

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 2033/2024
Ortsbauamt



08.03.2024
AZ:
Geißler, Simon

Beschlussvorlage

**Teilabbruch und Neubau eines Gastronomiebetriebes mit Hausbrauerei sowie Sanierung der Kärcherhalle, Bahnhofstraße 150;
h i e r:
Bauvoranfrage**

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	18.03.2024	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: 001 Übersichtsplan GIS
002 Lageplan
003 Übersichtsplan EG
004 Schnitt
005 Ansichten West und Ost
006 Ansicht Süd
007 Ansicht Nord

Beschlussvorschlag:

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

Frage 1:

Sind die im Plan eingetragenen Stellplätze (10 Stk) für die neu geplante Gastronomiefläche (siehe Berechnung) ausreichend unter der Prämisse, dass bisher auch keine weiteren Stellplätze ausgewiesen sind? Im Bebauungsplan „Unterführung Kärcherhalle und Bebauung westlich der Neuen Bahnhofstraße“ sind Parkflächen ausschließlich in einer Fläche zur Neuen Bahnhofstraße zugewiesen. Das Planfeld ist aber nach Plan nur mit $l = 3,95$ m eingetragen. Um hier Stellplätze nach LBO auszuweisen, wird der Bauherr eine Teilfläche von der Gemeinde erwerben.

Antwort 1:

Die Berechnung sowie die Überprüfung der nachgewiesenen Stellplatzzahl obliegt der unteren Baurechtsbehörde. Grundsätzlich sind bei (baulichen) Änderungen nur die Anzahl der Stellplätze nachzuweisen, die nach der (baulichen) Änderung mehr erwartet werden (vgl. § 37 LBO).

Beim geplanten Bauchvorhaben verringert sich die Fläche des Veranstaltungsraumes. Hier entsteht daher kein Mehrbedarf.

Die geplante Teilfläche zwischen der Kärcherhalle und der neuen Bahnhofstraße (Ostseite) wurde bereits seitens des Bauherren erworben. Die zehn KFZ-Stellplätze im Bestand können nun vollständig auf dem Baugrundstück abgebildet werden.

Frage 2:

Der geplante Neubau soll in der Gebäudeform dem verbleibenden Gebäudeteil angepasst werden. Kann hier eine Befreiung der Dachform gewährt werden und anstelle des vorgegebenen Flachdachs ein Satteldach errichtet werden?

Antwort 2:

Grundsätzlich wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher keine vergleichbaren Befreiungen erteilt. Der Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher das bestehende Hotel mit Flachdach einschließt, grenzt jedoch unmittelbar an einen weiteren Bereich des Bebauungsplanes welcher Satteldächer zulässt.

Durch das neugeplante Bauvorhaben mit Satteldach reduziert sich die aktuelle Kubatur des Gebäudekomplexes um ca. 2000 m³. Aus Sicht der Verwaltung entsteht durch diese Reduzierung ein städtebaulich deutlich harmonischeres Gesamtbild entlang der Bahnhofstraße sowie der Neuen Bahnhofstraße.

Eine derartige Befreiung kann hier seitens der Bauverwaltung im folgenden Bauantrag in Aussicht gestellt werden. Die Dachneigung ist im Bereich der zulässigen Satteldächer mit 15° - 35° definiert. Dies ist durch die vorliegende Planung eingehalten.

Frage 3:

Durch die energetische Sanierung der Dachfläche auf dem verbleibenden Gebäudeteil wird es zu einer Erhöhung der Wandhöhe und entsprechend der Firsthöhe kommen. Kann hier eine Befreiung erteilt werden und eine Erhöhung um ca. 50 cm ermöglicht werden?

Antwort 3:

Grundsätzlich wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher keine vergleichbaren Befreiungen erteilt. Durch die energetische Sanierung ist die wird die festgesetzte Wandhöhe um ca. 0,23 m überschritten. Aus o. g. Grün-

den wie bereits in Antwort 2 erläutert kann auch diese Befreiung im folgenden Bauantrag in Aussicht gestellt werden.

Sachstandsbericht:

Der Bauherr plant den Abbruch des bestehenden Hotelbetriebes sowie die anschließende Errichtung eines Gastronomiebetriebes mit Sanierung der Kärcherhalle auf dem Anwesen Bahnhofstraße 150, Flst. Nr. 3139.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 41 „Unterführung Kärcherhalle und Bebauung der Neuen Bahnhofstraße“ und ist daher gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Zur Genehmigungsfähigkeit muss das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen oder es muss einer beantragten Befreiung seitens des Gremiums zugestimmt werden.

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Hotelkomplexes mit anschließendem Neubau eines Gastronomiebetriebes mit Außenbewirtung und Brauerei sowie die energetische Sanierung der bestehenden Kärcherhalle.

Im Bereich des aktuellen Hotels ist im Kellergeschoss die hauseigene Brauerei geplant. Im EG ist ein Gastronomiebetrieb vorgesehen. Die Veranstaltungsfläche der Kärcherhalle wird reduziert.

Die weitere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im zukünftigen Bauantragsverfahren.

Die Beantwortung der Fragen ist dem Beschlussvorschlag zu entnehmen.

Stellungnahme zum Klimaschutz:

- Nein:
- Ja und zwar positiv:
- Ja und zwar negativ: