

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/095/2022</b>	
Sitzung am 21.09.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 2.3 Umnutzung der best. Werkhalle mit Büroräumen und Galerie in einen Einzel- und Versandhandel inkl. Wachstherapie mit Betriebsleiterwohnung Aulendorf, Hasengärtlestraße 65, Flst.Nr. 1644/3</b>			
<b>Ausgangssituation:</b> Der Antragssteller beantragt die Baugenehmigung für die Umnutzung der best. Werkhalle mit Büroräumen und Galerie in einen Einzel- und Versandhandel inkl. Wachstherapie mit Betriebsleiterwohnung in der Hasengärtlestraße 65, Flurstück Nr. 1644/3 in Aulendorf.  Im Obergeschoß des vorhandenen Betriebsgebäudes existierte bisher eine nicht genehmigte Betriebsleiterwohnung. Mit beantragten Nutzungsänderung soll eine Betriebsleiterwohnung nachgenehmigt werden.  Folgende Umnutzungen sind im Einzelnen vorgesehen:			
<b>Genehmigte Nutzung 21.07.2000</b>	<b>Neue Nutzung</b>	<b>Fläche neue Nutzung</b>	
<b>Erdgeschoss</b>			
Werkhalle	Wachstherapie Lager	144,3 m <sup>2</sup>	
Aufenthalt	Technik	14,06 m <sup>2</sup>	
Technik	Aufenthalt/Verpackung	28,18 m <sup>2</sup>	
Ausstellung	Verkaufsraum	68,51 m <sup>2</sup>	
<b>Obergeschoss</b>			
Sekretariat	Schlafzimmer	29,76 m <sup>2</sup>	
Galerie/ Cafeteria	Küche. Aufenthalts-und Seminarraum	64,09 m <sup>2</sup>	
Archiv	WC/Bad	17,05 m <sup>2</sup>	
Geschäftsführer	Büro	23,73 m <sup>2</sup>	
Besprechung	Gästezimmer	22,73 m <sup>2</sup>	
Die Kubatur und äußeren Abmessungen des vorhandenen Betriebsgebäudes bleiben mit der beantragten Umnutzung unverändert.			
<b>Planungsrechtliche Beurteilung</b> Bebauungsplan: Sandäcker III Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 26.01.2022			
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Sandäcker III und ist bauplanungsrechtlich gem. § 30 BauGB zu beurteilen.			

<b>Festsetzungen Bebauungsplan</b>			
	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	GIe eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO	Umnutzung Einzel- u. Versandhandel Wachszieherei, Betriebsleiterwohnung	✓
<b>Grundflächenzahl</b>	0.80	unverändert	✓
<b>Geschossflächenzahl</b>	1.60	unverändert	✓
<b>Max. Gebäudehöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe in m</b>	13,00	unverändert	✓
<b>Bauweise</b>	Abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis 100,00 m		✓
<b>Dachform</b>	Flachdach, Satteldach, Sheddach, DN 0°-20°	unverändert	✓

**Art der baulichen Nutzung:**

Der Bebauungsplan Sandäcker III setzt ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen werden. Im Bebauungsplan ist die Ausnahme für eine Betriebsleiterwohnung gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 vorgesehen. Die geplante Umnutzung ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

Mit der geplanten Umnutzung bleiben die überbaute Grundfläche und die Geschossfläche auf dem Grundstück unverändert. Das Vorhaben hält die max. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ein und ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Die geplante Umnutzung ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig. Die Betriebsleiterwohnung ist dem Gewerbebetrieb zugeordnet. Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans ein und wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben, welches den Festsetzungen des Bebauungsplans Sandäcker III entspricht, zur Kenntnis.

**Anlagen:**

Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Ansichten, Bedarfserläuterung Betriebsleiterwohnung

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 18.08.2022