



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/051/2025	
Sitzung am 30.06.2025	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung ungeändert beschlossen
TOP: 7 Bebauungsplan "Hofgarten - 5. Änderung" 1. Aufstellungsbeschluss 2. Zustimmung zum Planentwurf 3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit			
Ausgangssituation: Die Schwaben-Therme Grundbesitz GmbH & Co KG (Schwaben-Therme) hat den Neubau eines Mitarbeiterwohnhauses auf dem Grundstück der Schwaben-Therme, Ebisweiler Straße 5, Flst. Nr. 577/4 beantragt. Erstmals hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 04.11.2019 mit dem Antrag der Schwaben-Therme beschäftigt. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.05.2020 hat der Gemeinderat den Antrag der Schwaben-Therme mehrheitlich abgelehnt. Auch in weiteren Sitzungen des Gemeinderates und in gemeinsamen Besprechungen gab es zunächst keine Mehrheit für die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes zum Neubau von Mitarbeiterwohnungen. In seiner öffentlichen Sitzung am 27.01.2025 hat sich der Gemeinderat erneut mit dem Antrag der Schwaben-Therme zum Neubau eines Mitarbeiterwohnhauses befasst und mehrheitlich die Verwaltung beauftragt einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes vorzubereiten mit dem Ziel, ein Quartier für die Errichtung von Mitarbeiterwohnungen auszuweisen. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Die Schwaben-Therme mit dem angeschlossenen Thermal-Hotel hat – wie auch in andere Betriebe dieser Branche – seit einigen Jahren massive Probleme, Personal zu finden. Ein maßgeblicher Grund, dass keine Mitarbeiter gewonnen werden kann, ist das Fehlen von Wohnraums für die Mitarbeiter. Daher tendieren inzwischen immer mehr Firmen und Betrieb dazu, selbst solchen Wohnraum zu schaffen, um Mitarbeiter gewinnen zu können. Aus diesem Grund soll mit dieser Bebauungsplanänderung solcher Wohnraum für Mitarbeiter geschaffen werden. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich formal um Wohnnutzungen handelt, muss ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die Einschränkung, dass nur Wohnungen für Mitarbeiter und weitere konkrete Einschränkungen zum Nutzerkreis sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln Bauplanungsrechtliche Situation: Das Areal der Schwaben-Therme und des Thermal-Hotels ist vom Bebauungsplan „Hofgarten 4. Änderung“ vom 12.07.2022 umfasst. Der Bebauungsplan setzt für das Areal ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung fest. Nach Art der baulichen Nutzung sind folgende Nutzungen zulässig: • Thermalbad • Kurklinik • Orangerie • Ferienwohnanlage			

Eine Wohnnutzung, unabhängig der Frage ob Mitarbeiterwohnungen oder „normales Wohnungen“ geplant sind, ist von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht umfasst. Das geplante Wohngebäude soll außerhalb des Baufensters errichtet werden. Auf dem geplanten Standort des Wohnhauses sind derzeit Stellplätze für das Thermalbad ausgewiesen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei der vorliegenden Planung ist der Grundzug der Planung betroffen. Für den geplanten Standort des Wohnhauses ist im derzeit gültigen Bebauungsplan kein Bauquartier ausgewiesen. Das Wohngebäude ist von der Art der baulichen Nutzung an dieser Stelle nicht vorgesehen.

Für die Errichtung des geplanten Wohnhauses ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht erteilt werden.

Für die damaligen Beratungen wurde mit dem Landratsamt Ravensburg abgeklärt, dass zur Realisierung des Projektes als Art der baulichen Nutzung eine Wohnnutzung mit einem Bauquartier festgesetzt oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Beschreibung der konkreten Nutzung erlassen werden muss. Eine Festsetzung „Mitarbeiterwohnen“ ist nicht zulässig. Im Zuge eines eventuellen Bebauungsplanverfahrens müssten dann u.a. die Themen Stellplatznachweis und Lärmschutz abgearbeitet werden

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig. Diese sind bewusst ausgeschlossen, da sie dem konkreten Zweck von Mitarbeiterwohnungen entgegenstehen. Unter § 4 Abs. 3 BauNVO würde folgende Betriebe fallen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Grundflächenzahl für das Wohnquartier

Für das Wohnquartier wird eine Grundflächenzahl von 400 qm festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Für das Wohnquartier wird eine Geschossflächenzahl von 1.200 qm festgesetzt.

Lichtemissionen für das Wohnquartier

Zum Schutz nachaktiver Insekten im Umfeld sind LED-Leuchten festgesetzt. Die Lampen werden in den Nachtstunden abgeschaltet, soweit es aus sicherheitstechnischen Gründen möglich ist.

Dachform:

Als Dachform wird ein Satteldach festgesetzt. Damit soll es sich optisch besser in diesen Hangbereich einbinden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich bleibt unverändert.

Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen

Da der räumliche Geltungsbereich unverändert bleibt, ergibt sich aufgrund der geringen Größe der Änderung nur eine geringfügige Abweichung zum Flächennutzungsplan, der hier ein Sondergebiet vorsieht. Sonstige übergeordnete Fachplanungen sind nicht bekannt.

Evtl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes für den überplanten Bereich

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde in der Gemeinderatssitzung am 27.01.2025 angefragt, ob es möglich wäre alternativ den Bebauungsplan für den überplanten Bereich aufzuheben.

Grundsätzlich wäre dies zunächst möglich. Problematisch wäre jedoch ein öffentliches Bedürfnis für die Teilaufhebung zu begründen. Es würde quasi eine unüberplante Insel innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geschaffen werden. Von Seiten des Landratsamtes Ravensburg wurde dies äußerst kritisch gesehen. Es müsste dann zumindest ein weiterer bzw. größerer Teilbereich des Bebauungsplanes ebenfalls aufgehoben werden und dies mit einem öffentlichen Bedürfnis begründet werden.

Im Weiteren wäre zu prüfen, ob mit der Teilaufhebung ein unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB geschaffen würde. Durch die angrenzende Wohnbebauung würde das von Seiten der Verwaltung bejaht werden. Allerdings wäre der Bereich nicht nur von Wohnbebauung umgeben, sondern bei der Beurteilung nach der Art der baulichen Nutzung würde auch das angrenzende Vita-Hotel sowie die Schwaben-Therme mit Thermal-Hotel herangezogen werden müssen. Evtl. würde dies eine weitergehende Nutzung als die angedachte Wohnnutzung ermöglichen.

Von Seiten der Verwaltung wird eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht angestrebt. Mit der Ausweisung eines Bauquartiers und der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag können klare Regelungen zur Nutzung des Baufensters getroffen werden. Diese Variante sollte gegenüber der Teilaufhebung vorgezogen werden.

Beschlussantrag:

1. Für die Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten – 5. Änderung wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst.
2. Dem Planentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten – 5. Änderung“ in der Fassung vom 18.06.2025 wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Planentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten – 5. Änderung“ in der Fassung vom 18.06.2025 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange anzuhören.

Anlagen:**Lageplan Geltungsbereich****Vorentwurf Planteiländerung in der Fassung vom 18.06.2025****Vorentwurf Textteiländerung in der Fassung vom 18.06.2025****Begründung zum Vorentwurf in der Fassung vom 18.06.2025****Beschlussauszüge für**

☒ Bürgermeister	☐ Hauptamt	
☐ Kämmerei	☐ Bauamt	☐ Ortschaft

Aulendorf, den 04.07.2025