

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/577/2024
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	23.04.2024
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	06.05.2024	öffentlich

Hallenneubau mit Erweiterung der Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 7369/1, Heinrich-Schickhardt-Str. 14 in Haiterbach

Schilderung des Sachverhalts:

Beim Bauherren handelt es sich um Birol Demirel.

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

Folgende Befreiungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen sind erforderlich:

- **Überbaubare Grundstücksflächen:** Sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie haben auch unterirdische Wirkung.
 - Ein Gebäudeeck des geplanten Neubaus „Halle 3“ befindet sich um 7,25m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
 - Im Bestandsgebäude ist geplant im „Wohn- und Bürobereich“ bauliche Änderungen vorzunehmen. Die im Jahr 2016 genehmigte Terrasse soll als Erweiterung für den Wohnbereich dienen.
- **Stellplätze:** Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für den Bereich in einer Tiefe von 5,0m ab der Straßenbegrenzungslinie.
 - Die geplante 13 Parkplätze befinden sich innerhalb des Bereiches in einer Tiefe von 5,0m ab der Straßenbegrenzungslinie.

Laut Mitteilung der Stadt Nagold vom 20.03.2024 ist die Angrenzeranhörung/Nachbarbeteiligung nicht erforderlich.

Folgende Unterlagen sind für das Gremium zur Kenntnis und vollständigkeitshalber dieser Sitzungsvorlage noch beigefügt:

- Antrag auf Befreiung und Angaben zu gewerblichen Anlagen jeweils vom 26.02.2023,
- Unternehmensbeschreibung vom 13.09.2023.

Bewertung der Verwaltung:

Die Erschließung ist gesichert.

Die ursprünglichen Garagen, Metallbau, Holzbau und Werkhalle im Bestandsgebäude sollen künftig hauptsächlich für Wandregale und Europaletten genutzt werden. Des Weiteren soll ein Anbau für Fahrer mit Umkleiden, Waschbereichen und Aufenthaltsräumen entstehen. Zusätzlich soll eine Nutzfläche von 297,65m² als Gewerbefläche Vermietung dienen. Nach Rücksprache mit dem Architekturbüro Großmann soll hier keine Vermietung an Dritte stattfinden. Mit der Vermietung ist hier die Eigennutzung durch die beiden GmbH-Unternehmen gemeint.

Nach Ansicht der Verwaltung können die Befreiungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen befürwortet werden. Bei der geplanten Überschreitung mit dem Gebäudeeck der „Halle 3“ handelt es sich um eine geringfügige. Hinsichtlich des „Wohnbereiches“ sieht der Bebauungsplan vor, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig sind. Sie müssen dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die gewerbliche Nutzung darf durch die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt werden. Selbstständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Die geplante Erweiterung des „Wohnbereiches“ sieht die Verwaltung als unkritisch an. Die Bestandswohnung wurde bereits im Jahr 2016 genehmigt und hiermit auch die Überschreitung der Baugrenze mit einem Gebäudeteil. Durch die geplante Erweiterung des Wohnraumes (Aufstockung der bisherigen Terrasse) ist nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde Nagold hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Befreiung notwendig. Die vorher genannten Voraussetzungen des gültigen Bebauungsplanes sind sonst dahingehend auch weiterhin eingehalten.

Hinsichtlich der vorhandenen öffentlichen Regenwasserleitung im Bereich der geplanten 13 Parkplätze, hat die Fachabteilung Technik der Verwaltung mitgeteilt, dass diese wie geplant umgesetzt werden können. Der Bauherr ist nochmals schriftlich auf die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Haiterbach diesbezüglich hinzuweisen. Beim Nachbargrundstück Flst. Nr. 7369/2, Heinrich-Schickhardt-Str. 12, Fa. Rath GmbH & Co. KG, wurden Parkplätze bereits ebenfalls in diesem Bereich genehmigt.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dem Bauvorhaben, mit den Befreiungen, zugestimmt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Hallenneubau mit Erweiterung der Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 7369/1, Heinrich-Schickhardt-Str. 14 in Haiterbach zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

Anlagen:

Lageplan+Abstandsflächenplan jeweils vom 12.01.2024 bzw. 29.01.2024

Bauzeichnungen+Perspektiven jeweils vom 12.01.2024

Antrag auf Befreiung, Angaben zu gewerblichen Anlagen jeweils vom 26.02.2023

Unternehmensbeschreibung vom 13.09.2023