



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/183/2020	
Sitzung am 29.06.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 5 Sanierungsgebiet "Stadtkern III" - Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch</p>			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Für die Vitalität und Attraktivität der Innenstadt ist die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung im Rahmen der Stadtentwicklung. Das Stadtbild trägt wesentlich zur Identität der Stadt und damit auch zur Identifikation ihrer Bewohner und Besucher mit der Stadt bei. Deshalb sollen klare Spielregeln für das Erhalten, Sanieren und Weiterbauen in der gesamten Innenstadt von Aulendorf aufgestellt werden.</p> <p>Auf der Grundlage einer umfänglichen Stadtbildanalyse wurde eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Aulendorf formuliert. Diese soll sicherstellen, dass unter Einbeziehung der Bevölkerung das historische Stadtbild erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden kann. Ergänzend dazu wurden mit der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung (informelles Planwerk) räumlich und funktional tragfähige Entwicklungsszenarien für den Innenstadtbereich aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Innenstadtbereichs nachhaltig zu sichern.</p> <p>Zur Erreichung dieser Ziele ist die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer eine wesentliche Voraussetzung. Die Stadt Aulendorf hat mit Wirkung vom 01.01.2017 das Gebiet „Stadtkern II“ als Sanierungsgebiet mit Förderung ausgewiesen, so dass sowohl mit Zuschüssen als auch mit steuerlichen Anreizen die Mitwirkungsbereitschaft gefördert werden kann und auch wird.</p> <p>Nun sollen für den gesamten Geltungsbereich der künftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zumindest die steuerlichen Anreize für alle Eigentümer ermöglicht werden. Daher sollen die Bereiche, die außerhalb des bestehenden Fördergebietes „Stadtkern II“ liegen in das Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ integriert werden. Voraussetzung hierfür ist eine förmliche Ausweisung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes hat die Stadt Aulendorf sogenannte vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen dieser Untersuchung sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben und darzustellen. Auf der Grundlage bereits vorliegender Untersuchungen wird der Aufwand auf das notwendige Maß beschränkt. Zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hat der Gemeinderat gemäß § 141 Abs. 3 BauGB den nachfolgenden Beschluss zu fassen.</p> <p>Das geplante Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ mit einer Größe von ca. 35,3 ha umfasst wesentliche Bereiche der Innenstadt Aulendorf und liegt gleichzeitig im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt“ und der Vorkaufsrechtssatzung sowie des Rahmenplans. Das Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet „Stadtkern II“. Zusammen decken beide Sanierungsgebiete den gesamten Innenstadtbereich Aulendorf ab.</p> <p>Mit der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ soll ein weiterer Teil der Innenstadt von Aulendorf durch die Verbesserung der Wohnqualität unter besonderer Berücksichtigung der Ortstypik und Stadtgestaltung sowie eine Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume</p>			

nachhaltig gestärkt werden.

Im Hinblick auf die Sanierungsziele ist aufgrund der bestehenden kleinstädtischen Struktur mit besonderer Sorgfalt darauf zu achten, dass Lösungen für die bestehenden Konfliktbereiche (u.a. Sanierungsbedarf z.T. leerstehende oder untergenutzte Gebäude, Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum) mit Rücksichtnahme auf die bestehende Umgebungsbebauung erarbeitet und umgesetzt werden. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

Wesentliche Sanierungsziele sind:

- Modernisierung der bestehenden und erhaltenswerten Gebäude, Aufholung des Sanierungsstaus einiger Gebäude insb. stadtbildprägender Gebäude
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Stadtbilds, durch vermehrte Maßnahmenumsetzung Aufwertung des Innenstadtbereichs
- Stärkung der Wohnfunktion
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen
- Neuordnung Verkehr / Erschließung
- Aufwertung der öffentlichen Flächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums

Beim Beschluss der Sanierungssatzung hat der Gemeinderat das Sanierungsverfahren festzulegen. Nach heutiger Einschätzung kann die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Stadtkern III“ im vereinfachten Verfahren (unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB) erfolgen. Das bedeutet, dass selbst für den Fall, dass das Gebiet „Stadtkern III“ ganz oder teilweise Bestandteil eines Fördergebietes wird, keine Ausgleichsbeträge fällig werden.

Das geplante Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ wird nicht mit Förderprogrammen von Bund und Land durchgeführt, im Gebiet erfolgt eine Förderung ausschließlich über steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h EstG. Zusätzlich könnten städtische Finanzmittel im Rahmen eines möglichen Kommunalen Förderprogramms gewährt werden.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen für den Bereich der zukünftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ein Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ auszuweisen.

Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Dieses bedarf einer besonderen Sanierungssatzung, die zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen wird.

Für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen liegt ein Angebot der Wüsenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) mit 7.372,05 € brutto vor. Die WHS soll mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung beauftragt werden.

Beschlussantrag:

1. Das Gebiet „Stadtkern III“ wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt. Der Gemeinderat beschließt deshalb zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Gebiet „Stadtkern III“ durchführen zu lassen.

Mit der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ soll ein weiterer Teil der Innenstadt von Aulendorf durch die Verbesserung der Wohnqualität unter besonderer Berücksichtigung der Ortstypik und Stadtgestaltung sowie eine Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume nachhaltig gestärkt werden.

Im Hinblick auf die Sanierungsziele ist aufgrund der bestehenden kleinstädtischen

Struktur mit besonderer Sorgfalt darauf zu achten, dass Lösungen für die bestehenden Konfliktbereiche (u.a. Sanierungsbedarf z.T. leerstehende oder untergenutzte Gebäude, Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum) mit Rücksichtnahme auf die bestehende Umgebungsbebauung erarbeitet und umgesetzt werden. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

Wesentliche Sanierungsziele:

- Modernisierung der bestehenden und erhaltenswerten Gebäude, Aufholung des Sanierungsstaus einiger Gebäude insb. stadtbildprägender Gebäude
 - Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Stadtbilds, durch vermehrte Maßnahmenumsetzung Aufwertung des Innenstadtbereichs
 - Stärkung der Wohnfunktion
 - Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen
 - Neuordnung Verkehr / Erschließung
 - Aufwertung der öffentlichen Flächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums
2. Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan vom 13.05.2020 des Büros FPZ, Stuttgart, umgrenzt. Dieser Plan wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 19.06.2020