



Bericht

über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB

zum Sanierungsgebiet "Stadtkern III" Aulendorf

Stand: 26. April 2021

Auftraggeber:

Stadt Aulendorf

Hauptstraße 35 88326 Aulendorf

Auftragnehmer in Zusammenarbeit:



Wüstenrot Haus- und Städtebau

ZEESE STADTPLANUNG+ARCHITEKTUR

FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 12 - 14 71638 Ludwigsburg Tel. 07141 16-757333

Bearbeitung:

Dieter Ehlert (Bereichsleiter Städtebau I) Daniel Mezger (Projektleiter) Dipl. Ing. Petra Zeese M.Eng. Katja Uster

Tel. 0711 / 459570-19

Ostendstraße 106

70188 Stuttgart

Bearbeitungszeitraum

09/2020 - 03/2021

Inhaltsverzeichnis

		Seite:	
1.	Vorbemerkung	04	
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	04	
1.2	Einleitung Vorbereitender Untersuchungen, Abgrenzung	05	
1.3	Die Kommune und das Untersuchungsgebiet	07	
1.3.1	Lage im Raum	07	
1.3.2	Übergeordnete Planungen	07	
2.	Bestandsaufnahme und Analyse	09	
2.1	Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse	10	
2.2	Bevölkerungsstruktur	11	
2.3	Stadtstruktur, Stadtbildqualität	11	
2.4	Verkehrsraum und Erschließung	12	
2.5	Gebäudezustand / Sanierungsbedarf	14	
2.6	Gebäudenutzungen	16	
2.7	Denkmalschutz und stadtbildprägende Gebäude	18	
2.8	Zustand und Qualität der Freiräume	19	
2.9	Energetische Potenziale	21	
2.10	Zusammenfassung der Bestandsaufnahme und Analyse Mängel und Konflikte	22	
3.	Sanierungsziele und Maßnahmen	24	
3.1	Übergeordnete Planungen und bisherigen Planungen/Maßnahmen als Grundlage		
	(ISEK, Stadtbildanalyse, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Rahmenplan)	24	
3.2	Ziele und Lösungsansätze	25	
3.3	Zusammenfassung wesentlicher Entwicklungsziele	33	
4.	Beteiligung der Sanierungsbetroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger	33	
4.1.	Beteiligung Eigentümer	33	
4.2	Ergebnisse der (schriftlichen) Befragung von Eigentümern und Bewohnern	33	
4.2.1	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	33	
4.2.2	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	36	
4.2.3	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	37	
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	38	
5.	Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch	39	
6.	Wahl des Sanierungsverfahren	40	
6.1	Ergebnis, Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebiets	40	
6.2	Durchführungsfrist	40	
6.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	40	
6.4	Vorschlag für die Sanierungssatzung	44	
7.	Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf	45	
Anlag	e	46 ff.	
Anlage 1: Lageplan - Geltungsbereich SanG "Stadtkern III"			
Anlage 2: Rahmenplan - Innenstadt Aulendorf			

Anlage 3: Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude - Innenstadt Aulendorf

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Aulendorf stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (BauGB).

Folgende Sanierungsgebiete wurden bisher durchgeführt:

- Stadtkern (1990 2006)
- Unterstadt (2006 bis Ende 2016)
- Stadtkern II (seit 2018 in Durchführung)

Die Stadt Aulendorf hat 2015 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Mit dem iSEK soll die Entwicklung in Aulendorf bis zum Jahr 2025 für die Gesamtstadt gesteuert werden. Es wurde am 25.01.2016 vom Gemeinderat beschlossen und wird in den vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt. Des Weiteren liegt ein Energie- und Klimaschutzkonzept vom 15.12.2015 vor.

Für die gesamte Innenstadt werden nach Erlass der Veränderungssperre im Umgriff des Bebauungsplans Untersuchungen und Planungen erarbeitet, deren Erkenntnisse und Zielsetzungen in die vorliegende VU eingeflossen sind und die eine gemeinsame integrierte Zielrichtung für die Entwicklung des Innstadtbereich Aulendorfs verfolgen:

- ISEK -Leitbild 2015 2025
- VU "Stadtkern II" WHS, Förmliche Festlegung SanG 2018
- Stadtbildanalyse Innenstadt, 2018, Büro FPZ
- Erhaltungssatzung mit Vorkaufsrechtssatzung für die Innenstadt, 2020, Büro FPZ
- Rahmenplanung Innenstadt 2020, Büro FPZ
- Gestaltungssatzung und Stadtbildfibel in Bearbeitung, Beschlussfassung voraussichtlich 2021, Büro FPZ

Nachdem bis Mitte 2018 eine umfängliche Stadtbild-Analyse erarbeitet wurde, soll zum Schutz städtebaulich erhaltenswerter Bereiche eine Erhaltungs- und eine Gestaltungssatzung sicherstellen, dass unter Miteinbeziehung der Bevölkerung das historische Stadtbild erhalten und weiterentwickelt werden kann.

Ergänzend dazu wurden mit der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung räumlich und funktional tragfähige Entwicklungsszenarien für den Innenstadtbereich dargestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Innenstadtbereichs zu sichern sowie Spielräume und Handlungsoptionen aufzuzeigen.

Zur Erreichung der Ziele soll die Mitwirkung privater Grundstückseigentümer unterstützt werden. Daher hat die Stadt Aulendorf vor einiger Zeit die Aufnahme des Bereiches "Stadtkern II" in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung beantragt. Seit dem 01.01.2017 ist das Gebiet "Stadtkern II" als Fördergebiet ausgewiesen, so dass sowohl mit Zuschüssen als auch mit steuerlichen Anreizen die Mitwirkungsbereitschaft gefördert werden kann und auch wird. Da förmlich festgelegte Fördergebiete nur begrenzt ausgewiesen werden können, umfasst das Fördergebiet nur einen Teilbereich der Innenstadt und damit nicht den gesamten Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf.

Um für die außerhalb des Fördergebietes "Stadtkern II" liegenden Bereiche der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung ebenfalls zumindest die steuerlichen Anreize gem. §7h EstG ermöglichen zu können, sollen diese Teile der Innenstadt in einem Sanierungsgebiet "Stadtkern III" integriert werden. Voraussetzung hierfür ist eine förmliche Ausweisung als Sanierungsgebiet nach § 140 ff Baugesetzbuch (BauGB). Vor der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes hat die Stadt Aulendorf sog. Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen dieser Untersuchung sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen u. a. für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu erheben sowie die anzustrebenden Sanierungsziele darzustellen. Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hat der Gemeinderat gemäß § 141 Abs. 3 BauGB folgenden Beschluss festgestellt, dass das

Gebiet "Stadtkern III" als städtebauliches Problemgebiet ermittelt wurde mit deutlichen Merkmalen städtebaulicher Mängel und Missstände in unterschiedlicher Ausprägung, wie z.B. städtebauliche und ökologische Defizite, bauliche und gestalterische Mängel und Leerstände.

Zur Vorbereitung des Verfahrens hat die Stadt Aulendorf die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) zusammen mit dem Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur beauftragt, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich "Stadtkern III" durchzuführen.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

1.2 Einleitung vorbereitender Untersuchungen, Abgrenzung

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 141 BauGB durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Insbesondere sollen die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge untersucht werden.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnis sind Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung des Gebiets und die Durchführung der Sanierung zu entwickeln. Die erforderlichen Daten werden durch Bestandsaufnahmen mit Begehung des Gebiets und Analysen sowie einer Befragung der von der Sanierung unmittelbar Betroffenen (Schlüsselpersonen) erhoben. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung und Ausstattungsstandards befragt und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt (§ 137 BauGB).

Notwendig sind Sanierungsmaßnahmen unter anderem dann, wenn Missstände vorliegen, die nicht durch die Initiative eines einzelnen Bauherrn beseitigt werden können. Diese Missstände, aber auch die städtebaulichen Qualitäten werden in der Bestandsaufnahme erfasst. Die Beurteilung der Städtebaulichen Mängel, Missstände und Konflikte im Untersuchungsgebiet sind nach festgelegten Kriterien erfolgt (s. Bestandaufnahme).

Die Durchführbarkeit der Sanierung wird durch Vorbereitende Untersuchungen für einzelne Teilgebiete in Verbindung mit der Erarbeitung von Strukturkonzepten und Maßnahmenplänen nachgewiesen, welche bereits in Form einer integrierten städtebaulichen Rahmenplanung für den Innenstadtbereich erarbeitet wurden. Veränderungen in den bestehenden Gebäudestrukturen führen oft zu einem Zielkonflikt zwischen dem Erhalt der historisch überlieferten Struktur und ihrer Anpassung an zeitgemäße bauliche und funktionale Erfordernisse und Nutzerwünsche. Konfliktbereiche sind u.a.:

- Nutzungen, Geschosshöhen, bauliche Dichte, Fenstergrößen, Dachaufbauten
- Wunsch nach pflegeleichten Materialien der Fassaden, Umsetzung energetischer Vorschriften
- Maßnahmen des fließenden und ruhenden Verkehrs, Freiräume.

Zur Steuerung dieser Prozesse hat die Stadt Aulendorf eine Erhaltungs- sowie Gestaltungssatzung aufgestellt und die Sanierungsgebiete "Stadtkern II" sowie das geplante Sanierungsgebiet "Stadtkern III" eingeleitet. Die Veränderungswünsche und Nutzungsansprüche erfordern trotzdem eine ständige Beobachtung und Steuerung. Das bedeutet, dass die Stadtsanierung und Erneuerung einer ständigen Betreuung und Beratung bedarf. Als Handlungsgrundlage werden nach Erfordernis Maßnahmenpläne und Neuordnungskonzepte erarbeitet. Grundlage zur städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt ist jedoch der Rahmenplan, zum Schutz und zur Pflege des Stadtbilds dient die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Die Sicherung der Sanierungsziele für Teilbereiche ist über bedarfs –und gebietsbezogenen Bebauungspläne anzustreben, da insbesondere Festsetzungen zur Art der Nutzungen, aber auch zur baulichen Ausnutzung Spielräume und Grenzen und damit Planungssicherheit aufzeigen.

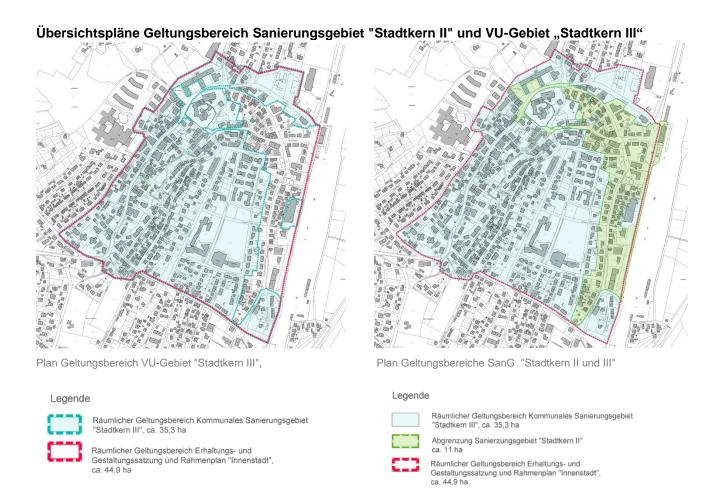
Gemäß den Zielsetzungen sind die städtebaulichen, baulichen, sozialen, ökonomischen und kulturellen Gegebenheiten im geplanten Sanierungsgebiet zu untersuchen und entsprechende Handlungsfelder aufzuzeigen.

Die Bestandsaufnahme wurde vom Büro FPZ über die vorausgegangenen Planungen sowie ergänzend von der WHS durchgeführt. Die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten, wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung erfasst.

Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates von Aulendorf am 29.06.2020. Dieser Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind im Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 35,3 ha.



In den Sanierungsgebieten "Stadtkern", "Unterstadt" und "Stadtkern II" wurden bereits städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt. Dabei wird auch aufgezeigt, dass sich das Sanierungsgebiet "Stadtkern II" mit dem neu zu beantragenden Untersuchungsgebiet "Stadtkern III" ergänzt (s. Übersichtsplan) und somit den Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie des Rahmenplanumgriffs entspricht (s. rote Linie Übersichtsplan).

