

**STADT AULENDORF**

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/479/2019	
Sitzung am 11.12.2019	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.2 Nutzungsänderung von Geschäftsgebäude in ein Wohnhaus mit 11 Wohnungen Aulendorf, Zollenreuter Straße 6, Flst. Nr. 189, 184/2			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung des bestehenden Geschäftsgebäudes in der Zollenreuter Straße 6, Flurstücke Nr. 189, 184/2 in ein Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten. Für das Wohn- und Geschäftshaus bestehen nach Aktenlage folgende Genehmigungen für die ehem. Milchverwertungsgenossenschaft: - 1950, Erstellung eines Milchverarbeitungsbetriebes - 1951, Erstellung eines Molkereigebäudes (Wohn- und Geschäftshaus) - 1963, Erstellung einer Garage mit Unterkellerung Im Erdgeschoss war eine Molkerei untergebracht. Im Obergeschoss war eine Wohnung sowie ein Büro und ein Milchlageraum vorgesehen. Im Dachgeschoss waren Wohnräume vorhanden. Im Jahr 2004 hat die Bauherrschaft das Gebäude aus einer Insolvenzmasse käuflich erworben und betreibt seither dort einen Versandhandel für Blinde und Sehschwache. Die Bauherrschaft möchte das Gebäude nun komplett als Wohngebäude mit kleinen Wohneinheiten (ca. 30 m² - 60 m²) nutzen. Als Zielgruppe sind Studenten vorgesehen. Die erforderlichen Umbauarbeiten hat die Bauherrschaft bereits seit einiger Zeit komplett abgeschlossen. Der Umbau und die Nutzungsänderung sollen mit diesem Bauantrag nun nachträglich baurechtlich genehmigt werden. Das Bestandsgebäude wurde außen durch den Vorbau eines 1,33 m x 3,00 m = 3,99 m² großen Eingangsbereiches und an der südwestlichen Gebäudeecke durch einen 3,39 m x 5,64 m = 19,14 m² großen Grenzbau im Erdgeschoss verändert. Alle anderen Umbauten bezogen sich auf das Innere des Gebäudes. Vom Antragssteller wurde bereits am 24.07.2015 ein Bauantrag auf „Nutzungsänderung vom Geschäftsgebäude in ein Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten“ eingereicht. Die damalige Planung zur Nutzungsänderung beinhaltete insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Wohneinheit Nr.9 im EG orientierte sich zur westlichen Grenz wand zu den benachbarten Flurstücken Nr. 184/1 und 185/1. Dem Bauantrag vom 24.07.2015 wurde am 23.09.2015 das Einvernehmen vom Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt. Am 26.07.2018 folgte die Erteilung der Baugenehmigung durch die untere Baurechtsbehörde. Dieser Bescheid wurde jedoch nicht rechtskräftig, da eine Verletzung der Abstandsflächenbestimmungen durch den Angrenzer Flst.Nr. 184/1 geltend gemacht wurde. Demnach ist die Umnutzung des ursprünglich genehmigten Lagerraumes zur Wohneinheit Nr. 9 nicht zulässig, weil das Wohnen keine Abstandsflächenprivilegierte Nutzung nach §§ 5 und 6 LBO ist. Im vorliegenden Bauantrag wurde o.g. Wohnung Nr. 9 herausgenommen. An deren Stelle sind zur westlichen Grenz wand nun zwei Stauräume (Müll/Fahrräder) eingeplant. Der Zugang Stauräume erfolgt von außen, vom Hof Flst. Nr. 189. Das Gebäude ist nun wie mit 11 Wohneinheiten um- bzw. ausgebaut.			

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Schiller-Zeppelin-Zollenreuter-Straße vom 18.1.1996
 3. Änderung vom 12.1.2002
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 08.11.2019
 Befreiungen:

- Überschreitung der Grundfläche
- Überschreitung der Geschossfläche

Für die nun beantragte Nutzungsänderung und die Umbauten sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes insofern maßgebend und zu beachten, soweit das Bauvorhaben von der bisherigen Genehmigung abweicht.

Der Bebauungsplan legt für dieses Bauquartier MI6 ein Mischgebiet mit offener 2-geschossiger Bauweise, einer max. Grundfläche von 280 m² und einer max. Geschossfläche von 400 m² fest.

Grundfläche

Das Bauvorhaben belegt eine Grundfläche von 295,97 m². Davon entfällt auf den Bestand eine Fläche von 272,84 m² und auf die beiden Anbauten (Grenzbau=19,14 m², Vorbau=3,99 m²) eine Fläche von 23,13 m². Die mit 280 m² zulässige Grundfläche wird somit um 15,97 m² (5,7%) überschritten. Die aktuell belegte Grundfläche entspricht bei diesem 746 m² großen Grundstück einer GRZ von 0,39.

Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen können nach § 19 (4) BauNVO zugelassen werden. Eine nachteilige Auswirkung für die Nachbarschaft ist nicht erkennbar. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfalten zudem grundsätzlich auch keine nachbarschützende Wirkung.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte aufgrund der besonderen Situation des Bestandsgebäudes und seiner baulichen Einbettung in das Baugrundstück eine Befreiung für diese geringfügige Überschreitung erteilt werden.

Geschossfläche

Die vom Bauvorhaben aktuell belegte Geschossfläche hat der Architekt mit 445,87 m² ermittelt. Die vor dem Umbau vorliegende Geschossfläche ist in den bisherigen Bauakten nicht enthalten und konnte nach Angaben des Planers im Nachhinein nicht mehr ermittelt werden.

Die belegte Geschossfläche von 445,87 m² überschreitet die maximal zulässige Geschossfläche von 400 m² um 45,87 m² (=11,5%).

Da in die Berechnung der Geschossfläche nur Vollgeschosse einfließen (§ 20 Abs. 3 BauNVO) sind im Vergleich des Bestandes mit dem aktuellen Umbau nur das EG und OG zu betrachten. Nach den Bauakten von 1951 waren im EG Geschäftsräume und im OG Wohn- und Geschäftsräume untergebracht. Somit ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche bereits vom Bestandsgebäude überschritten war.

Die vor dem Erlass des Bebauungsplanes vorhandenen Überschreitungen sind aufgrund der rechtskräftigen Baugenehmigung gesichert. Die Bauherrschaft kann sich somit für die genehmigten Nutzungen auf den Bestandschutz berufen.

Aufgrund der nun erfolgten Umnutzung in ein reines Wohngebäude ist für die Überschreitung der Geschossfläche nun trotzdem die Erteilung einer Befreiung erforderlich. Da aufgrund des Bestandsgebäudes mit seiner bisherigen Geschossfläche auch mit der neuen Nutzung keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar sind, würde die Bauherrschaft eine besondere Härte treffen, wenn ein Teil der Geschossfläche des Bestandes nun nicht mehr nutzbar wäre. Ein Grundzug der Planung ist durch die Überschreitung nicht betroffen, da der Planungswille sicher nicht beschränkend auf Bestandsgebäude gerichtet war.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, einer Befreiung zur Überschreitung der Geschossfläche

zuzustimmen.

Grenzbau – Abstandsfläche

Mit dem Grenzanbau beträgt die westliche Grenzbebauung zu den Flurstücken 184/1 und 184/5 insgesamt 8,54 m. Die nördliche und westliche Grenzbebauung an Grenzgarage 14/1 zum Nachbar-Flurstück 184/4 beträgt 6,92 m + 5,68 m = 12,60 m. Die Baurechtsbehörde wird gebeten, die abstandsrechtlichen Voraussetzungen des Bauvorhabens zu prüfen.

Grundstücks-Belastungen

Folgende Belastungen sind eingetragen:

- Baulast zugunsten der Nachbargrundstücke Parzelle 190/1 und 189/1 (in einer Entfernung von 3 m von dem auf Flurstück 189/1 geplanten Neubau eines Molkereigebäudes unüberbaut zu lassen, gemessen vom Dachvorsprung).
- Vereinigungsbaulast des Eigentümers für die Grundstücke Flst. Nr. 184/2 und Flst. Nr. 189.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf der südlichen Grundstücksfläche Flurstück Nr. 189 hergestellt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist über die Grundstücke Flst. Nr. 190/1, 190/2, und 190/3 gesichert.

Gesamtbetrachtung

In der planungsrechtlichen Betrachtung der Stadt wird somit auf die Nutzungsänderung und die Umbauten näher eingegangen, für die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich sind.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann danach befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 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.

Das bestandsgeschützte Gebäude ist mit einer Baugenehmigung aus dem Jahr 1950/1951 mit Wohn- und Geschäftsräumen legalisiert. Daraus ergibt sich bereits eine Vorbelastung für die umgebende Wohnbebauung. Durch die Nutzungsänderung fällt die Geschäftsnutzung nun vollständig weg, so dass sich infolge der daraus entstehenden einheitlichen Nutzungsart in Form eines allgemeinen Wohngebiets (WA) insgesamt für das Quartier eine Vorteilslage gegenüber dem ausgewiesenen Mischgebiet ergibt.

Die vorgenommenen Änderungen haben aufgrund des Bestandsgebäudes keinerlei andere Auswirkungen auf die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungssituation der Umgebung als zuvor. Durch eine Nutzung mit 11 kleinen Wohneinheiten wird die Umgebung nicht negativ beeinflusst. Der aus der Eigenart einer Wohnnutzung hervorgehende Stellplatzbedarf und dessen Anliegerverkehr wird als verträglich angesehen und ist von jedem Anlieger hinzunehmen. Die Schaffung von Stellplätzen außerhalb des Baufensters ist im Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen.

Die Überschreitungen der Grund- und Geschossfläche sind im vorliegenden Fall unter besonderer Beachtung des bereits vorhandenen Bestandsgebäudes zu beurteilen, das in der Kubatur –mit Ausnahme des kleinen Grenzanbaus- nicht vergrößert wurde. Vom bisherigen und umgebauten Bestandsgebäude gehen keine nachteilig veränderten Auswirkungen auf die Umgebung aus. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da eine Reglementierung von Bestandsbauten sicher nicht Ziel der Planung war.

Verdichtungen im Bestand sind aus städtebaulicher Sicht zur Schaffung von weiterem Wohnraum zu unterstützen. Eine nachteilige Auswirkung für die Nachbarschaft ist nicht erkennbar, da von einer üblichen wohnbaulichen Nutzung ein Nachbar nicht in seinen Rechten verletzt sein kann.

Für die Zulässigkeit des Bauvorhabens sind Befreiungen für die Überschreitung der Grundfläche um rd. 6% und der Geschossfläche mit rd. 12% erforderlich. Die Verwaltung

empfiehlt deshalb, unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Bestandsgebäudes, den Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird mit folgenden Befreiungen nach § 31 (2) BauGB erteilt:

- Überschreitung der Grundfläche
- Überschreitung der Geschossfläche

Anlagen: Lageplan, Abstandsflächenplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 02.12.2019