

<b>Sitzungsvorlage</b>	Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich
<b>am</b>	12.04.2016
<b>Vorlagen-Nr.:</b>	3/038/2016

---

**Berichterstatter:**

**Betreff:** Errichtung eines Geschäftshauses mit vielfältiger gewerblicher Nutzung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1857 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Mit Vorbescheid vom 02.07.2008 wurde dem Antragsteller auf demselben Grundstück damals eine 3-geschossige Bebauung für eine gewerbliche Nutzung genehmigt. Damals sollte auf ca. 37 m x 15 m ein insgesamt 3-geschoßiger Baukörper entstehen, welcher sich in der Höhe an das benachbarte „Wohnzimmer“ orientierte. Als Nutzungen war eine Erlebnisbäckerei mit Cafe sowie Dienstleistungen oder freiberufliche Nutzungen in den Obergeschossen vorgesehen. Bauausschuss und Stadtrat stimmten damals mit großer Mehrheit diesem Antrag zu. Die Geltungsdauer des Vorbescheides ist inzwischen erloschen. Nachdem nun doch die Baumaßnahme verwirklicht werden soll, legte der Antragsteller 2 Planvarianten mit folgenden Nutzungen vor, wobei die Planvariante 1 die Wunschvariante wäre.

**Variante 1:**

Hierbei handelt es sich um einen 3-geschoßigen Baukörper, welchem ein zurückgesetztes viertes Geschöß aufgesetzt werden soll. Die Gesamthöhe (Oberkante Dach) würde sich demzufolge auf 12,7 m belaufen. Im EG sollen hier eine Bäckerei, ein Cafe und eine Apotheke entstehen. Im ersten und zweiten OG sind freiberufliche Nutzungen (Arztpraxen, Büros und dergleichen) vorgesehen sowie Hotelzimmer. Im zurückgesetzten 4. Geschöß soll ein Tagungsraum eingerichtet werden sowie weitere Hotelzimmer. Nach Angaben des Bauherren werden maximal 25 Zimmer entstehen.

Die Hotelzimmer sollen so konzipiert werden, dass sie der Ellwanger Straße abgewandt sind. Sie werden alle mit Lärmschutzfenster ausgestattet. Nach Zustimmung durch den Ausschuss wird der Lärmschutz durch ein Lärmschutzgutachten nachgewiesen. Eine entsprechende günstige Lärmprognose liegt der Verwaltung vor. Letztendlich muss sichergestellt sein, dass die geplante Nutzung auf der gegenüberliegenden Seite, insbesondere Kino und Gastronomie durch die hier beantragte Nutzung keinerlei Einschränkungen erfahren. Selbstverständlich müssen auch die Vorgaben der TA-Lärm von dem Kino- und Gastrobetreiber entsprechend nachgewiesen bzw. durch ein Lärmschutzgutachten sichergestellt werden. Insbesondere der an- und abfahrende Verkehr vom gegenüberliegenden Parkplatz (Flur-Nr. 2034) ist dabei zu berücksichtigen. Planungsrechtlich muss der Standort entsprechend der vorhandenen Bebauung beurteilt werden. Hier ist insbesondere das Einfügungsgebot zu beachten.

Nach der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) fügen sich die geplanten Nutzungen in die nähere Umgebung ein. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Höhe der baulichen Anlage und im Verhältnis zu den vorhandenen Vollgeschossen überschreitet die geplante Bebauung das Maß der Umgebungsbebauung. 4 Geschosse und Gebäude mit einer Höhe von um die 12 – 13 m sind in der Nähe nicht vorhanden.

Aufgrund der vorherigen Ausführungen kann ein Baurechtsanspruch für die Variante nicht abgeleitet werden.

**Variante 2:**

Hier ist ein drei geschößiger Baukörper mit einem begrünten Innenhof vorgesehen mit einer maximalen Höhe von 9,55 m. Diesbezüglich orientiert sich die Maßnahme an der benachbarten Bebauung. Die Nutzungen sind identisch mit denjenigen der Variante 1. Hier befinden sich Tagungsraum und Hotelzimmer im 3. Obergeschöß. Insgesamt sind 51 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel (50) ist somit eingehalten.

Diese Variante erfüllt hinsichtlich der Höhe und der Geschossigkeit die Einfügungskriterien. Nach Auffassung der Bauverwaltung kann diesbezüglich zumindest bauplanungsrechtlich ein Anspruch

abgeleitet werden. Bauordnungsrecht und der Lärmschutz sind im Hauptverfahren nachzuweisen.

Anlagen:

Planskizzen für die jeweiligen Varianten

**Vorschlag zum Beschluss:**

---