In diesem zentralen Bereich schließen sich Misch- und Wohngebiete an, die in unterschiedlichen Zeiträumen entstanden sind. Im Osten des Gebiets befindet sich parallel zur Bahnlinie ein Gewerbegebiet mit z.T. großflächigem Einzelhandel bzw. Gewerbebetrieben. Der Innenstadtbereich wird durch die Hauptverkehrsachsen (nördl., südl. und östl.) bzw. die Bahntrasse gefasst. Diese bilden gleichzeitig die Grenzen des Innenstadtgebietes. Sie verursachen jedoch z.T. eine hohe Lärmeinwirkung und eine optische Beeinträchtigung.

Topografisch teilt sich die heutige Innenstadt von Aulendorf in eine Ober- und Unterstadt, der starke Höhenunterschied und der damit verbundene schwere Aufstieg wirken als innerstädtische Barriere. Die Hauptstraße (Oberstadt) weist eine relativ ebene Lage auf einem Höhenrücken auf. Sie erstreckt sich entlang dem Verlauf des Höhenrückens. Die Unterstadt steigt jedoch vom Bahnhof im Osten bis zum Hexeneck stetig an, im Verlauf der Schuhhalde folgt ein steiler Anstieg zur Hauptstraße.

Die historische Entwicklung der Stadt ist in der Stadtbildanalyse und der Erhalts- und Gestaltungssatzung näher beschrieben.

1.3 Die Stadt Aulendorf und das Untersuchungsgebiet

1.3.1 Lage im Raum

Die Stadt Aulendorf mit ca. 10.144 Einwohnern (Stand II. Quartal 2020) liegt im Landkreis Ravensburg und gehört zur Region Bodensee-Oberschwaben. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 185 Einwohnern pro km², die Bevölkerung verteilt sich auf die Kernstadt Aulendorf sowie die seit der Gemeindereform der 1970er Jahre zur Stadt gehörenden Gemeinden Blönried, Zollenreute und Tannhausen.

Die Verkehrsanbindung der Stadt erfolgt über mehrere Landesstraßen in alle Richtungen. Die L 284 verbindet Aulendorf im Norden mit Bad Schussenried und im Süden mit der B 30 bzw. der B 32. Ravensburg ist über die B 30 in ca. 30 Minuten erreichbar.

Nach Osten ist über die L 285 und die L 275 Bad Waldsee in ca. 15 Minuten zu erreichen. Nach Altshausen benötigt man auf der L 286 ungefähr 10 Minuten. Die nächstgelegenste Autobahn ist die A 96, ca. 50 Minuten entfernt.



1.3.2 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet "Stadtkern III" ist im Flächennutzungsplan vom 19.08.2011 der Stadt Aulendorf überwiegend als Mischgebiet festgesetzt, ein kleiner Teil des Untersuchungsgebiets im Süden des Geltungsbereichs ist als Wohnbaugebiet festgesetzt.

Weitere Festsetzungen für das Gebiet betreffen Gemeinbedarfsflächen für die Schlossanlage und das Schulgebiet. Ebenfalls enthalten sind Festsetzungen zu Denkmalen und Altlasten verdächtiger Flächen.

Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne; somit gelten für das Untersuchungsgebiet die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Teile des Untersuchungsgebiets werden von den Bebauungsplänen

- "Innenstadt", rechtskräftig seit 14.11.2014 (Teilbereich)
- "Poststraße", rechtskräftig seit 22.11.2002 (Teilbereich)
- "Schiller, Zeppelin, Zollenreuter Straße", 3. Änderung, rechtskräftig seit 12.01.2002 (Teilbereich)
- "Hofgarten", rechtskräftig seit 22.06.1992 (sehr geringer Teilbereich) erfasst.

Für den Großteil des Untersuchungsgebiets wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Innenstadt - 1. Änderung" vom 06.06.2016 mit Veränderungssperre gefasst, sowie eine Stadtbildanalyse, eine Stadtbildfibel als Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, ein Rahmenplan für die Innenstadt vom Büro FPZ – Zeese Stadtplanung + Architektur erarbeitet und umgesetzt.



Übersicht Bebauungspläne Innenstadt Aulendorf, Quelle: Homepage Stadt Aulendorf

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet "Stadtkern III" ist auch Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzepts "ISEK 2015 – 2025". Dort werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung getroffen.

Die in den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Defizite und Lösungsansätze korrespondieren mit den Entwicklungszielen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts/Rahmenplans.

Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Aulendorf ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 seit dem Jahr 2017 als Unterzentrum ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch im Allgäu – Isny im Allgäu. Darüber hinaus befindet sich die Stadt Aulendorf im Bereich der Entwicklungsachse Ravensburg/ Weingarten - Altshausen - Bad Saulgau - Herbertingen - Mengen - Sigmaringen - (Albstadt - Balingen). Sie gehört zum ländlichen Raum in der Region Bodensee-Oberschwaben ohne Mittelzentrum.

2. Bestandsaufnahme und Analyse

Die Bestandserhebung und -analyse erfolgte bereits im Rahmen der Stadtbildanalyse, der Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung sowie der Rahmenplanung für die Innenstadt Aulendorf. Die Geltungsbereiche entsprechen der Gebietsabgrenzung für das geplante Sanierungsgebiet "Stadtkern III", welches als Folge der vorausgegangenen Planungen angestoßen wurde. Die Bestandsaufnahme und Bewertung stützen sich auf Daten der Gemeinde, mehrfacher Außenbegehung des Gebietes (und z.T. Innenbegehungen) i.V. mit einer Fotodokumentation, Erörterungen mit der Gemeindeverwaltung, Befragungen von Einzelpersonen und Sichtung vorhandener Unterlagen.

Die Bestandsaufnahme im Zuge der vorbereitenden Untersuchung (VU) erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB und dient als Grundlage für die Ausweisung des Sanierungsgebiets. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen, erheblich beeinträchtigt ist.

Zu den bereits durchgeführten Bestandsaufnahmen/-analysen mit folgenden Inhalten

- Denkmalstatus (Einzeldenkmale und stadtbildprägende Gebäude)
- Baualter
- Gebäudenutzung (geschossweise EG und OG)
- Bauart
- Bauzustand
- Gebäudestellung, Gebäudegrößen
- Geschossigkeit und Giebelbreiten
- Dächer (Dachneigung, Dachüberstände, Traufe, Ortgang etc.)
- Fassaden (Symmetrie, EG-Zonen, Abfolgen, Fensterformate etc.)
- Gestaltwert der Gebäude inkl. Baudenkmäler
- Typische Details (Details an Fachwerkgebäuden und an Mauerwerksgebäuden, sonstige Details)
- öffentlicher Verkehrsraum
- Raumstruktur und Zustand und Qualität der Freiräume
- Stadtraum mit Raumsequenzen und Sichtbezügen

erfolgte eine weitere, vertiefende Überprüfung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

Folgende Faktoren wurden in Zuge der VU "Stadtkern III" aufbereitet:

- Gebäudenutzung (geschossweise EG und OG)
- Bauzustand
- Baudenkmäler sowie stadtbildprägende und erhaltenswerte Gebäude
- öffentlicher Verkehrsraum
- Raumstruktur und Zustand und Qualität der Freiräume
- Stadtraum mit Raumseguenzen und Sichtbezügen
- Eigentumsstrukturen
- Bürgerbefragung

Im Rahmen der vorbreitenden Untersuchung (VU) wurden insbesondere die Themen Bevölkerungsstruktur und Eigentums-/Grundstücksverhältnisse sowie Energiekonzepte betrachtet und die Ergebnisse aus den anderen Untersuchungen ergänzt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Dabei sind die Ergebnisse der vorausgegangenen Planung und Maßnahmen maßgebend.

Auf Grundlage der Erkenntnisse der Städtebaulichen Untersuchungen wurden Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung des Stadtbereichs abgeleitet.

Hinweis

Der Untersuchungsbereich für die Bestandsaufnahme umfasst das gesamte Innenstadtgebiet von Aulendorf ca. 44,9 ha (s. rote Linie Übersichtsplan S. 8). Dieser entspricht den beiden Geltungsbereichen der SanG "Stadtkern II" und "Stadtkern III" sowie des Geltungsbereichs des Rahmenplans und der Erhaltungund Gestaltungssatzung. Aufgrund der engen räumlichen Lage und der Verflechtung innerhalb des Innenstadtbereichs, ist es sinnvoll den Gesamtbereich zu betrachten. Daher wurde auch der Bereich "Stadtkern II" sowie die Ergebnisse aus der VU in der Bestandanalyse für das Gebiet "Stadtkern III" mit einbezogen.

2.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Daten des Liegenschaftskatasters und Grundbuchauszügen.

Die Untersuchung der Eigentumsverhältnisse kann folgende Fragen klären:

- die r\u00e4umliche Verteilung des \u00f6ffentlichen Besitzes
- die Eigentümerart der privaten Grundstückseigentümer und die Nutzung des Eigentums

Die Untersuchungen sind deshalb von Interesse für die Sanierung, weil:

- der öffentliche Grundbesitz am leichtesten in die Sanierung einzubeziehen ist,
- Grundstückseigentümer, die nicht mehr auf ihrem Grundstück wohnen, i.d.R. weniger Interesse an der Erhaltung und Modernisierung der Gebäude und der Pflege des Grundstücks haben.

Die Eigentumsverhältnisse wurden folgenden Kategorien zugeordnet und im Plan dargestellt, siehe Planlegende:



Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse, Datenerhebung WHS, Darstellung FPZ

2.2 Bevölkerungsstruktur

Städtebauliche Strukturen unterliegen heute dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Die Stadt Aulendorf kann seit den 1980er Jahren einen kontinuierlichen jährlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, trotz eines leichten Rückgangs der Bevölkerungszahlen von 2004 bis 2011. Seit 2011 bis heute steigt die Einwohnerzahl kontinuierlich an.

Die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015 im ISEK 2025, die einen Anstieg auf über 10.000 Einwohner aufgezeigt hat, ist in den nächsten Jahren als sehr wahrscheinlich einzuschätzen und hat sich bestätigt. Der aktuelle Stand vom September 2018 liegt bei 10.266 Einwohnern. Für Aulendorf wurde eine ohne Wanderung leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung (in 2024 mit 10.237 Einwohnern und 10.147 Einwohner in 2035) prognostiziert, wobei der Bevölkerungsstand 2018 bereits höher war als die Vorausberechnung für diesen Zeitpunkt.

Durch Berechnungen wurde aus den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes für die Gemeinde ein Zuwachs von ca. 400 Einwohnern als hypothetische Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Aulendorf unter Berücksichtigung von Wanderungseinflüssen abgeleitet. Daraus ergäbe sich eine steigende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Aulendorf bis 2035.

Den Entwicklungsprognosen wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Für den Beobachtungszeitraum ab 2018 lässt sich ableiten, dass die Stadt Aulendorf Bemühungen unternehmen muss, um die Prognosewerte halten zu können.

2.3 Stadtstruktur, Stadtbildqualität

Die Raumstruktur der Aulendorfer Innenstadt geht auf das 12. Jahrhundert zurück und ist mit ihren Straßenverläufen weitgehend erhalten.

Bei der Überlagerung des Urkatasters von 1822 mit dem aktuellen Kataster sind deutliche Veränderungen mit neuen Baustrukturen und Straßenzügen u.a. in den Bereichen Neue Gasse und Schulstraße sowie in der Bahnhofstraße erkennbar. Im Zuge der Hauptstraße wurde die kleinteilige Bebauungsstruktur z.T. aufgegeben und durch große Neubauten ersetzt, die den Maßstab der Stadtstruktur übersteigen. Der Mühlbach sowie der ehemalige Löschteich im Gumpen wurden im Laufe der Zeit fast durchgängig verdolt, nur an vereinzelten Stellen ist der Bachlauf noch zu erkennen. Der Bahnanschluss veränderte das Stadtbild und den Stadteingang in der Unterstadt erheblich.

Die außergewöhnliche Topografie prägt nachhaltig das Stadtbild der Stadt. Auf dem Bergsporn oberhalb des "Hexenecks" wurde das Schlossensemble in prominenter, weit sichtbarer Lage errichtet. Dem Höhenzug folgend hat sich entlang der Hauptstraße das obere Straßendorf entwickelt. Durch den tiefen Taleinschnitt des Mühlbachs entsteht eine räumliche 2-Teilung des Stadtraums. Südöstlich unterhalb des Schlossbergs bildet sich dem Bachlauf folgend das Unterdorf ab, welches durch die Bach- und Bahnhofstraße zentral erschlossen wird. Mit dieser besonderen topografischen Prägung sind Sichtbezüge, die Einsehbarkeit der rückwärtigen Gebäudeseiten zwischen der Hangkuppe an der Hauptstraße und auch an der Eckstraße von großer Bedeutung für das Stadtbild. Die Baustruktur in den z.T. steilen Hanglagen nordwestlich und südöstlich des Mühlbachs ist dabei ebenso prägend für das Stadtbild und die Raumstruktur.

Zudem sind hier wertvolle Verzahnungen von Grün- und Freiraum mit der Baustruktur vorhanden, die grundsätzlich gute Voraussetzungen für Wohnquartiere und Wohnumfeld bieten. Dies gilt es zu schützen und zu bewahren

Die Topografie bildet mit dem steilen Anstieg von der Unter- zur Oberstadt eine Besonderheit in der räumlichen Anordnung der Stadt. Zum Teil schmale Fußwege dienen als Verbindungselement zwischen Oberund Unterstadt. Platzähnliche Aufweitungen werden fast ausschließlich für Parkierung genutzt. Typisch für die Innenstadt ist die überwiegend aufgelockerte Baustruktur. Der Straßenraum weist teilweise Verengungen und Aufweitungen auf sowie Gebäudevor- und -rücksprünge. Verschwenkende, bogenförmige Straßenund Gassenverlaufe schaffen einen abwechslungsreichen Raumeindruck. Die Gliederung des Stadtraums mit Gassen ist kleinteilig, dadurch entstehen viele Ecksituationen sowie sehr differenzierte Raumbezüge und Blickbeziehungen innerhalb der Innenstadt.

Städtebauliche Mängel - Baustruktur / Raumkanten

- fehlende und gestörte Raumkanten in den einzelnen innerstädtischen Bereichen
- Maßstabsbrüche in der Gebäudestruktur (Gebäudehöhe, Körnung, Dachform), z.B. Hauptstraße
 z.T. Maßstabssprünge in der Körnung und der Geschossigkeit der Gebäude
- z.T. nicht adäquate Dachformen und Dachdetails
- Blickbeziehung / Topografie, Freiraum Gumpen.



Blick von der Gumpengasse zur Hauptstraße – nicht adäquate Dachformen



Bachstraße 8 und 10 – Proportionen, Gestaltung + Dachform fügen sich nicht ein



Bahnhofstraße 3 – leerstehende denkmalsgeschützte Gebäude

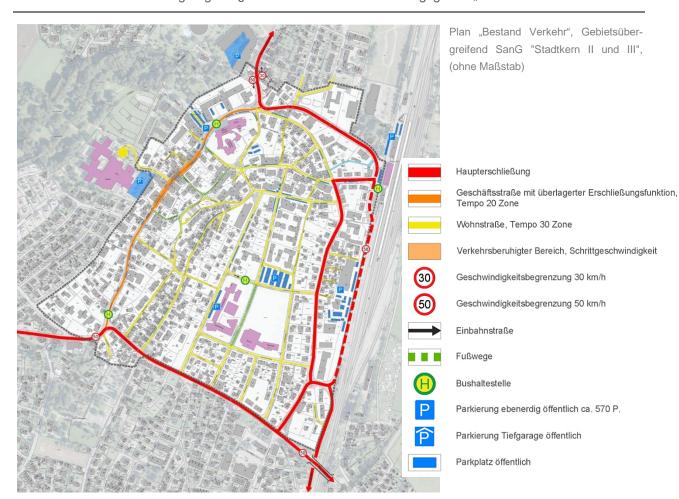


Hauptstraße 69 – funktionale + gestalterische Mängel

2.4 Verkehrsraum und Erschließung

Aufgrund der Straßentrassierung und der Ausgestaltung wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit häufig überschritten. In Verbindung mit der topografischen Situation ist damit das Queren der Hauptstraße für Fußgänger erschwert. Das Miteinander von Fußgängern und Pkws funktioniert im Untersuchungsgebiet nur bedingt. Z.T. besteht relativ wenig Raum für Fußgänger und keine gute Orientierung (schmale Fußwege, Grundstückszufahrten, Einmündungen).

- Lärmbelastung, Trennwirkung und Feinstaubbelastung insbesondere durch die überörtlichen Erschließungsstraßen, hohe Verkehrsbelastung im Bereich der süd- östlichen Kernstadt im Zuge der Landesstraßen, L 285 Reutener Straße Eisenbahnbrücke Kreuzung Allewindenstraße Hasengärtlestraße Schwarzhausstraße Allewindenstraße Saulgauer Straße
- hohe Verkehrsbelastung mit Schwerlastverkehr an der Allewindenstraße, Trennwirkung
- sehr lärmbelastete Wohnlagen an Allewinden- und Hasengärtlestraße
- Kreuzungsbereiche mit Mängeln, häufig überdimensioniert für Fahrverkehr und fehlende oder mangelhafte Querungen für Fußgänger
- nördliche Hauptstraße mit Belastung durch Parksuchverkehr und fehlender Aufenthalts- und Bewegungsqualität für Fußgänger
- teilweise fehlende oder mangelhafte Wegeverbindungen (z.B. zu schmale Gehwege)
- Topografie als Barriere zwischen Ober- und Unterstadt, erschwerte bzw. mangelhafte Verbindung





Hauptstraße - Parkierung im Schloss-Innenhof



Schlossplatz – große Parkierungsfläche



Bachstraße – Mühlbach kaum wahrnehmbar



Im Gumpen – Freiflächen werden zugeparkt

ca. 50.6 %

ca. 4,9 % ca. 27,2 %

ca. 17,3 %

2.5 Gebäudezustand /Sanierungsbedarf

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Untersuchungsbereich einerseits und die Erarbeitung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

Bei der Beurteilung des Gebäudezustandes geht es in dieser Untersuchungsphase um die Erfassung sichtbarer und gravierender Mängel. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass bei erheblichen Mängeln im äußeren Zustand der Gebäude auch bezüglich der haustechnischen Ausstattung Mängel bzw. Modernisierungsbedarf bestehen.

Der bauliche Zustand der Hauptgebäude und Nebengebäude wurde von außen beurteilt. Dem Gesamteindruck entsprechend wurden die Gebäude in eine von 4 Bewertungskategorien eingeordnet (s. Plan Gebäudezustand):

geringer geringe Sanierungsbedürftigkeit einzelner Bestandsteile,
 Sanierungsbedarf: kleinere optische Eingriffe/Maßnahmen erforderlich

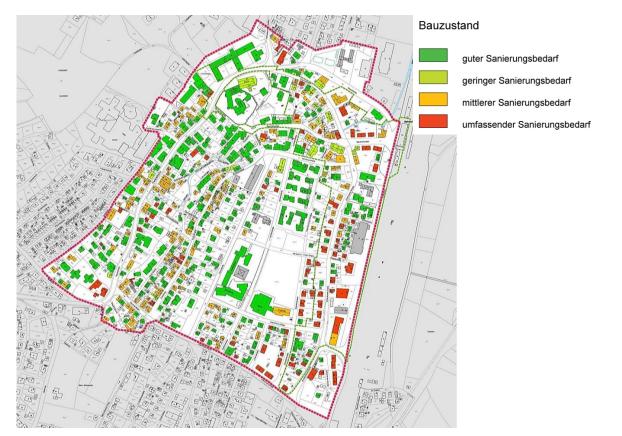
mittlerer
 Sanierungsbedürftigkeit der Gebäudehülle,

Sanierungsbedarf: d.h. energetische Sanierung (Dach, Fassade, Fenster), bis

zu ca. 50 % der historischen Bausubstanz sind sanierungsbedürftig

umfassender umfassender, auch konstruktiver Sanierungsbedarf, bis zu
 Sanierungsbedarf: 100 % der historischen Bausubstanz sind sanierungsbedürftig

Die Verbesserung der Bausubstanz ist besonders wichtig, um den historisch wertvollen Gebäudebestand für die Zukunft zu erhalten.



Bauzustand, Gebietsübergreifend SanG "Stadtkern II und III",

(ohne Maßstab)

Durch die Kartierung wird deutlich, dass für einen erheblichen Anteil der Gebäudesubstanz (insgesamt 541 untersuchte Gebäude) Sanierungsbedarf besteht. Insgesamt sind ca. 44,5 % der Gebäude mittel bis umfassend sanierungsbedürftig.

In diese Kategorien der Gebäude mit erheblichen Mängeln fallen auch Gebäude mit insgesamt positiven Gestaltungsqualitäten.

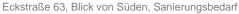
Dabei wird unterschieden in "geringer Sanierungsbedarf" mit einem Anteil von ca. 5 %, mittlerer Sanierungsbedarf" mit einem Anteil von ca. 27 % des historischen Gebäudebestands und "umfassender Sanierungsbedarf" mit ca. 17 %.

Die sanierungsbedürftigen Gebäude sind innerhalb des Untersuchungsgebiets relativ gleichmäßig verteilt. Eine Häufung ist allerdings im Bereich des Bahnhofs (Bahnhofstraße, Bachstr., Kolpinstr.), Eck- und Zollenreuterstraße sowie in Teilen der Hauptstraße zu erkennen.

Die umfassende Sanierung von historischen Gebäuden erfordert immer auch sinnvolle Umnutzungskonzepte bzw. Nutzungsintensivierungen. Der hohe identitätsstiftende Wert dieser Einzelgebäude sollte durch unterschiedlichste Maßnahmen, wie z.B. das kommunale Förderprogramm unterstützt werden.

Die Teilsanierung (mittlerer Sanierungsbedarf) beinhaltet meist energetische Sanierungsmaßnahmen an Fassade oder Dach. Die Bedingungen für diese Sanierungsmaßnahmen sind bei den historischen Gebäuden oft sehr anspruchsvoll, um den ursprünglichen Charakter weiterhin erhalten zu können. Zum Beispiel können Gebäude mit prägenden Gebäudedetails, z.B. Sichtfachwerk oder Klinkerfassaden nur von innen gedämmt werden. Ebenso sollte bei Sanierungsmaßnahmen an Dächern oder Fenstern auf eine handwerklich hochwertige substanzerhaltende Umsetzung geachtet werden.







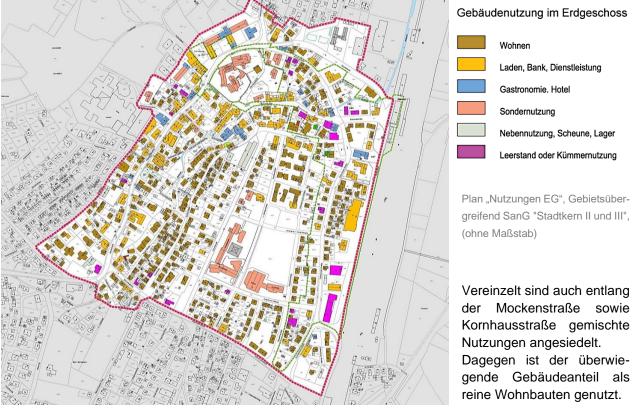
Eckstraße 52 + 54, Sanierungsbedarf

Fazit:

- gehäuft Gebäude mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz mit umfassenden Substanzmängeln (z.T. hoher Investitionsbedarf durch Modernisierungsrückstand), energetische Sanierungen sind häufig notwendig
- denkmalgeschützte und prägende Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz, z.T. sehr schlechter Erhaltungszustand der stadtbildprägenden Wohnhäuser an der Eckstraße
- Maßstabsbrüche in der Gebäudestruktur (Gebäudehöhe, Körnung, Dachform), z.B. Hauptstraße

2.6 Gebäudenutzungen

Die Art der baulichen Nutzung von Gebäuden ist entscheidend für die bauliche Prägung. Gemischt genutzte Gebäude haben häufig im Erdgeschoss eine Handels- oder Dienstleistungsnutzung. Dadurch ergibt sich eine geschossweise Gliederung, die sich im Gesamterscheinungsbild des Gebäudes widerspiegelt. Insbesondere entlang der Hauptgeschäftszonen in der Hauptstraße und Bachstraße sind diese Gebäude vorzufinden.



Im Bereich der Bach- und Bahnhofstraße und z.T. auch in der Kolpingstraße sind vermehrt leerstehende Gebäude oder leerstehende Ladengeschäfte festzustellen. Diese Gebäude weisen zudem einen erhöhten Sanierungsbedarf auf. Die zentralen Einkaufsbereiche in Aulendorf sind durch die Topografie und die Angebotsdichte beeinträchtigt. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Erhebung eine Momentaufnahme bedeutet, die sich insbesondere bezüglich der Nutzung kurzfristig ändern kann.

Die Innenstadt von Aulendorf ist zu großen Teilen von Wohnnutzung geprägt. Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befinden sich vor allem entlang der Haupt- und Bachstraße. Die zentralen Einkaufsbereiche sind durch die Topografie und die Angebotsdichte beeinträchtigt. Eine Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion ist mit geeigneten Maßnahmen, wie Konzentration der Nutzungen und eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums möglich.



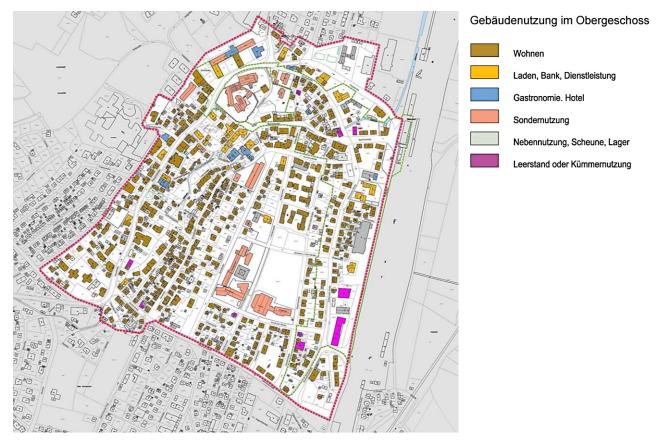
Bachstraße 12 – leerstehendes Erdgeschoss



Poststraße 30 – Leerstand bzw. nicht adäquate Nutzung

Nutzungskonflikte

- Geschäftsgebäude mit Investitionsbedarf zum Erhalt und zur Stärkung der Handelsnutzung, z.T. nicht adäquate Nutzungen
- für die Stadtgröße von Aulendorf ist der Geschäftsbereich überdehnt, zudem besteht durch die ungünstige Topografie zwischen der Hauptstraße und der Unterstadt eine räumliche Trennwirkung
- schwacher Besatz bzw. geringe Dichte von gewerblichen Nutzungen in der Unterstadt, die Wohnfunktion überwiegt hier (z.B. Gärtnerei)
- z.T. Leerstand im Erdgeschoss von Hauptgebäuden (Handelsflächen) oder insgesamt leerstehende Haupt- und Nebengebäude, häufig i.V. mit erhöhtem Sanierungsbedarf
- Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung z.T. mit strukturellen Problemen, hohe Dichte der Bebauung in Verbindung mit schwierigen Grundstückszuschnitten, z.B. Eckstraße
- Tankstelle in der westl. Hauptstraße 97 prägt die Hauptstraße als Durchgangsstraße



Plan "Nutzungen 1. OG", Gebietsübergreifend SanG

Fazit

- Mängel und Probleme: z.T. der Lage nicht entsprechende Grundstücksnutzung (Baulücken, Brachflächen)
- Chancen und Ziele: Sicherung einer attraktiven Nutzungsmischung und Stärkung von lebensfähigen Tertiärnutzungen, andererseits Sicherung und Aufwertung / Stärkung der Wohnnutzung und i.V. mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Umgestaltung der öffentlichen Räume

[&]quot;Stadtkern II und III", (ohne Maßstab)

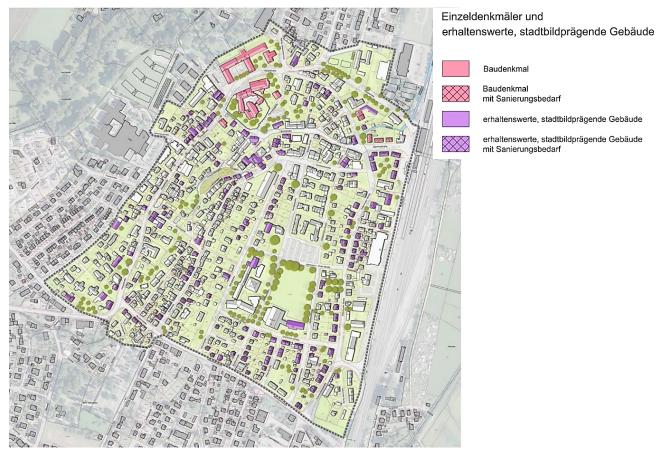
2.7 Denkmäler und stadtbildprägende Gebäude

Mit der Aulendorfer Innenstadt hat sich bis heute ein Stadtbild erhalten, das in seiner Anlage und seinen Straßenverläufen teilweise bis in das 12. Jahrhundert (Teile der Schlossanlage) zurückreicht.

Das Zentrum der historischen Stadt wird durch das Schloss, die ehemaligen Wirtschaftsgebäude, die Kirche St. Martin sowie die daran anschließende Hauptstraße gebildet. Vor allem im Umfeld des Schlosses sind noch viele Gebäude mit Bausubstanz von vor 1900 erhalten. Dadurch ist dieser Bereich besonders geprägt. Die Angaben zu den Denkmälern beruhen auf dem Auszug aus der Liste des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg mit Stand vom 21.07.2016. Der Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden ist in Aulendorf im Vergleich zu anderen Städten relativ gering.

Von großer Bedeutung im Untersuchungsgebiet der Innenstadt ist die große Zahl an stadtbildprägenden und erhaltenswerten Gebäuden. Sie sind durch ihre Lage, Erscheinungsbild und Entstehungszeit sowie ihre nutzungstypische Ausprägung besonders erhaltenswert. Zusammen bestimmen sie den Eindruck bzw. "das Bild" der Stadt. Sie weisen charakteristische Gebäudeformen, Fassaden und viele erhaltene Bauteile und Details, wie Fenster, Türen oder Verzierungen auf und setzten durch ihren Standort oder Wirkung einen besonderen Akzent im Gesamtbild.

Die Bestimmung dieser Gebäude wurde in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Die Kartierung dieser Gebäude sowie deren Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen:



Plan "Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildpräg. Gebäude" Gebietsübergreifend SanG "Stadtkern II und III", (ohne Maßstab)

Grundlage

für die Ermittlung der erhaltenswerten, stadtbildprägenden Gebäude waren u.a. folgende Kriterien:

- Identitätsstiftende Gebäude, prägender Baustil aus historischen Epochen bis zeitgenössische Architektur (z.B. Mittelalter, Gründerzeit, 20-er Jahre, Nachkriegsmoderne etc.)
- Proportionen und Kubatur, städtebauliche Einfügung, Umgang mit der Topografie
- Fassadengliederung, visuelle Abstrahlung (z.B. freundlich, blickanziehend, schmuckvoll, kühl bis sachlich, lieblos, beliebig)

- Wirkung im Straßenraum (z.B. in der Reihe oder als Eckbebauung oder mit herausragenden Einzelschmuck/Zierelementen)
- Ablesbarkeit von Gestalt und Funktion (z.B. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel)

Beispiele für stadtbildprägende Gebäude mit ortsbildtypischen Merkmalen:







Eckstraße 63/1 Hauptstraße 108 Keßlergässle 3

3....

2.8 Zustand und Qualität der Freiräume / öffentlichen Räume

Im Gegensatz zu den Untersuchungen zur Bevölkerungsstruktur, zur Bausubstanz und zu den Nutzungen befasst sich die Darstellung der Stadtbildqualität vor allem mit den besonderen Werten der Stadtstruktur, nämlich mit ihrer historischen Bedeutung, ihrem Erlebniswert für Bewohner und Besucher, ihren visuellen Merkmalen.

Die baukünstlerische Qualität und Eigencharakteristik von Straßen und Platzräumen sind in ihrer Unverwechselbarkeit ein wichtiger Faktor für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt und damit von kultureller und sozialer Bedeutung. Die Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Stadtbilds ist deshalb in Gegenwart und Zukunft als entscheidende, gemeinschaftliche Bürgeraufgabe zu sehen. Ein wichtiges Ziel hierbei ist die Weiterentwicklung der baulichen und räumlichen Struktur mit einer Anpassung an zeitgemäße bauliche und funktionale Erfordernisse.

Defizite im öffentlichen Raum

- umfangreiche Bereiche des öffentlichen Raums mit M\u00e4ngeln in der Gestaltung und Funktion, fehlende Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualit\u00e4t und somit Umgestaltungsbedarf, z.B. Verbindung Oberund Unterstadt
- es fehlt ein öffentlicher Marktplatz in der Stadt (für Märkte, Feste, als Begegnungsort), Bereich vor dem Schloss / Rathaus
- baulicher und gestalterischer Zustand der öffentlichen Straßenräume im Bereich Schlossplatz, südliche Hauptstraße, Allewindenstraße mit Mängeln und geringer Aufenthaltsqualität, damit negative Auswirkungen auf die Geschäftslagen, z. T. Leerstände von Ladenlokalen und Gastronomie
- baulicher und gestalterischer Zustand der Eingangsbereiche zur Innenstadt (östliche und westliche Hauptstraße, Schwarzhausstraße, Mockenstraße) mit erheblicher Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds in den Eingangsbereichen zur Innenstadt
- Freibereich mit Mängeln im Bereich des Gumpens in Verbindung mit einer unzureichenden Anbindung an die Umgebung, Grünraumvernetzung
- Mühlbach überwiegend verdohlt, nicht wirksam im Stadtgefüge, überbaut oder verbaut, fehlender Zugang für Fußgänger, Fließgewässer nicht erlebbar



Eckstraße – Umgestaltung des öff. Raums und Sanierung der Gebäude, ggf. i.V. mit Neuordnung



Uhlandstraße 4 und 6 - Sanierte Gebäude mit Mängeln im öff. Raum

Störende Einflüsse

- Lärmbelastung
- Feinstaubbelastung durch Straßen, hohe Verkehrsbelastung

Bei der Analyse der Gestaltung der privaten Freiflächen im Untersuchungsbereich ist festzustellen, dass ein Teil der Freiflächen im Sinne des Ortsbilds positiv gestaltet sind und damit als besonders typisch und gestaltbildprägend eingestuft werden können. Bei den anderen privaten Freiflächen besteht Aufwertungspotential. Dieses kann insbesondere durch Bepflanzung, u.a. mit Obstbäumen und die Gestaltung der befestigten Flächen erreicht werden.

Gestaltungsmängel sind insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum und angrenzenden Grundstücksbereichen entlang der Bahnhofs- und Bachstraße und entlang der Zollenreuter Straße festzustellen.

2.9 Energetische Potenziale

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

Eine Informationsquelle zu möglichen Potenzialen findet sich zum einen im städtischen Klimaschutzkonzept vom 15.12.2015 sowie unter http://www.energymap.info.

Dort dargestellt ist der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch im Ort. Hier wird für Aulendorf ein Anteil von 28 % ausgewiesen, welcher im Vergleich zu den übergeordneten Gebietseinheiten ein sehr guter Wert ist (s. Endbericht VU Stadtkern II, Stand vom 2018).

Die Nutzbarkeit von Agrarflächen und Stallungen, z. B. zur möglichen Nutzung von Bioabfall, Schnittgut, Mist und Gülle, für eine Biogasanlage bzw. Fließgewässer und Windkraft kann nur für das Gemeindegebiet insgesamt beantwortet werden.

Bei der Nutzung von Sonnenenergie im Untersuchungsgebiet ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch die Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals etc. für deren Rentabilität relevant. Soweit dies mit denkmalschützerischen Belangen und den Anforderungen an das Stadtbild (Erhaltungsund Gestaltungssatzung) kompatibel ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung unterstützt werden.

Gerade im Vorfeld zur Durchführung umfassender Straßenraumgestaltungsmaßnahmen bzw. zu Modernisierungsvorhaben an kommunaler Infrastruktur ist zu prüfen, inwieweit Nah-/Fernwärmenetze berücksichtigt oder regenerative Energien zur Versorgung eingesetzt werden können. Dabei sollte nicht die Versorgung von Einzelgrundstücken im Vordergrund stehen, sondern die Anbindung von Quartieren, um die Ressourcen möglichst flächendeckend einzusetzen.



Dachlandschaft – Einsehbarkeit in der Hangsituationen - Blick in Gumpen

2.10 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme und Analyse der Mängel und Konflikte

Die Entwicklungsrichtung für die Stadt beinhaltet u.a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, um Attraktivität zu schaffen i.V. mit weiteren verkehrsberuhigenden Maßnahmen zur Änderung des Fahrverhaltens – insbesondere Beziehung Auto/Fußgänger. Umstrukturierungs- und Neuordnungspotentiale sind in der Stadt deutlich erkennbar.

Der Ansatzpunkt ist wichtige Räume und Standorte als Potentiale zu erkennen und diese auszubauen. Dabei sollten die städtebaulichen Voraussetzungen mit attraktiven Rahmenbedingungen verknüpft werden, um auch für den EZH eine positive Entwicklung zu ermöglichen.

Es gibt insgesamt 3 große Handlungsthemen für die Entwicklung der Innenstadt:

- Handel/Gastronomie,
- Wohnen und
- Verkehr i.V. mit der Gestaltung der öffentlichen Räume

Die Stärkung der Wohnnutzung ist ein wichtiges Ziel für die Stadtentwicklung. Dazu zählt auch die Sanierung vieler Gebäude mit schlechtem Sanierungszustand. Teilweise stark vernachlässigte Gebäude mit Potential sollen gestärkt werden und sich künftig in ihre Umgebung und das Stadtbild einfügen und somit eine Attraktivierung des Umfeldes bewirken. Dazu gehört auch eine Verbesserung von Wohnumfeld störenden Einflüssen, wie Lärmbelastungen durch zu stark befahrene Straßen.

Die Topografie ist grundsätzlich nicht veränderbar und verhindert die Bildung eines zusammenhängenden Geschäftsbereichs, sie wirkt als Teilung der Stadt. Jedoch sollten Optionen zur Verbesserung der Situation gesucht werden. Die Stadt sollte sich darauf konzentrieren, was in Aulendorf möglich ist - z.B. stadträumliche Qualitäten schaffen und diese bündeln, Wege und Aufenthaltsorte attraktiver gestalten, auch durch Umgestaltung des Individualverkehrs und ÖPNV.

Festgestellt wird vermehrter Leerstand von Geschäftszonen aufgrund heutiger Anforderungen an Immobilien (Lage, Größe, Zugänglichkeit, Zuschnitt etc.), sowie z.T. eine unattraktive Abfolge von EG-Nutzungen im Geschäftsbereich (EZH, Imbiss, Leerstand, Wohnnutzung im EG). Durch die Gewerbegebietsentwicklung mit großflächigem EZH sind Ansiedlungen in der Innenstadt bzw. ihrem Umgriff nicht mehr möglich. Eine quantitative und qualitative Konzentration der Geschäftszone ist notwendig - welche Nutzungen, Öffentlicher Raum (Verkehr, Wegeverbindungen), Gestaltung Stadtraum. Rein quantitativ sind hinsichtlich der EZH Ansiedelung kaum Spielräume offen.

Die Eingangssituationen zur Innenstadt sind indifferent und nicht in der Stadtstruktur ablesbar, insbesondere vom Bahnhof aus über die Bahnhofstraße. Die Bahnhof- und Bachstraße sollten ebenfalls nach der Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes gezielt entwickelt werden.

Für eine Verbesserung der Verkehrssituation und eine attraktivere Gestaltung des öffentlichen Raums müssen Maßnahmen ergriffen werden, wie z.B.:

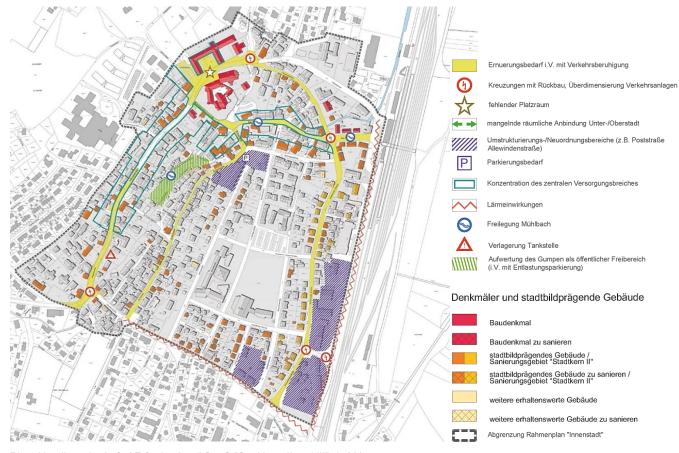
- Temporeduzierung an sinnvollen Bereichen,
- Verkehrsberuhigte Bereiche schaffen (Shared Space, insb. in Bereichen mit viel Fußgängern) mit integrierter Fahrbahn und ausgewiesenen Stellplätzen,
- Fuß- und Fahrbahn klar abgrenzen wo es sinnvoll/notwendig ist,
- Sichtbeziehung/Verknüpfung zur Innenstadt schaffen evtl. über Leitsystem.

Die grünen Hangbereichen und der Gumpen stellen ein wichtiges und schützenswertes Potential der Stadtstruktur von Aulendorf dar. Dazu sind entsprechend angemessene Festsetzungen für die weitere Entwicklung zu treffen.

Eine attraktive Umgestaltung des Marktplatzes/Schlossplatzes sollte verstärkt angestrebt werden, da sich hierdurch wichtige Weichen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt ergeben können.

Fazit zu den stadtstrukturellen Defiziten/Mängeln:

- Topografische und funktionale Trennung der bergseitigen Oberstadt (Schlossberg) und der bahnseitigen tieferliegenden (Unter-)Bahnstadt durch unattraktive und beschwerliche Wegeverbindungen
- Bizentraler Geschäftsbereich mit zu großer Ausdehnung, Waren- und Dienstleistungsangebot gemäß
 "Unterzentraler"-Versorgung, Lebensmittel größtenteils im Gewerbegebiet ohne räumliche Bindung
 an den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt entlang der Hauptstr. und Bachstr.
- deutliche räumliche + funktionale Defizite, im Erscheinungsbild der Hauptstraße, Qualitätssprünge, beliebige Architekturen, z.T. Unternutzungen, fehlender städtischer Kristallisationspunkt, wie z.B. Marktplatz mit Umgebungsnutzung und bürgerliches Zentrum (Treffpunkte, Mieträume, Kino, Theater etc.)
- Südöstliche Stadteingang mit marodem Ambiente
- Unsicherheit bei der Bau- und Freiraumplanung, fehlender Gestaltleitfaden und geringes Architekturbewusstsein
- Introvertiertes, abgeschlossenes Schloss- und Rathausareal
- z.T. stark geschwächte Wohnqualität durch Sanierungsstau der Gebäude und /oder negative Umgebungseinflüsse z.B. Lärmeinwirkungen.



Plan "Handlungsbedarfe / Erfordernisse" SanG "Stadtkern II und III", (o.M.)

3 Sanierungsziele und Maßnahmen

3.1 Übergeordnete Zielsetzungen und bisherige Planungen/Maßnahmen

(ISEK, Rahmenplan, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Die Innenstadt von Aulendorf ist durch kleinteilige Handels- und Versorgungseinrichtungen geprägt und erfüllt damit eine wichtige gesamtstädtische Grundfunktion. Die Hauptstraße ist heute das stadträumliche Rückgrat des Ortszentrums mit vielfältigen Geschäftsansiedlungen, diese werden durch Gastronomie und Wohnnutzung ergänzt. Gleichzeitig besteht in der Unterstadt Richtung Bahnhof ein weiterer Bereich mit vereinzelten Handels- und Versorgungseinrichtungen (SanG "Stadtkern II"). Die Stärkung beider Bereiche und insbesondere die Verbesserung der stadträumlichen und funktionalen Verbindung sind hier von zentraler Bedeutung.

Die Optimierung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion ist daher eine wichtige Zukunftsaufgabe. Gleichzeitig ist die Innenstadt mit der lang gestreckten Hauptstraße sowie der Bereich der "Unterstadt" mit Bachstraße und dem "Hexeneck" (SanG "Stadtkern II") als Nahversorgungsschwerpunkt attraktiv zu erhalten und fortzuentwickeln. Der Zustand und die Gestaltung der Hauptstraße müssen dabei als Verkehrs- und Aufenthaltsraum entsprechend der Zielsetzung verbessert und umgestaltet werden.

In der Innenstadt besteht ein hoher Entwicklungs- und Erneuerungsdruck vorrangig für Wohnnutzungen. Stadtgestalterisch ist die Innenstadt durch verschiedene Entwicklungsepochen geprägt.

Das **ISEK-Leitbild 2015 - 2025** dient als Orientierungsrahmen für die Stadt Aulendorf und deren Bürgerinnen und Bürgern sowie als Grundlage für kommunalpolitische Entscheidungen. Es fasst mittel- und langfristige Entwicklungsziele zusammen.

Auszug aus dem ISEK: Aulendorf 2025 ist

- ein familienfreundlicher Wohnstandort mit guten Nahversorgungs-, Freizeit-, Bildungs- und Betreuungsangeboten, einer guten Naherholungsinfrastruktur, gut erreichbaren Arbeitsplätzen in der Region sowie einer generationengerechten Gestaltung der innerörtlichen Mobilität, des Wohnangebotes und des öffentlichen Raumes.
- eine Bürgerkommune, die eine hohe Servicequalität über eine dienstleistungsorientierte Verwaltung lebt, das bürgerschaftliche Engagement würdigt und über Unterstützungsstrukturen stärkt sowie auf eine Ausweitung der Beteiligungsstrukturen bei der Willensbildung und dem politischen Handeln setzt.
- eine ressourcenbewusste Stadt, die eine flächensparende Politik nach dem Prinzip »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« verfolgt, sich für Klimaschutz und Energieeffizienz einsetzt, den Bahnverkehr/-standort fördert und ökologische Zielsetzungen bei der Stadtgestaltung, in der Baukultur
 und der Wohnumfeldgestaltung beachtet.
- eine solide wirtschaftende Stadt, die die Belastungen der Bürgerinnen und Bürger mit Abgaben und Steuern, unter anderem durch eine interkommunale Zusammenarbeit, auf einem erträglichen Niveau hält und sich über den weiteren Schuldenabbau zu einer nachhaltigen Finanzpolitik bekennt. Ziel ist die Senkung der pro Kopfverschuldung auf 1.000 EUR/Einwohner bis 2025.
- eine Stadt mit einem positiven Imagewandel, der durch die kontinuierliche Kommunikation der Standortvorteile und der lebendigen Bürgergemeinde sowie einer maßgeblichen Verbesserung des Stadtbildes (Bahnhofsumgebung, Bachstraße, Hauptstraße, Schlossplatz) erreicht wird.

Stadtbildanalyse Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Rahmenplanung

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.

Deshalb sollen klare Spielregeln für das Erhalten, Sanieren und Weiterbauen in der gesamten Innenstadt von Aulendorf aufgestellt werden.

Bis Mitte 2018 wurde als 1. Arbeitsstufe eine **Stadtbildanalyse** erarbeitet, welche die Eigenart und Besonderheiten der Stadtstruktur in der Innenstadt von Aulendorf dokumentiert. In der Innenstadt von Aulendorf sind noch zahlreiche stadtbildprägende Gebäude erhalten. Im Hinblick auf den Umgang mit diesen Gebäuden besteht großer Handlungsbedarf.

