



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/009/2022	
Sitzung am 25.04.2022	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 8 Bebauungsplan "Schuhhalde" 1. Aufstellungsbeschluss 2. Erlass einer Veränderungssperre			
Ausgangssituation: <u>Ziele und Zwecke der Planung</u> In der Innenstadt von Aulendorf hat sich bis heute ein Stadtbild erhalten, das in seiner Anlage und seinen Straßenverläufen teilweise bis in das 12. Jahrhundert 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 historischer Bausubstanz aus der Zeit vor 1900 erhalten. Dadurch ist dieser Bereich besonders geprägt. Das Planungsgebiet „Schuhhalde“ befindet sich in dieser zentralen historischen Lage, es grenzt östlich unmittelbar an den Schloßplatz und das historische Schlossensemble an, welches heute als Rathaus genutzt wird. Die Gebäude im Plangebiet entlang der Hauptstraße und Schuhhalde sind überwiegend als stadtbildprägende Gebäude definiert und bilden zusammen ein markantes Gebäudeensemble mit unterschiedlichen trauf- und giebelständigen Gebäuden. Das Plangebiet umfasst damit einen bedeutsamen Bereich der Stadtgeschichte und des Stadtbilds von Aulendorf und trägt wesentlich zur Identität der Stadt bei. Der Planbereich umfasst die Flurstücksnummern: 5, 6, 7, 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 8/3, 8/5, 8/8, 9/1, 10, 11, 11/1, 11/2, 11/3, 11/5, 11/6, 11/7, 15 (Teilbereich Metzgergäble), 77 (Teilbereich Schulgäble), 87, 87/1, 87/2, 87/3, 90, 90/1, 91, 92, 92/1, 93, 93/1, 94, 95 und 95/1 (Teilbereiche Hauptstr.), 98 (Teilbereich Mühlweg), 100/2 (Teilbereich Hauptstr.) und 119/1 (Schuhhalde). Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,55 ha. Anlass für eine gesteuerte städtebauliche Entwicklung sind zunehmende Veränderungen, insbesondere der Erdgeschoßnutzungen mit z.T. Unternutzung oder nicht adäquaten Nutzungen, teilweise verbunden mit Sanierungsstau und Modernisierungsbedarf einzelner Gebäude im Plangebiet. Das historische Wohn- und Wirtschaftsgebäude Hauptstraße 45/47 wurde bereits vor ca. 4 Jahren abgebrochen, die Brachfläche wird als provisorischer Parkplatz genutzt. Dies stellt eine empfindliche Störung und Missstand in der Stadtstruktur dar. Das Gebäude Hauptstraße 46 wurde durch einen Brandschaden so stark beschädigt, dass es durch einen Neubau ersetzt werden muss. Dabei wird eine angemessene Nachverdichtung angestrebt. Mit der Bauleitplanung sollen nun auf der Grundlage der Rahmenplanung Innenstadt mit den definierten Entwicklungszielen und bauliche Entwicklungsleitblanken konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aufgezeigt werden, damit eine nachhaltige Gesamtentwicklung im Quartier sichergestellt werden kann. Das Ziel des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften (i.F. der Gestaltungssatzung Innenstadt) ist es, dazu beizutragen, dass die städtebauliche Struktur und Erscheinungsweise in der gewachsenen Innenstadt über die Einfügekriterien des § 34 BauGB bzw. über die Festsetzungen des bestehenden B-Plans "Innenstadt - 1. Änderung" hinausgehend- so gesteuert werden können, dass die Harmonie und der Wiedererkennungswert des typischen Ortsbildes gewahrt bleiben. Die Nutzungen müssen der Stärkung des zentralen Geschäfts- und Kulturbereichs dienen:			

Wichtigstes Ziel ist die dauerhafte Stärkung der Zentralität der Stadt und die Sicherstellung einer dem historischen Stadtkern angemessenen städtebaulichen Entwicklung durch ein ortsbildprägendes Ensemble mit dem Schwerpunkt der Gastronomie-/ Dienstleistungs- und Wohnnutzung. Dabei stellt der sorgfältige Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz (Hauptstr. 41) und der stadtbildprägenden, durch Erhaltungssatzung geschützten Bausubstanz (Hauptstr. 36 – 46 und 51, Schuhhalde 2 + 9) sowie entsprechender Nutzungs- und Umnutzungsoptionen eine wesentliche Voraussetzung zum Gelingen der Quartiersentwicklung dar.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf (Genehmigungsstand: 01.08.2011) ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) gem. § 1(1)2 BauNVO dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Innenstadt“ in der Fassung vom 14.11.2014. Für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Innenstadt - 1. Änderung" am 27.05.2016 gefasst. Das Änderungsverfahren soll mit der Erlangung der Rechtskraft der örtlichen Bauvorschriften i.F. der Gestaltungssatzung für die Innenstadt noch in diesem Jahr abgeschlossen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Schuhhalde“ liegt innerhalb des Gebietsumgriffs.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich (§1 Abs. 3 BauGB). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Als Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans ist ein städtebaulicher Entwurf aus der konzeptionellen Rahmenplanung für das Gesamtgebiet Innenstadt heraus zu erarbeiten.

Veränderungssperre

Die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch den Erlass einer Veränderungssperre. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes „Schuhhalde“ identisch.

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Schuhhalde“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu werden aufgestellt (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem beiliegenden Lageplan vom 14.04.2022 ersichtlich.
3. Die Ziele der Planung ist es die städtebauliche Struktur und die Erscheinungsweise in der gewachsenen Innenstadt zu steuern, so dass die Harmonie und der Wiedererkennungswert des typischen Ortsbildes gewahrt bleiben. Weiteres Ziel ist die dauerhafte Stärkung der Zentralität der Stadt und die Sicherstellung einer dem historischen Stadtkern angemessenen städtebaulichen Entwicklung durch ein ortsbildprägendes Ensemble mit dem Schwerpunkt Gastronomie-/Dienstleistungs- und Wohnnutzung.
4. Zur Sicherung der Bauleitplanung wird eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schuhhalde“ erlassen. Der beiliegende Satzungsentwurf vom 14.04.2022 wird als Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes „Schuhhalde“ beschlossen.

Anlagen:

Lageplan
Satzungsentwurf Veränderungssperre

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 21.04.2022