



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/125/2021/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.09.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
18.10.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
23.05.2022	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 11 Bebauungsplan "Vitahotel" und örtliche Bauvorschriften 1. Zustimmung zum Planentwurf 2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Ausgangssituation: In der Sitzung des Gemeinderates am 18.10.2021 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vitahotel“ gefasst. Vom beauftragten Planungsbüro Kienzle Vögele Blasberg wurde ein Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.			
Räumlicher Geltungsbereich/ Plangebiet Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Aulendorf. Das Areal ist mit einer Hotelanlage bebaut. Das Umfeld ist durch heterogene Nutzungen geprägt. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Östlich befindet sich das Thermalbad und das Schulzentrum Aulendorf sowie ein Wohnmobil- und Wohnwagenabstellplatz. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 577/5, 577/9, 577/11 und 577/12 und das Teilflurstück 798 (Ebisweiler Straße) der Gemarkung Aulendorf. Das Plangebiet ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan, hat eine Größe von ca. 6.862 qm und wird im Südosten und im Südwesten von der Ebisweiler Straße begrenzt.			
Erfordernis der Planaufstellung/Planungsziele Das Hotel wurde entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ebisweiler Straße“ errichtet. Nach der Aufhebung des Bebauungsplans im Jahr 2015 und der geplanten 4. Änderung des Geltungsbereiches des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Hofgarten“ liegt das bestehende Hotel außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit der Grundstücke und eventuelle Nutzungsänderungen richten sich derzeit nach § 34 BauGB. Danach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wenn die Erschließung gesichert ist. Die bauliche Entwicklung ist durch ausschließliche Anwendung des § 34 BauGB für die Gemeinde nur sehr begrenzt steuerbar. Um die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten auch in Bezug auf künftige Nutzungsänderungen zu erhöhen und gegenüber den Grundstückseigentümern und der Nachbarschaft eine ausreichende Planungssicherheit herzustellen, stellt die Stadt Aulendorf für das Plangebiet einen Bebauungsplan auf. Mit dem Bebauungsplan wird der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Weiterführung der bestehenden Nutzung als Hotel und Gastronomiebetrieb geschaffen. Der Bebauungsplan soll die Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB erfüllen. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs geregelt und Rechtssicherheit für Eigentümer und Anwohner bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen. Die Bauflächen befinden sich in Privateigentum.			
Bebauungsplan der Innenentwicklung Da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung/Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches) erfüllt sind, soll der			

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges, weist eine bauliche Vorprägung auf und ist erschlossen. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 3.900 qm deutlich unterhalb der in § 13 a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm.

Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich. Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht direkt betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Belange des Naturschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

Die ausgewiesenen Bauflächen sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften entsprechen der gegenwärtigen Nutzung.

Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Sonderbaufläche Hotel dargestellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Plangebiet bestehen keine verbindlichen Bauleitpläne. Die Fläche befindet sich im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB einzustufen.

Wesentlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als **sonstiges Sondergebiet (Hotel)** nach § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der gegenwärtigen Nutzung und der Fremdenverkehrsfunktion der Stadt Aulendorf. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Thermalbad und dem Wohnmobilparkplatz sind ergänzende touristische Einrichtungen sinnvoll.

Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung (Hotel) dienen und das Wohnen i.S. § 6 BauNVO nicht wesentlich stören:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- b) Schank- und Speisewirtschaften (Restaurant, Café);
- c) an das Hotel angegliederte Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Wellnessbereiche, Schwimmbad, Sauna- und Fitnessräume, Massageräume etc.);
- d) Tagungs- und Veranstaltungsräume;
- e) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Friseur), soweit diese der Versorgung des Gebiets dienen;
- f) Vergnügungsstätten, soweit diese nicht kerngebietstypisch sind (z.B. Tanzlokal);
- g) maximal 1 Wohneinheit für Aufsichtspersonal, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber;
- h) Tiefgaragen sowie Pkw-Stellplätze für Kunden, Betriebsleiter und Mitarbeiter;
- i) untergeordnete Anlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Die Festsetzungen lassen ebenso wie die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem ehemaligen vorhabenbezogenen

Bebauungsplan planerische Spielräume zu, die Weiterentwicklungen des Betriebskonzeptes im Rahmen des Spektrums Hotel/Gastronomie erlauben. Konkrete Planungen und Bauabsichten liegen nicht vor. Planungsziel ist der Erhalt und die Entwicklung des bestehenden Hotelbetriebes.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene bauliche Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Gebäude, der Tiefgarage und der bestehenden inneren Erschließung und der Stellplätze ist auch weiterhin ein hoher Versiegelungsgrad erforderlich. Dies berücksichtigt auch das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am Bestand. Dem 3-geschossigen Hauptbaukörper ist zur Ebisweiler Straße hin ein 2-geschossiger Baukörper vorgelagert. Im Süden und Norden sind weitere 1-geschossige Anbauten zulässig. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind analog gestaffelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gegenüber dem Bestand werden geringe Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. Es ist entsprechend der Bestandsbebauung die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis 80 m festgesetzt.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Ebisweiler Straße. Durch das Bestandsgebäude und die Lage der Tiefgargenzufahrt und der Stellplätze wird die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung abgeschirmt. Östlich befindet sich der Parkplatz für die Besucher der Schwabentherme und ein Stellplatz für Wohnmobile. Bei künftigen baulichen Veränderungen oder Erweiterungen ist der Schutzanspruch der bestehenden Wohnbebauung zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind lediglich Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu realisieren. Sie werden derzeit oberirdisch und in einer Tiefgarage untergebracht. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entsprechen der gegenwärtigen Zufahrtssituation.

Zusammenfassung Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Aufgrund der fehlenden besonderen Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen sind nur geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft anzunehmen.

Auch im Vergleich zum bisher bestehenden Baurecht ist keine relevante zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft und für die menschliche Gesundheit ist unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht.

Örtlichen Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen dienen der Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele.

Fassade – Material und Farbe

Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben und Leuchtfarben sowie glänzende Flächen (ausgenommen Glasflächen) unzulässig. Blendwirkungen sind zu vermeiden.

Abweichende Materialien und Farben sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig. Solarfassaden bzw. Fassaden aus Solarelementen sind zulässig.

Dachform/Dachneigung/Dachaufbauten

Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von $<10^\circ$. Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind für untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer) zulässig.

Dachdeckung/Farbgebung

- a) Die Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbgebung Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit.
- b) Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere nichtglänzende bzw. nichtreflektierende Materialien zulässig.
- c) Eine abweichende Farbgebung und Materialität der Dacheindeckungen allerdings stets mit matter Oberfläche ist zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist so weit wie möglich zu erhalten. Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:3 zu gestalten. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur zulässig bis max. 1,0 m Abweichung vom natürlichen Geländeniveau. Ausgenommen von dieser Regelung sind Tiefgarageneinfahrten und Kellerzugänge.

Anforderungen an Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

- a) Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung zulässig.
- b) Werbeanlagen am Gebäude dürfen das Gebäude nicht überragen.
- c) Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 6 m.
- d) Lichtwerbung ist nur in blendfreier Ausführung zulässig. Laseranlagen (sog. Himmelsstrahler) sind nicht zulässig.

Beschlussantrag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Vitahotel“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 04.04.2022 werden gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Planentwurf des Bebauungsplanes „Vitahotel“ sowie die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange anzuhören.

Anlagen:

1. Bebauungsplan „Vitahotel“, zeichnerischer Teil vom 04.04.2022
2. Bebauungsplan „Vitahotel“, Textteil mit Begründung vom 04.04.2022
3. Lageplan mit Geltungsbereich vom 04.04.2022

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister	☐ Hauptamt	
☐ Kämmerei	☒ Bauamt	☐ Ortschaft

Aulendorf, den 12.05.2022