

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1147/2021
Ortsbauamt



29.01.2021
AZ:
Geißler, Simon

Beschlussvorlage

**Abbruch der bestehenden Scheune und Neubau eines Doppelhauses,
Burgstraße 2;
h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren**

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	08.02.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: Lageplan
Lageplan Ausschnitt
Schnitt A-A
Nordansicht
Ostansicht
Südansicht
Westansicht

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik versagen das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben. Der Erteilung der Ausnahme zur Unterschreitung der Abstandsflächen und der Befreiung zur Verringerung der Stellplatzzahl kann nicht zugestimmt werden.

Sachstandsbericht:

Der Bauherr plant den Abbruch der bestehenden Scheune und den Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Burgstraße 2, Flst. Nr. 1992/2.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Stellplatzsatzung sowie innerhalb eines Sanierungsgebietes. Es liegt außerhalb der örtlichen Gestaltungssatzung.

Das Vorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und

ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Laut § 34 BauGB muss sich das Vorhaben nach Art und Maß seiner baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung einfügen.

In Vorbereitung zum Bauvorhaben soll das bestehende Grundstück geteilt werden.

Der Bauherr plant nach Abbruch der bestehenden Scheune laut Planverfasser die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit drei Vollgeschossen und Flachdach.

Entsprechend der entstehenden Lücke nach Abbruch der Scheune sollen zwei Einzelhäuser mit EG, 1. OG und gestaffeltem 2. OG entstehen.

Die neue Firsthöhe des Doppelhauses ist ca. 1 m niedriger als der First der Scheune.

Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens beantragt der Bauherr folgende Ausnahmen und Befreiungen:

1. Ausnahme zur Verringerung der Abstandsflächen zum benachbarten Flurstück 1992/1.

Die geplante Gebäudekubatur erfordert eine entsprechende Unterschreitung. Grundsätzlich muss jedoch vom angrenzenden Eigentümer eine Baulast übernommen werden. Aus städtebaulicher Sicht kann der Erteilung einer Ausnahme aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

2. Antrag auf Befreiung zur Verringerung der Stellplatzanzahl von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit auf 1 Stellplatz je Wohneinheit. Begründet wird das Fehlen des 3. Stellplatzes durch den Ersatz mit großräumigen Fahrradabstellflächen.

Aufgrund der bisher bekannten Stellplatzproblematik in der Bruchsaler Straße und der in dem Bereich geltenden Stellplatzsatzung, welche 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zwingend vorsieht, kann der Erteilung der Befreiung nicht zugestimmt werden.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben der Art nach als Wohnnutzung in die nähere Umgebung ein. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung insbesondere unter Berücksichtigung der beiden Ausnahmen / Befreiungen fügt sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Das Quartier wird durch eine Bebauungsstruktur mit grundsätzlich zwei Vollgeschossen und Satteldach geprägt. Einzige Ausnahme bildet das Anwesen Burgstraße 3 mit drei Vollgeschossen. Eine Realisierung ist nur unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausnahmen / Befreiungen möglich. Einer Erteilung der Ausnahme / Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme zum Klimaschutz:
