

## **Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses**

am Dienstag, den 04.10.2016

im Kaspar-Hauser-Saal, Tagungszentrum Onoldia

---

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	19:54 Uhr

---

### **Anwesenheitsliste**

#### **Oberbürgermeisterin**

Seidel, Carda

#### **Ausschussmitglieder**

Bock, Dieter  
Deffner, Thomas  
Enzner, Gerhard  
Forstmeier, Werner  
Hillermeier, Joseph  
Homm-Vogel, Elke  
Koch, Helga  
Sauerhammer, Gerhard  
Schoen, Christian Dr.  
Stephan, Manfred

#### **Schriftführerin**

Wollani, Hannelore

#### **Verwaltung**

Hildner, Otto  
Oehler, Uwe  
Stützer, Angelika  
Wehrer, Christoph  
Wolter, Jonas

#### **Referenten**

Büschl, Jochen

#### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

#### **Ausschussmitglieder**

Gowin, Michael  
Schildbach, Uwe

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

- TOP 1 Überplanmäßiger Mittelbedarf im Deckungsring 002 - Bauunterhalt
- TOP 2 Sanierung und Ertüchtigung des Rückhalte- und Ableitungssystems im Bereich der Straße am Pfaffenbuck
- TOP 3 Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Hennenbach  
Vergabe der Baumeisterarbeiten
- TOP 4 A) Vorstellung des Entwurfs zum Vergnügungsstättenkonzept  
B) Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 70 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
C) Erneuter Erlass einer Veränderungssperre
- TOP 5 Bauantrag Schank- und Speisewirtschaft Kellergeschoss Platenstraße 24 ("Grotte"), Dauerbewirtschaftung
- TOP 6 Anfragen/Bekanntgaben
- TOP 7 Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)
- TOP 8 Nachtrag zu TOP 2; Antrag BAP: Minderung der Gefahr bei Starkregen

Oberbürgermeisterin Carda Seidel eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass ordnungsgemäß und termingerecht zur Sitzung des Bauausschusses geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 1 Überplanmäßiger Mittelbedarf im Deckungsring 002 - Bauunterhalt**

Herr Hildner bezieht sich in seinem Sachvortrag auf nachstehenden Text.

Es zeichnet sich ab, dass die vorhandenen Mittel im Deckungsring 002 für die Begleichung noch anfallender Ausgaben bis zum Jahresende nicht ausreichen werden.

Anhand einer Folie zeigt Herr Hildner auf, dass bereits Anfang des Jahres im Vorgriff auf den Haushalt ca. 40.000,-€ ausgegeben wurden.

Neben dem allgemeinen Bauunterhalt fielen auch unaufschiebbare und unvorhersehbare Arbeiten an, die jeweils mehr als 10.000,- € an Kosten (wobei sich hier das Herrichten der ehem. Metallwerkstatt in der FOS/BOS als größerer Posten heraushebt) verursachten; so u.a.

- Mängelbeseitigungen Naglerstraße 9 (Speckdrumm)
- Dachinstandsetzungsarbeiten im Anwesen Reuterstraße 2a (Dienerhaus)
- Reparaturen am Glasdach der Gewächshäuser, Gärtnerei (Schadensbehebung)
- Unterfangen eines Fundaments an der Weinbergschule
- Herrichten der ehem. Metallwerkstatt in der FOS/BOS als Klassenraum

In der Summe wird ein überplanmäßiger Mittelbedarf von 75.000,- € erwartet.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem HFWA in der Sitzung am 05.10.2016 den Deckungsring 002 mit überplanmäßigen Mitteln in Höhe von 75.000,- € auszustatten.

**Einstimmig beschlossen.**

### **TOP 2 Sanierung und Ertüchtigung des Rückhalte- und Ableitungssystems im Bereich der Straße am Pfaffenbuck**

Herr Wehrer stellt anhand einer dig. Präsentation nachstehenden Sachverhalt dar:

Bei dem Starkregenereignis am 29. Mai sind innerhalb kürzester Zeit extreme Regenschichten niedergegangen.

Das Ende Mai diesen Jahres in Ansbach niedergegangene Unwetter entspricht nach Auskunft der awcan AöR nach Auswertung der Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) nahezu einem 100 – jährigen Starkregenereignis (HQ100). Das bedeutet, dass

dieses Ereignis, und dementsprechend auch seine Folgen, statistisch einmal in 100 Jahren eintreten bzw. übertroffen werden.

Die außergewöhnlich hohen Wassermassen sind auf die Maisfelder oberhalb des Pfaffenbuck getroffen und nahezu vollständig abgeflossen. Verschärft wurde die Situation durch den mitgerissenen Schlamm und Schotter. Innerhalb kurzer Zeit haben die Schlammmassen die zum Rückhaltebecken führenden Gräben und das Rückhaltebecken gefüllt. Auf dieses außergewöhnliche Abflussereignis war das vor wenigen Jahren errichtete Rückhalte- und Ableitungssystem nicht ausgelegt. Jedoch wurden erheblich Schlammmassen in den angelegten Gräben und in dem Rückhaltebecken zurückgehalten.

Die Schotterbefestigung des Weges unterhalb des Rückhaltebeckens wurde durch die Wassermassen mitgerissen. Gemeinsam mit dem Schlamm aus den Feldern haben sie sich im unteren, flachen Abschnitt der Straße „Pfaffenbuck“, sowie im Hennenbach abgelagert.

Das bisher geschotterte Steilstück ist auf jeden Fall wieder herzustellen. Hier ist eine massive Befestigung, z.B. Pflaster oder Beton, sowie eine seitliche Aufkantung zur Wasserführung, z.B. hohe Borde, auszuführen.

Infolge der Wassermassen auf der Straße und im Kanal wurde außerdem auch das Frostschutzmaterial (Unterbau der Straße) ausgespült. Hierdurch haben sich die Straße sowie der angrenzende Gehweg verformt. Dies betrifft, soweit bisher bekannt (sichtbare Verformungen), vor allem den „unteren Abschnitt“ (ca. 70m bis zum Hennenbach).

Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit wurde durch das Betriebsamt im Abschnitt, der am schlimmsten betroffen war der verformte Asphalt entfernt. Das ausgespülte Frostschutzmaterial wurde ersetzt und eine provisorische Asphaltenschicht eingebaut. Auf weitere Maßnahmen wurde verzichtet, bis eine Entscheidung über den Umfang der Sanierung bzw. einen weiteren Ausbau getroffen wurde.

Nach einer grundsätzlichen Entscheidung im Bauausschuss über die Wiederherstellung und evtl. eine mögliche Verbesserung des Schutzes ist die Straße in dem betroffenen Teilabschnitt vollständig wieder herzustellen.

Die Schäden am 29. Mai im Bereich Pfaffenbuck sind nicht durch ein Hochwasser, sondern durch eine Sturzflut nach dem Starkregenereignis (=außergewöhnlich große Niederschläge innerhalb kurzer Zeit) entstanden.

Bei einem **Hochwasser** tritt das Wasser aus dem Gewässerbett eines Vorfluters und überschwemmt meist gewässernahe Flächen. Der Einstau der Flächen dauert oft auch längere Zeit an.

Als **urbane Sturzflut** bezeichnet man die aus einem oftmals lokal auftretenden Starkregen resultierende Überschwemmung eines Siedlungsgebietes. Urbane Sturzfluten können generell überall –auch fernab vom Gewässer– auftreten. Im Zuge des Klimawandels ist zukünftiger häufiger mit ihnen zu rechnen.

Durch die Verwaltung wurde das mit der Erstplanung befasste Ingenieurbüro mit der Erstellung einer Studie mit Kostenschätzung zur Planung der Schadensbehebung und möglichen baulichen Optimierung beauftragt.

Herr Oley stellt im Anschluss an den Sachvortrag drei Varianten (einschl. der zu erwartenden Kosten und Zuschüsse) zu möglichen Schutzmaßnahmen vor.

