

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	19.02.2026	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

**Bauantrag auf Umbau und teilw. Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Cafe/Bistro mit 60 Sitzplätzen und 8 Wohnungen in der Marktstraße 18**

**Anlagen:**

Bauantrag  
Baupläne  
Beschlussauszug 15.12.22  
Grundrisse 2022 alt

**Sachverhalt:**

Mit Tekturantrag vom 21.01.2026 (Eingang 05.02.2026 über LRA) beantragt der Bauherr den Umbau und die teilweise Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Cafe/Bistro mit 60 Sitzplätzen und 8 Wohnungen in der Marktstraße 18, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 11.

Der erste Bauantrag wurde im Juni 2019 behandelt und das Gemeindliche Einvernehmen erteilt. Damals wurden 21 Sitzplätze für das Cafe/Bistro und 5 Wohnungen beantragt.

In der Sitzung vom 15.12.2022 wurde dem Änderungsantrag zu dem bereits genehmigten Verfahren ebenfalls zugestimmt, siehe Beschlussbuchauszug. Damals wurde bei der Planung die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert. Es wurde lediglich an die Westfassade ein Windfang mit darüberliegendem Balkon geplant und an die Südfassade sollte ein Technikgebäude angebaut werden. Diese Änderung beinhaltete 40 Sitzplätze, (Fläche Gastraum 39,78 m<sup>2</sup>, gewerbl.Gesamtnutzfläche 63,60 m<sup>2</sup>) und 5 Wohnungen (EG 1, OG 2, DG 2) mit einer Gesamtwohnfläche von 402,38 m<sup>2</sup>.

Mit der aktuellen Tekturplanung sollen 60 Sitzplätze (Fläche Gastraum 49,02 m<sup>2</sup>, gewerbl. Gesamtnutzfläche 82,44 m<sup>2</sup> und 8 Wohnungen (EG 2, OG 3, DG 3) mit einer Gesamtwohnfläche von 376,68 m<sup>2</sup> entstehen. Der Windfang sowie der darüberliegende Balkon an der Westfassade sind bei dieser Planung nicht mehr berücksichtigt, wobei das Technikgebäude mit Müll- und Fahrradstellplatz an der Südfassade mehr Raum einnimmt.

Laut Stellplatzsatzung ist ein Bedarf von 13 Stellplätzen nachzuweisen. Auf dem Grundstück befinden sich im Bestand 2 Stellplätze, mit der Sicherung durch fiktiven Bestand ergeben sich 7 Stellplätze, zu errichten sind 4 Stellplätze. Der Bauherr möchte für die zusätzlich erforderlichen Stellplätze einen Ablöseantrag stellen.

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Bereich des § 34 BauBG im sogenannten Innenbereich. Das Gebäude befindet sich in der Altstadt und ist zugleich ein Einzelbaudenkmal. Die Baumaßnahme ist daher mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und es sind die Vorgaben der Altstadtsatzung einzuhalten. Da sich die äußere Fassade nicht wesentlich verändert ist keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes der Altstadt zu befürchten.

Der Bauherr benötigt für den Anbau im Süden eine Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Des Weiteren benötigt er eine Ausnahme gemäß Art. 48 Abs. 4, Satz 1 BayBO bezüglich der Herstellung von barrierefreien Wohnungen. Beide Anträge liegen vor.

Nachbarunterschriften liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor, die Erschließung ist gesichert.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Tekturantrag des Bauherrn auf den Umbau und die teilweise Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Cafe/Bistro mit 60 Sitzplätzen und 8 Wohnungen in der Marktstraße 18, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 11 zu, sofern die Belange des Denkmalschutzes und die Belange der Altstadtsatzung eingehalten werden.

Die Entscheidung bezüglich der Genehmigung zu der Abweichung und der Ausnahme von der BayBO obliegt dem Landratsamt.

Die Gemeindliche Stellungnahme wird zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.