



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/105/2021	
Sitzung am 28.07.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 3.8 Nutzungsänderung der früheren Apotheke, Aufteilung der bisherigen Gewerbeeinheit im EG in zwei Einheiten mit Mischnutzung Aulendorf, Kornhausstraße 6, Flst. Nr. 2141/3 Bauvoranfrage</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für eine Nutzungsänderung der früheren Apotheke, Aufteilung der bisherigen Gewerbeeinheit im EG in zwei Einheiten mit Mischnutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2141/3, Kornhausstraße 6 in Aulendorf.</p> <p>Die genehmigte Gewerbeeinheit im Erd-Hanggeschoss des Wohn-Geschäftsgebäudes Kornhausstr. 6 welche zuletzt als Apotheke genutzt wurde, steht seit 5 Jahren leer. Mit der geplanten Nutzungsänderung sollen folgende Maßnahmen realisiert werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aufteilung der genehmigten Gewerbeeinheit im Erd-Hanggeschoss in zwei getrennte Einheiten 2. Nutzungsänderung Gewerbeeinheit A24/1 (Straßenseite) von Gewerbe zu Gewerbe-Wohnnutzung (Musiklehrer), Nutzfläche 178 m² 3. Nutzungsänderung Gewerbeeinheit A 24/2 (Gartenseite) von Gewerbe zu Wohnnutzung <p>Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen beantwortet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ist eine weitere Aufteilung der bisherigen Gewerbeeinheit in zwei Einheiten grundsätzlich möglich? 2. Ist in diesem Zusammenhang eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Nutzung des Erdgeschosses als Lebensmittelmarkt) möglich? 3. Ist in der straßenseitigen Teileinheit 1 eine Mischnutzung Gewerbe/Wohnen möglich? 4. Ist in dieser Teileinheit eine Mischnutzung Gewerbe/Wohnen für einen Klavierlehrer möglich? 5. Ist in der gartenseitigen Teileinheit 2 eine Mischnutzung Gewerbe/ Wohnen möglich? 6. Ist in dieser Teileinheit auch eine reine Wohnnutzung möglich? <p>Planungsrechtliche Beurteilung: Bebauungsplan: Schiller-, Zeppelin-, Zollenreuter Strasse 12.01.2002 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf 07.08.2020 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 16.07.2021</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schiller-Zeppelin-Zollenreuterstraße“ setzt für den Bereich MI 1/ MI/2, Kornhausstr. 10, Flst. Nr. 2141/3 ein Mischgebiet fest. Im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen zugelassen. Entsprechend dem B-Plan enthält die Baugenehmigung „Neubau von 3 Wohn-und Geschäftshäusern mit Tiefgarage“ im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit G 1.1. Es liegen keine weiteren Genehmigungen über Nutzungsänderungen vor.</p> <p>Im Jahr 2020 wurde die Aufteilung der Fläche der Gewerbeeinheit G1.1 im Erdgeschoß in drei einzelne Gewerbeeinheiten A 24, A25, A1 durch die 2. Änderung zur</p>			

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.08.2020 beschieden.

Fragestellung Nr. 1

Eine weitere Aufteilung der Gewerbeeinheit A 24 in zwei Einheiten ist vom Grundsatz her möglich. Voraussetzung ist eine gesicherte Erschliessung der jeweiligen Einheiten und die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften z.B. Brandschutz, Schallschutz. Diese Voraussetzungen werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Fragestellung Nr. 2 bis 6

Mit der Festsetzung im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen zugelassen, schließt der Bebauungsplan eine Wohnnutzung aus. Ob diese Festsetzung eine Befreiung gem. § 31 BauGB zulässt, hängt davon ab ob damit ein Grundzug der Planung berührt ist. Die Beurteilung in Bezug auf die Bauleitplanung erfolgt durch die Baurechtsbehörde.

Auch die Fragen ob in den jeweiligen geplanten Einheiten Mischnutzungen Gewerbe/Wohnen oder reine Wohnnutzungen möglich sind hängen davon ab ob der Bebauungsplan eine Befreiung gem. § 31 BauGB zulässt.

Mit Schreiben vom 19.07.2021 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass die Festsetzung „im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen zugelassen“ als Grundzug der Planung eingeschätzt wird. Von einem Grundzug der Planung ist keine Befreiung gem. § 31 BauGB möglich. D.h. in diesem Falle müsste für eine geänderte Nutzung der Bebauungsplan geändert werden.

Bemerkenswert ist die topografische Lage des Erd-Hanggeschoss. Von der Kornhausstraße betrachtet erscheint das Erdgeschoss wie ein Untergeschoss, da es zu einem guten Teil unter dem Straßenniveau liegt. Für die fußläufige Erschließung von der Straße wurde ein Tiefhof mit Treppenanlage im Hangbereich angelegt. Vorteilhaft für eine gewerbliche Nutzung ist eine gute Einsehbarkeit vom Straßenraum.

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

Gemäß § 1 Abs. 1 Erhaltungssatzung 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.

Die Genehmigung wird grundsätzlich durch die Gemeinde erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Genehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Das äußere Erscheinungsbild / Fassade des Wohn-Geschäftshauses soll durch die geplante Nutzungsänderung nicht verändert werden. Denkmalschutzrechtliche Belange sind mit der Nutzungsänderung nicht tangiert.

Die Regelungen der Erhaltungssatzung sollen gewährleisten, dass die historisch geprägte Innenstadt, unter Berücksichtigung der in der Erhaltungssatzung aufgeführten Merkmale bei allen Entwicklungsveränderungen auch unter Berücksichtigung einer Anpassung an neue städtebauliche Erkenntnisse und Lebensbedürfnisse, erhalten bleibt. Die Bestimmungen der Erhaltungssatzung sollen im Einzelnen bewirken, dass bei Nutzungsänderungen wie im vorliegenden Fall, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Einzelgebäude in ihrer Wirkung und Qualität nicht beeinträchtigt werden. Nach Auffassung der Verwaltung wird durch die Nutzungsänderung mit Mischnutzung und Wohnnutzung die städtebauliche Gestaltung des Quartiers beeinträchtigt.

Unter Stadtgestalt ist das gesamte bauliche Gefüge des Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten. Insbesondere wurde mit dem beantragten Einbau der Mischnutzung und Wohnnutzung die vorhandene Nutzungsstruktur der bebauten Grundstücke beeinträchtigt.

Die gesamten Zielsetzungen der Stadt Aulendorf in den letzten Jahren im Bereich Tourismus, Belegung der Innenstadt und bei der Gestaltung des öffentlichen Raums zielten darauf ab, die

Belebbarkeit der Innenstadt zu unterstützen und zu fördern. An der grundsätzlichen Haltung der Stadt Aulendorf in den Geschäftsbereichen, wie z.B. Kornhausstraße, eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen, ist weiter festzuhalten um auch mittel- und langfristig eine ausreichende Attraktivität der Innenstadt zu gewährleisten.

Stellplätze und Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Das Wohn-Geschäftshaus Kornstraße 6 verfügt im Untergeschoss über eine Tiefgarage. Der Stellplatznachweis und die weiteren bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Von der Verwaltung wird empfohlen, die Zustimmung zur beantragten Nutzungsänderung in der Kornhausstraße 6 gem. § 173 Abs. 1 BauGB nicht zu erteilen.

Beschlussantrag:

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

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Projektbeschreibung, Auszug Bebauungsplan, Grundriss neue Planung, bestehender Grundriss

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 20.07.2021