



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/548/2020</b>											
Sitzung am 24.06.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung										
<p><b>TOP: 3.13 Abbruch Garage und Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen Aulendorf, Graf-Erwin-Straße 15, Flst. Nr. 2130/1</b></p>													
<p><b>Ausgangssituation:</b> Das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits zweimal, zuletzt am 22.01.2020 in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik behandelt. Das Einvernehmen wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik versagt, da das Vorhaben die Zielsetzungen einer nachhaltigen und ausgewogenen städtebaulichen Planung negiert; insbesondere in Bezug auf die Anzahl der Geschosse.</p> <p>Mit Schreiben vom 17.12.2019 teilt die Baurechtsbehörde mit, daß die Grundfläche und Höhe des beantragten Wohnhauses sich bei diesem Bauvorhaben zweifelsfrei in die Umgebung einfügt. Der Bauherr hat für das Gebäude „Zollenreuter Str. 44“, welches sich bereits auf dem Baugrundstück befindet, eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen nachgewiesen. Da das Dachgeschoß des geplanten Vorhabens kein Vollgeschoß ist und sich das Gebäude in der Gesamthöhe harmonisch in die Umgebung einfügt, ist das Kriterium des Einfügens aus Sicht der Baurechtsbehörde erfüllt. Das Vorhaben wird als genehmigungsfähig beurteilt.</p> <p>Die Bauherrschaft beantragt weiterhin im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch Garage und Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen, Graf-Erwin-Straße, Flst. Nr. 2130/1 in Aulendorf. Das 3-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. 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><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b></p> <table> <tr> <td>Bebauungsplan:</td> <td>Innenbereich</td> </tr> <tr> <td>Baulinienplan:</td> <td>„Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ vom 15.07.1930 „Sanierungsgebiet Stadtkern II“ Satzungsbeschluß v. 23.04.2018</td> </tr> <tr> <td>Rechtsgrundlage:</td> <td>§§ 34, 144, 145 BauGB</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung:</td> <td>Aulendorf</td> </tr> <tr> <td>Eingangsdatum:</td> <td>05.11.2019</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</p>				Bebauungsplan:	Innenbereich	Baulinienplan:	„Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ vom 15.07.1930 „Sanierungsgebiet Stadtkern II“ Satzungsbeschluß v. 23.04.2018	Rechtsgrundlage:	§§ 34, 144, 145 BauGB	Gemarkung:	Aulendorf	Eingangsdatum:	05.11.2019
Bebauungsplan:	Innenbereich												
Baulinienplan:	„Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ vom 15.07.1930 „Sanierungsgebiet Stadtkern II“ Satzungsbeschluß v. 23.04.2018												
Rechtsgrundlage:	§§ 34, 144, 145 BauGB												
Gemarkung:	Aulendorf												
Eingangsdatum:	05.11.2019												

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.

Nach einer weiteren Planungsphase wurde am 05.11.2019 ein Bauantrag eingereicht der sich in der Lage, Grundfläche und Kubatur an den Vorgaben des o.g. Bauvorbescheids vom 19.10.18 orientiert. Jedoch sind folgende zusätzliche Anlagen und Bauteile hinzugekommen:

- 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

Diesem Bauantrag wurde in der Sitzung des Ausschuß für Umwelt und Technik am 22.01.2020 erneut das Einvernehmen versagt; da es die Ziele des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Sanierungsgebietes Stadtkern II, sowie die Zielsetzungen einer nachhaltigen und ausgewogenen städtebaulichen Planung negiert.

### **Vorliegende Planung Bauantrag vom 28.05.2020**

Die aktuell vorliegende Planung unterscheidet sich nur dadurch, daß im Dachgeschoß keine Dachgauben ausgeführt werden und es nicht ausgebaut ist. Die vormals vierte Wohneinheit entfällt. Die Firsthöhe und Traufhöhe des Wohngebäudes, sowie die überbaute Grundstücksfläche bleiben in der vorliegenden Planung unverändert.

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. Für das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 2130/1 hat der Bauherr eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen nachgewiesen.

### **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.

Bei 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.

### **Sanierungsgebiet Stadtkern II**

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern II“.

Nach § 144 Absatz 1 Nr.1 BauGB bedürfen Bauvorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Nach § 145 Absatz 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Das beantragte Bauvorhaben negiert die Ziele des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Sanierungsgebietes Stadtkern II sowie die Zielsetzungen einer nachhaltigen und ausgewogenen städtebaulichen Planung. Die o.g. Grundzüge der Planung werden verletzt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben die schriftliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB nicht zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuß für Umwelt und Technik versagt dem Bauvorhaben die schriftliche Genehmigung nach § 144 BauGB.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Straßenabwicklung, 16.06.2020, Alter Lageplan vom 31.10.2019

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 16.06.2020