



Satzung der Stadt Bobingen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhof“ vom 17.12.2002

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Stadt Bobingen folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 10,21 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Bahnhof“.
- (2) Die Sanierungsgebiete umfassen alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan Maßstab 1:2500 des Büros OPLA vom 07.10.2002 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.
- (3) Der Bereich „Bahnhof“ umfasst folgende Grundstücke und Grundstücksteile: Fl.Nrn. 299/11, 299/12, 384/0, 559/0, 560/0, 560/1, 561/2, 573/0, 573/10, 573/17, 573/19, 573/20, 573/21, 573/23, 573/27, 573/6, 573/8, 573/9, 574/0, 680/11, 680/12, 680/7, 681/0, 681/2, 681/3, 681/4, 681/5, 681/6, 681/7, 681/8, 681/9, 682/0, 683/0, 684/0, 684/2, 684/3, 684/4, 684/6, 685/0, 686/0, 687/0, 688/0, 688/1, 702/0 der Gemarkung Bobingen.
- (4) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 07.01.2003 rechtsverbindlich.

Bobingen, den 07.01.2003
Stadt Bobingen

Bernd Müller
Erster Bürgermeister

1. Begründung für die förmliche Festlegung

Zwischen Sommer 2001 und Herbst 2003 wurden in Bobingen Vorbereitende Untersuchungen zur Stadtsanierung im Rahmen eines umfassenden Integrierten Handlungskonzeptes zur Nachhaltigen Stadtentwicklung durchgeführt.

Dabei wurden folgende Daten erhoben und dargestellt:

- Gebäudezustand und Gebäudenutzung
- Stadtbildqualitäten und Stadtbildmängel
- Freiflächen, Grün, Ökologie, Energie
- Stellplatzsituation, fließender Verkehr
- Gewerbliche Entwicklung
- Entwicklung und Situation des Einzelhandels
- Auswertung der Einwohnermeldeamtsstatistik
- Soziale Qualitäten und Defizite
- Daten zur Situation der ethnischen Gruppen, der Einwanderer und der Ausländer

Als wesentliche städtebauliche Mängel (Sanierungsindikatoren) im Bereich des Sanierungsgebietes „Bahnhof“ wurden herausgestellt:

- das Gebiet „Bahnhof“ ist allgemein in der Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt, die ihm nach Lage und Funktion obliegt
- allgemeine Stadtbildmängel, der Bahnhofsbereich wirkt nicht als „Eingang“ zur Stadt Bobingen
- öffentliche Verkehrsflächen mit Gestaltmängeln und baulichen Mängeln
- angespannte Parkplatzsituation
- mangelnde Gebäudegestaltung, kein einheitlicher Gestaltungsansatz, keine geschlossene Bauweisen zur Definition von Stadträumen
- fehlende Vernetzungen(Grün, Verkehr, Fußgänger, Fahrradfahrer etc.) mit der Innenstadt und mit dem Gewerbegebiet, zu wenig Hinweisschilder
- geringe Nutzungsdichte und geringe bauliche Dichte
- heterogene Baustruktur, unzusammenhängendes Straßenbild
- öffentliche Strassen ohne Aufenthaltsqualität, fehlende Stadtmöblierung
- öffentliche Grünflächen nicht gestaltet und nicht genutzt
- unattraktive Gastronomie, keine Hotellerie am Bahnhof
- unzureichende und unattraktive Beleuchtung der Straßen und der öffentlichen Räume
- Abwanderung des örtlichen Einzelhandels

- starke Trennwirkung der Bahnhofstraße im Bereich der Unterführung
- Unklare Wegeführung bzw. Anbindung an das Zentrum und an das Gewerbegebiet Ost, unzureichende Beschilderung
- die Kapazität des Park- & Ride Parkplatzes ist ausgeschöpft, zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten fehlen

Diese Sanierungsindikatoren sind über das Untersuchungsgebiet gestreut verteilt und häufen sich in bestimmten Bereichen.

Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde so gewählt, dass jeweils die Flächen mit erhöhtem Sanierungsbedarf zusammengefasst wurden. Insgesamt sind so innerhalb des Untersuchungsgebietes Bobingens sechs „Sanierungsinseln“ mit unterschiedlichen Schwerpunkten entstanden. Je nach Schwerpunkt des jeweiligen Sanierungsbedarfes (Ordnungsmaßnahme-Soziale Maßnahme-Baumaßnahme) wurden die unterschiedlichen Verfahren für die Durchführung gewählt.

Ziele der Sanierungsmaßnahmen

Für die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Bahnhof“ werden auf der Grundlage o.a. Untersuchungen folgende wesentliche Ziele festgesetzt:

- Gestaltaufwertung der Freiflächen
- Kommunikations- und Treffpunkte innerhalb der öffentlichen Freiflächen schaffen
- Erarbeitung eines städtebaulich integrierten Verkehrskonzeptes
- verkehrliche Vernetzungen Bahnhof- Zentrum / Bahnhof-Gewerbegebiet
- Entwicklung von Geschäfts- und Dienstleistungsbereichen im Bahnhofsareal
- Neugestaltung der Straßen und Platzräume
- Schaffung eines Platzraumes am Beginn der Bahnhofstraße / „Stadteingang“ bei der Unterführung
- Entwicklung eines Aktionsplanes mit temporären Maßnahmen als Anstoß zur baulichen Entwicklung des Bahnhofsareals und zur Gestaltung der Stadteingangssituation
- städtebauliche Neuordnung des Bahnhofsgeländes als Bindeglied zwischen Gewerbegebiet Ost und Zentrum
- Einführung eines Flächenmanagements zur Bündelung der Sanierungsmaßnahmen an Schlüsselgrundstücken und Brachflächen der Bahn
- Entwicklung einer attraktiven Gastronomie
- neue Nutzung „Verweilen“ im Bahnhofsbereich
- Entwicklung und Attraktivierung der öffentlichen Grünflächen
- Ergänzung der Parkierungsflächen, Ausbau und Neuordnung der Park & Ride Flächen, Neuordnung der ÖPNV-Haltestellen
- hochwertige und qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze
- Schaffung von städtebaulichen Vernetzungen (Fußgänger –und Radwegverbindungen, Sichtachsen, Platzachsen, Stadtgrün)
- Schaffung eines durchgängigen Stadtinformations -, Leit-, und Beschilderungssystems
- Verbesserung der Gebäudegestaltung und der Gestaltung der Gebäudevorbereiche durch ein abgestimmtes Gestaltungskonzept