

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1177/2021
Ortsbauamt



26.02.2021
AZ:
Geißler, Simon

Beschlussvorlage

**Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zu einem Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 137;
h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung**

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	08.03.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: 50_Lohmuehlwiesen_0_Plan
Abbruchplan
Ansicht Ost
Ansicht Süd
Ansicht Westen
Lageplan
Schnitt

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik versagen das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben.

Sachstandsbericht:

Der Bauherr plant nach Abbruch der bestehenden Wirtschaftsgebäude den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zu einem Wohn- und Geschäftshaus.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 „Lohmühlwiesen“ und ist daher nach § 30 Abs. 1 zu beurteilen. Da in dem Bereich des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemacht werden (einfacher Bebauungsplan), ist gemäß § 30 Abs. 3 BauGB das Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung ausschlaggebend.

Nach Abbruch der vorhandenen Wirtschaftsgebäude plant der Bauherr neben einer inneren Neugestaltung des bestehenden Gebäudes den Neubau eines Gebäudes zur Wohnnutzung. In der bestehenden Bausubstanz soll im Erdgeschoss ein Imbissladen zum Verkauf sowie Gastraum entstehen.

Im hinteren Bereich entsteht ein dreigeschossiger Anbau mit geplanter Wohnnutzung dreier Wohneinheiten. Insgesamt sollen 5 neue Wohneinheiten entstehen.

Die geplante Art der baulichen Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus ist aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich möglich.

Die beiden Gebäude werden durch ein neu geplantes Treppenhaus verbunden, schaffen somit aber eine massive Gebäudekubatur, welche im Bereich der Bahnhofstraße 137 – 159 unmaßstäblich ist. Aus Sicht der Verwaltung widerspricht das geplante Vorhaben in Bezug auf die Dichte der Bebauung des bestehenden Quartiers entlang der Bahnhofstraße 137 – 159. Zur Klarstellung des städtebaulichen Rahmens in diesem Quartier ist es vorgesehen, einen qualifizierten Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen.

Die Anzahl sowie die Anfahrbarkeit der geplanten Stellplätze werden durch die Baurechtsbehörde im weiteren Verfahren geprüft. Aus Sicht der Verwaltung ist die Anfahrbarkeit problematisch.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben zu versagen.

Stellungnahme zum Klimaschutz:
