



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/609/2020/1</b>		
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit	
14.10.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung	
24.02.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung	
<b>TOP: 2.6 Abbruch Gartenmauer Aulendorf, Schulstraße 7, Flst. Nr. 2157</b>				
<b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch der Gartenmauer, Umnutzung der Garage zum Abstellraum, den Anbau von zwei Gauben, sowie den Anbau einer Balkonanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 2157, Schulstraße 7, in Aulendorf.				
<b>Chronologie</b>				
<b>Vorhaben</b>	<b>Schul- straße</b>	<b>Flst. Nr.</b>	<b>Sitzung AUT</b>	<b>Ergebnis</b>
Abbruch Gartenmauer, Umnutzung der Garage und Anbau von zwei Gauben und Balkonanlage	9+11	2153 2154	27.05.2020	Beschluss vertagt
Abbruch Gartenmauer, Umnutzung der Garage und Anbau von zwei Gauben und Balkonanlage	9+11	2153 2154	24.06.2020	Zustimmung zur Ausnahme der Veränderungssperre „Schillerstraße“
Teilabbruch der Mauer zur Erstellung eines PKW-Stellplatzes	13	2150	24.06.2020	Zustimmung zur Ausnahme der Veränderungssperre „Schillerstraße“
07.08.2020 Öffentliche Bekanntmachung der „Erhaltungssatzung“ Stadt Aulendorf				Neue Rechtslage
<p>Das Bauvorhaben „Abbruch Gartenmauer, Umnutzung der Garage und Anbau von zwei Gauben und Balkonanlage“ Schulstraße 7, Flst. Nr. 2157 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 14.10.2020 beraten.</p> <p>In der Beschlussfassung wurde dem Abbruch der Gartenmauer und Umnutzung der Garage nicht zugestimmt. Einer diesbezüglichen Ausnahme von der Veränderungssperre „Schillerstraße,, wurde nicht zugestimmt.</p> <p>Am 22.10.2020 erfolgte die Teilbaugenehmigung für die Errichtung Dachgauben und Balkonanlage durch die Baurechtsbehörde.</p> <p>Mit Schreiben vom 19.01.2021 schlägt der Antragssteller folgende Ausgleichsmaßnahme für den Abbruch der Gartenmauer im Bereich Schulstraße vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von natürlichen Rückzugsräumen für die Tierwelt und zur Kompensation der hinzukommen teilversiegelten Fläche des Stellplatzes Nummer 03.</li> <li>• Einsatz von regional vorkommende Gehölze und Pflanzenarten.</li> <li>• 25 lfm Heckenbepflanzungen mit 0,50 m Heckenbreite und je 3 Pflanzen pro laufender Meter</li> </ul>				

- Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Heckenhöhe von ca. 1,50m einer sichtbaren Grünfläche von 37,5qm.

Im straßennahen Raum wird die Heckenbepflanzung nicht Höher wie 80 cm über das bestehende Gelände vorgesehen, um die erforderlichen Blickachsen nicht einzuschränken.

Mit dem vorliegenden Ausgleichsplan soll nun formal über das Vorhaben abgestimmt werden.

### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020  
Veränderungssperre Bebauungsplan „Schillerstraße“ vom 13.05.2018  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Ausnahme: von der Veränderungssperre  
Eingangsdatum: 11.09.2020

### **Veränderungssperre Schillerstraße**

Die erlassene Veränderungssperre wirkt generell gegen jegliche Veränderung im Geltungsbereich. Nach § 14 (2) BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erlassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

### **Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf**

Nach § 1 Satz 1 bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes "Innenstadt Aulendorf" im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Nach § 1 Satz 3 darf eine 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 künstlerischer 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.

Gemäß der rechtskräftigen Erhaltungssatzung ist die bauliche und grünräumliche Struktur innerhalb des Satzungsbereichs „Innenstadt Aulendorf“ aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Eigenart zu erhalten. Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung. Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB umfasst dieser Schutzzweck:

**Ortsbild:** hierunter ist das Erscheinungsbild als Gesamtansicht oder eine Gebäudegruppe zu beurteilen. Weiterhin ist der gesamte Raum, damit das Straßenbild als städtebauliche Gesamtheit mit heranzuziehen

**Stadtgestalt:** hierunter ist das gesamte bauliche Gefüge der Stadt / eines Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten, wie z. B.

- der städtebauliche Grundriss
- die öffentlichen Räume und Freiflächen
- Nutzungsstruktur bebauter Grundstücke
- Baustruktur und Gebäudetypologie (Kubatur mit Dachform, Geschossigkeit etc.)
- Fassadengestaltung, Gliederung, Material, Farbe etc.
- Außenanlagen, Vorgärten, Einfriedungen etc.

Die vorhandenen Gartenmauern im Bereich der Schulstraße sind als prägender Bestandteil des Straßenbilds einzustufen. Im Gebäude Schulstraße 7, Flst. Nr. 2157 sind vier Wohneinheiten genehmigt. Bei der Stellplatzbedarfsermittlung muss heutzutage von mindestens einem Pkw pro Wohneinheit ausgegangen werden. Aufgrund der örtlichen Parkplatzproblematik in der Schulstraße ist ein Nachweis von Stellplätze auf dem eigenen Grundstück sinnvoll und wünschenswert.

**Beschlussantrag:**  
Beratung und Entscheidung

**Anlagen:** Lageplan, Grundriss

**Beschlussauszüge für**     Bürgermeister     Hauptamt  
    Kämmerei         Bauamt         Ortschaft  
Aulendorf, den 16.02.2021