


<p>Sitzungsvorlage Nr. 26 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n): Lageplan, Anlage 1 Grundriss EG WE 1 und Wendeltreppe, Anlage 2 Schnitt B-B Nebengebäude, Anlage 3 Ansicht Südseite WE 1 und Wendeltreppe, Anlage 4 Grundriss EG WE 2.1 und 2.2, Anlage 5</p>	<p>Sitzung am 19.03.2019 AZ: IV-022.31; 632.6/Ku Erstellt: 18.02.2019</p>	
---	---	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Bauangelegenheiten;

Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens zum Bauantrag der Wohnbau Eyach GmbH, Neckarstr. 19, 72184 Eutingen im Gäu über den Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 10.10.2014 zum Umbau der ehem. Sprudelfabrik in ein Mehrgenerationenhaus

Sachverhalt:

Das eingereichte Baugesuch umfasst den Änderungsantrag zum genehmigten Baugesuch vom 10.10.2014 über den Umbau einer ehemaligen Sprudelfabrik, welche 1898 erbaut worden ist, zu einem Mehrgenerationenhaus mit vier Wohneinheiten. Die Eyacher Sprudelfabrik wurde laut Aufzeichnungen erstmals in den 1990er Jahren von einem Privatinvestor gekauft, der dort Wohnungen einbauen lies.

Das jetzige Gebäude, auf dem Flst. Nr. 4586, Neckarstraße 19 in Eutingen im Gäu (siehe Lageplan, Anlage 1), hat ca. 900 Quadratmeter Wohnraum auf drei Ebenen und Schuppen.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen am Gebäude:

Erdgeschoss:

Das Nebengebäude ist über einen Steg mit dem Hauptgebäude verbunden.

An die Südseite des Nebengebäudes wird als neuer Zugang ein Anbau mit einer außenliegende Treppe errichtet. Das vorhandene Fenster wird durch einen neuen Eingang ersetzt. Bei der Terasse am Hauptgebäude wird eine Wendeltreppe errichtet (siehe Grundriss EG WE 1 und Wendeltreppe, Anlage 2, Schnitt B-B Nebengebäude, Anlage 3 und Ansicht Südseite WE 1 und Wendeltreppe, Anlage 4).

Die Wohneinheit 2 im Hauptgebäude wird in mehrere Zimmer zu den Wohneinheiten 2.1 und 2.2 aufgeteilt. Zudem wird ein Bad für beide Wohneinheiten eingebaut (siehe Grundriss EG WE 2.1 und 2.2, Anlage 5)

Fassadengestaltung

An der Westseite des Hauptgebäudes werden zwei neue Fenster eingebaut.

Da das Bauvorhaben im Außenbereich der Gemeinde Eutingen im Gäu liegt ist für die Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens der Gemeinderat zuständig.

Laut § 35 (2) BauGB kann ein Bauvorhaben im Einzelfall zugelassen werden wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 (3) BauGB liegt in diesem Fall vor da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Das Flst. Nr. 4586 liegt teilweise auf landwirtschaftlicher- sowie auf Bahnfläche. Die Freistellung der Bahnflächen wurde am 11.07.2014 vom Bauherrn bei der Deutschen Bahn AG beantragt. Durch die Freistellung endet die Eigenschaft als Betriebsanlage der Eisenbahn. Zugleich endet für die Flächen gemäß § 38 (1) BauGB i.V.m. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg.

Das ursprüngliche Vorhaben wurde nach § 35 Abs. 4 Ziff. 4 BauGB genehmigt.

Nach Abs. 4 Ziff. 4 BauGB können sonstige Vorhaben im Sinne des Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. eines Landschaftsplans widersprechen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splitsiedlung befürchten lässt, soweit sie im Übrigen außengebietsverträglich (keine weitere Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen) sind, wenn die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten Bestandsgebäuden einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltswert dient.

Laut Kommentar zu § 35 (4) BauGB muss sich das Gebäude in einem Zustand befinden der noch eine Instandsetzung erlaubt ohne dass die dazu erforderlichen Arbeiten einem Neubau gleichkommen.

Das Gebäude wurde im Jahr 2014 saniert und modernisiert. Weitere Beeinträchtigungen von öffentlichen Belangen sind nicht gegeben, sodass das Bauvorhaben auch unter den erleichterten Zulassungsbedingungen nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB beurteilt werden kann.

Nach Auffassung der Verwaltung dient der Umbau/Anbau einer zweckmäßigen Verwendung des bisherigen Gebäudes.

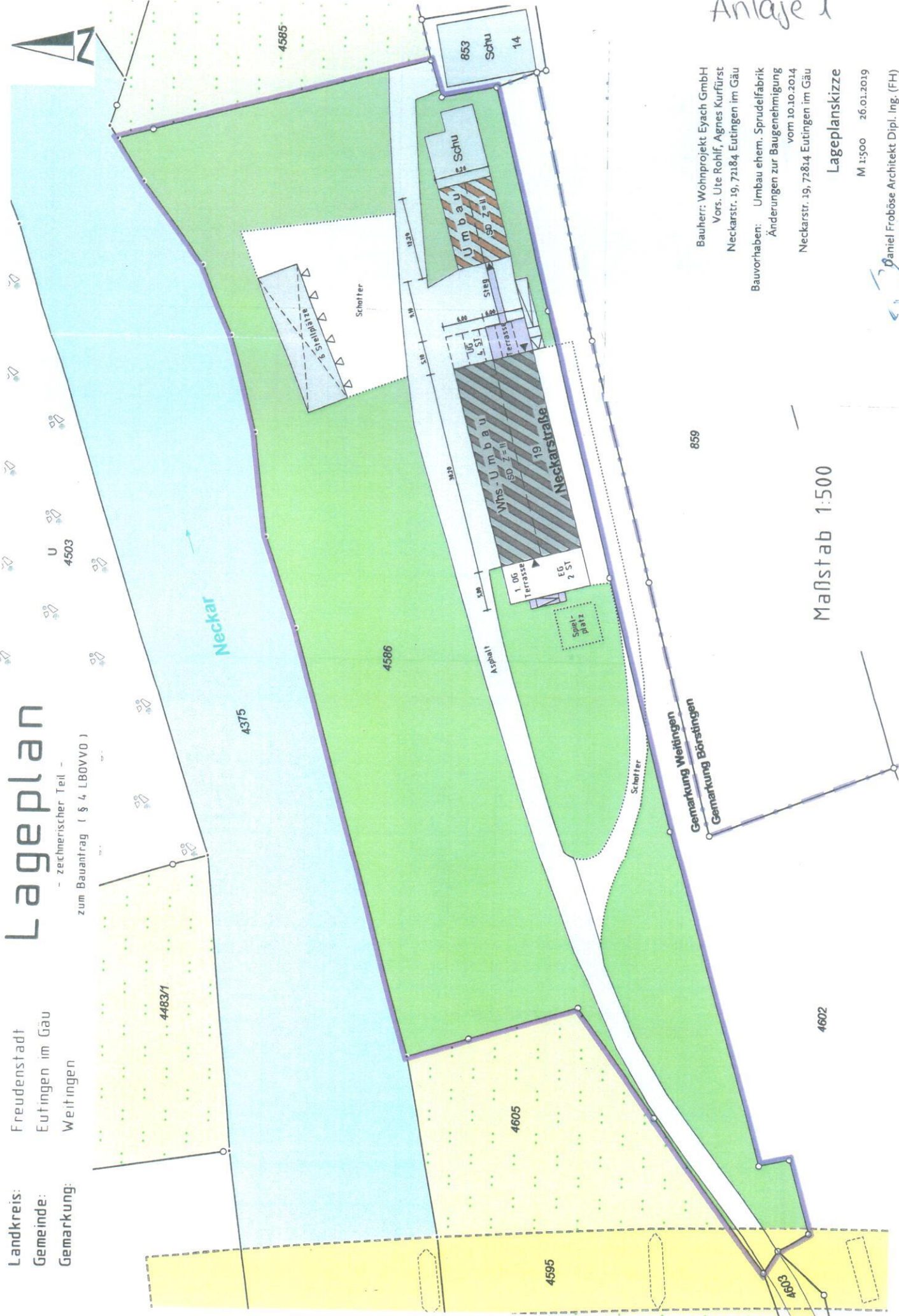
Beschluss:

Das städtebauliche Einvernehmen zum Änderungsantrag zu dem am 10.10.2014 genehmigten Bauvorhaben wird gemäß §§ 35 und 36 BauGB erteilt.

