



STARZACH

# Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt  
Az: 632.6

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 65/ 2018

zu TOP 9 **öffentlich**

zur Sitzung am 23. Juli 2018

**Betrifft: Antrag auf Bauvorbescheid der Firma Duffner Blockbau,  
Eulentalstraße 17 im Ortsteil Starzach-Sulzau**

Hier: Neubau Büro und Betriebsgebäude in Sulzau auf den Flst. 169/1, 169/32,  
169/33, Eulentalstraße (Gewann Mühlacker)

**Beschlussvorschlag:**

- vgl. Drucksache -

**Anlagen:**

- Auszug Kataster vom 09.07.2018
- Lageplan vom 02.07.2018
- Flächennutzungsplan Sulzau

**Datum**  
12.07.2018

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Hauptamt**  
Marie-Sophie Zegowitz

## SACHDARSTELLUNG:

Mit Datum vom 03. Juli 2018 wurde bei der Gemeindeverwaltung seitens der Firma Duffner Blockbau, Eulentalstraße 17, Starzach-Sulzau ein Antrag auf Bauvorbescheid (Bauvoranfrage) zum Neubau von einem Büro und Betriebsgebäude in Sulzau eingereicht.

In einem Auszug der Bauvoranfrage heißt es:

*Wir möchten unseren Familienbetrieb Duffner Blockbau zukunftsfähig weiterentwickeln und planen ein Büro und Betriebsgebäude in Sulzau - Mühlacker, direkt gegenüber von [...] der Eulentalstraße 17 in Sulzau.*

*Unseren gewerblichen Standort Schreinerei Bahnhofstraße 18 in Bierlingen werden wir aufgeben und zur Wohnbebauung freigeben.*

*Das Betriebsgebäude ist in der Hauptkonstruktion aus Blockbalken mit Innenwänden aus Lehm und Natursteinen:*

*EG Stockwerkshöhe 3,80 m*

*OG Stockwerkshöhe 2,70 m mit einer Dachneigung von 23°-27° Dacheindeckung Tonziegel*

*Die Abschirmung zum Friedhof erfolgt mit Bäumen und Parkplatz.*

*Die Grundrisseinteilung im EG von links nach rechts beinhaltet einen Bankraum (ohne Maschinen), dann mittig der Maschinenraum, daneben eine Lehmwerkstatt (verschiedene Lehmtechniken, Oberflächenbearbeitung, Kalksysteme) und abschließend ein Lager in Richtung geplante Wohnbebauung Mühlacker III.*

*Im OG sind Büroräume für Vertrieb und Planung, welche die Haupttätigkeit unseres Betriebes sind. In der Tischlerei wird nach alter Handwerkskunst nur mit Massivholz gearbeitet - ohne chemische Zusätze (ausgenommen Weißleim). Es ist in der Hauptsache ein Entwicklung und Lehrwerkstatt.*

*Die Zimmerei wird durch die langjährige positive Zusammenarbeit mit unseren Partnerbetrieben Sägewerk und Zimmerei im Schwarzwald bleiben.*

*Der gesamte Platz wird als Park mit heimischen Gehölzen und Gärten angelegt. Der Betrieb und die drei Musterhäuser sind am Wochenende zur Besichtigung freigegeben.*

*Für die Verpflegung und Unterkunft empfehlen wir wie bereits jetzt schon die umliegende Gastronomie, Pensionen und Hotel.*

*Dieses Projekt - ein 80 m langes Blockhaus - ist einzigartig in der Holzkonstruktion in Europa. Es ist ein Vorzeigeobjekt für unseren Betrieb und für Starzach.*

Aktuell befindet sich u.a. die Schreinerei in der Bahnhofstraße 18, Ortsteil Bierlingen. Es befindet sich hier der Bebauungsplan „Stock“ im Aufstellungsverfahren. Gleichzeitig wurde aufgrund eines eingereichten Bauantrags für diesen Standort zur Erweiterung der bestehenden Schreinerei sowie der Erstellung einer Fahrzeughalle eine Veränderungssperre erlassen. Unter dem Namen „Stock“ wurde die Veränderungssperre am 29.01.2018 aufgestellt. Grundsätzlich gilt diese Sperre zunächst für 2 Jahre, zunächst bis 25.09.2019.

Der Sachstand und das weitere Vorgehen zum Gebiet "Stock" werden ebenfalls in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2018 beraten.

Insgesamt sollte in dem Zusammenhang erläutert werden, dass eine Auslagerung des bestehenden Betriebes am Standort Bierlingen sinnvoll wäre und von der Gemeindeverwaltung Starzach positiv aufgefasst wird und grundsätzlich auch unterstützt wird.

Vorliegend geht es aber hier zunächst um die formale Behandlung der Bauvoranfrage. In Absprache mit der Gemeindeverwaltung hat Frau Duffner nicht einen Bauantrag sondern eine Bauvoranfrage eingereicht.

Dies wurde empfohlen, da bei einer Bauvoranfrage lediglich geprüft wird, ob ein solches Vorhaben Aussicht auf Genehmigung hat.

Bei einem Bauantrag würde sofort eine Prüfung stattfinden, die ggfs. zu einer Ablehnung des Antrags führen könnte, verbunden mit entsprechenden Gebühren.

Wie sich aus der Bauvoranfrage ergibt, plant die Firma Duffner Blockbau im Bereich nord-östlich des Friedhofs in Sulzau, den neuen Betriebsstandort.

Wie sich aus dem beigefügten Flächennutzungsplan und dem Auszug aus dem Kataster ergibt, handelt es sich dabei im Moment um planungsrechtlichen Außenbereich. Als künftige Nutzung ist eine Nutzung mit „W“, einer künftigen Entwicklung bzw. Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Auf Grund der bisherigen Vorgeschichte und der besonderen Bedeutung des geplanten Vorhabens für das geplante Bebauungsplangebiet „Stock“, Ortsteil Bierlingen und den Ortsteil Sulzau, hat die Verwaltungsspitze entschieden, die Bauvoranfrage auf die Tagesordnung der öffentlichen Gemeinderatssitzung zu nehmen.

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.

Im Kern hat der Gemeinderat über ein mögliches kommunales Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zu beraten und zu entscheiden. Die endgültige Prüfung und Entscheidung über den Antrag erfolgt seitens der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Tübingen.

Die Gemeindeverwaltung geht auf Grund der vorgelegten Unterlagen und der planungsrechtlichen Situation davon aus, dass ohne eine Überplanung des Gebietes (Aufstellung eines Bebauungsplanes) und der Festsetzung als Gewerbegebiet dort das Vorhaben aktuell nicht realisierbar ist.

Was die wohnbauliche Entwicklung des Ortsteils Sulzau betrifft, so würde diese dann zugunsten des Gewerbebetriebes eingeschränkt werden. Aus Sicht der Verwaltung hat die wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle Vorrang und wird u.a. aus städtebaulichen Gründen auch so gesehen.

So sehr die Verwaltung die Verlagerung des bestehenden Gewerbebetriebes begrüßen würde, kann die Verwaltung die Bauvoranfrage, so wie diese im Moment ganzheitlich eingereicht wurde, nicht vollumfänglich mittragen. Denkbar wäre aus Sicht der Verwaltung der Neubau von Musterhäusern und Büroflächen, ebenso Flächen für nicht störende Handwerksbetriebe.

Dies liegt in der zu erwartenden Lärmimmission begründet sowie im öffentlichen Interesse der Bauleitplanung, da hierdurch die städtebauliche Entwicklung in Sulzau für Wohnbebauung gehemmt werden würde.

Des Weiteren hat die Gemeindeverwaltung seitens der Baurechtsbehörde zur Bauvoranfrage am 10.07.2018 folgende Aussage erhalten:

*„...die Frage des Einfügens stellt sich [...] gar nicht – derzeit liegt das Bauvorhaben planungsrechtlich im Außenbereich.*

*Eine Zulassung nach § 35 Abs. 2 BauGB würde öffentliche Belange beeinträchtigen (z. B. weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche in Planung aus). Die Bauvoranfrage müsste nach den aktuell geltenden planungsrechtlichen Grundlagen abgelehnt werden...“*

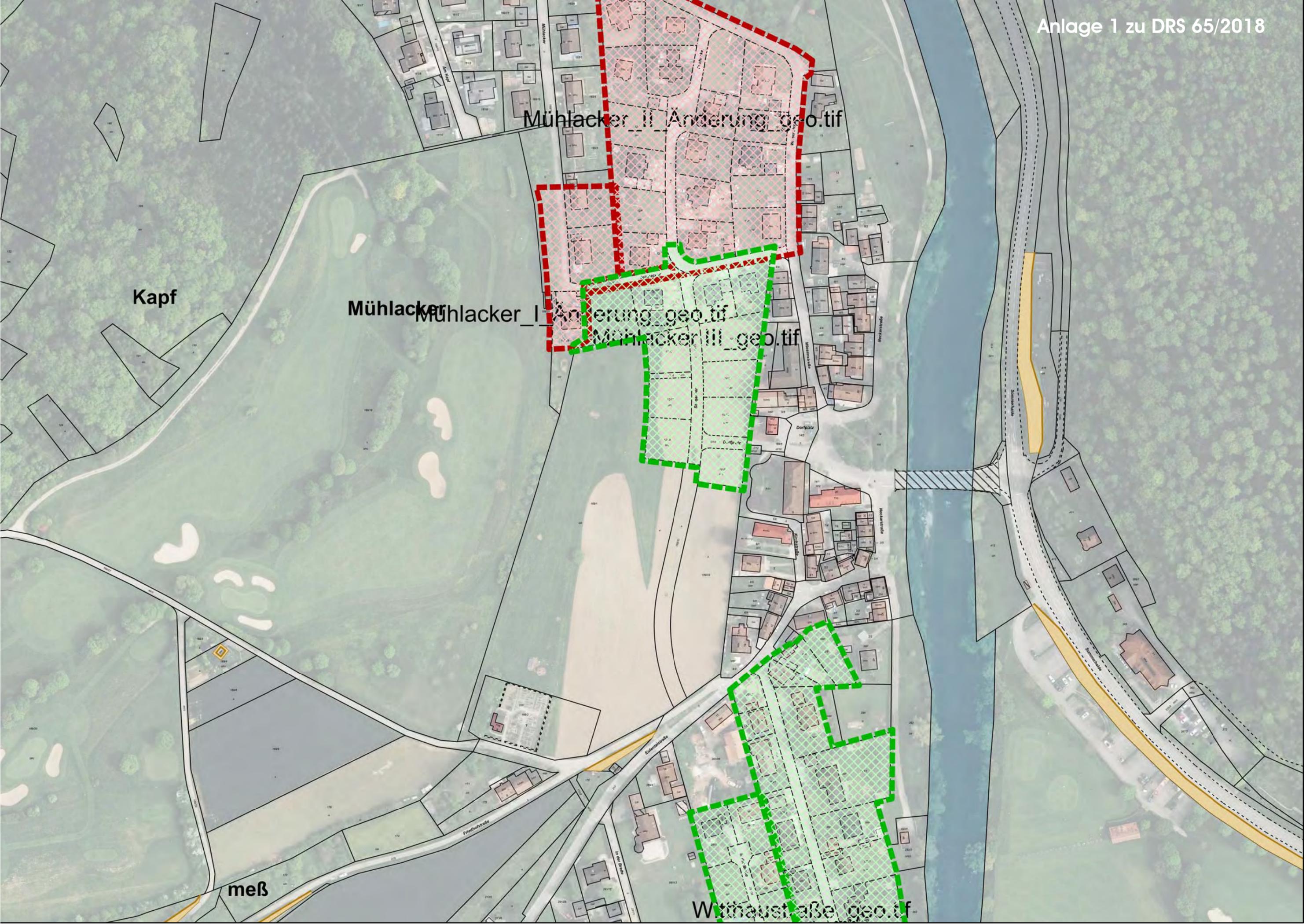
Wie bisher auch würde die Verwaltung aber anbieten, eine Auslagerung in ein bestehendes Gewerbegebiet, z.B. das Gewerbegebiet "Stumpacher Weg Nord" in Bierlingen, positiv zu unterstützen.

### **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

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

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Dem Antrag auf Bauvorbescheid wird das kommunale Einvernehmen der Gemeinde versagt.



Mühlacker II Änderung geo.tif

Mühlacker I Änderung geo.tif

Mühlacker III Änderung geo.tif

Witthaustal geo.tif

Kapf

meß

Friedrichstraße

Eulenkamp

Dorfplatz

Sommerstraße

Sommerstraße

Sommerstraße



gezeichnet am 02.07.2018  
Der Lageplanfertiger  
Maßstab 1:500

Antrag auf  
Bauvorbescheid

LAGEPLAN  
zeichnerischer Teil  
Auszug aus  
dem Liegenschaftskataster

Landkreis: Tübingen  
Gemeinde: Starzach

