



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/060/2021</b>	
Sitzung am 17.05.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 7      BP Hofgarten, 4. Änderung</b>  <b>1. Aufstellungsbeschluss</b>  <b>2. Zustimmung Entwurf</b>  <b>3. Auslegung und Beteiligung</b></p>			
<p><b>Planungsgegenstand:</b>  <u>Räumlicher Geltungsbereich/Plangebiet:</u>  Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Aulendorf. Das Umfeld ist durch heterogene Nutzungen geprägt. Es enthält neben dem Thermalbad das Schulzentrum Aulendorf und den Hofgarten. Das Gebiet reicht im Osten bis zur Schussenrieder Straße und im Westen bis zur Ebisweiler Straße. Es wird im Norden von der Schützenhausstraße begrenzt. Im Westen grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Ebisweilerstraße/Schützenhausstraße, Laurenbühl und Laurenbühl II an.</p> <p>Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurstücksnummern: 4, 4/1 (Anl), 4/2 (Anl), 4/3 (Anl), 218, 577/6, 577/10, 798/4 (Anl), 798/6 (Anl), 802 (Am langen Weg) und 824/1 (Anl), 824/6 sowie die Teilflurstücke Nr. 4/4, 4/5 (Anl), 4/7, 4/8, 95/1, 213, 224, 224/1, 235/1 (Weg), 235/2, 481 (Schussenrieder Str), 561 (Schützenhausstraße), 577/4, 798 (Ebisweilerstr), 817/3 (Weg), 818/1 und 821 (Hofgartenstr), 824/6, 577/1.</p> <p>Die Fläche der Teiländerung beträgt ca. 9,00 ha. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.</p> <p><u>Erfordernis der Planaufstellung/Planungsziele:</u>  Mit der Änderung des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ erfolgt eine Bereinigung von Überlappungen mit dem angrenzenden Bebauungsplan Laurenbühl II. Außerdem wird die Fläche westlich der Ebisweiler Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um eine klare Begrenzung mit dem Nordrand der Ebisweilerstraße zu erreichen.</p> <p>Aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde eine Fläche von insgesamt ca. 6.550 qm. Dies betrifft im Bereich des Bebauungsplans Laurenbühl II das Flurstück Nr. 798 (Ebisweiler Straße) und westlich der Ebisweilerstraße die Flurstücke 577/5, 577/7, 577/8, 577/9 und 577/12.</p> <p>Die Flächen waren im Bebauungsplan Hofgarten als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Die alte Planung basierte in diesem Bereich auf einer Verkehrsplanung der Ebisweiler Straße, die in dieser Form nicht realisiert wurde. Die herausgenommenen Flächen sind im abgebildeten Lageplan schraffiert dargestellt. Außerdem wurde inzwischen westlich der Ebisweiler Straße ein Hotel errichtet. Der alte Bebauungsplan ‚Ebisweiler Straße‘ wurde 2015 aufgehoben. Mit der Neuabgrenzung bleiben alle planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im neu gefassten Geltungsbereich erhalten.</p> <p>Im Rahmen der 3. Änderung zum Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ wurde zur zulässigen Dachform im Änderungsbereich SO4 (Sondergebiet Ferienwohnanlage) eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Im Hinblick auf die Einsichtigkeit von oben und den optischen Übergang zum angrenzenden Schlosspark waren begrünte Flachdächer textlich festgesetzt. Die Festsetzung hat sich in der praktischen Umsetzbarkeit nicht bewährt. Im Rahmen des Bauvorhabens Hotel/Ferienwohnanlage wurde das geforderte Gründach durch den Bauherrn nicht realisiert. Die örtliche Bauvorschrift soll nun wieder aufgehoben werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Bezüglich der</p>			

Dachgestaltung sind dort keine besonderen Festsetzungen getroffen.

#### Übergeordnete Planungen/bestehendes Planungsrecht

Die Neuabgrenzung des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ steht nicht im Widerspruch zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf.

Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Die Planung hat keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge und erfordert keine Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen.

#### Verfahrensart – Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ wurde Anfang der 1990er Jahre im Regelverfahren durchgeführt. Der Ausgleich für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde erbracht. Die Planänderung dient der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die ausgewiesenen Bauflächen sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unberührt. Durch die Neuabgrenzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die über das bisherige Planungsrecht hinausgeht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b genannten Schutzgüter. Aufgrund der Neuabgrenzung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind gegeben.

Die Planänderung soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

#### **Beschlussantrag:**

1. Für die Änderung des Bebauungsplans „Hofgarten – 4. Änderung“ in der Fassung vom 03.05.2021 erfolgt der Aufstellungsbeschluss.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Hofgarten – 4. Änderung“ vom 03.05.2021.
3. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage öffentlich bekannt zu machen.

#### **Anlagen:**

Bebauungsplan „Hofgarten – 4. Änderung“, Textteil vom 03.05.2021

Bebauungsplan „Hofgarten – 4. Änderung“, Planteil vom 03.05.2021

#### **Beschlussauszüge für**

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 07.05.2021