



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/028/2022	
Sitzung am 26.09.2022	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 10 Bebauungsplan "Vita-Hotel mit örtlichen Bauvorschriften"</p> <p>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</p> <p>2. Satzungsbeschluss</p>			
<p>Ausgangssituation: In der Sitzung des Gemeinderates vom 18.10.21 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vita-Hotel“ gefasst.</p> <p>Erfordernis der Planung / Planungsziele Das Hotel wurde entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ebisweiler Straße“ errichtet. Nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Jahr 2015 und der geplanten 4. Änderung des Geltungsbereiches des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Hofgarten“ liegt das bestehende Hotel außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.</p> <p>Die Bebaubarkeit der Grundstücke und eventuelle Nutzungsänderungen richten sich derzeit nach § 34 BauGB. Die bauliche Entwicklung ist durch ausschließliche Anwendung des § 34 für die Gemeinde nur sehr begrenzt steuerbar. Um die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten auch in Bezug auf künftige Nutzungsänderungen zu erhöhen und gegenüber den Grundstückeigentümern und der Nachbarschaft eine ausreichende Planungssicherheit herzustellen, soll ein Bebauungsplan für das Plangebiet aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan wird der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Weiterführung der bestehenden Nutzung als Hotel und Gastronomiebetrieb geschaffen.</p> <p>In der Sitzung des Gemeinderates am 23.05.22 hat der Gemeinderat dem vorgelegten Planentwurf zugestimmt und beschlossen auf Grundlage dieser Planung die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die öffentliche Auslegung sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 13.06.22 – 15.07.22 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beiliegenden Zusammenstellung vom 11.08.22 aufgeführt und erläutert. Auf die Anlage wird verwiesen.</p> <p>Vom Landratsamt Ravensburg, Bau- & Umweltamt wurde unter anderem folgende Stellungnahme vorgebracht: „Wir gehen davon aus, dass Tanzlokale durch die Benennung in der Klammer ausdrücklich zugelassen werden. Bitte in der Begründung klarstellen, da diese gegebenenfalls auch zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten gezählt werden könnten. Ergänzung der Begründung.“</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: „Ergänzung in der Begründung: Das im Untergeschoss vorhandene Tanzlokal soll auch weiterhin zulässig sein.“</p> <p>Zur Begründung wird von Seiten des Landratsamtes Ravensburg folgende Stellungnahme vorgebracht: „Begründung des Bebauungsplanes: Der Katalog der zulässigen Nutzungen Nr. 1.1 b bis h ist zu erläutern, da diese Aufzählung in der Regel zu den Grundzügen der Planung zählt. Des Weiteren sollte in der Begründung ergänzt werden, weshalb die allgemeine Wohnnutzung in</p>			

diesem Gebiet ausgeschlossen werden soll, auch in Hinblick darauf, dass westlich und nördlich neue Wohnnutzung entwickelt wurde.“

Stellungnahme der Verwaltung:

„Der Bebauungsplan setzt als zulässige Nutzung in erster Linie die vorhandenen Nutzungen (Hotel, Restaurant, Tanzbar etc.) und die damals im vorhabenbezogenen Bebauungsplan benannten Nutzungen fest. Andererseits bieten die zulässigen Nutzungen Möglichkeiten der Weiterentwicklung (z.B. Tagungen, Wellness). Alle aufgeführten Nutzungen dienen dem Hotelbetrieb und können diesem zugeordnet sein z.B. Kiosk, Friseur, Fußpflege. Wohnnutzungen (Dauerwohnen) sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, da diese zu einem Nutzungskonflikt mit dem Hotel und vorhandenen Tanzbar führen können. Das Planungsziel der Stadt Aulendorf besteht weiterhin, die Hotelnutzung langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln.“

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat macht sich die vorliegende Abwägung vom 11.08.22 zu eigen.
2. Der Bebauungsplan „Vita-Hotel mit örtlichen Bauvorschriften“ in der Fassung vom 12.07.22 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Anlagen:

- Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 11.08.22
- Bebauungsplan zeichnerischer Teil vom 12.07.22
- Bebauungsplan Textteil mit Begründung vom 12.07.22

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 16.09.2022