


<p>Sitzungsvorlage Nr. 99/2017  Sitzung: Gemeinderat  Anlage(n):  Lageplan  Grundriss EG und DG  Ansichten</p>	<p>Sitzung am 25.07.2017    AZ: IV-632.6; 022.31/Ku  Erstellt: 13.06.2017</p>	
--	---	---

# SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

**Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens zum Neubau einer LKW-Garage mit Lager, Aufenthaltsraum, Küche und Bad/WC im Dachgeschoss auf dem Flst. Nr. 7281/6, Rottweiler Straße, 72184 Eutingen im Gäu**

**Sachverhalt:**

Auf dem Flst. Nr. 7281/6 an der Rottweiler Straße soll eine 25,00 m x 12,00 m große LKW Garage mit Lager und Aufenthaltsräumen im DG erstellt werden (siehe Lageplan). Ein amtlicher Lageplan vom Vermessungsamt fehlt in den Antragsunterlagen.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist gemäß § 35 Abs. 2 und Abs. 4 Nr. 6 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück Flst. Nr. 1134 als Bahnfläche ausgewiesen. Das Grundstück ist jedoch bereits entwidmet worden. 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.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der baulichen Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs kann, nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen und das Gebäude im Übrigen außengebietsverträglich (keine weitere Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen) ist.

Auf dem Betriebsgelände Flst. Nr. 7281/6 ist der Betrieb einer Bauschuttrecyclinganlage, eines Holzshredders sowie ein Lagerplatz für Abfälle immissionsschutzrechtlich genehmigt. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung schloss die erforderliche Baugenehmigung mit ein. Der Lagerplatz wurde im Jahr 1995 genehmigt. Die Bauschuttrecyclinganlage und der Holzshredder im Jahr 2001. Die Voraussetzung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs liegt daher vor.

Auf dem Baugrundstück steht bereits ein ca. 19,00 m x 9,00 m großer ehemaliger Bahnschuppen. Eine baurechtliche Umnutzung des Schuppens für einen Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

Das neue Gebäude ist mit einer Größe von ca. 25,00 m x ca. 12,00 m weitaus größer als der Bestand. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 11,00 m, die Traufhöhe ca. 4,50 m. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit 45 ° DN sowie eine Gaube im Bereich des Lagers und des außenliegendem Treppenhauses mit PD und 16° DN. Desweiteren soll hier eine ca. 207 m² große

Lagerfläche, ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer Aufenthaltsraum mit Küche sowie ein ca. 9 m<sup>2</sup> großes Bad und ca. 10 m<sup>2</sup> große Dusche und WCs erstellt werden (siehe Grundriss EG, DG, Ansichten).

Mitarbeiterstellplätze sind keine geplant. Nach Auffassung der Verwaltung sollten jedoch bei der Erstellung von Sozialräumen im DG solche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der Neubau einer LKW Garage mit Sozialräumen ist, nach Ansicht der Verwaltung, aufgrund der Größe des Gebäudes im Verhältnis zum bestehenden Betrieb und vorhandenen Gebäude nicht angemessen

Desweiteren ist das Vorhaben nicht außengebietsverträglich. Es werden öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Ziff. 7 BauGB mit der Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung beeinträchtigt.

Der Begriff einer Splittersiedlung beschränkt sich, laut Kommentar zu § 35 Abs. 3 Ziff. 7 BauGB, nicht nur auf die zum Wohnen bestimmten Baulichkeiten sondern erfasst darüber hinaus auch alle baulichen Anlagen die zum – wenn auch nur gelegentlichen – Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Durch den Neubau der Garage und den Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss wird der räumliche Bereich der entstehenden Zersiedelung weiter ausgedehnt. Auch fehlt es dem neu hinzutretenden Vorhaben an einer deutlichen Unterordnung welches siedlungsstrukturell weitere Bedenken hervorruft.

Die Entwässerung und damit ein Teil der Festsetzungen zur gesicherten Erschließung ist in den Antragsunterlagen nicht dargestellt.

