



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Werner Bäumler

Bauantrag: Umbau, Modernisierung und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses und Nutzungsänderung als Gaststätte

- Anlagen:
1. Grundrisse, Ansichten (Blatt 1)
 2. Grundrisse, Ansichten, Schnitte (Blatt 2)
 3. Betriebsbeschreibung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.01.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	31.01.2020	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans A-6-84 hinsichtlich der Gastraumflächen und der Reduzierung von 23 Kfz-Stellplätzen aufgrund der Zielsetzung Stadtsanierung bzw. Innenstadtentwicklung wird zugestimmt.

Der Nutzung einer öffentlichen Freifläche als Biergarten für die Gastwirtschaft wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Antragsteller einen entsprechenden Vertrag auszuarbeiten.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Für das Grundstück Königstraße 14, Fl.Nr. 106, Gem. Schwabach, liegt dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung ein Bauantrag zum Umbau, Modernisierung und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses und Umnutzung als Gaststätte vor.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A-6-84 gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Der überplante Bereich ist als gemischte Baufläche festgesetzt.

Die Nutzung ist allgemein zulässig, vor Erteilung der Genehmigung ist die Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Flächenobergrenze für gastronomische Nutzung in Teilbereich Nr. 8 erforderlich.

Die erforderlichen 23 KFZ-Stellplätze können gemäß Stellplatzsatzung § 2 Absatz 7 Nr. 1 vollständig reduziert werden, da das Vorhaben den Zielen der Stadtsanierung entspricht.

Im Osten soll der öffentliche Straßenraum als Biergartenfreifläche mit 27 Sitzplätzen genutzt werden. Der Verkehr wird von der Maßnahme nicht beeinträchtigt, die Gestaltung entspricht den Zielen des Denkmalschutzes. Die Erteilung einer Sondernutzung durch die Stadt ist Voraussetzung für die Biergartennutzung der öffentlichen Freifläche.

II Sachvortrag

Herr Gerhard Eberlein plant, das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus in der Königstraße 14 vollständig umzubauen, zu modernisieren, sowie um einen eingeschossigen Anbau zu erweitern. Das Gebäude soll zukünftig als Gaststätte genutzt werden. Die Erweiterung im Innenhof zum Verlagsgebäude des Schwabacher Tagblattes nimmt einen zusätzlichen Gastraum und Funktionsräume für Küche, Lager und Toiletten auf, im Erd- und 1.Obergeschoss sind insgesamt 196 Gastplätze geplant. Im Außenbereich ist im öffentlichen Straßenraum eine Freischankfläche mit 27 Sitzplätzen, im nördlichen Innenhof mit ca. 40 Sitzplätzen geplant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A-6-84 gem. § 30 BauGB. Die Art der Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht festgesetzt. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan. Im Bebauungsplan gibt es eine Flächenunterteilung hinsichtlich der zulässigen Gastraumflächen, mit Festschreibungen der bei Planaufstellung 1984 vorhandenen Gastraumflächen als Obergrenze je Teilbereich. Die Festsetzung hat den Zweck, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, insbesondere Gaststätten zu sichern. Falls in einem Teilbereich eine Gaststätte den Betrieb aufgibt, können die frei werdenden Flächen an anderer Stelle innerhalb dieses Teilbereichs als Gaststätte genutzt werden.

Gemäß BauNVO sind Gaststätten im Mischgebiet allgemein zulässig. Im vorhandenen Teilbereich Nr. 8 ist eine Gastraumfläche von 34,80 m² im Gebäude Königstraße 16 festgesetzt, diese wird aktuell als Eisdiele betrieben. Für die neu hinzukommenden 222 m² ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiung liegen vor, da die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das angestrebte verträgliche Nebeneinander der zulässigen Nutzungen hat als gemeinsamen Nenner die von der lauten Nutzung ausgehenden Geräuschemissionen. Diese entstehen hauptsächlich durch Parksuchverkehr und durch Gespräche der Gäste beim Verlassen der Gaststätte. Dabei wird zwischen Tag- und Nachtzeit unterschieden, wichtig ist

die Einhaltung der zulässigen Lärmbelastung während der Nachtzeit von 22:00 – 6:00 Uhr. Die Belastung der unmittelbaren Anwohner wurde für mehrere Fallbeispiele - Voll- oder Teilbelegung Gaststätte, Sommerbetrieb mit Biergarten, Winterbetrieb ohne Biergarten - in einem Schallschutzgutachten untersucht.

Die oben angeführten Lärmquellen liegen während der Tagzeit für alle Annahmen im für Mischgebiete zulässigen Bereich. In der Nachtzeit liegt eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Lärmwerte vor. Das Umweltamt als zuständiges Fachamt hält die Belastung der Anwohner für zumutbar.

Zieht man die beiden direkt angrenzenden Teilbereiche Nr. 12 und 13 entlang der Zöllnertorstraße in die weitere Betrachtung mit ein, ergibt sich ein Überhang an frei gewordenen Gastronomieflächen auf Grund der Aufgabe mehrerer gastronomischer Nutzungen in diesen Bereichen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Stadtsanierung, es sorgt für eine Innenstadtbelebung.

Gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach sind für das Vorhaben 23 KFZ Stellplätze zusätzlich erforderlich. Diese können gemäß Stellplatzsatzung auf Antrag reduziert werden, sofern das Vorhaben den Sanierungszielen entspricht. Die Voraussetzungen für eine Reduzierung sind gegeben, da das Vorhaben der Zielsetzung der Stadtsanierung folgt und in unmittelbarer Umgebung eine ausreichend große Anzahl von Stellplätzen vorhanden sind.

Im Osten soll der öffentliche Straßenraum als Biergartenfreifläche mit 27 Sitzplätzen genutzt werden. Die bauliche Veränderung sieht die Errichtung einer Stützmauer entlang des Gehwegs und die Errichtung einer Freischankfläche vor. Der Fußgänger- und Kraftfahrzeugverkehr wird von der Maßnahme nicht beeinträchtigt, die Gestaltung entspricht den Zielen des Denkmalschutzes, trägt zusätzlich zur Innenstadtbelebung bei und unterstreicht die städtebaulich exponierte Situation vor dem stadtbildprägenden Gebäude. Die Erteilung einer Sondernutzung durch die Stadt ist Voraussetzung für die Biergartennutzung der öffentlichen Freifläche. Die Verwaltung wird einen entsprechenden Vertrag ausarbeiten und mit dem Antragsteller abschließen.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten