



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/114/2022/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.11.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
08.03.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
TOP: 2.5 Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen, 88326 Aulendorf, Schillerstraße 20, Flst.Nr. 2151			
Ausgangssituation: Der Antragssteller beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Schillerstraße 20, Flst. Nr. 2151 in Aulendorf. Das Bauvorhaben Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen Schillerstr. 20 wurde in der Sitzung des AUT vom 23.11.2022 beraten. Der damalige Bauantrag sah folgende Planung vor. • Mehrfamilienhaus mit den Abmessungen 10,55 m x 21,36m • Kellergeschoß, drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß • Satteldach mit 42° Dachneigung und Firsthöhe von 13,59 vom Erdgeschossfußboden • Dachtraufe mit einer Höhe von 9,38 m • Massivbauweise mit Ziegeldeckung • Einbau von 8 Wohneinheiten • Errichtung Doppelgarage mit Abmessungen von 5,20 m x 5,19 m • Errichtung zwei nicht überdachter Stellplätze Der Beschluss zum Bauvorhaben wurde wie folgt gefaßt. 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB. 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung nicht erteilt. 3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung nicht erteilt. 4. Die Gebäudehöhe ist um 1,0 m zu reduzieren. Mit Schreiben vom 21.02.2023 hat die Bauherrschaft den Bauantrag vom 10.10.2022 bei der Baurechtsbehörde zurückgezogen. Nach einer Umplanungsphase ist in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde am 21.02.2023 ein neuer Bauantrag bei der Stadt Aulendorf eingereicht worden. Die nun vorliegende Planung weist gegenüber dem zurückgezogenen Bauantrag folgende wesentliche Änderungen auf: • Die Firsthöhe wurde um 0,72 m von 13,59 m auf 12,87 m reduziert • Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde 0,25 m von 558,40 m auf 558,15 m reduziert • In der Summe verringert sich die Gebäudehöhe um 0,97 m oder gerundet um 1,0 m • Im Grundriss wurde die Gebäudelänge von 21,36 m auf 20,85 m reduziert • Der östliche und nördliche Wandversprung beim Treppenhaus ist entfallen • Die Gebäudebreite beträgt einheitlich 10,55 m Insgesamt werden im Bauabschnitt I und II (Schillerstraße 18 und 20) 19 Wohneinheiten hergestellt und insgesamt 26 Stellplätze nachgewiesen.			

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.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020
 Sanierungssatzung Stadtkern III
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 21.02.2023

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.

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 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 der baulichen Nutzung eingehalten.

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 12,87 m bzw. 558,15 m ü. NN übersteigt das Mehrfamilienhaus Schillerstraße 20 das Bestandsgebäude Schillerstraße 18 um 0,71 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 wurde gemäß der Beschlussfassung des AUT vom 23.11.2022 um gerundet 1,0 m reduziert. Ebenso wurde das geplante Mehrfamilienhaus in der Länge angepasst. Der Grundriss wurde verschlankt, die Wandversprünge sind entfallen.

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.
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.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt und Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 28.02.2023