

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 133-17

Amt: Stadtbauamt	Datum: 30.05.2017
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	22.06.2017	Ö	Beschlussfassung

### **Beschlussfassung zum Bauantrag für eine Nutzungsänderung der bestehenden Gärtnerei in einen Gartenbaubetrieb und Erstellung einer Betriebstankstelle in Engen-Neuhausen, Maierbachstraße 21, Flst.Nr. 538**

Der Antragsteller plant auf Flst.Nr. 538 in Neuhausen eine bestehende Gärtnerei zu einem Gartenbaubetrieb umzunutzen und eine Betriebstankstelle zu errichten. Das Grundstück liegt im Außenbereich von Neuhausen und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist, die bestehende Gärtnerei umzubauen sowie die Gewächshäuser für den Gartenbaubetrieb umzunutzen. Hierbei soll ein Teil der Gewächshäuser als Ausstellung für Pflanzen und Gestaltungsgegenstände genutzt werden. Ein weiterer Teil ist als Lagerfläche für den Gartenbaubetrieb vorgesehen. Entsprechend den Planunterlagen ist die Nutzungsänderung in den bestehenden Bauten geplant. Ergänzend soll eine Betriebstankstelle an der Westseite an das Gewächshaus angebaut werden.

Durch die Nutzungsänderung ist eine Neustrukturierung und Aufwertung der ehemaligen Gärtnerei geplant. Es handelt sich jedoch bei der Gärtnerei nach § 35 Abs. 1, Punkt 2 BauGB um einen privilegierten Betrieb, der rechtmäßig im Außenbereich errichtet wurde. Die geplante Nutzung als Gartenbaubetrieb unterliegt keiner Privilegierung und ist originär in Gewerbe- und Mischgebieten anzusiedeln.

Es sich handelt sich um eine bestehende Bebauung im Außenbereich, für die nach § 35 Abs. 4 BauGB die Änderung der bisherigen Nutzung der Gebäude genehmigungsfähig sein könnte. Dies würde dann ebenfalls für die geringfügige Erweiterung um die Betriebstankstelle gelten. Eine Stellungnahme der Baurechts- und Fachbehörden liegt bislang nicht vor. Die Lage und die Zufahrtssituation sind für einen Gewerbebetrieb mit entsprechend verstärktem Lkw-Verkehr eher problematisch zu beurteilen

Der Gartenbaubetrieb liegt teilweise im Überschwemmungsbereich nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes. Auch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich von Neuhausen können nicht sicherstellen, dass in Zukunft die Fläche der Gärtnerei von Hochwasser verschont bleibt. Der Bereich der bestehenden Bauten und der geplanten Tankstelle sind allerdings derzeit vom maßgeblichen Hochwasserwert HQ 100 nicht betroffen.

Als weiteres Gefahrenpotenzial wird die geplante Betriebstankstelle betrachtet. Der Standort der Gärtnerei liegt in der Wasserschutzgebietszone III A, nicht unweit von der

Hauptwasserversorgung der Stadt Engen mit dem Brunnen Brächle. Eine Stellungnahme der Stadtwerke Engen zu möglichen Risiken für die Trinkwasserversorgung steht noch aus. Vorsorglich wird empfohlen, dem Antrag nicht zu zustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Nutzungsänderung und dem Bau der Betriebstankstelle wird nicht zugestimmt,

Anlagen:

Lageplan