an die Außenwände der benachbarten Anwesen.
- Bereits bisher bei Musikdarbietungen (Stadtfest, limitierte andere Nutzungen) trotz angeblicher Lärmschutztüren sehr starke Lärmentwicklung in der Nacht.
- Zusätzlicher Lärm durch zusätzlich benötigte Aggregate (Kühlung, Klimatisierung etc.).
- Öffnen der Fenster in den gegenüber liegenden Wohnungen künftig praktisch nicht mehr möglich – Wohn- und Schlafräume im Anwesen Platenstraße 25/27 alle auf das Baugrundstück hin ausgerichtet.
- Starke Belästigung durch Raucher vor dem Lokal (Verschärfung der Situation durch zweites Lokal wird befürchtet).
- Wohnungen in der Umgebung nur noch schwer bzw. mit entsprechenden finanziellen Abstrichen vermietbar.
- Minderung des Wohnwertes in der Umgebung / Wertverlust von Immobilien / in die Sanierung des alten Gebäudebestandes investierte Mittel würden sich im Nachhinein als vollkommen unsinnig herausstellen.
- Zunehmende Verschmutzung der Straße im Bereich um die Lokale.

Rechtliche Beurteilung des Vorhabens:

Bauplanungsrecht

Das Anwesen Platenstraße 24 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. XI der auf betreffendem Flurstück Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt. Weiterhin ist der einfache Bebauungsplan Nr. XVI (Textbebauungsplan Altstadt) einschlägig, der im Wesentlichen den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Spielhallen etc. regelt sowie die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt.

Entsprechend der Erläuterung vom August 2015 zur geplanten regelmäßigen Kellerbewirtschaftung sowie der vorgelegten Planunterlagen vom September 2016 ist planungsrechtlich von einer Schank- und Speisewirtschaft auszugehen, die im festgesetzten Mischgebiet als allgemein zulässig anzusehen ist.

Ein Vergnügungsstätten-Charakter wird nicht angenommen.

Die eingangs erläuterten, darüber hinaus gehenden Veranstaltungen unterliegen wie bisher einer gesonderten Zustimmung der Stadt Ansbach und sind nicht Gegenstand der geplanten Nutzungsänderung.

Das Vorhaben kann somit als planungsrechtlich zulässig angesehen werden.

Denkmalschutz

Das Anwesen Platenstraße 24 ist als Einzelbaudenkmal in der Denkmalliste für die Stadt Ansbach eingetragen.

Laut Mitteilung des Bauherrn werden im Kellergeschoss keine baulichen Änderungen vorgenommen. Die untere Denkmalschutzbehörde hat gegen das Vorhaben deshalb keine Einwände.

Bauordnungsrecht – Stellplatzfrage

Nachdem für das Kellergeschoss bisher nie eine dauerhafte bauliche Nutzung genehmigt wurde, können dem Vorhaben keine fiktiven Stellplätze aus einer früheren Nutzung angerechnet werden.

Laut Flächenaufstellung des Architekten ist nach Abzug der Gastraumbruttoflächen und der aufgrund niedriger Raumhöhe nicht nutzbaren Teilbereiche entlang den Außenwänden von einer Netto-Gastraumfläche von ca. 68 m² auszugehen. Dies entspricht einem Bedarf von 7 Stellplätzen.

Nachdem ein Realnachweis nicht möglich ist, wären alle Stellplätze abzulösen. Dies entspräche einer Ablösesumme von $7 \times 4.500,-- \text{ €} = 31.500,-- \text{ €}$.

Der Bauausschuss des Stadtrates kann im Rahmen einer Ermessensentscheidung unter Abwägung aller Aspekte die Bauverwaltung ermächtigen, der Ablösung zuzustimmen oder den Abschluss eines Ablösevertrages aus städtebaulichen oder sonstigen sachgerechten Gründen abzulehnen.

Bauordnungsrecht – Brandschutz

Es handelt sich um einen Sonderbau der Gebäudeklasse 4

Zu dem Vorhaben wurde ein Brandschutznachweis eines nachweisberechtigten Architekten vorgelegt. Dieser sieht den notwendigen zweiten Fluchtweg – wie bisher über die südliche Außenwand des Kellergewölbes und dann weiter westlich um das Anwesen bis auf die Platenstraße vor.

Der Brandschutznachweis muss noch durch die Stadt Ansbach geprüft oder durch einen privaten Prüfsachverständigen bescheinigt werden.

Der Bauausschuss muss sich im Rahmen der Erteilung des Einvernehmens nicht mit brandschutzrechtlichen Angelegenheiten befassen. Es handelt sich um den Zuständigkeitsbereich der unteren Bauaufsichtsbehörde. Nach Lage der Dinge können die brandschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend erfüllt werden.

Bauordnungsrecht – Sonstiges

Das Vorhaben fällt nicht in den Anwendungsbereich der Versammlungsstättenverordnung (VStättV). Danach sind diese besonderen baurechtlichen Anforderungen maßgebend, wenn es sich um Versammlungsstätten mit Versammlungsräumen handelt, die einzeln mehr als 200 Besucher fassen.

Sie gelten darüber hinaus laut VStättV auch für Versammlungsstätten mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben.

Im vorliegenden Fall haben die beiden Versammlungsräume im KG bzw. im EG jeweils einen eigenen ersten Rettungsweg direkt auf die Platenstraße. Ein zweiter gemeinsamer Rettungsweg führt westlich des Anwesens entlang und verbindet sie südlichen Gebäudeausgänge indirekt mit der Platenstraße.

Eine Zusammenschau mit dem bereits bestehenden Lokal im EG ist dennoch nicht angezeigt. Laut IMS der Obersten Baubehörde wäre diese Zusammenschau und damit die Prüfung der beiden Versammlungsräume nach der VStättV nur dann geboten, wenn beide Rettungswege gemeinsam genutzt werden müssten (ansonsten würde die Verordnung nicht von gemeinsamen Rettungswegen, sondern von einem gemeinsamen Rettungsweg sprechen).

Folge dieser Einstufung als nicht der VStättV unterliegende Anlage ist allerdings auch, dass die Vorschriften über eine Mindestanzahl an Toiletten nach VStättV nicht zur Anwendung kommen.

Für Gastronomiebetriebe unter der Schwelle zur Versammlungsstätte gibt es seit Jahren (seit Außerkrafttreten der früheren Gaststättenbauverordnung) keine Anforderungen im Sinne einer Mindestanzahl an **Toilettenplätzen** mehr.

Nach der Konzeption des Betriebes sollen die Besucher des Kellerlokals die wenigen Toiletten des bestehenden Lokals im EG mitbenutzen. Inwiefern dies organisatorisch (z.B. bei unterschiedlichen Betriebszeiten) sichergestellt werden kann, wäre von Bauherrenseite noch im Detail zu erläutern.

Dieser Umstand ist im vorliegenden Fall unbefriedigend, lässt sich jedoch alleine mit bauordnungsrechtlichen Mitteln nicht beseitigen. **Diese Umstände können allenfalls eine Rolle spielen, wenn es um die Frage geht, ob der bauordnungsrechtlichen Ablösung des gesamten Stellplatzbedarfs zugestimmt wird.**

Immissionsschutz

Das Umweltamt hat mit Stellungnahme vom 07.04.2016 folgendes immissionsschutzrechtliches Prüfungsergebnis mitgeteilt:

Aus der o.g. Betriebsbeschreibung geht hervor, dass vom Antragsteller im regulären Barbetrieb mit durchschnittlich ca. 30-50 Personen gerechnet wird. Dabei soll keine „Tanzmusik“ jedoch „leise Hintergrundmusik“ gespielt werden.

Darüber hinaus wird in der o.g. Betriebsbeschreibung darauf hingewiesen, dass bereits Maßnahmen zur Verminderung der Schallimmissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage getroffen wurden. Hierzu zählt insbesondere die Ausgestaltung der Türen im Eingangsbereich sowie im Bereich des Notausgangs.