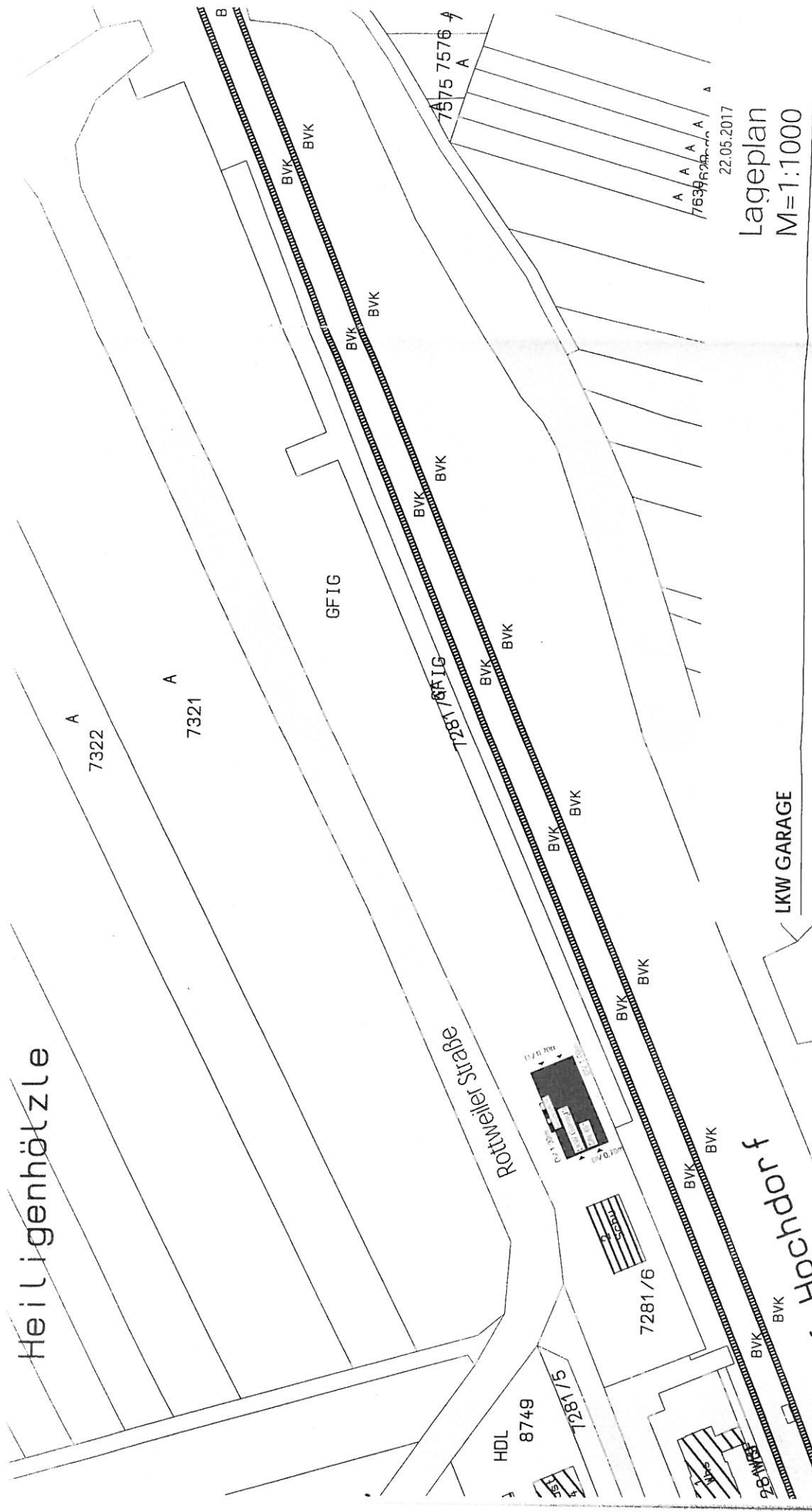
Im Lageplan ist die Abstandsfläche zur B463 nicht dargestellt. Die Fachbehörden haben daher noch zu klären, ob dieser eingehalten ist.

Die Verwaltung schlägt daher vor das städtebauliche Einvernehmen für den Neubau einer LKW Garage mit Lager, Aufenthaltsraum, Küche und Bad/WC nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB nicht zu erteilen.

#### **Beschluss:**

**Das städtebauliche Einvernehmen zum Neubau der LKW Garage mit Lager, Aufenthaltsraum, Küche, Bad und WC im Dachgeschoss wird nach §§ 35 Abs. 4 Nr. 6 i.V.m. 36 BauGB erteilt.**

