



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/152/2021</b>	
Sitzung am 08.12.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 2.7 Abbruch bestehendes Bürogebäude mit Garage und Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen Aulendorf, Mozartstraße 32, Flst. Nr. 832/3</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Abbruch des bestehenden Bürogebäudes mit Garage und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Mozartstr. 32, Flst. Nr. 832/3 in Aulendorf.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges ca. 19,00 x 14,00 großes Bürogebäude mit Flachdach. An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein kleiner Schuppen. Bürogebäude und Schuppen sollen abgebrochen werden.</p> <p>An Stelle des Bürogebäudes soll ein Mehrfamilienhaus mit den Abmessungen von 24,49 m x 12,74 m sowie 11 Garagen errichtet werden. Das geplante Wohnhaus verfügt über ein Hanggeschoss, drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss als Dachgeschoss. Es sind 11 Wohneinheiten nachgewiesen. Das extensiv begrünte Flachdach hat eine Höhe von 12,56 m vom Erdgeschossrohfußboden.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b> Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 25.11.2021</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><b>Art der baulichen Nutzung</b> Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude sowie benachbarte Klinikbauten und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO einzustufen. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig.</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> Mit der Novellierung der BauNVO im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 07.05.2021 sind die Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr wie früher als Obergrenzen, sondern nunmehr lediglich als Orientierungswerte anzusetzen. Gem. § 17 BauNVO wird für allgemeine Wohngebiete (WA) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert vorgegeben. Auf dem 1.174 m<sup>2</sup> großen Grundstück wird durch die geplanten baulichen Anlagen eine überbaute Grundfläche von 498 m<sup>2</sup> nachgewiesen. Dies entspricht einem Faktor von 0,42 und damit dem Orientierungswert nach der BauNVO.</p> <p><b>Gebäudehöhe</b> Das Flachdach des Mehrfamilienhauses hat eine Höhe von 12,56 m bezogen auf den Erdgeschossrohfußboden.</p>			

Die umliegenden Wohngebäude haben folgende Firsthöhen:

Mozartstraße 19 Firsthöhe 9,10 m  
Mozartstraße 21 Firsthöhe 10,30 m  
Mozartstraße 26 Firsthöhe 8,75 m  
Mozartstraße 28 Firsthöhe 9,00 m  
Mozartstraße 30 Firsthöhe 8,80 m  
Mozartstraße 32 Firsthöhe 9,00 m  
Ingwerstraße 20 Höhe Attika 8,74 m

Das Vorhaben überschreitet die Firsthöhe des Wohngebäudes Mozartstr. 21 von 10,30 m um 2,26 m.

Die umliegenden Wohngebäude Mozartstraße 19, 26, 28 und 32 und Ingwerstr. 20 haben jeweils eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen + Dachgeschoß (Nicht-Vollgeschoß).

Bei den Kriterien für das Einfügen nach § 34 BauGB ist vor allem auf die äußerlich sichtbaren Merkmale, also die absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Zwei Wohngebäude in der näheren Umgebung beinhalten ausgebaute Dachgeschosse. Die Wohnnutzung im Dachgeschoß tritt dabei nach außen wahrnehmbar in Erscheinung und stellt damit ein Einfügekriterium bezüglich der Geschossigkeit dar. (vgl. Beschluss vom 21. Juni 1996 BVerwG 4 B 84.96 Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 180 S. 40). Im Sinne einer gewünschten Nachverdichtung kann geringfügig höher gebaut werden als die Bebauung der näheren Umgebung.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es wird empfohlen das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

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

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 30.11.2021