

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/540/2024  
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	14.02.2024
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	11.03.2024	öffentlich

### Neubau einer Materiallagerhalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 7369/6, Heinrich-Schickhardt-Str. in Haiterbach - Antrag auf Bauvorbescheid

#### Schilderung des Sachverhalts:

Beim Bauherren handelt es sich um die Gebrüder Singer GbR.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplanes „Lange Äcker II“, rechtskräftig seit 05.10.2016.

#### **Folgende Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen ist erforderlich:**

- **Überbaubare Grundstücksflächen:** Sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie haben auch unterirdische Wirkung.
  - Die geplante Materiallagerhalle soll sich ca. mit der Hälfte des Gebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

Laut Mitteilung der Stadt Nagold vom 23.01.2024 ist die Angrenzeranhörung/Nachbarbeteiligung nicht erforderlich.

Die Verwaltung hat den Bauherren gebeten, Angaben über die Art und Menge des zu lagernden Materials zu machen. Die Lagerhalle soll sowohl als Zwischenlager für Verpackungsmaterialien als auch für die Lagerung von Halb- und Fertigteilen für die Spritzgussindustrie dienen.

Hinsichtlich der innerhalb des Antrages auf Bauvorbescheid gestellten Frage, ob die Materiallagerhalle in der dargestellten Lage bei nicht Einhaltung der Grenzabstände genehmigt werden kann, möchte die Verwaltung nachfolgendes hierzu ausführen:

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in Industriegebieten 0,125 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,50m nicht unterschreiten. (§ 6 Abs. 7 LBO).

Bei den geringsten Grenzabständen mit zwei Gebäudeecken handelt es sich hier um 1,39m und 1,40m.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte. (§ 5 Abs. 2 LBO).

Die betroffenen Nachbargrundstücke Flst. Nrn. 7369 und 7369/4 befinden sich jeweils im

Eigentum der Stadt Haiterbach. Bei diesen Grundstücken handelt es sich sowohl um eine öffentliche Verkehrsfläche als auch um eine öffentliche Grünfläche. Auf diesen sind die Abstandsflächen gesetzlich zulässig, weshalb anhand der vorher gemachten Ausführungen somit die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast durch die Stadt Haiterbach nicht erforderlich ist.

Mit dem Bauvorbescheid vom 07.05.2021 wurde bzgl. der Bestandshalle unter anderem eine Befreiung für die Errichtung der Halle teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und damit verbunden in der öffentlichen Grünfläche erteilt.

### **Bewertung der Verwaltung:**

Die Erschließung ist gesichert.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die Baugenehmigung unter der nachfolgenden Auflage in Aussicht gestellt werden könnte:

Dem späteren Bauantrag ist die Anlage 8 (Angaben zu gewerblichen Anlagen) vollständig ausgefüllt vorzulegen. Dabei sind Angaben über die Art und Menge des zu lagernden Materials wichtig.

Zwar hat es eine solch deutliche Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Baugebiet noch nicht gegeben. Allerdings handelt es sich aufgrund der Grundstückszuschnitte/-grenzen um ein schwierig bebaubares Grundstück, weshalb die Befreiung der Überschreitung der Baugrenzen in diesem Fall angebracht erscheint, ohne einen allgemeinen Präzedenzfall zu schaffen.

Die geplante Materiallagerhalle würde sich in einer Gebäudeflucht (auf einer Linie) mit der Bestandshalle befinden.

Des Weiteren möchte die Verwaltung das Gremium darauf hinweisen, dass ein positiver Bauvorbescheid auch eine planungsrechtliche Bindungswirkung für den darauffolgenden Bauantrag hat.

Sofern der TSA den Befreiungen zustimmt und es zu einem positiven Bauvorbescheid kommt, würde die Verwaltung Grundstücksverhandlungen mit dem Bauherren aufnehmen. Ziel wäre es, dem Bauherren in Verlängerung der bisherigen Grundstücksgrenze einen Streifen des Grundstückes Flst. Nr. 7369/4 zum Gewerbeflächenpreis zu veräußern, damit die Abstandsflächen von 2,50m im rückwärtigen Teil vollständig auf seinem eigenen Grundstück liegen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt der Bauvoranfrage und den notwendigen Befreiungen für den Bauvorbescheid unter Berücksichtigung der Anmerkungen zu.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die vorher aufgeführten Informationen sowie die Inhalte der nachfolgend aufgeführten Anlagen.

### **Anlagen:**

Lageplan vom 24.11.2023

Bauzeichnung vom Nov. 2023