*Nach überschlägiger Prognose ist eine **Überschreitung der in der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 22.04.2015 genannten Immissionsrichtwerte aufgrund des o.g. Regelbetriebs zunächst nicht zu erwarten.***

*Wie in o.g. Stellungnahme bereits angeführt, bleiben **bei dieser Einschätzung mögliche Immissionen durch rauchende Gäste vor dem Lokal unberücksichtigt.** In diesem Zusammenhang wird auf die geltende Rechtsprechung verwiesen.*

Das Bundesverwaltungsgericht (vgl. BVerwG vom 7.5.1996 Az. 1 C 10/95 BVerwGE 101, 157; vom 9. 4. 2003 Az. 6 B 12/03 GewArch 2003, 300) hat entschieden, dass die von Besuchern einer Gaststätte zur Nachtzeit verursachten Geräusche einem Gaststättenbetrieb zuzurechnen sind, da sie die Folge von deren Betriebsführung darstellen, solange die Besucher noch erkennbar als Ziel-

und Quellverkehr dieser Gaststätte in Erscheinung treten. Auch der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (vgl. BayVGH vom 16.9.2010 Az. 22 B 10.289) hat im Rahmen des Gaststättenrechts entschieden, dass der durch Gaststättenbesucher hervorgerufene Lärm auf dem Weg zu und von der Gaststätte dieser zuzurechnen ist, sofern er einen erkennbaren Bezug zu deren Betrieb hat. Ein Gastwirt ist generell verpflichtet, für einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf zu sorgen. Dazu gehört auch, dass er einem Fehlverhalten seiner Gäste entgegenwirkt und sich an Lärmschutzbestimmungen hält.

Rauchende Besucher verlassen üblicherweise eine Gaststätte für eine kurze Rauchpause und halten sich dafür in deren direkter Nähe auf. Eine Vermischung mit anderen, nicht der Gaststätte zuzurechnenden Passanten findet hier in der Regel nicht statt. Die sich vor einer Gaststätte aufhaltenden Raucher sind daher als unmittelbare Folge der Betriebsführung der Gaststätte anzusehen. Im Übrigen geht der Verwaltungsgerichtshof (vgl. BayVGH vom 28.11.2011 Az. 22 CE 11.2353) auch von einer Zurechenbarkeit solcher Lärmimmissionen zum Betrieb einer Vergnügungsstätte aus.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte hängt somit maßgeblich auch von der Geräuscheinwirkung in Zusammenhang mit dem Quellverkehr sowie rauchenden Besuchern zusammen. Dabei kann derzeit nicht abschließend bewertet werden, ob der Antragsteller seiner Verpflichtung, auf ein mögliches Fehlverhalten seiner Gäste entgegenzuwirken, im ausreichenden Maß nachkommen wird. Der o.g. Betriebsbeschreibung ist unter (4) zu entnehmen, dass bei „größeren Veranstaltungen ein bis zwei Ordnungspersonen [...] auch sich um den Lärmschutz auf der Straße bemühen“. Unklar bleibt dabei was unter „größeren Veranstaltungen“ verstanden wird. Ebenso ist nicht klar ob die in der o.g. Betriebsbeschreibung unter (1) aufgeführten privaten Feiern ausschließlich privat im Sinne des Antragstellers sein sollen oder ob das Lokal Dritte zu privaten Zwecken zu Verfügung gestellt werden soll und wie diese sich um den Lärmschutz auf der Straße bemühen.

Die Errichtung eines Raucherbereiches kann die Situation u.U. verbessern, da eine Vermischung mit anderen, nicht der Gaststätte zuzurechnenden Passanten vollständig auszuschließen ist. hinsichtlich der Nähe zu den Immissionsorten würde hingegen keine merklich Änderung eintreten. Somit bleibt hierbei zu beurteilen, was der Antragsteller unter „entsprechenden Maßnahmen für Schallschutz“ konkret meint (vgl. (4) in der o.g. Betriebsbeschreibung).

Somit ist zu festzuhalten, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel, auch wegen der derzeit nicht abschließbar beurteilbaren Erforderlichkeit und Wirksamkeit der o.g. Maßnahmen hinsichtlich des Quellverkehrs sowie rauchenden Besuchern, mittels Prognose nicht mit hinreichender Genauigkeit abgeschätzt werden können.

Somit kann von der Auflage (Erstellung eines Prognosegutachtens) der o.g. Stellungnahme vom 22.04.2015 bis auf weiteres verzichtet werden.

Eine Genehmigung der Errichtung und des Betriebs des Lokals kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dann jedoch nur vorbehaltlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechende der o.g. Stellungnahme vom 22.04.2015 erteilt werden, welche durch entsprechende Messungen im Rahmen der Amtsermittlung durch die unteren Immissionsschutzbehörde durchgeführt werden. Nachträgliche Anordnungen insbesondere hinsichtlich der Betriebszeiten bleiben daher vorbehalten.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird darüber hinaus auch noch einmal deckungsgleich Eingang in den Gaststättenrechtlichen Bescheid des Antragstellers finden.

Nähere Konkretisierungen der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen seien laut Umweltamt nicht angezeigt.

Dies bedeutet nach Auffassung des Bauordnungsamtes, dass die Nutzung nach rein immissionsschutzrechtlicher Betrachtung vorläufig zugelassen werden kann. Die Betriebszeiten müssten allerdings in Zukunft möglicherweise dann eingeschränkt werden, wenn im laufenden Betrieb die maßgeblichen Immissionsrichtwerte entgegen der vorläufigen Prognose nicht eingehalten werden können.

Aus Sicht des Baureferates sind diesbezüglich noch Fragen offen, die angestrebte Dauernutzung und den Nutzungsumfang betreffend.

Der Bauherr müsste nach Auffassung der Bauverwaltung – wenn der Bauausschuss die Nutzung zulassen will – im Sinne seiner Planungs- bzw. Investitionssicherheit, ob die genehmigte Nutzung (unabhängig von einer möglichen verwaltungsgerichtlichen Überprüfung) Bestand haben wird, dennoch ein Prognosegutachten vorlegen.

Gaststättenrecht / Lebensmittelüberwachung

Abgesehen von der Frage der ausreichenden Versorgung mit Toiletten ist das Vorhaben vorbehaltlich diverser fachlicher Auflagen (insbesondere zur Lebensmittelhygiene) zulassungsfähig.

Sonstiges

a) Kritisch bei Dauerbewirtschaftung ist evtl. die Zugangssituation. Dies wurde auch vom Ordnungsamt bemängelt. Die Stufen von der Platenstraße in das Kellergewölbe sind sehr hoch und weisen darüber hinaus unterschiedliche Tritthöhen auf. Zugleich ist der unmittelbare Zugang von der Straße sehr niedrig, so dass ein Betreten nur in gebückter Haltung möglich ist.

Soweit hier Anforderungen an das Vorhaben gestellt werden sollen, wäre allerdings erst eine Abstimmung mit dem Denkmalschutz erforderlich, anschließend eine Abwägung zwischen den Belangen der öffentlichen Sicherheit und des Denkmalschutzes, sofern einer baulichen Änderung der Zugangssituation von dort nicht zugestimmt werden sollte.

b) Weiterer Aspekt ist die **Barrierefreiheit**, welche vom Ordnungsamt angemahnt wird. Hierzu wird allerdings die Auffassung vertreten, dass ein barrierefreier Ausbau des Objekts aus historischen Gründen und nach den speziellen räumlichen Verhältnissen vor Ort wenig Sinn machen würde. Bei allem Verständnis für die Belange behinderter Menschen muss in ermessenskonformer Anwendung des Art. 48 II 5 BayBO festgestellt werden, das (neben dem Verlust denkmalwürdiger Substanz) das Ergebnis in keinem Verhältnis zum dem notwendigen Aufwand stehen würde. Insoweit spricht aus hiesiger Sicht vieles dafür, von den Anforderungen an die Barrierefreiheit abzusehen.

Letztlich ist in diesem Zusammenhang allerdings die abschließende gaststättenrechtliche Beurteilung maßgebend, da die Anforderungen bei Gaststätten, die einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis bedürfen, die Barrierefreiheit im Rahmen des dortigen Verfahrens zu beachten ist.

c) Bei dauerhaften Betrieb des Kellerlokals müsste nach Lage der Dinge die derzeit dem griech. Lokal zugestandene **Freibewirtschaftung** der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Anwesen deutlich reduziert werden, wenn eine dauerhafte Freihaltung der Flucht- und Rettungswege gewährleistet sein soll.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der dem Bauausschuss überlassenen Ermessensentscheidung betreffs der Stellplatzfrage (Bedarf von 7 Stellplätzen kein Realnachweis möglich - Ablöse) und den in der Vergangenheit von diesem ausgeübten Entscheidungen kann keine Verwaltungsempfehlung abgegeben werden.

Es besteht somit, wie bereits angeführt ein Ermessensspielraum sowohl zur Möglichkeit der Ablehnung der Stellplatzablöse, als auch zur Zulassung, welche folglich nach Lage der Dinge die Zulassung des Gesamtvorhabens unter diversen Auflagen/Bedingungen zur Folge hat.