



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/161/2020/4	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.02.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
22.05.2023	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
22.05.2023	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 5 Rahmenplan und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf (örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 Landesbauordnung) 1. Zustimmung zum Planentwurf der Gestaltungssatzung 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Gestaltungssatzung 3. Kenntnisnahme des Rahmenplanes</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Stadt Aulendorf bemüht sich die Innenstadt behutsam zu sanieren und schrittweise zu erneuern. Auf diesem Weg sind Erfolge sichtbar, jedoch auch einzelne Fehlentwicklungen erkennbar.</p> <p>Aktuell besteht ein hoher Veränderungsdruck, insbesondere in den Innenstädten. Die Umsetzung von Neubauprojekten ist vor allem für Wohnnutzung derzeit attraktiv. Bei Neubauvorhaben dominieren wirtschaftliche Interessen, es wird eine größtmögliche Ausnutzung angestrebt, der städtebauliche Kontext wird nicht entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die historisch gewachsene Innenstadt erhält ihre besondere Prägung maßgeblich durch die überlieferte Gestalt ihrer Bebauung. Bei der Sanierung historischer Bauten kommt es durch die Verwendung moderner Baustoffe und Techniken immer wieder zu einem Verlust des charakteristischen Aussehens eines Gebäudetyps. Schlimmstenfalls erscheint ein altes Gebäude nach der Sanierung wie ein Neubau. Damit hat nicht nur das Gebäude selbst seine historische Identität eingebüßt, auch das Stadtbild verliert einen prägenden Bestandteil.</p> <p>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.</p> <p>Deshalb sollen klare Spielregeln für das Sanieren und Weiterbauen in der gesamten Innenstadt von Aulendorf aufgestellt werden. Für diesen Wandel im Umgang mit der Stadt und ihrer prägenden Strukturen gehört auch eine umfassende Information und Beteiligung der Bürgerschaft von Aulendorf, um Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft zu ermöglichen.</p> <p>Bis Mitte 2018 wurde als 1. Arbeitsstufe eine Stadtbildanalyse erarbeitet, die die Eigenart und Besonderheiten der Stadtstruktur in der Innenstadt von Aulendorf dokumentiert. In der Innenstadt von Aulendorf sind noch zahlreiche stadtbildprägende Gebäude erhalten. Diese sind jedoch z.T. stark sanierungsbedürftig, daher besteht großer Handlungsbedarf im Hinblick auf den Umgang mit diesen Gebäuden.</p> <p>Um das historisch gewachsene Stadtbild von Aulendorf zu bewahren und qualitativ weiterzuentwickeln wurde auf der Grundlage der Stadtbildanalyse eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Aulendorf formuliert. Die Erhaltungssatzung wurde bereits am 27.07.2020 vom Gemeinderat beschlossen und dient dazu der Sanierung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude klaren Vorrang vor Abbruch und Neubebauung einzuräumen.</p>			

Die Gestaltungssatzung ist hingegen ein aktives Instrument zur Bewahrung eines schutzwürdigen Ortsbildbereichs vor störenden gestalterischen Veränderungen.

Mit der Gestaltungssatzung soll der sorgsame Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz herausgearbeitet und insgesamt das Bewusstsein für die vorhandenen einzigartigen Werte der Innenstadt gestärkt werden. Ziel der Satzung ist der Erhalt des Typischen und Identitätsstiftenden einerseits und die Fortentwicklung der Innenstadt mit der notwendigen und dem Ort angemessenen Qualität in Städtebau und Gestaltung andererseits. Die Satzung ist darauf ausgelegt eine lebendige Weiterentwicklung zu ermöglichen und zu einem harmonischen Gesamtbild zu führen.

Die Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift stellt ein zentrales Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung dar, welches jedoch nicht alle wichtigen städtebaulichen Belange abdecken kann. Dafür wurde aufbauend auf der Stadtbildanalyse und weitere vorliegende Planungen eine integrierte städtebauliche Rahmenplanung für die Innenstadt von Aulendorf erforderlich.

Die Rahmenplanung für die Innenstadt soll den Bezug zur Gesamtstadt herstellen und dabei den historischen Kernbereich der Stadt Aulendorf sichern sowie die besonderen vorhandenen Potenziale hervorheben (Topografie, Wohnqualität, Gestaltqualität, Baugeschichte und Identität) und umsichtige und kleinräumige Entwicklungsperspektiven der einzelnen Stadtquartiere aufzeigen.

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. Damit können bauplanungsrechtliche Festlegungen getroffen und qualifizierte Bebauungspläne für Teilbereiche der Innenstadt aufgestellt werden.

Weitere mögliche Instrumente zur Steuerung der Stadtentwicklung sind, z.B. der Einsatz eines mobilen Gestaltungsbeirats, ein Kommunales Förderprogramm sowie eine umfassende Beratung und Begleitung von Sanierungsmaßnahmen und Projektentwicklungen.

Der nun zur Beratung und Beschlussfassung vorliegende Satzungsentwurf für die Gestaltungssatzung sieht vor, die städtebaulichen Eigenart der Innenstadt von Aulendorf, insbesondere dem Schutz von kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Bauten, Straßen und Plätzen, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln.

Bauliche Vorhaben müssen die klaren gestalterischen Spielregeln des Regelwerks erfüllen, wodurch ein Einfügen von Neubauten in die historische Stadtstruktur gewährleistet ist. Es sind jedoch auch neue architektonische und städtebauliche Qualitäten grundsätzlich gewollt und möglich. Dabei steht „Qualität“ im Vordergrund.

Die **Genehmigungspflicht** für die Errichtung baulicher Anlagen umfasst alle Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass auf den bisher nicht bebauten, aber bebaubaren Grundstücksflächen und im Fall der Wiedererrichtung von Gebäuden präventiv kontrolliert wird, ob durch die beabsichtigte bauliche Anlage nachteilige Auswirkungen auf die zu schützende städtebauliche Gestalt entstehen, die diese schützenswerte städtebauliche Gestalt beeinträchtigen.

Die Gestaltungssatzung regelt zudem Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Hierdurch wird sichergestellt, dass der historische Bestand pfleglich behandelt wird, in Einzelfällen können damit auch Fehler der Vergangenheit zurückgebaut werden.

Die Gestaltungssatzung wird nach Satzungsbeschluss gemeinsam mit der Erhaltungssatzung in Form einer Stadtbildfibel aufbereitet, um den Regelungsinhalt und die Auslegung der einzelnen Anforderungen durch positive Beispiele und Erläuterungen gut verständlich darzustellen. Sie

gibt klare Antworten auf Fragen z.B. zur wirtschaftlichen Bauweise, dem Konflikt zwischen Denkmalschutz und Energieeinsparverordnung (z.B. Wärmedämmung) und technische Anforderungen, wie Photovoltaikanlagen.

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.

Im nächsten Verfahrensschritt soll nun mit dem vorliegenden Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Frau Zeese vom Büro FPZ Zeese Stadtplanung und Architektur wird in der Sitzung den Entwurf der Gestaltungssatzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf der Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf (örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO) in der Fassung vom 05.05.2023.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem vorliegenden Entwurf der Gestaltungssatzung in der Fassung vom 05.05.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
3. Der Gemeinderat nimmt den vorliegenden Rahmenplan zur Kenntnis.

Anlagen

Entwurf Gestaltungssatzung in Fassung vom 05.05.2023

Entwurf Rahmenplan in der Fassung vom 17.02.2021

Anlage 2_Stadtbildprägende Gebäude

Anlage 3 RPL_Nutzungen Bestand

Anlage 4 RPL_Nutzungen Planung

Anlage 5 Rahmenplan_Verkehr u. Mobilität Bestand

Anlage 6 Rahmenplan_Verkehr u. Mobilität Planung

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.05.2023