

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Glück		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.12.2019	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bauantrag zur Nutzungsänderung gewerblicher Räume/Werkstatt in eine Hebammenpraxis auf dem Grundstück Markgraf-Alexander-Str. 30, Fl.Nr. 549/16, Gmkg. Cadolzburg durch Eike Renner			
Anlagen:			
Ansicht KG Foto			
Betriebsbeschreibung			
Grundriss KG			
Lageplan			
Luftbild			
Stellplatznachweis			

Sachverhalt:

Die bisher als Werkstatt gewerblich genutzten Räume im Anwesen Markgraf-Alexander-Str. 30 sollen in eine Hebammenpraxis umgenutzt werden. Es werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Die Hebammenpraxis wird von 3 freiberuflichen Hebammen betrieben. Es wird immer nur jeweils 1 Hebamme mit jeweils 1 Patientin in der Praxis sein. Außerdem sollen Geburtsvorbereitungskurse mit 6 Personen alle 8 Wochen an 2 aufeinanderfolgenden Samstagen angeboten werden. 1 mal wöchentlich soll ein Rückbildungskurs sowie ein Yogakurs mit jeweils 5 Personen stattfinden.

Es werden insgesamt drei Stellplätze nachgewiesen. Einer auf dem Baugrundstück selbst und zwei auf dem Nachbargrundstück (sh. Lageplan). Nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaSTellV) sind für Arztpraxen und dergleichen je nach Nutzfläche mindestens 3 Stellplätze erforderlich. Eine genaue Ermittlung der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Genehmigungsverfahren.

Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde:

Die Nutzungsänderung betrifft Räumlichkeiten eines bestehenden Wohn- und Geschäftsanwesens, in welchem bereits der Bastel-Laden „Kontiki“ untergebracht ist. An verschiedenen Tagen werden neben dem Verkauf zusätzlich Kurse abgehalten. Dies bedingt vermehrte Zu- und Abfahrten zum Anwesen, die sich aufgrund der bisherigen Beobachtungen nicht immer positiv auf den ruhenden und fließenden Durchgangsverkehr auswirken.

Zu dieser Situation soll jetzt noch eine Hebammenpraxis, ebenfalls mit Kursangeboten, kommen. Eine Gruppe besteht nach der eingereichten Geschäftsbeschreibung aus jeweils 6 Teilnehmerinnen, das bedeutet erfahrungsgemäß ein weiteres Verkehrsaufkommen.

Es sollte aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung baurechtlich im Allgemeinen überprüft werden, ob der Altbestand des Stellplatznachweises für die Wohn- und Geschäftsabläufe zum Anwesen Markgraf-Alexander-Str. 30 überhaupt noch als ausreichend bezeichnet werden kann.

Stellungnahme Gemeindewerke:

Laut Auskunft des Ing.büros Pongratz fällt aufgrund der geplanten Nutzungsänderung kein zusätzliches Schmutz- und Regenwasser an, daher ist das Bauvorhaben als hydraulisch unproblematisch zu sehen. Einer Genehmigung der weiteren Einleitung des Schmutz- und Regenwassers steht daher aus Sicht der öffentlichen Kanalnetzbetrachtung nichts entgegen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 115/2019) zur Nutzungsänderung gewerblicher Räume/Werkstatt in eine Hebammenpraxis zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Kesselberg“ realisiert werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Baugrundstück wird über die Markgraf-Alexander-Straße erschlossen und ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Die Hinweise der Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten.