

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/621/2024
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	12.07.2024
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	05.08.2024	öffentlich

Neubau einer Fahrzeughalle mit Sozial- und Büroräumen, planungsrechtliche Zulässigkeit prüfen, auf dem Grundstück Flst. Nr. 7338/1, Industriestraße in Haiterbach-Industriegebiet (Außenbereich)
- Antrag auf Bauvorbescheid

Schilderung des Sachverhalts:

Bei dem Bauherren handelt es sich um die Firma Schroth Transporte Inh. Manfred Schroth e. K.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 (1) BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem der aufgeführten Punkte in Nr. 1 - 8 dient.

Sonstige Vorhaben bzw. nicht privilegierte Vorhaben können im Einzelfall nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt u. a. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung als Splittersiedlung befürchten lässt.

Die Beurteilung, welcher Absatz hiervon zur Anwendung kommt und ob ggf. relevante öffentliche Belange entgegenstehen findet durch die Baurechtsbehörde Nagold und über die Beteiligung von Fachbehörden statt.

Der Flächennutzungsplan würde das Baugrundstück als Gewerbebebietsfläche vorsehen. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Haiterbach.

In diesem Bereich ist zuletzt der Bebauungsplan „Kurze Umbrüche – Bühlwiesen, 3. Erweiterung nördlich“ rechtskräftig geworden. Der Geltungsbereich hiervon umfasst die

Grundstücke Flst. Nrn. 7338 und 4757/2.

Innerhalb des entsprechenden Antrages auf Bauvorbescheid soll die nachfolgende Einzelfrage geklärt werden:

Ist das Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig?

Laut Mitteilung der Stadt Nagold vom 27.06.2024 ist die Angreneranhörung/Nachbarbeteiligung erforderlich. Diese wurde seitens der Verwaltung durchgeführt und am 05.07.2024 zugestellt.

Für die bereits vorhandene Lagerfläche auf dem Baugrundstück wurde am 13.10.1997 eine Baugenehmigung für „Geländeauffüllung, Errichtung von LKW- u. PKW-Stellplätzen, Lagerplatz für Steinmaterial und Humus“ erteilt.

Das Baugrundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an eine kleine Baumgruppe sowie an eine Waldfläche. Der gesetzlich geforderte Waldabstand von mind. 30m ist somit nicht eingehalten. Die Beurteilung hiervon findet ebenfalls durch die Baurechtsbehörde Nagold und über die Beteiligung von Fachbehörden statt. Ggf. gibt es die Möglichkeit einer entsprechenden Waldumwandlung.

Durch das Baugrundstück verläuft eine öffentliche Kanalleitung. Ein entsprechender Auszug ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Bewertung der Verwaltung:

Die Erschließung wäre gesichert.

Der Flächennutzungsplan würde das Baugrundstück als Gewerbegebietsfläche vorsehen.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass für das Baugrundstück und in Abstimmung mit dem Bauherren ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Die Kosten hiervon hat der Bauherr zu tragen. Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Haiterbach und dem Bauherren ist abzuschließen.

Die Verwaltung befürwortet das geplante Bauvorhaben und ist der Ansicht, dass die erforderliche Planungsgrundlage hierfür geschaffen werden kann.

Hinsichtlich der vorhandenen öffentlichen Kanalleitung im Baugrundstück wurde es im Stadtgebiet bisher so gehandhabt, dass mit Baumaßnahmen von solchen Leitungen ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten ist. Somit müsste die geplante Lage des Bauvorhabens ggf. noch entsprechend angepasst und verrückt werden. Nach Ansicht der Verwaltung sollte man diesen Abstand auf 2,00m erhöhen (würde sich dann auch dem bereits bestehenden Gebäude auf Grundstück Flst. Nr. 4757/2, Industriestr. 41/1, anpassen).

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss befürwortet grundsätzlich den geplanten Neubau einer Fahrzeughalle mit Sozial- und Büroräumen auf dem Grundstück Flst. Nr. 7338/1, Industriestr. in Haiterbach-Industriegebiet. Er empfiehlt dem Gemeinderat für dessen Sitzung am 25.09.2024 die nachfolgende Vorgehensweise:

Der Verwaltung werden die nachfolgenden Aufträge erteilt:

- a) Das Prüfergebn hinsichtlich der ggf. erforderlichen Waldumwandlung in Erfahrung zu bringen. Sollte dieses Prüfergebn positiv ausfallen folgen anschließend die weiteren Aufträge b) und c).
- b) Einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherren abzuschließen

in welchem auch die Kostenübernahme durch den Bauherren geregelt sein wird.

- c) Die Ausarbeitung und Entwicklung seitens der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Bauherren eines entsprechenden Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der vorhandenen öffentlichen Kanalleitung im Baugrundstück soll es die Auflage geben mit jeglicher Bebauung/Baumaßnahme beidseitig einen Mindestabstand von 2,00m einzuhalten.

Aus Fristgründen wird das gemeindliche Einvernehmen vorerst versagt, damit der Gemeinderat die vorher aufgeführten Grundsatzbeschlüsse zur Bauleitplanung in der nächsten Sitzung am 25.09.2024 fassen kann.

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

Anlagen:

Lagepläne jeweils vom 24.05.2024

Bauzeichnungen

Auszug öffentliche Kanalleitung vom 11.07.2024