

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/116/2021</b>	
Sitzung am 22.09.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 2.7 Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage Aulendorf, Parkstraße 2 und 4, Flst. Nr. 826</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 826 Parkstraße 2 und 4 in Aulendorf.</p> <p>Am 25.07.2018 wurde im Technischen Ausschuss die Zustimmung zum 1. Bauabschnitt für die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern auf dem Flst. Nr. 826/24 erteilt. Mit dem vorliegenden Bauantrag soll nun im 2. Bauabschnitt die Errichtung von zwei weiteren Mehrfamilienhäusern auf dem Flst. Nr. 826 beantragt werden.</p> <p>Das südliche Gebäude, Haus Nr. 3 wird gestaffelt 3- und 4-geschossig mit Flachdach ausgeführt. Es ist 14,00 m breit und insgesamt 52,80 m lang. Das nördliche Gebäude, Haus Nr.4 ist 3-geschossig und wird mit Flachdach ausgeführt. Es ist ebenso 14,00 m breit und 41,49 m lang. Zwischen den Gebäuden liegt ein ca. 22,00 m breiter Freibereich. Die Gebäudehöhe des südlichen Mehrfamilienhaus, Haus Nr.3 beträgt 13,21 m bis zum obersten Flachdach. Das nördliche Mehrfamilienhaus, Haus Nr. 4 hat eine Gebäudehöhe von 10,19 m. Die Flachdächer beider Gebäude werden extensiv begrünt.</p>			
<b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>			
Bebauungsplan:		Parkstraße vom 18.03.2016	
Rechtsgrundlage:		§ 30 BauGB	
Gemarkung:		Aulendorf	
Eingangsdatum:		01.09.2021	
Befreiungen:		Festsetzung des Bebauungsplan zur Lage von überdachten Fahrradabstellanlagen	
<b>Festsetzungen</b>	<b>zulässige Nutzung</b>	<b>geplante Nutzung</b>	
WA	Allgemeines Wohngebiet	Wohnhaus	✓
Geschosse	Haus 3 II – III, III-IV Haus 4 zwingend III	Haus 3 III – IV Haus 4 III	✓
o	Geschlossene Bauweise	Geschosswohnungsbau	✓
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		3618	✓
GRZ – Grundfläche 0,30	1206	1206	x
GFZ – Geschossfläche 0,9	3017	3017	✓
Pflanzgebot	Je 600 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche = 1 Laubbaum 1. Ordnung Planteil: 1 Baum	6 Bäume zwischen den Gebäuden	✓
Örtliche Bauvorschriften			
Dachform	Flachdächer und Flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung, Dachbegrünung mind. 80 % der Dachfläche, mit Solaranl. mind. 50 %	Flachdächer begrünt	✓
Fahrradabstellanlagen überdacht	In den Gebäuden liegend	Im Freibereich	X
Baugrenzen eingehalten	Gebäude	Gebäude	✓

**Überbaubare Grundfläche**

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 für das 3.618 m<sup>2</sup> große Grundstück Flst. Nr. 826 fest. Gemäß den Unterlagen ist eine maximale Nutzung von 2.171 m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche möglich. Mit dem Vorhaben werden 1.206 m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche in Anspruch genommen.

Für die insgesamt 32 Wohnungen sind 40 Tiefgaragenstellplätze sowie 64 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Fahrradstellplätze befinden sich in den Kellerräumen und in überdachten Fahrradabstellflächen im Freibereich jeweils an den Eingangsseiten der Gebäude. Im Bebauungsplan sind 40 Stellplätze festgesetzt – zusätzlich wird der Nachweis der erforderlichen Stellplätze durch die Baurechtsbehörde geprüft.

**Überdachte Fahrradabstellplätze**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind unter Pkt. 5. witterungsgeschützte Fahrradabstellanlagen in die Gebäude zu integrieren. Für die nun geplanten Abstellanlagen im Freibereich ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB notwendig.

Die geplante Bebauung hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes Parkstraße weitestgehend ein. Die Befreiung zur Lage der überdachten Abstellanlage wird empfohlen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben das Einvernehmen.
2. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Erstellung der überdachten Fahrradabstellanlage außerhalb des Gebäudes wird erteilt.

**Anlagen:** Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 14.09.2021