



# STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/620/2020/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.11.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
28.07.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p><b>TOP: 3.10 Umbau, Sanierung und Modernisierung des bestehenden Gebäudes mit Einbau von Gewerbeflächen im Dachgeschoss Aulendorf, Zollenreuter Straße 18, Flst. Nr. 2139/1 Antrag auf Befreiungen</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>            Die Bauherrschaft hatte am 05.11.2020 im Baugenehmigungsverfahren den Umbau, die Sanierung und Modernisierung des bestehenden Gebäudes mit Einbau von Gewerbeflächen im Dachgeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 2139/1, Zollenreuter Straße 18 in Aulendorf beantragt.</p> <p>Die damalige Planung umfasste folgende Maßnahmen</p> <p>Erdgeschoß:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtung eines Cafe's samt zugehöriger Küche und Sanitärräumen</li> <li>- Errichtung von 2 abgeschlossenen Einzimmerwohnungen, gesamt <u>2 WE</u></li> <li>- Abbruch Fertiggarage Nordseite</li> <li>- Errichtung Sommerterrasse zur Straßenseite</li> <li>- Anlage von 4 Garagenstellplätzen, 5 Stellplätzen und 15 Fahrradstellplätzen</li> <li>- Anbau Treppenhaus mit Aufzug Westseite</li> </ul> <p>OG 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung von 1 abgeschlossenen Einzimmerwohnung, 2 Wohnungen im Bestand, gesamt <u>3 WE</u></li> <li>- Anbau Balkon mit Wintergartenverglasung auf Westseite</li> </ul> <p>OG 2 (ehemals Dachgeschoss):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung von 1 abgeschlossenen Einzimmerwohnung, 2 Wohnungen im Bestand, gesamt <u>3 WE</u></li> <li>- Anbau Balkon mit Wintergartenverglasung auf Westseite</li> </ul> <p>Dachgeschoß:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbau von 3 Gewerbeeinheiten zur Büronutzung (insg. 135,82 m<sup>2</sup> Nutzfläche)</li> <li>- Einbau von 5 Dachflächenfenster zur Belichtung und als zweiter Rettungsweg</li> <li>- Abbruch Walmdach Anbau und Errichtung Flachdachgeschoß auf Anbau</li> <li>- Errichtung von 2 Dachterrassen, Vorbereitung Solaranlage auf Flachdach</li> </ul> <p>Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 18.11.2020 nicht erteilt, da die Planung des rückwärtigen Anbaus zu massiv in Erscheinung tritt.</p> <p>Das Wohn- und Geschäftshaus stammt aus der Vorkriegszeit und umfaßt Unterkellerung, zwei Vollgeschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß. Straßenseitig befindet sich das 10,50 m x 14,00 m großen Hauptgebäude, welches einen 6,16 m x 11,50 m großen rückwärtigen Anbau aufweist. Auf dem Hauptbaukörper ruht das große Mansarddach mit einer Satteldachgaube und sechs kleinen Schleppegauben. Der Anbau verfügt über eine südliche Balkonanlage und ein Walmdach ohne Dachaufbauten. Im Erdgeschoß war ursprünglich eine Backstube mit Verkaufsraum und Betriebsleiterwohnung eingerichtet. In Obergeschoß und Dachgeschoß waren zwei abgetrennte Wohneinheiten untergebracht. Der Dachspitz war nicht ausgebaute Dachbühne.</p> <p>Mit den vorhandenen Bestandswohnungen und den neuen Einzimmerwohnungen sollen insgesamt 8 Wohneinheiten geschaffen werden</p>			

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf vom 07.08.2020  
Schiller-Zeppelin-Zollenreuter-Straße vom 18.1.1996  
3. Änderung vom 12.1.2002

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB

Gemarkung: Aulendorf

Eingangsdatum: 16.07.2021

**Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Gemäß § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die beantragten Gewerbeeinheiten im Dachgeschoß sind als nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Satz 2 BauNVO einzustufen. Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, daß die in § 4 (3) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind. Für die Errichtung der Gewerbeeinheiten ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

**Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungen	Zulässige Nutzung	Vorhandene Nutzung	Geplante Nutzung Stand Okt. 2020	
<b>Geschosse</b>	II	III	Hauptgebäude: III Anbau: III	x x
<b>Grundfläche *</b>	200 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>	314 m <sup>2</sup>	x
<b>Geschoßfläche *</b>	320 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>	618 m <sup>2</sup>	x
<b>Dachform</b>	SD, WD, MD	WD, MD	MD, FD	x
<b>DN</b>	35-38°	47°	47°	x
<b>Traufhöhe max.</b>	6,20 m	6,00 m	6,00 m	✓
<b>Firsthöhe max.</b>	12,50 m	13,75 m	14,25 m	x

\*Betrachtung nur Wohngebäude ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4

Die vorhandene Nutzung überschreitet die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1996. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in der Vorkriegszeit errichtet, die vorhandene Nutzung mit den genannten Überschreitungen hat demnach Bestandsschutz.

**Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung**

	Zollenreuter Str.16	Zollenreuter Str.20	Planung Zollenreuter Str. 18, Okt. 2020
<b>Geschosse</b>	II	II	Hauptgebäude: III Anbau: IV
<b>Grundfläche *</b>	120 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	314 m <sup>2</sup>
<b>Geschoßfläche *</b>	223 m <sup>2</sup>	221 m <sup>2</sup>	618 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	780 m <sup>2</sup>	891 m <sup>2</sup>	998 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	2	2	8 Planung (5 davon im Bestand vorhanden)

\*Betrachtung nur Wohngebäude ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4

**Geschoßfläche**

Da in die Berechnung der Geschossfläche nur Vollgeschosse einfließen (§ 20 Abs. 3 BauNVO) sind nur das Erdgeschoß und das Obergeschoß zu betrachten. Die Geschossfläche des Bestandsgebäudes von EG OG und DG beträgt zusammen 580 m<sup>2</sup> und überschreitet die maximal zulässige Geschossfläche von 320 m<sup>2</sup> um 260 m<sup>2</sup>, 81,25 %. Die vorhandene Nutzung mit der genannten Überschreitung hat Bestandsschutz.

Mit der geplanten Nutzung wird eine Geschossfläche von 618 m<sup>2</sup> nachgewiesen diese überschreitet die vorhandenen Geschossfläche von 580 m<sup>2</sup> um 38 m<sup>2</sup>, 6,55 %. Es handelt sich um eine geringfügige Überschreitung der durch Bestandsschutz vorhandenen Geschossfläche.

**Baugrenze**

Zur Zollenreuter Straße wird eine ca. 4,90 m x 10,9 m x 0,82 m große Sommerterrasse beantragt. Die Terrasse liegt vor der Baugrenze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Da die Terrasse an das Hauptgebäude angebaut und diesem eindeutig zugeordnet ist, handelt es sich um eine bauliche Anlage die ein Gebäudeteil darstellt. Im Teilbereich WA 14 des Bebauungsplans sind je Grundstück eine bauliche Anlage im Sinne § 2 LBO bis max. 20 m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die geplante Sommerterrasse hat einen Rauminhalt von ca. 43,80 m<sup>3</sup>. Für die Überschreitung des zulässigen Rauminhalts von Nebenanlagen ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

**Dachform**

Der Bebauungsplan schreibt für den Teilbereich WA 14 die Dachformen Satteldach, Walmdach und Mansarddach vor. Untergeordnete Dachteile können bei Satteldachfestsetzung sofern sie an einen Hauptbaukörper angrenzen, als Flachdächer sowie als Querhaus ausgeführt werden. Die Gestaltungssatzung legt fest, dass Flachdächer nur im Innenbereich von Bauquartieren zulässig sind, wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar und als begrünte Dachfläche gestaltet sind.

**Gewerbliche Nutzung**

Die Anzahl der Beschäftigten im Cafe-Betrieb und den gewerblichen Büros im Dachgeschoß beträgt 6 Personen. Gemäß den Antragsunterlagen gehen durch die beantragte gewerbliche Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf Personal und Umwelt aus. Der Immissionsschutz wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

**Stellplätze**

Es werden 4 Garagenstellplätzen, 5 Stellplätze und 15 Fahrradstellplätze geschaffen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

**Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf**

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.

**Tekturplanung 16.07.2021**

Am vergangen Dienstag 13.07.2021 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen Planern und der Bauverwaltung Stadt Aulendorf statt. Hierbei wurden Möglichkeiten zur Verbesserung der funktionalen und insbesondere der äußeren Gestaltung der Planung diskutiert. Die wesentlichen Änderungen gemäß den vorliegenden Tekturplänen sind:

- Umgestaltung Treppenhauses mit Reduzierung der Geschossigkeit von 4 auf 3 Geschosse.
- Ausführung eines Walmdachs auf dem Anbau an Stelle des geplanten Flachdachs, mit Dachterrasse und kleinem Balkon
- Einbau Loggia im Dachgeschoss Ostseite
- Neugliederung der Fassade des rückwärtigen Anbaus. Die geplante großflächige Glasfassade wird in kleinere Fensterelemente aufgliedert.

**Beschlussantrag:**

1. Beratung über die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB
2. Der Befreiung für die Errichtung der Gewerbeeinheiten im Dachgeschoss nach § 31 BauGB wird zugestimmt
3. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze und der max. zulässigen Größe von Nebenanlagen mit der Sommerterrasse nach § 31 BauGB wird zugestimmt.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung (+Anlagen), Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Schnitte, Ansichten  
Neue Planung Ansichten

**Beschlussauszüge für**     Bürgermeister     Hauptamt  
    Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 20.07.2021