

Abteilung 4.3 - Bauordnung, Denkmalschutz  
Sachbearbeiter(in): Marcus Kempka  
28.10.2011

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	16.11.2011

## **Sanierung des Gebäudes und Einbau von fünf Gewerbeeinheiten, Neckartal 103**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zu der Ausnahme bei den Betriebsleiterwohnungen und zur Befreiung bei den Balkonen. Zu den Befreiungen bei den Hochregallagern empfehlen wir, keine Zustimmung zu erteilen.

### **Begründung:**

Das Gebäude Neckartal 103 ist ein Baudenkmal und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Neckartal – 1. Teil.“

Dieses soll umfangreich saniert werden. Das Gebäude soll zukünftig von insgesamt fünf Gewerbeeinheiten genutzt werden. Für diese werden auch jeweils zugehörige Betriebswohnungen geplant.

Von Seiten der Denkmalpflege wurde dem Vorhaben zugestimmt.

Abweichungen zum Bebauungsplan gibt es wie folgt:

1. Wohnungen sind in diesem Gebiet nur als Betriebsleiterwohnungen und nur ausnahmsweise zulässig.
2. Die rückwärtigen Balkone überschreiten die Baugrenze.
3. Auf der Westseite hin zum Gebäude Neckartal 104 überschreitet das Hochregallager die Baulinie.
4. Zwischen der Straße und dem Neckar soll auf einer ausgewiesenen Grünfläche ein Hochregal errichtet werden.

### zu 1:

Das Nutzungskonzept des Bauherrn sieht die Integration von mehreren selbständigen Kleinunternehmen im Gebäude vor. Diesen soll jeweils eine Betriebsleiterwohnung zugeordnet werden. Die Wohnungen sind den jeweils zugeordneten Gewerbeflächen untergeordnet. Die Gewerbeflächen befinden sich im Erd- und Obergeschoss, die Wohnungen im 1. und 2. Dachgeschoss. Der Bebauungsplan sieht für Betriebsleiterwohnungen die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulassung vor. Unseres Erachtens kann nach Abwägung des Für und Wider den Ausnahmen letztendlich zugestimmt werden. Als Zulassungsvoraussetzung hat dann im Zuge der Genehmigung die Eintragung einer Baulast zu erfolgen, bei der die Wohnungen den entsprechenden Gewerbeeinheiten zugeordnet werden und nur als Betriebsleiterwohnungen genutzt werden dürfen. Hierdurch wird verhindert, dass es zu Fremdvermietungen kommt.

zu 2:

Ursprünglich waren hier größere Freisitze geplant, die deutlich weiter in den nicht überbaubaren Bereich hineinragen sollten. Dies wurde auf ein geringfügiges Maß reduziert. Eine Befreiung kann erteilt werden.

zu 3:

Mit dem Hochregallager an der Grenze zum Grundstück Neckartal 104 wird die dort definierte Baulinie überschritten. Dem Vorhaben stehen somit bauplanungsrechtliche Belange entgegen. Zudem ist das Hochregallager an der Grundstücksgrenze mit einer Länge von 12,6 m, einer Höhe von 5,36 m und einer Wandfläche von 67,5 m<sup>2</sup> ohne Einhaltung von Grenzabständen nicht zulässig. Dem Hochregallager stehen somit auch bauordnungsrechtliche (nachbarrechtliche, brandschutzrechtliche und abstandsrechtliche) Belange entgegen. Zusammengenommen halten wir somit die Zulassung des Hochregallagers an dieser Stelle für nicht vertretbar.

zu 4:

Südlich der Straße soll auf einer Grünfläche ein Hochregallager für den Zimmereibetrieb errichtet werden. Das Regierungspräsidium Freiburg hat diesem Vorhaben zwar als Unterhaltspflichtiger am Neckar unter der Bedingung zugestimmt, dass ein Mindestabstand von 1,5 m zur Böschungsoberkante eingehalten wird. Da die Fläche im Bebauungsplan aber bewusst als Grünfläche ausgewiesen wurde und ein Hochregallager somit im grundlegenden bauplanungsrechtlichen Widerspruch hierzu steht, sollte hier keine Befreiung erfolgen.

Nachbareinwendungen liegen keine vor. Die zu beteiligenden Fachbehörden haben zugestimmt.