

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/062/2022	
Sitzung am 01.06.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.12 Einbau von 2 Wohnungen für Flüchtlinge aus der Ukraine Aulendorf, Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Genehmigungsverfahren den Einbau von zwei Wohnungen im Erdgeschoss des Wohnhauses in der Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5 in Aulendorf.</p> <p>Im Wohn- und Geschäftshaus in der Bachstraße wurde zuletzt 2019 im Dachgeschoß eine Wohnung eingebaut. Das Erdgeschoß, das früher gewerblich genutzt wurde, soll nun zu für die Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine umgenutzt werden. Es ist der Einbau von zwei Wohneinheiten mit insgesamt 124 m² Wohnfläche geplant. Mit der beantragten Nutzungsänderung werden 5 Wohneinheiten im Gebäude nachgewiesen.</p> <p>Am 23.09.2020 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss der Bauantrag „Einbau von zwei Wohnungen in Gewerbefläche im Erdgeschoss“ Aulendorf, Bachstraße 12, Flst. Nr. 180/5 beraten. Das Einvernehmen zum Vorhaben und die erforderlichen Genehmigungen gem. Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung wurden nicht erteilt. Das Gremium bemängelte die ungeordnete Stellplatzsituation. Entgegen der Zusage erfolgte kein Abriss, damit die Stellplätze genutzt werden können. An der grundsätzlichen Haltung in den Geschäftsbereichen wie z.B. der Bachstraße eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen ist weiter festzuhalten.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung:</p> <p>Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf, Satzungsbeschluss vom 27.07.2020 Sanierungssatzung Stadtkern III</p> <p>Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 05.05.2022</p> <p>Der Bebauungsplan Innenstadt setzt ein Mischgebiet fest. Dieser Gebietstyp setzt eine Nutzung mit vorwiegend Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe fest. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich demnach zulässig.</p> <p>Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 1 Erhaltungssatzung bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Innenstadt Aulendorf“ im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.</p> <p>Die Genehmigung wird grundsätzlich durch die Gemeinde erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Genehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.</p> <p>Die Genehmigung darf 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 künstlerischer 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</p>			

Für die geplante Nutzungsänderung, liegt eine Genehmigungspflicht vor. Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Stadt Aulendorf erteilt.

Das Quartier Bachstraße ist dadurch geprägt, dass in dieser Geschäftsstraße im Erdgeschoss gewerbliche Flächen für Handel, Gewerbe und Gastronomie und in den darüberliegenden Geschossen Wohnungen vorhanden sind. Mit dem Einbau von zwei Wohnungen im Erdgeschoss wird diese städtebauliche Ausrichtung gebrochen.

Stellplätze

Für jede Wohneinheit ist ein eigener Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Antragssteller sieht die Schaffung von sechs neuen Stellplätze vor. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Bezeichnung Bauvorhaben

Mit Schreiben vom 20.05.2022 teilt die Baurechtsbehörde mit das grundsätzlich von zwei planungsrechtlichen Situationen auszugehen ist. Entweder wird im Erdgeschoss die Umnutzung zur Flüchtlingsunterkunft beantragt, oder es handelt sich um den Einbau zweier allgemeinen Wohnungen in die bestehenden Gewerbeflächen. Es ändert sich somit nichts an der Beschlusslage.

Beschlussantrag:

Beratung und Beschlussfassung

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 24.05.2022