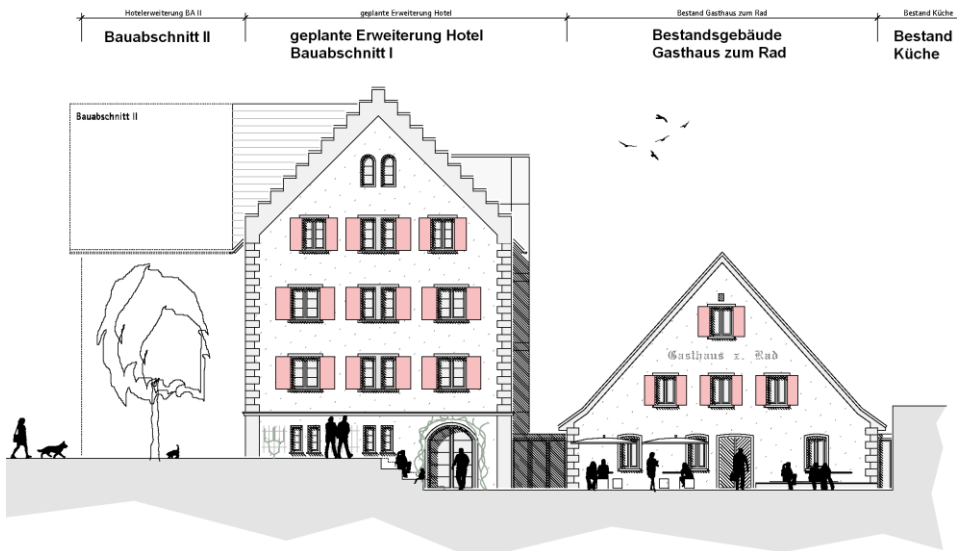


Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/653/2014	
Sitzung am 12.02.2014	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 3.5 Erweiterung des bestehenden Hotels, Neugestaltung der Außenanlage, Teilabbruch der Kegelbahn, Abbruch der bestehenden Betonfertiggaragen Aulendorf, Schulgäble 13, Radgasse, Flst. Nr. 174, 175, 125 (Teilfläche) - Tektur zum Bauantrag vom 15.7.2013			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft hat mit ihrem Bauantrag vom 15.7.2013 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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 beantragt.</p> <p>Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 24.7.2013 das Bauvorhaben behandelt und sein Einvernehmen dazu erteilt (Vorlagen-Nr 40/581/2013).</p> <p>Eine Baugenehmigung wurde bisher vom Landratsamt nicht erteilt, weil das Bauvorhaben aus folgenden Gründen nicht genehmigungsfähig ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudehöhe • Fassadengestaltung (Staffelgiebel) • Abstandsflächen <p>Zwischenzeitlich hat sich die Bauherrschaft mit dem Landratsamt und der Denkmalbehörde abgestimmt und am 3.2.2014 eine Tektur zum ursprünglichen Bauantrag eingereicht, in der Planänderungen zu o.g. Punkten vorgenommen wurden.</p> <p>Ursprüngliche Planung vom 15.7.2013:</p> 			
<p>Neue Planung, Tektur vom 3.2.2014:</p>			



Planungsrechtliche Beurteilung

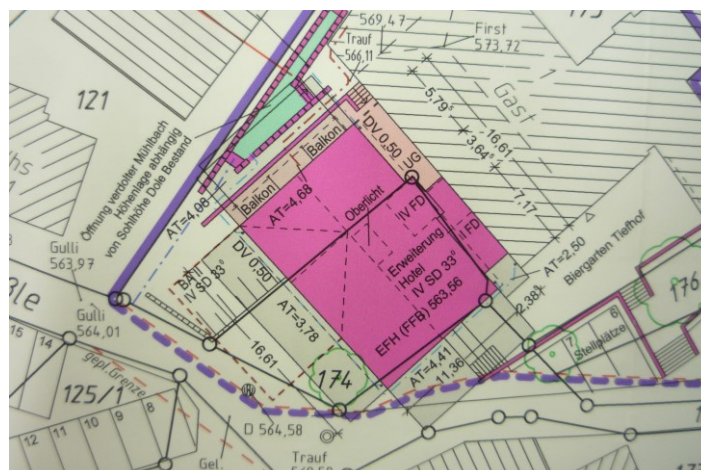
Bebauungsplan: Kein Bebauungsplan, unbeplanter Innenbereich
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung (Hotel) ist als Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Mischgebiet allgemein zulässig.

Die Gebäudehöhe ist nun mit 14,48 m (Firsthöhe 578,04 m üNN) um 2 m niedriger als in der ursprünglichen Planung. Der Neubau ist damit noch um 2,13 m höher als das Bestandsgebäude an gleicher Stelle, das abgebrochen wird. Mit dieser reduzierten Höhe fügt sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung ein.

Der Bauherr hat sich im Sinne seines Geschäftskonzeptes „Mittelalter“ für eine Staffelgiebelfassade entschieden. Aus Sicht der Denkmalpflege steht diese Giebelform jedoch in Konkurrenz zum Schloss – einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 12 DschG und zum Pfarrhaus – einem Kulturdenkmal nach § 28 DschG. Da der Staffelgiebel früher immer nur besonderen Bauten vorbehalten war, wurde von der Denkmalbehörde eine abweichende Giebelgestaltung verlangt, um die Charakteristik des Schlossensembles ausschließlich für die historischen Gebäude vorzubehalten. Dem hat der Bauherr nun mit einer starken Reduzierung der Staffelform entsprochen. Die Dachneigung beträgt jetzt 33° (ursprünglich 45°).

Für die Berechnung der Abstandsflächen wurde ursprünglich ein Faktor von 0,2 für Kern-/Dorfgebiete zugrunde gelegt. In der neuen Planung wurden die Abstandsflächen nun mit dem für Mischgebiete vorgesehenen Faktor von 0,4 nach § 5 (7) LBO berechnet.



Die südliche Abstandsfläche liegt nach dieser Berechnung nicht mehr auf dem Baugrundstück, sondern ragt in die Straßenfläche hinein. Dies ist bei beidseitiger Bebauung bis zur Mitte der Straße zulässig. Aufgrund des derzeitigen Straßenverlaufes und der Eigentumsverhältnisse ragt die Ecke der südlichen Abstandsfläche jedoch fast bis über die gesamte öffentliche Straßenfläche. Dieser ordnungsrechtliche Gesichtspunkt ist jedoch nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Entscheidung der Stadt, sondern obliegt der Beurteilung des

Landratsamtes.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die Kriterien des Einfügens nach § 34 BauGB vor. Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zur eingereichten Tektur zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt sein Einvernehmen zum beantragten Bauvorhaben.

Anlagen:

Lageplan, Grundrisse, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Kämmerei
Gästeamt

Hauptamt
 Bauamt