

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/048/2023			
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit		
26.07.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung		
26.07.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung		
<p>TOP: 3.8 Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage, zusätzliche Tiefgaragen-Plätze und Stellplätze für Hotel Arthus/Gasthaus Rad Aulendorf, Hauptstraße 53, 45, 47, 51, Gemarkung Aulendorf, Flst.-Nrn: 87, 87/2, 87/3, 91, 92, 92/1</p>					
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage, zusätzlicher Tiefgaragen-Plätzen und Stellplätze für Hotel Arthus/Gasthaus Rad Hauptstraße 53, 45, 47, und 51. Das Vorhaben erstreckt sich über die Grundstücke Flst. Nr. 87, 87/1, 87/2, 87/3, 91, 92, und 92/1.</p> <p>In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 04.05.2023 wurde die Bauvoranfrage Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage und Erweiterung Hauptstraße 45, 47 und 51 beraten.</p> <p>Bei der damaligen Planung sollten folgende bauliche Anlagen sollen errichtet werden:</p>					
Nr.	Anlage	Abmessungen	Geschosse	Höhe	Dach
1	Wohn und Geschäftshaus mit Tiefgarage	34,50 x 22,75 m	III + DG	15,36 m	Satteldach
2			3 UG TG	16,36 m	50°,
3					Flachdach
4	Wohnhaus mit Tiefgarage	12,00 x 10,00 m	III 2 UG TG	8,70 m	Flachdach
5	Wohnhaus mit Tiefgarage	21,00 x 10,00 m	III + DG 1 UG TG	12,66 m	Satteldach 50°, Flachdach
6	Arztpraxis	27,00 x 2,75 m	III + TG	9,00 m	Flachdach
<p>Der Beschluss zum Vorhaben wurde wie folgt gefaßt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB. 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung wird nicht erteilt. 3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III wird nicht erteilt. <p>Das Einvernehmen und die erforderlichen Genehmigungen wurden versagt, weil das Vorhaben den Zielen der Erhaltungssatzung Aulendorf und der Sanierungssatzung Stadtkern III Aulendorf widerspricht.</p> <p>Die aktuell vorliegende Planung sieht die Errichtung folgender baulichen Anlagen und Gebäude vor.</p>					

Nr.	Anlage	Abmessungen	Geschosse	Höhe	Dach
G1 G2 G3	Wohn- und Geschäftshaus Tiefgarage	33,10 x 22,70 m	III + SD 2 UG TG+Keller	14,50 m 15,50 m	Satteldach 45°, Flachdach
G4	Wohnhaus mit Tiefgarage	10,25 x 13,50 m	II+SD 2 UG TG+Keller	11,60 m	Satteldach 45°
G5	Wohnhaus mit Tiefgarage	22,37 x 10,65 m	II + SD 1 UG TG+Keller	11,25 m	Satteldach 45°

Bei einem Ortstermin wurde von der Baurechtsbehörde festgestellt, dass sich die nordwestlichen Gebäude entlang der Hauptstraße mit einer Geschossigkeit von max. III+DG einfügen würden. Die südöstlichen Gebäude entlang Schulgäble/Mühlweg würden sich laut der Baurechtsbehörde mit einer Geschossigkeit von max. III einfügen. Die vorliegende Planung entspricht in der Geschossigkeit den Feststellungen der Baurechtsbehörde.

Die vorliegende Planung wurde von der Bauverwaltung am 11.07.2023 dem Büro FPZ per Email übermittelt. Eine Abstimmung der vorliegenden Planung mit FPZ ist im Vorfeld nicht erfolgt. Das Büro FPZ teilt mit, dass die vorliegende Planung den Zielen des Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Schuhalde sowie der rechtskräftigen Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf widerspricht.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014
Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020
Sanierungssatzung Stadtkern III
Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 10.07.2023

Bebauungsplan „Innenstadt“

Das Grundstück Flst. Nr. 87 und der Großteil des Grundstück Flst. Nr. 92 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Innenstadt“ welcher ein Mischgebiet für diesen Bereich festsetzt. Die restlichen Flurstücke Nr. 87/1, 87/2, 87/3, 91 und Teilbereich Nr. 92 liegen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf sieht für diesen Innenbereich Mischgebiet vor. Der Bereich gem. § 34 BauGB wird als Mischgebiet / Gemengelage von der Baurechtsbehörde eingestuft. Eine abschließende Beurteilung der Baurechtsbehörde steht noch aus.

In der bisherigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung wurde dieser unbeplante Innenbereich als Mischgebiet eingestuft. Die vom Planer/Bauherrschaft dargestellte Einstufung als Kerngebiet kann von der Stadtverwaltung und Baurechtsbehörde nicht nachvollzogen werden.

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 Regelungen der Erhaltungssatzung sollen gewährleisten, dass die historisch geprägte Innenstadt, unter Berücksichtigung der in der Erhaltungssatzung aufgeführten Merkmale bei allen Entwicklungsveränderungen auch unter Berücksichtigung einer Anpassung an neue städtebauliche Erkenntnisse und Lebensbedürfnisse, erhalten bleibt.

Unter Stadtgestalt ist das gesamte bauliche Gefüge des Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten. Insbesondere wäre mit

Sanierungsgebiet Stadtkern III

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Stadtkern III. Ziel der Sanierungssatzung ist das gewachsene Erscheinungsbild der Stadt mit seinen Besonderheiten zu erhalten. Weitere Kernpunkte der Sanierungssatzung sind:

- Modernisierung und Sanierung besonders von denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden, die für den Erhalt der Stadtstruktur wichtig sind z.B. Schlossensemble mit Garten, Schlossmauer und Pfarrkirche, Wirtschaftsgebäude und Hofgarten und alte Apotheke an der Hauptstraße.
- Beseitigen von Leerständen durch neue Nutzungsvorschläge, Neuordnung etc.
- Erhalt wichtiger Raumkanten und der kleinteiligen Struktur in den historischen Ortslagen
- Sicherung und Erhalt der Hanglagen und Grünbereiche mit starker topografischer Prägung
- Erhalt und Stärkung der Kernstadt als attraktiver Einkaufs-Gastronomie und Servicestandort im Bereich neuer Marktplatz und Hauptstraße.
- Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion
- Baulich Strukturelle Optimierung der Handelsflächen und Ergänzung mit Zugängen, Zufahrten, Anlieferung
- Einkaufsschwerpunkt Hauptstraße: Stärkung der Geschäftsstraße durch attraktive Nutzungen in Verbindung mit Gestaltung des öffentlichen Raums und Gebäuden

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.

Dachlandschaft

Die in der Aufstellung befindliche Gestaltungssatzung enthält umfassende Regelungen zu Dachform und Konstruktion. Bei Neu- und Umbauten sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit mittig liegendem First auszubilden. Bei giebelständigen Gebäuden und Eckgrundstücken sind symmetrische Dachneigungen herzustellen. Bei Neu und Umbauten beträgt die zulässige Dachneigung bei Satteldächern ca. 45 °. Zur Anpassung an die Nachbarbebauung kann die Dachneigung auch etwas geringer oder größer sein, jedoch max. +/- 5°. Sofern vom Straßenraum aus nicht einsehbar, können für untergeordnete rückwärtige Gebäudeteile und Nebengebäude andere Dachformen und Neigungen zugelassen werden.

An den Gebäuden Hauptstr. 51 Flst. Nr. 87/3 und Schulgäble 8, Flst. Nr. 82 sind Gebäudeteile mit einem Flachdach vorhanden. Die Hauptdächer sind jeweils als Walmdach oder als Satteldach ausgebildet. Durch die zentrale Lage in der Innenstadt und die Nähe zum Schloß hat der Planbereich eine hohe städtebauliche Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sollten die Regelungen zu Dachform und Konstruktion der Gestaltungssatzung für die geplanten Hauptdächer eingehalten werden. Eine Abweichung von der Satteldachbauweise für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. der Flachdach-Teilbereich zwischen Gebäude 1 und 2 ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Erschließung

Gemäß den Unterlagen werden 44 Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Die Erschließung der Tiefgaragenstellplätze erfolgt über das Schulgäble bzw. Eckstraße / Kornhausstraße.

Aufstellung Bebauungsplan „Schuhalde“

Am 25.04.2022 wurde in der Sitzung des Gemeinderats die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schuhalde“ beschlossen dessen Umgrenzung unter anderem das Plangebiet beinhaltet. Das Ziel des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften (i.F. der Gestaltungssatzung Innenstadt) ist es, dazu beizutragen, dass die städtebauliche Struktur und Erscheinungsweise in der gewachsenen Innenstadt über die Einfügekriterien des § 34 BauGB bzw. über die Festsetzungen des bestehenden B-Plans "Innenstadt - 1. Änderung" hinausgehend- so

gesteuert werden können, dass die Harmonie und der Wiedererkennungswert des typischen Ortsbildes gewahrt bleiben. Die Nutzungen müssen der Stärkung des zentralen Geschäfts- und Kulturbereichs dienen: Wichtigstes Ziel ist die dauerhafte Stärkung der Zentralität der Stadt und die Sicherstellung einer dem historischen Stadtkern angemessenen städtebauliche Entwicklung durch ein ortsbildprägendes Ensemble mit dem Schwerpunkt der Gastronomie-/ Dienstleistungs- und Wohnnutzung. Dabei stellt der sorgfältige Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz (Hauptstr. 41) und der stadtbildprägenden, durch Erhaltungssatzung geschützten Bausubstanz (Hauptstr. 36 - 46 und 51, Schuhhalde 2 + 9) sowie entsprechender Nutzungen und Umnutzungsoptionen eine wesentliche Voraussetzung zum Gelingen der Quartiersentwicklung dar.

Mit der vorliegenden Planung wird eine mäßige Reduzierung der Geschossigkeit im Vergleich zum abgelehnten Bauvorbescheid nachgewiesen. In der Kubatur und überbauten Grundstücksfläche entspricht das Vorhaben weitgehend dem Bauvorbescheid. Nach Aussage des Büros FPZ wurde die vorliegende Planung nicht abgestimmt. Des Weiteren widerspricht das Vorhaben den Grundsätzen und Zielen von Erhaltungssatzung und dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Schuhhalde.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen und die erforderlichen Genehmigungen für das Vorhaben nicht zu erteilen.

Beschlussantrag:

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

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitte und Ansichten**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 18.07.2023