

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 08.09.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag Nutzungsänderung Büro in Yoga-, Kosmetikstudio, Heilpraktiker auf dem Grundstück Greimersdorfer Straße, Fl.Nr. 51/5, Gmkg. Cadolzburg			
Anlagen: 20250804 Beschlussbuchauszug B-Bauantrag B-Grundriss EG B-Nutzungsbeschreibung_NEU Lageplan Luftbild			

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Greimersdorfer Straße, Fl.Nr. 51/5, Gmkg. Cadolzburg, soll im Erdgeschoss das bisherige Büro in ein Yogastudio, Kosmetikstudio und in eine Heilpraktikerpraxis umgenutzt werden.

Die zur Beurteilung erforderlichen weiteren Unterlagen wie Betriebsbeschreibung (Anzahl der Beschäftigten und Kunden, exakte Betriebszeiten) sowie eine Stellplatzberechnung und -planung lagen dem Landratsamt Fürth noch nicht vor (Stand 30.07.2025).
Eine Behandlung des Bauantrages war daher in der Sitzung vom 04.08.2025 nicht möglich.

Die Betriebsbeschreibung und die Stellplatzberechnung wurden nachgereicht.
Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche mit „M – gemischte Baufläche“ gekennzeichnet. Gem. § 6 BauNVO sind u.a. Wohngebäude, Geschäftsräume und sonstiges Gewerbe zulässig.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert.
Die Grundstückszufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Nutzung der Räume als Yogastudio, Kosmetikstudio und Heilpraktikerpraxis wird bereits seit mehreren Jahren praktiziert. Der Antrag auf Nutzungsänderung wurde, infolge einer baurechtlichen Überprüfung durch das Landratsamt Fürth, nachgereicht.

Die Nutzung in angegebener Form ist gem. dem Flächennutzungsplan und § 6 BauNVO zulässig.
Es erfolgte keine bauliche Änderung.

Die Stellplatzberechnung erfolgt auf der fiktiven Berechnung der zuletzt genehmigten Nutzung (Büroräume) und der geplanten Nutzung. Die Berechnung ergibt keine Änderung der Stellplatzanzahl. Dies bedeutet, dass keine neuen Stellplätze für die jetzige Nutzung nachzuweisen sind.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung (gdl. BV-Nr. 2025/46) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist die Fläche mit „M – gemischte Baufläche“ gekennzeichnet. Gem. § 6 BauNVO sind u.a. Wohngebäude, Geschäftsräume und sonstiges Gewerbe zulässig. Das Vorhaben fügt sich 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 Greimersdorfer Straße erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Ein Nachweis weiterer neuer Stellplätze ist nicht erforderlich.