

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/118/2022	
Sitzung am 23.11.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.6 Wohn- u. Pflegezentrum Haus am Schlossplatz Aulendorf: Umbau u. Sanierung entspr. LHeimBau-VO BW Aulendorf, Schlossplatz 9, Flst. Nr. 8/1			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Umbau und die Sanierung des Wohn- u. Pflegezentrum Haus am Schlossplatz Aulendorf, auf dem Grundstück Schloßplatz 9, Flst. Nr. 8/1.</p> <p>Am 22.09.2021 wurde im Technischen Ausschuss der Umbau und die Sanierung des Wohn-Pflegezentrum Haus am Schloßplatz beraten. Folgender Beschluss wurde gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB. 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt. 3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung erteilt. 4. Das Flachdach des geplanten Anbaus ist zu begrünen. <p>Mit Schreiben vom 11.10.2022 hat die Bauherrschaft den Bauantrag bei der Baurechtsbehörde zurückgezogen.</p> <p>Mit dem nun vorliegenden Bauantrag sollen folgende Maßnahmen realisiert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss: Erweiterung Aufenthaltsbereich um einen 1,50 m x 7,80 m großen Anbau • Obergeschoss: Aufstockung und Erweiterung neuer Aufenthaltsbereich mit einer Grundfläche 5,50 m x 7,80 m • Flachdach mit Kiesschüttung als harte Bedachung <p>Gegenüber dem zurückgezogenen Bauantrag vom 20.08.2021, der nur eine Aufstockung beinhaltete, wird im vorliegenden Antrag mit dem geplanten Anbau die Grundfläche um 1,50 m x 7,80 m vergrößert.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf 07.08.2020 Sanierungssatzung Stadtkern III Rechtsgrundlage: § 34 Bau GB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 13.10.2022</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf und ist planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>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.</p> <p>Art der baulichen Nutzung</p>			

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohn- und Geschäftshäuser, Klinikbauten sowie das Schloßareal. Der genannte Bereich kann als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO eingestuft werden. Zulässig in Mischgebieten sind neben Wohngebäuden unter anderem Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das vorhandene Wohn- und Pflegezentrum zählt zu den Anlagen für soziale Zwecke und ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Der Innenstadtbereich weist eine vergleichsweise hohe Verdichtung mit guter Ausnutzung der überbauten Grundfläche auf. Durch den geplanten Anbau wird die Grundfläche um 11,70 m² vergrößert. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung in den Unterlagen sind unvollständig. Die Stadtverwaltung hat eine entsprechende Ergänzung beim Planer angefordert.

Erhaltungssatzung

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.

Das ehemalige Fabrikgebäude wurde 1996 in ein Wohn- und Pflegezentrum umgebaut und hat damit Bestandsschutz. Denkmalrechtliche Belange sind nicht berührt. Der beantragte Umbau ist dem vorhandenen Wohn-Pflegezentrum zugeordnet. Die geplante Ausführung mit Holzständerbauweise und Faserzementplatten entspricht der Architektur vergleichbarer Klinik- und Heimbauten und fügt sich harmonisch in die vorhandene Fassade ein. Gegebenenfalls könnte das geplante Flachdach extensiv begrünt werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.
3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen Sanierungssatzung erteilt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Ansicht, Schnitt

Beschlussauszüge für

- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 15.11.2022