



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/449/2019	
Sitzung am 18.09.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.5 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 30 WE Aulendorf, Uhlandstraße, Flst. Nr. 2106 Bauvoranfrage</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau von Mehrfamilienhäusern mit 30 Wohneinheiten in der Uhlandstraße, Flst. Nr. 2106 in Aulendorf.</p> <p>Die Planung sieht für die Freifläche zwischen den Gebäuden Uhlandstraße 7 und Zeppelinstraße 44 zwei massive, zusammenhängende, in der Erscheinung 5-geschossige, Wohngebäude vor. Die Gebäude erhalten die Grundfläche von jeweils 17,50 m x 20,50 m und sind mit einem über alle Geschosse reichenden Erschließungsbauteil verbunden. Die Gesamthöhe der geplanten Gebäude wird mit einer Attikahöhe des Flachdaches von 14,25 m angegeben.</p> <p>Die geplanten Wohnhäuser liegen innerhalb der Innenhoffläche, die von den Gebäuden entlang der Allewinden-, Uhland-, und Zeppelinstraße gebildet wird. Die dort bestehenden Gebäude sind 3-geschossig mit Dachgeschoss. Weiter befinden sich in direkter Nachbarschaft Gebäude mit einer Höhe von 2 Geschossen mit Dachgeschoss und steilen Satteldächern sowie ein eingeschossiges Wohnhaus mit steilem Dachgeschoss.</p> <p>Der Antragsteller möchte mit seiner Bauvoranfrage folgende Fragen beantwortet haben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Welches Maß für GRZ und GFZ ist zulässig? 2. Ist die Geschossigkeit vorstellbar? 3. Sind die Positionen der Baukörper möglich? 4. Sind First- und Traufhöhen der Gebäude möglich? 5. Sind Dachform und Dachneigung vorstellbar? <p>Der nun vorliegenden Bauvoranfrage waren ein Ortstermin und Gespräche von Planern und Eigentümervertretern mit dem Bauamt vorangegangen. Die Absicht einer Bebauung mit exakt der vorliegenden Flächenausdehnung und Höhenentwicklung wurde erörtert. Vom Bauamt wurde deutlich signalisiert, dass die Planung für diesen Standort aufgrund ihrer Massivität absolut nicht vorstellbar ist. Eine zusätzliche Bebauung in einer, der Umgebungsbebauung angepassten Planung, wäre möglich.</p> <p>Den Planern wurde mitgeteilt, dass die geplante Geschossigkeit und auch die Körnung der zugefügten Gebäude in diesem Innenhof nach Auffassung der Verwaltung so nicht vorstellbar ist. Es befinden sich im Quartier zwei- und dreigeschossige Gebäude. Die Gebäude der vorliegenden Planung werden trotz des grundflächenreduzierten Dachgeschosses in jedem Fall 5-geschossig erscheinen. Dies und auch die breitere Grundfläche als der vorhandene Bestand sprengt den für das Quartier vorstellbaren Rahmen.</p> <p>Für Aulendorf wird derzeit eine Rahmenplanung erarbeitet, die auch die überplante Grundstücksfläche mit betrachtet. Als Qualität des Grundstückes sind die dort und im gesamten Quartier vorhanden „Höfe“ herausgestellt worden. Zur stark befahrenen Allewindenstraße hin ist eine dichtere Bebauung als der derzeitige Bestand und ggfls. auch eine andere als die Wohnnutzung vorstellbar.</p>			

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Baulinienplan „Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ aus dem Jahr 1930
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingang: 15.07.2019

Das geplante Bauvorhaben befindet sich Bereich des Baulinienplanes „Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ aus dem Jahr 1930. Bis auf die Baulinie gibt es keine weiteren Festsetzungen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Unabhängig von Art und Maß ist die tatsächliche Größenordnung der Gebäude für den Standort zu prüfen.

Stellplätze

Die nötigen Stellplatzflächen für die geplante Bebauung werden auf dem verbleibenden Grundstücksgelände ausgewiesen. Die schon vorhandenen Wohnungen und die derzeit auf der Fläche genutzten Stellplätze bleiben in der Betrachtung außen vor. Die Umsetzung einer Tiefgarage für ein Projekt dieser Größenordnung wäre alternativlos, um Freiflächen als Grünflächen zu erhalten.

Veränderungssperre

In der derzeit in der Bearbeitung befindlichen Rahmenplanung sind für den Bereich Allewinden-, Uhland-, und Zeppelinstraße Entwicklungsoptionen für eine Teilerneuerung des Wohnquartiers vorgeschlagen. Zur Sicherstellung der Planungsziele sollte ein Aufstellungsbeschluss für ein B-Plan-Verfahren sowie eine Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB beschlossen werden.

Ergebnis

Mit der vorliegenden Planung werden die Grundzüge einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen städtebaulichen Planung verletzt bzw. bewusst negiert. Eine massive Neubebauung mit 5 Geschossen wird so zwischen die bestehenden Wohngebäude Uhlandstraße 7 und Zeppelinstraße 44 mit jeweils 3 Vollgeschossen hineingezwängt, dass den Bestandsgebäuden jeglicher Freiraum und Wohnumfeld genommen wird.

Der Wunsch der Stadt Aulendorf nach einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung wurde vom Antragsteller ignoriert.

Die geplante Grundfläche der Wohngebäude ist für den Standort nicht vorstellbar. Eine 5-geschossigkeit sprengt den durch die bestehende Bebauung vorgegebenen Rahmen. Grundsätzlich ist die Lage der Gebäude vorstellbar, dann aber mit wesentlich schmalerer Grundfläche. Die Platzierung eines Gebäudes unter größerer Freihaltung des „Hofcharakters“ wäre wünschenswert. Die First- und Traufhöhen der Gebäude sind deutlich zu hoch. Ein geneigtes Dach wäre wünschenswert, ein Flachdach in deutlich geringerer Höhe ist vorstellbar. Die Bauvoranfrage muss daher abgelehnt werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherstellung der Planungsziele im betroffenen Quartier ist zu prüfen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt der Bauvoranfrage sein Einvernehmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt für das Quartier die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie den Erlass einer Veränderungssperre zu prüfen.

Anlagen: Lageplan, Bauvoranfrage, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Stellungnahme Frau Zeese , Einspruch von Herrn Lange

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 10.09.2019