

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/584/2020	
Sitzung am 29.07.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.21 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Aulendorf, Schillerstraße 18, Flst. Nr. 2152 und 2155			
Ausgangssituation: Das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschuss für Umwelt und Technik am 22.01.2020 behandelt. Die Planung sah ein Wohngebäude in Flachdachbauweise mit einer Grundfläche von 16,36 x 24,11 m, drei Vollgeschosse und einem zurückgesetzten Dachgeschoß (Penthouse) vor. Die Oberkante Attika des zurückgesetzten Dachgeschosses lag bei 12,10 m bezogen auf Rohfußboden im Erdgeschoß. Das Gebäude war als abriegelnde Baustruktur parallel zum Hang konzipiert. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagte sein Einvernehmen, da das Vorhaben den städtebaulichen, funktionalen und architektonischen Planungszielen aufgrund der unmaßstäblichen Baumasse und Gebäudehöhen widersprach. Aus denselben Gründen konnte der Ausnahme von der Veränderungssperre Schillerstraße nicht zugestimmt werden. Nach einer Umplanungsphase liegt nun eine neue Planung vor, die sich an den Grundsätzen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf orientiert. Der Antragssteller beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage in der Schillerstraße 18, Flst. Nr. 2152 und 2155 in Aulendorf. Die vorliegende Planung sieht ein Kellergeschoß, drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß Mit 42 ° geneigtem Satteldach vor. Die Tiefgarage im UG beinhaltet 18 Stellplätze für Pkw. Das Wohngebäude hat die Abmessungen 16,23 m x 23,74 m. Die Traufhöhe des Satteldachs beträgt 8,67 m die Firsthöhe beträgt 12,17 m bezogen auf den Rohfußboden im Erdgeschoss. Das Wohnhaus wird auf den beiden Flurstücken Nr. 2152 und 2155 errichtet. Ein Teil des Kellergeschosses und der überdachte Fahrradstellplatz befinden sich auf dem Nachbargrundstücken Flst. Nr. 2153 und Flst. Nr. 2154 welches ebenfalls im Besitz des Antragstellers ist. Für die Überbauung des Flst. Nr. 2153 und Flst. Nr. 2154 hat der Antragssteller die Eintragung einer Baulast vorgesehen. Zuvor wurde am 27.11.2017 von den vorherigen Besitzern des Grundstücks Flst. Nr. 2155 ein Bauantrag für die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Garage gestellt. Diesem Bauantrag wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik das Einvernehmen versagt, da es sich wegen der Geschossigkeit und der zu hohen Grundflächenzahl (Maß für die überbaute Grundstücksfläche) nicht in die Umgebung einfüge. Der Antragsteller hat mit Schreiben vom 04.12.2019 diesen Bauantrag zurückgezogen. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Baulinienplan „Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ vom 27.05.1930 Veränderungssperre Bebauungsplan „Schillerstraße“ vom 18.06.2018 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 04.12.2019			

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Baulinienplans „Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ aus dem Jahr 1930. Bis auf die Baulinie gibt es keine weiteren Festsetzungen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Kindergarten und Kirche, verschiedene Wohngebäude wie Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Das Gebiet ist mit einem allgemeinen Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vergleichbar.

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 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 und Nr. 2154 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. Auch die gegenüberliegende Baustruktur Schillerstraße 5-9 weist untergeordnet III Vollgeschoße mit Satteldach auf.

Die Planung sieht ein giebelständiges Doppelhausgebäude mit 42° geneigten Satteldächern vor. Es werden III Vollgeschoße mit Satteldach analog zur gegenüberliegenden Baustruktur Schillerstraße 5-9 nachgewiesen. Die Trauf- / und Firsthöhen übersteigen die der Nachbargebäude Schillerstraße 16 + 24.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der städtebaulichen Planungsziele wurde vom Gemeinderat am 18.06.2018 die Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan „Schillerstraße“ erlassen. Die Veränderungssperre wurde am 18.05.2020 vom Gemeinderat der Stadt Aulendorf als Satzungsbeschluß um ein weiteres Jahr verlängert. 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.

Ergebnis

Der Rahmenplan sieht für die Grundstücke Flst. Nr. 2152 und 2155 zwei giebelständige Wohngebäude vor. Vom Büro FPZ wurde auf Wunsch der Verwaltung eine Skizze angefertigt wie eine Bebauung an dieser Stelle aussehen könnte.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Planung von Büro FPZ

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 21.07.2020