



STADT AULENDORF

| | | | |
|---|---|---------------------------------|-------------------------------|
| Stadtbauamt | | Vorlagen-Nr. 40/382/2019 | |
| Sitzung am 10.04.2019 | Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik | Status Ö | Zuständigkeit Entscheidung |
| <p>TOP: 2.2 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Aulendorf, Eckstraße 61, Flst. Nr. 2065 Bauvoranfrage</p> | | | |
| <p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten in Aulendorf in der Eckstraße 61, Flst. Nr. 2065.</p> <p>Das Wohnhaus soll mit den Grundmaßen 12,00 m x 10,50 m und einer Höhe von 11,83 m mit einem 45° geneigten Satteldach erstellt werden.</p> <p>Das geplante Gebäude liegt in Hanglage zwischen Eckstraße und Schulstraße. Für die Bebauung soll das rückwärtige Grundstück des Wohnhauses Eckstraße 61 genutzt werden. Die Erschließung erfolgt über dieses Grundstück.</p> <p>Im bestehenden Gebäude sind bereits 3 Wohnungen untergebracht. Es werden daher mindestens 6 Stellplätze nach LBO nötig, die die Bauvoranfrage zwischen dem bestehenden und dem geplanten Gebäude ausweist.</p> <p>Der Baukörper nutzt die Hanglage für die Ausbildung eines Hanggeschosses, Erdgeschosses und Dachgeschosses zur Aufnahme von jeweils einer Wohnung. Daher ist das Gebäude rechnerisch eingeschossig.</p> <p>Die Bauherrschaft hat im Vorfeld der vorliegenden Planung eine informelle Anfrage an das Bauamt gestellt. Zur damals noch größeren Bebauung mit 6 Wohneinheiten wurde vom Büro FPZ-Zeese Stellung genommen. Die Stellungnahme liegt der Vorlage bei. Vor Antwort des Bauamts auf die geänderte Anfrage wurde die nun vorliegende Bauvoranfrage eingereicht.</p> <p>Veränderungssperre Zur Sicherung des städtebaulichen Planungszieles wurde über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt – 1. Änderung“ eine Veränderungssperre erlassen, die am 17.06.2016 bekannt gemacht und verlängert wurde. Die Veränderungssperre gilt derzeit bis 17.06.2019. Die erlassene Veränderungssperre wirkt generell gegen jegliche Veränderung im Geltungsbereich. Nach § 14 (2) BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Innenstadt – 1. Änderung Veränderungssperre v. 17.06.2016, in Verlängerung bis 17.06.2019 Rechtsgrundlage: §§ 34, 14 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 14.03.2019 Ausnahme: Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB</p> <p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen</p> | | | |

dann ein, wenn es sich hinsichtlich der Zulässigkeitskriterien innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird.

Nähere Umgebung

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen. Für die Betrachtung der näheren Umgebung sind somit die umgebenden Grundstücke maßgebend.

In der direkten Nachbarschaft in der Eckstraße in Richtung Schulstraße sind die Hauptbaukörper entlang der Eckstraße gelegen. Gärten und verschiedene Schuppen ziehen sich bis zu den Wohnhäusern an der Schulstraße, die tiefe Vorgärten zur Straße haben. Einzig mit der Bebauung Eckstraße 69 wurde diese Struktur durch die Platzierung eines Mehrfamilienhauses verdichtet. Diese Bebauung zeigt den Verlust an Freifläche, die für die Topographie Aulendorfs an dieser Stelle städtebaulich prägend und qualitätstiftend ist.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung mit vorwiegend Wohngebäuden entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das Bauvorhaben des 3-Familien-Wohnhauses ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Die Zahl der Wohnungen oder Wohnungseinheiten spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschoszahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

In der näheren Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei I+DG bis II+DG. Das geplante Bauvorhaben entspricht nach der Geschossigkeit in der näheren Umgebung.

Die geplanten notwendigen 6 Stellplätze, die zwischen den Gebäuden liegen werden mit Zufahrt und Stellflächen die Flächen versiegeln. Die Stellflächen sind unterkellert.

Bauweise

Das Bauvorhaben wird in offener Bauweise errichtet und entspricht der Umgebungsbebauung.

Überbaute Grundstücksfläche

Nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 zulässig. Das Bauvorhaben weist eine überbaute Fläche von 126 m² auf dem 440 m² großen Grundstück aus. Das Bauvorhaben hält die GRZ der BauNVO für allgemeine Wohngebiete und die in der Umgebung vorliegende GRZ ein.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bebauung der nördlichen Eckstraße, aber nicht der Baudichte der südlichen Eckstraße zur Schulstraße und nach Norden.

In den Ansichten ist die Höhenabwicklungen der Gebäude dargestellt.

Mit der Bauvoranfrage soll geprüft werden, ob das geplante Gebäude genehmigungsfähig ist. Mit der Zustimmung zur Bauvoranfrage wird für das Quartier erneut eine Ausrichtung hin zu einer höheren Bebauungsdichte manifestiert. Dies ist vor dem Hintergrund der dann fehlenden Freiflächen und der damit wegfallenden Raumqualität durch die Topographie nicht wünschenswert.

Nicht jedes Grundstück kann jede Bebauung aufnehmen. Ohne die Beachtung des Ortes werden die Städte und Quartiere beliebig. Neben dem Wunsch nach Nachverdichtung ist ausreichend Wohnqualität für den Bewohner der Gebäude auch durch ausreichende Außenräume zu erhalten. Auch wenn die Erschließung durch das Grundstück Eckstraße 61 gesichert ist, ist doch zu überlegen, ob die Situation für fahrenden und ruhenden Verkehr sowie für die Nutzer zufriedenstellend ist.

Eine Öffentliche Kanalleitung durchkreuzt das Baugrundstück Flurst. Nr. 2065. Die Eintragung einer Dienstbarkeit wäre wünschenswert.
Der Wasserversorgungsanschluss ist nur über Fremdgrundstücke an die öffentliche Wasserversorgung möglich. Die Eintragung von Dienstbarkeit ist erforderlich.

Beschlussantrag:

Beratung und Beschlussfassung

Anlagen: Lageplan, Bauvoranfrage, Grundriss, Schnitt

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 02.04.2019