

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/041/2022</b>			
Sitzung am 04.05.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung		
<b>TOP: 2.3    Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage und Erweiterung Hauptstraße 51 Aulendorf, Hauptstraße 45, 47 und 51, Flst. Nr. 87, 87/1, 87/2, 87/3, 91, 92, 92/1 Bauvoranfrage</b>					
<b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt einen Bauvorbescheid für den Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage und Erweiterung Hauptstraße 45, 47 und 51. Das Vorhaben erstreckt sich über die Grundstücken Flst. Nr. 87, 87/1, 87/2, 87/3, 91, 92, 92/1.					
Folgende bauliche Anlagen sollen errichtet werden:					
Nr.	Anlage	Abmessungen	Geschosse	Höhe	Dach
1 2 3	Wohn und Geschäftshaus mit Tiefgarage	34,50 x 22,75 m	III + DG 3 UG TG	15,36 m 16,36 m	Satteldach 50°, Flachdach
4	Wohnhaus mit Tiefgarage	12,00 x 10,00 m	III 2 UG TG	8,70 m	Flachdach
5	Wohnhaus mit Tiefgarage	21,00 x 10,00 m	III + DG 1 UG TG	12,66 m	Satteldach 50°, Flachdach
6	Arztpraxis	27,00 x 2,75 m	III + TG	9,00 m	Flachdach
Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:					
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ist der B-Plan in allen Punkten gültig?</li> <li>2. Kann die Bebauung nach §34 erfolgen?</li> <li>3. Gilt der Faktor 0,2 für die Berechnung der Abstandsfläche?</li> <li>4. Sollte dies nicht als Kerngebiet gesehen werden, sondern als Mischgebiet, wird es dann erforderlich im Hinblick auf die Abstandsflächen einen Antrag auf Befreiung zu stellen?</li> <li>5. Gibt es bezüglich der GRZ/GFZ Vorgaben?</li> <li>6. Sind 3 Vollgeschosse für das Gebäude 1 genehmigungsfähig?</li> <li>7. Sind 3 Vollgeschosse für das Gebäude 2 genehmigungsfähig?</li> <li>8. Sind 3 Vollgeschosse für das Gebäude 3 genehmigungsfähig?</li> <li>9. Sind 3 Vollgeschosse für das Gebäude 4 genehmigungsfähig?</li> <li>10. Sind 3 Vollgeschosse für das Gebäude 5 genehmigungsfähig?</li> <li>11. Sind 2 Vollgeschosse für das Gebäude 6 genehmigungsfähig?</li> <li>12. Sind die dargestellten Satteldächer mit 50° Dachneigung genehmigungsfähig?</li> <li>13. Ist für das Gebäude 3 statt einem Satteldach ein abgestaffeltes begrüntes Flachdach mit Dachterrasse genehmigungsfähig?</li> <li>14. Ist für das Gebäude 4 ein abgestaffeltes begrüntes Flachdach mit Dachterrasse genehmigungsfähig?</li> <li>15. Ist dann für das Gebäude 4 auf dem Flachdach eine Photovoltaikanlage genehmigungsfähig?</li> <li>16. Sind für Gebäude 4 und 6 (partielle) Photovoltaik-Fassaden genehmigungsfähig?</li> <li>17. Ist Ziegel als Material zur Dacheindeckung zulässig?</li> <li>18. Ist Blech als Material zur Dacheindeckung der Dachgaupen zulässig?</li> </ol>					

19. Erfolgt die Stellplatzermittlung nach der BW-Bauordnung?
20. Erfolgt die Stellplatzermittlung nach einer örtlichen Stellplatzsatzung?
21. Ist die Erschließung der Parkebene auf Ebene 0 von der Hauptstraße genehmigungsfähig?
22. Ist die Erschließung weiterer Tiefgaragenebenen auf Ebene -2 bis -3 vom Gumpen her (Ostseite) genehmigungsfähig?
23. Soll die Abstimmung über erforderliche Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen zum Anleitern, Hydranten, etc. alleine mit der Feuerwehr/Kreisbrandmeister erfolgen?
24. Gibt es betreffs erforderlicher Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen zum Anleitern, Hydranten, etc. verbindliche örtliche Vorgaben?
25. Soll die Medienerschließung von der Ostseite (Gumpen) erfolgen?
26. Soll die Medienerschließung von der Hauptstraße her erfolgen?
27. Kann die Medienversorgung in Abhängigkeit der Lage der Haustechnikräume sowohl von der Hauptstraße als auch vom Gumpen erfolgen.
28. Wird die Versetzung des Trafos aus städtebaulicher Sicht/ Platzgestaltung Gumpen von der Stadt mitgetragen?
29. Ist Fernwärme als Heizmediums vorhanden?
30. Ist für die Wärmeversorgung primär Geothermie zulässig?
31. Soll der Brandschutz nach Bestätigung der Entwurfsplanung mit der Stadt Aulendorf abgestimmt werden?
32. Soll der Brandschutz nach Bestätigung der Entwurfsplanung mit dem Landratsamt/Kreisbrandmeister abgestimmt werden?

### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014  
 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020  
 Sanierungssatzung Stadtkern III

Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingangsdatum: 22.03.2022

### **Bebauungsplan „Innenstadt“**

Das Grundstück Flst. Nr. 87 und der Großteil des Grundstück Flst. Nr. 92 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Innenstadt“ welcher ein Mischgebiet für diesen Bereich festsetzt. Die restlichen Flurstücke Nr. 87/1, 87/2, 87/3, 91 und Teilbereich Nr. 92 liegen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf sieht für diesen Innenbereich Mischgebiet vor. Der Bereich gem. § 34 BauGB wird als Mischgebiet / Gemengelage von der Baurechtsbehörde eingestuft. Eine abschließende Beurteilung der Baurechtsbehörde steht noch aus.

In der bisherigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung wurde dieser unbeplante Innenbereich als Mischgebiet eingestuft. Die vom Planer/Bauherrschaft dargestellte Einstufung als Kerngebiet kann von der Stadtverwaltung nicht nachvollzogen werden.

### **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. 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.

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

Nutzungsstruktur der bebauten Grundstücke beeinträchtigt.

### **Sanierungsgebiet Stadtkern III**

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Stadtkern III. Ziel der Sanierungssatzung ist das gewachsene Erscheinungsbild der Stadt mit seinen Besonderheiten zu erhalten. Weitere Kernpunkte der Sanierungssatzung sind:

- Modernisierung und Sanierung besonders von denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden, die für den Erhalt der Stadtstruktur wichtig sind z.B. Schlossensemble mit Garten, Schlossmauer und Pfarrkirche, Wirtschaftsgebäude und Hofgarten und alte Apotheke an der Hauptstraße.
- Beseitigen von Leerständen durch neue Nutzungsvorschläge, Neuordnung etc.
- Erhalt wichtiger Raumkanten und der kleinteiligen Struktur in den historischen Ortslagen
- Sicherung und Erhalt der Hanglagen und Grünbereiche mit starker topografischer Prägung
- Erhalt und Stärkung der Kernstadt als attraktiver Einkaufs-Gastronomie und Servicestandort im Bereich neuer Markplatz und Hauptstraße.
- Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion
- Baulich Strukturelle Optimierung der Handelsflächen und Ergänzung mit Zugängen, Zufahrten, Anlieferung
- Einkaufsschwerpunkt Hauptstraße: Stärkung der Geschäftsstraße durch attraktive Nutzungen in Verbindung mit Gestaltung des öffentlichen Raums und Gebäuden

Nach § 144 Absatz 1 Nr.1 BauGB bedürfen Bauvorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Nach § 145 Absatz 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

### **Dachlandschaft**

Die in der Aufstellung befindliche Gestaltungssatzung enthält umfassende Regelungen zu Dachform und Konstruktion. Bei Neu- und Umbauten sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit mittig liegendem First auszubilden. Bei giebelständigen Gebäuden und Eckgrundstücken sind symmetrische Dachneigungen herzustellen. Bei Neu und Umbauten beträgt die zulässige Dachneigung bei Satteldächern ca. 45 °. Zur Anpassung an die Nachbarbebauung kann die Dachneigung auch etwas geringer oder größer sein, jedoch max. +/- 5°. Sofern vom Straßenraum aus nicht einsehbar, können für untergeordnete rückwärtige Gebäudeteile und Nebengebäude andere Dachformen und Neigungen zugelassen werden.

An den Gebäuden Hauptstr. 51 Flst. Nr. 87/3 und Schulgäble 8, Flst. Nr. 82 sind Gebäudeteile mit einem Flachdach vorhanden. Die Hauptdächer sind jeweils als Walmdach oder als Satteldach ausgebildet. Durch die zentrale Lage in der Innenstadt und die Nähe zum Schloß hat der Planbereich eine hohe städtebauliche Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sollten die Regelungen zu Dachform und Konstruktion der Gestaltungssatzung für die geplanten Hauptdächer eingehalten werden. Eine Abweichung von der Satteldachbauweise für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. der Flachdach-Teilbereich zwischen Gebäude 1 und 2 ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

### **Erschließung**

Gemäß den Unterlagen werden 126 Stellplätze nachgewiesen. Die Erschließung der ebenerdigen Stellplätze des Gebäudes 1,2,3 erfolgt von der Hauptstraße aus. Die Stellplätze der Ebene Tiefgarage -1 UG erfolgt ebenfalls von der Hauptstraße über das Nachbargrundstück Flst. Nr. 93. Der überwiegende Teil der Tiefgaragenplätze (86 Stellplätze) jedoch, wird von unten über das Schulgäble bzw. Eckstraße / Kornhausstraße erschlossen.

