



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/477/2019											
Sitzung am 20.11.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung										
<p>TOP: 2.2 Abbruch Garage und Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohnungen Aulendorf, Graf-Erwin-Straße, Flst. Nr. 2130/1</p>													
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch Garage und Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohnungen, Graf-Erwin-Straße, Flst. Nr. 2130/1 in Aulendorf. Das 4-geschossige Wohnhaus soll mit den Grundmaßen von 11,62 m x 9,25 m mit einer Höhe von 11,56 m erstellt werden. Als Dachform ist ein Satteldach mit 35 ° Dachneigung vorgesehen. Die 4. Wohnung befindet sich im Dachgeschoss. Auf dem Gartengrundstück befindet sich derzeit eine Garage, die abgebrochen werden soll. Zur Straße hin werden 4 Stellplätze ausgewiesen.</p> <p>Auf dem Flurstück befindet sich ein teilweise sanierungsbedürftiges mehrgeschossiges Wohngebäude. Dieses wird vom Landesamt für Denkmalpflege als „Erhaltenswertes Gebäude“ entlang der Zollenreuter Straße eingestuft.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung</p> <table> <tr> <td>Bebauungsplan:</td> <td>Innenbereich</td> </tr> <tr> <td>Baulinienplan:</td> <td>„Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ vom 15.07.1930</td> </tr> <tr> <td>Rechtsgrundlage:</td> <td>§ 34 BauGB</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung:</td> <td>Aulendorf</td> </tr> <tr> <td>Eingangsdatum:</td> <td>05.11.2018</td> </tr> </table> <p>Am 04.05.2018 wurde die erste Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit 4 bis 6 Wohnungen eingereicht. Aufgrund der Größe des geplanten Wohnhauses von 12 x 11 m und den 6 erforderlichen Stellplätzen war diese Größenordnung hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche nicht vertretbar. Am 16.05.2018 wurde dieser Bauvoranfrage das Einvernehmen vom AUT versagt. Denkbar wäre ein Solitärbau mit 3 Wohneinheiten und einer wesentlich geringeren Ausnutzung des Baugrundstücks. Der Bauvorbescheid wurde vom Antragsteller mit Schreiben vom 05.11.2018 zurückgezogen</p> <p>Nach einer Umplanungsphase wurde am 11.07.2018 die zweite Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen und Abbruch der Garage eingereicht. Das beantragte Wohnhaus mit den Abmessungen 9,00 x 12,25 m, hatte zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Es war kein Anbau geplant, zur Straße waren 3 Stellplätze ausgewiesen. In der AUT Sitzung vom 25.07.2018 wurde beschlossen der Bauvoranfrage das Einvernehmen zu erteilen. Für diese Bauvoranfrage wurde am 19.10.18 von der Baugenehmigungsbehörde ein Bauvorbescheid erteilt.</p> <p>Die jetzt eingereichte Planung orientiert sich in der Lage, Grundfläche und Kubatur an den Vorgaben des o.g. Bauvorbescheids vom 19.10.18. Jedoch sind folgende zusätzliche Anlagen und Bauteile hinzugekommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -3 Vollgeschosse plus Dachgeschoß mit 2 Schleppgauben , neue Firsthöhe 564,82 (+22 cm) -Balkonvorbau mit Terrasse Südseite ca. 4,80 x 2,75 m -Terrasse Ostseite ca. 2,70 x 4,50 m -4 Stellplätze zur Straße (vormals 3 Stellplätze) -Anbau Abstellraum Nordwest ca. 3,66 x 6,90 m 				Bebauungsplan:	Innenbereich	Baulinienplan:	„Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ vom 15.07.1930	Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB	Gemarkung:	Aulendorf	Eingangsdatum:	05.11.2018
Bebauungsplan:	Innenbereich												
Baulinienplan:	„Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ vom 15.07.1930												
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB												
Gemarkung:	Aulendorf												
Eingangsdatum:	05.11.2018												

Der Baulinienplan enthält keine weiteren Festsetzungen als die Baulinie. Das Bauvorhaben ist somit nach § 34 BauGB zulässig. Nach § 34 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 und die Erschließung gesichert ist.

Art der Baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung mit zahlreichen Wohngebäuden entspricht einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Das Bauvorhaben mit einer Wohnnutzung ist demnach zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In der maßgeblichen Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei II+DG. Das Bauvorhaben sieht eine Geschossigkeit von III+DG vor und hält somit diesen Rahmen nicht ein.

Überbaute Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl (Verhältnis Grundfläche zur Grundstücksfläche) der Umgebungsbebauung im Quartier entspricht den Festsetzungen der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Die überbaute Grundstücksfläche des geplanten Bauvorhabens mit den 4 notwendigen Stellplätzen, Anbau Abstellraum sowie Terrassen Ost + Süd entspricht nicht der Umgebungsbebauung. Das Grundstück wird größtenteils überbaut und versiegelt. Die momentan vorhandene Durchgrünung wird auf ein Minimum reduziert.

Grundzüge der Planung:

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb eines Baulinienplans von 1930. Durch die Festsetzung der Linien und damit der Lage der Hauptbaukörper sind Quartiere mit deutlicher Ausprägung entstanden. Die Bebauung entlang des Straßenverlaufs schafft zusammenhängende, begrünte Innenräume von hohem Wiedererkennungswert und Aufenthaltsqualität. Diese Quartiergestaltung gilt es trotz Anforderungen an Nachverdichtung zu erhalten.

Die Bebauung eines Grundstückes entlang des Straßenraumes wird daher, unter Beachtung einer erhaltenswerten Durchgrünung, die Bebaubarkeit anders beurteilt als auf Grundstücken, die sich gegenüberliegen.

Für den Raum entlang der Straße ist die Beachtung der Baulinie sowie der ausreichende große Abstand zwischen den Baukörpern prägend für den Erhalt des bestehenden Freiraumprofils.

Ergebnis

Das Beantragte Bauvorhaben negiert bewußt die die Zielsetzungen einer nachhaltigen und ausgewogenen städtebaulichen Planung. Die o.g. Grundzüge der Planung werden insbesondere durch die Erhöhung der Geschossigkeit auf 3 Vollgeschossen + DG verletzt.

Die Verwaltung empfiehlt der Bauvoranfrage das Einvernehmen zu versagen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuß für Umwelt und Technik versagt dem Bauvorhaben das Einvernehmen.
2. Die Verwaltung erwägt für das Quartier die Aufstellung eines Bebauungsplanes und den Erlaß einer Veränderungssperre zu prüfen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Straßenabwicklung, Bauvorbescheid 19.10.2018 mit Lageplan + Schnitt, Lageplan+Schnitt zu Bauvoranfrage 04.05.2018

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.11.2019