

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath
-----------------------------	--------------------------------------

Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 01.07.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauantrag für seitliche Anbauten an das Gebäude für den Empfangsbereich des Hotels und den Gastraum des Restaurants auf dem Grundstück Brunnenstr. 2, Fl.Nr. 121/71, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

- Anschreiben
- B-2. und 3. Obergeschoss
- B-Abstandsflächenplan
- B-Antrag auf Baugenehmigung (1)
- B-Axonometrie 1
- B-Axonometrie 2
- B-Erdgeschoss, 1. Obergeschoss
- Beschlussbuchauszug_Bauvoranfrage_20210503
- B-Lageplan (1)
- B-Ost, West und Südansicht
- B-Schnitt A-A
- B-Schnitte B-B und C-C
- B-Stellplatzablösevertrag
- B-Stellungnahme_Bauaufsicht_20211026
- Luftbild

Sachverhalt:

Bei dem Anwesen Brunnenstraße 2 soll im Erdgeschoss der Gastraum des Restaurants erweitert und auch im Obergeschoss ein Anbau als Empfangsbereich des Hotels errichtet werden. Über eine Länge von 9,90 m soll das Gebäude in einer Breite von 5,20 bzw. 2,48 m erweitert werden. Im Obergeschoss soll eine Fläche von 5,70 m auf 3,00 m dazukommen. Auch Richtung Westen (Straße am Kuhwasen) soll der Eingangsbereich vergrößert und Balkone errichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ausschuss hat einer ähnlichen Bauanfrage bereits im Jahr 2021 zugestimmt. Auch das Landratsamt Fürth hat grundsätzlich eine Genehmigung des Vorhabens in Aussicht gestellt.

Zur Staatsstraße wird die erforderliche Abstandsfläche von 3 m eingehalten. Die Zufahrt zu den rückwärtigen Anwesen Brunnenstraße 2 a und 2 b muss gewährleistet sein.

Bis zur Fertigstellung der Beschlussvorlage liegt keine Stellplatzberechnung und auch keine Berechnung der GFZ und GRZ vor.

Der Stellplatzablösevertrag aus dem Jahr 2013 zum gdl. Bauvorhaben Nr. 78/2013 hat auf diese Bauvorhaben keine Auswirkung und berechtigt nicht automatisch zu einer weiteren Stellplatzablöse. Die Stellplatzsituation gestaltet sich in diesem Bereich äußerst schwierig.

Das Anwesen Brunnenstr. 2, 2a und 2b weist mit seiner Bebauung bereits eine höhere GRZ und GFZ als die umliegende Bebauung aus. Entlang der Nürnberger Straße sind weitere Grundstücke mit einer großen GRZ (Nürnberger Str. 5) oder auch GFZ (Nürnberger Str. 11) vorhanden.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2024/54) 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 Brunnenstraße erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.