

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	29.01.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/016

Abbruch der vorhandenen Gebäude und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (10 WE) mit 10 Stellplätzen in Gundelsheim, Mosbacher Straße 8 – Neue Umplanung - Bauvoranfrage

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte im Rahmen einer formellen Bauvoranfrage klären lassen, ob das Vorhaben nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Das Baugrundstück ist nach erster Einschätzung dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen (§ 34 BauGB). Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In der Gemeinderatssitzung am 01.03.2023 wurde erstmalig über ein dortiges Bauvorhaben beraten und dieses abgelehnt. Die letzte Umplanung wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.06.2024 aus den folgenden Gründen durch den Gemeinderat abgelehnt:

- zu wenige Stellplätze aufgrund der Nähe an der B 27
- Bedenken wegen der Hochwassergefährdung
- Einfahrt von der B27, große Verkehrsgefährdung
- Lärmschutz, da das Bauvorhaben zwischen Bundesstraße und Bahn liegt
- Verkehrsschau hierzu ist dringend nötig
- Hohe Bewohneranzahl in Risikolage

Nun ging eine erneute Umplanung ein, bei welcher gemäß Aussage der Planerin folgende Änderungen vorgenommen wurden:

Der öffentliche Zuweg zu den Feuerwehr-Aufstellflächen im Norden erfolgt über die großzügig gestaltete, vorne platzierte Treppe, die direkt in das offene Treppenhaus führt

Die Gebäudehöhe wurde um 40 cm reduziert, um die Firsthöhe harmonisch an die benachbarte Bebauung anzupassen. Auch die Traufhöhen wurden vermassst und harmonieren mit der Nachbarbebauung.

In Bezug auf die Stellplätze im Untergeschoss wurde das Rangieren in der Garage optimiert. Dafür wurden Ein- und Ausfahrtsbereiche farblich markiert, sodass eine klare Orientierung für die Fahrzeugbewegungen gegeben ist und somit keinerlei Hindernisse für die Zufahrt zur Bundesstraße 27 darstellen wird.

Laut Landratsamt Heilbronn fügt sich das Vorhaben nun in die Umgebungsbebauung ein.

Die Anzahl der Stellplätze entspricht der LBO. Pro Wohnung ist ein Stellplatz erforderlich. Es sind 10 Wohneinheiten geplant, weshalb 10 PKW-Stellplätze notwendig sind. Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung.

Der Fachbereich Wasser wurde gehört. Die Voraussetzung für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG liegen vor.

Das Amt für Straßen und Verkehr sowie das Regierungspräsidium (RP) Stuttgart wurden gehört. Die Fahrkurven wurden in dem Grundriss nun dargestellt. Das RP Stuttgart – Mobilität, Verkehr und Straßen – hat keine Bedenken zu der Planung.

Das Thema Denkmalschutz ist dem Baurechtsamt bekannt und noch in Klärung, jedoch für die Bauvoranfrage nicht relevant.

Die Angrenzer sind zu der Umplanung nicht anzuhören.

Beschlussvorschlag:

Gegen das Bauvorhaben werden keine Einwendung erhoben.

Das Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch wird erklärt.

Folgende Hinweise werden vorgebracht:

- Berücksichtigung des Lärmschutzes
- Prüfung des Denkmalschutzes

.

Anlagen:

Grundriss UG Mosbacher Straße 8 - neue Planung

Planunterlagen Mosbacher Straße 8 - neue Planung

Straßenabwicklung Mosbacher Straße 8 - neue Planung