

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Heller		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 07.03.2022	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Gaststätte mit Wohnung zu einem Imbiss mit Wohnung auf dem Grundstück Bahnhofstr. 43, Fl.Nr. 744/3, Gmkg. Steinbach			
Anlagen: 20220217_Luftbild 220214 BV Bahnhofstrasse - Planung 220218 BV Bahnhofstrasse - Lageplan_Stellplatznachweis 220218 BV Bahnhofstrasse - Stellplatzberechnung Anschreiben			

Sachverhalt:

Eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von einer Gaststätte mit Wohnung zu einem Imbiss mit Wohnung in der Bahnhofstraße 43 wurde eingereicht.

Bisher wurde das Erdgeschoss als Küche und Gastraum genutzt und im OG waren Büro und eine Wohnung untergebracht.

Durch die Nutzungsänderung soll der Küchenbereich zum Imbiss umgebaut und der Gastraum im Erdgeschoss sowie das Büro im Obergeschoss zu einer Wohnung um genutzt werden.

Gemäß den Ausführungen des Planers wird die ursprüngliche Fassadengestaltung beibehalten. Der geplante Imbiss benötigt keine Stellplätze, da keine Sitzplätze vorgesehen werden.

Folgende Befreiung von der Stellplatzsatzung ist erforderlich:

- **§ 2 Anzahl der Stellplätze**
zulässig: 4 Stellplätze (3 Stellplätze für die Wohnung, 1 Stellplatz für den Imbiss)
geplant: 2 Stellplätze

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:

Wasserversorgung ist gesichert.

Löschwasserversorgung bei Gewerbe (96m³/h) ist nicht gesichert.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert.

§16 der Entwässerungssatzung hinsichtlich eines Abscheiders ist zu beachten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 10/2022) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf 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 die „Bahnhofstraße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Die erforderliche Befreiung von der Stellplatzsatzung wird in Aussicht gestellt:

- **§ 2 Anzahl der Stellplätze**
zulässig: 4 Stellplätze (3 Stellplätze für die Wohnung, 1 Stellplatz für den Imbiss)
geplant: 2 Stellplätze