

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 12.04.2022

Vorlagen-Nr.: 3/040/2022

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Neubau eines Mehrzweckgebäudes für gastronomische und sportliche Zwecke sowie für Veranstaltungen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1525 (Teilfläche) Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes und eines Lagergebäudes im Geltungsbereich des Gewerbegebietes „Am Bildstöckle“. Das dreigeschossige Haupt-Gebäude beherbergt im KG eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen sowie Räume für Lager und Technik, im EG Küche, Büro, einen Shop und Lagerflächen für Kühlwaren und Küchenequipment, im 1. OG eine Yogaschule, Sanitäranlagen und einen Tagungsraum für maximal 40 Personen und im DG eine Lounge, Nebenräume für Garderobe und Vorbereitung sowie einen Versammlungsraum für Veranstaltungen für maximal 70 Personen. Das Gebäude hat Ausmaße von ca. 26 m x 17 m und verfügt über ein flachgeneigtes Satteldach. Insgesamt werden auf dem Grundstück 30 Stellplätze nachgewiesen, wovon sich allerdings 3 im Grünbereich befinden, der unserer Meinung nicht beparkt werden sollte. Angesichts der Nutzungen erscheint der Vorrat an Stellplätzen zu knapp bemessen. Allein nach den Richtlinien müssten mindestens 34 Stellplätze nachgewiesen werden. Bei Vollausslastung ist jedoch von einem höheren Bedarf auszugehen. Deshalb ist nun geplant entlang der Heiningen Straße auf der Brachfläche zwischen Regenüberlaufbecken und Verbindungsweg Weiherhaus eine Stellfläche für mindestens weitere 15 PKW in Form von Schotterrasen herzustellen. Sollte sich in der Praxis herausstellen, dass der Bedarf höher ist, können diese Stellplätze auch erweitert werden. Die Vollausslastung wird überwiegend nur an den Wochenenden erfolgen. Die eingeschossige Lagerhalle hat die Ausmaße von ca. 22 m 11 m und dient abgesehen von Lagerzwecken auch als KFZ-Unterstand.

Das Hauptgebäude überschreitet die westliche Baugrenze um 2 m. Die Sportnutzung ist in den Festsetzungen nach der Art der Nutzung ausgeschlossen. In beiden Fällen ist eine Befreiungen hinsichtlich der Art und des Maßes zur Genehmigung erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung könnten beide Befreiungen erteilt werden. Die Situation wird in einer Besichtigung vor Ort begutachtet.

Planzeichnungen, Lageplan

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis. Hinsichtlich der Yoga-Nutzung wird eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung zugelassen. Hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung wird eine Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung zugelassen. Ferner verpflichtet sich der Bauherr unter Berücksichtigung des B-planes nördlich des Regenrückhaltebeckens mindestens 15 Stellplätze in Form von Schotterrasen herzustellen. Die in die B-plan vorgesehenen Bäume müssen gepflanzt werden. Sollte sich herausstellen, dass diese Stellplätze nicht ausreichen, müssen diese nach Aufforderung durch die Stadt auf eigene Kosten erweitert werden.
