Gemeinde Weingarten (Baden)		26.02.2021
Vorlage Nr.: 1174/2021		AZ:
Ortsbauamt		Geißler, Simon

Beschlussvorlage

Abbruch einer bestehenden Lagerhalle und Neubau einer Lagerhalle mit Büros und einer Wohneinheit, Höhefeldstraße 60;
h i e r:
Bauvoranfrage

Beratungsfolge	**Termin**		
Ausschuss für Umwelt und Technik	08.03.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen:
Ansicht Nordost
Ansicht Nordwest
Ansicht Südost
Ansicht Südwest
FNP samt Grundstück
Lageplan
Schnitt A-A
Schnitt C-C
Schnitt E-E

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik beantworten die Fragen der Bauvoranfrage wie folgt:

Frage 1:
Sind die Nutzungen Lager Büro und Wohngebäude zulässig?

Antwort 1:
Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Gewerbegebietes Höhefeldstraße, das durch die vorhandenen Gewerbebetriebe mit ihrer Produktions-, Lager- und Bürogebäude geprägt ist. Im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe ist bisher keine Wohnnutzung vorhanden. Am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes befinden sich lediglich einzelne Wohnhäuser ohne gewerbliche Nutzung. Durch das geplante Vorhaben wird die bestehende Struktur durchbrochen, was sich auf die vorhandene gewerbliche Nutzung negativ auswirkt. Aus Sicht der Verwaltung widerspricht daher die geplante Nutzungsmi-

schung der vorhandenen Umgebungsbebauung und ist daher nicht genehmigungsfähig.

Frage 2:
Wir bitten um Freigabe der 3 Vollgeschosse des Büros und Wohnflügels.

Antwort 2:
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Gebäudehöhen definiert. Daher ist im Rahmen der Bauvoranfrage die Klärung der Anzahl der Vollgeschosse nicht möglich.

Frage 3:
Die geplante Traufhöhe des Büro- und Wohnflügels liegt bei 7,50 m. Wir bitten um Freigabe.

Antwort 3:
Anhand der vorhandenen Bebauungen in der näheren Umgebung, welche durch Gewerbebauten geprägt sind, fügt sich ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 7,50 m in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Frage 4:
Die Firsthöhe des Bestandes beträgt 9,60 m. Die geplante Firsthöhe Büro- und Wohnflügel 10,45 m. Die Firsthöhe der Lagerhalle 8,31 m. Wir bitten um Freigabe.

Antwort 4:
Das geplante Bauvorhaben ist geringfügig höher als die bestehende Halle. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Gebäude mit einer neuen Firsthöhe von 10,45 m bzw. 8,31 m in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in bestehende Umgebungsbebauung ein. In der Umgebung befinden sich bereits Gebäude bis zu einer Höhe von ca. 11 m.

Frage 5:
Wir bitten um Freigabe der Dachform Pultdach der Lagerhalle und Satteldach des Büro- und Wohnflügels.

Antwort 5:
In der näheren Umgebung befinden sich bereits sowohl Pultdächer als auch Satteldächer. Daher ist die geplante Dachausbildung des Vorhabens umsetzbar.

Frage 6:
Die Grenzabstände sind > 4,50 m. Der kleinste Abstandsflächenfaktor liegt bei 0,5. Wir bitten um Freigabe.

Antwort 6:
Die Thematik „Abstandsflächen“ ist keine städtebauliche Fragestellung und muss daher im Rahmen eines späteren Bauantrages geprüft werden.

Sachstandsbericht:

Der Bauherr plant nach Abbruch der bestehenden Lagerhalle den Neubau einer Lagerhalle sowie Büros und einer Wohneinheit auf dem Anwesen Höhefeldstraße 60, Flst. Nr. 13811/1.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Laut § 34 BauGB muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß seiner baulichen Nutzung in die vorhandene, nähere Umgebungsbebauung einfügen.

Bei dem Vorhabengrundstück handelt sich um ein Erbpachtgelände der Gemeinde. Grundsätzlich liegt keine Eigentümerzustimmung der Gemeinde zum geplantebn Bauvorhaben vor.

Das Bauvorhaben liegt in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet laut Flächennutzungsplan.

Der Bauherr plant nach Abbruch der bestehenden Lagerhalle mit anschließendem Neubau ein Gebäude mit neuer Lagerhalle sowie Büroräumen und einer Wohneinheit.

Das geplante Vorhaben ist flächenmäßig kleiner als die bestehende Lagerhalle.

Die geplante Firsthöhe ist ca. 85 cm höher als die bestehende Lagerhalle.

Gebäude in der naheliegenden Umgebung sind teilweise höher bis ca. 11 m.

Stellplätze können in ausreichender Zahl auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die Beantwortung der Fragen ist dem Beschlussvorschlag zu entnehmen.

Stellungnahme zum Klimaschutz: