Markt Cadolzburg

Beschlussvorlage
BA/969/2021/1

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.08.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Erneute Beratung - 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

Anlagen:

20210219_Luftbild
20210421_AN_LRA_Begründung_Beschluss
20210714_LRA Fürth_Stellungnahme
Bedenken Nachbar
Betriebsbeschreibung
Grundrss_Ansicht_Schnitt
Lageplan
Stellplatzberechnung

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.2021 seine Zustimmung Aufgrund der verkehrlichen Erschließung und der zu erwartenden Lärmbelästigung verweigert.

Das Landratsamt Fürth, beabsichtigt das Einvernehmen gemäß Art. 67 Abs. 1 BayBo zu ersetzten und die beantragte Genehmigung zu erteilen. Wir haben die Möglichkeit erneut über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zu entscheiden.

Nach Auffassung des Landratsamtes Fürth ist die Entscheidung über die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmen mit der Problematik des Zu- und Abfahrverkehrs, insbesondere durch das „Brusela“ sowie den fehlenden Rangiermöglichkeiten auf dem Marktplatz und die zu erwartende Lärmbelästigung durch die Stahl- und Edelstahlbehandlung, rechtswidrig.

Nach Darstellung der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Fürth handelt es sich um eine bestehende Zufahrt zu einem vorhandenen Gebäude, so dass es hierzu keine Einwände gibt. Die Verkehrliche Erschließung ist daher gesichert.

Im Hinblick auf die zu erwartende Lärmbelästigung durch die Stahl und Edelstahlbehandlung erklärte der technische Umweltschutz des Landratsamtes Fürth, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerde anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen wurden. In diesem Gutachten wurden auch die Betriebszeiten werktags (Montag bis Samstag) betrachtet.

Ergänzender Sachverhalt aus der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.03.2021 übernommen:

Am Marktplatz 18 soll die 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 m²/h ist nicht gewährleistet. Die Messung der vorahnenden Löschwassermenge hat ca. 62 m³/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):
Entwässerung ist gesichert.

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 an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.
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.