Heiligenhötzle



Lageplan  
M=1:1000

22.05.2017

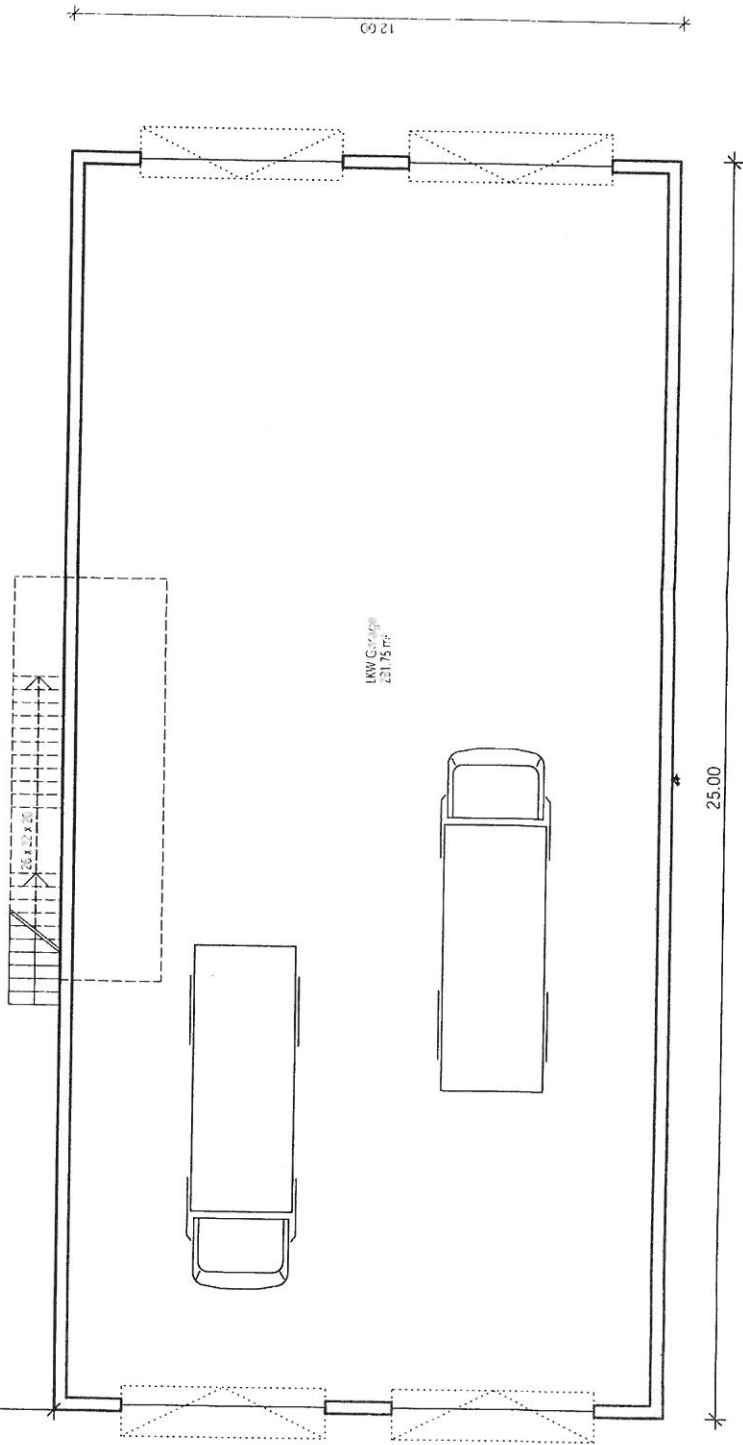
Architekt:  
[www.RAUMwerkstatt.com](http://www.RAUMwerkstatt.com)  
 UG & Co KG  
 Wilfried Gold  
 Blumenstraße 21  
 71154 Nuffingen  
 Unterschrift Architekt: *Gold*

Bauherr:  
 Abbruch Walter GmbH  
 Oberjettinger Straße 7  
 72202 Nagold-Ermingen  
 Unterschrift Bauherr: *[Signature]*

Bauort:  
 Bahnhof Hochdorf  
 Rottweiler Straße  
 72184 Eutingen im Gäu

Rottweiler Straße

8.47



### LKW GARAGE

**Bauort:**  
Bahnhof Hochdorf  
Rottweiler Straße  
72184 Eutingen im Gäu

**Bauherr:**  
Abbruch Walter GmbH  
Oberjettinger Straße 7  
72202 Nagold-Ermingenen

Unterschrift Bauherr

Architekt:

www.RAUMarchitekt.com  
US&CON

Wilfried Gold  
Blumenstraße 21  
71154 Nufringen

Unterschrift Architekt

Grundriss EG

M= 1:100

Datum: 22.05.2017

# LKW GARAGE

**Bauort:**

Bahnhof Hochdorf  
Rottweiler Straße  
72184 Eutingen im Gäu

**Bauherr:**

Abbruch Walter GmbH  
Oberjettinger Straße 7  
72202 Nagold-Emmingen

Unterschrift Bauherr



**Architekt:**

**www.RAUM** ARCHITECTURE.COM  
103 03 00



Wilfried Gold  
Blumenstraße 21  
71154 Nufringen

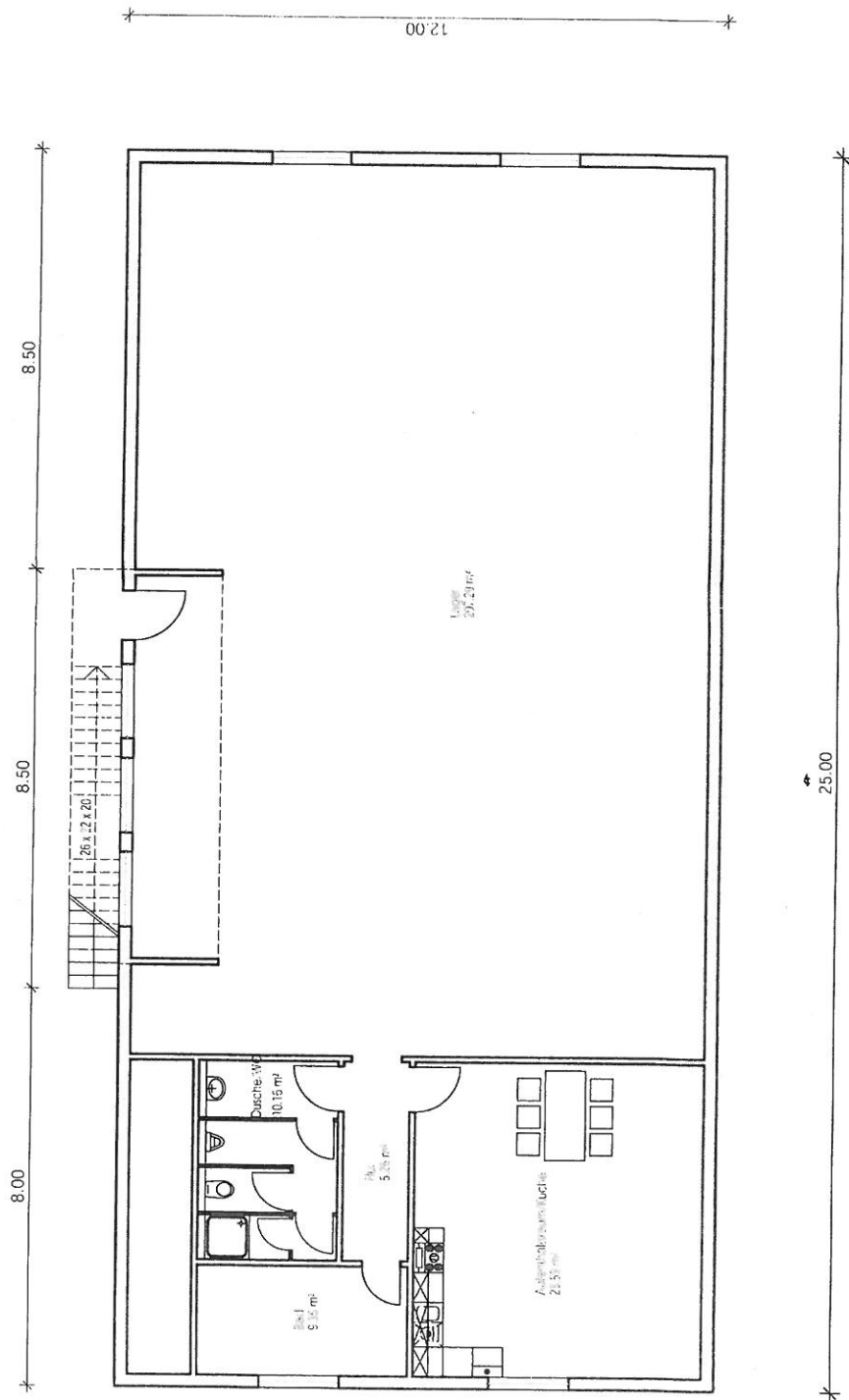
Unterschrift Architekt

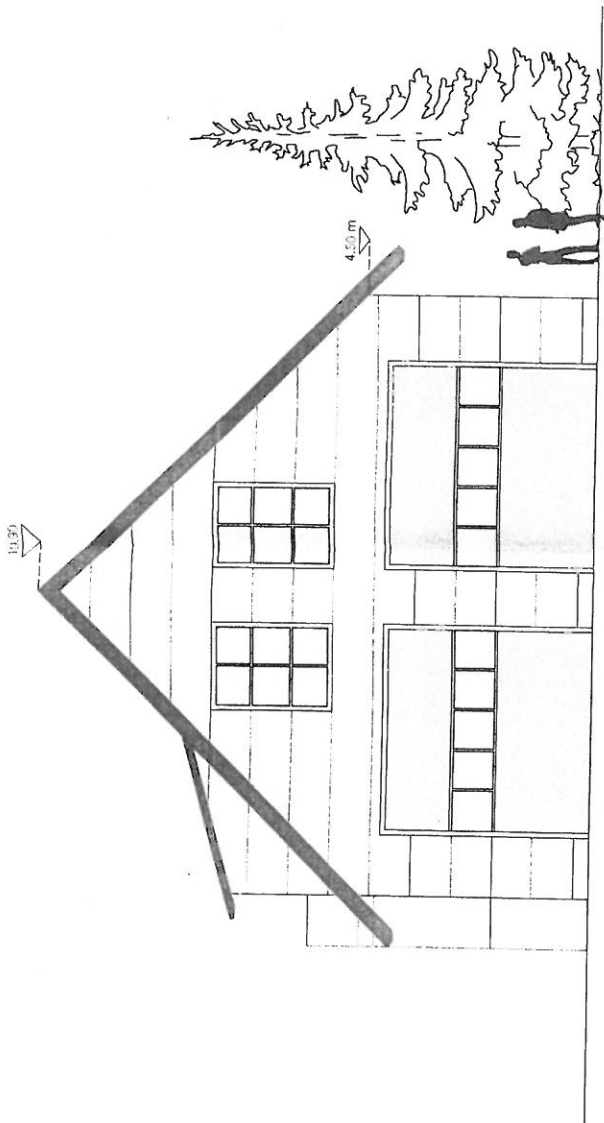


Grundriss **DG**

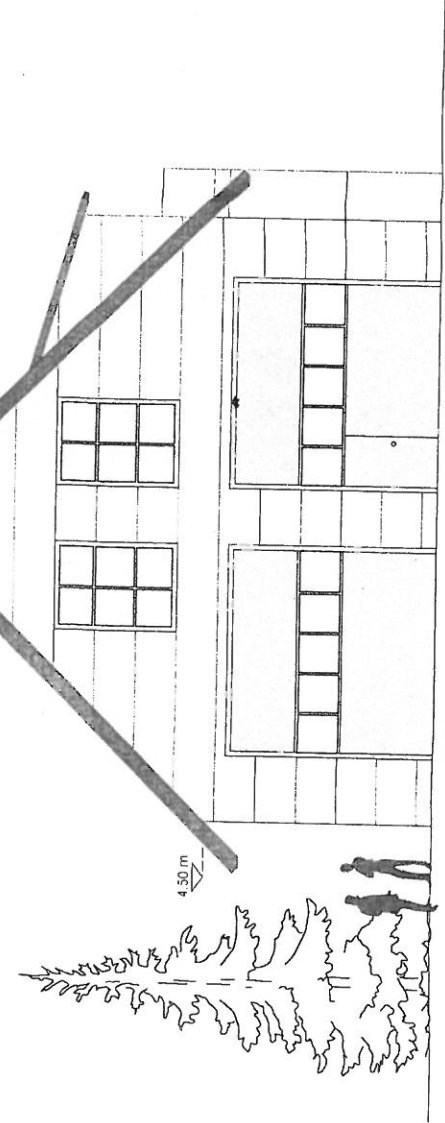
M= 1:100

Datum: 22.05.2017





Rottweiler Straße



Rottweiler Straße

**LKW GARAGE**

**Bauort:**  
 Bahnhof Hochdorf  
 Rottweiler Straße  
 72184 Eutingen im Gäu

**Bauherr:**  
 Abbruch Walter GmbH  
 Oberjettinger Straße 7  
 72202 Nagold-Emmingen

Unterschrift Bauherr:

**Architekt:**

**www.RAUM** workstatt.com  
 US & Co KG

**Wilfried Gold**  
 Blumenstraße 21  
 71154 Nufringen

Unterschrift Architekt:

**Ansicht Süd-West**

**Ansicht Nord-Ost**

**M= 1:100**

**Datum: 22.05.2017**

# LKW GARAGE

Bauherr:

Bahnhof Hochdorf  
Rottweiler Straße  
72184 Eutingen im Gäu

Bauherr:

Abbruch Walter GmbH  
Oberjettinger Straße 7  
72202 Nagold-Emmingen

Unterschrift Bauherr



Architekt:

[www.RAUMverflekt.com](http://www.raumverflekt.com)

UG & CO. GbR

Wilfried Gold

Blumenstraße 21  
71154 Nufringen

Unterschrift Architekt



Ansicht Süd-Ost

Ansicht Nord-West

M= 1:100

Datum 22.05.2017

