

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/044/2026
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	03.03.2026
Bearbeiter:	Leonie Single		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	16.03.2026	öffentlich

Abbruch und Neubau Hotel und Gastronomie Marktplatz 6, Neubau Verbindungsbau, Nutzungsänderung mit Umbau und Sanierung Marktplatz 8 auf den Grundstücken Flst. Nr. 59 und 59/1, Marktplatz 6 und 8 in Haiterbach

Schilderung des Sachverhalts:

Bei den Bauherren handelt es sich um Gerhard Dingler Immobilien GmbH und Julian Dingler.

In der nicht öffentlichen Sitzung vom 13.01.2025 stellten die Bauherren schon einmal das Projekt vor. Sie baten damals um eine Vorberatung im Technischen- und Sanierungsausschuss. Am 10.03.2025 wurde das Projekt im Zusammenhang mit dem Parkraumkonzept nochmals besprochen.

Bei der Stadt Haiterbach ging am 22.01.2026 zu dem oben genannten Projekt eine Bauvoranfrage ein.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplanes „Ortsbauplan für das Kriegsschadengebiet Eschenberg“. Der Bau-Turbo greift hier nicht, da es sich nicht um eine wohnliche Nutzung handelt.

Das bestehende Gebäude Marktplatz 6 auf dem Flurstück 59 soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Das Gebäude Marktplatz 8 bleibt bestehen und soll über einen Verbindungsbau im ersten und zweiten Obergeschoss mit dem Neubau verbunden werden.

Der Neubau soll wie das bestehende Gebäude traufseitig zum Marktplatz angeordnet sein.

Zudem soll der Neubau ein Erdgeschoss mit einer Gastronomienutzung und dazugehörigen Nebenräumen sowie eine Hotelnutzung erhalten. Für die Anlieferung und die Mülllagerung soll ein Nebengebäude als Kaltraum auf der Grundstücksgrenze im Norden errichtet werden. Der Außenbereich für die Gastronomie befindet sich auf der Südwestseite zwischen Neubau und bestehendem Gebäude. Im Obergeschoss befinden sich die Hotelzimmer und Kurzzeitwohnungen. Im Dachgeschoss unter dem ca. 40° geneigten Satteldach mit Kniestock befinden sich weitere Zimmer. Zur Belichtung und Belüftung sind Flachdachgauben vorgesehen, die bündig zur Traufe verlaufen. Im Erdgeschoss des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Marktplatz 8 soll weiterhin eine Gewerbeeinheit vorhanden sein. Die oberen Geschosse sollen zu Hotelzimmern und Kurzzeitwohnungen umgebaut und saniert werden. Der Verbindungsbau in den beiden Obergeschossen dient der Erschließung des

Bestandsgebäudes über den Aufzug und das Treppenhaus des Neubaus.

Das Erdgeschoss des Neubaus soll als Massivbau mit einer Sichtbetonfassade errichtet werden. Für die Obergeschosse ist eine Holzbauweise vorgesehen. Das Satteldach soll eine Ziegeleindeckung erhalten. Die Fassade der Obergeschosse soll als hochwertige hinterlüftete Fassade ausgeführt werden.

Das Bauprojekt befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „1.Erweiterung Sanierungsgebiet „Stadtkern III“, Satzungsbeschluss am 17.01.2024. Diesbezüglich wurde am 28.01.2026 die Firma STEG beteiligt und gab hierzu eine Stellungnahme am 04.02.2026 ab.

Zudem befinden sich auf dem Grundstück Marktplatz 8 Altlasten. Aus den historischen Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Calw ist ersichtlich, dass von 1930 bis vermeintlich 1945 die Tankstelle Gutekunst auf dem Grundstück angesiedelt war. Wir gehen davon aus, dass es sich um die heutige Verkehrsflächen Flst. Nrn. 169/1 und 169/3 handelt.

Ein Bodendenkmal ist auf Marktplatz 6 und 8 vorhanden. Marktplatz 8 hat noch weiter auch ein Kulturdenkmal.

Die Bauherren möchten innerhalb der Bauvoranfrage geklärt haben, ob dieses planungsrechtlich so zulässig wäre.

Laut Mitteilung der Stadt Nagold sind Angreneranhörungen für das Flurstück 60 erforderlich gewesen. Die Angreneranhörungen wurden am 17.02.2026 an die aus dem Grundbuch ersichtlichen Eigentümer versendet. Stand vom 02.03.2026 gibt es von den Angrenzern keine Einwände.

Bewertung der Verwaltung:

Die Erschließung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesichert, da die Wasser- und Abwasserleitungen in der Vorprüfung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ausreichen. Dies wurde von Seiten der Verwaltung mit dem Bauherren Gerhard Dingler und seinem Architekten in einem Vorabtermin besprochen. Mit einer Ausführung von neuen und größer dimensionierten Leitungen wäre auch für dieses Bauvorhaben die Erschließung gesichert. Diese zusätzlichen Kosten muss der Bauherr selbst tragen, da das Grundstück erstmalig erschlossen ist.

Die Dachgestaltungssatzung der Stadt Haiterbach kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Haiterbach kommt ebenfalls zur Anwendung. Aus Sicht der Verwaltung muss die Parkplatzthematik bis zum Einreichen des Baugesuchs noch geklärt werden, denn ohne die für die Baugenehmigung erforderlichen Stellplätze kann die Baurechtsbehörde das Bauvorhaben nicht genehmigen.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Abbruch und Neubau Hotel und Gastronomie (Marktplatz 6), Neubau Verbindungsbau, Nutzungsänderung mit Umbau und Sanierung (Marktplatz 8) auf den Grundstücken Flst. Nr. 59 und 59/1, Marktplatz 6 und 8 in Haiterbach, unter Voraussetzung, dass die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden, zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Grundlage dieses Beschlusses sind die vorher aufgeführten Informationen sowie die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

Anlagen:

Lagepläne
Abstandsflächen
Bauzeichnungen
Materialien