

Gemeinde Weingarten (Baden)  
Vorlage Nr.: 1333/2021  
Ortsbauamt



09.07.2021  
AZ:  
Geißler, Simon

## Beschlussvorlage

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

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.07.2021	Entscheidung	öffentlich

**Anlagen:** Abbruchplan  
Lageplan  
Lageplan Ausschnitt  
Schnitt  
Ansicht Osten  
Ansicht Süden  
Ansicht Westen

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

**Die Mitglieder erteilen keine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zum Bau während der Veränderungssperre.**

### Sachstandsbericht:

Der Bauherr plant nach Abbruch der bestehenden Wirtschaftsgebäude den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zu einem Wohn- und Geschäftshaus auf dem Anwesen Bahnhofstraße 137, Flst. Nr. 3189.

Am 08.03.2021 wurden das Vorhaben bereits mit geänderten Planunterlagen in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik behandelt. Das Einvernehmen wurde versagt. Eine Ausnahme zum Bau während der Veränderungssperre gemäß

§ 14 Abs. 2 wurde nicht erteilt.

Der Bauherr hat nun geänderte Planunterlagen vorgelegt.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 „Bahnhofstraße / Lohmühlwiesen“. In dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB, welche am Freitag den 12.03.2021 in Kraft getreten ist. Zur Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens muss die Gemeinde eine Ausnahme zum Bau in der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB erteilen.

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.

Die geplante Tiefgarage liegt innerhalb einer ausgewiesenen privaten Grünfläche und wird dem Hauptgebäude zugerechnet.

Da in diesem Gebiet eine Veränderungssperre gilt, sind bauliche, wertsteigernde Veränderungen nur mit einer Ausnahme zum Bau in der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB möglich.

Eine Erteilung der Ausnahme zum Bau in der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kommt derzeit nicht in Frage, da über zukünftige Festsetzungen zur Bebauung in diesem Gebiet aufgrund des Planungsstandes noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden können. Die Verwaltung empfiehlt dem Bauherren die Aussetzung der Bearbeitung des derzeitigen Antrags, bis eine Aussage zu den Planungszielen der Gemeinde getroffen werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt aus oben genannten Gründen das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben zu versagen. Eine Ausnahme zur Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden.

<b>Stellungnahme zum Klimaschutz:</b>
---------------------------------------

