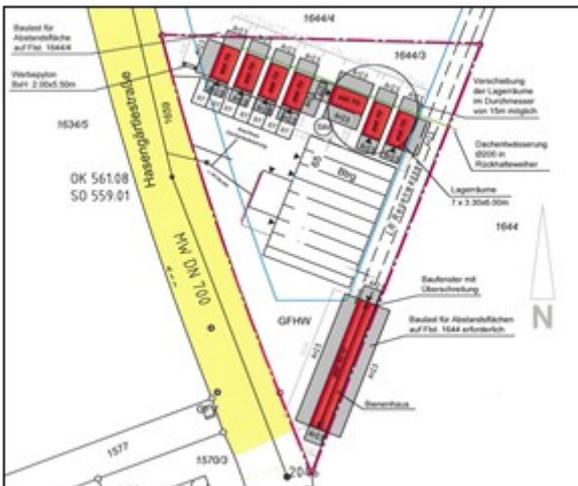


Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/444/2019	
Sitzung am 24.07.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.2 Umnutzung Betriebsleiterwohnung in Büro, Neubau Betriebsleiterhaus Aulendorf, Hasengärtlestraße 65, Flst. Nr. 1644/3 Bauvoranfrage			
<p>Ausgangssituation: Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage für die Umnutzung einer Betriebsleiterwohnung in Büros und den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück Hasengärtlestraße 65, Flurstück Nr. 1644/3 in Aulendorf.</p> <p>Das Betriebsleiterwohnhaus soll mit einer Grundfläche von 12,00 m x 9,40 m errichtet werden. Drei der derzeit 7 auf dem Grundstück befindlichen Lagerräume mit den Abmaßen 3,30 m x 6,00 m müssen hierfür rückgebaut werden. Zur Höhenentwicklung des Wohnhauses sind keine zeichnerischen Angaben gemacht. Aus dem angegebenen Volumen der Baubeschreibung von 1.405 m³ lässt sich bei der dargestellten Grundfläche eine Höhe von 12,46 m ableiten. Die bestehende zweigeschossige Werkhalle mit Büros hat ein gebautes Volumen von 1.964 m³.</p> <p>Das geplante Gebäude hält die erforderliche Abstandsfläche von mind. 5,00 m zu den Bestandsgebäuden auf eigenen Grund nicht ein.</p> <p>Die bewohnte Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss, für die bis dato keine Genehmigung vom LRA vorliegt, soll in Büroräume umgenutzt werden. Für das zweigeschossige Werkhallengebäude liegt eine Baugenehmigung vom 21.07.2000 vor. Die Räumlichkeiten im Obergeschoss sind als Galerieräume für eine Büronutzung genehmigt.</p> <p>Weiter wurden vom Antragsteller folgende Bauanträge gestellt:</p> <p>2010: Antrag auf Nutzungsänderung Galeriebüroräume in Betriebsleiterwohnung mit Seminarraum. Der AUT hat am 24.03.2010 sein Einvernehmen erteilt. Eine Genehmigung von Seiten des LRA erfolgte nicht.</p>			
			
Lageplan 2016			

2016: Erstellung von 7 Lagerräumen eines Bienenhauses und eines Werbepylons. Das Einvernehmen wurde von AUT am 21.09.2016 für die Lagerräume und den Werbepylon erteilt. Für das Bienenhaus wurde das Einvernehmen aufgrund einer nötigen Abstandsflächenbaulast auf städt. Grund versagt. Das Bienenhaus wurde danach aus dem Antrag genommen. Eine Baugenehmigung des LRA vom 08.03.2018, für diesen geänderten Antrag, liegt vor.

2018: Antrag auf Erstellung eines Bienenhauses. Der AUT hat am 12.12.2018 dem Vorhaben, welches nun die erforderlichen Abstandsflächen aufweist, zugestimmt. Eine Genehmigung durch das LRA wurde aufgrund einer Stellungnahme des Veterinäramtes versagt.

2019: Erneuter Antrag auf Nutzungsänderung Galeriebüroräume in Betriebsleiterwohnung. Der AUT hat am 20.03.2019 sein Einvernehmen erteilt. Eine Genehmigung von Seiten des LRA erfolgte bis dato nicht.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss sind daher bis heute nicht als Betriebsleiterwohnung genehmigt. Mit zurückziehen des letzten Antrags verbleiben diese in der genehmigten Nutzung als Büroräume.

Für die bestehende Bauvoranfrage ist die Frage zu klären, ob ein Betriebsleiterwohnhaus in der dargestellten Grundfläche und den Abmaßen auf dem Grundstück genehmigungsfähig wäre.

Auf dem Grundstück Hasengärtlestraße 65 betreibt der Antragsteller eine Imkerei. Im Erdgeschoss des zweigeschossigen Bestandsgebäudes befinden sich die Produktions-, Verarbeitungs- und Verkaufsräume, im Obergeschoss sind Büroflächen eingezeichnet.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Sandäcker III
Rechtsgrundlage:	§ 30 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	09.07.2019
Ausnahme:	Festsetzungen des Bebauungsplans für Nutzungen nach § 9 (3) 1 BauNVO, Betriebsleiterwohnen

Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Industriegebiet fest.

Die Nutzungen nach § 9 (3) 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Es sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, möglich.

Für das Betriebsleiterwohnhaus muss eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden.

Die Zuordnung der Wohnung zum Betrieb ist gegeben, die Unterordnung der Fläche Betriebsleiterwohnhaus zur gesamten Betriebsfläche ist mit der beantragten Größe jedoch deutlich überschritten.

Die Ausnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Nutzungen nach § 9 (3) 1 BauNVO, Betriebsleiterwohnen, kann nicht erteilt werden.

Das Bauvorhaben entspricht in Art und Maß der Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Verwaltung empfiehlt, der Ausnahme nicht zuzustimmen. Eine Zustimmung zu einem Betriebsleiterwohnen in gegenüber dem Gewerbebetrieb untergeordneter Fläche kann in Aussicht gestellt werden.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf versagt der Bauvoranfrage das Einvernehmen.

Anlagen: Lageplan, Bauvoranfrage, Baubeschreibung

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 30.07.2019

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft