



STADT AULENDORF

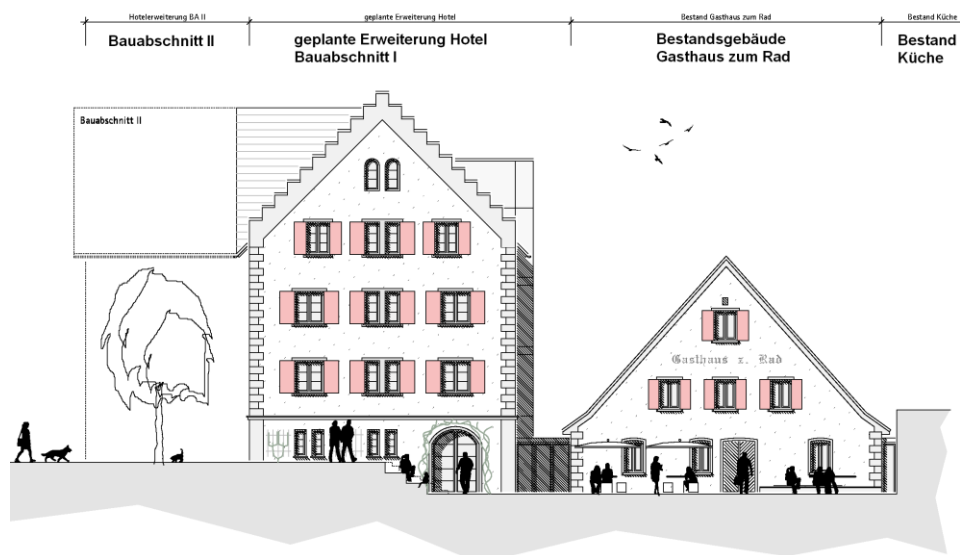
Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/581/2013	
Sitzung am 24.07.2013	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.7 Erweiterung des bestehenden Hotels, Neugestaltung der Außenanlage, Teilabbruch der Kegelbahn, Abbruch der bestehenden Betonfertiggaragen Aulendorf, Schulgäble 13, Radgasse, Flst. Nr. 174, 175, 125 (Teilfläche)			

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung des bestehenden Hotels, die Neugestaltung der Außenanlage, den Teilabbruch der Kegelbahn und den Abbruch der bestehenden Betonfertigteilaragen auf Flurstück Nr. 174, 175, 125 (Teilfläche) im Schulgäble 13 in Aulendorf.

Die Bauherrschaft hat am 2.5.2013 den Abbruch des alten Wohn- und Betriebsgebäudes im Schulgäble 13 auf Flurstück 174 im Kenntnisgabeverfahren eingereicht. In seiner Sitzung am 12.6.2013 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik dies zur Kenntnis genommen.

Die Bebauung des Grundstücks ist nun in zwei Abschnitten geplant. Mit diesem Bauantrag wird der Bauabschnitt I zur Hotelerweiterung beantragt. Der geplante Hotelanbau soll 28 Betten umfassen.



In einem Abstand von 2,38 m soll parallel zur bestehenden Gastwirtschaft angrenzend ein Hotel angebaut werden. Zur Gastwirtschaft ist ein unterirdischer Durchgang vorgesehen. Der Hotelanbau ist mit einer Grundfläche von 11,36 m auf 16,61 m und einer Höhe von 16,48 m geplant. Die Dachneigung soll 45° betragen. Der Eingangsbereich des tieferliegenden Gasthauses zum Rad soll aufgewertet und attraktiver gestaltet werden. Dazu ist der Abbruch einer Fertigdoppelgarage erforderlich. Die Gebäudefirshöhe der Gastwirtschaft liegt 6,32 m unter der Firshöhe des geplanten Anbaus.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Kein Bebauungsplan, unbepannter Innenbereich
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der

Art der Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung bei kleinräumigerer Betrachtung keinem der Gebiete nach der BauNVO. Im nord-, ost- und südlichen Bereich befinden sich Gewerbebauten, im westlichen Bereich befinden sich Wohnbauten. Die nähere Umgebung kann deshalb als Gemengelage eingestuft werden. In diese fügt sich eine Hotelnutzung ein.

Bei weiträumigerer Betrachtung entspricht die Eigenart der Umgebung vorwiegend einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören nach § 6 Abs. 1 BauNVO. Voraussetzung für die Annahme eines Mischgebiets nach § 6 Abs. 1 BauNVO ist, dass eine Gleichrangigkeit beider Nutzungsarten, Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gegeben ist. Diese Gleichrangigkeit und damit das Mischungsverhältnis verändert sich mit der jeweils zugrunde gelegten Betrachtungsgröße des Gebietes.

