

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Marktgemeinderat	Datum 29.04.2019	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit 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			

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat wie folgt beraten:

Im Erdgeschoss des sanierten Anwesens Marktplatz 8 soll im Erdgeschoss ein Tages-Cafe/Bistro mit Feinkostverkauf realisiert werden. Nach Berechnungen des Planers entsteht hierdurch ein Stellplatzbedarf von 13. Rechnerisch können durch die bisherige Nutzung 10,57 Stellplätze in Abzug gebracht werden. Es entsteht ein weiterer Bedarf von 2,43 Stellplätzen. 4 Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet.

Die Außenfläche vor dem Lokal/Gehweg soll mit ca. 4 Tischen und Stühlen genutzt werden. Hierfür soll der Boden durch eine ansprechende Holzterrassen-Konstruktion umgebaut werden. Außerdem möchte der Bauherr weitere Außenflächen bewirtschaften, d.h. die Treppe zum Osterbrunnen und eine Teilfläche an diesem.

Im Bereich des Marktplatzes wurden in der Vergangenheit bei folgenden Anwesen Stellplätze kostenfrei abgelöst:

- Marktplatz 2 – Evang. Kirchengemeinde
- Löffelholzstr. 2 – Burgschänke
- Marktplatz 17 a – Eiscafe Loisl
- Marktplatz 9 – Mayer

Seitens der Verwaltung kann auch hier einer kostenfreien Ablösung von evtl. zusätzlich erforderlichen Stellplätzen zugestimmt werden.

Über die Nutzung der Außenflächen und die Errichtung einer Holzterrassen-Konstruktion sind noch detaillierte Gespräche zu führen.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Der Nutzung der links neben dem Hauseingang bestehenden und mit einem Hochboard von der Fahrbahn abgegrenzten Freifläche mit einer Bestuhlung (2 Tische mit je 4 Stühlen) 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.

Der Vorsitzende ergänzt noch, dass es hinsichtlich der sanitären Anlagen Probleme gibt. Die erforderlichen Toiletten für Besucher und Angestellte können nicht nachgewiesen werden. Im Rahmen der Baugenehmigung soll überprüft werden, ob die Nutzung der öffentlichen Toilette am Pisendelplatz (historisches Museum) möglich ist.

Daraufhin schließt sich eine ausführliche Diskussion an, in der bekräftigt wird, dass am Marktplatz ein weiterer Gastronomiebetrieb absolut wünschenswert ist. Seitens des Marktes sollen alle

Möglichkeiten hierfür geschaffen werden. Das Vorhandensein der sanitären Anlagen ist jedoch absolute Voraussetzung hierfür.

Der Bau- und Umweltausschuss hat dem Marktgemeinderat mit 1 : 7 Stimmen empfohlen:

Nach Abschluss der Beratung wird dem Marktgemeinderat empfohlen, dem vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 37/2019) grundsätzlich zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Über die Nutzung der Außenflächen sind noch detaillierte Gespräche zu führen. 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 und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

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

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.

Die Empfehlung ist somit abgelehnt.

Ergänzender Sachverhalt für den Marktgemeinderat:

Hinweis der Verwaltung:

Nach § 36 Abs. 2 BauGB kann das gemeindliche Einvernehmen nur aus den in § 34 BauGB aufgeführten Gründen verweigert werden. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die vorhandene Umgebung einfügt (und die Erschließung gesichert ist). Nur hinsichtlich dieser vier Tatbestandmerkmale muss sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Alle weiteren Kriterien sind dem Bauordnungsrecht zuzuteilen und werden vom Landratsamt Fürth im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, dem vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 37/2019) grundsätzlich zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Über die Nutzung der Außenflächen sind noch detaillierte Gespräche zu führen. 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 und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

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

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.