



STARZACH

# Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt  
Az: 632.6

Gemeinderat

- Drucksache

- Tischvorlage

Vorlage Nr. 67/ 2017

zu TOP 15 öffentlich

zur Sitzung am 25. September 2017

**Betrifft: Baugesuch der Firma Duffner Blockbau, Bahnhofstraße 18 im Ortsteil Starzach-Bierlingen**

Hier: Teilabbruch, Neubau Erweiterung Betriebsgebäude, Neubau Fahrzeughalle, 4 Stellplätze

**Beschlussvorschlag:**

- vgl. Drucksache -

**Anlagen:**

- Baugesuch vom 13.09.2017

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Hauptamt**  
Marie-Sophie Zegowitz

**Datum**  
14.09.2017

## SACHDARSTELLUNG:

Mit Datum vom 4. September 2017 wurde bei der Gemeindeverwaltung seitens der Firma Duffner Blockbau zunächst eine Bauvoranfrage für die bestehende Schreinerei sowie die Erstellung einer Fahrzeughalle eingereicht. Mit Datum vom 13.09.2017 erfolgte die Stellung des beigefügten Bauantrags. Am 14.09.2017 teilte Frau Duffner schriftlich per Mail mit, dass mit Stellung des Baugesuchs die Bauvoranfrage hinfällig sei, weshalb auch in dieser Drucksache nicht näher auf diese eingegangen wird.

Es handelt sich hierbei u.a. um den Teilabbruch des bestehenden Schreinereibetriebs, den Neubau in Form einer Erweiterung des Betriebsgebäudes, dem Neubau einer Fahrzeughalle sowie die Erstellung von 4 Stellplätzen.

Die Verwaltung wurde schriftlich per Mail am 11.09.2017 vom Bauherrn, der Firma Duffner Blockbau Zimmerei und Tischlerei und Vertriebs GmbH darum gebeten, die Bauvoranfrage bzw. das Baugesuch in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25. September 2017 zu behandeln.

Auf Grund der bisherigen Vorgeschichte und der besonderen Bedeutung des geplanten Vorhabens für das geplante Bebauungsplangebiet „Berg“, Ortsteil Bierlingen und weil hier unter anderem mehrfach eine Baueinstellung in den letzten Wochen erfolgt ist, hat die Verwaltungsspitze entschieden, das Baugesuch auf die Tagesordnung der öffentlichen Gemeinderatssitzung zu nehmen.

Dieser Drucksache vorausgegangen wird über die Aufstellung des Bebauungsplan „Bergs“ sowie über eine Veränderungssperre beraten und ggfls. beschlossen.

Auch die Baurechtsbehörde hat zwischenzeitlich die Unterlagen per Mail erhalten. Die Unterlagen wurden umgehend von der Gemeindeverwaltung an die Baurechtsbehörde weitergeleitet und eine Angrenzeranhörung in die Wege geleitet. Aus den Planunterlagen ergibt sich, dass direkt am Gehweg an der Bahnhofstraße eine Fahrzeughalle erstellt werden soll. Diese soll in südwestliche Richtung abgerückt mit Maßen von ca. 12,50 m auf 20 m erstellt werden.

Ebenfalls soll eine Erweiterung der Schreinerei in südwestliche Richtung erfolgen. Es soll hierbei ein Anbau mit einer Grundfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> erstellt werden.

In dem Fall, dass ein Satzungsbeschluss bezüglich der Veränderungssperre in diesem Gebiet erfolgt ist, verhält es sich mit der Rechtsfolge der Veränderungssperre wie folgt: Der Bauantrag wird normal unter Wahrung aller gesetzlicher Fristen bearbeitet und an die Baurechtsbehörde weitergeleitet. Ebenso eingehende Angrenzeranhörungen sowie die Stellungnahme zum Einvernehmen an die Baurechtsbehörde des Landratsamtes Tübingen übermittelt.

Am Tag der Öffentlichen Bekanntmachung der Veränderungssperrensatzung tritt deren Rechtskraft ein. Darüber hat die Gemeinde Starzach die Baurechtsbehörde des Landratsamtes Tübingen zu informieren.

Diese hat im Rahmen ihrer Zuständigkeit dann die Aufgabe, dem Bauantragsteller die Mitteilung zu machen, dass das Baugesuch für die nächsten 2 Jahre, bzw. bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplans in dem Gebiet, nicht weiter beschieden werden kann.

Auch aus diesem Grund ist es zwingend notwendig, dass formal das Verfahren bis zur Rechtskraft der Veränderungssperrensatzung weiter betrieben wird.

In die Abwägung miteinbezogen werden sollten die Lärmimmission sowie Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung. Auch sollten die Interessen für den Gewerbebetrieb Duffner zwingend berücksichtigt werden.

Jedoch ist aus Sicht der Verwaltung bei der aktuellen Situation das öffentliche Interesse dem Einzelinteresse gegenüber bei der Bauleitplanung als vorrangig zu bewerten.

Durch das Recht der Sicherung der Bauleitplanung soll bewirkt werden, dass der Planungsprozess nicht übergangen werden kann, indem man schneller baut, als dass ein neuer Bebauungsplan gültig ist.

### **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zum Baugesuch nicht zu erteilen. Dies u.a. mit dem Hinweis, dass das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich widerspricht und eine sinnvolle und zukunftsfähige Betriebsentwicklung einer Schreinerei in einem Gewerbegebiet erfolgen sollte.

Ergänzend wird auch darauf hingewiesen, dass u.a. bereits mit baulichen Maßnahmen und Erdarbeiten auf dem Betriebsgelände begonnen wurden, für die keine entsprechenden Genehmigungen vorliegen bzw. beantragt wurden.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

1. Dem Baugesuch wird das Einvernehmen der Gemeinde versagt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.