# Beschlussvorlage

| | | | |
|---|---|---|---|
| Abteilung/Amt | Bauamt | Nummer | 2024/769 |
| Sachbearbeiter | Herr Gunreben | Datum | 04.04.2024 |
| Aktenzeichen | | | |

| Beratungsfolge | Sitzungstag | Status |
|---|---|---|
| Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss | 09.04.2024 | öffentlich |

**Bauvoranfrage für eine Nutzungsänderung durch Einbau einer Kaffeerösterei und einer Gaststätte mit Freischankfläche auf Fl.Nr. 62/1, 62 der Gemarkung Bad Staffelstein**

## Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage für eine Nutzungsänderung des bisherigen Laden- und Wohnbereichs im Erdgeschoss des Anwesens Horsdorfer Str. 1 durch Einbau einer Kaffeerösterei und einer Gaststätte wurde eingereicht. Der Gaststättenbereich soll neben einer Küche und einem Gastraum mit ca. 17 m² auch eine Freischankfläche im Hof zur nördlich angrenzenden Fl.Nr. 61 (Marktplatz 10) umfassen. Auf Nachfrage bestätigte der Bauherr, dass in der Gaststätte auch Alkoholausschank geplant ist, sodass es sich um eine erlaubnispflichtige Gaststätte handeln würde. Hierfür wäre neben einer Personaltoilette auch eine Kundentoilette notwendig, die in der vorliegenden Planung noch fehlt. Auch der zusätzliche Stellplatzbedarf und dessen Realisierung sind noch zu klären. Die dafür bisher vorgelegten Vorschläge sind mit dem Betrieb einer Freischankfläche im Hof kaum vereinbar, weil dieser zugleich entweder ebenfalls als Stellplatz oder als Zufahrt dorthin genutzt werden soll. Ebenso sind noch Fragen zum aktuellen Bestand zu klären. Darüber hinaus liegt das Vorhaben im Denkmalensemble Altstadt Bad Staffelstein, so dass es auch nach Denkmalschutzrecht der Erlaubnispflicht (hinsichtlich einer Fassadenänderung) unterliegt. Die Fragen hierzu wären noch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu klären.

Der Bauherr fragt trotzdem an, ob das gemeindliche Einvernehmen für eine Nutzungsänderung hin zu einer Kaffeerösterei und einer erlaubnispflichtigen Gaststätte grundsätzlich in Aussicht gestellt werden kann.

Planungsrechtlich liegt das Vorhaben zwar im Sanierungsgebiet, aber nicht im Geltungsberiech eines Bebauungsplans. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich, der hinsichtlich seiner Art der Nutzung einem Mischgebiet entspricht. Dort wäre das Vorhaben bezüglich der Art der Nutzung zulässig.

## Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen für eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Anwesens Horsdorfer Str. 1 (Fl.Nrn. 62/1 und 62 der Gem. Bad Staffelstein) zu einer Kaffeerösterei und einer Gaststätte wird bezüglich der geplanten Art der Nutzung in Aussicht gestellt.

**Anlagen:** 1 Lageplan
4 Grundrisse EG

Bad Staffelstein, 04.04.2024

Gunreben
Bauamtsleiter