1. integrales Schutzkonzept mit einem Kostenaufwand in Höhe von 850. – 950.000,-€
2. Anordnung bzw. Sanierung des bestehenden Beckens im oberen Bereich des Hanges. Kosten hierfür 500 – 600.000,-€
3. ein vergrößertes Bauwerk in der Mitte. Kosten hierfür ca. 700. -800.000,-€

Im Anschluss an die Präsentationen werden die vorgestellten Varianten facettenreich diskutiert

- Die Variante mit dem großen Rückhaltebecken wird bevorzugt da hier das Wasser kontrolliert abfließen kann.
- Für die Anwohner sollte das bestmögliche Ergebnis erzielt werden. Frau OB Seidel wird gebeten, bei einer Bürgerversammlung die verschiedenen Varianten den Bürgern vorzustellen. Frau OB Seidel stellt fest, dass es für die Bewohner eine große Belastung sei, die Hochwasserschäden zu beseitigen. Diese Leistung würde nicht unterschätzt. Seitens der Stadt wurden Gespräche mit dem Landwirtschaftsamt und den Landwirten geführt. Festzustellen sei, dass das weitere Vorgehen unter dem Aspekt betrachtet werden müsse, was die Stadt tun müsse, um die Auswirkungen solcher Starkregenereignisse in Zukunft gering zu halten. Sobald darüber Klarheit bestünde, könne dieses Konzept dem Bürger vorgestellt werden. Die heutigen Vorträge geben einen Ausblick wie es aussehen könne und was es koste.
- Zustimmung findet Variante 1, wenn die liegenschaftlichen Voraussetzungen vorliegen. Herr Büschl antwortet, das die Flächen erworben werden müssen, auf denen das eigentliche Bauwerk zu liegen komme.
- Die dargestellte Aufnahmekapazität des Beckens von Variante 1 wird in Frage gestellt. Was würde passieren, wenn das Becken nicht groß genug sei. Herr Oley stellt fest, dass durch die dann vorhandenen neuen Ableitungsvorrichtungen das Wasser schadlos im Hennenbachtal ankommen könne bzw. abgeleitet werden müsse.
- Können die unten liegenden Flächen bewirtschaftet werden. Herr Oley führt aus, dass die angesprochenen Flächen weiterhin bewirtschaftet werden können.
- Synergieeffekte bei Variante 1 sind weiträumig, die Planung solle umgesetzt werden, zudem werde diese gefördert. Variante 2 käme nicht in Betracht, da hier das Risiko zu hoch sei. Variante 3 scheidet aus, da hier keine Förderung zu erwarten sei.
- Weitergabe der Kosten an die Anlieger. Herr Büschl führt aus, dass eine Weitergabe der Kosten an die Anlieger nicht erfolgen könne.
- Vor Entscheidung für eine Variante solle der ganze Einzugsbereich Hennenbachs betrachtet werden. Herr Büschl führt aus, dass das integrale Hochwasserkonzept dies tue.
- Des weiteren wird im Gremium die Maisansaat kritisch erwähnt. Aus den Reihen des Gremium wird dem widersprochen. Durchdringen konnte das Wasser besonders da, wo noch nicht viel wächst – zum Beispiel aktuell hier auf den Maisfeldern, denn dort sind die Pflänzchen gerade am aufgehen. Der Boden dazwischen kann das Wasser aber nicht aufnehmen. Deshalb waren die Schäden in dicht bewachsenen Getreidefeldern oder Wiesen weit geringer.
- Hilfe für Anlieger in der Richard-Wagner-Straße. Diesbezüglich werden mit den Landwirten Gespräche geführt bzw. die Schaffung entsprechender Notwasserwege wird angeregt. Ein Vorschlag kann derzeit nicht gemacht werden. Frau OB Seidel

fügt hinzu, dass erste Schritte bereits getan wurden und darüber zeitnah berichtet werde.

Herr Büschl erwähnt, dass neben dem Pfaffenbuck auch der Drechselsgarten, die Richard-Wagner-Straße, Konrad-Knörr-Straße, der Ballenberger Weg und andere Straßenauch von dem Starkregenereignis betroffen war.

Hochwasserschutz liege auch im Zuständigkeitsbereich der Kommune. Für Sturzfluten gäbe es kein ausreichendes Entwässerungsniveau. Das integrale Hochwasserkonzept sei für bestimmte Bereiche des Stadtgebiets Ansbach notwendig.

Zum weiteren Vorgehen schlägt Herr Büschl vor

die Mittel für das integrale Hochwasserkonzept für den Haushalt anmelden unter Hinzuziehung des Dombachtales, da hier auch Handlungsbedarf gegeben sei.

### **Nachtrag zu TOP 2; Antrag BAP: Minderung der Gefahr bei Starkregen:**

Herr Büschl verliest den Antrag und verweist darauf dass die Bankette und Straßenböschungen vom Betriebsamt gepflegt werden.

