

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Bonath		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.04.2020	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bauantrag zur Nutzungsänderung Einzelhandel/Büro in ein Tages-Cafe/Bistro mit Feinkostverkauf auf dem Grundstück Marktplatz 8, Fl.Nr. 234, Gmkg. Cadolzburg durch Hendrik Leyendecker			
Anlagen:			
Bauplan			
Lageplan			
Luftbild			

Sachverhalt:

Bereits im April 2019 wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung in ein Cafe/Bistro gestellt. Der Antrag wurde damals aufgrund der fehlenden sanitären Anlagen abgelehnt und vom Bauherrn zurückgezogen.

Heute liegt nun erneut ein Antrag auf Nutzungsänderung der Büroeinheit im Erdgeschoss des Vorderhauses in ein Tages-Cafe/Bistro mit Feinkost-/Weinverkauf vor. Im Unterschied zum Antrag aus 2019 werden nun zusätzlich zum Personal WC zwei Kunden-/Gästetoiletten nachgewiesen. Die Verkaufs-Ladenflächen wird dadurch etwas reduziert. Außerdem sollen nur noch 2 Tische vor dem Lokal auf dem Gehweg aufgestellt werden.

Nach Berechnung des Planers entsteht durch die Nutzungsänderung ein Stellplatzbedarf von 13,00 Stellplätzen. Rechnerisch durch die bisherige Nutzung können 10,57 Stellplätze in Abzug gebracht werden. Es entsteht ein Bedarf von 2,85 Stellplätzen Auf dem Grundstück selbst sind / werden 3 Stellplätze errichtet. Eine Überprüfung des Stellplatzbedarfs erfolgt durch das Landratsamt.

Stellungnahme der Gemeindewerke:

Die Löschwasserversorgung ist lediglich bis mit 48 m³/h gesichert. Eine größere Löschwassermenge ist aus dem Hydrantennetz nicht gewährleistet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben trägt zur gewünschten Belebung des Marktplatzes bei. Sollten eventuell zusätzliche Stellplätze erforderlich sein, wird eine kostenfreie Stellplatzablösung befürwortet; da dies im Bereich des Marktplatzes in der Vergangenheit bereits mehrfach erfolgt ist. Eine Nutzung der Gehwegfläche ist grundsätzlich vorstellbar. Wegen der möglichen Inanspruchnahme der Fläche für gemeindliche Veranstaltungen (z.B. Adventsmarkt, Kärwa, Mittelalterfest) ist der Platz in seinem vorhandenen und gepflasterten Zustand zu erhalten. (sh. Stellungnahme der örtliche Straßenverkehrsbehörde vom 08.04.2019).

Vorschlag zum Beschluss:

Dem Marktgemeinderat wird empfohlen, dem vorliegenden Bauantrag (gdl. BV 26/2020) zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die Nutzung der

Gehwegfläche/Außenfläche mit 2 Tischen ist mit dem Bauamt bzw. der örtlichen Straßenverkehrsbehörde eng abzustimmen. Wegen der möglichen Inanspruchnahme der Fläche für gemeindliche Veranstaltungen (z.B. Adventsmarkt, Kärwa, Mittelalterfest) ist der Platz in seinem vorhandenen und gepflasterten Zustand zu erhalten.

Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles realisiert werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Es fügt sich nach Auffassung des Ausschusses nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über den Marktplatz erschlossen an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Einer kostenfreien Ablösung von evtl. zusätzlich erforderlichen Stellplätzen wird zugestimmt.

Nachdem sich der Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altort Cadolzburg“ befindet, umfasst die Zustimmung zum Vorhaben auch die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.