



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/622/2020/1</b>	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.11.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
08.12.2020	Ortschaftsrat Zollenreute	Ö	Entscheidung

## **TOP: 3.1 Nutzungsänderung von 2 Büroräumen im 1. OG zu einem Fitness-Studio Aulendorf, Alte Kiesgrube 20, Flst. Nr. 136/3**

### **Ausgangssituation:**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung von 2 Büroräumen im 1. OG zu einem Fitness-Studio auf dem Grundstück Flst. Nr. 136/3, Alte Kiesgrube 20 in Aulendorf-Zollenreute.

Im vorhandenen Gewerbegebäude mit den Abmessungen 18,24 m x 42,24 m und zwei Vollgeschossen ist derzeit eine Druckerei / Verlag untergebracht. Die Grundfläche ist aufgeteilt in einen Lager- und Druckereibereich und in einen Bürobereich. Beide Bereiche verfügen über ein eigenes Treppenhaus bzw. Aufzug zur Erschließung des Obergeschosses.

Der Antragssteller plant die vorhandenen Büro-/Lagerräume im Obergeschoss in ein Fitness-Studio umzunutzen. Das beantragte Fitnessstudio gliedert sich in zwei Bereiche und umfasst eine Nutzfläche von 157,67 m<sup>2</sup>. Erschlossen wird das Fitnessstudio über das vorhandene Treppenhaus. Sanitärräume wie Damen WC und Herren-WC im Obergeschoss werden dem Fitness-Studio zugeordnet. Der Betrieb des Fitness-Studios soll ohne Aufsichtsperson erfolgen. Die Besucher des Fitness-Studio erhalten mit ihrer Chipkarte Zugang zu den Räumlichkeiten. Es wird von einer Aufenthaltsdauer von 20 min ausgegangen. Aus diesem Grund gibt es keine Theke, Tresen, Verpflegung und auch keine Duschen.

Es sind keine konkreten Umbaumaßnahmen geplant. Außenwände, Dach und Kubatur des Gebäudes bleiben durch die geplante Nutzungsänderung unberührt.

### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Achberg III vom 06.04.2001  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Zollenreute  
 Eingangsdatum: 08.10.2020

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Achberg III. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB

### **Festsetzungen des Bebauungsplans:**

Art der baulichen Nutzung	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E)
Anzahl der Vollgeschosse	III
Grundflächenzahl (GZR)	0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,6
Bauweise	Offene Bauweise
Dachform	Sheddach, Flachdach, DN 0-5°
Max. Traufhöhe	9,00 m

### **Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flst. Nr. 136/3 ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) fest. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE/E sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Die Nutzungsart Fitness-Studio ist als Anlage für sportliche Zwecke einzuordnen und demnach gemäß § 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Durch das beantragte Vorhaben werden keine Änderungen an Außenwände, Dach und Kubatur des Gebäudes vorgenommen. Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl bleiben unverändert. Das Vorhaben hält das Maß der baulichen Nutzung ein.

#### **Stellplätze**

Gemäß dem vorliegenden Lageplan werden vom Antragssteller 6 Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 136/3 nachgewiesen. Die Baurechtsbehörde prüft den Nachweis der erforderlichen Stellplätze.

#### **Immissionsschutz und Nachbarschaft**

Von der beantragten Nutzung gehen keine Gefahren und Schallemissionen für Beschäftigte, Nachbarschaft und Umwelt aus. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ortschaftsrat Zollenreute sowie der Ausschuss für Umwelt und Technik erhalten das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

#### **Beschlussantrag:**

Das Bauvorhaben welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Achberg III und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 01.12.2020