STADT AULENDORF

Stadtbauamt		**Vorlagen-Nr. 40/035/2023**	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
21.06.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
21.06.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung

TOP: 2.3 Abbruch Garage und Neubau Wohnhaus mit 3 Wohnungen 88326 Aulendorf, Graf-Erwin-Straße, Gemarkung Aulendorf, Flst. 2130/1

Ausgangssituation:
Das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits dreimal, zuletzt am 17.03.2021 in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik behandelt. p

Die letzte Planung vom 17.03.2021 sah ein nicht unterkellertes dreigeschossiges Wohnhaus mit mit ausgebautem Dachgeschoss vor. Es waren drei Wohneinheiten und vier Stellplätze vorgesehen. Das Wohnhaus hatte die Abmessungen von 11,62 m x 9,25 m und ein 11,56 m hohes 35° geneigtes Satteldach.

In der Sitzung vom 17.03.2021 wurde vom Technischen Ausschuss folgender Beschluss gefasst.

1. Die bestehende Mauer muss mit Ausnahme des Eingangsbereichs und der Stellplätze erhalten bleiben.
2. Das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben wird erteilt.
3. Die Zustimmung nach § 173 BauGB nach der Gestaltungs-und Erhaltungssatzung wird erteilt.

Mit Schreiben vom 02.12.2021 teilte die Baurechtsbehörde mit, dass dem Bauvorhaben keine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden kann. Das Vorhaben füge sich hinsichtlich der Geschossigkeit nicht in die Umgebungsbebauung ein. Diese nähere Umgebung sei maßgeblich von zweigeschossigen Gebäuden mit einem Dachgeschoss (II+DG) geprägt. Es wurde festgestellt, dass sich das geplante Vorhaben mit seiner dreigeschossigen Bauweise mit einem Dachgeschoss (III+DG) ohnehin und zweifelsfrei nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Am 13.03.2022 erfolgte die Ablehnung des Bauantrags durch die Baurechtsbehörde.

Aktuelle Planung
Nach einer Umplanungsphase wurde am 01.06.2023 erneut ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren eingereicht. Mit der vorliegenden Planung werden folgende Maßnahmen beantragt.

- Abbruch der vorhandenen Garage
- Errichtung Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und einer Grundfläche von 11,62 m x 9,25 m
- Nachweis von zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss (II-DG)
- Satteldach mit 35° Dachneigung und Firsthöhe von 9,70 m
- Errichtung von zwei Schleppgauben mit Breite von jeweils 5,70 m
- Errichtung von 3,0 x 4,0 m großen Schuppen für Fahrrad, Kinderwagen, Müllbehälter
- Nachweis von 3 Stellplätzen

Die bestehende Mauer bleibt mit Ausnahme des Eingangsbereichs und der Stellplätze erhalten und wird nicht abgebrochen.

Auf dem Flurstück befindet sich ein teilweise sanierungsbedürftiges mehrgeschossiges Wohngebäude. Dieses wird vom Landesamt für Denkmalpflege als „Erhaltenswertes Gebäude" entlang der Zollenreuter Straße eingestuft.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	„Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf" 07.08.2020
Baulinienplan:	„Schiller-Schul-Zeppelinstraße" vom 15.07.1930 „Sanierungsgebiet Stadtkern II" Satzungsbeschluss v. 23.04.2018
Rechtsgrundlage:	§§ 34, 144, 145 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	01.06.2023

Am 04.05.2018 wurde die erste Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit 4 bis 6 Wohnungen eingereicht. Aufgrund der Größe des geplanten Wohnhauses von 12 x 11 m und den 6 erforderlichen Stellplätzen war diese Größenordnung hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche nicht vertretbar. Am 16.05.2018 wurde dieser Bauvoranfrage das Einvernehmen vom AUT versagt. Denkbar wäre ein Solitärbau mit 3 Wohneinheiten und einer wesentlich geringeren Ausnutzung des Baugrundstücks. Der Bauvorbescheid wurde vom Antragssteller mit Schreiben vom 05.11.2018 zurückgezogen

Nach einer Umplanungsphase wurde am 11.07.2018 die zweite Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen und Abbruch der Garage eingereicht. Das beantragte Wohnhaus mit den Abmessungen 9,00 x 12,25 m hatte zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Es war kein Anbau geplant, zur Straße waren 3 Stellplätze ausgewiesen. In der AUT Sitzung vom 25.07.2018 wurde beschlossen der Bauvoranfrage das Einvernehmen zu erteilen. Für diese Bauvoranfrage wurde am 19.10.18 von der Baugenehmigungsbehörde ein Bauvorbescheid erteilt.

