Datum: 02.01.2024
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Stuttgarter Straße 79, Flurstück Nr.1389/3
- Umbau und Nutzungsänderung**

Ausschuss für Technik und Umwelt **16.01.2024** **öffentlich** **beschließend**

Anlagen:

- Lageplan v. 13.11.2023, unmaßstäblich
- Grundriss UG v. 13.11.2023, unmaßstäblich
- Grundriss EG v. 13.11.2023, unmaßstäblich
- Grundriss 1. OG v. 13.11.2023, unmaßstäblich
- Grundriss 2. OG v. 13.11.2023, unmaßstäblich
- Ansicht Nord + Ost v. 13.11.2023, unmaßstäblich
- Ansicht Süd + West v. 13.11.2023, unmaßstäblich
- Überflutungsflächen LUBW Stand 12/2023

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

Auswirkungen auf das Klima: Ja Nein

+2 +1 0 -1 -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht**.
3. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag das wasserrechtliche Einvernehmen nach § 84 Abs.2 S.2 Wassergesetz Baden-Württemberg **nicht**.

Sachdarstellung:

Beantragt werden der Umbau und die Nutzungsänderung der bestehenden Werkhallen in der Stuttgarter Straße 79, Flurstück 1389/3.

Das Grundstück Stuttgarter Straße 79 liegt in einem Überschwemmungsgebiet, im HQ 100 Bereich.

Der neue Eigentümer des Areals Stuttgarter Straße 79 und 89 hatte im Jahr 2015 beantragt, die bestehenden Betriebsgebäude umzubauen und die Nutzung zu ändern.

Bei einem Hochwasserereignis auf Grund eines Starkregens traten, u.A. durch die neuen Tore, erhebliche Wassermengen in das umgebaute Gebäude Stuttgarter Straße 79 ein. Bis heute liegen Sandsäcke vor den Toren, da diese offensichtlich nicht hochwasserangepasst hergestellt wurden.

Das LRA Esslingen teilte zur gesetzlichen Auslegung der Novellierung des Wassergesetz vom 01.01.2014 mit, dass mit dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB einem Bauantrag auch das wasserrechtliche Einvernehmen erteilt wird.

Der jetzt vorliegende Bauantrag beabsichtigt zusätzliche Öffnungen in der Außenwand des Gebäudes, durch Türen, im Hochwassergefahrenbereich (HQ 100).

An einer Stelle soll die Brüstung abgebrochen werden. Ferner werden Nutzungsänderungen beantragt, die zusätzlich ein Gefährdungspotenzial für Sachwerte darstellen (Produktion, Lager Elektro).

Gegen die beantragten Umbauten und Nutzungsänderungen bestehen aus wasserrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken, da infolge des Klimawandels vermehrt mit Starkregen- und Hochwasserereignissen zu rechnen ist. Das Gebäude entspricht aber, auch infolge der bereits erfolgten Umbauten und Nutzungsänderungen, den Anforderungen eines Überschwemmungsgebietes offensichtlich nicht.

Nach § 78 Abs.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (wie hier HQ 100), die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Für eine abweichende Entscheidung ist kein Raum, nachdem das Vorhaben nicht hochwasserangepasst ausgeführt wird (vgl. § 78 Abs.5 Ziffer 1d WHG).

Da die gesetzlichen Voraussetzungen für die beantragten Umbauten und Nutzungsänderungen nicht vorliegen, wird von Seiten der Verwaltung wegen des bestehenden Bauverbotes vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB und nach § 84 Abs.2 S.2 Wassergesetz BW **nicht** zu erteilen.