



## Bürgerinformation

Hauptstrasse 56  
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0  
Telefax: 0911-6801 -1977  
[info@stadt-stein.de](mailto:info@stadt-stein.de)  
[www.stadt-stein.de](http://www.stadt-stein.de)

zur 46. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
am 14.03.2024

zu Drucksachen Nr.: 1036/2024

### **Nutzungsänderung einer Wäscherei in Café und Kaffeerösterei, Hauptstraße 36, Fl.-Nr. 827 der Gemarkung Stein**

#### **Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):**

Die ehemaligen Ladenräume der Wäscherei im Gebäude Hauptstraße 36 sollen für eine Kaffeerösterei mit Café nachgenutzt werden. Im gastronomischen Bereich werden max. 40 Sitzplätze geplant. Es werden ein Verkaufsraum, mehrere Lager sowie Toiletten eingerichtet. Größere Umbauarbeiten für diesen Bereich finden allerdings nicht statt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits in den zurückliegenden Jahren das Gebäude im Zusammenhang mit dem nebenan befindlichen Optikerladen umfangreich umgebaut wurde, wobei allerdings keine Bauunterlagen zur Verfügung stehen. Insoweit sind die jetzt eingereichten Unterlagen bzgl. des Umbaus nur bedingt nachvollziehbar. Äußerliche Änderungen am Gebäude Hauptstraße 36 erfolgen nicht.

Zwei notwendige Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich nachgewiesen.

#### **Rechtliche Beurteilung:**

Die Nutzungsänderung ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist sie zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügt.

Durch die Änderung einer gewerblichen Nutzung in eine andere gewerbliche Nutzung werden keine städtebaulichen Belange berührt.

Die neue Nutzung als Kaffeerösterei und Café stellt keine neuen städtebaulichen Anforderungen dar.

Seitens der Stadt Stein besteht ein großes Interesse, dass in der Altstadt/Kernstadtbereich die gewerblichen Nutzungen weiter betrieben werden können.

Insoweit ist die Nachnutzung der Wäscherei als Kaffeerösterei mit Café wünschenswert.

Auf Grund der zuvor erfolgten gewerblichen Nutzung wird seitens der Stadt Stein kein geänderter Stellplatzschlüssel zu Grunde gelegt. Die beiden notwendigen Stellplätze können im Hofbereich nachgewiesen werden.

Ggf. ist hier die Zufahrt baulich zu verändern, da derzeit noch teilweise über das städtische

Grundstück Fl.—Nr. 827/1 (Bertastr. 2) zugefahren werden muss.

Insgesamt kann das Einvernehmen hergestellt werden.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Nutzungsänderung einer Wäscherei in eine Kaffeerösterei mit Café gemäß den eingereichten Unterlagen vom 21.02.2024 wird hergestellt.