STADT AULENDORF

Stadtbauamt	**Vorlagen-Nr. 40/006/2022/1**

Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.01.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
02.02.2022	Ortschaftsrat Blönried	Ö	Entscheidung

TOP: 4.2 Umnutzung von Landjugendheim zu Wohnzwecken Blönried, Achstraße 18, Flst. Nr. 113/24

Ausgangssituation:
Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Umnutzung des Landjugendheims zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Achstraße 18, Flst. Nr. 113/24 in Blönried

Im Anbau welcher als Landjugendheim genehmigt ist, soll eine Wohnung mit folgenden Räumen eingebaut werden: Flur, Schlafen, Bad, Küche, Ess-/Wohnzimmer. Es wird eine Nutzfläche von 118,01 m² nachgewiesen. Des Weiteren sind auf dem Grundstück 6 Kfz-Stellplätze vorhanden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Blönried
Eingangsdatum:	22.12.2021

Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde wird der Bereich „Winkelstock", in dem sich das Vorhaben befindet, als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB eingestuft.

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.

Im Jahr 1956 wurde auf dem heutigen Grundstück Flst. Nr. 113/2 das Lagerhaus für landwirtschaftliche Zwecke genehmigt. Später erfolgte ein eingeschossiger, 12,38 m x 11,56 m großer Lageranbau auf dem Grundstück Flst. Nr. 113/24. Am 08.03.1995 wurde vom Technischen Ausschuss das Einvernehmen zur Nutzungsänderung der bisherigen Lagerräume zu Jugendräumen erteilt. Die Baugenehmigung folgte am 26.04.1995.

Art der baulichen Nutzung
Die Ansiedlung „Winkelstock" besteht aus 11 Wohnhäusern mit Nebengebäuden und dem Lagerhaus mit Landjugendheim. Der Bereich kann als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO eingestuft werden. Die beantragte Nutzungsänderung Jugendräume zu Wohnzwecken ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
Die beantragte Nutzungsänderung bezieht sich ausschließlich auf den Innenbereich. Die äußere Erscheinung, Kubatur, Grundfläche und Geschoßfläche des Gebäudes bleiben unverändert. Die Bausubstanz bleibt abgesehen von den erforderlichen Renovierungsarbeiten vollständig erhalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Bauordnungsrecht
Mit der Umnutzung Jugendräume zu dauerhaftem Wohnen kommen ggf. neue bauordnungsrechtliche Anforderungen z. B. im Bereich Brandschutz zum tragen.

Für das alte Lagerhaus auf dem Grundstück, Flst. Nr. 113/2, welches sich in fremden Eigentum befindet, ist ebenfalls eine Umplanung zu Wohnzwecken vorgesehen.

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie z.B. im Bereich Brandschutz und Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:
Der Ortschaftsrat Blönried erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen:
Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Grundriss EG

Beschlussauszüge für ☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☒ Ortschaft

Aulendorf, den 21.01.2022