



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/620/2020	
Sitzung am 18.11.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.1 Umbau, Sanierung und Modernisierung des bestehenden Gebäudes mit Einbau von Gewerbeflächen im Dachgeschoss Aulendorf, Zollenreuter Straße 18, Flst. Nr. 2139/1 Antrag auf Befreiungen</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Umbau, die Sanierung und Modernisierung des bestehenden Gebäudes mit Einbau von Gewerbeflächen im Dachgeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 2139/1, Zollenreuter Straße 18 in Aulendorf.</p> <p>Das Wohn- und Geschäftshaus stammt aus der Vorkriegszeit und umfaßt Unterkellerung, zwei Vollgeschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß. Straßenseitig befindet sich das 10,50 m x 14,00 m großen Hauptgebäude, welches einen 6,16 m x 11,50 m großen rückwärtigen Anbau aufweist. Auf dem Hauptbaukörper ruht das große Mansarddach mit einer Satteldachgaube und sechs kleinen Schleppegauben. Der Anbau verfügt über eine südliche Balkonanlage und ein Walmdach ohne Dachaufbauten. Im Erdgeschoß war ursprünglich eine Backstube mit Verkaufsraum und Betriebsleiterwohnung eingerichtet. In Obergeschoß und Dachgeschoß waren zwei abgetrennte Wohneinheiten untergebracht. Der Dachspitz war nicht ausgebaute Dachbühne.</p> <p>Mit den vorhandenen Bestandswohnungen und den neuen Einzimmerwohnungen sollen insgesamt 8 Wohneinheiten geschaffen werden</p> <p>Die Sanierungsmaßnahme sieht im einzelnen folgende Maßnahmen vor.</p> <p>Erdgeschoß:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einrichtung eines Cafe's samt zugehöriger Küche und Sanitärräumen - Errichtung von 2 abgeschlossenen Einzimmerwohnungen, gesamt <u>2 WE</u> - Abbruch Fertiggarage Nordseite - Errichtung Sommerterrasse zur Straßenseite - Anlage von 4 Garagenstellplätzen, 5 Stellplätzen und 15 Fahrradstellplätzen - Anbau Treppenhaus mit Aufzug Westseite <p>OG 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von 1 abgeschlossenen Einzimmerwohnung, 2 Wohnungen im Bestand, gesamt <u>3 WE</u> - Anbau Balkon mit Wintergartenverglasung auf Westseite <p>OG 2 (ehemals Dachgeschoss):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von 1 abgeschlossenen Einzimmerwohnung, 2 Wohnungen im Bestand, gesamt <u>3 WE</u> - Anbau Balkon mit Wintergartenverglasung auf Westseite <p>Dachgeschoß:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einbau von 3 Gewerbeeinheiten zur Büronutzung (insg. 135,82 m² Nutzfläche) - Einbau von 5 Dachflächenfenster zur Belichtung und als zweiter Rettungsweg - Abbruch Walmdach Anbau und Errichtung Flachdachgeschoß auf Anbau - Errichtung von 2 Dachterrassen, Vorbereitung Solaranlage auf Flachdach 			

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf vom 07.08.2020
Schiller-Zeppelin-Zollenreuter-Straße vom 18.1.1996
3. Änderung vom 12.1.2002
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 30.10.2020

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Gemäß § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die beantragten Gewerbeeinheiten im Dachgeschoß sind als nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Satz 2 BauNVO einzustufen. Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung das die in § 4 (3) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind. Für die Errichtung der Gewerbeeinheiten ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen	Zulässige Nutzung	Vorhandene Nutzung	Geplante Nutzung	
Geschosse	II	III	Hauptgebäude: III Anbau: III	x x
Grundfläche *	200 m ²	306 m ²	314 m ²	x
Geschoßfläche *	320 m ²	580 m ²	618 m ²	x
Dachform	SD, WD, MD	WD, MD	MD, FD	x
DN	35-38°	47°	47°	x
Traufhöhe max.	6,20 m	6,00 m	6,00 m	✓
Firsthöhe max.	12,50 m	13,75 m	14,25 m	x

*Betrachtung nur Wohngebäude ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4

Die vorhandene Nutzung überschreitet die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1996. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in der Vorkriegszeit errichtet, die vorhandene Nutzung mit den genannten Überschreitungen hat demnach Bestandsschutz.

Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung

	Zollenreuter Str.16	Zollenreuter Str.20	Planung Zollenreuter Str. 18
Geschosse	II	II	Hauptgebäude: III Anbau: IV
Grundfläche *	120 m ²	111 m ²	314 m ²
Geschoßfläche *	223 m ²	221 m ²	618 m ²
Grundstück	780 m ²	891 m ²	998 m ²
Anzahl Wohneinheiten	2	2	8 Planung (5 davon im Bestand vorhanden)

*Betrachtung nur Wohngebäude ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4

Geschoßfläche

Da in die Berechnung der Geschossfläche nur Vollgeschosse einfließen (§ 20 Abs. 3 BauNVO) sind nur das Erdgeschoß und das Obergeschoß zu betrachten. Die Geschossfläche des Bestandsgebäudes von EG OG und DG beträgt zusammen 580 m² und überschreitet die maximal zulässige Geschossfläche von 320 m² um 260 m², 81,25 %. Die vorhandene Nutzung mit der genannten Überschreitung hat Bestandsschutz.

Mit der geplanten Nutzung wird eine Geschossfläche von 618 m² nachgewiesen diese überschreitet die vorhandenen Geschossfläche von 580 m² um 38 m², 6,55 %. Es handelt sich

um eine geringfügige Überschreitung der durch Bestandsschutz vorhandenen Geschoßfläche.

Baugrenze

Zur Zollenreuter Straße wird eine ca. 4,90 m x 10,9 m x 0,82 m große Sommerterrasse beantragt. Die Terrasse liegt vor der Baugrenze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Da die Terrasse an das Hauptgebäude angebaut und diesem eindeutig zugeordnet ist, handelt es sich um eine bauliche Anlage die ein Gebäudeteil darstellt. Im Teilbereich WA 14 des Bebauungsplans sind je Grundstück eine bauliche Anlage im Sinne § 2 LBO bis max. 20 m³ außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die geplante Sommerterrasse hat einen Rauminhalt von ca. 43,80 m³. Für die Überschreitung des zulässigen Rauminhalts von Nebenanlagen ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan schreibt für den Teilbereich WA 14 die Dachformen Satteldach, Walmdach und Mansarddach vor. Untergeordnete Dachteile können bei Satteldachfestsetzung sofern sie an einen Hauptbaukörper angrenzen, als Flachdächer sowie als Querhaus ausgeführt werden. Die Gestaltungssatzung legt fest, dass Flachdächer nur im Innenbereich von Bauquartieren zulässig sind, wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar und als begrünte Dachfläche gestaltet sind.

Gewerbliche Nutzung

Die Anzahl der Beschäftigten im Cafe-Betrieb und den gewerblichen Büros im Dachgeschoß beträgt 6 Personen. Gemäß den Antragsunterlagen gehen durch die beantragte gewerbliche Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf Personal und Umwelt aus. Der Immissionsschutz wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

Stellplätze

Es werden 4 Garagenstellplätzen, 5 Stellplätze und 15 Fahrradstellplätze geschaffen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

In den vergangenen Monaten fanden mehrere Abstimmungsgespräche zwischen Bauherr / Planer und dem Büro FPZ statt. Die Planung wurde im Vorentwurfsstadium besprochen und angepaßt. Die abschließende städtebauliche Bewertung des nun vorliegenden Baugesuchs wird nachgereicht.

Beschlussantrag:

1. Beratung über die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB
2. Der Befreiung für die Errichtung der Gewerbeeinheiten im Dachgeschoss nach § 31 BauGB wird zugestimmt
3. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze und der max. zulässigen Größe von Nebenanlagen mit der Sommerterrasse nach § 31 BauGB wird zugestimmt.
4. Das Flachdach auf Treppenhaus/Wintergartenanbau ist zu begrünen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung (+Anlagen), Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Schnitte, Ansichten

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 10.11.2020

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft