



# STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/548/2020/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
17.03.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p><b>TOP: 2.6 Abbruch Garage und Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen</b>  <b>Aulendorf, Graf-Erwin-Straße 15, Flst. Nr. 2130/1</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits zweimal, zuletzt am 22.01.2020 in der Sitzung des Ausschuss für Umwelt und Technik behandelt. Das Einvernehmen wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik versagt, da das Vorhaben die Zielsetzungen einer nachhaltigen und ausgewogenen städtebaulichen Planung negiert; insbesondere in Bezug auf die Anzahl der Geschosse.</p> <p>Mit Schreiben vom 17.12.2019 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass die Grundfläche und Höhe des beantragten Wohnhauses sich bei diesem Bauvorhaben zweifelsfrei in die Umgebung einfügt. Der Bauherr hat für das Gebäude „Zollenreuter Str. 44“, welches sich bereits auf dem Baugrundstück befindet, eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen nachgewiesen. Da das Dachgeschoß des geplanten Vorhabens kein Vollgeschoß ist und sich das Gebäude in der Gesamthöhe harmonisch in die Umgebung einfügt, ist das Kriterium des Einfügens aus Sicht der Baurechtsbehörde erfüllt. Das Vorhaben wird als genehmigungsfähig beurteilt.</p> <p>Die Bauherrschaft beantragt weiterhin im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch Garage und Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen, Graf-Erwin-Straße, Flst. Nr. 2130/1 in Aulendorf. Das 3-geschossige Wohnhaus soll mit den Grundmaßen von 11,62 m x 9,25 m mit einer Höhe von 11,56 m erstellt werden. Als Dachform ist ein Satteldach mit 35 ° Dachneigung vorgesehen. Auf dem Gartengrundstück befindet sich derzeit eine Garage, die abgebrochen werden soll. Zur Straße hin werden 4 Stellplätze ausgewiesen.</p> <p>Auf dem Flurstück befindet sich ein teilweise sanierungsbedürftiges mehrgeschossiges Wohngebäude. Dieses wird vom Landesamt für Denkmalpflege als „Erhaltenswertes Gebäude“ entlang der Zollenreuter Straße eingestuft.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b></p> <p>Bebauungsplan: „Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf“ 07.08.2020  Baulinienplan: „Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ vom 15.07.1930  „Sanierungsgebiet Stadtkern II“ Satzungsbeschluss v. 23.04.2018</p> <p>Rechtsgrundlage: §§ 34, 144, 145 BauGB  Gemarkung: Aulendorf  Eingangsdatum: 18.02.2021</p> <p>Am 04.05.2018 wurde die erste Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit 4 bis 6 Wohnungen eingereicht. Aufgrund der Größe des geplanten Wohnhauses von 12 x 11 m und den 6 erforderlichen Stellplätzen war diese Größenordnung hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche nicht vertretbar. Am 16.05.2018 wurde dieser Bauvoranfrage das Einvernehmen vom AUT versagt. Denkbar wäre ein Solitärbau mit 3 Wohneinheiten und einer wesentlich geringeren Ausnutzung des Baugrundstücks. Der Bauvorbescheid wurde vom Antragsteller mit Schreiben vom 05.11.2018 zurückgezogen</p> <p>Nach einer Umplanungsphase wurde am 11.07.2018 die zweite Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen und Abbruch der Garage eingereicht. Das beantragte Wohnhaus mit den Abmessungen 9,00 x 12,25 m, hatte zwei Vollgeschosse und ein</p>			

Dachgeschoss Es war kein Anbau geplant, zur Straße waren 3 Stellplätze ausgewiesen. In der AUT Sitzung vom 25.07.2018 wurde beschlossen der Bauvoranfrage das Einvernehmen zu erteilen. Für diese Bauvoranfrage wurde am 19.10.18 von der Baugenehmigungsbehörde ein Bauvorbescheid erteilt.

Nach einer weiteren Planungsphase wurde am 05.11.2019 ein Bauantrag eingereicht der sich in der Lage, Grundfläche und Kubatur an den Vorgaben des o.g. Bauvorbescheids vom 19.10.18 orientiert. Jedoch sind folgende zusätzliche Anlagen und Bauteile hinzugekommen:  
 -3 Vollgeschosse plus Dachgeschoß mit 2 Schleppgauben , neue Firsthöhe 564,82 (+22 cm)  
 -Balkonvorbau mit Terrasse Südseite ca. 4,80 x 2,75 m  
 -Terrasse Ostseite ca. 2,70 x 4,50 m  
 -4 Stellplätze zur Straße (vormals 3 Stellplätze)  
 -Anbau Abstellraum Nordwest ca. 3,66 x 6,90 m

Diesem Bauantrag wurde in der Sitzung des Ausschuss für Umwelt und Technik am 22.01.2020 erneut das Einvernehmen versagt; da es die Ziele des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Sanierungsgebietes Stadtkern II, sowie die Zielsetzungen einer nachhaltigen und ausgewogenen städtebaulichen Planung negiert.

Planung Bauantrag vom 28.05.2020

Die Planung unterscheidet sich nur dadurch, dass im Dachgeschoß keine Dachgauben ausgeführt werden und es nicht ausgebaut ist. Die vormals vierte Wohneinheit entfällt. Die Firsthöhe und Traufhöhe des Wohngebäudes, sowie die überbaute Grundstücksfläche bleiben in der vorliegenden Planung unverändert.

#### **Vorliegende Änderung der Planung des Bauantrag vom 28.05.2020**

Nach Gesprächen mit der Stadt wurde am 18.02.2021 eine neue geänderte Planung eingereicht. Vom Baurechtsamt ist mit Schreiben vom 17.02.2021 erneut das gemeindliche Einvernehmen angefordert worden.

Die Abmessungen, Anzahl der Geschosse, Dachform und Firsthöhe des geplanten Wohnhauses bleiben unverändert.

#### **Folgende Änderungen wurden vorgenommen:**

- Abstellraum im Erdgeschoss 6,90 m x 3,66 m entfällt und wird durch eine Überdachung für Fahrrad und Müll ca. 3,00 x 3,00 m ersetzt
- Stellplatz Nr. 9 entfällt

Der Baulinienplan enthält keine weiteren Festsetzungen als die Baulinie. Das Bauvorhaben ist somit nach § 34 BauGB zulässig. Nach § 34 ist ein Vorhaben 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.

#### **Art der Baulichen Nutzung**

Die nähere Umgebung mit zahlreichen Wohngebäuden entspricht einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Das Bauvorhaben mit einer Wohnnutzung ist demnach zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

In der maßgeblichen Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei II+DG. Für das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 2130/1 hat der Bauherr eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen nachgewiesen.

#### **Überbaute Grundstücksfläche**

Die Grundflächenzahl (Verhältnis Grundfläche zur Grundstücksfläche) der Umgebungsbebauung im Quartier entspricht den Festsetzungen der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Die überbaute Grundstücksfläche des geplanten Bauvorhabens mit den 3 notwendigen Stellplätzen, der Überdachung Fahrrad und Müll sowie Terrassen Süd entspricht nicht der Umgebungsbebauung. Das Grundstück wird größtenteils überbaut und

versiegelt. Die momentan vorhandene Durchgrünung wird auf ein Minimum reduziert.

### **Grundzüge der Planung:**

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb eines Baulinienplans von 1930. Durch die Festsetzung der Linien und damit der Lage der Hauptbaukörper sind Quartiere mit deutlicher Ausprägung entstanden. Die Bebauung entlang des Straßenverlaufs schafft zusammenhängende, begrünte Innenräume von hohem Wiedererkennungswert und Aufenthaltsqualität. Diese Quartiergestaltung gilt es trotz Anforderungen an Nachverdichtung zu erhalten.

Bei Bebauung eines Grundstückes entlang des Straßenraumes wird daher, unter Beachtung einer erhaltenswerten Durchgrünung, die Bebaubarkeit anders beurteilt als auf Grundstücken, die sich gegenüberliegen.

Für den Raum entlang der Straße ist die Beachtung der Baulinie sowie der ausreichende große Abstand zwischen den Baukörpern prägend für den Erhalt des bestehenden Freiraumprofils.

### **Sanierungsgebiet Stadtkern II**

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern II“.

Nach § 144 Absatz 1 Nr.1 BauGB bedürfen Bauvorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Nach § 145 Absatz 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

### **Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf**

Mit dem Inkrafttreten der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf am 07.08.2020 hat sich eine neue Rechtslage ergeben. 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.

### **Ortsbild und Stadtgestalt**

Das Grundstück Graf-Erwin-Straße 15, Flst. Nr. 2130/1 liegt höhenversetzt zum Straßenniveau. Dieser Höhenversatz wird durch eine Betonmauer mit einer rund 1,50 m hohen Heckenbeflanzung abgefangen. Des Weiteren ist auf dem Grundstück eine rund 18,00 m x 7,00 m große Grünfläche vorhanden, welche dem bestehenden Wohnhaus zugeordnet ist. Durch das geplante Vorhaben wird die Grünfläche teilweise überbaut. Die Einfriedung mit Mauer und Hecke geht infolge der erforderlichen Stellplätze teilweise verloren.

### **Beschlussantrag:**

Beratung und Entscheidung

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Straßenabwicklung, 09.03.2021, Alter Lageplan vom 31.10.2019

### **Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 09.03.2021

--