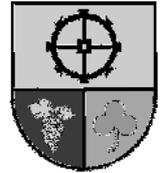


Sitzungsvorlage



Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik

Sitzungscharakter: öffentlich

Sitzungsdatum: 24.03.2021

Amt/ Sachbearbeiter(in): Bauamt/ Bauamtsleiter Schmitt

Vorlage- Nr. 30/2021

Tagesordnungspunkt: 3

Bezeichnung: Außengastronomie "Da Giovanni" in Mühlhausen, Hauptstr. 49

Sachverhalt:

In der Hauptstraße 49 wird seit 1984 eine Gaststätte von dem aktuellen Gastwirt betrieben. Aufgrund des Grundstückszuschnitts war es bisher nicht möglich, eine Außengastronomie vor Ort anzubieten.

Durch den Erwerb des Nachbargrundstücks in der Hauptstraße 51 und 53 (Flurstück 481) durch die Gemeinde und den Abbruch des angrenzenden Gebäudes mit der Hausnummer 51 entstand dort eine Freifläche. Diese wurde im Jahr 2020 erstmals teilweise an den Gastwirt verpachtet um dort eine Außenbewirtung zu ermöglichen. Der Gastronom möchte auch im Jahr 2021 dort eine Bewirtung anbieten. Allerdings ist diese Fläche fußläufig recht umständlich zu erreichen und kann vom Gastraum bzw. der Küche nicht eingesehen werden. Daher äußert der Gastwirt den Wunsch einen Wanddurchbruch an dem Gebäude in der Hauptstraße 49 herzustellen, um von dort aus über eine transportable Treppe die Außengastronomie bewirtschaften zu können.

Dem Gastronom ist bewusst, dass die Gemeinde Mühlhausen das Flurstück 481 zukünftig veräußern möchte, um dort eine neue Bebauung zu realisieren. In diesem Falle soll die Treppe und der Wanddurchbruch innerhalb kürzester Zeit zurückgebaut werden.

Baurechtlich handelt es sich bei der grenzständigen Außenwand der Gaststätte vermutlich um eine Brandwand. Aufgrund des Alters des Gebäudes liegen keine Genehmigungspläne vor. Öffnungen in einer Brandwand können unter bestimmten Umständen baurechtlich zulässig sein. Folgende Möglichkeiten bestehen:

1. Abstandsflächenbaulast:

Die Grenzwand müsste eine Brandwand sein, es sind aber Fenster in der Wand im Bestand vorhanden. Ob die Fenster jemals genehmigt wurden, kann nicht geprüft werden, da dazu keine Unterlagen vorliegen. Es kann aber davon ausgegangen

werden, dass die Fenster, so wie die Gewände in der Wand angeordnet sind, vermutlich zumindest teilweise einmal genehmigt wurden.

Um eine neue Öffnung in dieser Wand zu ermöglichen, müsste eine Abstandsflächenbaulast auf dem Flurstück Nr. 481 eingetragen werden. Diese Abstandsflächenbaulast würde auch die bestehenden Fenster zulassen. Die Tiefe der Abstandsfläche muss dabei aber berechnet werden, denn die Wand ist sicher höher als 6,25 m und damit die Abstandsfläche tiefer als 2,50 m.

Durch die Abstandsflächenbaulast müsste dann eine geplante Immobilie auf dem Flurstück 481 so geplant werden, dass sich die Abstandsflächen nicht überdecken, was eine Bebauung deutlich erschweren würde.

Somit hilft eine Abstandsflächenbaulast für die aktuelle Fragestellung nicht; der einzige Vorteil wäre die Sicherung der Bestandsfenster zum Nachteil des Flurstück Nr. 481.

2. Anbaubaulast

Eine Anbaubaulast ist nicht möglich, da der Anbau an die Grenzwall durch die vorhandenen, vermutlich genehmigten Fenster dem Nachbarn nicht zugemutet werden kann; damit scheidet diese Möglichkeit auch zur Sicherung des späteren Verschließens der neuen Öffnung aus.

3. Privatrechtliche Vereinbarung

Privatrechtlich könnte zwischen der Gemeinde und Herrn Signorello vereinbart werden, dass sich Herr Signorello dazu verpflichtet, nach Beendigung der Außenbewirtung, Öffnungen in der Brandwand zu schließen. Diese Vereinbarung könnte entweder alle Öffnungen, oder zumindest die möglicherweise ungenehmigten sowie ggf. die neu erstellte Türöffnung konkret benennen.

Damit würde eine Beendigung der Erlaubnis für die Außenbewirtung zur Folge haben, dass die grenzständige Brandwand auf Flurstück Nr. 480/1 später in einen baurechtlichen Zustand versetzt wird, der einen Anbau an die Brandwand auf dem Flurstück Nr. 481 zulässt, zumindest in dem Bereich, in dem dann keine Öffnungen mehr in der Brandwand bleiben.

Falls z. B. das bestehende Fenster und die neue Tür im hinteren Anbau belassen werden dürfte, wäre der Gastronom möglicherweise bereit, die beiden Fenster im Vorderhaus dafür zu schließen, was eine vordere Bebauung auf dem Flurstück 481 ermöglichen würde.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag ergeht während der Sitzung.

Bisherige Beratungsergebnisse:

Befangenheit:

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

Unterschriften:

Amtsleiter/in: Mühlhausen, den 16.03.2021 _____

Bürgermeister: Mühlhausen, den 16.03.2021 _____