Das Mahdgut bleibt ca. 2 Wochen liegen, da dies durch eine gewisse Rauigkeit auch Vorteile beinhalte wie z.B. ein Rückhalten der Wassermassen bei mäßigem Regen. Bei Starkregen funktioniere dies jedoch nicht da dann die Auslässe verlegt werden.

Zum Vorschlag von Herrn Hüttinger bezüglich des Balkenmähers ist anzumerken, dass weder das Betriebsamt noch die Gärtnerei einen Balkenmäher besitzen. Die Aufträge müssten fremdvergeben werden. Das Schnittgut ein paar Tage liegenzulassen und dann händisch aufzunehmen bedeutet einen enormen finanziellen und personellen Aufwand, welcher über die zur Verfügung stehenden Ressourcen nicht abgedeckt werden kann. Der Antrag sollte aus Sicht der Verwaltung abgelehnt werden.

Aus dem Gremium heraus wird angemerkt, dass die Mahd gleich bei Anfall entfernt werden solle, so würde ein Verstopfen der Durchlässe vermieden. Wenn es eine Frage des fehlenden Personals sei, müsse eben bei den Stellenplanberatungen entsprechende Anträge gestellt werden.

Angeregt wird aus dem Gremium heraus wird es sinnvoll erachtet bei Hangkanten sofort nach Schnitt die Mahd abzutragen ebenso bei anderen Problembereichen.

Des Weiteren wird Herr Oehler gebeten bis zur nächsten Sitzung eine Liste mit den kritischen Grabenflächen zu erstellen, die dann als Beratungsgrundlage für ein weiteres Vorgehen diene.

Die Verwaltung wird beauftragt, Variante 1 (Integrales Handlungskonzept) auszuarbeiten und weiterzuverfolgen unter gleichzeitiger Einbeziehung des Hochwasserschutzes in Hennenbach.

**Einstimmig beschlossen.**

<b>TOP 3</b>	<b>Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Hennenbach Vergabe der Baumeisterarbeiten</b>
--------------	--

Herr Hildner stellt dem Gremium die zu tätige Vergabe anhand der nachstehenden Sitzungsvorlage vor:

Die Baumeisterarbeiten zur Errichtung des Kellergeschosses für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses Hennenbach wurden beschränkt ausgeschrieben. Neun Bauunternehmen wurden aufgefordert, ein Angebot einzureichen. Zur Submission am 22.09.2016 lagen 6 Angebote vor.

Die Angebote wurden rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft. Die Wertung ergab, dass die Fa. Georg und Fritz Knörr GmbH & Co KG aus Heilsbronn mit einer Angebotssumme von 54.779,16 € das wirtschaftlichste Angebot unterbreitet hat.

In der Kostenberechnung des Architekten waren die Leistungen mit 42.414,58 € angegeben worden.

Herr Hildner fügt abschließend hinzu, aus Haushaltsmitteln aus 2015 in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen.

Aus dem Gremium heraus wird

- nachgefragt, ob seitens der Hennenbacher Feuerwehr – wie bisher bei den anderen Wehren üblich – Arbeiten in Eigenregie durchgeführt werden. Herr Hildner führt aus, dass dies aufgrund der Topographie des Geländes nicht möglich und die Feuerwehr dazu personell auch nicht in der Lage sei. Die freiwilligen Eigenleistungen der Feuerwehr werden sich im Wesentlichen auf den Innenbereich beschränken.
- die Preissteigerung angesprochen. Herr Hildner stellt fest, dass ein erheblicher Anteil der Baukosten in die Fundierung einfließt.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss vor, die Baumeisterarbeiten für den Keller am Erweiterungsbau des Feuerwehrgerätehauses in Hennenbach an die Fa. Georg und Fritz Knörr GmbH und Co KG zum Angebotspreis von 54.779,16 € zu vergeben.

**Einstimmig beschlossen.**

<b>TOP 4</b>	<b>A) Vorstellung des Entwurfs zum Vergnügungsstättenkonzept B) Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 70 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB C) Erneuter Erlass einer Veränderungssperre</b>
--------------	---

Frau OB Seidel begrüßt Herrn Helbig vom Büro Acocella und erwähnt, dass die Stadt Ansbach bereits vor einigen Jahren auf dem Gebiet der Stadt Ansbach eine Veränderungssperre erlassen habe, um die Vielzahl von Anfragen im Bereich Wettbüros einzudämmen. Jetzt gelte es, ein Vergnügungsstättenkonzept zu erstellen um entsprechend handeln zu können. Was man auf keinen Fall tun dürfe, ist kein Gebiet auszuweisen. Eine gangbare Lösung müsse gefunden werden.

Herr Helbig erläutert anhand einer dig. Präsentation die Ergebnisse seiner Untersuchungen und die Bewertungskriterien bezüglich Verträglichkeit und Unverträglichkeit eines Standortes. Seinen Ausführungen zufolge ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gegeben in der Welser-/Draisstraße, Bahnhofstraße und Rothenburger-/Würzburger Landstraße/Schleifweg.

Herr Wolter ergänzt die vorangegangene Präsentation auszugsweise auf Grund nachstehender Sitzungsvorlage.

### **Anlass/Ausgangspunkt:**

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war die feststellbare (landesweite) vermehrte Standortnachfrage von Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros. In der Stadt Ansbach besteht bereits eine überdurchschnittliche Anzahl an Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Diese befinden sich überwiegend im erweiterten Altstadtbereich, im Nahbereich der Fußgängerzone sowie in den gewerblich geprägten Bereichen. Als Standorte sind Kerngebiete, Gewerbe- und Mischgebiete sowie Gemengelagen an stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen nachgefragt.

### Ziele der Stadtentwicklung:

Aus städtebaulicher Sicht soll eine Steuerung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) als Rahmenplan im Sinne eines Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Ansbach erfolgen. Dieses Konzept legt Bereiche fest, die gegenüber Vergnügungsstätten als empfindlich gelten und solche Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind, da sie eher unempfindlich gegenüber sog. Trading-Down-Effekten<sup>1</sup> sind.

Der Rahmenplan verfolgt folgende Zielsetzung:

- anhaltende Steigerung der Attraktivität der Innenstadt
- Förderung der Aufenthaltsqualität und Ansiedlung von Dienstleistungen als Aufwertung der Promenade und Maximilianstraße
- Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes
- Stärkung des Einzelhandels, Ladenhandwerks und Kleingewerbes
- Erhalt und Verbesserung der Wohnfunktion, auch in innenstadtnahen Bereichen
- Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten
- Schutz sozialer und kirchlicher/religiöser Einrichtungen

---

<sup>1</sup> Der Begriff "Trading Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Stadtteilzentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft. Nicht nur Leerstände sind ein Indikator für einen Trading-Down-Effekt. Auch vermietete Gewerbeeinheiten können problematisch sein, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passt. Die Chance ist groß, dass sie zu potenziellen künftigen Leerständen werden oder nach und nach hochwertige Angebote durch Billigbieter ersetzt werden. Prominente Beispiele dafür sind Spielhallen oder Ein-Euro-Läden. Auch das kann zu einem Imageverfall des Standortes beitragen. Quelle:  
[http://www.flaechenmanagementmuenchen.de/index.php?option=com\\_content&view=article&id=58&Itemid=66](http://www.flaechenmanagementmuenchen.de/index.php?option=com_content&view=article&id=58&Itemid=66)

- Dauerhafte Sicherung von Gewerbegebieten in ihrer Eigenart
- Schutz des Bodenpreisgefüges in Innenstadt und Gewerbegebieten
- Vermeidung von Vergnügungsstätten-Häufungen

Zur Umsetzung dieser Ziele hat der Stadtrat im Oktober 2013 die Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2b BauGB zur Regelung von Vergnügungsstätten beschlossen. Um die für Vergnügungsstätten verträglichen Bereiche herauszufiltern ist ein Rahmenplan als Grundlage für die Bauleitplanung zu erstellen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Konzeption zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - in der Hauptsache Spielhallen und Wettbüros betreffend – eine sog. Negativplanung vermieden werden muss. Somit hat sich die Verwaltung in einer Abwägung bei der Anzahl und Lage der (positiv) zulässigen Gebiete am unteren Rand der Möglichkeiten orientiert. Daneben dürfen bei diesem Sachverhalt auch ausschließlich städtebauliche Überlegungen stattfinden. Etwaige gesundheitspolitische Aspekte (Suchtprävention) müssen diesbezüglich ausgeblendet werden.

### **A) Präsentation der Untersuchungsergebnisse des Büros Dr. Donato Acocella - Stadt - und Regionalentwicklung**

Das Büro Dr. Donato Acocella - Stadt - und Regionalentwicklung – wurde beauftragt, ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ansbach zu erstellen. Die Untersuchungsergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und werden durch das Büro präsentiert.

### **B) Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 70 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat hat im Oktober 2013 beschlossen, zur Regelung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich, in Meinhardswinden, Elpersdorf, Schalkhausen, Katterbach und in den Gewerbegebieten Eyb und Brodswinden, den Bebauungsplan Nr. 70 (einfacher Bebauungsplan) aufzustellen.

Als Ansatz zur Steuerung von Vergnügungsstätten empfiehlt das Büro Acocella das gesamte Stadtgebiet zu betrachten.

Dies macht eine Erweiterung des Geltungsbereiches notwendig.

Der geänderte Geltungsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Ansbach. Der Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) überplant die rechtskräftigen Bebauungspläne und die sog. § 34 BauGB-Gebiete, den nicht überplanten Innenbereich.

Bei den rechtskräftigen Bebauungsplänen werden die Festsetzungen im Themenfeld „Vergnügungsstätten“ geändert bzw. spezifiziert. Ansonsten behalten die bestehenden Bebauungspläne ihre Rechtskraft. Die Änderungen zu den jeweiligen Bebauungsplänen werden einzeln bezeichnet, die jeweilige Nummer des jeweiligen Änderungsverfahrens einzeln aufgeführt und einzelne Beschlüsse dazu herbeigeführt.

Die Gebiete, in denen sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB bemisst, werden mit einem einfachen Bebauungsplan überplant.

Da der Geltungsbereich auch Gebiete nach § 35 BauGB einschließt soll in den Festsetzungen folgendes festgeschrieben werden:

Der Anwendungsbereich ist räumlich nur auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (entsprechend § 34 BauGB) bezogen. Die Ausdehnung des Geltungsbereiches auf das gesamte Stadtgebiet ist allerdings notwendig, da der Bebauungszusammenhang einer dynamischen Veränderung unterworfen ist.

### **C) Erlass einer neuen Veränderungssperre**

Zur Sicherung des Planverfahrens für den Bebauungsplanes Nr. 70 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich, in Meinhardswinden, Elpersdorf, Schalkhausen, Katterbach und in den Gewerbegebieten Eyb und Brodswinden wurde in der Sitzung vom 15.10.2013 eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen (in Kraft getreten am 22.10.2013 – Gültigkeit 2 Jahre).

In der Sitzung vom 22.09.2015 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen.

Nach § 17 Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit der Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr, wenn besondere Umstände es erfordern. Die Verwaltung erachtet dies nicht als sinnvoll, da die umfangreiche Analyse des Büros Acocella eine Überplanung/Betrachtung des gesamten Stadtgebietes - und nicht wie bisher nur einzelner Stadtteile - als notwendig erachtet. Dies führt zu einer Erweiterung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 70.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 70 ist der erneute Erlass der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 3 BauGB zur Sicherung der Planung sinnvoll, da einerseits eine deutliche Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 70 gegeben ist, andererseits eine sachliche Kontinuität die Fortführung der bestehenden Veränderungssperre empfiehlt. Diese ist gem. § 16 BauGB als Satzung zu beschließen.

In der nunmehr folgenden Aussprache wird

- von Frau OB Seidel bezüglich des Standortes Brückencenter ausgeführt, dass das Brückencenter eine Steuerungsmöglichkeit besitzt, da das Brücken-Center selbst über die Veränderung von Flächen entscheidet.
- angefragt, wie es sich mit den vorhandenen Wettbüros/Spielhallen verhalte. Greife hier der Bestandsschutz? Herr Helbig antwortet, dass diese solange bestehen bleiben, bis sie selbst schließen.
- angefragt warum die Gewerbegebiete in Eyb nicht untersucht wurden. Herr Helbig antwortet, dass Eyb untersucht wurde, dort aber eine eigene Struktur bestehe, die dies ausschließe.
- festgestellt, dass bei Schließung einer Spielhalle keine neue mehr zugelassen werden muss. Dies würde u.a. durch den Glücksspielstaatsvertrag geregelt werden. Frau OB Seidel erläutert, dass bis zum Erlass des Glücksspielstaatsvertra-

ges dies über den Bebauungsplan und Verlängerung der Veränderungssperre geregelt werden könne.

