

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/073/2021	
Sitzung am 30.06.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.6 Erweiterung Hotel Arthus, Neugestaltung Gästeparkplatz, Errichtung Mitarbeiterstellplätze Aulendorf, Schulgäble 13, Flst. Nr. 174, 125/1, 125/4, 124/1TF, 134			
Ausgangssituation:			
Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung des Hotel Arthus, die Neugestaltung Gästeparkplatz, und die Errichtung Mitarbeiterstellplätze. Das Vorhaben betrifft die folgenden Grundstücke Flst. Nr. 174, 125/1, 125/4, 124/1 Teilfläche, und 134.			
Das Hotel Arthus soll einen Erweiterungsanbau und dringend benötigte zusätzliche Stellplätze erhalten. Folgende Maßnahmen werden beantragt:			
Flst. Nr.	Baumaßnahme		
174, 175	Errichtung Hotelanbau mit Abmessungen von 9,32 m x 11,37 m 4 Vollgeschosse Satteldach mit Dachneigung 33°, Kniestockhöhe ca. 1,10 m 2 Dachaufbauten als sog. Zwerchgiebel, Giebelbreite 1,99 m		
124/1 TF 125/1, 125/4	Neugestaltung Gästeparkplatz Errichtung von 10 Stellplätze wassergebundene Decke, Einfassung Granit-Einzeiler		
134	Neugestaltung Mitarbeiterparkplatz Errichtung von 10 Stellplätze, wassergebundene Decke, Einfassung Granit-Einzeiler		
Planungsrechtliche Beurteilung			
Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf 07.08.2020			
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB			
Gemarkung: Aulendorf			
Eingangsdatum: 17.05.2021			
Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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			
Der Bereich im und beim Gumpen kann als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eingestuft werden. Zulässig in Mischgebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Die beantragte Hotelerweiterung mit den zugehörigen Parkplätzen ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.			
Maß der baulichen Nutzung			
Die Baunutzungsverordnung schreibt für Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 und			

eine Geschößflächenzahl von 1,2 vor. Mit der vorliegenden Bebauung werden die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Erste Hotelerweiterung 2014

Bei der ersten Hotelerweiterung wurde das Bestandsgebäude abgerissen und durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt. Der Neubau war zunächst mit einer Firsthöhe von 16,48 m und einem sogenannten Staffelgiebel geplant. Der Fachbereich Denkmalschutz der Baurechtsbehörde bemängelte die Gebäudehöhe und auch den Staffelgiebel. Durch die Gebäudehöhe füge sich der Neubau nicht mehr in die nähere Umgebung ein. Der Staffelgiebel war historisch nur besonderen Gebäuden vorbehalten. Somit stünde ein Neubau mit Staffelgiebel in Konkurrenz zum nahegelegenen Schloß mit Staffelgiebel. Mit der Baugenehmigung vom 14.06.2016 wurde ein viergeschossiger Hotelneubau mit einem 14,48 m hohen Satteldach ohne Staffelgiebel genehmigt.

Die nun vorliegende Planung hält die Vorgaben aus der Baugenehmigung von 2016 ein. Die Firsthöhe des viergeschossigen Anbaus beträgt ebenfalls 14,48 m. Auf die Ausführung eines Staffelgiebels wird verzichtet.

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 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.

Der geplante Erweiterungsbau wird in massiver Bauweise mit Putzfassade erstellt. Das Dachgeschoss und Dachstuhl ist in Holzbauweise vorgesehen. Mit dem Satteldach und den klein gehaltenen Dachaufbauten passt sich der Erweiterungsbau harmonisch an das Bestandsgebäude und die umliegende Bebauung an. Nach Auffassung der Stadtverwaltung fügt sich das Vorhaben gut in das Ortsbild und die Stadtgestalt ein. Die beantragten Stellplätze im Gumpen sind dringend nötig und begrüßenswert.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt |
| | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 22.06.2021