

**Flurstück 201/4, Strombergstraße 7;
Geänderte Planung von Neubau eines 6-Familienhauses mit Gewerbeeinheit im UG und
12 Stellplätzen**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „A la Fontaine, 1. Änderung“ und verstößt gegen dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen.

Der südöstliche Balkon überschreitet mit einer Ecke die Baugrenze um 1,60 m.

Die übrigen Überschreitungen der Baugrenze werden durch den Bebauungsplan abgedeckt.

Der Technische Ausschuss hatte sich mit dem Bauvorhaben bereits in seiner Sitzung am 24.07.2023 befasst. Damals wurde das notwendige Einvernehmen versagt, weil Zweifel daran bestanden, ob drei geplante Stellplätze an der Zabergäustraße außerorts angefahren werden dürfen und die Baugrenze mit dem Balkon überschritten wird. Außerdem sollte die Untere Baurechtsbehörde prüfen, ob das notwendigen Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet erfüllt wird.

Zwischenzeitlich hat die Straßenverkehrsbehörde zu den drei besagten Stellplätzen ihre Stellungnahme an die Baurechtsbehörde abgegeben. Aufgrund des schlecht einsehbaren Kurvenbereichs ortsauswärts fahrend wird hier eine extreme Verkehrsgefahr gesehen, weshalb den Stellplätzen dort nicht entsprochen werden kann. Der Bauherr hat daher seine Parkierung nochmals umgeplant. Der Stellplatz Nr. 14 auf dem Lageplan, welcher auf einem benachbarten Grundstück liegt, ist mit Baulast zu sichern. Über das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet hat das Landratsamt noch nicht abschließend entschieden.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird unter der Bedingung erteilt, dass die Prüfung der Unteren Baurechtsbehörde ergibt, dass der gewerbliche Anteil im Gebäude ausreichend für die Voraussetzungen des Mischgebiets im Bebauungsplangebiet „A la Fontaine, 1. Änderung“ ist.

Anlagen:

1. Lageplan, Schnitt, Ansichten

Sachbearbeitung	Keller, Sandra	28.11.2023
geprüft/freigegeben	Schiek, Volker	30.11.2023