

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	04.09.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zur Nutzungsänderung von Fitnessstudio zum Imbiss mit Gastraum auf dem Grundstück Sudetenstr. 11, Fl.Nr. 393/6, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

20230822_Luftbild
B_Bauantrag
B_Baubeschreibung
B_Betriebsbeschreibung
B_Grundriss EG
B_Lageplan mit Eintrag
B_Stellplatznachweis

Sachverhalt:

Für das Grundstück Sudetenstr. 11 wurde eine Nutzungsänderung zu einem Imbiss mit Gastraum im Erdgeschoss eingereicht.

Im Erdgeschoss soll ein Imbiss mit Verkaufstheke und Gastfläche entstehen. Es wird eine Zwischenwand eingezogen, so dass neben dem Gastraum ein Lager entsteht. Die Eingangstür wird verbreitert.

Nach dem Lageplan wird die Gastfläche 28,86 m² groß mit 20 Sitzplätzen.

Gemäß Betriebsbeschreibung werden Döner zubereitet und verkauft, die geplanten Betriebszeiten sind an Werktagen von 10:00 – 20:00 Uhr.

Gemäß der Anlage Richtzahlenliste zu § 2 Abs. 1 der Satzung ist unter Nr. 6.1 (Gaststätten) 1 Stellplatz je 10 m² Gastfläche zzgl. 75% Besucher Stellplätze nötig.

Der Gastraum ist 28,9 m² groß, hier werden 3 Stellplätze benötigt, die Besucherstellplätze betragen sich rechnerisch auf 2,25 und müssen nach § 2 Abs. 3 Satz 2 u. 3 Stellplatzsatzung aufgerundet werden.

Somit fallen gesamt 6 Stellplätze für den Imbiss an.

Bei der Nutzungsänderung von 1983 zu einem Fitness- und Sportzentrum wurden gemäß Bescheid für das Erdgeschoss 4 Stellplätze benötigt.

Eine neue Stellplatzberechnung sowie der entsprechende Stellplatznachweis wurden von der Verwaltung angefordert, bisher gingen die Unterlagen nicht ein.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg - Entwässerung:

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert.

Nach §16 Abscheider der Entwässerungssatzung des Marktes Cadolzburg muss bei Abwasser bei dem Leichtflüssigkeiten (z.B. Öle oder Fette) mitgeschwemmt werden können, ein Leichtflüssigkeits- bzw. Fettabscheider eingebaut werden.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Die benötigten Stellplätze sind in einem separaten Plan nachzuweisen. Die Absenkung des Bordsteins ist gesondert zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Absenkung über die gesamte Grundstückslänge grundsätzlich nicht möglich ist.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2023/47) 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 die Sudetenstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten.

Die erforderlichen 6 Stellplätze sind nachzuweisen.