Markt Cadolzburg

Beschlussvorlage BA/161/2019

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Glück

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.12.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zu Nutzungsänderung / Umbau u. Erweiterung
des bestehenden Einkaufsmarktes zu einem Fitness-Studio
auf dem Grundstück Nürnberger Str. 20, Fl.Nr. 506/6, Gmkg.Cadolzburg
durch Daniel Breidenstein

Anlagen:

amtlicher Lageplan
Ansichten
Grundriss Erdgeschoß
Grundriss Obergeschoß
Lageplan
Luftbild

Sachverhalt:

In der Sitzung am 04.11.19 wurde eine Bauvoranfrage zum Umbau und zur Erweiterung des Einkaufsmarktes zu einem Fitness-Studio befürwortet und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung in Aussicht gestellt.

Eine Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen nach Osten und Süden wird beantragt. Diese erteilt das Landratsamt im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Es werden 18 Stellplätze nachgewiesen. Nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GStellV) sind für Fitnesscenter jeweils 1 Stellplatz je 40 m² Sportfläche nachzuweisen. Bei ca. 560 m² Nutzfläche wären somit 14 Stellplätze erforderlich. Eine abschließende Überprüfung erfolgt durch das Landratsamt.

Hinweis der Straßenverkehrsbehörde:
Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für die in den Planunterlagen eingezeichneten 18 Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird die vorgesehene Fläche, abzüglich der Treppenlagen, als beengt eingestuft.

Hinweis der Gemeindewerke:
Laut Auskunft des Ing.büros Pongratz ist die Anbindung des anfallenden Schmutzwassers aus der geplanten Erweiterung an den Mischwasserkanal hydraulisch unproblematisch. Einer Genehmigung der weiteren Einleitung des Schmutz- und Regenwassers steht daher aus Sich der öffentlichen Kanalnetzbetrachtung nichts entgegen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 118/2019) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ realisiert werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die Ostlandstraße erschlossen und fußläufig auch über die Nürnberger Straße. Es kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Zur Realisierung eines Flachdaches mit 4° Neigung werden von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Befreiungen erteilt:

> *§ 5*
> *In dem gesamten Geltungsbereich sind Dachneigungen von 25-45° zulässig.*
> *Unterschreitungen und Flachdächer sind nicht zulässig.*

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.