

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/114/2022	
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.1 Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen, 88326 Aulendorf, Schillerstraße 20, Flst.Nr. 2151			
<p>Ausgangssituation: Der Antragssteller beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Schillerstraße 20, Flst. Nr. 2151 in Aulendorf.</p> <p>Die Planung sieht ein Kellergeschoß, drei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoß vor. Das Wohngebäude hat die Abmessungen 10,53 x 21,36m. Die Firsthöhe des 42° geneigten Satteldachs beträgt 13,59 m bezogen auf den Rohfußboden im EG. Die Dachtraufe hat eine Höhe von 9,38 m. Es kommt eine Massivbauweise mit Satteldach und Ziegeldeckung zur Ausführung. Gemäß den Unterlagen ist der Einbau von 8 Wohneinheiten geplant. Es werden 8 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück bzw. in der Tiefgarage im Nachbargrundstück Schillerstraße 18, Flst.Nr. 2152 nachgewiesen. Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert. Die Doppelgarage mit Flachdach ist 5,20 m x 5,19 m groß und wird direkt an die Grundstücksgrenze gebaut. Insgesamt werden im Bauabschnitt I und II (Schillerstraße 18 und 20) 19 Wohneinheiten hergestellt und insgesamt 26 Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 29.07.2020 wurde das Vorhaben Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 2152, 2155 in Aulendorf beraten. Der Beschluss zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst: 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen. 2. Der Ausnahme von der Veränderungssperre „Schillerstraße“ gemäß § 14 BauGB wird zugestimmt.</p> <p>Die Veränderungssperre Schillerstraße ist zwischenzeitlich abgelaufen. Am 07.08.2020 wurde die Erhaltungssatzung Aulendorf veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020 Sanierungssatzung Stadtkern III Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 10.10.2022</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. Die Grundsätze der Erhaltungssatzung werden mit dem Vorhaben eingehalten.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist geprägt durch Kindergarten und Kirche, verschiedene Wohngebäude wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser. Gem. dem Flächennutzungsplan wird der Bereich Schillerstraße als gemischte Baufläche vorgesehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der</p>			

Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die überbaute Grundstücksfläche der Umgebungsbebauung orientiert sich an der Maßgabe für ein Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 nach § 17 BauNVO. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird das Maß für die max. überbaubare Grundfläche eingehalten. Der Nachweis für die zulässige Geschossfläche fehlt. Von der Stadtverwaltung ist eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen beim Antragssteller angefordert worden.

Geschossigkeit

In der näheren Umgebung befinden sich der ein- bis zweigeschossige Kindergarten sowie zweigeschossige Wohnhäuser. Das Nachbargebäude Mehrfamilienhaus Schillerstraße 18, Flst. Nr. 2152, 2155 hat 3 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Firsthöhe beträgt 12,16 m bzw. 570,38 m ü. NN. Die vorliegende Planung sieht ebenfalls 3 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss vor. Mit einer geplanten Firsthöhe von 13,59 m bzw. 571,99 m ü. NN übersteigt das Mehrfamilienhaus Schillerstraße 20 das Bestandsgebäude Schillerstraße 18 um 1,61 m.

Kirchengebäude

In direkter Nachbarschaft befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 2141/1 Schulstraße 15 das Kirchengebäude der evangelischen Thomaskirchengemeinde Aulendorf. Dieses Kirchengebäude mit Baujahr 1927 wird gem. dem Rahmenplan Aulendorf als erhaltenswertes Gebäude eingestuft. Die Firsthöhe des Hauptdachs beträgt ca. 10,00 m vom Erdgeschossfußboden. Der Kirchturm ist ca. 20,00 m hoch. Um die Gebäudehöhen vergleichen zu können wurde von der Stadtverwaltung eine Straßenabwicklung mit Darstellung des Kirchengebäudes vom Antragssteller angefordert.

Rahmenplanung Stadt Aulendorf

Die vorliegende Planung entspricht gestalterisch dem Planungsvorschlag des Büros FPZ vom 08.05.2022 sowie dem genehmigten Neubau Mehrfamilienhaus Schillerstraße 18. Die Dachform, Dachneigung, Bauweise und Gestaltung des geplanten Neubaus entsprechen dem Bestandsgebäude. Die Gebäudehöhe des Vorhabens überschreitet den Bestand um 1,61 m. Die Abstandsflächen sowie die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen und werden von der Baurechtsbehörde geprüft. Die abschließende Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach Vorlage der ergänzten Höhenabwicklung.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt und Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 15.11.2022