



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/645/2020	
Sitzung am 09.12.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.9 Nutzungsänderung eines Imbisses zu kulturellen Vereinsräumen Aulendorf, Bachstraße 22, Flst. Nr. 191			
<p>Ausgangssituation: Die Bauvoranfrage zum oben genannten Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschuss am 18.09.2019 behandelt. Aufgrund des ungeklärten Stellplatznachweis wurde von der Baurechtsbehörde mit Schreiben vom 21.11.2019 der Bauherr aufgefordert die Stellplatzthematik mit der Stadt Aulendorf zu lösen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bauantrag soll die Nutzungsänderung zu kulturellen Vereinsräumen des seit Jahren aufgegebenen Metzgereifachgeschäfts in der Bachstraße 22, Flst. Nr. 191, in Aulendorf beantragt werden. Für die Räumlichkeiten liegt derzeit eine Nutzungsgenehmigung als Imbiss ohne Sitzgelegenheiten vor. Die genannten Räumlichkeiten werden bereits vom Friedensverein genutzt.</p> <p>Nach den vorangegangenen Nutzungen sollen die Räumlichkeiten im Erdgeschoss vom Antragsteller in Teilbereichen umgenutzt werden. Die bestehenden Räume werden als Gebetsraum, Unterrichtsraum und Raum für gemeinsame Aktivitäten und Essen genutzt.</p> <p>Der die Bauvoranfrage stellende Friedensverein ist eine Verschmelzung von aus Syrien stammenden Flüchtlingen, die sich in Aulendorf und Bad Waldsee gemeinschaftlich organisieren. Einige führende Vereinsmitglieder sind in Aulendorf und Bad Waldsee bekannt. Gemeinsam möchten sie in Aulendorf ein kulturelles Zentrum für Migranten schaffen, die sich auch in der Religionsausübung zusammenfinden. Neben verschiedenen religiösen Rituale, Arabischunterricht für Kinder, Deutschunterricht für Frauen sollen auch kulturelle Aktivitäten und gemeinsames Essen und Basteln stattfinden. Der Verein möchte mit der Einrichtung Menschen auch bei der positiven Integration unterstützen.</p> <p>Die bauordnungsrechtlichen Belange zur Versammlungsstätte, hinsichtlich Brandschutz und Fluchtwege, werden von der unteren Baurechtsbehörde geprüft.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan: Innenstadt; Innenstadt- 1. Änderung Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 17.11.2020</p> <p>Das Bauvorhaben im vorliegenden Fall ist als Nutzungsänderung genehmigungspflichtig und muss den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die vorgesehene Nutzung ist im festgesetzten Mischgebiet der Innenstadt zulässig. Gemäß § 6 (2) 5 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als Nutzung im Mischgebiet genehmigungsfähig.</p> <p>Erhaltungssatzung 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</p>			

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.

Die Erhaltungssatzung ist auf den Erhalt des typischen Ortsbildes und der Stadtgestalt gerichtet. Unter dem Ortsbild ist das Erscheinungsbild als Gesamtansicht oder eine Gebäudegruppe zu beurteilen. Weiterhin ist der gesamte Raum, damit das Straßenbild als städtebauliche Gesamtheit mit heranzuziehen. Unter der Stadtgestalt ist das gesamte bauliche Gefüge der Stadt / eines Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten.

Mit der Nutzungsänderung sind keine Baumaßnahmen an den Außenfassaden des bestehenden Gebäudes verbunden. Von der geplanten Nutzungsänderung sind keine Auswirkungen auf das typische Ortsbild und die Stadtgestalt zu erwarten.

Der geplanten Nutzungsänderung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 18.09.2019 bereits zugestimmt. Die Nutzungsänderung ist aus Sicht der Baurechtsbehörde grundsätzlich genehmigungsfähig.

Stellplatznachweis

Am 08.05.2020 wurde dem Antragssteller vom Baurechtsamt schriftlich mitgeteilt das für die geplante Nutzungsänderung drei Stellplätze (gemäß LBO-VwV Stellplätze zu Versammlungsstätten) nachzuweisen sind.

Der Teilbereich des Gebäudes Bachstraße 22, Flst. Nr. 191 den die Nutzungsänderung betrifft war ursprünglich eine Metzgerei. Für diesen Gebäudeteil gab und gibt keinen Vertrag für die Ablösung der Stellplatzpflicht.

Der Antragssteller will die erforderlichen Stellplätze über einen privaten Stellplatzmietvertrag nachweisen. Bis jetzt liegt der Stadt kein entsprechender Nachweis bzw. Mietvertrag vor. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist von der Baurechtsbehörde zu prüfen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist von der Baurechtsbehörde zu prüfen.

Anlagen:

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlage, Grundriss, Ansicht

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 01.12.2020