

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61-HI**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz**

Datum:

14.01.2026

Drucksache-Nr.

**007/26**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Beschlussart</b>	<b>Sitzungsdatum:</b>
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	28.01.2026

<b>Anhörung Ortschaftsrat</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<b>Finanzielle Auswirkung</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<b>Klimawirksamkeit</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)  
Bauvoranfrage BVB/25/0018: Untergasse 45, 69469 Weinheim, Flst.Nr.: 1118

### Beschlussantrag:

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für das Vorhaben Bauvoranfrage BVB/25/0018, Untergasse 45, 69469 Weinheim, Flst.Nr.: 1118, Frage 2, wird erteilt.

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dezernat II  
1 x Amt 63  
1 x Amt 61 z.d.A.

**Bisherige Vorgänge:**

Keine

**Beratungsgegenstand:**

Gemäß § 9 Nr. 2 d) der Hauptsatzung ist der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) für die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) zuständig.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.12.2025 Rahmenbedingungen für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB beschlossen. Demnach wird für bestimmte Vorhaben generell keine Zustimmung erteilt, für alle anderen Vorhaben erfolgt eine Beschlussfassung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB durch den ATUS.

Für das nachfolgend beschriebene Bauvorhaben liegen die Ausschlussgründe der Rahmenbedingungen für die Zustimmung der Gemeinde nicht vor, sodass hierüber zu entscheiden ist.

**Das Bauvorhaben**

Am 01.12.2025 ist beim Amt für Stadtentwicklung ein begründeter Antrag auf Zustimmung nach § 36a BauGB eingegangen, mit der die Zulassung des Bauvorhabens BVB/25/0018, Untergasse 45, 69469 Weinheim, Flst.Nr.: 1118, explizit nach den erweiterten Zulässigkeitsregelungen der „BauGB-Bau-Turbo-Novelle“ (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB) angestrebt wird. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Bis auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (Bautiefe), ist eine reguläre Zulässigkeit nach den planungsrechtlichen Vorschriften gegeben.

Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (Bautiefe), kann nur unter Rückgriff auf § 34 Abs. 3b BauGB genehmigt werden, sofern die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erteilt wird.

Geplant ist auf dem Grundstück Untergasse 45, 69469 Weinheim, Flst.Nr.: 1118 im hinteren Grundstücksbereich der Abbruch eines baufälligen Stall-/Scheunengebäudes, Aufschüttungen im Gartenbereich und die Errichtung eines Zweifamilienhauses. Das Vorhaben ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellt. Das Vorhabengrundstück (grün umrandet) und die Benennung der wichtigsten umliegenden Straßen sind in der GIS-Übersicht in Anlage 2 dargestellt.

Für das Vorhaben wurde beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz eine Bauvoranfrage mit insgesamt sechs Einzelfragen eingereicht. Die Fragen 1 sowie 3 bis 6 lassen sich im Einklang mit den planungsrechtlichen und baurechtlichen Vorgaben positiv beantworten. Diese sind daher nicht Gegenstand der Zuständigkeit nach § 36a BauGB, da sie baurechtlich genehmigungsfähig sind.

Die hier relevante Frage 2 lautet: Kann das Bauvorhaben in der dargestellten Größe (überbaute Fläche, Höhe, Platzierung auf dem Grundstück gemäß der Eingabeplanung mit Eingangsdatum 24.07.2025 und 01.07.2025) errichtet werden?

Das Vorhaben fügt sich im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche und Höhe) nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Für die geplante Bautiefe von ca. 46 m, finden sich in der näheren Umgebung allerdings keine Vorbilder. Das Grundstück mit der größten Bautiefe in der näheren Umgebung ist das der Nördlichen Hauptstraße 51 mit einer Tiefe von ca. 30 m, welche somit unter der beantragten liegt. Dies hätte zur Folge, dass die Bauvoranfrage bzgl. der Bautiefe negativ zu beantworten wäre und das Vorhaben nicht genehmigt werden könnte.

Gemäß § 34 Abs. 3b BauGB kann jedoch bei entsprechendem Antrag mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### **Bewertung der Verwaltung**

Das Vorhaben dient der Errichtung eines Wohngebäudes. Dieses soll im hinteren Grundstücksbereich gebaut werden. In der näheren Umgebung des Vorhabens gibt es bereits mehrere rückwärtige Wohngebäude, nur eben mit einer geringeren Bautiefe. Da das Vorhaben im hinteren Bereich liegt, ist es von der Straße aus nicht wahrnehmbar. Die Nachbargrundstücke grenzen ausgehend von der jeweiligen Erschließungsstraße im rechten Winkel an das Vorhabengrundstück an und verfügen ebenfalls über rückwärtige Gebäude (Schuppen/Scheunen), so dass das geplante Vorhaben dort nicht gravierend in Erscheinung tritt. Auf dem Standort des geplanten Vorhabens befindet sich aktuell bereits ein Gebäude in Form eines Stall-/Scheunengebäudes.

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass das Vorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar wäre. Damit liegen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens unter Inanspruchnahme der erweiterten Möglichkeiten der „BauGB-Bau-Turbo-Novelle“ vor, sofern die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erteilt wird.

Die Zulassung des Vorhabens würde der Gewinnung zusätzlichen Wohnraums in Weinheim durch Innenentwicklung dienen und damit den Zielstellungen des städtebaulichen Rahmenplans (Gemeinderatsbeschluss vom 18.10.2023) und – soweit ohne Bauleitplanung möglich – des Leitfadens klimagerechte Bauleitplanung (Gemeinderatsbeschluss vom 23.07.2025) Rechnung tragen. Zu nennen sind insbesondere der Vorrang der Innenentwicklung zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme, das Ziel einer verdichteten Bebauung und das Ziel verschiedene Wohnformen zu ermöglichen.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zu erteilen.

### **Alternativen:**

1. Keine Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB. Das Vorhaben kann dann nicht im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zugelassen werden bzw. es kann in diesem Punkt keine positive Beantwortung der Bauvoranfrage erfolgen.

2. Aufstellen eines Bebauungsplans, mit dem ein abstrakt-genereller Zulässigkeitsrahmen geschaffen würde, in dem unter anderem auch das beantragte Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Mit dem Bebauungsplanverfahren wäre ein hoher finanzieller und zeitlicher Aufwand verbunden. Da das beantragte Vorhaben und vergleichbare Vorhaben mit Zustimmung der Gemeinde auch ohne Bebauungsplan zugelassen werden kann und strukturelle Fehlentwicklungen nicht zu befürchten sind, sieht die Verwaltung ein Bebauungsplanverfahren als entbehrlich und im Hinblick auf das Verhältnis von Aufwand und Ertrag als nicht vertretbar an.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Keine

### **Klimawirksamkeit:**

Die Umsetzung des Vorhabens hat keine relevanten Klimaauswirkungen außer denen, welche ein Neubau per se mit sich bringt. Mit dem Vorhaben sollen zwei Wohneinheiten geschaffen werden, die aufgrund des geplanten Standorts und der dort bereits vorhandenen Altbebauung die geringstmöglichen Auswirkungen im Rahmen eines Neubaus aufweisen. Die Umsetzung des Vorhabens führt nur zu kleinteiligen Änderungen innerhalb des Siedlungsgefüges, weshalb erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima, z.B. Kaltluftströmungen, ausgeschlossen werden. Die baulichen Anlagen müssen entsprechend der fachgesetzlichen Vorgaben errichtet bzw. geändert werden, sodass z.B. ein zeitgemäßer energetischer Standard gewährleistet ist.

### **Anlagen:**

Anlage\_1\_nö\_Lageplan\_Gebäude\_00725\_vertraulich  
Anlage\_2\_ö\_Lageplan\_GIS\_00725

### **Beschlussantrag:**

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für das Vorhaben Bauvoranfrage BVB/25/0018, Untergasse 45, 69469 Weinheim, Flst.Nr.: 1118, Frage 2, wird erteilt.

gezeichnet

Manuel Just  
Oberbürgermeister

gezeichnet

Andreas Buske  
Erster Bürgermeister