Die letztendliche Klassifizierung des Gebiets kann dahinstehen, da in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine Hotelnutzung - Betrieb des Beherbergungsgewerbes - allgemein zulässig ist.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind bereits massive Baukörper in der näheren Umgebung vorhanden, in deren Rahmen sich das geplante Bauvorhaben einfügt. Der Stil des Gebäudes ist dem des Gasthauses angepasst und trägt so auch zur Heraushebung und optischen Aufwertung der alten Bausubstanz des Gasthauses bei.

Gebäudehöhen

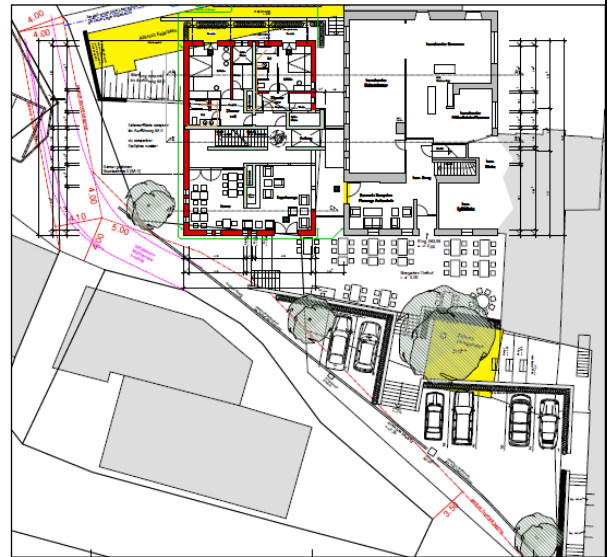
In den beigegeführten Schnitten ist die Firsthöhe des Bestandsgebäudes, das abgebrochen wird, mit 575,91 m vermerkt. Das neue Hotelgebäude soll nun mit seiner Firsthöhe von 580,04 m um 4,13 m höher gebaut werden als der Bestand. Die Firsthöhen der umgebenden Gebäude sind in folgender Tabelle aufgelistet:

	First- höhe	Diff. Zum Neubau
Schulgäßle 13, Hotelanbau (neu)	580,04	
Schulgäßle 13, Bestand (wird abgebrochen)	575,91	-4,13
Radgasse 1, Gasthaus Rad	573,72	-6,32
Eckstraße 16	577,63	-2,41
Im Gumpen 1	574,25	-5,79
Schulgäßle 11, Wohnhaus	571,88	-8,16
Schulgäßle 11, Lager	573,46	-6,58

Erschließung

Die Entwässerung ist in Richtung Radgasse geplant und möglich, da der Kanal im Schulgäßle zu hoch liegt. Die Zufahrt führt über die Eckstraße ins Schulgäßle. Die öffentliche Straßenfläche (Flst. 125) befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Straße ist allerdings teilweise sehr schmal (< 1,50 m), so dass bei der Zufahrt derzeit auch immer die private Straßenfläche des angrenzenden Bauherrn mitgenutzt werden muss. Im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahme wurden deshalb Gespräche mit den Angrenzern geführt. Dabei konnte erreicht werden, dass der Stadt durch Grundstücktausch eine durchgängige öffentliche Erschließungsstraße mit einer Mindestbreite von ca. 3,50 m zugesichert wurde. Die grundbuchrechtliche Abwicklung soll zeitnah erfolgen.

Der derzeitige Verlauf der Straßengrenzen des Flurstücks 125 ist im nachfolgenden linken Schaubild hervorgehoben. Der neu geplante Straßenverlauf ist im rechten Schaubild (vgl. Anlage Grundriss Erdgeschoss) dargestellt. Dort ist auch die Lage der vorgesehenen 7 Stellplätze aufgeführt.



Aufgrund der kurzfristigen Einreichung der Bauunterlagen konnte eine abschließende Prüfung nicht vorgenommen werden. Das Bauvorhaben soll deshalb im Ausschuss für Umwelt und Technik beraten werden.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf berät und beschließt über die Erteilung des Einvernehmens.

Anlagen:

Lageplan
 Bauantrag
 Baubeschreibung
 Schnitt
 Ansichten
 Grundriß Erdgeschoss
 Stellplatzberechnung

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Hauptamt
 Kämmerei

Bauamt
 Gästeamt

--