



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/412/2019</b>	
Sitzung am 22.05.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 2.8 Erweiterung Verwaltungsgebäude mit Kantine, Gebäude D1 Aulendorf, Carthago Ring 1, Flst. Nr. 271/1, 271/2 Antrag auf Befreiung</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Genehmigungsverfahren die Errichtung einer Erweiterung des Verwaltungsgebäudes mit Kantine. Der geplante Baukörper schließt an den eingeschossigen Teil des 4-geschossigen Bestandsgebäudes an. Im Erdgeschoss erfolgt eine Erweiterung des eingeschossigen Baukörpers um ca. 10 m. Das Erdgeschoss entwickelt seine Grundfläche unabhängig von den Obergeschossen des neuen Gebäudes. Parallel zum bestehenden Verwaltungsgebäude wird ein 4-geschossiges Bürogebäude mit 38,78 m x 16,48 m Grundfläche errichtet. Die Obergeschosse überkragen teilweise das Erdgeschoss.</p> <p>Zwischen den beiden, zueinander auf 16,68 m Abstand stehenden, Verwaltungsgebäuden soll ein über alle 3 Obergeschosse reichender Verbindungsgang erstellt werden.</p> <p>Konstruktion und Fassadengestaltung der Erweiterung entsprechen dem vorhanden Verwaltungsgebäude.</p> <p>Das Vorhaben stellt eine Erweiterung der Verwaltungsflächen dar. Des Weiteren schafft es das Angebot einer Kantine für alle Mitarbeiter.</p> <p>In der vorliegenden Planung wird der vorhandene Carport an anderem Standort westlich des Neubaus ausgewiesen. Auch ist eine überdachte Fahrradabstellanlage für 150 Fahrräder ausgewiesen. Hier sind die genauen Standorte der Bauten noch nicht endgültig festgelegt, wengleich Sie definitiv errichtet werden. Die Planung wird im Laufe des Bauantragsverfahrens nachgereicht.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: Oberrauhen 1. Änderung vom 06.03.2015            Rechtsgrundlage: § 30 BauGB            Gemarkung: Zollenreute            Eingangsdatum: 30.04.2019            Befreiungen: Geschossigkeit; Überschreitung Baugrenze</p> <p>Die geplante Erweiterung des Verwaltungsgebäudes überschreitet die im Bebauungsplan für diese Teilfläche festgesetzte 3-Geschossigkeit. Für diese Überschreitung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Des Weiteren überschreitet das geplante Gebäude in den Geschossen 1 bis 3 die festgelegte Baugrenze. Die Überschreitung befindet sich an der nördlichen Ecke des Gebäudes und betrifft nur die Obergeschosse. Die Gebäudeecke ragt hier ca. 3,5 Meter über die festgesetzte Baugrenze hinaus.</p> <p>Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder</li> <li>2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder</li> </ol>			

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde  
und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Bebauungsplan Oberrauhen ist für das vom Erweiterungsbau betroffene Baufenster eine 3-Geschossigkeit festgesetzt. Für die beidseitig benachbarten Baufenster des bestehenden Verwaltungsbaus sind 5 Geschosse und im Bereich des Produktionsgebäude 4 Geschosse festgesetzt.

Da beidseitig des Baufeldes mehr Geschosse festgesetzt sind kann es sich hier nicht um einen Grundzug der Planung im Bebauungsplan handeln.

Im Vorfeld der Antragstellung hat eine Abstimmung von Seiten der Planer mit Landratsamt und Bauamt stattgefunden. Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Geschossigkeit wurde in Aussicht gestellt. Die Grundzüge der Planung sind hier nicht berührt.

Die Überschreitung der Geschossigkeit ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar und tangiert die Grundzüge der Planung nicht. Die Erteilung einer Befreiung zur Anpassung der Betriebsabläufe der Bauherrschaft ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Überschreitung der Baugrenze an der nördlichen Ecke des Gebäudes wird als geringfügig eingeschätzt. Die Gebäudeecke ragt hier in den Obergeschossen ca. 3,5 Meter über die festgesetzte Baugrenze hinaus. Der dort verlaufende Versickerungsgraben bleibt von der Baumaßnahme unberührt. Leitungen in ebenfalls dort verlaufenden Leitungstrasse, wie Gas, Ringleitung Löschwassser und Abwasser werden um den Neubau verlegt.

Die Überschreitung der Baugrenze resultiert aus der Planungsabsicht die beiden Verwaltungsbaukörper auch in der Ansicht Reutener Straße in einer Flucht zu planen und kann bzgl. der Gebäudestellung nachvollzogen werden. Die Überschreitung ist geringfügig und berührt nicht den Grundzug der Planung. Sie kann befreit werden.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

#### **Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten 3-Geschossigkeit sowie zur Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

#### **Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 14.05.2019