

Satzung

der Stadt Bobingen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
„Bobingen Stadt“

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, und § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, (BGBl. I S .3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, erlässt die Stadt Bobingen die folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des §136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 27 ha umfassende Gebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Bobingen Stadt“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) im Maßstab 1: 2.000 abgegrenzten Flächen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets 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

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

- (1) Die Vorschriften des § 144 BauGB Abs. 1 und 2 BauGB finden keine Anwendung.

§ 4 Fristen, Geltungsdauer

- (1) Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf einen Zeitraum von 15 Jahren ab Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Satzung befristet. Somit ist die vorliegende Satzung nach 15 Jahren aufzuheben, wenn diese nicht durch Beschluss entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB verlängert wird.

§ 5 Inkrafttreten

- (1) Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am rechtsverbindlich.

Bobingen, den

Erster Bürgermeister, Klaus Förster

Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 Bau GB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- (1) eine nach § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
- (2) eine nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus, Zimmer 304, eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

In der Sitzung vom 29. November 2022, hat der Stadtrat Bobingen den Beschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 31. Juli 2024.

Dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde in der Sitzung vom 24. September 2024 durch den Stadtrat vollinhaltlich zugesimmt.

Die Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 139 (2) BauGB analog § 4 Abs.2 BauGB).

Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am

Die öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 137 BauGB analog § 3 Abs.2 BauGB).

In der Sitzung vom hat der Stadtrat Bobingen die Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Bobingen, den

.....
Erster Bürgermeister, Klaus Förster

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am bekannt gemacht und wird damit rechtsverbindlich.

Bobingen, den

.....
Erster Bürgermeister, Klaus Förster

Begründung für die Festlegung des Sanierungsgebiets „Bobingen - Stadt“

Festlegung des Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der Gemeindeordnung.

Notwendigkeit und Voraussetzungen:

Gem. § 235 Abs. 4 BauGB sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31.12.2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben. Entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB kann die Frist durch Beschluss verlängert werden, sofern die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden konnte. Die Stadt Bobingen hat die aktuell rechtskräftigen Sanierungsgebiete „Innenstadt“, „Soziale Stadt Nord“, „Soziale Stadt Süd“, „Stadteingang Nord“, „Stadteingang Süd“ sowie „Bahnhof“ (jeweils in der Fassung vom 17.12.2002), einschließlich der 1. Änderung der Satzung „Innenstadt“ und der 1. Änderung der Satzungen „Soziale Stadt Nord“ und „Soziale Stadt Süd“ (jeweils in der Fassung vom 29.11.2005), gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Stadtratssitzung am 30.11.2021 bis einschließlich 31.12.2024 verlängert.

Zu diesem Zwecke hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 29.11.2022 die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) aus dem Jahr 2002 gem. § 141 BauGB beschlossen und damit die Grundlage für die Stadt Bobingen zur Bewältigung der Herausforderung der zukünftigen Stadtentwicklung gelegt. Der Beschluss hierüber wurde am 31.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die im Zuge der VU durchgeführte Evaluierung der bestehenden Sanierungsgebiete hat dabei gezeigt, dass städtebauliche Missstände in Teilbereichen dieser Sanierungsgebiete bereits vollständig oder teilweise erfolgreich behoben werden konnten. Für den Großteil der Sanierungsgebiete konnten die aufgestellten Sanierungsziele jedoch nicht oder nur teilweise erfüllt werden, weshalb nach wie vor erhebliche städtebauliche sowie funktionale Missstände vorliegen.

Um die im Rahmen des ISEKs und der VU - Fortschreibung aufgestellten Planungs- und Sanierungsziele zu erreichen und die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beheben, soll der Stadt kern inklusive des Bahnhofsumfelds, entsprechend dem vorgeschlagenen Umgriff nach § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient dabei der Behebung der im Kapitel 9.3.2 des ISEK-Abschlussberichtes (Stand Juli 2024) beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die bisherige Sanierungstätigkeit in Bobingen zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Umgriff des Sanierungsgebiets:

Der Umgriff zum Sanierungsgebiet ist in Anlage 1 dargestellt. Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 29 ha. Für die VU nach § 141 BauGB wurde entsprechend dem Einleitungsbeschluss vom 29.11.2022 ein größerer Umgriff betrachtet.

Das zukünftige Sanierungsgebiet umfasst den Stadteingang Nord, inklusive der St.-Wendelin-Kapelle, und knüpft an die Hochstraße Nord an. Weiterhin beinhaltet das Sanierungsgebiet den Mayerweg sowie die Liegenschaften entlang der Kreuzung Mayerweg/Mozartsstraße inklusive dem Fußgänger-durchstich südlich des Edeka-Marktes, der vom Mayerweg in die Hochstraße führt. Ebenso mit inbe-griffen sind hier die südlich an den Fußweg angrenzenden Flurstücke sowie ein Teilbereich der west-llich gegenüberliegenden Grundstücke zwischen Hochstraße und Römerstraße, inklusive des Zehent-wegs. In der Stadtmitte deckt das Sanierungsgebiet das Rathausumfeld ab und berücksichtigt die neuen Entwicklungen auf dem südlichen und nördlichen Rathausplatz, inklusive der fußläufigen Ver-bindung von der Rathausstraße bis zur Hochstraße. Weiter südlich umfasst das Sanierungsgebiet den gesamten Kreuzungsbereich des Kirchplatzes, inklusive des nördlichen Vorplatzes der St. Felicitas-Kir-che sowie die Bahnhofstraße inklusive der beidseits angrenzenden Grundstücke und erstreckt sich Richtung Osten bis zum Bahnhofsumfeld. Die Entwicklungsabsichten der Liegenschaften Hermann-Hesse-Straße 11 bis 12 bis zur Pestalozzistraße 11 sowie die Unterführung bzw. Verbindungsachse zum Gewerbegebiet Ost, ein Teilbereich des Flurstücks 679 östlich der Bahngleise als auch ein Teilstück der Königsbrunner Straße, inklusive der Kreisverkehrsanlage, befinden sich innerhalb des neuen Sa-nierungsgebietsumgriffs. Das Sanierungsgebiet knüpft ab dem Kreuzungsbereich des Kirchplatzes an die Lindauer Straße und die unmittelbar angrenzenden Flurstücke an und endet am Stadteingang Süd, inklusive der Liebfrauenkirche mit ihren Außenflächen.

Folglich umfasst der Vorschlag für das neue Sanierungsgebiet einen großen Teil des Untersuchungs-gebietes der VU nach § 141 BauGB.

Aus dem Umgriff ausgenommen ist der zentrale Teilbereich der Hochstraße, aufgrund bereits erfolg-ter, umfangreicher Sanierungstätigkeiten, welche in diesem Gebiet stattgefunden haben. Somit konnten für diesen Teilbereich die wesentlichen städtebaulichen Missstände behoben und die Sa-nierungsziele erreicht werden.

Weiterhin nicht mehr im Sanierungsgebiet beinhaltet sind die Teilbereiche entlang der südlichen Lindauer Straße, das südliche Wohngebiet an der Koloniestraße, kleinere Teilbereiche nördlich und süd-lich bzw. südöstlich des Bahnhofs als auch das Wohngebiet Bobingen Nord ebenso wie die Augsbur-ger Straße als ein Teilbereich des Stadteingang Nord. Dies ist einerseits darin begründet, dass in den genannten Bereichen zwar städtebauliche wie auch funktionale Missstände vorliegen, diese sich je-doch größtenteils außerhalb des kommunalen Einflussbereichs befinden, da es sich hauptsächlich um Maßnahmen auf privaten Grundstücken handelt. Im Zuge des bisherigen Sanierungsgebiets hat sich für diese Bereiche leider gezeigt, dass die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundeigen-tümer*innen sehr begrenzt ist und trotz der verschiedenen Angebote von Seiten der Kommunen inkl. entsprechernder kommunaler Förderprogramme hier keine Sanierungsmaßnahmen umgesetzt wer-den konnte. Die vorhandenen Missstände und die begründeten Sanierungsziele würden auch wei-terhin ein Sanierungsgebiet rechtfertigen. Sofern sich in der Zukunft eine Mitwirkungsbereitschaft zei-gen sollte, sollten die Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts in Betracht gezogen werden.

Zudem hat sich der Stadtrat Bobingen in seiner ISEK-Klausursitzung im März 2024 darüber verständigt, den Fokus der städtebaulichen Sanierung auf den zentralen Innenstadtbereich sowie das Bahnhofs-umfeld zu legen und damit auch die zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressour-cen hierauf zu konzentrieren.

Auf Verbesserungen und Sanierungsmaßnahmen in den sanierungsbedürftigen Mehrfamilien-Wohnhausquartieren in Bobingen-Süd und Bobingen-Nord muss aktuell bis mittelfristig ausdrücklich verzichtet werden.

Begründung des Sanierungsgebiets

Aus dem ISEK und den parallel durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen wurden die in Kapitel 6.2 des ISEK-Abschlussberichtes dargelegten Ziele für die weitere Entwicklung der Stadt Bobingen definiert. Eine ausführliche Beschreibung der Ziele kann Kapitel 6.2 entnommen werden.

Im Folgenden werden die daraus abgeleiteten Sanierungsziele für den vorgeschlagenen Sanierungs-umgriff daher nur zusammenfassend aufgeführt:

SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND STADTQUARTIERE

- 1.1: Stärkung und Vernetzung lebendiger Stadtquartiere und Treffpunkte
- 1.2: Weiterentwicklung des Geschosswohnungsbaus im Bestand zu attraktiven, durchgrünten und vielfältigen Wohnquartieren
- 1.3: Flächensparende Siedlungsentwicklung gemäß dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung
- 1.4: Vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot für alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen

ERWEITERTE INNENSTADT

- 2.1: Entwicklung des Bahnhofes und Bahnhofsumfeldes als zentralen, repräsentativen und barrierefreien Mobilitätsstandort sowie Förderung der Kulturszene
- 2.2: Attraktive Gestaltung und Begrünung des Kirchplatzes und des Rathausumfeldes
- 2.4: Ordnung und Begrünung der Hochstraße Nord und Augsburger Straße
- 2.5: Weiterentwicklung und Neuordnung der Lindauer Straße zu einer hochwertig gestalteten Geschäftsstraße
- 2.6: Sicherung einer umweltfreundlichen, langfristig sicheren und wirtschaftlichen Energieversorgung

WIRTSCHAFT UND GEWERBE

- 4.3: Weiterentwicklung, Nachnutzung und Erweiterung zentrumsnaher Gewerbestandorte
- 4.4: Etablierung einer bedarfsorientierte Gewerbeflächenentwicklungs politik

EINZELHANDEL UND EINZELHANDELSNAHE DIENSTLEISTUNGEN

- 5.1: Aufwertung, Stärkung und Diversifizierung des lokalen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebots
- 5.2: Optimierungen in Service, Sichtbarkeit, Marketing & Kommunikation für das innerstädtische Gewerbe
- 5.3: Erhalt einer wohnortnahmen Nahversorgung und Gewährleistung dezentraler Grundversorgung

GESUNDHEIT, BILUNG UND SOZIALES

- 6.1: Ausbau und Sicherung der Angebotsvielfalt für Senioren

- 6.2: Stärkung und Sicherung der Angebotsvielfalt für Kinder, Jugendliche und Familien
- 6.3: Ausbau und Sicherung eines vielfältigen Bildungs-, Kultur und Vereinsangebotes
- 6.4: Sicherung des Gesundheitswesens in Bobingen

VERKEHR UND MOBILITÄT

- 7.1: Stärkung des Rad- und Fußverkehrs
- 7.2: Stärkung des ÖPNV-Angebotes
- 7.3: Organisation des Ruhenden Verkehrs
- 7.4: Erhöhung der Verkehrssicherheit

Die entsprechenden Maßnahmen zu den genannten Zielen können der Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 10.4 des ISEK-Abschlussberichts entnommen werden.

