Somit ist das beantragte Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die überbaute Grundstücksfläche der Umgebungsbebauung orientiert sich an der Maßgabe für ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 nach § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl des geplanten Bauvorhabens mit 0,6 überschreitet diese Maßgabe. Dies liegt unter anderem daran, daß die Tiefgarage für die Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze über den Hausgrund bis in das Flurstück Nr. 2153 hineinragt. Die Baurechtsbehörde hat mitgeteilt, daß das Kriterium der überbauten Grundstücksfläche gegenüber Kriterien, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten z.B. Geschossigkeit / Gebäudehöhe zurücktritt.

Geschossigkeit

In der näheren Umgebung befinden sich der ein- bis zweigeschossige Kindergarten sowie zweigeschossige Wohnhäuser. Die gegenüberliegende Baustruktur Schillerstraße 5-9 weist untergeordnet III Vollgeschosse mit Satteldach auf, jedoch ist durch die Baukörperanordnung und die damit geschaffene Durchgrünung eine Einfügung gelungen. Das Gebäude Schillerstraße 19 weist einen anderen baulichen Kontext auf und kann nicht als Maßstab herangezogen werden.

Mit der vorliegenden Planung wird eine sehr großmaßstäbliche Neubebauung mit 3 Vollgeschossen und Penthouse über zwei Flurstücke dargestellt, welche die bestehenden kleinteiligen Wohngebäude der angrenzenden Grundstücke Schillerstraße 16 und 14 sowie der rückwärtigen Bebauungsstruktur zur Schulstraße mit jeweils 2 Vollgeschossen (überwiegend Satteldach/Walmdach) deutlich übersteigt.

Zudem sind die Grundstücke vom Schloss aus direkt sichtbar. Die geplanten Flachdächer würden das Ortsbild (5. Fassade) stark beeinträchtigen, da die umgebende Dachstruktur durch geneigte Dächer überwiegend als Sattel- und Walmdach/Zeltdach geprägt ist. Das geplante Penthousegeschoss wirkt als 4. Vollgeschoss. Der geplante Baukörper wirkt an dieser Stelle durch seine Massivität i.V. mit der Dach- und Fassadengestaltung unverhältnismäßig und abweisend und negiert die umgebende Bebauung sowie die stadtgestalterischen Ziele der Stadt

Rahmenplanung

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Örtliche Bauvorschriften) für die Innenstadt von Aulendorf soll im Frühjahr 2020 als Satzung beschlossen werden. Die vorliegende Planung widerspricht in wesentlichen Punkten den Ziel- und Festsetzungen dieser Satzung. Auch die Rahmenplanung für die Innenstadt Aulendorf befindet sich in Bearbeitung und dient als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung. Im Rahmenplan sind für den Bereich Schillerstraße Entwicklungsoptionen für die unbebauten Grundstücke des Wohnquartiers aufgezeigt. Dabei soll sich die ergänzende Bebauung insbesondere in Bezug auf die Maßstäblichkeit und Dachform der Gebäude in die bestehende Bebauung einfügen.

Der Rahmenplan sieht für die bislang nicht bebauten Grundstücke Fl.Nr. 2151, 2152 + 2155 nach Maßgabe der notwendigen Einfügung in die Ortsstruktur 3 Einzelgebäude mit 2 Vollgeschossen bis zum Traufansatz und ein Satteldach vor (Z=II+D).

Durch die Struktur der Einzelgebäude mit der Ausrichtung der Baukörperschmalseite (Giebel) zur Schillerstraße sollen die Topografie und die freien Zwischenräume senkrecht zum Hang einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der ortstypischen Stadtstruktur von Aulendorf im historischen Umfeld des Schlosses leisten. Abriegelnde Baustrukturen parallel zum Hang sind dagegen nicht zielführend.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der städtebaulichen Planungsziele wurde vom Gemeinderat am 18.06.2018 die Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan „Schillerstraße“ erlassen. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

Für das beantragte Bauvorhaben ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Ergebnis

Aus den o.g. städtebaulichen, funktionalen und architektonischen Gründen und aufgrund der unmaßstäblichen Baumasse und Gebäudehöhen empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu versagen. Eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre ist aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für die vorliegende Planung nicht möglich.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuß für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das Einvernehmen.
2. Der Ausnahme zu einer Veränderungssperre nach § 144 BauGB wird nicht zugestimmt.
3. Der Ausschuß für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele für das Quartier einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Lageplan Bungalow Flst. Nr. 2155

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister	☐ Hauptamt	
☐ Kämmerei	☒ Bauamt	☐ Ortschaft

Aulendorf, den 14.01.2020