STADT AULENDORF

Stadtbauamt		**Vorlagen-Nr. 40/152/2021/1**	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.07.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
08.12.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung

TOP: 2.1 Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen Aulendorf, Mozartstraße 32, Flst. Nr. 832/3

Ausgangssituation:
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.

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.

An Stelle des Bürogebäudes soll ein Mehrfamilienhaus mit den Abmessungen von 13,74 m x 12,74 m sowie 6 Garagen und 8 Stellplätzen errichtet werden. Das geplante Wohnhaus verfügt über ein Hanggeschoss, drei Vollgeschosse. Es sind 9 Wohneinheiten nachgewiesen. Das extensiv begrünte Flachdach hat eine Höhe von 10,53 m vom Erdgeschossrohfußboden.

Das Vorhaben wurde bereits am 08.12.2021 im Technischen Ausschuss beraten. Der Beschluß zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Das LRA wird gebeten zu prüfen ob die bereits stattfindende Abbruchmaßnahme und Entsorgung nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfolgt.
3. Dem LRA wird mitgeteilt, dass die beantragte Abbruchmaßnahme bereits stattfindet. Das LRA wird um Prüfung gebeten ob die Abbruchmaßnahme vom vorliegenden Bauantragsverfahren formalrechtlich abgedeckt ist.

Mit Schreiben vom 14.12.2021 wurde von der Baurechtsbehörde eine Baueinstellung der Abbruchmaßnahmen verfügt. Am 10.05.2022 fand ein Ortstermin mit der Baurechtsbehörde, dem Architekten, der Bauherrschaft und der Stadtverwaltung statt. Vor Ort wurde das Einfügen gem. § 34 BauGB von der Baurechtsbehörde kritisch bewertet. Aufgrund der Geschossigkeit und Gebäudehöhe sei das Einfügekriterium gem. § 34 BauGB nach Auffassung der Baurechtsbehörde an dieser Stelle nicht erfüllt.

Am 06.07.2022 wurde eine geänderte Planung bei der Stadt Aulendorf wie folgt eingereicht:

- Die Gebäudebreite wurde von 12,74 m auf 13,74 m verbreitert.
- Das oberste Staffelgeschoss ist entfallen, so dass nun 3 Vollgeschosse nachgewiesen sind.
- Die Gebäudehöhe wurde von 12,56 m auf 10,53 m reduziert.
- Die Anzahl der Wohneinheiten wurde von 11 auf 9 verringert.
- Auf dem Grundstück wurde ein Spielplatz eingeplant.
- Das begrünte Flachdach ist für eine Photovoltaikanlage vorgerichtet.

Planungsrechtliche Beurteilung
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 06.07.2022

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.

Art der baulichen Nutzung
Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO einzustufen. Das benachbarte Klinikgebäude ist als Sonderbau nicht in die Betrachtung der Umgebungsbebauung mit einzubeziehen. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
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 m² großen Grundstück wird durch die geplanten baulichen Anlagen eine überbaute Grundfläche von 459 m² nachgewiesen. Dies entspricht einem Faktor von 0,39 und damit dem Orientierungswert nach der BauNVO.

Gebäudehöhe
Das Flachdach des Mehrfamilienhauses hat eine Höhe von 10,53 m bezogen auf den Erdgeschossrohfußboden.

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 0,23 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). Mit der aktuell vorliegenden reduzierten Planung werden drei Vollgeschosse nachgewiesen. Die Geschossigkeit und Gebäudehöhe des Vorhabens ist mit dem Wohngebäude Mozartstraße 21 vergleichbar.

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, Bauantrag Änderung, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten