

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/519/2020	
Sitzung am 29.07.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.1 Neubau von neun Garagen, Abbruch Nebengebäude im Kennnisgabeverfahren Aulendorf, Hasengärtlestraße 2, Flst. Nr. 1686/1			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Kennnisgabeverfahren den Abbruch vom bestehendem Schuppen mit Grundfläche ca. 9,00 m x 9,00 m und Rauminhalt ca. 400 m³ sowie dem Betriebsgebäude mit Grundfläche ca. 32,00 m x 10,00 m und Rauminhalt ca. 2.700 m³ auf dem Grundstück Hasengärtlestraße 2, Flst. Nr. 1686/1 in Aulendorf.</p> <p>Die auf dem Dach des Betriebsgebäudes vorhandene Photovoltaik-Anlage soll vor dem Abbruch abgebaut und zum Wiedereinbau gelagert werden.</p> <p>Des Weiteren wird im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung von neun Garagen mit Gesamt-Grundfläche ca. 8,50 x 28,28 m und Rauminhalt ca. 720 m³ auf dem Grundstück Hasengärtlestraße 2, Flst. Nr. 1686/1 in Aulendorf beantragt. Auf den Flachdächern der Garagen ist der Einbau der vorhandenen Photovoltaik-Anlage vorgesehen.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Allewinden-Hasengärtlestrasse 1. Änderung vom 06.04.2001 Allewinden-Hasengärtlestrasse 2. Änderung Aufstellungsbeschuß vom 19.06.2020 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 25.02.2020</p> <p>Kennnisgabeverfahren Der abzubrechende Schuppen und das Betriebsgebäude sind als Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 nach §2 Abs. 4 LBO Baden-Württemberg einzustufen. Nach § 50 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg ist der Abbruch verfahrensfrei bei freistehenden Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 3.</p> <p>Baugenehmigungsverfahren Am 19.06.2020 wurde im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Allewinden-Hasengärtlestrasse gefasst. Die Planerfordernis resultiert aus der Erweiterung des benachbarten Edeka-Marktes. Im Zuge dieser Planung wird der Abbruch der o.g. Schuppen und Betriebsgebäude erforderlich. Als Ersatz für die abzubrechenden Gebäude sollen die beantragten Garagen errichtet werden.</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach dem Bebauungsplan Allewinden-Hasengärtlestrasse 1. Änderung vom 06.04.2001, in dessen Geltungsbereich sich das geplante Bauvorhaben befindet. Das Flurstück 1686/1 ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.</p> <p>Folgende Festsetzungen sind geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pkt. 2.7 Flächen für Stellplätze: Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. - Pkt. 4.5 Flachdächer: Flachdächer mit mehr als 50 m² Fläche sind zu begrünen. 			

Baugrenze und Baufenster

Die geplanten Garagen befinden sich mit einer Teilfläche von ca. 4,50 m x 16,50 m außerhalb der Baugrenze. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Die Lage der geplanten Garagen wird im neuen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Photovoltaik und Dachbegrünung

Die bestehende Photovoltaik-Anlage wird vom Betriebsgebäude auf das Dach der geplanten Garagen verlegt. Da die ganze Dachfläche der Garagen mit Photovoltaik-Modulen belegt wird, ist die Ausführung einer Dachbegrünung nicht möglich. Für die Ausführung des Garagendaches ohne Dachbegrünung ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Geh- und Fahrrecht „Hugo-Halt-Weg“

Durch den Aufstellungsbeschluss „Allewinden-Hasengärtlestrasse 2. Änderung“ soll die Schaffung neuer Stellplätze für den Edeka-Markt, Hasengärtlestraße 10 ermöglicht werden.

Der Abschluss des Verfahrens bzw. der rechtskräftige Beschluss kann im Moment noch nicht bestimmt werden. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1686/1 bestehen Geh-Fahrrechte zugunsten des Gebäudes Hugo-Halt-Weg 7. Die neu zu schaffenden Stellplätze liegen im Bereich des Hugo-Halt-Weges. In Zuge der Bebauungsplanänderung wird das Geh-Fahrrechte durch eine Grunddienstbarkeit neu geregelt, so dass die Erschließung des Gebäudes gesichert ist.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Kenntnissgabeverfahren für die Abbruchmaßnahme zur Information.
2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Neubau der Garagen sein Einvernehmen.
3. Der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Ausführung des Garagendaches ohne Dachbegrünung wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan Bauantrag, Lageplan Abbruch, Bauantrag, Antrag auf Abbruch, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 21.07.2020