



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/161/2020	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.03.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
10.02.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 10 5 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf 1. Zustimmung zum Planentwurf 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Stadt Aulendorf bemüht sich die Innenstadt behutsam zu sanieren und schrittweise zu erneuern. Auf diesem Weg sind Erfolge sichtbar, jedoch auch einzelne Fehlentwicklungen erkennbar.</p> <p>Aktuell besteht ein hoher Veränderungsdruck, insbesondere in den Innenstädten. Die Umsetzung von Neubauprojekten ist vor allem für Wohnnutzung derzeit wirtschaftlich attraktiv. Bei Neubauvorhaben wird eine größtmögliche Ausnutzung angestrebt, der städtebauliche Kontext wird nicht entsprechend berücksichtigt. Oft werden vorhandene Gebäude abgebrochen und damit gehen wichtige prägende Elemente des Stadtbildes unwiederbringlich verloren.</p> <p>Die historisch gewachsene Innenstadt erhält ihre besondere Prägung maßgeblich durch die überlieferte Gestalt ihrer Bebauung. Bei der Sanierung historischer Bauten kommt es durch die Verwendung moderner Baustoffe und Techniken immer wieder zu einem Verlust des charakteristischen Aussehens eines Gebäudetyps. Schlimmstenfalls erscheint ein altes Gebäude nach der Sanierung wie ein Neubau. Damit hat nicht nur das Gebäude selbst seine historische Identität eingebüßt, auch das Stadtbild verliert einen prägenden Bestandteil.</p> <p>Ziel der Stadtentwicklung ist es, die heterogene Ortsstruktur der Stadt Aulendorf zu einem besonderen Ort zu entwickeln. Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf ist dabei eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung. Das Stadtbild trägt wesentlich zur Identität der Stadt und damit auch zur Identifikation ihrer Bewohner und Besucher mit der Stadt bei.</p> <p>Deshalb sollen klare Spielregeln für das Erhalten, Sanieren und Weiterbauen in der gesamten Innenstadt von Aulendorf aufgestellt werden. Für diesen Wandel im Umgang mit der Stadt und ihrer prägenden Strukturen gehört auch eine umfassende Information und Beteiligung der Bürgerschaft von Aulendorf, um Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft zu ermöglichen.</p> <p>Bis Mitte 2018 wurde als 1. Arbeitsstufe eine Stadtbildanalyse erarbeitet, die die Eigenart und Besonderheiten der Stadtstruktur in der Innenstadt von Aulendorf dokumentiert. In der Innenstadt von Aulendorf sind noch zahlreiche stadtbildprägende Gebäude erhalten. Diese sind jedoch z. T. stark sanierungsbedürftig, daher besteht großer Handlungsbedarf im Hinblick auf den Umgang mit diesen Gebäuden.</p> <p>Um das historisch gewachsene Stadtbild von Aulendorf zu bewahren und qualitativ weiterzuentwickeln wurde auf der Grundlage der Stadtbildanalyse eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Aulendorf formuliert. Darin wird der Sanierung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude klarer Vorrang vor Abbruch und Neubebauung eingeräumt.</p> <p>Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist ein Instrument zum Schutz städtebaulich erhaltenswerter Bereiche. Die Erhaltungssatzung übernimmt dabei eine vorsorgende Rolle,</p>			

während die Gestaltungssatzung ein aktives Instrument zur Bewahrung eines schutzwürdigen Ortsbildbereichs vor störenden gestalterischen Veränderungen darstellt.

Mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll der sorgsame Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz herausgearbeitet und insgesamt das Bewusstsein für die vorhandenen einzigartigen Werte der Innenstadt gestärkt werden. Ziel der Satzung ist der Erhalt des Typischen und Identitätsstiftenden einerseits und die Fortentwicklung der Innenstadt mit der notwendigen und dem Ort angemessenen Qualität in Städtebau und Gestaltung andererseits. Die Satzung ist nicht darauf ausgelegt, den heutigen Zustand des Ortsbildes zu konservieren, sondern eine lebendige Weiterentwicklung zu ermöglichen und zu einem harmonischen Gesamtbild zu führen.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung stellt ein zentrales Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung dar, welches jedoch nicht alle wichtigen städtebaulichen Belange abdecken kann. Dafür wurde aufbauend auf der Stadtbildanalyse und weitere vorliegende Planungen eine integrierte städtebauliche Rahmenplanung für die Innenstadt von Aulendorf erforderlich.

Die Rahmenplanung für die Innenstadt soll den Bezug zur Gesamtstadt herstellen und dabei den historischen Kernbereich der Stadt Aulendorf sichern sowie die besonderen vorhandenen Potenziale hervorheben (Topografie, Wohnqualität, Gestaltqualität, Baugeschichte und Identität) und umsichtige und kleinräumige Entwicklungsperspektiven der einzelnen Stadtquartiere aufzeigen.