Lageplan

Landkreis: Freudenstadt
Gemeinde: Eutingen im Gäu
Gemarkung: Weitingen

- zeichnerischer Teil -
zum Bauantrag (§ 4 LBOVVVO)



Anlage 1

Bauherr: Wohnprojekt Eyach GmbH
Vors. Ute Rohlf, Agnes Kurfürst
Neckarstr. 19, 72184 Eutingen im Gäu

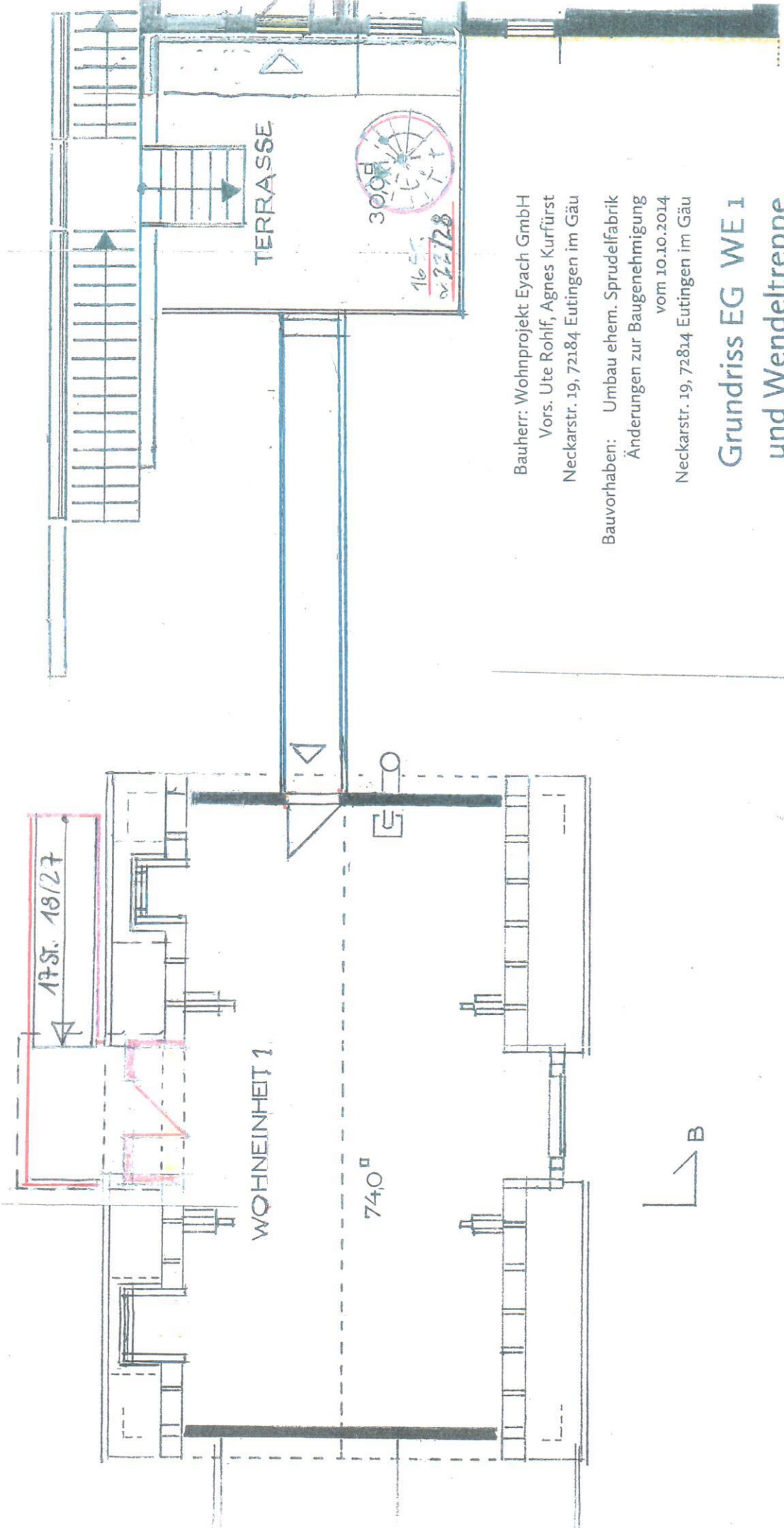
Bauvorhaben: Umbau ehem. Sprudelfabrik
Änderungen zur Baugenehmigung
vom 10.10.2014
Neckarstr. 19, 72814 Eutingen im Gäu

M 1:500 26.01.2019

Maßstab 1:500

Lageplanskizze

Daniel Froböse Architekt Dipl. Ing. (FH)
Eberhardstraße 7 72072 Tübingen



30.09
16.05
nr. 22/28

WOHNEINHEIT 1

TERRASSE

Bauherr: Wohnprojekt Eyach GmbH
 Vors. Ute Rohlf, Agnes Kurfürst
 Neckarstr. 19, 72184 Eutingen im Gäu

Bauvorhaben: Umbau ehem. Sprudelfabrik
 Änderungen zur Baugenehmigung
 vom 10.10.2014
 Neckarstr. 19, 72814 Eutingen im Gäu

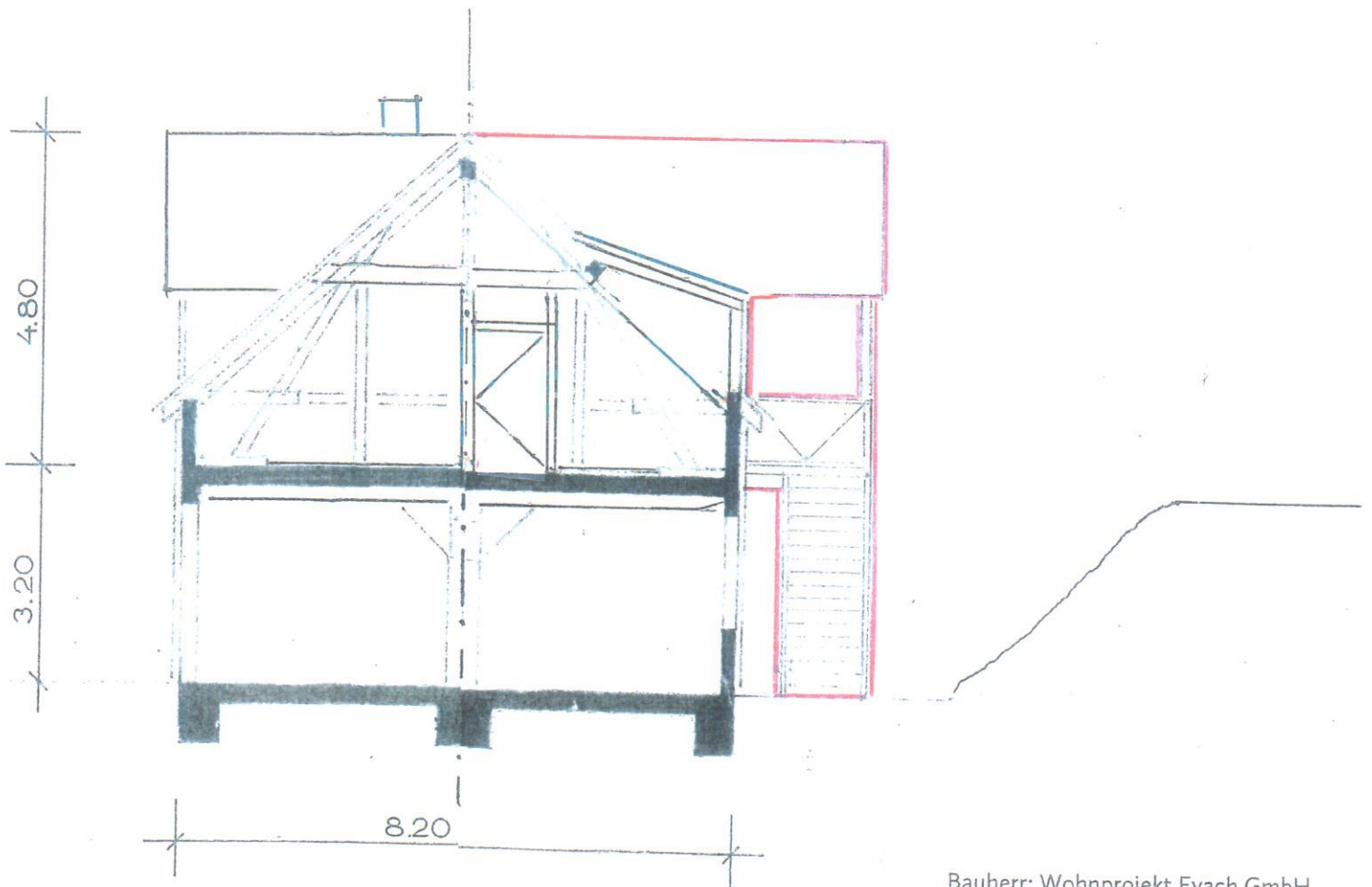
Grundriss EG WE 1 und Wendeltreppe

M 1:100 26.01.2019

Daniel Frobose Architekt Dipl.-Ing. (FH)
 Eberhardstraße 7 72072 Tübingen *Fro*

Anlage 2





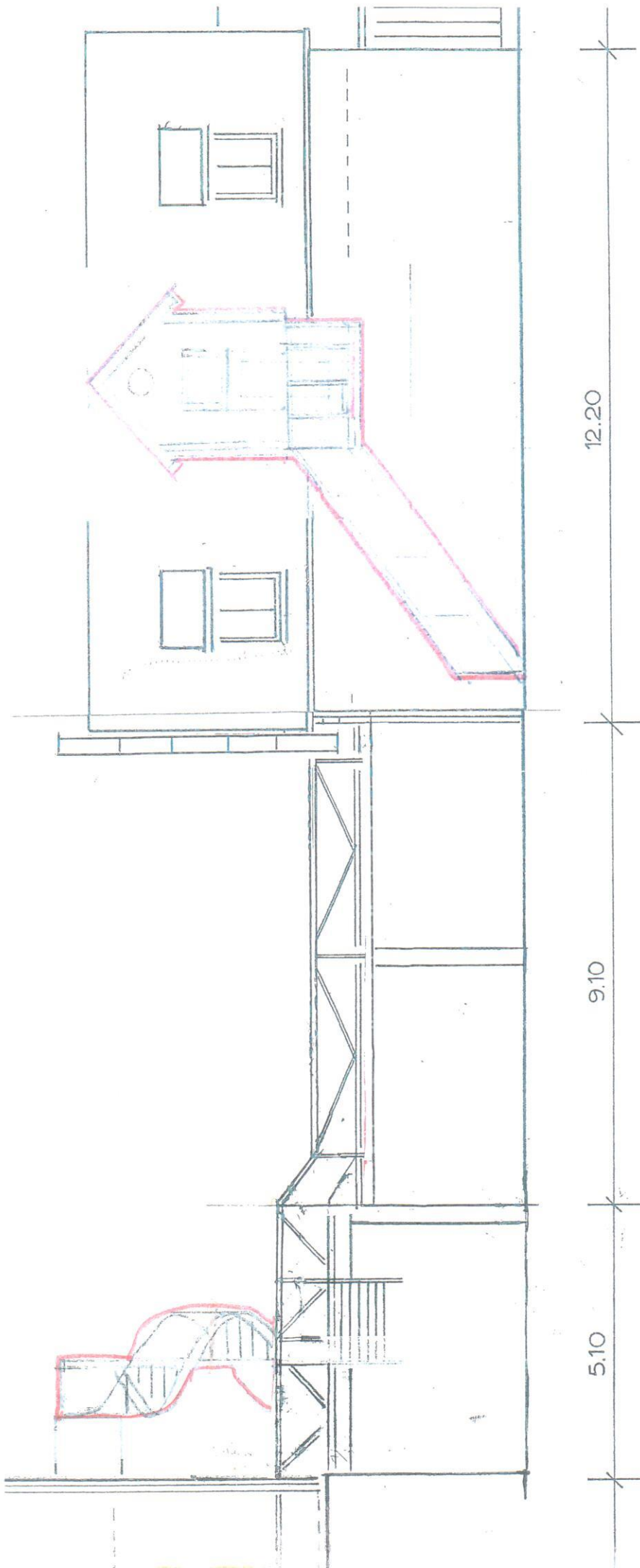
Bauherr: Wohnprojekt Eyach GmbH
Vors. Ute Rohlf, Agnes Kurfürst
Neckarstr. 19, 72184 Eutingen im Gäu

Bauvorhaben: Umbau ehem. Sprudelfabrik
Änderungen zur Baugenehmigung
vom 10.10.2014
Neckarstr. 19, 72184 Eutingen im Gäu

Schnitt B-B Nebengebäude

M 1:100 26.01.2019

Daniel Froböse Architekt Dipl. Ing. (FH)
Eberhardstraße 7 72072 Tübingen



Bauherr: Wohnprojekt Eyach GmbH
Vors. Ute Rohlf, Agnes Kurfürst
Neckarstr. 19, 72184 Eutingen im Gäu

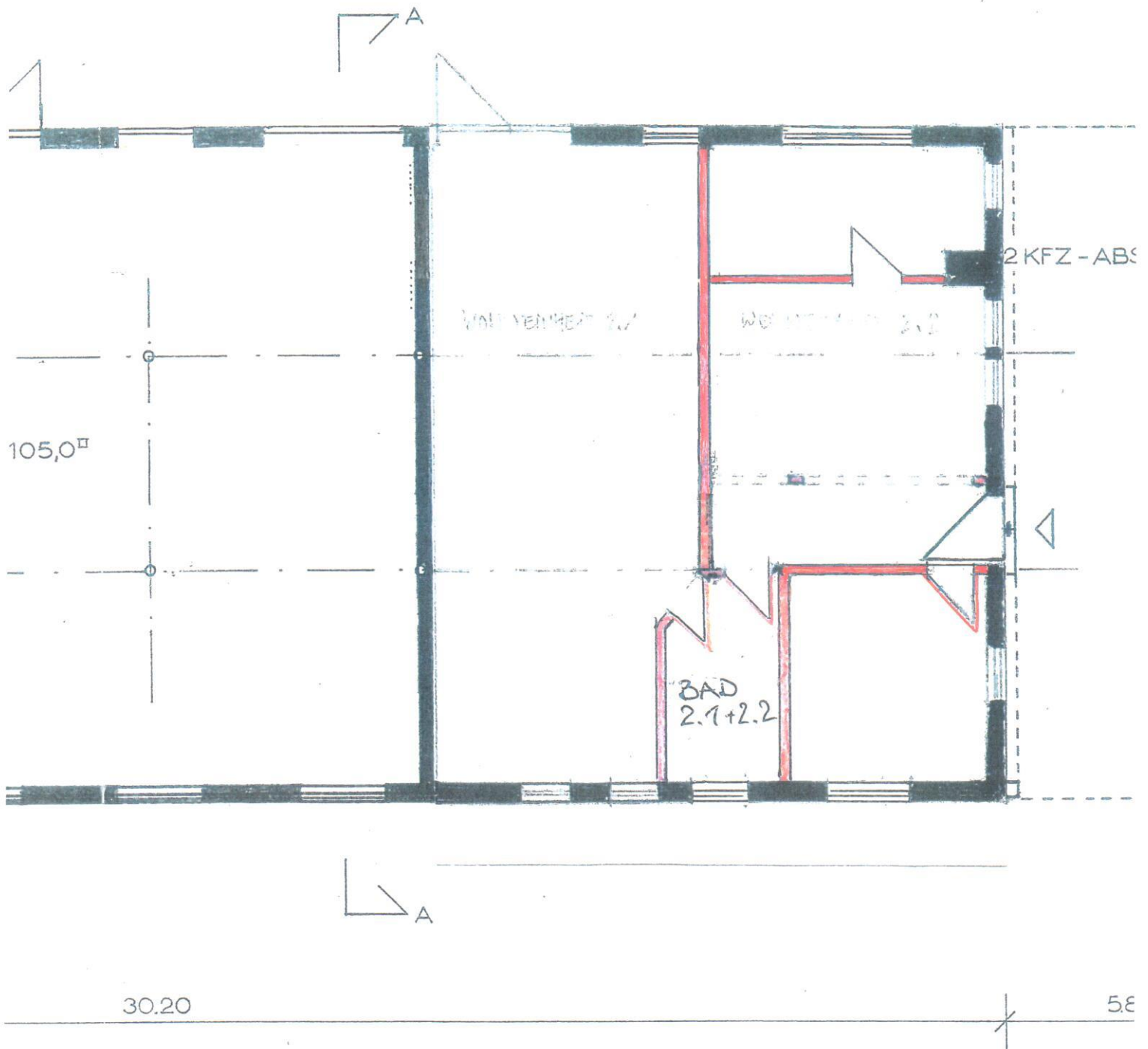
Bauvorhaben: Umbau ehem. Sprudelfabrik
Änderungen zur Baugenehmigung
vom 10.10.2014
Neckarstr. 19, 72814 Eutingen im Gäu

Ansicht Südseite WE 1 und Wendeltreppe

M 1:100 26.01.2019

Daniel Frobose Architekt Dipl. Ing. (FH)
Eberhardstraße 7 72072 Tübingen

Anlage 4



Bauherr: Wohnprojekt Eyach GmbH
Vors. Ute Rohlf, Agnes Kurfürst
Neckarstr. 19, 72184 Eutingen im Gäu

Bauvorhaben: Umbau ehem. Sprudelfabrik
Änderungen zur Baugenehmigung
vom 10.10.2014
Neckarstr. 19, 72814 Eutingen im Gäu

Grundriss EG WE 2.1 und 2.2

M 1:100 26.01.2019

Daniel Froböse Architekt Dipl. Ing. (FH)
Eberhardstraße 7 72072 Tübingen