Nach einer weiteren Planungsphase wurde am 05.11.2019 ein Bauantrag eingereicht, der sich in der Lage, Grundfläche und Kubatur an den Vorgaben des o.g. Bauvorbescheids vom 19.10.2018 orientiert. Jedoch sind folgende zusätzliche Anlagen und Bauteile hinzugekommen:

- 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoß mit 2 Schleppgauben, neue Firsthöhe 564,82 (+22 cm)
- Balkonvorbau mit Terrasse Südseite ca. 4,80 x 2,75 m
- Terrasse Ostseite ca. 2,70 x 4,50 m
- 4 Stellplätze zur Straße (vormals 3 Stellplätze)
- Anbau Abstellraum Nordwest ca. 3,66 x 6,90 m

Diesem Bauantrag wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 22.01.2020 erneut das Einvernehmen versagt; da es die Ziele des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Sanierungsgebietes Stadtkern II, sowie die Zielsetzungen einer nachhaltigen und ausgewogenen städtebaulichen Planung negiert.

Am 28.05.2020 wurde erneut ein geänderter Bauantrag eingereicht. Die Planung unterschied sich nur dadurch, dass im Dachgeschoß nicht ausgebaut wurde und keine Dachgauben eingeplant waren. Die vormals vierte Wohneinheit war entfallen. Die Firsthöhe und Traufhöhe des Wohngebäudes, sowie die überbaute Grundstücksfläche bleiben unverändert. Dem Vorhaben wurde in der Sitzung des AUT vom 24.06.2020 das Einvernehmen aus denselben Gründen wie in der vorherigen Beratung am 22.01.2020 versagt.

Der Baulinienplan enthält keine weiteren Festsetzungen als die Baulinie. Das Bauvorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu bewerten. Nach § 34 ist ein Vorhaben 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.

Art der Baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung mit zahlreichen Wohngebäuden entspricht einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Das Bauvorhaben mit einer Wohnnutzung ist demnach zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In der maßgeblichen Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei II+DG. Für das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 2130/1 hat der Bauherr eine Geschossigkeit von 2

Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss (II+DG) nachgewiesen, was der Umgebungsbebauung entspricht.

Überbaute Grundstücksfläche
Die Grundflächenzahl (Verhältnis Grundfläche zur Grundstücksfläche) der Umgebungsbebauung im Quartier entspricht den Festsetzungen der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Die überbaute Grundstücksfläche des geplanten Bauvorhabens mit den notwendigen Stellplätzen, der Überdachung Fahrrad und Müll sowie Terrassen Süd entspricht im Wesentlichen der bereits erteilten Bauvoranfrage.

Grundzüge der Planung:
Das betroffene Grundstück liegt innerhalb eines Baulinienplans von 1930. Durch die Festsetzung der Linien und damit der Lage der Hauptbaukörper sind Quartiere mit deutlicher Ausprägung entstanden. Die Bebauung entlang des Straßenverlaufs schafft zusammenhängende, begrünte Innenräume von hohem Wiedererkennungswert und Aufenthaltsqualität. Diese Quartiergestaltung gilt es trotz Anforderungen an Nachverdichtung zu erhalten.
Bei Bebauung eines Grundstückes entlang des Straßenraumes wird daher, unter Beachtung einer erhaltenswerten Durchgrünung, die Bebaubarkeit anders beurteilt als auf Grundstücken, die sich gegenüberliegen.
Für den Raum entlang der Straße ist die Beachtung der Baulinie sowie der ausreichende große Abstand zwischen den Baukörpern prägend für den Erhalt des bestehenden Freiraumprofils.

Sanierungsgebiet Stadtkern II
Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern II".
Nach § 144 Absatz 1 Nr.1 BauGB bedürfen Bauvorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Nach § 145 Absatz 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Nach Auffassung der Verwaltung widerspricht die vorliegende Planung nicht den Zielen des Sanierungssatzung.

Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf
Mit dem Inkrafttreten der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf am 07.08.2020 hat sich eine neue Rechtslage ergeben. 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.

Ortsbild und Stadtgestalt
Das Grundstück Graf-Erwin-Straße 15, Flst. Nr. 2130/1 liegt höhenversetzt zum Straßenniveau. Dieser Höhenversatz wird durch eine Betonmauer mit einer rund 1,50 m hohen Heckenbeflanzung abgefangen. Des Weiteren ist auf dem Grundstück eine rund 18,00 m x 7,00 m große Grünfläche vorhanden, welche dem bestehenden Wohnhaus zugeordnet ist. Durch das geplante Vorhaben wird die Grünfläche teilweise überbaut. Die Einfriedung mit Mauer und Hecke geht infolge der erforderlichen Stellplätze teilweise verloren.

Vorliegende Planung vom 01.06.2023
Die aktuelle Planung wurde um ein komplettes Geschoss reduziert. Die Gebäudehöhe / Firsthöhe hat sich damit von 11,56 m auf 9,70 m verringert. Es werden somit zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (II-DG) nachgewiesen. Gemäß der Straßenabwicklung fügt sich das Gebäude mit seiner Höhe und Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein. Die überbaute

Grundfläche wurde um die Fläche eines Stellplatzes reduziert. Mit der jetzigen Planung fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

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 Stadtkern II erteilt.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, SV zum Abbruch, Schnitte, Ansichten und Straßenabwicklung

Beschlussauszüge für ☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt ☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 13.06.2023