

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/258/2022  
öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	02.09.2022
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss		öffentlich

### Nutzungsänderung des ehemaligen Gasthaus Hirsch zum Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten und der Errichtung von zwei Carports mit sechs Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 177, Nagolder Straße 12 in Haiterbach

#### Schilderung des Sachverhalts:

Bei dem Bauherren handelt es sich um Renato Liparoti.

Das Bauvorhaben wurde bereits in einer nichtöffentlichen Sitzung des Technischen- und Sanierungsausschusses vorgestellt. Das Bauvorhaben wurde seitens des Gremiums grundsätzlich befürwortet und dem Bauherren wurde mitgegeben, pro geplanter Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze zur Verfügung zu stellen und die geplanten Balkone auf der Süd-Ost-Seite so von den Maßen zurück zu nehmen, dass der Bewirtschaftung des Haiterbachs auch weiterhin nichts im Wege steht. Eine entsprechende Berücksichtigung hat stattgefunden. Würde man, laut des Architekten, die Maße der geplanten Balkone noch weiter komplett auf das Privatgrundstück zurücknehmen, wäre aufgrund der geringen Tiefe eine Nutzung dieser nicht mehr möglich.

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Laut dem Flächennutzungsplan - 1. Änderung – Verwaltungsgemeinschaft Nagold - Kreis Calw, rechtskräftig seit 08.01.2005, ist das Baugrundstück als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteil 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb der Hochwassergefahrenkarte. Entsprechende Auszüge sind dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Hinsichtlich der Bewirtschaftung des Haiterbachs ist im Grundbuch der Grundstücke Flst. Nrn. 177, Nagolder Str. 12, 175 und 178/1, Nagolder Str. 12/1, die „beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Begehungs-/Betretungsrecht zur Pflege und Unterhaltung des Baches samt Benutzungsbeschränkung im Zugangsbereich) für die Stadt Haiterbach“ eingetragen.

Das Baugesuch wurde aufgrund dessen Dringlichkeit (seitens des Architekten) am 29.08.2022 vorerst digital bei der Stadt Haiterbach sowie bei der Baurechtsbehörde Nagold eingereicht. In Papierform liegt das Baugesuch der Stadt Haiterbach seit 31.08.2022 vor. Durch zwischenzeitliche hinzugekommene Programmprobleme bei der Baurechtsbehörde Nagold konnte die Vollständigkeitsprüfung bzw. -bestätigung noch nicht abgeschlossen werden. Aufgrund dessen wurde seitens der Stadt Haiterbach auch noch keine Nachbarbeteiligung durchgeführt. Sobald die Vollständigkeitsprüfung bzw. -bestätigung abgeschlossen ist wird selbstverständlich seitens der Stadt Haiterbach die Nachbarbeteiligung noch entsprechend durchgeführt. Die Behandlung in dieser Sitzung ist mit der Baurechtsbehörde so abgestimmt. Die Baurechtsbehörde möchte eine erste Einschätzung, zum geplanten Bauvorhaben, aus deren Sicht bis zu dieser Sitzung der Verwaltung der Stadt Haiterbach noch zukommen lassen. Diese erste Einschätzung wird dem Gremium seitens der Verwaltung innerhalb dieser Sitzung bekannt gegeben.

### **Bewertung der Verwaltung:**

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist bereits vorhanden und somit gesichert.

Hinsichtlich des geplanten Carports 1 (siehe Bezeichnung beigefügte Lageplanskizze) ist es nach Ansicht der Verwaltung bedenklich, dass dieser Carport nur in einer Entfernung von 1-2 m vom Haiterbach geplant ist, da derzeit gegenüber noch das abbruchreife Gebäude Nagolder Str. 12/1 sehr nahe am Bachlauf steht. Derzeit kann man von dem geplanten Standort des Carport 1 zur Bewirtschaftung an den Haiterbach hin. Deshalb ist im Falle der Errichtung des Carports an dieser Stelle, solange das Gebäude Nagolder Str. 12/1 noch steht, eine Bewirtschaftung des Bachlaufes kaum oder nur sehr erschwert möglich.

Nach Abriss des Gebäudes ist eine problemlose Bewirtschaftung des Bachlaufes von der gegenüberliegenden Seite möglich, was ja auch per Grunddienstbarkeit abgesichert ist.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dem Bauvorhaben grundsätzlich zugestimmt werden kann, der Carport 1 jedoch erst errichtet werden darf, sobald das gegenüberliegende Gebäude abgerissen ist.

Grundsätzlich wird es befürwortet, wenn Wohnraum geschaffen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Technische- und Sanierungsausschuss beschließt, ob die im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit ausreichend ist oder ob die Verwaltung zusätzlich noch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern der Grundstücke Flst. Nrn. 177, 175, 178/1, jeweils in Haiterbach, abschließen soll inkl. ggf. der Meterangabe, wie weit man ggf. mit künftigen Bauvorhaben vom Haiterbach entfernt bleiben muss, damit die Bewirtschaftung des Haiterbachs auch künftig gewährleistet bleibt. Das Gremium stimmt anschließend der Nutzungsänderung des ehemaligen Gasthaus Hirsch zum Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten und der Errichtung von zwei Carports, mit der Auflage, dass der Carport 1 erst nach Abriss des gegenüberliegenden Gebäudes Nagolder Str. 12/1 errichtet werden darf, mit sechs Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 177, Nagolder Str. 12 in Haiterbach zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

### **Anlagen:**

Lageplan vom 29.08.2022  
Bauzeichnungen jeweils vom 10.08.2022  
Auszüge Hochwassergefahrenkarte