Der Rahmenplan zeigt als informelles Planwerk die Entwicklung mit Grundsatzaussagen zu Nutzungen und zur Erschließung auf. Für eine umfassende Steuerung der baulichen Entwicklung der Stadt Aulendorf müssen auch Aussagen zur Kubatur der Gebäude, d.h. zur Gebäudehöhe und Zahl der Geschosse, der Dachform und Dachneigung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Nutzung getroffen werden. Dafür sind städtebauliche Neuordnungskonzepte als Voraussetzung für Bebauungspläne erforderlich. Damit können bauplanungsrechtliche Festlegungen getroffen und qualifizierte Bebauungspläne für Teilbereiche der Innenstadt aufgestellt werden.

Weitere mögliche Instrumente zur Steuerung der Stadtentwicklung sind, z. B. der Einsatz eines mobilen Gestaltungsbeirats, ein Kommunales Förderprogramm sowie eine umfassende Beratung und Begleitung von Sanierungsmaßnahmen und Projektentwicklungen.

Der nun zur Beratung und Beschlussfassung vorliegende Satzungsentwurf für die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sieht vor, der Sanierung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude klaren Vorrang vor Abbruch und Neubebauung einzuräumen (Erhaltungssatzung).

Die Beschlussfassung über den Abbruch von Gebäuden in der Innenstadt obliegt gemäß der vorgeschlagenen Regelung der Erhaltungssatzung dem Gemeinderat. Ist ein Abbruch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und bautechnischer Gegebenheiten städtebaulich vertretbar oder technisch alternativlos sieht der Satzungsentwurf vor, dass der Abbruch von Gebäuden erst dann erfolgen darf, wenn eine genehmigte, den Zielsetzungen der Satzung entsprechende Planung für die anschließende Neubebauung vorliegt. Zudem soll die Neubebauung möglichst vor Ablauf der vorliegenden Baugenehmigung errichtet worden sein (Hinweis auf ein Baugebot gem. § 176 Abs. 2 BauGB und ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gem. § 177 BauGB). Auf diese Weise soll vermieden werden, dass über längere Zeit unbebaute Lücken negative Wirkungen im Stadtgefüge entfalten.

Für eine Neubebauung sieht der Satzungsentwurf zwei Lösungsmöglichkeiten vor. Das Vorhaben erfüllt die klaren gestalterischen Spielregeln des Regelwerks, wodurch ein Einfügen von Neubauten in die historische Stadtstruktur gewährleistet ist. Es sind jedoch auch neue architektonische und städtebauliche Qualitäten grundsätzlich gewollt und möglich. Dabei steht „Qualität“ im Vordergrund. Soll dabei von den Regelungen der Satzung abgewichen werden, ist dies gemäß Satzung möglich, jedoch ist in solchen Fällen ein Architektenwettbewerb durchzuführen. Dadurch wird sichergestellt, dass die beste Lösung zur Umsetzung kommt. Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderats sowie der Verwaltung sind im Rahmen des Preisgerichts eng in die Entscheidungsfindung eingebunden.

Die Genehmigungspflicht für die Errichtung baulicher Anlagen umfasst alle Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass auf den bisher nicht bebauten, aber bebaubaren Grundstücksflächen und im Fall der Wiedererrichtung von Gebäuden präventiv kontrolliert wird, ob durch die beabsichtigte bauliche Anlage nachteilige Auswirkungen auf die zu schützende städtebauliche Gestalt entstehen, die diese schützenswerte städtebauliche Gestalt beeinträchtigen.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung regelt zudem Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Hierdurch wird sichergestellt, dass der historische Bestand pfleglich behandelt wird, in Einzelfällen können damit auch Fehler der Vergangenheit zurückgebaut werden.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist in Form einer Stadtbildfibel aufbereitet, um den Regelungsinhalt und die Auslegung der einzelnen Anforderungen durch positive Beispiele und Erläuterungen gut verständlich darzustellen. Sie gibt klare Antworten auf Fragen z. B. zur wirtschaftlichen Bauweise, dem Konflikt zwischen Denkmalschutz und Energieeinsparverordnung (z. B. Wärmedämmung) und technische Anforderungen, wie Photovoltaikanlagen.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung dient als Handbuch für die Bauherren und ihre planenden Architekten. Damit soll im Vorfeld der Baueingabeplanung die Abstimmung zwischen allen Beteiligten erleichtert werden.

Im nächsten Verfahrensschritt soll nun mit dem vorliegenden Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Frau Zeese vom Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur wird in der Sitzung den Entwurf der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Fassung vom 07.01.2020.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem vorliegenden Entwurf der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Fassung vom 07.01.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anlagen

Entwurf Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Fassung vom 07.01.2020

Entwurf Stadtbildfibel mit Begründung in der Fassung vom 07.01.2020

Lageplan räumlicher Geltungsbereich in der Fassung vom 02.07.2019

Lageplan Einzeldenkmäler und erhaltenswerte Gebäude, stadtbildprägende Gebäude in der Fassung vom 02.07.2019

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 21.02.2020