Um das historisch gewachsene Stadtbild von Aulendorf zu bewahren und qualitätvoll weiterzuentwickeln wurde auf der Grundlage der Stadtbildanalyse eine **Erhaltungs- und** eine **Gestaltungssatzung** für die Innenstadt von Aulendorf formuliert. Darin wird der Sanierung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude klarer Vorrang vor Abbruch und Neubebauung eingeräumt. Zahlreiche gelungene Beispiele zeugen davon, dass es möglich ist, im Umgang mit historischer Bausubstanz den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse gerecht zu werden. Mit der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung soll insgesamt das Bewusstsein für die vorhandenen einzigartigen Werte der Innenstadt gestärkt werden. Gestalterisches Ziel bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen, aber auch bei Neubauten, muss es deshalb sein, den einzelnen Gebäuden ihre Eigenart zu bewahren oder diese (wieder) herzustellen. 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.

Die Rahmenplanung für die Innenstadt soll den Bezug zur Gesamtstadt herstellen und dabei den historischen Kernbereich der Stadt Aulendorf sichern, die besonderen vorhandenen Potenziale hervorheben (Topografie, Wohnqualität, Gestaltqualität, Baugeschichte und Identität) sowie umsichtige und kleinräumige Entwicklungsperspektiven der einzelnen Stadtquartiere aufzeigen. Im Rahmenplan werden Aussagen und Planungsansätze verschiedener Fachbereiche, wie Wirtschaft und Verkehr, zusammengeführt und positive Perspektiven für die Investitionen für alle städtebaulichen Bereiche aufgezeigt. Die Erkenntnisse des ISEK Aulendorf 2025 mit konkreten Planungsperspektiven und Maßnahmen werden dabei vertieft und weiterentwickelt.

Für die Stärkung der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum mit öffentlichen Einrichtungen und als Wohnstandort ist eine intensive Betrachtung und Ableitung von konkreten Handlungsoptionen erforderlich.

Die Stärkung des öffentlichen Raums für Begegnung und Aufenthalt durch eine stadtverträgliche Verkehrserschließung, attraktive Parkierungs- und ÖPNV-Angebote und ein übersichtliches Leitsystem ist ein weiterer wichtiger Aufgabenschwerpunkt der Rahmenplanung.

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. Auf dieser Grundlage können bauplanungsrechtliche Festlegungen getroffen und qualifizierte Bebauungspläne für Teilbereiche der Innenstadt aufgestellt werden.

3.2 Ziele und Lösungsansätze

Stärkung der Identität - Stadtstruktur und Stadtbildqualität erhalten und entwickeln

Das gewachsene Erscheinungsbild der Stadt mit seinen Besonderheiten soll erhalten werden.

Die historische Struktur des Ortes bedingt seine Identität und Attraktivität. Der Erhalt der stadtbildprägenden Gebäude ist deshalb für Aulendorf von großer Bedeutung, um auch für die Zukunft den besonderen Charakter des Stadtbildes zu bewahren:

- Entwicklung der historischen Stadtquartiere mit kleinteiliger Baustruktur (z.B. Eckstraße und Neue Straße): Erhalt und Pflege historischer Bausubstanz und behutsame Erneuerung, Erhalt der kleinteiligen Baustruktur und Gebäudecharakteristik
- Modernisierung und Sanierung besonders von denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden, die für den Erhalt der Stadtstruktur wichtig sind und das bestehende Stadtbild prägen, 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.
- Feststellen von Schwerpunktbereichen für Ordnungs- und Baumaßnahmen, um z.B. durch Neuordnung von Grundstücken Voraussetzungen für eine Sanierung und Fortentwicklung zu schaffen
- historisch bedeutende stadträumliche Situation vor dem Schloss / Rathaus aufwerten und als Platzfläche gestalten etc.
- Erhalt wichtiger Raumkanten und der kleinteiligen Struktur in den historischen Ortslagen, gebildet durch die Baukörper in den Quartieren, deren Struktur zu erhalten ist

- Sicherung und Erhalt der Hanglagen und Grünbereiche mit starker topografischer Prägung
- Stadtbildsatzung, Rahmenplanung und Bauleitplanung als Leitplanken und Gestaltungsrahmen



Skizze Neugestaltung Aufgang vom "Hexeneck" zum Marktplatz

Räumliche Skizze: Stadtzentrum

Oberer und Unterer Schlossplatz mit Freitreppe

- neuer Marktplatz
- Schrägaufzug
- Hotelgarage i.V. mit Wohnbebauung



Sicherung und Stärkung der Handels- und Versorgungsfunktion

Aulendorf als Stadt mit hoher Lebensqualität, die es noch weiter zu verbessern gilt, u.a. im Hinblick auf die Stabilisierung und Stärkung/Verbesserung der Versorgung in der Kernstadt (Einzelhandel und DL):

- Erhalt und Stärkung der Kernstadt als attraktiver Einkaufs-, Gastronomie- und Servicestandort mit Bündelung im Bereich neuer Marktplatz und Hauptstraße / "Hexeneck"
- Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion (Supermarkt, Bioladen, Lebensmittel-SB-Geschäft, Getränkemarkt, Bäcker und Metzger) mit besonderen regionalen Angeboten im Bereich des historischen Ortskerns und durch Gestaltung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Gebäudesubstanz
- Entwicklungspotenziale in Teilsegmenten; Entwicklung "von innen heraus"
- 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, Einzelhandelsschwerpunkte mit Optimierungspotenzial in der östl. Hauptstraße
- Entwicklung von Potenzialbereichen im Sinne der Innenentwicklung und der Nachverdichtung, z.B.
 Gärtnerei etc.



Hauptstraße 34 – Nutzungsintensivierung im Erdgeschoss i.V. mit Schaffung eines neuen Marktplatzes



Hauptstraße 48 – Nutzungsintensivierung im Erdgeschoss



Hauptstraße 67 – Nutzungsintensivierung durch neuen Anbau, Vergrößerung der Erdgeschossflächen möglich



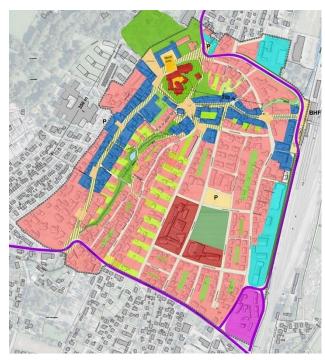
Hauptstraße 95 und 97 – Verlagerung der Tankstelle und Neuordnung mit Schwerpunkt Wohnnutzung

Nutzungen Bestand

BHF

Plan "Nutzungen - Bestand" (ohne Maßstab), Stand Juli 2019

Nutzungen Planung



Plan "Nutzungen - Planung" (ohne Maßstab), Stand Juli 2019

- Mit den Zuordnungen zur Art der baulichen Nutzungen (Hauptgeschäftszonen, Mischgebiete und Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung) soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der Gebietsstruktur ermöglicht werden. Die öffentlichen Einrichtungen orientieren sich dabei am Bestand.
- Mit der Nutzungszuordnung wird die notwendige Konzentration der Geschäftsbereiche aufgezeigt. Der Bereich entlang der Hauptstraße sowie der Bachstraße ist der Hauptgeschäftszone zugeordnet.
- Für diese Flächen ist für eine zukünftige Entwicklung mit Mischnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgesehen.
- Das südöstliche gelegene neue Urbane Mischquartier kann als innovativer Impuls für z.B. Startups genutzt werden. Durch seine Lage und die Nutzungsart ist hier eine, von der restlichen Stadt abweichende Bebauungsstuktur denkbar.
- Im übrigen Planungsgebiet wird jeweils zwischen Flächen mit Schwerpunkt Wohnnutzung und Wohnen in Hangsituationen oder Grünstruktur differenziert. Dazwischen sind Flächen mit öffentlichen Einrichtungen eingestreut.

"Innenstadtnutzungen - Planung"

- Zentraler Geschäftsbereich (H, DL, Kultur, Soziale Dienste, Gastronomie, Hotelerie etc.)
- Öffentliche Einrichtungen/Gemeinbedarf/Kultur
- Schwerpunkt Wohnnutzung
- Dienstleistungen/Gewerbe/Handel
- Urbanes Mischgebiet Start-Up Quartier
- IV Haupterschließung
- Verkehrsberuhigung mit Zonierung 20 km/h, 7 km/h, FGZ /
- Plätze
- Besondere öffentliche Flächen/Plätze
- Wohnstraßen
- Schutzzone Hänge/Stadttopografie/Einzelbebauung mit 50 % Vegetetationsanteil
 - Stadtpark, Schlossberg, Gumpenpark
- Stautpark, Schlossberg, Gumpenpark
- Sportflächen

 Freibereich Hausgärten
- Bachlauf oberidisch/verdohlt
- P Öffentlicher Parkierungsschwerpunkt
 - Abgrenzung Rahmenplan "Innenstadt"

Sicherung und Stärkung öffentlicher Nutzungen

Der historische Ortskern als Schwerpunkt für öffentliche Nutzungen, z.B. mit Stadtmuseum, Rathaus und Marktplatz:

- Im Schlossmuseum mehr Veranstaltungen anbieten
- Schloss / Rathaus mit Gastronomie stärken
- Erweiterung der Marktfläche durch Umgestaltung des Parkplatzes im Schlossensemble
- Umnutzung der Sparkasse im Erdgeschoss in Ergänzung zur Marktnutzung zur Belebung der Flächen im öffentlichen Raum
- Verbesserung und Entwicklung des Schulstandorts Grundschule durch attraktivere Gestaltung der Freibereiche und Verbesserung der Wegeverbindungen zur Umgebung





Schlossmuseum

Infos zum Schlossmuseum

Wohnen in der Kernstadt stärken und Verbesserung der Wohnumfeldqualität

- Erhalten und Stärken der sehr guten Wohn- und Lebensqualitäten mit guter Vernetzung
- Ausbau von attraktiven Angeboten für Familienwohnen und besondere Wohnformen
- Sicherung und Verbesserung von Versorgungsangeboten
- Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz und Wohnungen
- Schaffung von neuem Wohnraum unter Berücksichtigung der vorhandenen Stadtstruktur
- Wichtige raumwirksame öffentliche und private Grünflächen erhalten und aufwerten



Eckstraße 31 – Gebäudesanierung + Wohnumfeldverbesserung



Neue Gasse 11 – Gebäudesanierung + Wohnumfeldverbesserung?



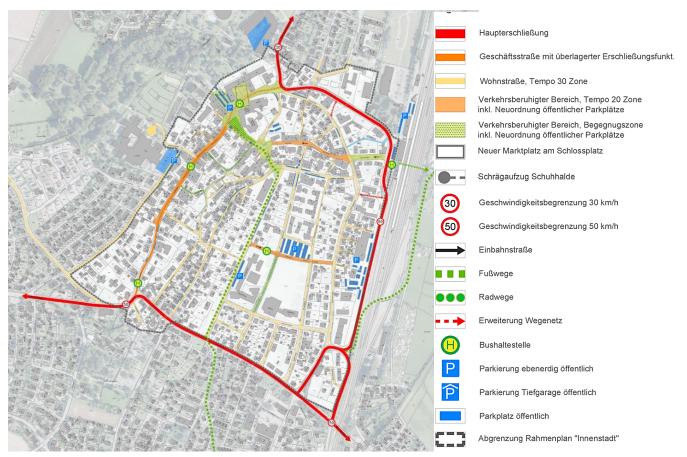
Bahnhofstraße 1, 3 und 5- Gebäudesanierung + Wohnumfeldverbesserung

Verkehrssituation und öffentlichen Raum verbessern + Grünräume vernetzen

- weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen, z.B. Geschwindigkeitsreduzierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Haupterschließungsstraßen
- Verbesserung und Umgestaltung flächenintensiver, problematischer Kreuzungsbereiche als wichtige Voraussetzung für mehr Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer und urbane Lebensqualität sowie mehr Aufenthaltsqualität, z.B. in der Allewindenstraße
- Neugestaltung von Teilbereichen des öffentlichen Raums und Platzgestaltungen für mehr Aufenthaltsqualität und zur Aufwertung des gesamten Stadtbildes. Aufwertung des Bereichs um das Schloss / Rathaus im historischen Ortskern als attraktiver Stadtplatz, u.a. auch als Marktplatz (Wochenmarkt, Flohmarkt etc.) durch eine Neugestaltung des öffentlichen Raums
- Gestalterische Neuordnung und Umgestaltung der Hauptstraße: Aufwertung des öffentlichen Raums einschließlich der Raumkanten durch Fassadengestaltung und verbesserte Eingangsbereiche
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch klare räumliche Zonierung mit Gestaltung von Platzbereichen und der anschließenden Freiflächen mit großzügigen Vorzonen vor den Geschäften, durchgängige Grüngestaltung mit raumwirksamen Baumreihen
- Funktionale Neuordnung / Neugestaltung des öffentlichen Raums der Hauptstraße zur Aufwertung des gesamten Stadtbilds: weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung mit Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer, klare Zuordnung der Verkehrsfunktionen, gleichmäßig verteilte Parkierung mit komfortabler Nutzbarkeit, Schaffen zusätzlicher Querungsmöglichkeiten
- Sichtbarmachung und Erlebbarkeit des Mühlbachs im öffentlichen Raum als oberirdisches Gerinne
- Reduzierung der trennenden Wirkung der stark befahrenen Straßen durch Gestaltung des öffentlichen Raums
- Stärkung und Ergänzung wichtiger Fußwegeverbindungen innerhalb des Planungsgebiets
- Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Innenstadt Richtung Osten

Zum Themenbereich Verkehr wird überwiegend die bestehende Einstufung der Straßen beibehalten, jedoch in zwei wichtigen Bereichen umgewidmet - Hauptstraße und Bahnhofs/Bachstraße.

Verkehrskonzept - Planungsansätze



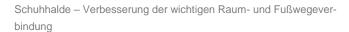
Plan "Planung Verkehr", Gebietsübergreifend SanG "Stadkern II und III", (ohne Maßstab)

Gliederung der Verkehrsflächen in:

- Straße mit überörtlicher Bedeutung
- Haupterschließungsstraße
- Anliegerverkehr
- Anpassung von Knotenpunkten
- Haupt- Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Haupterschließung führt über die Mockenbergstraße/Allewindenstraße über die Poststraße zur nördlichen Hauptstraße/Schussenrieder Str. Die Hauptstraße selbst soll zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden, in dem auch Nutzungen wie die Tankstelle, welche zur Durchfahrt anregt, umgesiedelt werden. Die Bahnhofs-/Bachstraße wird als Einbahnstraße umgestaltet und soll damit die Aufenthaltsqualität und den Bewegungsraum für Fußgänger deutlich verbessern.

Zudem sind Verbesserungen der Fußgängerverbindungen bzw. Übergange vorzusehen, wie z.B. zwischen Zollenreuter Straße und Gewerbegebiet "Poststraße", vom Schloßplatz zur Schulstraße sowie zusätzliche Querungsmöglichkeiten an den Haupterschließungsstraßen.





Bach-/Bahnhofstraße – gestalterische und funktionale Mängel der Kreuzung, fehlende sichere Querungen für Fußgänger



Eckstraße – Mängel im Zustand und der Gestaltung

Grünräume vernetzen

- Verdeutlichung bestehender Grünräume und innerstädtischer Grünflächen, z.B. zum Schlosspark sowie Verstärkung und Verbesserung der Bezüge zum Grünraum
- Erhalt und Aufwertung wichtiger öffentlicher und privater Grünflächen, z.B. in den Quartiersinnenbereichen und in den Hanglagen an der Haupt-, Eck-, Neuen Str. und Schulstraße mit Gartennutzung, die es freizuhalten und zu ergänzen gilt
- Darstellung wichtiger raumwirksamer Bäume in öffentlichen und privaten Bereichen, Aufwertung von Straßen- und Platzräumen durch neue Baumpflanzungen
- Verdeutlichung von Blickbezügen zum Schlossberg und der besonderen topographischen Situation in Aulendorf mit der Fernwirkung von einzelnen Bereichen
- Erhalt und Verbesserung der Hausgärten und der dem Wohnen zugeordneten Freiflächen unter Berücksichtigung von Stellplätzen, Abstellräumen etc.



Schulgässle 10 – private Gärten und öffentlicher Raum



Schuhhalde – Verbesserung der wichtigen Fußwege- und Raumverbindung

3.3 Zusammenfassung der wesentlichen Entwicklungsziele

Die Zielvorstellungen für die Entwicklung der Innenstadt von Aulendorf wurden auf der Grundlage der Bestandsanalyse entwickelt. Dabei stehen der Ausbau der besonderen Stärken und die Aktivierung der Potentiale für eine zielgerichtete Stadtentwicklung im Vordergrund.

Ziel und zugleich Chance ist es, Aulendorf eine eigene Identität und Stärke zu geben, d.h. die Innenstadt zu sichern und zu entwickeln für die Stadt selbst und für die umliegenden Städten und Gemeinden sowie eine eigene Stärke zu entfalten. Eine Chance liegt hierbei insbesondere in der Aufwertung des öffentlichen Raums. Durch eine Neugestaltung der wichtigsten Teilbereiche kann erreicht werden, dass sich die Innenstadt mit einem eigenständigen Charakter zu einer "Wohn- und Flanierstadt" weiterentwickelt und damit die vorhandenen Funktionen gesichert und gestärkt werden.

Entwicklungsziele für die Innenstadt Aulendorf:

- Modernisierung der bestehenden und erhaltenswerten Gebäude
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Stadtbilds
- Stärkung der Wohnfunktion
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen
- Neuordnung Verkehr / Erschließung durch verkehrslenkende Maßnahmen und Umgestaltung
- Aufwertung der öffentlichen Flächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums
- Finanzielle Unterstützung für (private) Bauherren zur Umsetzung stadtbildgerechter Gebäudesanierung/Umbauten etc.
- Aufholung des Sanierungsstaus von Gebäuden, insb. stadtbildprägender Gebäude, energetische Optimierung der Bestandsgebäude
- Gestalterische Aufwertung des Innenstadtbereichs durch vermehrte Maßnahmenumsetzung

4 Beteiligung der Sanierungsbetroffenen und öffentlichen Aufgabenträger

4.1 Bürgerbeteiligung

Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit ist fester Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen und dient der Erstellung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts/Rahmenplans. Die umfassende Beteiligung der Bürger sowie weiterer für das Untersuchungsgebiet relevanter Akteure ist ein wesentlicher Bestandteil. Verschiedene Formen der Beteiligung dienen dazu, möglichst alle Bevölkerungsgruppen anzusprechen.

Beteiligung zu bisherigen Planungen

Bereits zu den bislang erfolgten Planungen der Stadtbildanalyse sowie der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Rahmenplanung fanden zwei öffentliche Informationsveranstaltungen statt:

- Oktober 2018: Auftaktveranstaltung (Einwohnerversammlung) in Verbindung mit dem Sanierungsgebiet "Stadtkern II" und
- Dezember 2019: Bürgerinformation mit Marktständen,

um die Bürger über die jeweilige Planung zu informieren und die damit verbundenen Inhalte und Ziele vorzustellen sowie die Möglichkeit für Rückfragen und Anmerkungen zu bieten.

Begleitgruppe für Rahmenplanung

Für die integrierte Ausarbeitung des Rahmenplans und damit der künftigen Stadtentwicklung wurde eine sogenannte Begleitgruppe installiert, die in gemeinsamen Beratungsrunden über Ideen, Probleme und mögliche Lösungsansätzen diskutiert hat. Die konzeptionelle und integrierte Arbeitsweise bildet bei Stadtentwicklungsprozessen einen besonderen Arbeitsschwerpunkt. Dafür sind entsprechend der Problemfelder geeignete Partner für die Fachdisziplinen Wirtschaft, Verkehr, Tourismus, Bildung und Kultur und die Steuerung des Gesamtprozesses einzubinden.

Die Begleitgruppe setzt sich aus Vertretern der städtischen Ämter sowie aus Vertretern von Verbänden und Vereinen, die die Stadtgesellschaft repräsentieren, zusammen u.a.:

- Verwaltung f
 ür die Bereiche Stadtbauamt
- Örtliches Planungsbüro
- Gewerbetreibende/Einzelhandel
- Gastronomie
- Gemeinderäte

Zusätzlich wurden zwei Fachberater zur Unterstützung in speziellen Fragen hinsichtlich Mobilität + Verkehr und den Bereich Einzelhandel und Gewerbe hinzugezogen.

Damit konnten frühzeitig örtliche Interessen und Probleme erkannt und berücksichtigt werden. Zudem wurde durch eine solche breitere Verankerung erfahrungsgemäß die Akzeptanz der Vorschläge verbessert und die spätere Umsetzung erleichtert.

Die inhaltliche Ausrichtung der Planung erfordert eine enge Verzahnung mit der Gemeinwesensarbeit, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit. Im Prozess der Erarbeitung erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit Schlüsselpersonen und den Gremien der Stadt.

Die Ergebnisse der Begleitgruppensitzungen und der Bürgerveranstaltungen fließen in die weitere Bearbeitung ein.

4.2 Ergebnisse der (schriftlichen) Befragung von Eigentümern und Bewohnern

Im Einvernehmen mit der Verwaltung wurden im Oktober 2020 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet, sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet eingebunden. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen guten Rücklauf, insbesondere bei den Eigentümern. Insgesamt wurden 623 Fragebögen an ca. 550 Eigentümer und Bewohner versandt. Von diesen wurden 209 Fragebögen zurückgegeben, was einem Rücklauf von ca. 33,5 % entspricht. Ca. 92 % der Befragten sind selbst Eigentümer der Grundstücke im Untersuchungsgebiet.

Die daraus gewonnenen Aussagen können daher als repräsentativ für das Untersuchungsgebiet angesehen werden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet "Stadtkern III" wurde neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

4.2.1 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 BauGB die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 209 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im

Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 35 % der Befragten bejaht.

Tabelle 1: Beeinträchtigungen des Grundstücks

Beeinträchtigung durch (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Erschütterungen	16	7,88 %
Geruch / Rauchgase	7	3,45 %
Lärm (Verkehr)	41	20,2 %
Verschmutzung	18	8,87 %
Vandalismus	9	4,43 %
Sonstiges	22	10,84 %
Gesamt Basis: 203 Fragebögen	113	

(Quelle: WHS-Befragung, Oktober 2020)

Als eine schwerwiegende Ursache für Beeinträchtigungen wurde der Verkehr mit 30 % aller Antworten auf die Frage als ein störender Faktor angegeben, welcher durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche deutlich wird. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein.

Tabelle 2: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	49	24,14%
Fehlende private Stellplätze	41	20,20%
Fehlende Grünflächen	16	7,88%
Unattraktive Straßen- u. Freiraumgestaltung	32	15,76%
Schlechte Bausubstanz	9	4,43%
Negatives Image im Umfeld	15	7,39%
Unattraktive Nachbarschaft	10	4,93%
Schlechte digitale Internetverbindung	28	13,79%
Sonstiges	21	10,34%
Gesamt Basis: 203 Fragebögen	221	

(Quelle: WHS-Befragung, Oktober 2020)

Nur wenige Befragten vermissen öffentliche Einrichtungen (7 %) oder private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (9 %) im Untersuchungsgebiet. Daraus kann auf eine angemessene Ausstattung im Ortskern mit solchen Einrichtungen geschlossen werden. In 13,8 % der rückläufigen Fragebögen äußerten die Befragten zudem eine schlechte Internetanbindung als Störfaktor im Untersuchungsgebiet.

Nach Einschätzung von 24 % der Befragten sind nicht ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden. 20 % wünschen sich eine Ausweitung des Angebots an privaten Parkplätzen. Dem ruhenden Verkehr sollte daher ebenfalls angemessene Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Tabelle 3: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	165	83,3 %
Umzugsabsichten	9	4,5 %
Davon:		
Aus beruflichen Gründen	0	0 %
Umzugsabsichten, weil die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt	1	11,1 %
Umzugsabsichten, weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt	1	11,1 %
Aus sonstigen Gründen	7	77,8 %
Gesamt	9	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, Oktober 2020)

Derzeit herrscht bei den Bewohnern eine hohe Verbundenheit mit ihrem Wohnquartier. Dies bildet eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Erneuerung, da die Bewohner das Verfahren voraussichtlich interessiert begleiten und unterstützen.

4.2.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Hinweise für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes geben die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Gebäudeeigentümer wurden zum Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 28 % bis 100 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in 55 % der Fälle als gut eingeschätzt. 39 % der Befragten schätzten den Zustand ihres Gebäudes als mittel ein. Vier Eigentümer (2 %) schätzten ihr Gebäude als schlecht ein.

Diese Faktoren sprechen für einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei manchen Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Dies spricht für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet "Stadtkern III" zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel.

4.2.3 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 4: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Ja	51	24,8 %
Bedingt	25	12,2 %
Nein	102	49,8 %
Keine Angabe	27	13,2 %
Gesamt	205	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, Oktober 2020)

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 5: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Umfassende Modernisierung	5	2,5 %
Teilsanierung	42	20,7 %
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	47	23,2 %
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	21	10,3 %
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	2	1,0 %
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	1	0,5 %
Bau von Garagen, Stellplätzen	9	4,4 %
Veräußerung des Grundstücks an Dritte	11	5,4 %
Übergabe von Grundstück an Kinder	23	11,3 %
Abbruch Gebäude ohne Neubau	0	0,0 %
Abbruch Gebäude mit Neubau	3	1,5 %
Sonstiges	0	0,0 %
Gesamt Basis: 205 Fragebögen	164	

(Quelle: WHS-Befragung, Oktober 2020)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

4.3 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (LRA, LAD) wurde z.T. bereits im Zuge der Gestaltungssatzung im Frühjahr 2020 (23.03.2020 bis 30.04.2020) durchgeführt.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

- Im Rahmen mehrerer Termine mit der Stadtverwaltung und dem Büro FPZ konnten denkmalfachliche Aspekte sowie die Liste bzw. Kartierung der erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäude abstimmt werden.
- Die Kombination einer Gestaltungsatzung mit einer Erhaltungssatzung unter dem Titel "Stadtbildfibel" mit unterschiedlichen Gesetzesgrundlagen ist bemerkenswert.
- Die "Stadtbildfibel" dient als anschauliche und bürgernahe Erläuterung und zur Illustration der Satzungsinhalte.
- Die Fotos mit guten Beispielen werden positiv hervorgehoben.
- Der Grundtenor der Satzung, nämlich das tradierte Stadtbild zu bewahren und gleichzeitig eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen, schlägt sich durchgängig in den einzelnen Regelungen nieder.
- Anregungen für eventuelle Korrekturen werden nicht vorgetragen.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Aus Sicht der Archäologie gibt es keine Anregungen oder Bedenken.

3. LRA Ravensburg

In der Stellungnahme des LRA im Zuge der Beteiligung/Auslegung wurde die Trennung der Satzungen in eine Erhaltungssatzung sowie eine Gestaltungssatzung gefordert:

- Gleicher Geltungsbereich für beide Satzungen jedoch formell einzeln festgelegt, da rechtliche Grundlage zu unterscheiden sind:
 - Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
 - Gestaltungssatzung nach § 74 LBO als Örtliche Bauvorschrift
- Notwendig ist eine Unterscheidung in Satzungstext sowie Begründungen und Hinweise
- Zu eng gefasste Festsetzungen sollten geprüft und sofern städtebaulich vertretbar, umformuliert oder gestrichen, bzw. zu "schwammig" formulierte Festsetzungen wurden konkretisiert,
- Jede Festsetzung/Örtliche Bauvorschrift benötigt eine Begründung.
- Ausnahmen sollten geprüft und wenn möglich reduziert bzw. Festsetzungen präzisiert werden, um auf einige Ausnahmen verzichten zu können.
- Inhaltliche Ergänzungen zu Solaranlagen sowie Dachformen für Sonderbauten,
- Erläuterung einiger Begrifflichkeiten zum besseren Verständnis

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebiets unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würden. Sollte ein Bebauungsplan erforderlich sein, werden in diesem Verfahren die relevanten Belange intensiv geprüft. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft. Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

5. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplans im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen, oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben). Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraums und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplans auf die Bewohner des Untersuchungsgebiets zu erwarten sind. Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch die Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplans gelöst werden müssen. Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

6. Wahl des Sanierungsverfahren

6.1 Ergebnis, Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebiets

Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden sind, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Der Stadt Aulendorf wird daher empfohlen, das Untersuchungsgebiet gem. Abgrenzungsplan als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Das Sanierungsgebiet wird mit einer Größe von ca. 35,3 ha für die förmliche Festlegung vorgesehen.

Die aufgezeigten Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung im Sanierungsgebiet "Stadtkern III" werden jeweils im Rahmen der Haushaltplanung geprüft und entsprechend der finanziellen Möglichkeiten Berücksichtigung finden.

6.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Die Durchführungsfrist ist in einem separaten Gemeinderatsbeschluss zu fassen. Es wird eine Laufzeit von 15 Jahren vorgeschlagen, demnach sollte die Durchführungsfrist am 31.12.2036 enden.

Kann die Sanierung – wider Erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

6.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) kennt zwei Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich vor allem durch die Intensität der Maßnahmen bzgl. der Entwicklung der Bodenpreise, den Grundstücksverkehr und geplante Neuordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet:

Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ("klassisches Verfahren") oder
- das "vereinfachte Sanierungsverfahren" unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im "klassischen Verfahren" oder im "vereinfachten Verfahren" durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der "besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des "vereinfachten Verfahrens" verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im "vereinfachten Verfahren" als auch im "klassischen Verfahren" folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

 § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,

- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

"Klassisches" Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der "besonderen" sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte "bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechts" bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrags (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum "sanierungsunbeeinflussten" Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB); dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte "Bagatell-Klausel" für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

"Vereinfachtes" Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im "vereinfachten Verfahren" durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt:

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im "vereinfachten Verfahren" gegeben, so stehen der Kommune hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des "vereinfachten Verfahrens" – nichts Weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen. Daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch,
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung,
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im "vereinfachten Verfahren" ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im "vereinfachten" oder im "klassischen" Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der "besonderen" sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert. Diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen,
- Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

Es ist somit festzuhalten, dass die Kommune neben den bereits in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke zwingend hinzuerwerben muss. Aus diesem Grund wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB – Erwerb zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert).

Die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (Rahmenplanung) im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit ausgeschlossen werden.

Zwar wird die längerfristige Entwicklung der Bodenpreise im Untersuchungsgebiet, wie in Kerngebieten / innerörtlichen Gebieten auch, allein schon aufgrund des immer knapper werdenden Angebotes an Grundstücken (in zentraler Lage) weiter fortschreiten. Gerade darin liegt jedoch insbesondere im privaten Bereich die Chance für eine im Wesentlichen aus eigener Kraft stattfindenden städtebaulichen Weiterentwicklung, insbesondere auf den heute untergenutzten Flächen. Da diese Form der Wertsteigerung jedenfalls nicht als

im Sinne von § 154 BauGB "durch die Sanierung bedingt" anzusehen ist, ist die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ebenfalls ohne Bedeutung.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme "Stadtkern III" im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht allein schon die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z.B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Veränderungen (Gestalt / Nutzung) im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant.

Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Einengungen der Veränderungssperre des § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung ist allein das örtliche Sanierungskonzept, so dass die sanierungsrechtliche Veränderungssperre auch flexibler als die planungsrechtliche Veränderungssperre ist.

Anlass und Ziel einer sanierungsrechtlichen Veränderungssperre ist darüber hinaus nicht – wie bei § 14 BauGB – die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z.B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt.

Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden "Preisprüfung" des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z. B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme "Stadtkern III" mit der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB erscheint daher sinnvoll.

Auch wenn die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf sie verzichtet werden.

Stellt sich im Laufe der Sanierungsdurchführung heraus, dass im Rahmen der Anwendung der §§ 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB "zu viel" bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt – neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände – die Möglichkeit einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird empfohlen, bei der Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB weder vollständig noch teilweise auszuschließen.

6.4 Vorschlag für die Sanierungssatzung

Die Durchführung der Sanierung im Gebiet "Stadtkern III" erfolgt im vereinfachten Verfahren (unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB), das heißt, es werden keine Ausgleichsbeträge fällig.

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 und städtische Finanzmittel im Rahmen eines Kommunalen Förderprogramms.

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.

Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Aulendorf in seiner Sitzung am 26.04.2021 folgende

Satzung

über die förmliche Festlegung

des "Sanierungsgebietes Stadtkern III" in Aulendorf

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 35 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung "Stadtkern III".

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan "Stadtkern III" vom 26.04.2021 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB insgesamt finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage 1: Lageplan

Aulendorf, den 26.04.2021

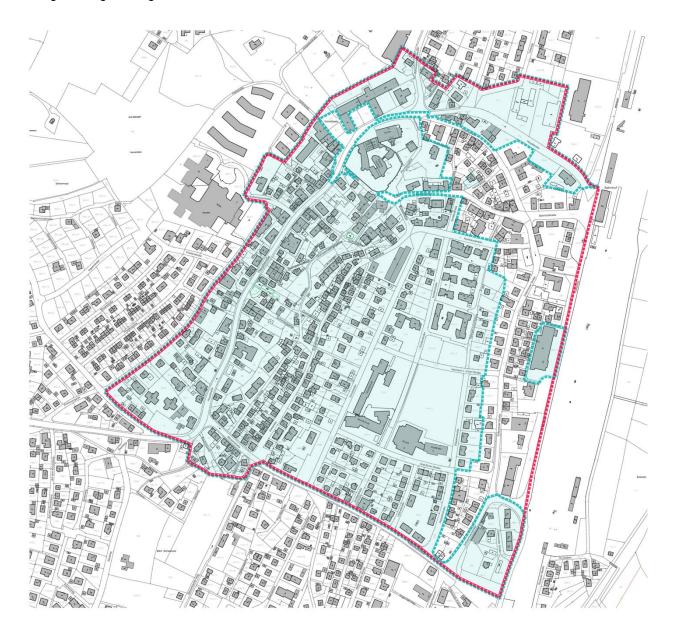
Matthias Burth, Bürgermeister

7. Empfehlung zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet "Stadtkern III" vorgeschlagen:

- 1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Aulendorf, insbesondere Zustimmung zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept/Rahmenplan als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
- 2. Beschluss des Gemeinderats über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung.
- 3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.
- 4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
- 5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z.B. Sanierungsbroschüre, u.a.).

Anlage 1: Abgrenzung - Innenstadt Aulendorf mit SanG "Stadtkern III"



Anlage 2: Rahmenplan - Innenstadt Aulendorf





- Nördliche Hauptstraße als Parkallee mit Wohnangeboten
- Kleinräumige Erneuerungsmaßnahmen im Wohngebiet Neue Gasse/ Eckstraße
- Fahrerschließung des Wohngebietes "Parkstraße" ohne Durchfahrt Schlossplatz
- dteingang SW, übersichtliche Erschließung,
- Stadteingang SO, produktives Stadtquartier (z.B. Start Up + DL, Produktion), Ergänzung (Neuordnung) bestehender Wohnquartiere
- Mobilitätsschwerpunkt BHF (Bahn + Bus +Taxi + Fahrrad + Carsharing), standortgemäße Dienstleistungs- und
- Zentraler Geschäftsbereich Bachstraße mit besonderer Branchenstruktur, offene Führung des Stadtbachs, O-W Einbahnverkehr in der Bahnhofstr/Bachstr

Marktplatz mit Interimsdurchfahrt, Neuorganisation der Gebäudenutzungen

Schlosspark mit neuen Freitreppe, Schuhhalde, mit öff. Schrägaufzug

Bereiche mit besonderen Planungserfordernissen

Stabilisierung der Wohnquartiere, durch Erhalt der Einzelhausstrukturen und der Gartenzonen

Anlage 3: Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude - Innenstadt Aulendorf







Baudenkmal
Baudenkmal
mit Sanierungsbedarf
erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebi

Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude