

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/146/2021/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.10.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
09.03.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
19.10.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 3.9 Umbau und Erweiterung Werkstatt zu Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten Aulendorf, Sandweg, Flst. Nr. 1668/6</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau und die Erweiterung der bestehenden Werkstatt zu einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 1668/6, Sandweg in Aulendorf.</p> <p>In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 08.12.2021 wurde die Bauvoranfrage zum Neubau MFH mit 7 WE und Carport auf dem Grundstück Flst. Grundstück Flst. Nr. 1668/6, Sandweg beraten. Der Beschluss zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Geschossigkeit entspricht der näheren Umgebung. Es sind zwei Vollgeschosse gemäß § 6 Abs. 2 LBO möglich. 2. Der Baulinienplan Sandäcker I+II ist nicht rechtskräftig. Die Baulinie kann überbaut werden. 3. Die Dachform stellt kein Einfügekriterium gemäß § 34 BauGB dar. Es kann ein Flachdach ausgeführt werden. Die Begrünung des Flachdachs wird gewünscht. 4. Die Grundflächenzahl ist einzuhalten. <p>In der Diskussion im Technischen Ausschuss wurde die Nichteinhaltung der Baulinie und Massivität kritisch gesehen, was der Bauherr zum Anlass genommen hat eine Umplanung zu beauftragen.</p> <p>Am 21.02.2022 wurde nach einer Umplanungsphase ein überarbeiteter Bauantrag eingereicht.</p> <p>Der auf dem Grundstück vorhandene Schuppen auf der Südseite wird abgebrochen. Der nördliche Schuppen mit eingebauter Werkstatt soll umgebaut und Teil des geplanten Mehrfamilienhauses werden.</p> <p>Das geplante Mehrfamilienhaus soll auf einer gestaffelten zurückversetzten Grundfläche errichtet werden. Es ist eine Flachdachbauweise mit zurückgesetztem Staffelgeschoss (sog. Penthouse) vorgesehen. Die Höhe der Attika beträgt 9,14 m bezogen auf den Erdgeschossrohfußboden.</p> <p>Das Vorhaben wurde gegenüber der Bauvoranfrage in der überbauten Grundstücksfläche deutlich verringert. Es sind nun 6 anstatt vormals 7 Wohneinheiten beantragt. Die Gebäudehöhe hat sich gegenüber der Bauvoranfrage unwesentlich verändert. Auf der südlichen Grundstücksfläche wurde beim Bauantrag ein Spielplatz eingeplant.</p> <p>In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 09.03.2022 wurde der Bauantrag Umbau und Erweiterung Werkstatt zu Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Grundstück Flst. Nr. 1668/6, Sandweg beraten. Der Beschluss zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst:</p>			

Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt, dem Vorhaben sein Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Die Ablehnung erfolgte mit der Begründung, dass, das Vorhaben die GRZ und GFZ nicht einhält und sich in Kubatur und Massivität nicht in die nähere Umgebung einfügt. Die Baurechtsbehörde muss prüfen, ob die geplante Dachterrasse über dem ehemaligen Werkstattgebäude als Grenzbebauung die Abstandsflächen einhält und bauordnungsrechtlich zulässig ist. Es ist außerdem zu prüfen ob der Bestandsschutz der vorhandenen Grenzbebauung (Werkstattgebäude) auch geltend gemacht werden kann, wenn bei der Bauausführung das Werkstattgebäude abgebrochen werden sollte.

Die Stadt Aulendorf hat am 20.09.2022 von der Baurechtsbehörde ein Planheft mit ergänzter Planung erhalten. Die Baurechtsbehörde fordert ein erneutes gemeindliches Einvernehmen und damit die Beratung im AUT an.

Die nun vorliegende Planung wurde wie folgt geändert/ergänzt:

Im Lageplan sind die Abstandsflächen und Abbruchmaßnahmen dargestellt worden. Des Weiteren wurden die erforderlichen Versickerungsmulden eingezeichnet. In der Schnittzeichnung und den Ansichten ist beim Flachdachanbau im Bereich der ehem. Werkstatt die Attikahöhe von 3,00 m auf 2,55 m reduziert worden. Das Flachdach von Wohnhaus und Anbau im Bereich der ehem. Werkstatt wird mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt.

Die Baurechtsbehörde beurteilt das so beantragte Vorhaben gem. § 34 BauGB vorläufig als zulässig. Im Bereich des abzubrechenden Werkstattgebäudes werden Abstellräume zur Nachbargrenze hin angeordnet. Dies bedeutet, dass auch die Grenzbebauung nach § 6 Abs. 1 LBO möglich ist.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Innenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	20.09.2022

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen. 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.

Baulinienplan Sandäcker I+II

Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde ist der Baulinienplan Sandäcker I+II nicht rechtskräftig und damit in der Beurteilung nicht anzuwenden.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, und Reihenhäuser. Das Gebiet kann als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO eingestuft werden. Das Mehrfamilienhaus ist nach der Art der baulichen Nutzung 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. Die überbaute Grundfläche der umliegenden Grundstücke entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Für allgemeine Wohngebiete sieht die BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Mit dem Gebäude wird auf dem 592,10 m² großen Grundstücks Flst. Nr. 1668/6 eine Grundfläche von 228,20 m² überbaut. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,39 gem. § 19 Abs.4 BauNVO.

Die Planung der Bauvoranfrage vom 02.11.2021 sah eine Überbauung des Grundstücks mit baulichen Anlagen von 340,40 m² vor. Bei den Wohngebäuden der näheren Umgebung sind

sowohl ein als auch zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss vorzufinden. Die Firsthöhen der Satteldächer /Pultdächer variieren von 6,30 m bis 10,00 m. Die Traufhöhen reichen von 2,55 m bis 5,00 m. Mit dem Bauvorhaben werden zwei Vollgeschosse und ein sog. Staffelgeschoss nachgewiesen. Auch wenn das 2. Obergeschoss als Staffelgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO darstellt, ist es als Wohngeschoss deutlich erkennbar und wahrnehmbar.

Der vorliegende Bauantrag sieht im Vergleich zur näheren Umgebung ein höheres Maß der baulichen Nutzung vor. Das Vorhaben hält die Orientierungswerte der baulichen Nutzung gem. der BauNVO ein.

Stellplätze

Für die nachgewiesenen 6 Wohneinheiten sind 9 Stellplätze vorgesehen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

Die vorliegende Planung wurde im Bereich der Grenzbebauung von 3,00 m auf 2,55 m in der Höhe reduziert. Die Dachbegrünung von Wohnhaus und Anbau wurde umgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung der GRZ und GFZ gem. BauNVO wird eingehalten. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Aus Sicht der Baurechtsbehörde wird das Vorhaben vorläufig gem. § 34 BauGB als zulässig beurteilt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten