

<b>Stadtbauamt</b> Klaus Bonelli		<b>Vorlagen-Nr. 40/002/2024/1</b>	
Sitzung am 20.03.2024	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 2.1      Umnutzung der bestehenden Büroräume zu einem Beherbergungsbetrieb, Einbau von 12 Zimmern und einem Büro in Leichtbauweise Hauptstraße 34, Aulendorf, Gemarkung Aulendorf, Flst. Nr. 213 (alt) - 17/1 (neu)</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Umnutzung der bestehenden Büroräume zu einem Beherbergungsbetrieb, den Einbau von 12 Zimmern und einem Büro in Leichtbauweise auf dem Grundstück Flst. Nr. 17/1, Hauptstraße 34 in Aulendorf.</p> <p>Das gesamte Hofgartenareal steht unter Denkmalschutz. Im Erdgeschoss des südwestlichen Gebäudetrakts sind die Betriebsräume der Kreissparkasse Filiale Aulendorf untergebracht. Das Gebäude verfügt über Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen der Kreissparkasse stehen Obergeschoss und Dachgeschoss seit längerer Zeit ungenutzt leer. Die geplante Umnutzung beschränkt sich auf das Obergeschoss in welchem seit 01.03.1977 eine Büronutzung genehmigt ist. Es ist geplant ein sog. „Boardinghouse“ mit 12 Zimmern und einem Büro im Obergeschoss einzurichten. Das Gewerbe wird über das Internet betrieben. Es gibt keine ständigen Mitarbeiter. Die Erschließung erfolgt über den Zugang zum abgeschlossenen Haupttreppenhaus im Erdgeschoss. Dem Beherbergungsbetrieb sind 3 Stellplätze zugeordnet. Die Kubatur und äußere Gestaltung von Fassade und Dach bleiben durch das geplante Vorhaben unverändert.</p>			
<p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b></p> <p>Bebauungsplan:   Innenstadt vom 14.11.2014                           Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020                           Sanierungssatzung Stadtkern III</p> <p>Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung:       Aulendorf Eingangsdatum:  24.01.2024</p>			
<p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <p>Der Bebauungsplan Innenstadt setzt für den Bereich Hofgartenareal ein Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die geplante Umnutzung von Büroräumen zu einem Beherbergungsbetrieb ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p>			
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>Durch die geplante Umnutzung im Obergeschoss wird die Kubatur des Gebäudes nicht verändert. Die überbaute Grundfläche und Geschossfläche sind im Bestand gesichert und ändern sich nicht. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p>			
<p><b>Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf</b></p> <p>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,</p>			

wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Nach Auffassung der Verwaltung kann die geplante Nutzungsänderung im Sinne der Erhaltungssatzung als verträglich eingestuft werden. Das Ortsbild und die Stadtgestalt zum ehemaligen Reithof und zur Hauptstraße werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **Denkmalschutz**

Die geplante Nutzungsänderung ist im Vorfeld zwischen Planer und dem Fachbereich Denkmalschutz bei der Baurechtsbehörde abgestimmt worden. Die äußere Gestaltung des Gebäudes bleibt unverändert. In den oberen beiden leerstehenden Geschossen existiert eine genehmigte Nutzung für Büroräume. Es wird eine Nutzungsänderung in ein sog. Boardinghaus (Beherbergungsgewerbe) beantragt, welches ebenfalls eine gewerbliche Nutzung darstellt. Insofern sieht die Stadt Aulendorf durch die Nutzungsänderung keinen nennenswerten Einfluss auf das Mischungsverhältnis des MI I des Bebauungsplans Innenstadt.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind dem geplanten Beherbergungsbetrieb 3 Stellplätze zugeordnet. Es ist sicher zu stellen, dass die Anzahl der Stellplätze für die geplante Nutzung ausreichend bemessen ist. Die Prüfung der erforderlichen Stellplätze erfolgt durch die Baurechtsbehörde.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat dieses Vorhaben in seiner Sitzung am 28.02.2024 vertagt. Insbesondere kamen die Fragen auf in Bezug auf die Stellplatzanzahl sowie der fehlenden Barrierefreiheit.

Das Landratsamt Ravensburg hat auf mehrmalige Nachfrage seitens der Verwaltung mitgeteilt, dass sie die Bauherrschaft um Vorlage von weiteren Unterlagen in dieser Hinsicht gebeten hat. Daraus ist zu erkennen, dass sich das Baurechtsamt ebenso mit diesen Themen befasst. Bis dato liegen jedoch keinerlei Informationen zu den vorgenannt aufgeführten Fragestellungen vor.

Sollten diese bis zur AUT-Sitzung vorliegen, werden sie nachgereicht.

Da es sich bei den aufgeworfenen Fragen um bauordnungsrechtliche und nicht um bauplanungsrechtliche Fragestellungen handelt, wird dem Ausschuss für Umwelt und Technik vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.

Des Weiteren wird dem Gemeinderat vorgeschlagen die Bedenken hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze und der erforderlichen Barrierefreiheit im Rahmen einer Stellung nach § 54 Abs. 2 bzw. Abs. 3 LBO abzugeben. Dergestalt, dass die Stadt Aulendorf Bedenken hat, ob die angegebene Stallplatzanzahl (3) ausreichend ist für das beantragte Boardinghaus mit 12 Zimmern.

Da die Einzelzimmer im OG des Gebäudes errichtet werden sollen, sieht die Stadt Aulendorf auch die barrierefreie Erreichbarkeit der Zimmer als nicht gegeben.

### **Beschlussantrag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen sowie die fehlende Barrierefreiheit ist seitens des Landratsamtes Ravensburg noch zu prüfen.
3. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.
4. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III erteilt.
5. Es wird eine Stellungnahme nach § 54 Abs. 3 LBO an die Baurechtsbehörde abgegeben, dergestalt, dass die Stadt Aulendorf Bedenken hat, ob die angegebene Stellplatzanzahl (3) ausreichend ist für das beantragte Boardinghaus mit 12 Zimmern.  
Da die Einzelzimmer im OG des Gebäudes errichtet werden sollen, sieht die Stadt Aulendorf außerdem die barrierefreie Erreichbarkeit der Zimmer als nicht gegeben an.

**Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung, Baubeschreibung, Schnitt und Ansichten**