### **Beantwortung der Fragestellungen im Bauvorbescheid**

Nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde sind von der Gemeinde nur Fragen zum Bauplanungsrecht zu beraten und zu entscheiden. Über bauordnungsrechtliche Fragen entscheidet die Baurechtsbehörde.

1. Ja der Bebauungsplan Innenstadt ist in allen Punkten gültig.
2. Nein die Bebauung erfolgt nach §§ 30, 34 BauGB.
3. Nein die Berechnung der Abstandsflächen erfolgt gem. § 5 Abs. (7) Satz 1 LBO BW.
4. Diese Frage kann nicht mit Ja oder Nein beantwortet werden. Sollte die Einstufung des unbeplanten Innenbereichs durch die Baurechtsbehörde ein Mischgebiet ergeben kann hiervon nicht Befreit werden.
5. Ja es gelten die Orientierungswerte für eine Mischgebiet gem. § 17 BauNVO.
6. Die Frage 6 der max. zulässigen Geschosse ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.
7. Die Frage 7 der max. zulässigen Geschosse ist im Bebauungsplanverfahren zu klären
8. Die Frage 8 der max. zulässigen Geschosse ist im Bebauungsplanverfahren zu klären
9. Die Frage 9 der max. zulässigen Geschosse ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.
10. Die Frage 10 der max. zulässigen Geschosse ist im Bebauungsplanverfahren zu klären
11. Die Frage 11 der max. zulässigen Geschosse ist im Bebauungsplanverfahren zu klären
12. Ja die dargestellten Satteldächer mit 50° Dachneigung sind genehmigungsfähig.
13. Nein für das Gebäude 3 ist kein begrüntes Flachdach genehmigungsfähig. Gemäß der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit mittig stehendem First auszubilden.
14. Ja für das Gebäude 3 ist eine Photovoltaikanlage die den Grundsätzen der Gestaltungssatzung entspricht genehmigungsfähig.
15. Nein für das Gebäude 4 ist kein begrüntes Flachdach genehmigungsfähig.
16. Ja für das Gebäude 4 ist eine Photovoltaikanlage die den Grundsätzen der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung entspricht genehmigungsfähig.
17. Ja für das Gebäude 4 und 6 sind partielle Photovoltaik-Fassaden die den Grundsätzen der Gestaltungssatzung entsprechen genehmigungsfähig.
18. Ja Ziegel ist als Material zur Dacheindeckung zulässig.
19. Ja Blech ist als Material zur Dacheindeckung der Dachgaupen zulässig.

Die restlichen Fragen zum Bauordnungsrecht werden von der Baurechtsbehörde geklärt und entschieden. Fragen zum Versetzung Trafo sind mit dem Versorgungsträger zu klären und nicht Bestandteil der Beratung im Gremium.

Nach Auffassung der Verwaltung widerspricht das Vorhaben den Grundsätzen der Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung Stadtkern III.

### **Aufstellung Bebauungsplan „Schuhalde“**

Am 25.04.2022 wurde in der Sitzung des Gemeinderats die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schuhalde“ beschlossen dessen Umgrenzung unter anderem das Plangebiet beinhaltet. Das Ziel des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften (i.F. der Gestaltungssatzung Innenstadt) ist es, dazu beizutragen, dass die städtebauliche Struktur und Erscheinungsweise in der gewachsenen Innenstadt über die Einfügekriterien des § 34 BauGB bzw. über die Festsetzungen des bestehenden B-Plans "Innenstadt - 1. Änderung" hinausgehend- so gesteuert werden können, dass die Harmonie und der Wiedererkennungswert des typischen Ortsbildes gewahrt bleiben. Die Nutzungen müssen der Stärkung des zentralen Geschäfts- und Kulturbereichs dienen: Wichtigstes Ziel ist die dauerhafte Stärkung der Zentralität der Stadt und die Sicherstellung einer dem historischen Stadtkern angemessenen städtebauliche Entwicklung durch ein ortsbildprägendes Ensemble mit dem Schwerpunkt der Gastronomie-/ Dienstleistungs- und Wohnnutzung. Dabei stellt der sorgfältige Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz (Hauptstr. 41) und der stadtbildprägenden, durch Erhaltungssatzung geschützten Bausubstanz (Hauptstr. 36 - 46 und 51, Schuhalde 2 + 9) sowie entsprechender Nutzungs und Umnutzungsoptionen eine wesentliche Voraussetzung zum Gelingen der Quartiersentwicklung dar.

Die Verwaltung empfiehlt dem das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen und die Genehmigungen gem. Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung nicht zu erteilen. Die weitergehende Planung ist mit dem aufgestellten Bebauungsplan „Schuhalde“ abzustimmen.

**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 gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung wird nicht erteilt.
3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III wird nicht erteilt.

**Anlagen:** Lageplan, Antrag auf Bauvorbescheid, Baubeschreibung, ergänzende Fragen zum Antrag, Schnitte und Ansichten

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 26.04.2022