

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-46117

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	18.12.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau einer Lagerhalle, zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten, einer Tiefgarage und PKW-Stellplätzen Fl.Nrn. 2960 Gemarkung Denklingen – Industriestraße 4

Anlagen:

Brutto-Rauminhalt_H_user_248623_2.0
FriebeAnSchn20241203_145617_248519_2.2
FriebeGrDG20241203_145330_248515_2.2
FriebeGrDS20241203_145450_248517_2.2
FriebeGrKG20241203_144957_248512_2.2
FriebeGrOG20241203_145205_248514_2.2
FriebeGrund20241203_144819_248513_2.2
FriebeSchnLa20241203_145756_248520_2.3
Grunddienstbarkeit_248626_2.0
Nachgereichte_Unterlagen_248526_2.7
Nachgereichte_Unterlagen_248527_2.4
Nachgereichte_Unterlagen_248528_2.4
Nachgereichte_Unterlagen_248529_2.5
Raumgruppen_und_Zubeh_rfl_chen_248624_2.0
Sonstiges_239084_2.2

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 2960 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Vorhaben eingereicht. Das Bauvorhaben wurde bereits mit Beschluss vom 09.10.2024, TOP 3 behandelt. Das Einvernehmen wurde bisher nicht erteilt, da die Stellplatzsatzung nicht eingehalten wurde.

Neue Nachweise wurden nun nachgereicht. Die Stellplatzsatzung sowie die GaStellV werden immer noch nicht eingehalten. Die TG-Rampe überschreitet mit 19% die zulässige Neigung von 15 %. Es liegen jeweils Anträge auf isolierte Abweichungen hinsichtlich dieser Neigung für die GaStellV und der Stellplatzsatzung bei.

Die Prüfung hinsichtlich der Abweichung zur GaStellV fällt in den Zuständigkeitsbereich (Bauordnungsrecht) des Landratsamtes. Hinsichtlich der in der Stellplatzsatzung festgeschriebenen Neigung der Rampe wird die Abweichung von der Gemeinde nicht befürwortet.

Das genannte Vorhaben liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Gebietsart entspricht hier einem Mischgebiet (MI). Ein Vorhaben zu Wohnzwecken sowie Gewerbebetriebe sind nach § 6 BauNVO zulässig. Das Vorhaben liegt nicht im Sanierungsgebiet „Ortskern“ (Gebiet nach §142 BauGB). Die Baufibel ist daher nicht anzuwenden.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung und die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinie/Baugrenze) fügen sich grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Für dieses Gebiet wurde im Mai 2022 ein Bürgerentscheid durchgeführt.

In Bezug auf den Bürgerentscheid vom 22.05.2022 ist folgendes anzumerken:

Das Grundstück mit 2.636 m² hält aktuell die Vorgaben des Bürgerentscheids vom 22.05.2022 hinsichtlich der max. 6 Wohnungen je Gebäude ein. Die mit dem Bürgerentscheid geforderte eine Wohneinheit je 225 m² abgeschlossener Grundstücksfläche ist mit der Anzahl von 12 Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von 2.636 m² somit nahezu eingehalten und kann akzeptiert werden. Die im Bürgerentscheid geforderte Geschoßflächenzahl von 0,6 ist mit 0,45 ebenso aktuell noch eingehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Teilung des Grundstückes nicht befürwortet wird, da sonst weder die Geschossflächenzahl, noch die Beibehaltung der Mindestgröße (1.350 m² für ein Mehrfamilienhaus mit 6 WE) gewährleistet bleibt.

Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Der Abweichung zur Stellplatzsatzung sowie zur GaStellV wird nicht zugestimmt.