



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/112/2022	
Sitzung am 19.10.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 3.8 Umbau Gaststätte und Obergeschoss, Neubau Dachgeschoss, Verlegung der WC's in UG. Außenbewirtung Südwest- und Südostseite, Aufbau und Betrieb eines temporären Wintergartens. Aulendorf, Hauptstraße 46, Flst. Nr. 11/6</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau Gaststätte und Obergeschoss, Neubau Dachgeschoss, Verlegung der WC's in UG. Außenbewirtung Südwest- und Südostseite, Aufbau und Betrieb eines temporären Wintergartens auf dem Grundstück Flst. Nr. 11/6 Hauptstraße 46 in Aulendorf.</p> <p>Bei einem Brandfall am 10.11.2022 wurde der Dachstuhl der Gaststätte weitgehend zerstört. Mit dem vorliegenden Bauantrag soll das beschädigte Gebäude wiederhergestellt und modernisiert werden.</p> <p>Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlegung der WCs ins Untergeschoss • Rückbau Fassade Südost/Südwest im Erdgeschoss und Erneuerung mit faltbaren Glaselementen • Entkernung Obergeschoss und Einbau von zwei Wohneinheiten • Dacherneuerung mit Einbau Kniestock von 70 cm Höhe • Errichtung 3 Schleppgauben Gaubenbreite 2,00m, 1 Schleppgaube Gaubenbreite 3,60 m • Errichtung Loggia und Balkon im Dachgeschoss • Einbau von 2 Dachgeschosswohnungen • Außenbestuhlung Bereich Hauptstraße und Metzgergässle • Temporärer Wintergarten 1,50 m x 8,00 m entlang Hauptstraße, während der kalten Jahreszeit vom 01. November bis 31. März des folgenden Jahres. <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020 Bebauungsplan Schuhalde, Aufstellungsbeschluss v. 25.04.2022 Sanierungssatzung Stadtkern III Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 06.10.2022</p> <p>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.</p>			

Erhaltenswertes Gebäude

Gemäß der Erhaltungssatzung wird das Gastronomiegebäude Hauptstraße 46 als erhaltenswert eingestuft. Darüber hinaus hat der geplante Wintergartenanbau an dieser Stelle maßgeblichen Einfluß auf das Orts-/Straßenbild und die Stadtgestalt. Gemäß der Erhaltungssatzung ist unter dem Ortsbild das Erscheinungsbild als Gesamtansicht oder eine Gebäudegruppe zu beurteilen. Weiterhin ist der gesamte Raum, damit das Straßenbild als städtebauliche Gesamtheit mit heranzuziehen. Die Hauptstraße ist dadurch gekennzeichnet, dass keine Vorbauten / Wintergärten zur Straßenseite vorhanden sind. Somit würde das Straßenbild durch das Vorhaben verändert werden.

Außenbewirtung

Die Fassade des Gastraums soll im Erdgeschoss zurückgebaut und um 80 cm nach innen versetzt werden. Dem Raumverlust im Gastraum steht ein Raumgewinn im Bereich der Außenbestuhlung gegenüber. Dies ist begrüßenswert, da die bisherige Außenbestuhlung im Bereich der Hauptstraße sehr beengt und für den Fußgängerverkehr unbefriedigend ist. Die Fläche der neuen Außenbewirtung hält einen Abstand von 1,20 m vom Fahrbahnrand der Hauptstraße ein.

Dachaufstockung und Dachaufbauten

Das zerstörte Dach wird abgebrochen und mit gleicher Dachneigung wieder eingebaut. Durch den geplanten Kniestock ergibt sich eine Dachhöhe von ca. 70 cm gegenüber dem Bestand. Dadurch liegt der neue Dachfirst immer noch ca. 2,0 m deutlich unter dem Dachfirst des angebauten Gebäudes Hauptstraße 44. Die geplante Dachhöhe kann daher städtebaulich an dieser Stelle als vertretbar eingestuft werden.

Gemäß dem Leitfaden für Dachgauben sollten zusammenhängende Gauben in der Regel nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Die drei geplanten Schleppgauben haben jeweils eine Breite von 2,00 m. Bezogen auf die zugehörige Gebäudelänge von 12,66 m entspricht eine Gaubenbreite einem Anteil von 15,80 % oder ca. einem Sechstel. Die große Schleppgaube mit einer Breite von 3,60 m entspricht einem Anteil von 28,43 % oder ca. einem Viertel der zugehörigen Gebäudebreite. Die geplanten Dachgauben entsprechen damit dem Leitfaden für Dachaufbauten. Aus Sicht der Verwaltung sind die kleinen Schleppgauben zur Hauptstraße und die größere Schleppgaube auf der Rückseite vertretbar.

Zur Verbesserung der Wohnqualität wird im Dachgeschoss eine Loggia eingebaut und auf der Gebäuderückseite kommen zwei Balkone zur Ausführung. Die Loggia zur Straßenseite hält fügt sich gut in die Fassade und das Stadtbild ein.

Temporärer Wintergarten

In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 09.12.2020 wurde der Anbau eines Wintergartens in der Hauptstraße 46 beraten. Der Beschluss zum Bauantrag wurde wie folgt gefasst:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB.
2. Die Genehmigung für eine temporäre Erweiterung für die Dauer der Corona-Pandemie in Form eines Zeltes, wie in der Fasnet wird erteilt.

Mit dem vorliegenden Bauantrag soll ein temporärer Wintergarten mit dem Abmessungen 1,50 m x 8,00 m entlang Hauptstraße realisiert werden. Die Aufstellung des Wintergartens ist auf die kalte Jahreszeit begrenzt. Aufgrund des Raumverlustes im Gastraum durch die zurückversetzte Fassade, wird mit dem geplanten Wintergarten eine wetterunabhängige ganzjährige Außenbewirtung angestrebt. In den Unterlagen ist außer der Angabe der kalten Jahreszeit kein genauer Aufstellungszeitraum für den temporären Wintergarten angegeben. Nach Rückmeldung durch den Bauherrn soll die Aufstellung des temporären Wintergartens jeweils vom 01. November bis 31. März des folgenden Jahres befristet sein. Da dem Bauantrag keine Unterlagen bezüglich der Gestaltung und Ausführung des Wintergartens beigefügt sind, hat die Stadtverwaltung weitere Unterlagen angefordert, welche nachgereicht werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Genehmigungen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Gaststättenumbau.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung für den Gaststättenumbau erteilt.
3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III für den Gaststättenumbau erteilt.
4. Beratung und Entscheidung über temporären Wintergarten.

Anlagen: Lageplan, Schreiben des Bauherren, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt und Ansichten

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 13.10.2022