- ein nicht genehmigtes Wettbüro in der Platenstraße angesprochen. Herr Büschl stellt fest, dass derzeit ein gewerberechtliches Verfahren anhängig sei
- die Zulassung von Discotheken in den ausgewiesenen Bereichen angefragt. Herr Helbig stellt fest, dass dies eine Unterart von Vergnügungsstätten sei. Bei gravierenden Eingriffen sei Steuerungsmöglichkeit gegeben.

Frau OB Seidel regt an, die Veränderungssperre zu verlängern, die Ausrichtung des Vergnügungsstättenkonzeptes zu beschließen und das Verfahren durchlaufen zu lassen. Des weiteren bittet Frau OB Seidel das Gremium, auf das Verlesen des Beschlusses zu verzichten. Hiermit besteht Einverständnis.

### **Beschlussvorschlag: (Empfehlung des BA an das Plenum)**

#### **B) Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

Der Aufstellungsbeschluss vom 15.10.2013 für den Bebauungsplan Nr. 70 wird erweitert.

Der Geltungsbereich wird, wie im Planentwurf vom 22.08.2016 des Amts für Stadtentwicklung und Klimaschutz dargestellt, auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt.

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 70 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich, in Meinhardswinden, Elpersdorf, Schalkhausen, Katterbach und in den Gewerbegebieten Eyb und Brodswinden wird in Bebauungsplan Nr. 70 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach geändert.

Es handelt sich weiterhin um einen einfachen Bebauungsplan.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Einarbeitung der Untersuchungsergebnisse des Gutachtens die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

#### **C) Erneuter Erlass einer neuen Veränderungssperre**

Zum erneuten Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet wird folgende Satzung beschlossen:

**Satzung  
vom 11.10.2016  
über eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 70 zur Regelung von  
Vergnügungsstätten  
für das Stadtgebiet der Stadt Ansbach  
(wie im Plan vom 22.08.2016 dargestellt)**

Die Stadt Ansbach erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 folgende Satzung:

### **§ 1 Planung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11.10.2016 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre erlassen.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Bereich des gesamten Stadtgebietes wie im Lageplan vom 22.08.2016 dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 3 Verbote**

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen, soweit es sich um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vergnügungsstätten handelt,

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

### **§ 4 Ausnahmen**

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

### **§ 5 In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt außer Kraft, wenn der Bebauungsplan Nr. 70 in Kraft getreten ist, spätestens jedoch nach dem 22.10.2017.

Einstimmig an Plenum empfohlen als Beschluss

**Einstimmig beschlossen.**

<b>TOP 5</b>	<b>Bauantrag Schank- und Speisewirtschaft Kellergeschoss Platenstraße 24 ("Grotte"), Dauerbewirtschaftung</b>
--------------	---

Herr Büschl erläutert dem Gremium auszugsweise nachstehende Sitzungsvorlage und weist darauf hin, dass es bei der heutigen Beratung um die Bewertung der Gesamtzulassung des Vorhabens einschl. der Stellplatznachfrage bzw. Stellplatzablösung gehe.

### 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 m<sup>2</sup>!) 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 m<sup>2</sup> auszugehen. Dies entspricht einem Bedarf von 7 Stellplätzen.

Nachdem ein Realnachweis nicht möglich ist, wären alle Stellplätze abzulösen. Dies entspräche einer Ablösesumme von 7 x 4.500,-- € = 31.500,-- €.

**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 Ver-

ordnung 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 sor-*

gen. 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 Vergnügsstätte 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 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 immissionschutzrechtlicher 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.*

Aufgrund der Problematik um die Realisierung des Vorhabens stellt Frau Koch den Antrag, diesen TOP zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen.

Das Gremium stimmt dem Antrag ohne Einwände zu. Abschließend wird aus dem Gremium heraus angeregt, einen Vororttermin anzusetzen.

**In die Fraktionen verwiesen.**

## **TOP 6 Anfragen/Bekanntgaben**

### **Bekanntgabe;**

Gemeinde Petersaurach; Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen „Willi-Kellermann-Straße“

Die Gemeinde Petersaurach beabsichtigt zusätzliche Gemeinbedarfsflächen bereitzustellen. Dazu soll der Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen „Willi-Kellermann-Straße“ aufgestellt werden.

Anlass hierfür ist der Neubau eines modernen Feuerwehrhauses. Außerdem sollen auch hinreichende Erweiterungsmöglichkeiten für den Schulstandort Petersaurach gesichert werden. Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand des Gemeindegebiets. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,28 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersaurach sind die Flächen bereits größtenteils als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird die Stadt Ansbach als Nachbargemeinde um Stellungnahme gebeten.

Die Belange der Stadt Ansbach sind von diesen Planungen nicht betroffen.

### **Bekanntgabe;**

Gemeinde Aurach; Ortskernsanierung – Aktualisierung der Sanierungsziele

Die Gemeinde Aurach hat den historischen Ortskern im Jahr 2003 als Sanierungsgebiet festgesetzt. Jetzt hat die Gemeinde beschlossen, den städtebaulichen Handlungsbedarf sowie die bisherigen Ziele und den Maßnahmenkatalog zur Ortskernsanierung zu überprüfen und bedarfsgerecht fortzuschreiben.

Im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB wird die Stadt Ansbach als Nachbargemeinde um Stellungnahme gebeten.

Die Belange der Stadt Ansbach sind von diesen Planungen nicht betroffen.

**Bekanntgabe;**

Kreisverkehr Elpersdorf

Herr Wolter erwähnt,

- dass eine Verkehrszählung an der Herrieder Straße/Staatsstraße 1066 am 22.09.2016 (außerhalb der Ferien) durchgeführt wurde
- dass es offensichtlich sei, dass kein signifikantes Übergewicht in einer Richtung bestehe, sondern sich drei relativ ähnlich belastete Äste darstellen
- eine Lichtsignalanlage biete keine optimale Steuerung des Verkehrs an diesem Standort, deshalb Empfehlung für einen Kreisverkehr
- die Vorteile des Kreisverkehrs bezogen auf ADAC Studie
  - Reduzierung Konfliktpunkte, dementsprechend geringe Unfallraten, verringerte Wartezeiten, deutlich geringerer Kraftstoffverbrauch

Herr Wolter beziffert zur Absicherung einen Platzbedarf von 55 m. Aufgrund der starken Belastung durch Lastzüge sowie potentieller Verkehrssteigerungen ist ein eher großzügiger Ausbau sinnvoll. 50 m wäre die Obergrenze für einstreifige Kreisverkehre außerorts. Die Umsetzung ist in einem gesonderten Verfahren noch zu bestimmen. Die Unwirtschaftlichkeit lässt sich seit der letzten Zählung nicht mehr aufrechterhalten. Die gewonnenen Erkenntnisse daraus werden dem Innenministerium in einem erneuten Schreiben nachgeliefert.

Aus dem Gremium heraus wird bekanntgegeben, dass 12 Elpersdorfer Vereine in Form eines Briefes an das Innenministerium herangetreten sind, den Bau eines Kreisverkehrs zu unterstützen und ggf. zu favorisieren.

Des Weiteren wird angefragt wann die Zählung erfolgt sei. Frau OB Seidel antwortet, dass dies nach der Urlaubszeit erfolgt sei.

**Bekanntgabe;**

Bauanträge Klinikum Ansbach

Herr Büschl teilt dem Gremium mit, dass seitens des Klinikums Ansbach Bauanträge gestellt und genehmigt wurden

- a. Neubau und Umbau Zentrale Notaufnahme
- b. Neubau eines 5-geschossigen Bettenhauses

**Anfrage;**

1. Gehweg von Schalkhausen Richtung Sportplatz
2. Ullasstraße

Frau Homm-Vogel bittet um Beantwortung vorstehender Anfrage

Herr Werher führt zu 1. aus, dass sich diese Projekt in der Planungsphase befinde und zu 2. dass der Ausbau von 2018 vorgesehen sei.

**TOP 7    Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)**

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

**TOP 8    Nachtrag zu TOP 2; Antrag BAP: Minderung der Gefahr bei Starkregen**

Siehe TOP 2 ö.

**Einstimmig beschlossen.**

Carda Seidel  
Oberbürgermeisterin

Hannelore Wollani  
Schriftführer/in