



(ehemalige Wirtschaftsgebäude Schloss Aulendorf, FPZ)

Stadt Aulendorf

Rahmenplan „Innenstadt“ Aulendorf

Bericht

Stand: Entwurf vom 17.02.2021

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Petra Zeese
M.Eng. Katja Uster
M.Eng. Zoltan Ruza

FPZ

ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Petra Zeese ▪ Freie Architektin und Stadtplanerin
Ludwigstr. 57 ▪ 70176 Stuttgart ▪ Tel.: 0711/96782-19 ▪ Fax: -20
fpz@fpz-zeese.de ▪ www.fpz-zeese.de ▪ BDA ▪ DASL ▪ SRL

In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Aulendorf und
Dr. Acocella, Fachberatung Stadtökonomie, Herr Christoph Link, Fachberatung Verkehrsplanung

Inhaltsverzeichnis

	Seite:
Vorbemerkung und Geltungsbereich	04
1 Einführung	06
1.1 Was ist ein Rahmenplan?	06
1.2 Aussagen im Rahmenplan - Formulierung von Entwicklungszielen	06
1.3 Grundlagen für den Rahmenplan	07
1.4 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - Stadtbildfibel	08
1.5 Vorkaufsrechtssatzung	09
2 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse Innenstadtgebiet - "Ist-Situation"	10
2.1 Besondere identitätsstiftende Merkmale in der Stadt Aulendorf	10
2.2 Zusammenfassende Bewertung - Mängel und Konflikte	10
2.4 Zusammenfassung der Ist-Analyse und Ziele für die weitere Entwicklung	15
3 Beteiligungsprozess	17
3.1 Zusammensetzung der Begleitgruppe	17
3.2 Projektgruppensitzungen und Themen	17
4 Rahmenplanung	18
4.1 Übergeordnete Zielsetzungen	18
4.2 Entwicklungsziele und Planungsansätze	19
4.3 Rahmenplan - Städtebauliche Entwicklungsziele	20
4.3.1 Stärkung der Identität - Stadtstruktur + Stadtbildqualität erhalten und entwickeln	20
4.3.2 Sicherung und Stärkung der Handels- und Versorgungsfunktion	22
4.3.3 Sicherung und Stärkung öffentlicher Nutzungen	23
4.3.4 Wohnen in der Kernstadt stärken und Verbesserung der Wohnumfeldqualität	23
4.3.5 Verkehrssituation und öffentlichen Raum verbessern + Grünräume vernetzen	24
4.3.6 Grünräume vernetzen	28
4.4 Zusammenfassung Zielsetzungen der Stadtentwicklung	28
4.5 Rahmenplan "Innenstadt"	29
4.6 Vertiefungsbereiche (Lupen)	30
4.6.1 Vertiefungsbereich 1: Schlossberg + Schlosspark	32
4.6.2 Vertiefungsbereich 2: Bahnhof + Unterstadt	35
4.6.3 Vertiefungsbereich 3: Stadteingang Südost	36
4.6.4 Vertiefungsbereich 4: Stadteingang Südwest	38
4.6.5 Vertiefungsbereich 5: Stadtpark Gumpen	39
5 Weitere mögliche Maßnahmen/Instrumente	41
5.1 Gestaltungsbeirat	41
5.2 Beratungsangebote der Stadt	42
5.3 Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten	42
Anhang	43

Vorbemerkung

Die Stadt Aulendorf beabsichtigt für den zentralen Ortsbereich von Endersbach zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Entwicklungs- und Rahmenplanung zu erarbeiten.

Dazu wurde für das im Lageplan abgegrenzte Untersuchungsgebiet im Innenstadtbereich mit einer Fläche von insgesamt ca. 44,9 ha eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet. Mit der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung werden räumlich und funktional tragfähige Entwicklungsszenarien für den Innenstadtbereich dargestellt. Der Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes kommt dabei eine wichtige Bedeutung zu.

Im Zuge der Rahmenplanung wurde eine integrierte Verkehrsbetrachtung durch das Ingenieurbüro für Verkehrsplanung Link VLi in Stuttgart erarbeitet, sowie ergänzende Untersuchungen für den Bereich Einzelhandel und Gewerbe durch das Büro Dr. Acocella, Lörrach.

Die Rahmenplanung wurde durch eine Begleitgruppe begleitet, bestehend aus Vertretern der städtischen Ämter sowie aus Vertretern von Verbänden und Vereinen, die die Stadtgesellschaft repräsentieren.

Außerdem sind folgende parallel und vorausgegangene Planungen in Aulendorf zu erwähnen, deren Erkenntnisse und Zielsetzungen in die vorliegende Rahmenplanung eingeflossen sind:

- ISEK -Leitbild 2015 - 2025
- Sanierungsgebiet "Stadtkern II", 2018, Wüstenrot
- Stadtbildanalyse, 2018, Büro FPZ
- Gestaltungs- und Erhaltungssatzung mit Vorkaufsrechtssatzung, 2020, Büro FPZ
- Rahmenplanung 2020, Büro FPZ

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse der Untersuchungen und die Zielsetzungen der Planung zusammen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die parallel bearbeiteten Planungen in Aulendorf gemeinsame Zielrichtungen verfolgen. Die Rahmenplanung für die Ortsmitte zeigt dabei hinsichtlich der Handlungs- und Maßnahmenansätze konkretere Zielvorgaben auf.

Die Planungen müssen daher weiter koordiniert und insbesondere in Bezug auf geplante (Einzel)Maßnahmen präzisiert werden (z.B. Marktplatz, Bahnhofstraße).

Geltungsbereich

Die Stadt Aulendorf besteht aus der Kernstadt und den im Rahmen der Gemeindereform der 1970er Jahre eingegliederten Gemeinden Blönried, Zollenreute und Tannhausen.

Der Untersuchungsbereich umfasst das Ortszentrum/Innenstadt von Aulendorf und umfasst damit ca. 44,9 ha (s. rote Linie Übersichtsplan).

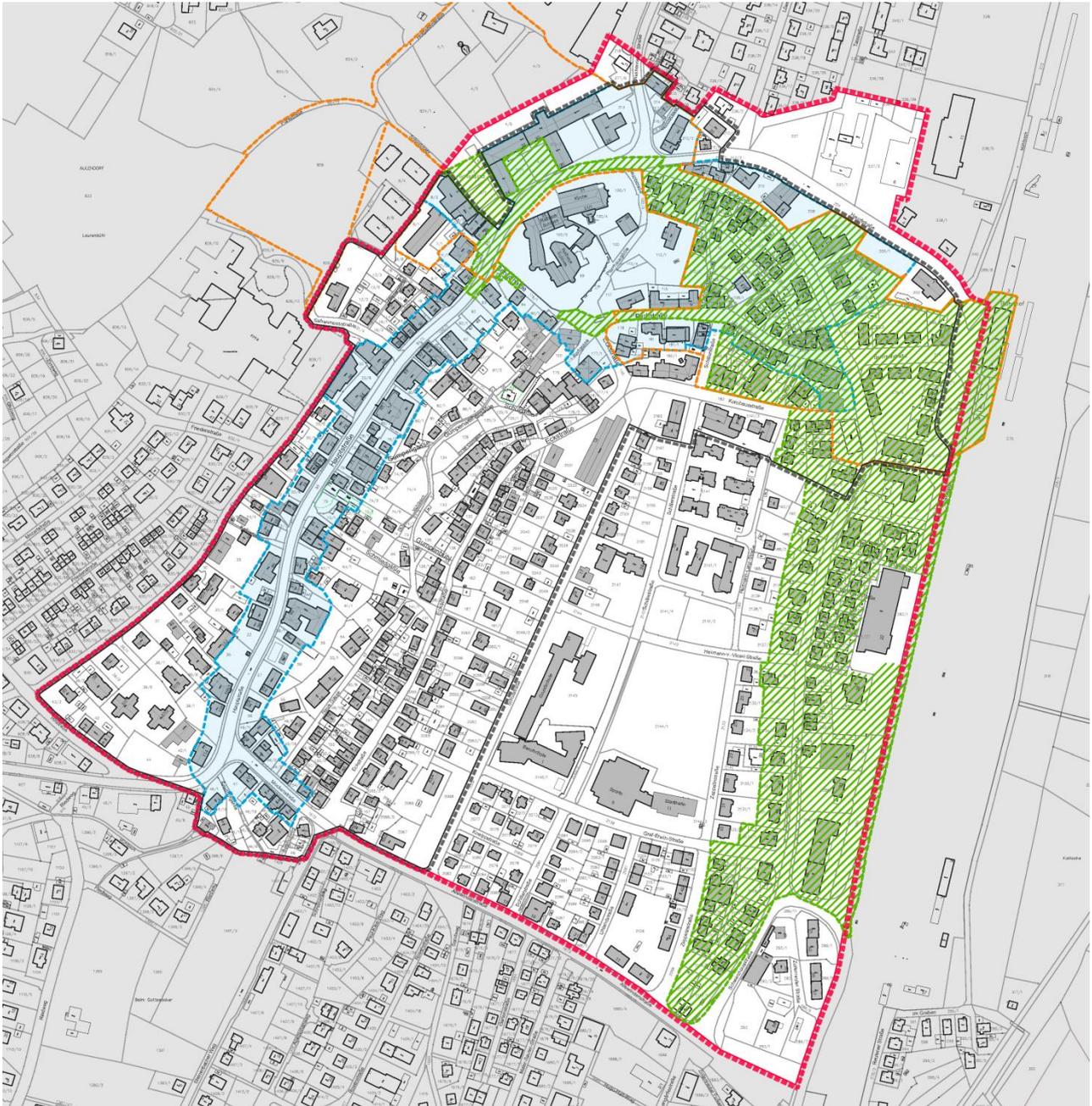
In diesem zentralen Bereich schließen sich Wohngebiete an, die in unterschiedlichen Zeiträumen entstanden sind. Im Osten des Gebiets befindet sich parallel zur Bahnlinie ein Gewerbegebiet mit z.T. großflächigem Einzelhandel bzw. Gewerbebetrieben.

Der Innenstadtbereich wird stark durch die Verkehrsachsen der direkt nördlich, südlich und östlich Straße bzw. Bahntrasse gefasst und bilden somit die Grenzen des Innenstadtgebietes. Sie verursachen jedoch z.T. eine hohe Lärmeinwirkung und eine optische Beeinträchtigung.

Topografisch betrachtet teilt sich die heutige Ortsmitte von Aulendorf in Ober- und Unterstadt, der starke Höhenunterschied und damit verbundene schwere Aufstieg wirken als innerstädtische Barriere. Die Hauptstraße (Oberstadt) weist eine relativ ebene Lage auf einem Höhenniveau auf. Sie erstreckt sich entlang dem Verlauf des Höhenrückens. Die Unterstadt steigt jedoch vom Bahnhof aus bis zur Hauptstraße stetig an.

Die historische Entwicklung der Stadt ist der Stadtbildanalyse und der Erhalts- und Gestaltungssatzung näher beschrieben.

Übersichtsplan Geltungsbereiche - Rahmenplangebiet vom 02.07.2019



Legende

-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Innenstadt - 1. Änderung"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Innenstadt"
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Unterstadt"
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Stadtkern II"
-  Räumlicher Geltungsbereich Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Rahmenplan "Innenstadt", ca. 44,9 ha



1 Einführung

1.1 Was ist ein Rahmenplan?

Der Rahmenplan ist ein informelles und verständliches Planwerk als Rahmen für die gesamte Innenstadt (einschließlich Bahnhofsareal) mit Grundsatzaussagen zu Nutzungen und Erschließung.

Im Rahmenplan sind Zielsetzungen und konkrete Ideen für die Stadtentwicklung dargestellt, z.B.:

- Ortsmitte, funktional und gestalterisch stärken und entwickeln
- Öffentlichen Platzraum schaffen, z.B. Marktplatz
- Nutzung + Verkehr zusammen und integriert entwickeln
- Darstellung der Bebauungsstrukturen (Baukörper und Dachformen), der Freiräume und der Silhouettenwirkung in der Stadtopographie (Darstellungen jedoch noch ohne Detailschärfe), sich weiterentwickelnde „wachsende Planung“
- Betrachtung von EG-Zonen und deren Nutzungen, Lösungen für Hangsituationen und Orientierung der EG-Nutzungen an der Gliederung der Geschäftsbereiche Schloss- und Bahnhofsachse.

Die Erarbeitung der Planungen und Ideen basiert auf der Grundlage einer lebendigen Kommunikationsebene zwischen Bürgern, Politik sowie Fachleuten und unterstützt das Ziel das Ortsbild von Aulendorf in der weiteren Stadtentwicklung zu erhalten und neue Projekte so umzusetzen, dass sich diese sowohl in ihr näheres Umfeld als auch in das gesamte Stadtbild harmonisch einfügen.

1.2 Aussagen im Rahmenplan - Formulierung von Entwicklungszielen

Die Rahmenplanung beinhaltet die historische Baustruktur, setzt sich aber auch mit den sehr unterschiedlichen weiteren Bestandsstrukturen auseinander. Aus den Zielsetzungen und aus den verschiedenen Bestandssituationen ergeben sich folgende Aufgabenstellungen für Einzelbereiche:

- Entwicklungspotentiale (z.B. Nutzung, Freiräume etc.), Perspektiven und Handlungsbedarfe/ Optionen, für z.B. Leerstände/ Kümmerernutzungen
- Maßnahmenschwerpunkte für Sanierung, Umnutzung und Neuordnung für Einzelbereiche (mögliche Vertiefungsbereiche)
- Darstellung der vorhandenen und zukünftigen Bebauungsstruktur mit Gebäudehöhen, Dachformen, öffentlich und privaten Freiräumen, Parkierung und ihre Zufahrten, Zugänge, Begrünung, Bäume, Sichtachsen etc.
- Verkehrserschließung, Zuordnung der Parkierung, attraktive Adressbildung i.V. mit den Nutzungsschwerpunkten und der Versorgungsstruktur (Definition Geschäftsbereich, Handel, DL etc.)
- Nutzungsstruktur und ihre Gliederung, grundsätzliche Aussagen zu Art und Maß der Nutzung, in den Vertiefungsbereichen Erarbeitung städtebaulicher Entwurfskonzepte mit Präzisierung zum Maß der baulichen Nutzung, Nutzung, Erschließung und Parkierung, Vorbereitung für Bebauungspläne in Teilbereichen
- Verträglichkeit von Nutzungen, Einschätzungen von Potentialen und Defiziten (Wohnen, Gewerbe, Handwerk, Freizeit, Kultur, Defizite und Handlungsansätze im Bereich Handel + DL, Gastronomie etc., Betriebsflächen, Erschließungen, Störungen, Bedarfen etc.)
- Baustruktur: stadträumliche Qualitäten und Mängel, Struktur und Wertigkeit der privaten und öffentlichen Freianlagen, Betrachtung des Wohnumfeldes
- Öffentlicher Raum / Freiflächen: Zustand von Straßen und Plätzen, Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, Sicherheit, Immissionen
- Vitalität / Zustände Vegetation, ökologische, klimatische Zustände, Sicherungs- und Aufwertungsbe-reiche (Fachliche Zuarbeit Stadt)
- Stadtverkehr: Erschließungsstrukturen (insb. Fuß- und Radwege) gesamtstädtische Rückkopplung und quartiersbezogene Maßnahmenvorschläge, Rückkopplung mit der Technische Infrastruktur und Handlungserfordernisse
- Öffentliche Einrichtungen + Soziale Infrastruktur (Institutionen, Vereine, Kirchen, Kommune), Erfordernisse / Bedarfe etc.

1.3 Grundlage Stadtbildanalyse

Bis Mitte 2018 wurde als 1. Arbeitsstufe eine Stadtbildanalyse erarbeitet, die Eigenart und Besonderheiten der Stadtstruktur in der Innenstadt von Aulendorf dokumentiert. In der Innenstadt von Aulendorf sind noch zahlreiche stadtbildprägende Gebäude erhalten.

Im Hinblick auf den Umgang mit diesen Gebäuden besteht großer Handlungsbedarf. Um das historisch gewachsene Stadtbild von Aulendorf zu bewahren und qualitativ weiterzuentwickeln wurde auf der Grundlage der Stadtbildanalyse eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (s. 1.5) für die Innenstadt von Aulendorf formuliert.

Aulendorf fehlen aufgrund seiner absolutistischen Stadtgeschichte (Residenz) und seiner örtlichen Topographie die städtebaulichen Merkmale der historischen Zeitgeschichte, z.B. Ummauerungen, bürgerliche Baustrukturen, Markt etc. Mit der Dominanz des Schlosssitzes und den untergeordneten Bürgeranwesen entwickelte sich ein eher disperses Ortsbild mit dem oberen „Schlossdorf“ und der unteren „Bahnhofssiedlung“. Ziel der Stadtentwicklung ist es, die heterogene Ortsstruktur zu einem besonderen Ort zu entwickeln, der sogar ein Alleinstellungsmerkmal beanspruchen könnte.

Im Ergebnis der Stadtbildanalyse kann festgestellt werden, dass in der Innenstadt von Aulendorf noch zahlreiche herausragende aber auch einfache Gebäude erhalten sind, die als stadtbildprägend eingestuft werden können/sollten (Abstimmung mit RP/LRA Denkmalpflege). Aufgrund dessen sollten diese Gebäude grundsätzlich erhalten, saniert und im Bestand fortentwickelt werden. Eine große Anzahl dieser erhaltenswerten, prägenden Gebäude ist jedoch z.T. stark sanierungsbedürftig. Damit zeigt sich der besondere Handlungsbedarf, wie grundsätzlich in Zukunft mit diesen Gebäuden umgegangen werden soll. Es werden Regeln für die Sanierung aber auch für den Ersatz und Neubebauungen erforderlich, welche die Qualität und die besondere Prägung dieser Gebäude für das Stadtbild und damit für die Identität der Stadt Aulendorf widerspiegeln. Klare Gestaltungsregeln für die gesamte Innenstadt mit dem Ziel, das historisch gewachsene Stadtbild von Aulendorf zu bewahren und qualitativ weiterzuentwickeln, sind daher eine wichtige Grundlage für die künftige Stadtentwicklung von Aulendorf.

Eine wichtige grundsätzliche Gestaltungsregel sollte z.B. beinhalten, dass alle Hauptgebäude mit mindestens 40-45° geneigten Satteldächern auszubilden sind. Dabei sind Gebäudestellung, Gebäudetiefe und Körnung, abhängig von der jeweils konkreten räumlichen Situation von besonderer Bedeutung.

Darauf aufbauend wurde eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufgestellt (s. 1.5), um damit konkret Veränderungs- und Entwicklungsoptionen zu regeln. Zusätzlich ist eine gezielte Grundstückspolitik denkbar. Die Stadt kauft Problem-Grundstücke auf und kann dann mit Hilfe von Konzeptvergaben die Grundstücke an neue Grundstückseigentümer veräußern, die mit dem dargestellten Konzept den größten Mehrwert für die Stadt, für das Stadtquartier in der jeweiligen Situation, erreichen können.

Wegen des Veränderungsdrucks in verschiedenen Bereichen der Stadt werden darüber hinaus, in eine städtebauliche Rahmenplanung eingebunden, Vorgaben zu Art und Maß der Bebauung erforderlich. Hierfür bedarf es städtebaulicher Neuordnungskonzepte als Voraussetzung für Bebauungspläne für Teilbereiche. Weiterhin sind Fördermöglichkeiten sowie eine Begleitung/Beratung von Sanierungsmaßnahmen und Projektentwicklungen als wichtige Begleitungsmaßnahmen eine zielführende Handlungsoption.

Wichtig ist hierbei die gezielte Steuerung durch die Stadt und ihren Gemeinderat.

Beispiele für stadtbildprägende Gebäude mit ortsbildtypischen Merkmalen:



Eckstraße 63/1



Hauptstraße 108



Keßlergässle 3

1.4 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Stadtbildfibel

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll zur positiven Wahrnehmung und Bewahrung der Werte und Qualitäten des Stadtbildes beitragen. Der Rahmenplan dient als konkrete räumlich formulierte Entwicklungsperspektive. Die erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäude werden hierbei insbesondere im stadträumlichen Zusammenhang dargestellt und mögliche Veränderungen werden aufgezeigt.

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. 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. Deshalb sollen klare Spielregeln für das Erhalten, Sanieren und Weiterbauen in der gesamten Innenstadt von Aulendorf aufgestellt werden.

Die Satzung basiert auf städtebaulichen und architektonischen Wertmaßstäben unter Einbeziehung der historisch überlieferten Qualitäten. Denkmalpflegerische Belange lassen sich jedoch durch eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht alleine regeln. Sie sind nach wie vor im Einzelfall von kompetenter Seite zu beurteilen (Untere Denkmalschutzbehörde im Baudezernat der Stadt Ravensburg und das Landesamt für Denkmalpflege beim RP Stuttgart).

Grundlage für die Festsetzungen der Satzung waren die im Rahmen der Stadtbildanalyse herausgearbeiteten besonderen Gestaltungsmerkmale, welche die Innenstadt von Aulendorf kennzeichnen.

Mit der Satzung werden die Örtlichen Bauvorschriften bestehender Bebauungspläne im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ersetzt. Damit soll eine einheitliche Grundlage geschaffen werden, die Handlungs- und Rechtssicherheit fördert, Behördenwege vereinfacht sowie die Regelungen für das Bauen erleichtert und beschleunigt werden.

Die Stadtbildfibel fügt den Satzungstext der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und die Erläuterung anhand konkreter Beispiele zusammen. Sie soll interessierte Aulendorfer Einwohner und Besucher, aber vor allem auch künftige Bauherren für das wertvolle Erscheinungsbild der Innenstadt sensibilisieren.

Sie zeigt auf, wie ein qualitätvolles Bauen innerhalb der Innenstadt möglich ist, gibt Regeln vor und schafft zugleich Spielräume. So kann Aulendorfs Innenstadt innerhalb der historisch entstandenen Strukturen weiterentwickelt und lebendig gehalten werden.



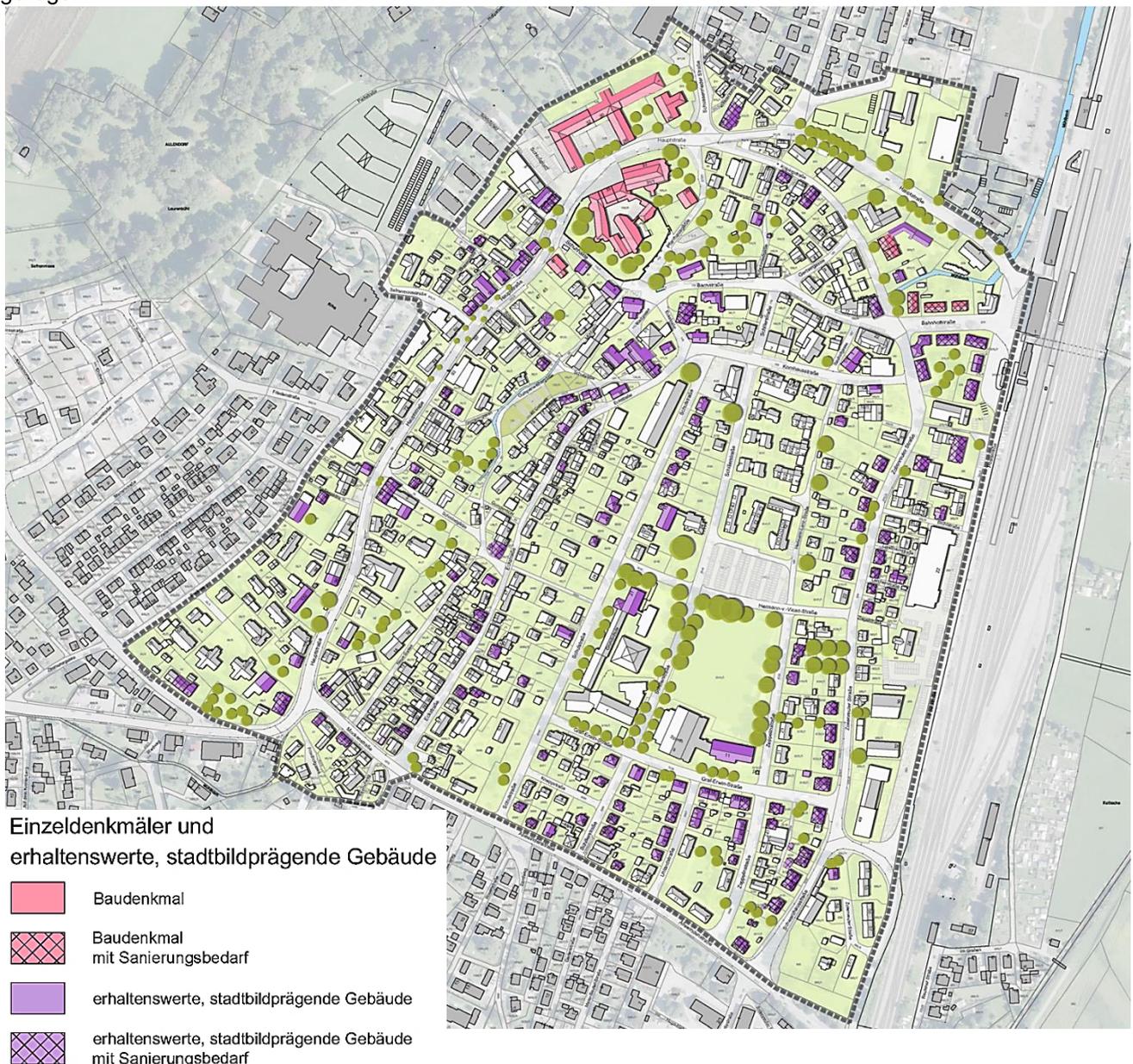
Stadtansicht (Quelle: Foto FPZ)

Eine Erhaltungssatzung zum Schutz der Gestalt eines Gebietes ist dann erforderlich, wenn bauliche Anlagen, die das Ortsbild prägen bzw. in anderer Weise „optisch“ von städtebaulicher Bedeutung sind, erhalten werden sollen. Es spielt dabei keine Rolle, ob es sich bei dem zu schützenden Bestand um Baudenkmaler im Sinne des landesrechtlichen Denkmalschutzes handelt. Mit der Satzung können sowohl Baudenkmaler im Sinne des landesrechtlichen Denkmalschutzes als auch städtebauliche Dominanten und Ensembles, denen keine künstlerische oder geschichtliche Bedeutung zukommt, geschützt werden.

Im konkreten Einzelfall ist eine individuelle Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich. Hierfür müssen anhand von Hauptkriterien Einzelfallbezogen differenziert Beurteilungsmaßstäbe erarbeitet werden. Zur Beurteilung von „Prägung“ beziehungsweise „wichtige städtebauliche Bedeutung“ sind das Ortsbild und die Stadtgestalt entscheidend.

Denkmäler und erhaltenswerte stadtbildprägende Gebäude

Von großer Bedeutung in der Innenstadt sind die stadtbildprägenden Gebäude. Sie sind durch ihre Entstehungsgeschichte und ihre nutzungstypische Ausprägung besonders erhaltenswert. Vor allem im Umgriff des Schlosses sind noch Gebäude mit mittelalterlich geprägter Bausubstanz erhalten. Zusammen mit dem Schlossensemble und den denkmalgeschützten Gebäuden bestimmen die stadtbildprägenden Gebäude den Eindruck bzw. „Das Bild der Stadt“. Sie weisen charakteristische Gebäudeformen, Fassaden und viele erhaltene Bauteile und Details, wie Fenster, Türen oder Verzierungen auf. Der Erhalt dieser stadtbildprägenden Gebäude ist eine wichtige Zielsetzung der Stadtentwicklung und ist in dieser Satzung entsprechend geregelt.



1.5 Vorkaufsrechtsatzung

Im Rahmen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird gleichzeitig eine Vorkaufsrechtsatzung für die Stadt festgelegt, um so gezielten Grunderwerb und dadurch mehr Steuerbarkeit in der Stadtentwicklung zu erreichen. Bei Nutzungsaufgabe von Grundstücken, können so attraktive Flächen mit großem Entwicklungspotential für die Stadtentwicklung durch einen Flächenerwerb (ggf. Zwischenerwerb bis zur weiteren Veräußerung) durch die Stadt erworben und gezielt entwickelt werden.

2 Bestandsaufnahme und Analyse Innenstadtgebiet - "Ist-Situation"

Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet wurde durch mehrere Ortsbegehungen aller Grundstücke und Gebäude, ergänzt durch Daten der Stadtverwaltung Aulendorf, durchgeführt.

Die Daten der Außenbegehungen des Gebietes wurden in Plänen und Fotos dokumentiert. Darüber hinaus fanden Erörterungen mit der Stadtverwaltung und die Sichtung vorhandener Unterlagen und Planungen sowie die Auswertung von Statistiken statt.

Für die Stadtbildanalyse wurden bereits bei den Begehungen und der Auswertung folgende Faktoren erfasst (s. Stadtbildanalyse):

- Gebäudealter und Gebäudezustand
- Geschossigkeit, Trauf- und Giebelständigkeit und Dachformen der Gebäude
- Gestaltwert der Gebäude
- Gebäudenutzung (EG und OG)
- öffentlicher Verkehrsraum
- Raumstruktur und Zustand und Qualität der Freiräume

Diese wurden im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Rahmenplans durch weiteren Erkenntnisse und Informationen durch die Stadtverwaltung, Landratsamt und Bürgern gewonnen erweitert und in der Planung integriert betrachtet.

Auf der Grundlage der Erkenntnisse der Städtebaulichen Untersuchung wurden Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung des Stadtbereichs entwickelt.

2.1 Besondere identitätsstiftende Merkmale in der Stadt Aulendorf

- Schlossberg, Schloss 10. Jhd., Umbauphasen über zehn Jahrhunderte, Pfarrkirche St. Martin mit Umgebungsbebauung (Remisen, Wirtschaftsgebäude, Pfarrhaus) als herausragende städtebauliche Anlage
- Aulendorf als Bahnnetzknotten und damit von überregionaler Bedeutung
- Starke Stadtopografie teilt Stadt in "Ober- und Unterstadt", erhöhte Lage, Südorientierung (Stadtbach, Gumpen)
- Stadtpark und Therme als Naherholung für Stadtbewohner und Region
- Regionaler medizinischer Schwerpunkt (Kurklinik)
- Gute Erreichbarkeit mit PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie stressfreie Parkierungsangebote in der Innenstadt
- Gute Grundversorgung für den periodischen und teilweise aperiodischen Bedarf für die Wohnbevölkerung



Hauptstraße mit Rathaus Richtung Unteres Tor

2.2 Zusammenfassende Bewertung - Mängel und Konflikte

Gebäude

- z.T. gehäuft Gebäude mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz mit umfassenden Substanzmängeln (z.T. hoher Investitionsbedarf durch Modernisierungsrückstand), energetische Sanierungen sind häufig notwendig
- denkmalgeschützte und prägende Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz, sehr schlechter Erhaltungszustand der denkmalgeschützten Eisenbahner-Wohnhäuser an der Bahnhofstraße, bauliche und gestalterische Mängel am denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude
- Maßstabsbrüche in der Gebäudestruktur (Gebäudehöhe, Körnung, Dachform), z.B. Hauptstraße



Bahnhofstraße 3 – leerstehende denkmalgeschützte Gebäude



Hauptstraße 69 – funktionale + gestalterische Mängel

Nutzung

- Geschäftsgebäude mit Investitionsbedarf zum Erhalt und zur Stärkung der Handelsnutzung, z.T. nicht adäquate Nutzungen, südliche Poststraße und Zollernreuter Straße nicht adäquate Nutzungen
- für Stadtgröße von Aulendorf ist der Geschäftsbereich überdehnt, zudem besteht durch die ungünstige Topografie zwischen der Hauptstraße und der Unterstadt eine räumliche Trennwirkung
- schwacher Besatz bzw. geringe Dichte von gewerblichen Nutzungen in der Unterstadt, die Wohnfunktion überwiegt hier (z.B. Bahnhofstraße)
- z.T. Leerstand im Erdgeschoß von Hauptgebäuden (Handelsflächen) oder insgesamt leerstehende Haupt- und Nebengebäude, häufig i.V. mit erhöhtem Sanierungsbedarf
- Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung z.T. mit strukturellen Problemen, hohe Dichte der Bebauung in Verbindung mit schwierigen Grundstückszuschnitten, z.B. Eckstraße
- Tankstelle in der westl. Hauptstraße 97 prägt die Hauptstraße als Durchgangsstraße



Bachstraße 12 – leerstehendes Erdgeschoss



Poststraße 30 – Leerstand bzw. nicht adäquate Nutzung

Baustruktur / Raumkanten

- fehlende und gestörte Raumkanten in den einzelnen innerstädtischen Bereichen
- z.T. Maßstabssprünge in der Körnung und der Geschossigkeit der Gebäude
- z.T. nicht adäquate Dachformen und Dachdetails



Blick von der Gumpengasse zur Hauptstraße – nicht adäquate Dachformen



Bachstraße 8 und 10 – Proportionen, Gestaltung + Dachform fügen sich nicht ein

Verkehr

- Lärmbelastung, Trennwirkung und Feinstaubbelastung durch Straßen, hohe Verkehrsbelastung im Bereich der süd- östlichen Kernstadt im Zuge der Landesstraßen, L 285 Reutener Straße – Eisenbahnbrücke - Kreuzung Allewindenstraße – Hasengärtlestraße – Schwarzhausstraße – Allewindenstraße - Saulgauer Straße und L 284 Zollenreuter Straße-Schwarzhausstraße
- hohe Verkehrsbelastung mit Schwerlastverkehr an der Allewindenstraße, damit sehr lärmbelastete Wohnlagen an Allewinden- und Hasengärtlestraße
- Lärmbelastung und Trennwirkung durch Bahnlinie und Bahnflächen
- Kreuzungsbereiche mit Mängeln, häufig überdimensioniert für Fahrverkehr und fehlende Querungen für Fußgänger
- nördliche Hauptstraße mit Parksuchverkehr und fehlender Qualität für Fußgänger
- fehlende Fußgängerquerungen
- teilweise fehlende oder mangelhafte Wegeverbindungen (z.B. zu schmale Gehwege)

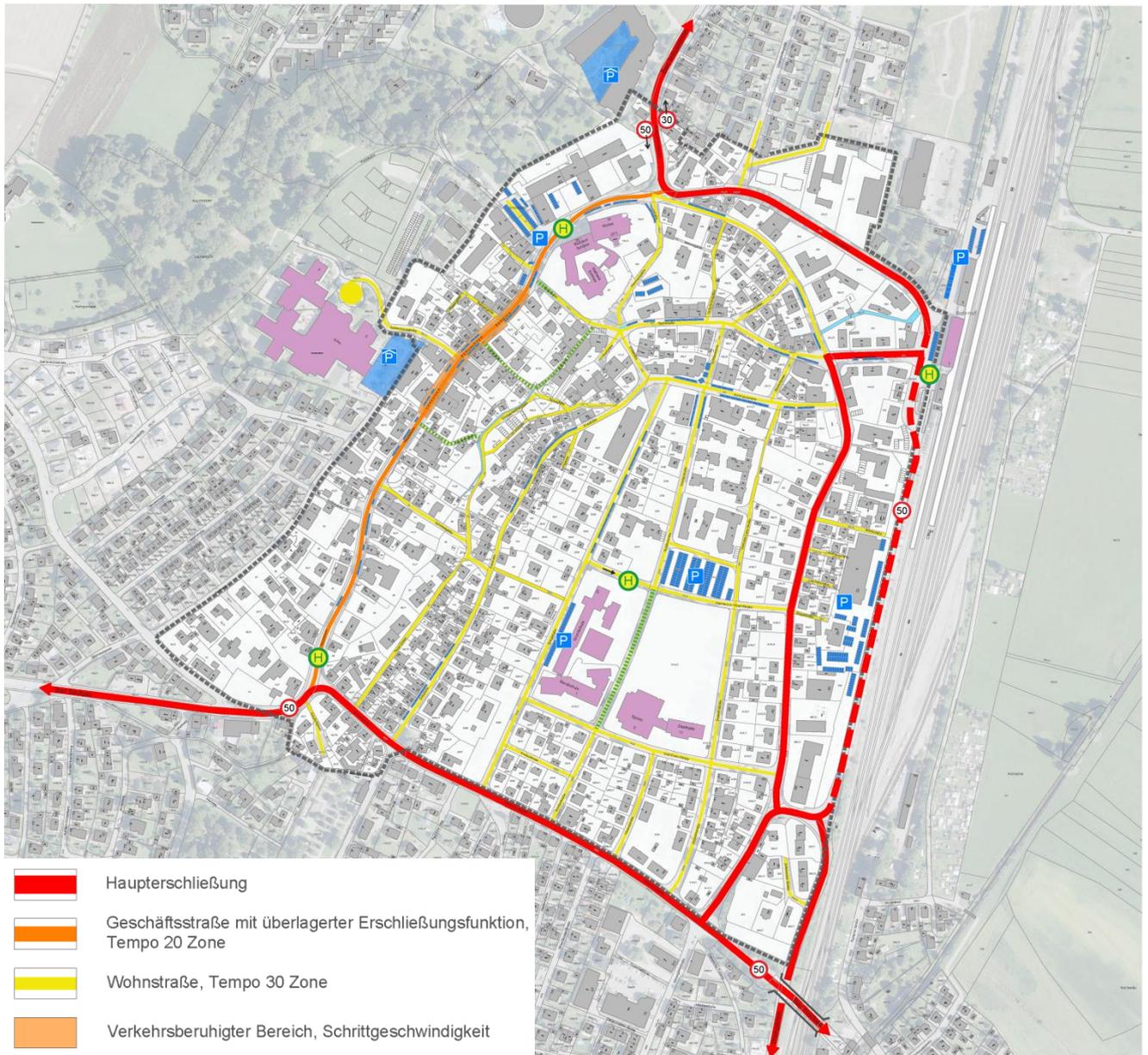


Schulgässle / Im Gumpen – Nutzung als Parkplatz, mangelnde Freiflächengestaltung und verdohlter Bachlauf



Bahnhofstraße mit Blick zum BHF – gestalterische und funktionale Mängel, fehlende sichere Querungen für Fußgänger

Verkehrskonzept - Planungsansätze - Bestandssituation



-  Haupterschließung
-  Geschäftsstraße mit überlagerter Erschließungsfunktion, Tempo 20 Zone
-  Wohnstraße, Tempo 30 Zone
-  Verkehrsberuhigter Bereich, Schrittgeschwindigkeit
-  Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h
-  Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h
-  Einbahnstraße
-  Fußwege
-  Bushaltestelle
-  Parkierung ebenerdig öffentlich ca. 570 P.
-  Parkierung Tiefgarage öffentlich
-  Parkplatz öffentlich
-  Abgrenzung Rahmenplan "Innenstadt"

öffentlicher Raum

- umfangreiche Bereiche des öffentlichen Raums mit Mängeln in der Gestaltung und Funktion, fehlende Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität und somit Umgestaltungsbedarf, z.B. Bach- und Bahnhofstraße,
- es fehlt ein öffentlicher Marktplatz in der Stadt (für Märkte, Feste, als Begegnungsort), Bereich vor dem Schloss / Rathaus,
- baulicher und gestalterischer Zustand der öffentlichen Straßenräume im Bereich Schlossplatz, Bachstraße-Bahnhofstraße und südliche Hauptstraße mit Mängeln und geringer Aufenthaltsqualität, damit negative Auswirkungen auf die Geschäftslagen, z. T. Leerstände von Ladenlokalen und Gastronomie
- baulicher und gestalterischer Zustand der Eingangsbereiche zur Innenstadt (östliche und westliche Hauptstraße, Bahnhofstraße, Poststraße, Schwarzhausstraße, Mockenstraße) mit erheblicher Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes in den Eingangsbereichen zur Innenstadt
- mangelhafte bzw. fehlende Wegeverbindungen zwischen Innenstadt und den Gebieten östlich der Bahnanlagen, Fußwegeunterführung unter den Bahngleisen nicht barrierefrei und modernisierungsbedürftig
- Freibereich mit Mängeln im Bereich des Gumpen in Verbindung mit einer unzureichenden Anbindung an die Umgebung, Grünraumvernetzung
- Mühlbach überwiegend verdoht, nicht wirksam im Stadtgefüge, überbaut oder verbaut, fehlender Zugang für Fußgänger, Fließgewässer nicht erlebbar



Hauptstraße – Parkierung im Schloss-Innenhof



Bachstraße – Mühlbach kaum wahrnehmbar



Schlossplatz –große Parkierungsfläche



Im Gumpen – Freiflächen werden zugeparkt

2.3 Zusammenfassung der Ist-Analyse und Ziele für die weitere Entwicklung

Die Entwicklungsrichtung für die Stadt muss klar formuliert werden, z.B. Gestaltung des öffentlichen Raums, um Attraktivität zu schaffen i.V. mit weiteren verkehrsberuhigenden Maßnahmen zur Änderung des Fahrverhaltens - Beziehung Auto/Fußgänger. Umstrukturierung und Neuordnungspotentiale sind erkennbar. Ansatzpunkt: wichtige Räume und Standorte als Potentiale erkennen und ausbauen. Dabei sollten die städtebaulichen Voraussetzungen mit attraktiven Rahmenbedingungen verknüpft werden, um auch für den EZH eine positive Entwicklung zu ermöglichen.

Es gibt insgesamt 3 große Handlungsthemen für die Entwicklung der Innenstadt:

- Handel/Gastronomie,
- Wohnen und
- Verkehr

Die Stärkung der Wohnnutzung ist ein wichtiges Ziel für die Stadtentwicklung.

Die Topografie ist grundsätzlich nicht veränderbar und verhindert die Bildung eines zusammenhängenden Geschäftsbereiches und wirkt als Teilung der Stadt, jedoch sollten Optionen zur Verbesserung der Situation gesucht werden. Die Stadt sollte sich darauf konzentrieren, was in Aulendorf möglich ist - z.B. stadträumliche Qualitäten schaffen und diese bündeln, Wege und Aufenthaltsorte attraktiver gestalten, auch durch Umgestaltung des Individualverkehrs und ÖPNV.

Festgestellt wird vermehrter Leerstand von Geschäftszonen aufgrund heutiger Anforderungen an Immobilien (Lage, Größe, Zugänglichkeit, Zuschnitt etc.), sowie z.T. eine unattraktive Abfolge von EG-Nutzungen im Geschäftsbereich (EZH, Imbiss, Leerstand, Wohnnutzung im EG). Durch die Gewerbegebietentwicklung mit großflächigem EZH sind Ansiedlungen in der Innenstadt bzw. ihrem Umgriff nicht mehr möglich.

Eine quantitative und qualitative Konzentration der Geschäftszone ist notwendig - welche Nutzungen, Öffentlicher Raum (Verkehr, Wegeverbindungen), Gestaltung Stadtraum. Rein quantitativ sind hinsichtlich der EZH Ansiedelung kaum Spielräume offen.

Die Eingangssituationen zur Innenstadt sind indifferent und nicht in der Stadtstruktur ablesbar, insbesondere vom Bahnhof aus über die Bahnhofstraße. Die Bahnhof- und Bachstraße sollten ebenfalls nach der Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes gezielt entwickelt werden.

Die Tankstelle in der Hauptstraße sollte umgesiedelt werden, da sie zusätzlich Verkehr in die Hauptstraße zieht. Dieses Thema ist in der Stadt bekannt, wurde jedoch bisher nicht konkret angegangen. Ein attraktiver Alternativstandort mit entsprechenden Rahmenbedingungen ist Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Umsiedlung. Dadurch würde sich eine neue Entwicklungsfläche ergeben. Jedoch ist an dieser Stelle eine Gewerbe- / EZH-Entwicklung nicht sinnvoll, da die Entfernung zum Stadtkern zu weit ist und die funktionale Dichte nicht mehr gegeben ist.

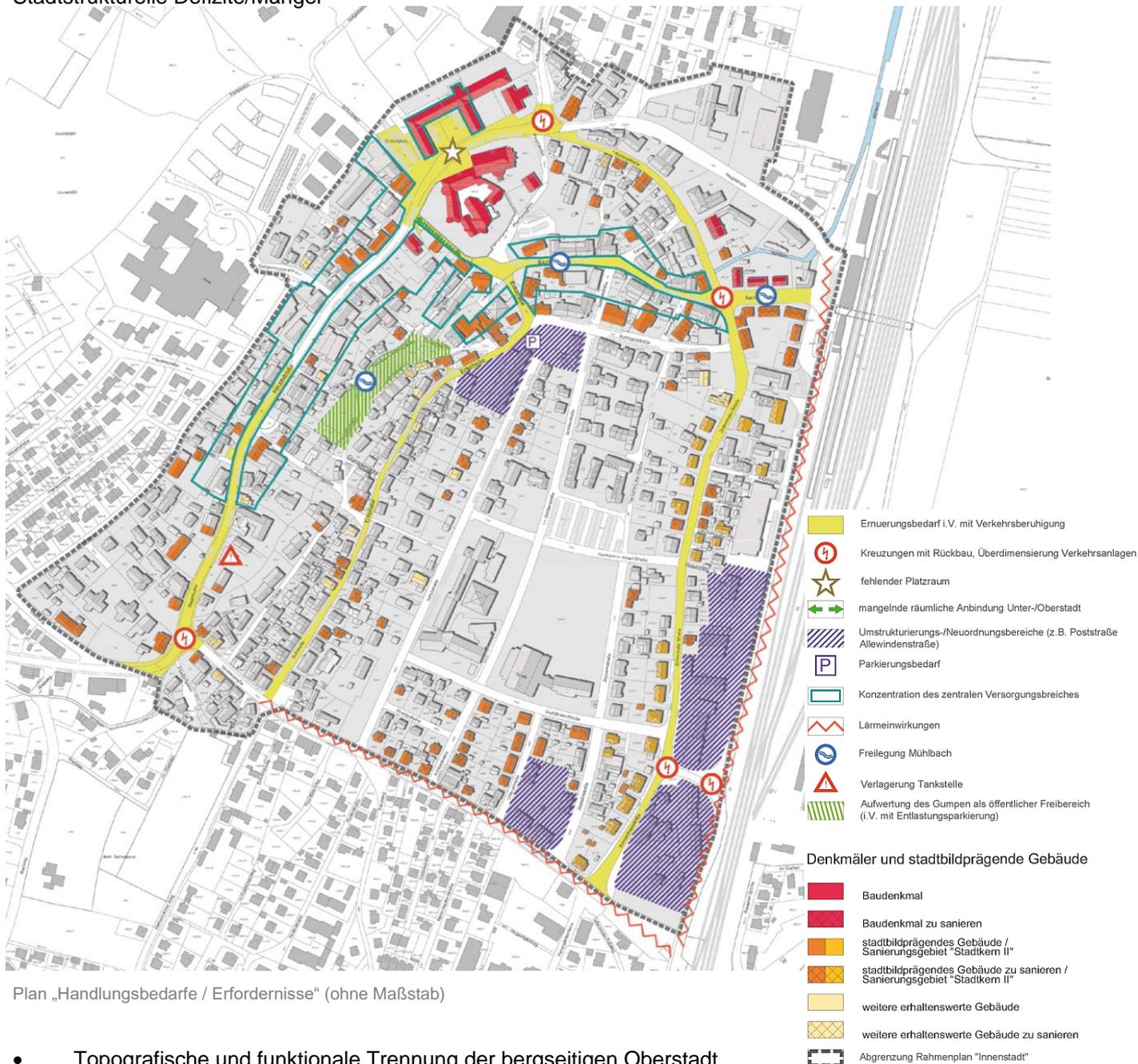
Für eine Verbesserung der Verkehrssituation und eine attraktivere Gestaltung des öffentlichen Raumes müssen Maßnahmen ergriffen werden, wie z.B.:

- Temporeduzierung an sinnvollen Bereichen,
- Verkehrsberuhigte Bereiche schaffen (Shared Space, insb. in Bereichen mit viel Fußgängern) mit integrierter Fahrbahn und ausgewiesenen Stellplätzen,
- Fuß- und Fahrbahn klar abgrenzen wo es sinnvoll/notwendig ist,
- Sichtbeziehung zur Innenstadt schaffen evtl. über Leitsystem arbeiten um Verknüpfung zur Innenstadt zu schaffen.

Die Topografie mit den ablesbaren grünen Hangbereichen und dem Gumpen stellen ein wichtiges und schützenswertes Potential der Stadtstruktur von Aulendorf dar. Dazu sind entsprechend angemessene Festsetzungen für die weitere Entwicklung zu treffen.

Eine attraktive Umgestaltung des Marktplatz/Schlossplatz sollte verstärkt angestrebt werden, da sich hierdurch wichtige Weichen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt ergeben können.

Stadtstrukturelle Defizite/Mängel



Plan „Handlungsbedarfe / Erfordernisse“ (ohne Maßstab)

- Topografische und funktionale Trennung der bergseitigen Oberstadt (Schlossberg) und der bahnseitigen tieferliegenden (Unter-)Bahnstadt
- Bizentraler Geschäftsbereich mit zu großer Ausdehnung
- Waren- und Dienstleistungsangebot gemäß "Unterzentraler"-Versorgung, Lebensmittel größtenteils im Gewerbegebiet ohne räumliche Bindung an den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt entlang der Hauptstr. und Bachstraße
- deutliche räumliche und funktionale Defizite und im Erscheinungsbild der Hauptstraße (Qualitätssprünge, beliebige Architekturen, z.T. Unternutzungen, fehlender städtischer Kristallisationspunkt, z.B. Marktplatz mit Umgebungsnutzung und bürgerliches Zentrum (Treffpunkte, Mieträume, Kino, Theater etc.)
- Trennung Ober- und Unterstadt durch unattraktive und beschwerliche Wegeverbindungen
- Südöstliche Stadteingang mit marodem Ambiente
- Unsicherheit bei der Bau- und Freiraumplanung, fehlender Gestaltleitfaden und geringes Architekturbewusstsein
- Introvertiertes, abgeschlossenes Schloss- und Rathausareal

3 Beteiligungsprozess

3.1 Zusammensetzung der Begleitgruppe

Die konzeptionelle und integrierte Arbeitsweise bildet bei Stadtentwicklungsprozessen einen besonderen Arbeitsschwerpunkt. Dafür sind entsprechend der Problemfelder geeignete Partner für u.a. die Fachdisziplinen Wirtschaft, Verkehr, Tourismus, Bildung und Kultur und die Steuerung des Gesamtprozesses einzubinden.

Zur integrierten Planung wurde im Planungsprozess eine sogenannte Begleitgruppe installiert.

Die Begleitgruppe setzt sich aus Vertretern der städtischen Ämter sowie aus Vertretern von Verbänden und Vereinen, die die Stadtgesellschaft repräsentieren, zusammen u.a.:

- Verwaltung für die Bereiche Stadtbauamt
- Örtliches Planungsbüro
- Gewerbetreibende/Einzelhandel
- Gastronomie
- Gemeinderäte

Berater

Herr Link, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung Link VLi in Stuttgart sowie ergänzende Untersuchungen für den Bereich Einzelhandel und Gewerbe durch Dr. Acocella, Büro Dr. Acocella aus Lörrach.

Damit können frühzeitig örtliche Interessen und Probleme erkannt und berücksichtigt werden. Zudem wird durch eine solche breitere Verankerung erfahrungsgemäß die Akzeptanz der Vorschläge verbessert und die spätere Umsetzung erleichtert.

Zusätzlich fand als Integration in die Planung Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Aulendorf statt:

- Auftaktveranstaltung (Einwohnerversammlung) in Verbindung mit dem Sanierungsgebiet "Stadtkern II" und
- Bürgerinformation mit Marktständen

Die inhaltliche Ausrichtung der Planung erfordert eine enge Verzahnung mit der Gemeinwesensarbeit, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit. Im Prozess der Erarbeitung erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit Schlüsselpersonen und den Gremien der Stadt.

Die Ergebnisse der Begleitgruppensitzungen, der Bürgerveranstaltungen fließen in die weitere Bearbeitung ein.

3.2 Begleitgruppensitzungen und Themen

In den Sitzungen der Begleitgruppe wurden die Ergebnisse der Bestandsanalyse, Planungsansätze und einzelne Themenfelder intensiv diskutiert. Die Ergebnisse wurden in die weitere Planung integriert.



- **1. Begleitgruppensitzung** am 18. Dezember 2018:
erster Austausch von Erwartungen, Ideen und Vorschlägen zur Rahmenplanung; Vorstellung der Ergebnisse aus Bestandsaufnahme und Analyse sowie Vorstellung des Rahmenplan - Konzeptes durch FPZ; Diskussion zu Visionen / Zielen / Strategien
- **2. Begleitgruppensitzung** am 28. Januar 2020
Abschluss des Rahmenplans, Vorstellung des Rahmenplans mit entsprechenden Vertiefungsbereichen, Diskussion über Prioritäten der Stadtentwicklung und konkreten Entwicklungszielen, Vorstellung konkreter Projektideen

4. Rahmenplanung

4.1 Übergeordnete Zielsetzungen

Die Innenstadt von Aulendorf ist durch kleinteilige Handels- und Versorgungseinrichtungen geprägt und erfüllt damit eine wichtige gesamtstädtische Grundfunktion. Die Hauptstraße ist heute das stadträumliche Rückgrat des Ortszentrums mit vielfältigen Geschäftsansiedlungen, diese werden durch Gastronomie und Wohnnutzung ergänzt. Gleichzeitig besteht in der Unterstadt Richtung Bahnhof ein weiterer Bereich mit vereinzelt Handels- und Versorgungseinrichtungen. Die Stärkung beider Bereiche und insbesondere die Verbesserung der stadträumlichen und funktionalen Verbindung sind hier von zentraler Bedeutung.

Die Optimierung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion ist daher eine wichtige Zukunftsaufgabe. Gleichzeitig ist die Innenstadt mit der lang gestreckten Hauptstraße aber auch der Bereich der „Unterstadt“ mit Bachstraße und dem "Hexeneck" als Nahversorgungsschwerpunkt attraktiv zu erhalten und fortzuentwickeln. Der Zustand und die Gestaltung der Hauptstraße müssen dabei als Verkehrs- und Aufenthaltsraum entsprechend der Zielsetzung verbessert und umgestaltet werden.

In der Innenstadt besteht ein hoher Entwicklungs- und Erneuerungsdruck vorrangig für Wohnnutzungen. Stadtgestalterisch ist die Innenstadt durch verschiedene Entwicklungsepochen geprägt. Mit der Rahmenplanung werden für die Veränderungsprozesse Grenzen und Spielräume baulicher und funktionaler Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Das ISEK-Leitbild 2015 - 2025 dient als Orientierungsrahmen für die Stadt Aulendorf und deren Bürgerinnen und Bürger sowie als Grundlage für kommunalpolitische Entscheidungen. Es fasst mittel- und langfristige Entwicklungsziele zusammen.

Das kommunale Entwicklungsleitbild ist im Zusammenhang mit den örtlichen und regionalen Teilkonzepten und -plänen zu sehen, denen ebenfalls Leitgedanken zur mittelfristigen Entwicklung zu Grunde liegen (z. B. Bauleitplanungen, Flächennutzungsplan, Verkehrsplanung, Energiekonzept, Raumordnungskonzepte). Im Unterschied zu diesen fachplanerisch ausgerichteten Teilplänen und Expertisen soll das vorliegende kommunale Entwicklungsleitbild als fachübergreifendes Leit- bzw. Steuerungsinstrument dienen.

Eine erste Überprüfung und Fortschreibung des Entwicklungsleitbildes soll unter Berücksichtigung der bis dahin gemachten Anwendungserfahrungen spätestens 2019/2020 nach den Kommunalwahlen erfolgen.

Auszug aus dem ISEK:

Aulendorf 2025 ist

- *ein familienfreundlicher Wohnstandort mit guten Nahversorgungs-, Freizeit-, Bildungs- und Betreuungsangeboten, einer guten Naherholungsinfrastruktur, gut erreichbaren Arbeitsplätzen in der Region sowie einer generationengerechten Gestaltung der innerörtlichen Mobilität, des Wohnangebotes und des öffentlichen Raumes.*
- *eine Bürgerkommune, die eine hohe Servicequalität über eine dienstleistungsorientierte Verwaltung lebt, das bürgerschaftliche Engagement würdigt und über Unterstützungsstrukturen stärkt sowie auf eine Ausweitung der Beteiligungsstrukturen bei der Willensbildung und dem politischen Handeln setzt.*
- *ein Wirtschaftsstandort, der wachsende Beschäftigungszahlen im Bereich der Produktion und der Dienstleistung vor Ort aufweist, die vielfältige Kleingewerbestructur pflegt und die Rahmenbedingungen für den Klinik-/Gesundheitsstandort sowie das Kompetenzfeld Tiergesundheit und Landwirtschaft langfristig absichert.*
- *eine ressourcenbewusste Stadt, die eine flächensparende Politik nach dem Prinzip »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« verfolgt, sich für Klimaschutz und Energieeffizienz einsetzt, den Bahnverkehr/-standort fördert und ökologische Zielsetzungen bei der Stadtgestaltung, in der Baukultur und der Wohnumfeld-Gestaltung beachtet.*
- *eine solide wirtschaftende Stadt, die die Belastungen der Bürgerinnen und Bürger mit Abgaben und Steuern, unter anderem durch eine interkommunale Zusammenarbeit, auf einem erträglichen Niveau hält und sich über den weiteren Schuldenabbau zu einer nachhaltigen Finanzpolitik bekennt. Ziel ist die Senkung der pro Kopfverschuldung auf 1.000 EUR/Einwohner bis 2025.*
- *eine Stadt mit einem positiven Imagewandel, der durch die kontinuierliche Kommunikation der Standortvorteile und der lebendigen Bürgergemeinde, sowie einer maßgeblichen Verbesserung des Stadtbildes (Bahnhofsumgebung, Bachstraße, Hauptstraße, Schlossplatz) erreicht wird.*

4.2 Entwicklungsziele und Planungsansätze

Die Zielvorstellungen für die Entwicklung der Innenstadt von Aulendorf wurden auf der Grundlage der Bestandsanalyse entwickelt und werden im Planungsprozess erörtert und diskutiert. Dabei stehen der Ausbau der besonderen Stärken und die Aktivierung der Potentiale für eine zielgerichtete Stadtentwicklung im Vordergrund. Die räumlichen und funktionalen Schwerpunkte der künftigen Stadtentwicklung werden in einem Maßnahmenplan aufgezeigt.

Ziel und zugleich Chance ist es, Aulendorf eine eigene Identität und Stärke zu geben, d.h. die Innenstadt zu sichern und zu entwickeln für die Stadt selbst und zu den umliegenden Städten und Gemeinden eine eigene Stärke zu entwickeln. Eine Chance liegt hierbei insbesondere in der Aufwertung des öffentlichen Raums. Durch eine Neugestaltung der wichtigsten Teilbereiche kann erreicht werden, dass sich die Innenstadt mit einem eigenständigen Charakter zu einer „Wohn- und Flanierstadt“ weiterentwickelt und damit die vorhandenen Funktionen gesichert und gestärkt werden.

Stadtbildanalyse
als Basis für integrierte Vorschläge
und Maßnahmen zur Verbesserung:

- Gestaltqualität und Stadtbild
- Verkehrs- und Versorgungsfunktion
- Nutzungsangeboten
- Kultur + Identität



4.3 Rahmenplan - Städtebauliche Entwicklungsziele

4.3.1 Stärkung der Identität - Stadtstruktur und Stadtbildqualität erhalten und entwickeln

Die historische Struktur des Ortes bedingt seine Identität und Attraktivität. Der Erhalt der stadtbildprägenden Gebäude ist deshalb für Aulendorf von großer Bedeutung, um auch für die Zukunft den besonderen Charakter des Stadtbildes zu bewahren:

- Entwicklung der historischen Stadtquartiere mit kleinteiliger Baustruktur (z.B. Eckstraße und Neue Straße): Erhalt und Pflege historischer Bausubstanz und behutsame Erneuerung, Erhalt der kleinteiligen Baustruktur und Gebäudecharakteristik
- Modernisierung und Sanierung besonders von denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden, die für den Erhalt der Stadtstruktur wichtig sind und das bestehende Stadtbild prägen, z.B. Schlossensemble mit Garten, Schlossmauer und Pfarrkirche, Wirtschaftsgebäuden und Hofgarten und alte Apotheke an der Hauptstraße, Bahnhofsgebäude und Eisenbahner-Wohnhäuser an der Bahnhofstraße
- Beseitigen von Leerständen durch neue Nutzungsvorschläge, Neuordnung etc.
- Feststellen von Schwerpunktbereichen für Ordnungs- und Baumaßnahmen, um z.B. durch Neuordnung von Grundstücken Voraussetzungen für eine Sanierung und Fortentwicklung zu schaffen
- historisch bedeutende stadträumliche Situation vor dem Schloss / Rathaus aufwerten und als Platzfläche gestalten etc.
- Erhalt wichtiger Raumkanten und der kleinteiligen Struktur in den historischen Ortslagen, gebildet durch die Baukörper in den Quartieren, deren Struktur zu erhalten ist
- Sicherung und Erhalt der Hanglagen und Grünbereiche mit starker topografischer Prägung mit vorgelagerten Grünräumen und Gärten
- Stadtbildsatzung, Rahmenplanung und Bauleitplanung als Leitplanken und Gestaltungsrahmen



Hangsituationen - Blick in Gumpen



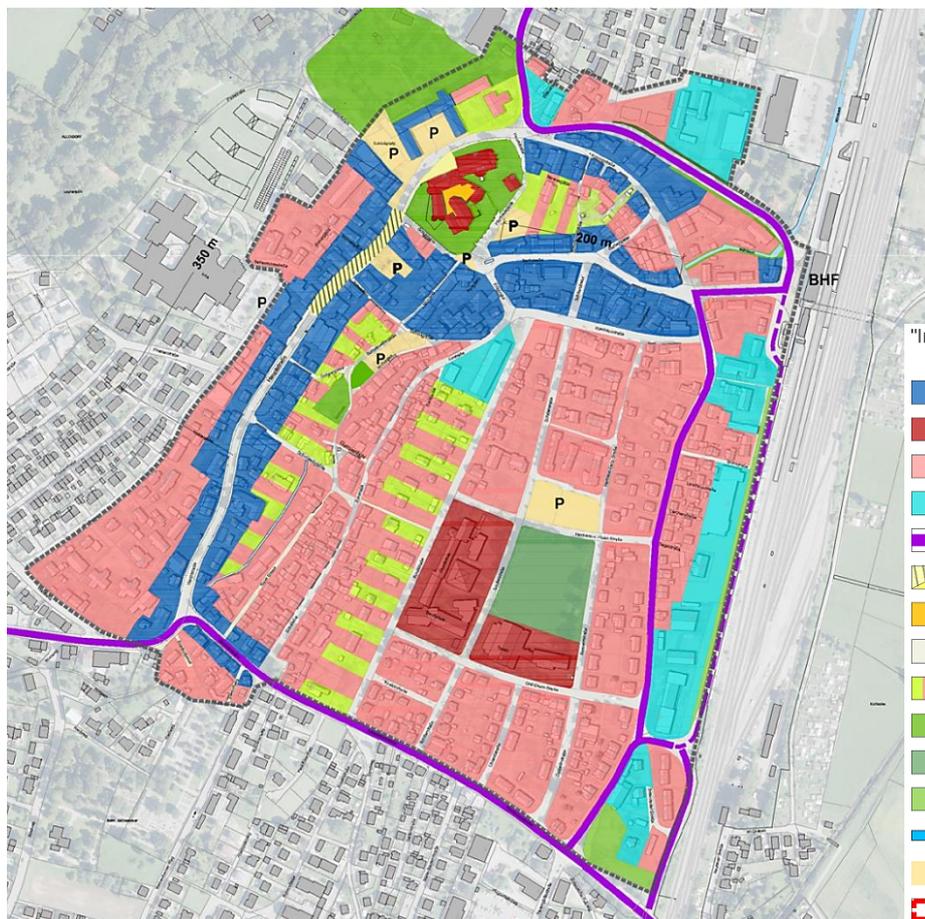
Bachstraße - Blick zum Schloss



Eckstraße – Umgestaltung des öff. Raums und Sanierung der Gebäude, ggf. i.V. mit Neuordnung



Umlandstraße 4 und 6 - Sanierete Gebäude mit Mängeln im öff. Raum

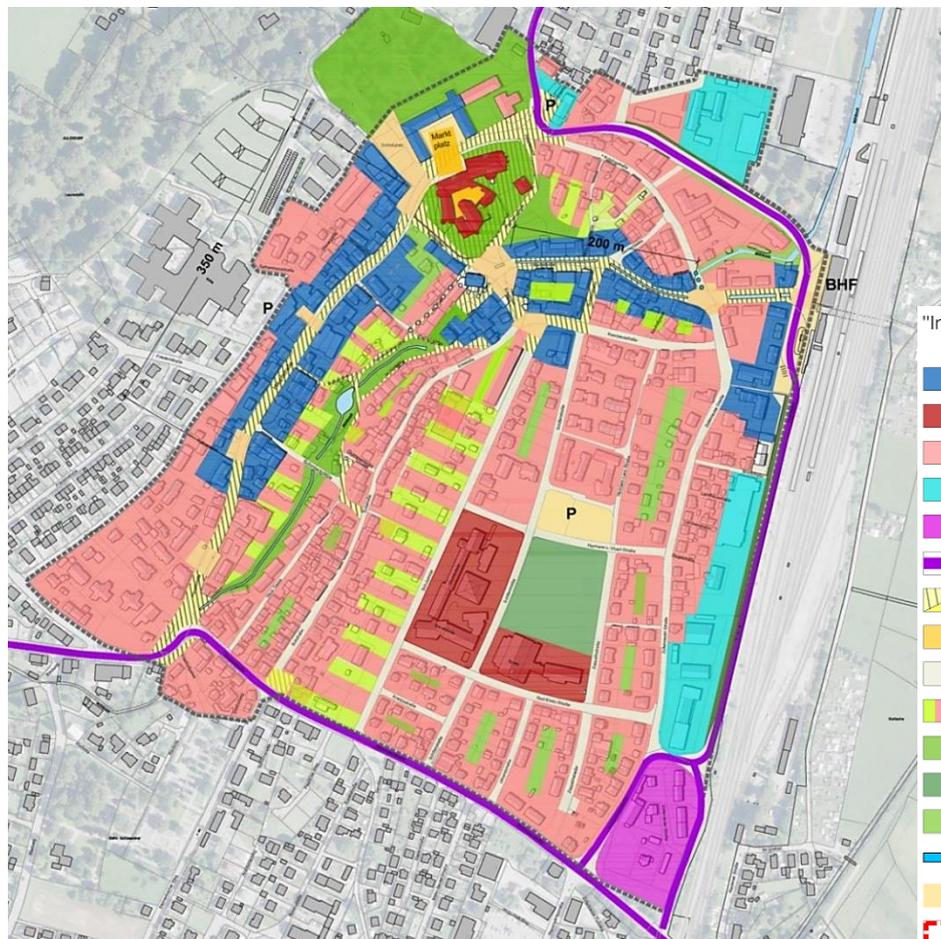


Nutzungen **Bestand**

"Innenstadt" - Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich (H, DL, Kultur, Soziale Dienste, Gastronomie, Hotellerie etc.)
- Öffentliche Einrichtungen/Gemeinbedarf/Kultur
- Schwerpunkt Wohnnutzung
- Dienstleistungen/Gewerbe/Handel
- IV Haupterschließung
- Verkehrsberuhigung mit Zonierung 20 km/h, 7 km/h, FGZ / Plätze
- Besondere öffentliche Flächen/Plätze
- Wohnstraßen
- Schutzzone Hänge/Stadtopografie/Einzelbebauung mit 50 % Vegetationsanteil
- Stadtpark, Schlossberg
- Sportflächen
- Freibereich Hausgärten, Straßenbegleitgrün
- Bachlauf oberirdisch
- P Öffentlicher Parkierungsschwerpunkt
- Abgrenzung Rahmenplan "Innenstadt"

Plan „Nutzungen Rahmenplan - Bestand“ (ohne Maßstab), Stand Juli 2019



Nutzungen **Planung**

"Innenstadt" - Planung

- Zentraler Geschäftsbereich (H, DL, Kultur, Soziale Dienste, Gastronomie, Hotellerie etc.)
- Öffentliche Einrichtungen/Gemeinbedarf/Kultur
- Schwerpunkt Wohnnutzung
- Dienstleistungen/Gewerbe/Handel
- Urbanes Mischgebiet - Start-Up Quartier
- IV Haupterschließung
- Verkehrsberuhigung mit Zonierung 20 km/h, 7 km/h, FGZ / Plätze
- Besondere öffentliche Flächen/Plätze
- Wohnstraßen
- Schutzzone Hänge/Stadtopografie/Einzelbebauung mit 50 % Vegetationsanteil
- Stadtpark, Schlossberg, Gumpenpark
- Sportflächen
- Freibereich Hausgärten
- Bachlauf oberirdisch/verodht
- P Öffentlicher Parkierungsschwerpunkt
- Abgrenzung Rahmenplan "Innenstadt"

Plan „Nutzungen Rahmenplan - Planung“ (ohne Maßstab), Stand Juli 2019

Mit den Zuordnungen zur Art der baulichen Nutzungen, den Hauptgeschäftszonen, von Mischgebieten und Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der Gebietsstruktur ermöglicht werden. Die öffentlichen Einrichtungen orientieren sich dabei am Bestand.

Mit der Nutzungszuordnung wird die notwendige Konzentration der Geschäftsbereiche aufgezeigt. Der Bereich entlang der Hauptstraße sowie der Bachstraße ist der Hauptgeschäftszone zugeordnet.

Für diese Flächen ist für eine zukünftige Entwicklung mit Mischnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgesehen.

Das momentan gewerblich genutzte Gebiet an der Poststraße wird für die Zukunft als Mischzone für Handel, Dienstleistung, Handwerk ausgewiesen. Hier ist ausdrücklich keine zentrenrelevante Handels- und Dienstleistungsnutzung gewünscht.

Das südöstliche gelegene neue Urbane Mischquartier kann als innovativer Impuls für z.B. Startups genutzt werden. Durch seine Lage und die Nutzungsart ist hier eine, von der restlichen Stadt, abweichende, Bebauungsstruktur denkbar.

Im übrigen Planungsgebiet wird jeweils zwischen Flächen mit Schwerpunkt Wohnnutzung und Wohnen in Hangsituationen oder Grünstruktur differenziert. Dazwischen sind Flächen mit öffentlichen Einrichtungen eingestreut.

4.3.2 Sicherung und Stärkung der Handels- und Versorgungsfunktion

Aulendorf als Stadt mit hoher Lebensqualität, die es noch weiter zu verbessern gilt, u.a. im Hinblick auf die Stabilisierung und Verbesserung der Versorgung in der Kernstadt (Einzelhandel und DL), deshalb Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion im „Zentrum“:

- Erhalt und Stärkung der Kernstadt als attraktiver Einkaufs-, Gastronomie- und Servicestandort mit Bündelung im Bereich neuer Marktplatz und Bachstraße / "Hexeneck"
- Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion (Supermarkt, Bioladen, Lebensmittel-SB-Geschäft, Getränkemarkt, Bäcker und Metzger) mit besonderen regionalen Angeboten im Bereich des historischen Ortskerns und durch Gestaltung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Gebäudesubstanz
- Entwicklungspotenziale in Teilsegmenten; Entwicklung „von innen heraus“
- baulich strukturelle Optimierung der Handelsflächen und Ergänzung mit Zugängen, Zufahrten, Anlieferung
- Einkaufsschwerpunkt Hauptstraße: Stärkung der Geschäftsstraße durch attraktive Nutzungen in Verbindung mit Gestaltung des öffentlichen Raums und Gebäuden, Einzelhandelsschwerpunkte mit Optimierungspotenzial in der östl. Hauptstraße und in der Bachstraße
- Entwicklung von Potenzialbereichen im Sinne der Innenentwicklung und der Nachverdichtung, z.B. Gärtnerei etc.



Hauptstraße 34 – Nutzungsintensivierung im Erdgeschoss i.V. mit Schaffung eines neuen Marktplatzes



Hauptstraße 48 – Nutzungsintensivierung im Erdgeschoss



Hauptstraße 67 – Nutzungsintensivierung durch neuen Anbau, Vergrößerung der Erdgeschossflächen möglich



Hauptstraße 95 und 97 – Verlagerung der Tankstelle und Neuordnung mit Schwerpunkt Wohnnutzung

4.3.3 Sicherung und Stärkung öffentlicher Nutzungen

Der historische Ortskern als Schwerpunkt für öffentliche Nutzungen, z.B. mit Stadtmuseum, Rathaus und Marktplatz:

- Im Stadtmuseum mehr Veranstaltungen anbieten und nach Möglichkeit Öffnungszeiten ausweiten,
- Schloss / Rathaus mit Gastronomie stärken,
- Erweiterung der Marktfläche durch Umgestaltung des Parkplatzes im Schlossensemble zu Marktplatz,
- Umnutzung der Sparkasse im Erdgeschoss mit Belebung der Flächen in Ergänzung zur Marktnutzung im öffentlichen Raum,
- Verbesserung und Entwicklung des Schulstandorts Grundschule durch attraktivere Gestaltung der Freibereiche und Verbesserung der Wegeverbindungen zur Umgebung



Schlossmuseum



Infos zum Schlossmuseum

4.3.4 Wohnen in der Kernstadt stärken und Verbesserung der Wohnumfeldqualität

- Erhalten und Stärken der sehr guten Wohn- und Lebensqualitäten mit guter Vernetzung.
- Ausbau von attraktiven Angeboten für Familienwohnen und besondere Wohnformen.
- Sicherung und Verbesserung von Versorgungs- und Betreuungsangeboten im sozialen und medizinischen Bereich.
- Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz und Wohnungen
- Schaffung von neuem Wohnraum unter Berücksichtigung der vorhandenen Stadtstruktur
- Unterstützung von privaten Modernisierungsmaßnahmen, z.B. durch Zuschüsse und steuerliche Abschreibung
- Wichtige raumwirksame öffentliche und private Grünflächen erhalten und aufwerten



Eckstraße 31 – Gebäudesanierung + Wohnumfeldverbesserung



Neue Gasse 11 – Gebäudesanierung + Wohnumfeldverbesserung?



Bahnhofstraße 1, 3 und 5– Gebäudesanierung + Wohnumfeldverbesserung

4.3.5 Verkehrssituation und öffentlichen Raum verbessern + Grünräume vernetzen

- weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen, z.B. Geschwindigkeitsreduzierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Haupterschließungsstraßen
- Verbesserung und Umgestaltung flächenintensiver, problematischer Kreuzungsbereiche als wichtige Voraussetzung für mehr Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer und urbane Lebensqualität sowie mehr Aufenthaltsqualität, z.B. in der Bahnhof- und Bachstraße
- Neugestaltung von Teilbereichen des öffentlichen Raums und Platzgestaltungen für mehr Aufenthaltsqualität und zur Aufwertung des gesamten Stadtbildes. Aufwertung des Bereichs um das Schloss / Rathaus im historischen Ortskern als attraktiver Stadtplatz, u.a. auch als Marktplatz (Wochenmarkt, Flohmarkt etc.) durch eine Neugestaltung des öffentlichen Raums
- Gestalterische Neuordnung und weitere Umgestaltung der Hauptstraße: Aufwertung des öffentlichen Raums einschließlich der Raumkanten durch Fassadengestaltung und verbesserte Eingangsbereiche,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch klare räumliche Zonierung mit der Gestaltung von Platzbereichen und der anschließenden Freiflächen mit großzügigen Vorzonen vor den Geschäften, durchgängige Grüngestaltung mit raumwirksamen Baumreihen
- Schwerpunkte funktionale Neuordnung / Neugestaltung des öffentlichen Raums der Hauptstraße zur Aufwertung des gesamten Stadtbildes: weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung mit Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer, klare Zuordnung der Verkehrsfunktionen, gleichmäßig verteilte Parkierung mit komfortabler Nutzbarkeit, Schaffen zusätzlicher Querungsmöglichkeiten

- Sichtbarmachung und Erlebbarkeit des Mühlbachs im öffentlichen Raum als oberirdisches Gerinne
- Reduzierung der trennenden Wirkung der Bahnanlagen entlang der Poststraße durch Gestaltung des öffentlichen Raums
- Stärkung und Ergänzung wichtiger Fußwegeverbindungen innerhalb des Planungsgebiets
- Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Innenstadt Richtung Osten

Zum Themenbereich Verkehr wird überwiegend die bestehende Einstufung der Straßen beibehalten, jedoch in zwei wichtigen Bereichen umgewidmet - Hauptstraße und Bahnhofs/Bachstraße.

Gliederung der Verkehrsflächen in:

- Straße mit überörtlicher Bedeutung
- Haupterschließungsstraße
- Anliegerverkehr
- Anpassung von Knotenpunkten
- Haupt- Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Haupterschließung führt über die Mockenbergstraße / Allewindenstraße über die Poststraße zur nördlichen Hauptstraße/Schussenrieder Str. Die Hauptstraße selbst soll zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden, in dem auch Nutzungen wie die Tankstelle, welche zur Durchfahrt anregt umgesiedelt werden. Die Bahnhofs/Bachstraße wird umgestaltet und als Einbahnstraße umgestaltet.

Zudem ist die Fußgängerverbindung zwischen Zollenreuter Straße und den Gewerbegebieten „Poststraße“ vor allem vom Schloßplatz durch die Schulstraße geplant, sowie zusätzliche Querungsmöglichkeiten insbesondere an den Haupterschließungen sowie Bahnhofsunterführung (Bahn zuständig) zu verbessern.

Die Knotenpunkte Zollenreuter Straße/Bachstraße bzw. Einmündung Bahnhofstraße sowie die östliche Einmündung in die Hauptstraße bedürfen einer Umgestaltung v.a. unter Berücksichtigung der Fußgängerquerungen und Straßenquerschnitts.



Schuhhalde – Verbesserung der wichtigen Raum- und Fußwegeverbindung

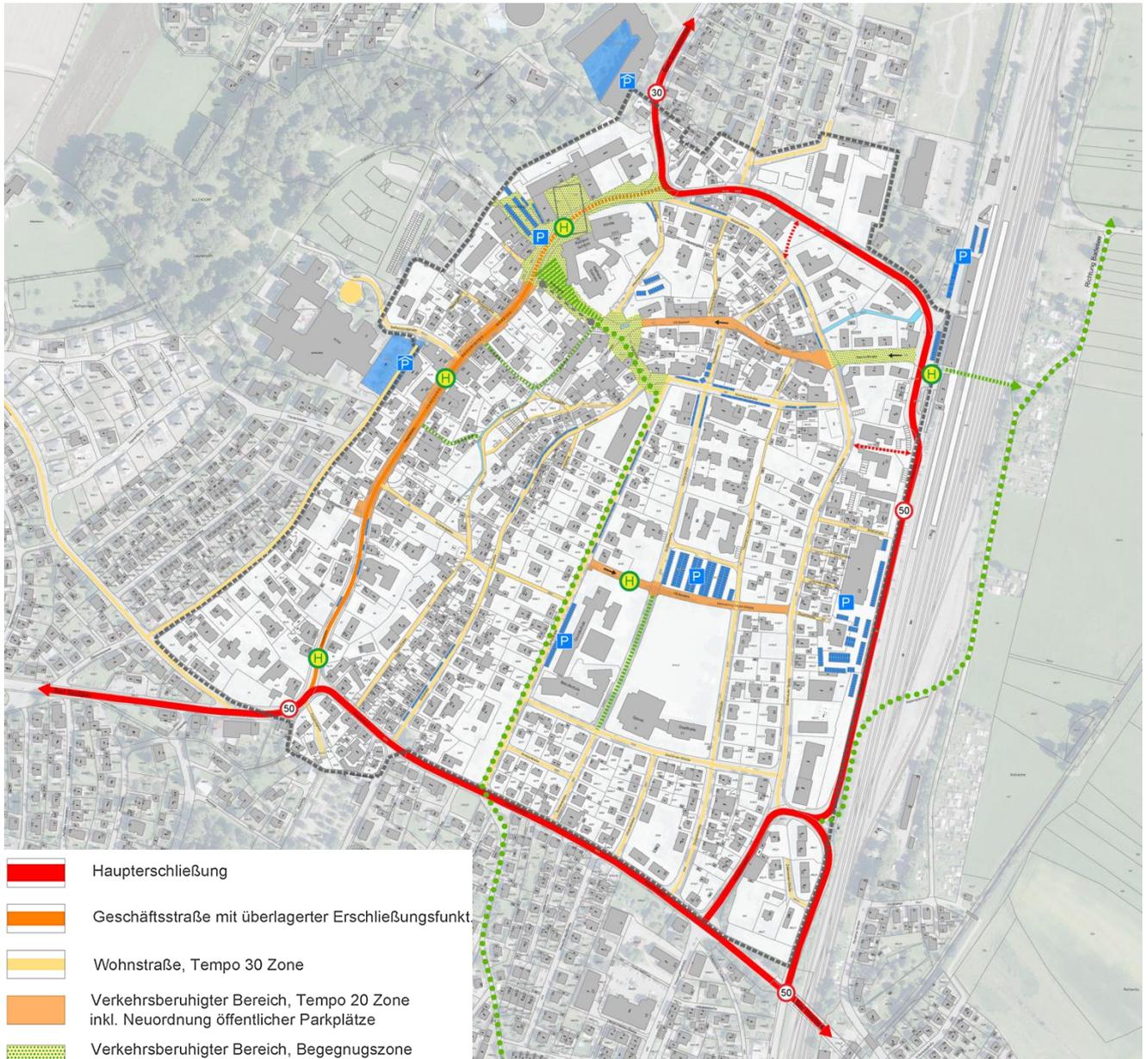


Bach-/Bahnhofstraße – gestalterische und funktionale Mängel der Kreuzung, fehlende sichere Querungen für Fußgänger



Eckstraße – Mängel im Zustand und der Gestaltung

Verkehrskonzept - Planungsansätze



-  Haupterschließung
-  Geschäftsstraße mit überlagerter Erschließungsfunkt.
-  Wohnstraße, Tempo 30 Zone
-  Verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 20 Zone inkl. Neuordnung öffentlicher Parkplätze
-  Verkehrsberuhigter Bereich, Begegnungszone inkl. Neuordnung öffentlicher Parkplätze
-  Neuer Marktplatz am Schlossplatz
-  Schrägaufzug Schuhhalde
-  Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h
-  Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h
-  Einbahnstraße
-  Fußwege
-  Radwege
-  Erweiterung Wegenetz
-  Bushaltestelle
-  Parkierung ebenerdig öffentlich
-  Parkierung Tiefgarage öffentlich
-  Parkplatz öffentlich
-  Abgrenzung Rahmenplan "Innenstadt"

Verkehrskonzept – Planungsansätze (o.M., Stand: 2020, FPZ)

4.3.6 Grünräume vernetzen

- Verdeutlichung bestehender Grünräume und innerstädtischer Grünflächen, z.B. zum Schlosspark sowie Verstärkung und Verbesserung der Bezüge zum Grünraum
- Erhalt und Aufwertung wichtiger öffentlicher und privater Grünflächen, z.B. in den Quartiersinnenbereichen und in den Hanglagen an der Haupt-, Eck-, Neuen Str. und Schulstraße mit Gartennutzung, die es freizuhalten und zu ergänzen gilt
- Darstellung wichtiger raumwirksamer Bäume in öffentlichen und privaten Bereichen, Aufwertung von Straßen- und Platzräumen durch neue Baumpflanzungen
- Verdeutlichung von Blickbezügen zum Schlossberg und der besonderen topographischen Situation in Aulendorf mit der Fernwirkung von einzelnen Bereichen
- Erhalt und Verbesserung der Hausgärten und der dem Wohnen zugeordneten Freiflächen unter Berücksichtigung von Stellplätzen, Abstellräumen etc.



Schulgässle 10 – private Gärten und öffentlicher Raum



Bachstraße–Verbesserung der wichtigen Hauptverbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt

4.4 Zusammenfassung Zielsetzungen der Stadtentwicklung

Anstöße, Diskussion, Themen:

- Erhalt, Pflege und sensibler Umgang mit den städtebaulichen Kernelementen der Aulendorfer Identität (Stadttopografie, Schlossberg, Gumpen etc.)
- Definition des Geschäftsbereichs, max. Länge entlang der Hauptstraße ca. 350 m, Bachstraße ca. 200 m
- Konzentration, Qualitätsverbesserung und räumliche Verknüpfung des Handel- und Dienstleistungsbereichs zwischen Oberstadt und Bachstraße ("Hexeneck")
- keine Streunutzungen im zentralen Bereich
- Einfügung und Organisation eines neuen Marktplatzes im Schlossbereich
- integrierte Wohnnutzung in allen Stadtbereichen
- Angemessene Verkehrs- und Mobilitätsplanung, keine neuen Straßen
- erlebbare und prägnante Gestaltung der öffentlichen Räume, möglichst barrierearm
- Disziplinierter Umgang mit Bestandsgebäuden, Erhalt prägender baulicher und räumlicher Elemente, Prüfung Erhalt oder Neubau
- Neubauplanungen immer im Kontext der vorhandenen Umgebung (Darstellung benachbarter Gebäude, topografische Schnitte)
- Entwicklung von Baustrukturen (Umbauten, Erweiterungen, Neubauten) für attraktive Handels- und Dienstleistungsangebote in den EG-Zonen im Kontext benachbarter Nutzungen, suche nach Örtlichkeiten für eine besondere Gastronomie mit überörtlicher Ausstrahlung (z.B. im Schlossmuseum)
- Erhalt und Sicherung der innerörtlichen grünen, topografischen Hangsituationen durch Bauverbote (Sicherung über Bauleitplanung)
- Gesamtplanung des innerörtlichen Parkbereichs Gumpen mit hohem Qualitätsanspruch
- Freilegung des Mühlbachs im Gumpen, Bachstraße Fortführung über die Bahnhofsstraße

4.5 Rahmenplan "Innenstadt"

Die Rahmenplanung für die Innenstadt stellt den Bezug zur Gesamtstadt her und hilft dabei den historischen Kernbereich der Stadt Aulendorf zu sichern sowie die besonderen vorhandenen Potenziale hervorzuheben (Topografie, Wohnqualität, Gestaltqualität, Baugeschichte und Identität) und umsichtige und kleinräumige Entwicklungsperspektiven der einzelnen Stadtquartiere aufzuzeigen.

Im Rahmenplan werden Aussagen und Planungsansätze verschiedener Fachbereiche, wie Wirtschaft und Verkehr, zusammengeführt und positive Perspektiven für die Investitionen für alle städtebaulichen Bereiche aufgezeigt. Die Erkenntnisse des ISEK Aulendorf 2025 mit konkreten Planungsperspektiven und Maßnahmen werden vertieft.

Für die Stärkung der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum mit öffentlichen Einrichtungen und als Wohnstandort ist eine intensive Betrachtung und Ableitung von konkreten Handlungsoptionen erforderlich.

Die Stärkung des öffentlichen Raums für Begegnung und Aufenthalt durch eine stadtverträgliche Verkehrserschließung, attraktive Parkierungs- und ÖPNV-Angebote und ein übersichtliches Leitsystem ist ein weiterer wichtiger Aufgabenschwerpunkt der Rahmenplanung.

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. Städtebauliche Neuordnungskonzepte als Voraussetzung für Bebauungspläne sind erforderlich.

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

Aulendorfs Potentiale liegen darin, Besonderheiten für die Stadt zu schaffen, die andere Städte nicht bieten, z.B. kleinere Läden mit ausgefallenem Konzept und Waren, statt großflächigen EZH. Dieser wird bereits im Gewerbegebiet abgedeckt und ist in der Innenstadt aufgrund der Flächenerfordernisse für solche Nutzungen nicht umsetzbar.

Das Schloss und der Schlossplatz bilden die Identität der Stadt und sind daher ein Schwerpunkt für die Stadtentwicklung. Durch einen verstärkten Ausbau der Fußgängerzone und Umnutzung/Zuführung weiterer Nutzungen kann eine stadträumliche Besonderheit mit viel Potential für die Stadt und deren Entwicklung geschaffen werden.

Bereiche mit besonderen Planungserfordernissen

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① Schlossberg - Schloss ab 10. Jh. kath. Pfarrkirche St. Martin 1559, kulturelle Nutzungen | ⑨ Stadteingang SW, übersichtliche Erschließung, Wohnnutzung |
| ② Schlosspark mit neuen Freitreppe, Schuhhalde, mit öff. Schrägaufzug | ⑩ Innerstädtischer Quartierspark "Gumpen", offener Stadtbach, Uferwege, Bäume, Spielzonen |
| ③ Marktplatz mit Interimsdurchfahrt, Neuorganisation der Gebäudenutzungen | ⑪ Sicherung der Stadtopographie + des Stadtbildes durch grüne, weitgehend unbebaute Hangbereiche |
| ④ Zentraler Geschäftsbereich, obere Hauptstraße als Flanierboulevard max. Länge 350 m | ⑫ Fahrerschließung des Wohngebietes "Parkstraße" ohne Durchfahrt Schlossplatz |
| ⑤ Zentraler Geschäftsbereich Bachstraße mit besonderer Branchenstruktur, offene Führung des Stadtbachs, O-W Einbahnverkehr in der Bahnhofstr/Bachstr | ⑬ Kleinräumige Erneuerungsmaßnahmen im Wohngebiet Neue Gasse/ Eckstraße |
| ⑥ Mobilitätsschwerpunkt BHF (Bahn + Bus + Taxi + Fahrrad + Carsharing), standortgemäße Dienstleistungs- und Handelsangebote | ⑭ Nördliche Hauptstraße als Parkallee mit Wohnangeboten |
| ⑦ Entwicklungszone Poststraße für stadtbezogene Ergänzungsnutzungen | ⑮ Verkehrsberuhigte Zonen (20 km/h + 7km/h) mit punktuellen Parkierungsangeboten u. shared space Platzbereichen |
| ⑧ Stadteingang SO, produktives Stadtquartier (z.B. Start Up + DL, Produktion), Ergänzung (Neuordnung) bestehender Wohnquartiere | ⑯ Stabilisierung der Wohnquartiere, durch Erhalt der Einzelhausstrukturen und der Gartenzonen |



Rahmenplan "Innenstadt"



Der Rahmenplan formuliert neben den allgemein geltenden Zielen, unterschiedliche Zielvorstellung für die differenzierten Quartiere mit Bezug mit auf den jeweiligen Charakter und Prägung (Merkmale Hanglagen (Schulstr., Im Gumpen -richtung Hauptstr.)

Topografie mit Sichtbeziehungen und Durchgrünung als markantes Stadtgestaltelement

- kleinteilige Einzelhausstruktur mit Gartenzone (Schillerstr., Schulstr., Graf-Erwin Str. etc.)
als Mittelbereich des Geltungsbereichs, geprägt durch Gärtenflächen und überwiegend kleinteiliger Bebauungsstruktur
- kleinteilige Einzelhausstruktur mit geringer Grundstücksfläche (Bsp. Eckstr., Neue Gasse)
dichte und kleine Bebauungsstruktur mit hoher Grundstücksbebauung, z.T. in Verbindung mit Hanglagen, erhöhte Dichte

- Geschäftsbereiche Hauptachsen/Fußgängerbereiche (Bachstr./Kornhausstr./Hauptstr.)
Stärkung der Einzelhandelsfunktion und Standort, durch konzentrierten Geschäftsbereich, attraktiveren des Fußgängerbereichs zum Flanieren (Wegeverbindung), Verbesserung der Wegevernetzung insbesondere von BHF zum Schloss, Verknüpfung der Unter- und Oberstadt
- Gumpen als öffentliche Freifläche
- Schlossbereich/Marktplatz Zentrum
- Schaffung und z.T. Rückgewinnung wichtiger Städtischer Stadträume zur aktiven Nutzung, z.B. Stadtmitte schaffen durch Entwicklung eines zentralen Marktplatzes im Schlossensemble
- Bahnhofsbereich/Stadteingang (Bahnhofstraße)
- Gewerbegebiet (Poststr.)
Neustrukturierung der z.T. Kümmernutzung im GE entlang der Poststraße, Nachverdichtung, Ansiedlung neuer Betriebe und Unternehmen, Südosteingang als innovativer Ansatz für neue Impulse für die Stadtentwicklung
- Schulbereich mit Anforderung an sichere Schulwegeverbindungen im Innenstadtbereich

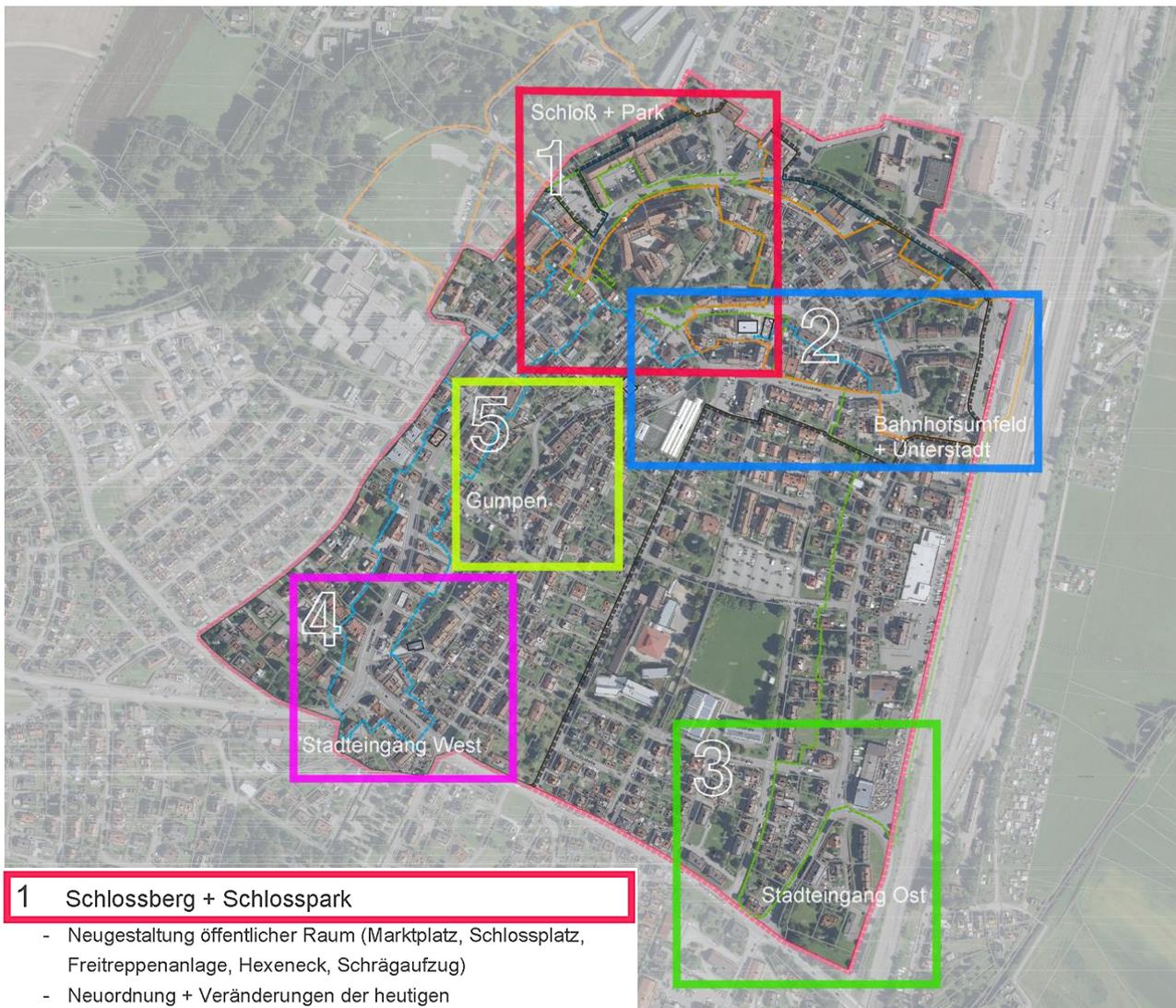
4.6 Vertiefungsbereiche (Lupen)

Im Zuge des Rahmenplans wurden für 5 wichtige Teilbereiche im Rahmenplangebiet als sog. Vertiefungsbereiche - "Lupen" festgelegt. Aufgrund des Veränderungsdrucks in diesen Bereichen der Stadt werden vertiefende Vorgaben zu Art und Maß der Bebauung erforderlich.

Hierfür bedarf es vorab städtebauliche Neuordnungskonzepte als Voraussetzung für Bebauungspläne in den Teilbereichen (Lupen). Diese werden problem- und bedarfsbezogen abgegrenzt und beplant. Insbesondere für wichtige Stadtbausteine und Teilbereiche muss eine detaillierte Planung vorgedacht werden, da ohne Bebauungspläne die Zulassung von Bauvorhaben nach nur §34 BauGB getroffen werden können. Dadurch entfällt eine gezielte Steuerungsmöglichkeit der Planung (Einfügung ins Ortsbild).

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne besteht ein optimales Regelwerk für die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, um so die Neuplanung (nach Aufhebung der Veränderungssperre) orts- und lagegerecht steuern zu können. Ein Bebauungsplan regelt die Entwicklung eines Gesamtbereichs, eine Bebauung nach § 34 BauGB nur die Eigenentwicklung für das Grundstück. Daher kann nach § 34 BauGB keine fundierte Quartiersentwicklung erfolgen.

Vertiefungsbereiche (Lupen) in der Innenstadt



1 Schlossberg + Schlosspark

- Neugestaltung öffentlicher Raum (Marktplatz, Schlossplatz, Freitreppenanlage, Hexeneck, Schrägaufzug)
- Neuordnung + Veränderungen der heutigen Freiflächennutzungen und der inneren Neuorganisation der Gebäude. Die Veränderungen können eine Stärkung des gesamtstädtischen Profils bewirken.

2 Bahnhof + Unterstadt

- Erhalt der Bestandsgebäude der Eisenbahnersiedlung als denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude
- Neugestaltung des Stadtraums am Bahnhof als wichtige Adresse mit Mobilitätsvorteil
- Gestaltung von Bach- und Bahnhofstraße als Auftakt des Geschäftsbereichs

3 Stadteingang Südost

- Neugestaltung und Inwertsetzung der städtebaulichen Struktur des südöstlichen Stadtbereichs als wichtiger Stadteingang

4 Stadteingang Südwest

- Übersichtliche + fußgängerfreundliche Gestaltung durch neuen Stadtraum als Zugang zur südlichen Hauptstraße

5 Stadtpark Gumpen

- Verhinderung der baulichen Egalisierung und "Verfüllung" des Talraumes mit Neubebauung.
- Sicherung der Stadtqualität durch konsequente Umsetzung des Stadtpark-Konzeptes

4.6.1 Vertiefungsbereich 1 - Schlossberg + Schlosspark

Planungsansätze:

- Der Schwerpunkt der Planungsvorstellungen für den Schlossberg- und park ist die Neugestaltung des öffentlichen Raumes mit gestalterischer und funktionaler Aufwertung des Schlossparks als Verbindung Schlossplatz – "Hexeneck" (Marktplatz, Schlossplatz, Freitreppenanlage, "Hexeneck" und auch der Schrägaufzug)
- Die Neuordnung ist mit Veränderungen der heutigen Freiflächennutzungen und der inneren Neuorganisation der Gebäude verbunden. In einer ersten Gesamtbetrachtung könnten die Veränderungen eine Stärkung des gesamtstädtischen Profils bewirken.
- Neue Treppenanlage als Fußgängerverbindung parallel zur Schuhhalde im Schlossgarten vom Niveau Hauptstraße zum Platz "Hexeneck", bequeme Freitreppe, neue Stützmauer. Bereich ohne Einfriedung, weitgehender Erhalt des historischen Baumbestandes
- Option für einen öffentlichen, kostenlosen automatischen Schrägaufzug, parallel zum Fußweg der Schuhhalde, sichere, überwachte sensorische Technik mit Fahrkabine
- Neue räumliche Fassung des Schlossplatzes mit minimierter Parkierung ca. 30 Parkplätze, erschwerte IV-Durchfahrt zum Wohngebiet Parkstraße (zum Schutze der Fußgänger auf dem freien Platz)
- Marktplatzgestaltung im 1. Hof (KSK, Eisdielen, Brauhaus). Beibehaltung der Randnutzungen, jedoch in neuer Organisation und mit neuen zusätzlichen Nutzungen. Interimssperrung der Durchfahrt bei Marktbetrieb
- Gesamtbereich Schlossplatz, neuer Marktplatz und oberes Schlossparkniveau als Shared Space-Bereich (Vorrang Fußgänger)
- Kreuzungsbereich Hauptstraße, Kolpingstraße, Schussenrieder Straße mit Vorrangführung L285, ansonsten Shared Space-Zone, Infoterminal
- Neuer Parkplatz mit städtebaulicher Neuordnung am Willmersweg (25P)
- Gestalterische Aufwertung des südlichen Stadtparks durch klare räumliche Definition und Abgrenzung (z.B. Eingangspavillons, räumliche Gartengestaltung, etc.)
- Bauliche Entwicklung des Teilbereichs Hauptstraße 45/47 z.B.: als Kettengiebelgebäude mit Hofbereich zum Südhang (EG-Fläche an der Hauptstraße ca. 200m², für Handel, Dienstleistung und soziale Einrichtungen, südliches EG Praxisräume, teilweise in UG und OG, ansonsten in den OGs Wohnungen, Tiefgarage mit ca. 30 Parkplätze)
- Hangseitig am Mühlweg eine Bauzeile mit Wohnnutzung und Hanggarage
- Wirksame und durchgehende Begrünung mit Baumstellungen zwischen den Projektbereichen
- Nutzungserweiterung für Gebäude Schuhhalde 2 (Metzgerei)
- Platz "Hexeneck" als Shared Space-Zone mit punktueller Kurzparkierung
- Suche nach öffentlichkeitsrelevanten Nutzungsmöglichkeiten im oberen Westflügel Schloss (Museum), z.B. besondere Gastronomie, Mieträume für Festlichkeiten oder kleine Tagungen



Skizze Neugestaltung Aufgang vom "Hexeneck" zum Marktplatz

- Der Schwerpunkt der Planungsvorstellungen für den Schlossberg- und park ist die Neugestaltung des öffentlichen Raumes (Marktplatz, Schlossplatz, Freitreppenanlage, "Hexeneck" und auch der Schrägaufzug)
- Die Neuordnung ist mit Veränderungen der heutigen Freiflächennutzungen und der inneren Neuorganisation der Gebäude verbunden. In einer ersten Gesamtbetrachtung könnten die Veränderungen eine Stärkung des gesamtstädtischen Profils bewirken.

Räumliche Skizze: **Stadtzentrum**

Oberer und Unterer Schlossplatz
mit Freitreppe

- neuer Marktplatz
- Schrägaufzug
- Hotelgarage i.V. mit Wohnbebauung



Die Umgestaltung des ehemaligen Reithofs zu einem öffentlichen Stadtplatz und die Aufwertung des Aufgangs an der Schuhhalde hat sich im Planungsprozess schon früh als bedeutendste Maßnahme herauskristallisiert. Die große Bedeutung dieser Maßnahme für die Fortentwicklung der Ortsmitte von Aulendorf wurde von allen an der Planung beteiligten Fachplanern (Verkehrsplanungsbüro Link VLi, Dr. Acocella) aber auch von der Verwaltung sowie den Beteiligten der Begleitgruppe und im Rahmen der Bürgerbeteiligung bestätigt.

Die Umgestaltung bringt Verbesserungen in der Funktion aber auch in der Gestaltqualität mit sich und kann so u.a. zu einer Stärkung der Innenstadt und insbesondere der öffentlichen Funktionen beitragen. In der Folge gilt es, zu überprüfen, wie dieses vorrangige Ziel umgesetzt werden kann.

"Marktplatz"

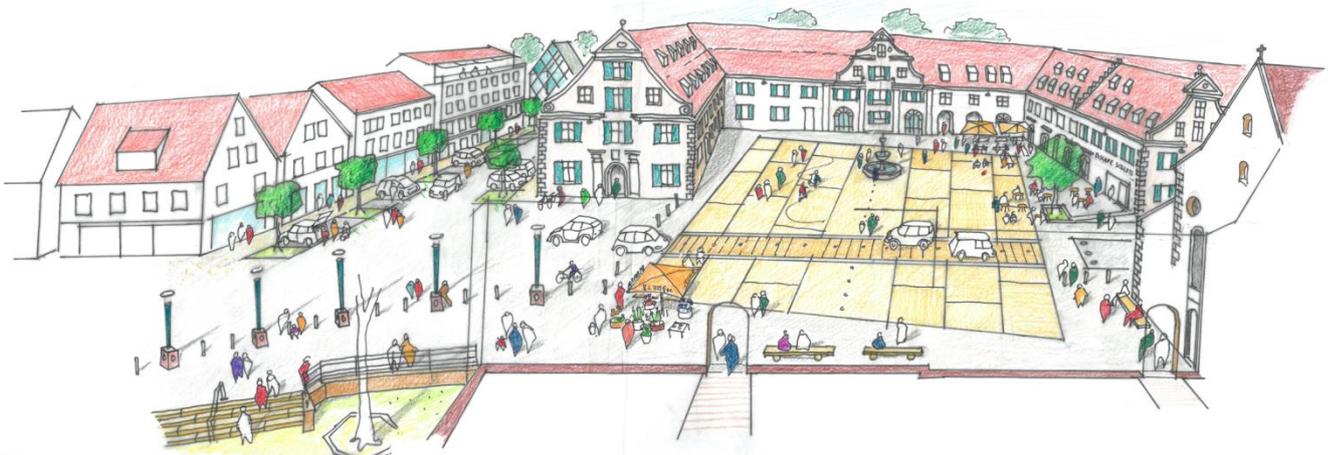
Die Stärkung der räumlichen Verbindung durch Verbreiterung und zusätzliche Wegeangebote bewirken eine Verbesserung der Wahrnehmbarkeit zwischen "oben und unten", die fußläufige Erschließung wird erleichtert. Ein zusätzlich möglicher Schrägaufzug dient als Steighilfe, um eine barrierearme Verbindung zwischen Ober- und Unterstadt zu schaffen.

Für die Umgestaltungsmaßnahmen werden vorhandene Mauerabgrenzungen angepasst. Prägende Bäume werden erhalten und in das Konzept integriert. Insgesamt sollte jedoch eine weitere "Entkrautung" im Schlossgarten vorgenommen werden, um die Sichtverbindung zu verbessern.

Der Marktplatz soll zwischen ehemaligem Reithofplatz und dem Vorfeld zum Schlosseingang entwickelt werden. Der Bereich bietet eine einmalige räumliche Kulisse und Identität der Stadt Aulendorf. Der Marktplatz führt zu einer Belebung und Aufwertung in der Innenstadt. Durch gezielte schrittweise Aktivierung von Erdgeschoßnutzungen im Umgriff des ehem. Reithofplatzes, z.B. in der Sparkasse, können zusätzliche Angebote geschaffen werden.

Anhand von 2 räumlichen Skizzen mit Darstellung des Marktplatzes wird aufgezeigt, wie der Platz mit und ohne eine Marktnutzung gestaltet und auch funktionieren kann. Die Erschließung wird über den Marktplatz geführt und dabei gestalterisch integriert. Bei Marktbetrieb könnte die Durchfahrt auch temporär gesperrt werden.

Die dargestellten Potentiale sind eine große Chance für die Stadtentwicklung in Aulendorf.



Skizze Neuer Marktplatz ohne Marktbetrieb



Skizze Neuer Marktplatz mit Marktbetrieb

4.6.2 Vertiefungsbereich 2 - Bahnhof und Unterstadt

Planungsansätze:

- Sanierung und Neuordnung der östlichen Frontgebäude der historischen Eisenbahnersiedlung:
 - Denkmäler Bahnhofstraße 1,3,5 Grundsanierung und Gebäudeerweiterung nach Norden (zum Innenhof)
 - Erhalt (und umfassende Sanierung) der Gebäude Bahnhofstraße 2,4,6 und Zollenreuter Straße 1
 - Integrative Neubauten Poststraße 2 und 4 mit EG-Nutzungstiefe ca. 900 m² mit TGA-Möglichkeit und Bahnhofstraße 7 mit EG-Nutzungstiefe 600 m²
- Umgestaltung der Bahnhofstraße mit Wasserkaskaden als Entree vom Bahnhof in die Stadtmitte, Richtung Bachstraße, "Unterer Schlossplatz", Schuhhalde/Schlosspark und Marktplatz.
- Nutzungsvorschlag für Freiraumgastronomie am Bahnhofsplatz, Platzaufweitung in der unteren Bahnhofstraße
- Einfügung des Stadtbachs in die Bachstraße als offenes Bachprofil mit hochliegendem Wasserspiegel, Prüfung des Bachprofils für den HQ 100-Fall (Vergleich mit Bestandsituation). Eine fachtechnische, hydraulische Überprüfung ist erforderlich.
- Ergänzung der Quartiersstrukturen in der Eckstraße, Kornhausstraße und Zollenreuter Straße mit Wohnnutzung, Handel und Dienstleistung im EG
- Gemeinschaftsgargagen (Tiefgaragen, Garagenhöfe) innerhalb der Kleinquartiere zwischen Bachstraße und Kornhausstraße
- Verkehrsberuhigter Bereich und Einbahnsystem in Bahnhof- und Bachstraße Richtung Westen (Schlossberg) – zu Gunsten des Fußgängerbereichs in Bahnhof- und Bachstraße (Kaskaden)
- Gartenbaubetrieb Eckstraße-Schulstraße und Schillerstraße 4, Vorschlag für Nutzungsänderung im städtebaulichen Zusammenhang: Wohnbebauung mit Hanggarage, ca. 24 WE, 60 Parkplätze
- Ergänzung Anwesen Schillerstraße 4 (heute Autohaus) mit Ergänzungsgebäude und möglicher TGA (Gesamt EG-Fläche ca. 600 m² + ca. 30P)
- Rekonstruktion/Wiederaufbau des Kornhausgebäudes, z.B. mit besonderen Wohnformen und ergänzenden Betreuungseinrichtungen, gemeinsame TG mit Grundstück Zollenreuter Str. 8, hier kann ein separater Neubau errichtet werden



Vorskizze Wasserkaskaden Bahnhofstraße

- Die bestehenden Gebäude der Eisenbahnersiedlung werden als denkmalgeschützte und stadtbildprägende Wohnhäuser erhalten.
- Mit der Neugestaltung eines Stadtraums am Bahnhof entsteht ein neuer Bahnhofsplatz als wichtige Adresse mit Mobilitätsvorteil.
- Bach- und Bahnhofstraße werden als wichtige, insbesondere fußläufige Stadterschließungen als Auftakt des Geschäftsbereiches gestaltet.

Räumliche Skizze: **Bahnhofsquartier**

- Umgestaltung Bachstraße/
Bahnhofstraße mit Stadtbach
- Rekonstruktion Kornhaus
- Standortgemäßer Handel-
und Dienstleistung



4.6.3 Vertiefungsbereich 3 - Stadteingang Südost

Planungsansätze:

- Der Stadtbereich ist durch die Bündelung der Verkehrstrassen geprägt: Bahntrassenverzweigungen des Bahnhofs Aulendorf, kreuzungsfreie Führung der IV-Stadterschließung durch die L285/286/284 über die Bahnbrücke.
- Die Grundstücke an der Westseite der Poststraße werden neu geordnet und für stadtbezogene Nutzungen vorbehalten (z.B. Mischnutzungen, Gewerbe, Dienstleistung, westorientierte Wohnungen). Die Baustrukturen müssen hier als immissionsschützende Baukörper nach Westen (Stadtseite) geplant werden.
- Der Parkierungsbereich für den Lebensmittelmarkt (Rewe) wird neu geordnet (bessere funktionale Zuordnung), der REWE-Markt könnte überbaut werden, z.B. mit lärmgeschützten Wohnungen.
- Das Quartier Zollenreuter Straße/Schwarzhausstraße wird städtebaulich neu geordnet, die Wohngebäude Zollenreuter Straße 51/53/55/57/50/56 werden wegen des kritischen Wohnumfeldes („Wohnen in der Verkehrsinsel“) als Wohnnutzung gänzlich aufgegeben. Ersatzwohnungsbau kann in verschiedenen Stadtbereichen entwickelt werden (z.B. am Südwest-Stadteingang, im Bereich Schulstraße/Eckstraße oder der Quartiere Hauptstraße, Bahnhofstraße, Kolpingstraße).
- Das Gasthaus Zollenreuter Straße 46 mit Biergarten bleibt erhalten.
- Als Nutzungsidee wird ein Quartier mit Signalwirkung vorgeschlagen, z.B. Büro-/Dienstleistungsgebäude mit einem Hochpunkt als Orientierung für die Stadteinfahrt. Nutzungen sind Dienstleistungen und Gewerbe, auch als produktives Stadtquartier für Gewerbe, Manufakturen, als auch für verlagerte Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Getränkehandel). Desgleichen könnten hier günstige Mietflächen für regionale Startup-Initiativen gefördert werden.
- Im Quartier Allewindenstraße, Uhlandstraße, Zeppelinstraße, Schwarzhausstraße können die isolierten Wohngebäude Zeppelinstraße 48 und Uhlandstraße 11, sowie das Doppelhaus

Schwarzhausstraße 22/Allewindenstraße 35 durch eine robuste, verkehrsorientierte Baustruktur für gemischte Nutzungen ersetzt werden, z.B. verlagerte Nutzungen, wie Mobilitätsservice, Tankstelle etc.

- Die Gleisanlagen des Bahnhofs und der Poststraße bilden eine konturenlose, verkehrsdominierte, leere Randbegrenzung der Stadt (Länge ca. 700 m).

Grundsätzliche Überlegungen zu Gestaltung und Funktion:

- zusätzliche Nutzung des Randstreifens für Solarstromgewinnung mit aufgeständerten Shed-Paneele mit Parkierung oder anderen Nutzungen
- Ergänzung Baumalleepflanzung als dichte, beidseitige naturräumliche Raumkante
- Fahrradbrücke als Schnellweg vom Wohngebiet Aulendorf-Süd (Zollenreuter Str.) in das Freizeitgebiet Steegersee oder als Netzverbindung Bad Waldsee–Bodensee (Weingarten-Ravensburg-Friedrichshafen). Ebenso könnte das Siedlungsgebiet Booserstraße fußgänger- und radfahrerfreundlich an die Kernstadt angebunden werden.

Die augenscheinlich bestehende, heterogene, immissionsbelastete städtebauliche Struktur des südöstlichen Stadtbereichs soll als wichtiger Stadteingang städtebaulich neu gestaltet und in Wert gesetzt werden.

Räumliche Skizze: **Stadteingang Südost**

- Stabilisierung der Wohnquartiere
- Produktives Stadtquartier (Startup)
- Postallee mit innerstädtischer Ergänzungsnutzungen



4.6.4 Vertiefungsbereich 4 - Stadteingang Südwest

Planungsansätze:

- Die Südwest-Zufahrt in die Kernstadt ist hierarchisch gegliedert, von der Haupteerschließung Saulgauer Straße – Mockenstraße ist die Ostwest-Anbindung der Hauptstraße untergeordnet geführt. Der Verkehr ist übersichtlich, der Gesamtbereich räumlich als Eingangsplatz gestaltet.
- Der Erhalt und die Nutzung als Gasthaus des Gebäudes Hauptstraße 114 („Gasthaus zum Bühl“) wurde aufgegeben, da die städtebaulichen Randbedingungen sich verändert haben (Erschließung, Zugänglichkeit, Lage im Stadtraum). Neue Wohngebäude in zurückgesetzter Lage und Neubaumöglichkeiten im Bereich Hauptstraße 103 bilden die neue Stadteingangssituation mit einer prägenden Raumkante.
- Durch den Vorschlag der Verlagerung der Tankstelle in der Hauptstraße können neue räumliche/bauliche Akzente zur Aufwertung der Stadteingangszone im Zuge der südlichen Hauptstraße gesetzt werden (Neubebauung mit Schwerpunkt Wohnbebauung).
- Der zentrale Geschäftsbereich beginnt mit dem Platz vor der Raiffeisen Bank. Durch Grundstücksneuordnungen könnte eine bauliche Erweiterung der Raiffeisenbank nach Westen mit integrierter Tiefgarage vorgesehen werden.
Im Zuge der Hauptstraße wird zur Verbesserung der Attraktivität des neuen „Flanierboulevards“ Hauptstraße vorgeschlagen, den Gebäudekomplex Hauptstraße 69/71 aufzugeben. Die bestehenden Nutzungen sollen jedoch erhalten und mit einem neuen Projekt zukunftsfähig entwickelt werden.
- Der Mühlbach (Stadt bach) könnte von Süden kommend offen zur Friedhofsgasse geführt werden, weiterhin könnte ein erstes Teilstück im Bereich Flurstück Hauptstraße 103/105 als Beginn der Freilegung der Verdolung beginnen.

Der Bereich der heutigen Stadteinfahrt in der südlichen Hauptstraße wird durch einen neuen Stadtraum übersichtlich und fußgängerfreundlich gestaltet.

Räumliche Skizze: **Stadteingang Südwest**

- Neue übersichtliche Verkehrsführung
- Ergänzung der Wohnnutzung



4.6.5 Vertiefungsbereich 5 - Gumpen

Planungsansätze:

- Obwohl 4 Straßen- und Ortsnamen die Bezeichnung „Gumpen“ enthalten, ist der schmale Talbereich, aufgrund der Verdolung des Stadtbachs und die dominierenden Parkplatznutzungen, kaum noch als wichtiger Ort erkennbar und im öffentlichen Bewusstsein. Die privatgenutzten Parkplätze und eingestreute „Gartenstückle“ sowie übergroße neue Lagergebäude zergliedern den Talgrund. Aufgrund der deutlichen „Einkesselung“ durch dichte Randbebauungen scheint ein zusammenhängender, wenn auch schmaler Grün- und Freiraum für ein soziales Stadtgefüge dringend erforderlich. Dies bedeutet Neuordnung des Stadtbodens als öffentliche Freifläche, Minimierung der Stellplätze, teilweise Freilegung des Stadtbachs und Gestaltung des gesamten Areals von der Hauptstraße im Süden, Schmiedgässle in der Mitte und Radgasse am "Unterer Schlossplatz" als gesamtheitlicher, schmaler Stadtpark, z.B. wie der Hachinger Bach in München. Die fachliche Planung erfordert die Prüfung des Hochwasserprofils (HQ100).
- Ziel der Gesamtkonzeption ist die Schaffung von kleinen Spiel-, Ruhe- und Kommunikationszonen entlang des Baches und einer durchgehenden Wegeverbindung. Im weiteren Verlauf wird das Gewässer als offener, gefasster Stadtbach im Straßenraum der Bachstraße weitergeführt.
- Der Talraum sollte von Fremdparkierung freigehalten werden, die Zufahrt sollte auf Anlieger beschränkt werden, so dass eine deutliche Reduzierung der Verkehrsbelastung zugunsten einer Aufenthaltsqualität erreicht wird.
- Die seitlichen Talhänge müssen aus stadträumlichen und stadtklimatischen Gründen von weiteren Bebauungen und baulichen Anlagen freigehalten werden. Bereichsabgrenzung durch eine Hangschutzlinie, als Bauverbotszone.

Der Gumpenpark und die grünen Hänge verhindern eine bauliche Egalisierung und Verfüllung des Talraumes, als letzter Freiraum in der dicht genutzten Struktur der bestehenden und neuen öffentlichen Freifläche. Dies ist ein Grund für eine nachhaltige und somit zukünftige Stadtentwicklung.

Räumliche Skizze: **Stadtpark Gumpen**

- Stadtbach und Grün



Bsp. (Foto Hachinger Bach in München-Perlach)



Bsp. (Foto Markt Nordheim, Dorferneuerung in MfR)



5 Weitere mögliche Maßnahmen/Instrumente

5.1 Gestaltungsbeirat

Mit der Einrichtung eines Gestaltungsbeirats können Städte und Gemeinden die lokale Baukultur und zugleich ihre Wettbewerbsfähigkeit als Wohn- und Wirtschaftsstandort stärken. Ein Gestaltungsbeirat ist ein unabhängig beratendes Sachverständigengremium, dem in der Regel Expertinnen und Experten unterschiedlicher Bereiche des Planens und Bauens angehören. Er bringt sich in das Planungs- und Baugeschehen vor Ort beratend ein, indem er aktuelle städtebauliche, strukturelle und bau- oder lokal-geschichtlich bedeutsame Entwicklungen und Vorhaben der Kommune diskutiert, wie etwa öffentliche Bauvorhaben, Platzgestaltungen, wichtige Einzelhandelsvorhaben oder auch Wohngebäude auf Schlüsselgrundstücken. Vorhandene städtebauliche Rahmenbedingungen und lokale Besonderheiten werden dabei stets berücksichtigt (vgl. Broschüre Gestaltungsbeirat der Baukultur BW).

Gestaltungsbeiräte tragen zu einer Bewusstseinsbildung für anspruchsvolle Architektur und somit für eine lebenswerte und werthaltige Umwelt bei. Die Architektenkammer Baden-Württemberg (AKBW) empfiehlt allen Kommunen, ein solches Sachverständigengremium zu berufen. Um dessen Arbeitsweise kennenzulernen, können Kommunen, aber auch andere Institutionen, bei Bedarf einen Gestaltungsbeirat bei der AKBW „leihen“ (= mobiler Gestaltungsbeirat mit mind. 3 externen Fachleuten). Ziel dieses Gestaltungsbeirats ist es, die vorhandenen Qualitäten der Städte- und Ortsbilder in Baden-Württemberg zu sichern sowie funktionale und gestalterische Qualität in Städtebau, Architektur und Freiraum zu fördern. Grundlage dieser Zielsetzung sind §§ 11 (1) und (2) sowie 47 (2) der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Als geförderte Maßnahme des Landes BW möglich.

Aufgabe:

Der Gestaltungsbeirat ist ein beratendes Gremium. Er begutachtet Vorhaben von städtebaulicher Bedeutung in ihrer Auswirkung auf Stadtgestalt und Stadtstruktur, um durch fachlich kompetente Empfehlungen eine qualifiziertere Entscheidungsgrundlage für politische Institutionen und Verwaltungen sowie Bauherren zu geben. Er soll über die angewandte Beratungspraxis der Baubehörden hinaus dem Bauherrn zu einem architektonisch und städtebaulich optimierten Entwurf verhelfen.

Gemäß der gesetzlichen Basis, die Baukultur und das Bauwesen zu fördern, unterstützt der Gestaltungsbeirat der AKBW als unabhängiges Sachverständigengremium die politischen Institutionen und die Fachverwaltungen in Fragen der Architektur, der Stadtplanung und des Stadt- bzw. Ortsbildes.



5.2 Beratungsangebote der Stadt für Bauvorhaben

Für die Umsetzung der Satzungsinhalte bietet die Stadt Unterstützung an, um u.a. Unsicherheiten in der Planung entgegenzuwirken und die korrekte Ausführung der Satzung zu gewährleisten:

- Bauberatungsangebote für private Bauvorhaben durch die Stadtverwaltung mit ggf. externer Unterstützung im Vorfeld von Projekten,
- Projektstart mit Beratung und ggf. skizzenhaften Vorschlägen.
Dafür muss noch kein fertiges Baugesuch vorliegen.
- Jedes Bauvorhaben muss im nachbarlichen Bezug dargestellt sein (Einfügung in den Bestand).

5.3 Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten

- Ggf. weitere Festlegung von Sanierungsgebieten, umfassende Förderung öffentlicher Maßnahmen, z.B. Umgestaltung des öffentlichen Raums, Zuschüsse und steuerliche Abschreibung für private Eigentümer.
Alternative Möglichkeit: Festlegung von 7h-Gebieten (nur steuerliche Abschreibung), keine zusätzliche Förderung
- Kommunales Förderprogramm als gezielte Unterstützung privater Bauherren unabhängig von SanG zur Umsetzung der Gestaltungsanforderungen. Zweck und Ziel des Kommunalen Förderprogrammes ist durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt im Sinne der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, die unter Berücksichtigung des typischen, unverwechselbaren Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte erstellt wurde, unterstützt werden.
Durch das Kommunale Förderprogramm können Privatleute finanzielle Zuschüsse erhalten. Das Kommunale Förderprogramm soll als Anreiz (sog. Anreizförderung) dienen.
- Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen für wichtige öffentliche und private Planungs- und Bauvorhaben
- Städtebauliche Verträge mit privaten Bauherren / Investoren, z.B. Mischung von Wohnformen, kostengünstige Wohnangebote, Erdgeschossnutzungen, Mitfinanzierung von Erfordernissen im Bereich Betreuung, Prüfung Nachweis von Stellplätzen
- Gezielte Grunderwerbe durch die Stadt für wichtige Stadtentwicklungsprojekte - konkrete Steuerungsmöglichkeiten der Flächenentwicklung und Konzeptwahl durch die Stadt. Erwerb kann auch als Zwischenerwerb mit späterer Veräußerung angedacht werden.

Anlagen

Anlage 2: Rahmenterminplan/Ablauf

Planungsprozess: Entwicklungs- und Rahmenplanung Innenstadt Aulendorf 2018 ff.

1. Grundlagenermittlung , Abstimmungsgespräche - Ablauf, Ziele	Juli/Okt. 2018
2. Ergänz. Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung/Analyse - Darstellung Analyseergebnisse	Aug. - Dez. 2018
3. Sitzung Gemeinderat , Ablauf RPL + Beteiligungsformate	Sitz. 05.11.2018
4. Arbeitstagung Begleitgruppe - vorläufige Auswertung der Ergebnisse Bestandsanalyse - Visionen, Ziele, Strategien, Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte	18. Dez. 2018
5. Entwicklungsziele - Konzeptansätze Rahmenplanung, Maßnahmenschwerpunkte - Untersuchungen öff. Raum, Verkehr, Nutzungen	Okt./Dez- 2018
6. Abstimmungen mit LRA und Denkmalpflege - Auswertung der Ergebnisse der Bürgerinfo - Zusammenfassung Visionen, Ziele, Strategien - Entwicklungsperspektiven, Leitlinien, Handlungsfelder - Projektideen, Mitwirkung	Mai - Juli 2019
7. Erarbeitung Entwicklungs- und Rahmenplan mit Zusammenführung der Themenbereiche Handels- und DL-Entwicklung, Verkehr, Tourismus, Freizeit, Gastronomie - Auswertung der Ergebnisse der Workshops und der Begleitgruppensitzungen - Entwicklungsperspektiven, Leitlinien, Handlungsfelder - Projektideen, Mitwirkung	bis Ende Juli 2019
8. Vorstellung des Konzeptentwurfs in städt. Gremium/Verwaltung Leitlinien der Innen-/ Stadtentwicklung „Innenstadt“ Aulendorf - Entwicklungsperspektiven, Leitlinien, Handlungsfelder - Projektideen, Mitwirkung	Juli 2019
9. weitere Erarbeitung Maßnahmenkonzepte, Umsetzungsstrategien etc.	Aug./Sept. 2019
10. Klausursitzung Rahmenplan - Auswertung, Korrekturen, Anregungen etc., Maßnahmen, Prioritäten etc. Vorbereitung Bürgerinfo	25. Sept. 2019
11. Infoveranstaltung für Bürger - Ergebnisse Entwicklungs- und Rahmenkonzept, Maßnahmen, Prioritäten	24. Okt. .2019
12. Feststellung des Entwicklungs- und Rahmenplans im GM	Nov. 2019
13. Erstellung Abschlussbericht	Nov. 2019 - Feb. 2020
14. Arbeitstagung-Abschlusstreffen Begleitgruppe Festlegung Ziele, Strategien, Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte	Jan. 2020
15. Fertigstellung des Entwicklungs- und Rahmenkonzepts	Feb. 2020