

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>		
Bauamt	Frau Heller		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	08.03.2021	öffentlich	Entscheidung
<b>Betreff</b>			
Bauantrag zum Umbau und Nutzungsänderung eines Teilbereichs der bestehenden Werkstatthalle zu einem Schlossereibetrieb auf dem Grundstück Marktplatz 18a, Fl.Nr. 180 u. 180/4, Gmkg. Cadolzburg			
<b>Anlagen:</b>			
20210219_Luftbild			
Bedenken Nachbar			
Betriebsbeschreibung			
Grundriss_Ansicht_Schnitt			
Lageplan			
Stellplatzberechnung			

**Sachverhalt:**

Am Marktplatz 18 soll die ehemalige Schreinerei umgenutzt werden in einen Schlossereibetrieb. Hierzu werden teilweise die Außenwände erneuert. Im Erdgeschoss werden die Stahlbearbeitung und die Edelstahlbearbeitung untergebracht. Das Obergeschoss soll als Lager und Personalraum/Büro genutzt werden.

Gemäß der Betriebsbeschreibung werden pro Schicht ca. 3 Mitarbeiter im Einsatz sein. Die Arbeitszeiten sind Montag bis Freitag von 07:00 bis 18:00 Uhr und teilweise Samstag von 08:00 bis 13:00 Uhr. In der Schlosserei sollen Gartenzäune und Regale aus Metall produziert werden. Bei der Bearbeitung mit Bohr-, Dreh- und Fräsmaschinen werden die Fenster wegen dem Lärmpegel grundsätzlich geschlossen bleiben. Das lauteste Gerät ist eine Handflex. Die Bandsäge erzeugt einen Lärmpegel von ca. 40-50 dB.

Der Lieferverkehr soll i. d. R. von Montag bis Freitag zwischen 7:00 bis 17:00 Uhr erfolgen, die Lieferungen erfolgen hauptsächlich mit Hilfe eines PKW und Kleintransportern, selten auch einem LKW mit max. 7,5t zul. Gesamtgewicht.

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 184/4 soll die bestehende Halle abgerissen werden. Die Grenzwände sollen erhalten bleiben.

Nach der Stellplatzberechnung des Planers werden im Vergleich bei der jetzigen Schlosserei nur 10 Stellplätze (vorher 17 Stellplätze) benötigt.

Die Stellplätze sollen im genehmigungsverfahren durch das Landratsamt Fürth überprüft werden.

**Stellungnahme der örtl. Straßenverkehrsbehörde:**

Nach den eingereichten Unterlagen soll in den Räumen der ehemaligen Schreinerei Buchner ein Schlossereibetrieb entstehen. Zum weiteren Gebäudetrakt zwischen der neuer Betriebsstätte und dem Mehrfamilienhaus ist ein Abbruch bis auf die Außenmauern vorgesehen.

Es ist bei dem geplanten Umfang des Metallverarbeitungsbetriebes von keinem Kleingewerbe mehr auszugehen. Das dann zu erwartende Verkehrsaufkommen, insbesondere im Rahmen des Zu- und Abtransportes von Rohmaterial und Fertigprodukten wird keine untergeordnete Rolle einnehmen.

Bei der straßenverkehrsrechtlichen Bewertung werden Erinnerungen an den ehemaligen Schreinereibetrieb wach, der seinerzeit bei der LKW-Zu-/Abfahrt im Verlauf der Puchtastraße (am Milchhaus, Torbögen der Burgbrücke mit anschl. Kurvenbereichen zum Marktplatz und am

"Bubsberg" für Verkehrsstörungen sorgte. Ein Durchkommen durch das "Brusela" mit größeren Fahrzeugen war -und ist auch heute noch- nicht uneingeschränkt möglich.

Gerade in Zeiten von geplanten Verkehrsberuhigungs- und Sanierungsmaßnahmen im Kern- und Altortbereich, vorallem bei der für das Marktplatzumfeld durchgeführten Parkraumbewirtschaftung, stellt die geplante Nutzungsänderung in verkehrstechnischer Hinsicht einen Störfaktor im ruhenden wie auch im fließenden Verkehr dar. Zudem ist sie keine infrastrukturelle Aufwertung für den Ortskern.

Es wird daher angeraten, den Standort zu überdenken bzw. in ein Gewerbegebiet auszulagern.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Wasserversorgung):

Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Löschwassermenge von 96 m<sup>2</sup>/h ist nicht gewährleistet. Die Messung der vorahnenden Löschwassermenge hat ca. 62 m<sup>3</sup>/h ergeben (Hinweis: dies stellt eine Momentaufnahme dar). Im Rahmen der Baugenehmigung ist durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen ob ein Brandschutznachweis erforderlich ist.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung):

Liegt noch nicht vor.

Auf die vorgebrachten Einwände des Nachbarn wird verwiesen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 22/2021) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg errichtet 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 und kann **vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke Cadolzburg** an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Stellungnahme der örtl. Verkehrsbehörde ist zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

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