Die nachfolgend näher erläuterten Bereiche des Hauptortes weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne der §136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion, auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form eines Sanierungsgebietes und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Missstände weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Handlungsbedarf besteht, um den Zielen des Entwicklungskonzeptes zu entsprechen. Die Begründung der einzelnen Bereiche ist nachstehend aufgeführt:

Nördlicher Stadteingang inkl. Wendelin Kapelle, Hochstraße Nord und Hochstraße/Römerstraße:

Der nördliche Bereich der Hochstraße war in der Vergangenheit bis auf den Kreuzungsbereich Hochstraße/Augsburger Straße/Bischof-Ulrich-Straße/Brunnenstraße in keinem Sanierungsprogramm der Stadt Bobingen enthalten, weshalb hier bisher keine Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes oder zur Aufwertung der privaten Vorbereiche stattgefunden haben. Zwar konnte das Hauptziel der Sanierung aus dem Sanierungsgebiet „Stadteingang Nord“, die Wieder-Ansiedlung eines Nahversorgers, erreicht werden, jedoch weisen der Kreuzungsbereich und das direkte Umfeld der Wendelin Kapelle nach wie vor erhebliche gestalterische Defizite auf.

Es fehlt sowohl an qualitativen und begrünten Aufenthaltsbereichen als auch an einem stimmigen Erscheinungsbild entlang dieser zentralen inner- und überörtlichen Verbindungsachse. Eine stadtbildprägende Begrünung entlang der Hochstraße und damit einhergehende Entsiegelung von Flächen im öffentlichen Raum haben bisher nicht stattgefunden. Aber auch im Hinblick auf private Gebäude und Freiflächen bestehen Sanierungs- und Umgestaltungsbedarfe (energetische Sanierung, Entsiegelung, Umnutzung, Reaktivierung und Nachverdichtung von Grundstücken, Aufwertung der Vorberichte, usw.) (Z. 1.1., Z. 1.3 + Z. 2.4.).

Weiterhin bestehen Defizite in der Vernetzung des Bereiches mit den benachbarten Wohngebieten und der Innenstadt (Z. 1.1.) sowie hinsichtlich der Funktionalität der Verkehrsflächen. Diese bedürfen gerade vor dem Hintergrund einer Stärkung des Rad- und Fußverkehrs einer Neuordnung. Insgesamt werden die Hochstraße Nord und der Stadteingang Nord ihrer Funktion als inner- und überörtliche Verbindungsachse sowie der nördlicher Stadteingang bisher gestalterisch nicht gerecht.

Bobingen Bahnhof inkl. Pestalozzi Straße und Mayerweg

Der Bobinger Bahnhof wurde im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen aus dem vorangegangenen Sanierungsgebiet „Bahnhof“ bereits in Teilen aufgewertet, z.B. durch die Erweiterung des Angebots an P+R- und Bike+Ride - Stellplätzen. Trotz dessen weist der Bahnhof mit seinem Umfeld weiterhin sowohl städtebauliche wie auch funktionale Mängel, wie z.B. einen hohen Sanierungsbedarf des Bahnhofsgebäudes, mangelnde Aufenthaltsqualität sowie fehlende Barrierefreiheit – insbesondere

zu den Gleisen, auf. Hinzu kommt ein hoher Anteil an versiegelten Parkplatzflächen, der sich im Sommer stark aufheizt.

Neben gestalterischen Mängeln besitzt der Bahnhof jedoch auch funktionale Defizite und wird den Ansprüchen eines zeitgemäßen und modernen Bahnhofes nicht gerecht. Nicht nur der Leerstand des Bahnhofsgebäudes selbst, sondern auch der Mangel an attraktiven Sitzgelegenheiten sowie fehlende Beleuchtung wirken sich negativ auf die Aufenthaltsqualität und das Sicherheitsgefühl aus.

Auf Grund der genannten Defizite wird der Bahnhof Bobingen derzeit seiner Funktion als Willkommens- und Ankunftsstadt nicht gerecht (Z. 2.1). Hinzu kommt, dass der Busbahnhof den benötigten Bedarf derzeit nicht mehr erfüllen kann und eine Erweiterung der Bushaltestellen und ein barrierefreier Ausbau dessen notwendig ist.

Die vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Mängel am Bahnhof haben sich über die Jahre hinweg zunehmend auch auf das weitere Umfeld übertragen. So weist insbesondere der Kreuzungsbereich Mayerweg/Pestalozzistraße sowie die Gebäudevorbereiche der Post eine mangelnde bauliche wie auch gestalterische Qualität (fehlende Begrünung, hohe Versiegelung) auf. Hinzu kommen teilweise untergenutzte Grundstücke oder Baulücken im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofes.

Besonders dem östlichen Teilstück der Pestalozzistraße, als zentrale Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt bzw. Rathaus, mangelt es derzeit an attraktiven Fuß- und Radwegen, einer klaren Beschilderung und Beleuchtung sowie klimaresilienter Begrünung (Z. 7.1).

Um den Bahnhof und das Bahnhofsumfeld als zentralen, repräsentativen und barrierefreien Mobilitätsstandort zu entwickeln und die Kulturszene in diesem Bereich zu fördern, wird eine umfassende Sanierung dieser Bereiche sowie eine Reaktivierung des Bahnhofsgebäudes nötig. Eine umfangreiche Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes sowie eine in diesem Zuge verbundene Organisation des ruhenden Verkehrs sollen zur Stärkung des Rad- und Fußverkehrs, des ÖPNV-Angebots sowie zu einer erhöhten Verkehrssicherheit und zu einer höheren Aufenthaltsqualität mit hochwertiger Begrünung beitragen.

Rathausumfeld inkl. Bahnhofstraße

Das Bobinger Rathaus befindet sich parallel zur belebten Hochstraße in ruhiger und vom Verkehrslärm geschützter Lage. Gleichzeitig liegt es somit auch in „zweiter Reihe“ und ist von den belebten Hauptstraßen des Zentrums etwas abgeschnitten. Zudem ist das Rathausumfeld inmitten von Parkplatzflächen situiert und somit wesentlich durch den ruhenden- sowie den Parksuchverkehr geprägt. Es ist zudem losgelöst vom städtebaulichen Kontext der angrenzenden Pestalozzi- und Jahnstraße, welche durch eine Orientierung des Gebäudebestandes zur Straße hin charakterisiert sind. Der südliche Rathausplatz ist durch eine großflächige, geschotterte Parkplatzfläche, folglich einem sehr hohen Versiegelungsgrad, und einen wenig gefassten Straßenraum gekennzeichnet, was dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung widerspricht (Z.1.3.). In diesem Bereich mangelt es v.a. an attraktiven Grün- und Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten, attraktiven und einladenden Spielplatzflächen, insektenfreundlicher Beleuchtung und klimaresilienter Bepflanzung (Z. 2.2.).

Der nördliche Rathausplatz, der ebenfalls einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist und zur Überhitzung neigt, fehlt es an geeigneten Nutzungsmöglichkeiten über seine Funktion als Marktplatz und Veranstaltungsort hinaus, für unterschiedliche Personengruppen, wie z.B. Familien, Jugendliche, Senior*innen, sowie an Möblierungselementen (Z. 6.1 + 6.2.). Das vorhandene Potential, ein zentraler, attraktiver und belebter Treffpunkt für Jung und Alt zu sein, wird derzeit nicht ausgeschöpft (Z. 1.1).

Das bereits im Zuge der letzten Sanierung aufgestellte Ziel, das Rathausumfeld zu beleben und aufzuwerten, wurde somit nicht erreicht. Es besitzt vor dem Hintergrund der Stärkung der Bobinger Innenstadt jedoch nach wie vor Gültigkeit und stellt weiterhin eine zentrale Maßnahme dar (Z. 2.2).

Auch die Bahnhofstraße besitzt als zentrale Verbindungsachse zur Innenstadt eine wichtige Bedeutung, verfügt derzeit jedoch nicht über die nötige funktionale wie auch gestalterische Qualität. Neben einem hohen Verkehrsaufkommen mangelt es in diesem Bereich insbesondere an attraktiven und sicheren Fuß- und Radwegen, klaren Raumkanten sowie strassenbegleitender Begrünung und klimaresilienter Bepflanzung (Z. 7.1.). Vereinzelte private Vorbereiche wirken wenig gestaltet, weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf und lassen ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild vermissen.

Auch gibt es einige untergenutzte bzw. brachliegende Flächen, die im Kontrast zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung stehen (Z. 1.3). Auf Grund fehlender Begrünung entspricht die Bahnhofstraße zudem nicht den Anforderungen einer klimaresilienten bzw. klimagerechten Straßenraumgestaltungen.

Lindauer Straße inkl. Kirchplatz

Im Zuge der bisherigen Innenstadt-Sanierung wurden bereits umfangreiche Umgestaltungsmaßnahmen entlang der Hochstraße umgesetzt, wovon der Kirchplatz jedoch ausgenommen war. Dabei ist das Stadtbild südlich des Kirchplatzes durch einen hohen Versiegelungsgrad und einen Mangel an Gün- und Freiflächen geprägt. Darüber hinaus gibt es insbesondere entlang der Lindauer Straße einige städtebauliche sowie funktionale Defizite. Auf der gesamten Länge verfügt der Straßenraum der Lindauer Straße nur über vereinzelte Baumstandorte sowie Straßenbegleitgrün und Straßen- und Gehwegsflächen sind beschädigt. Außerdem fehlen teilweise sichere Radwegeverbindungen.

Der stellenweise schmale Straßenzuschchnitt bedingt zudem nicht selten eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf den Bürgersteig, was zu Lasten der Fußgänger*innen erfolgt. Ebenso fehlt es an sicheren Querungsmöglichkeiten für Fußgänger*innen.

Neben den städtebaulichen und gestalterischen Mängeln finden sich jedoch auch einige funktionale Missstände entlang der Lindauer Straße, wie z.B. einige gewerbliche Leerstände. Die ansonsten zusammenhängende Einzelhandels- und Gewerbestruktur wird dadurch stellenweise unterbrochen (Z. 2.5.).

Das Ziel der Sanierungssatzung des Stadteingangs Süd, den Kreuzungsbereich der Lindauer Straße, auf Höhe der Liebfrauenkirche und die umliegenden Liegenschaften zu einem repräsentativen Stadteingang zu entwickeln und als Unterzentrum mit Nahversorgungsfunktion für die benachbarten Wohngebiete zu etablieren, konnte somit bisher nicht umgesetzt werden. Es bestehen nach wie vor Bedarfe zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, u.a. durch die Schaffung von Kommunikations- und Aufenthaltsräumen und die Begrünung des öffentlichen Raums.

Die oben beschriebenen Bereiche weisen schwerwiegender städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Gesamtplanungsmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente wird dieser Funktionsverlust weiter zunehmen.

Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Nach § 149 BauGB hat die Kommune eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen, um die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und damit die zügige Durchführung zu sichern. In der in Anlage 2 dargestellten Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht werden sämtliche Maßnahmen tabellarisch im Sinne der Städtebauförderrichtlinien aufgelistet. Die Maßnahmen werden nach den folgenden Kategorien sortiert:

- A) Vorbereitende Maßnahmen,
- B) Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen,
- C) Baumaßnahmen,
- D) Sonstige Maßnahmen

Die Nummerierung der Maßnahmen bezieht sich auf die aufgezeigten Handlungsfelder und den dazugehörigen ausführlichen Maßnahmenkatalog aus Kapitel 7 des ISEK-Abschlussberichts. Somit wird sichergestellt, dass ein Bezug zwischen den beiden tabellarischen Übersichten hergestellt werden kann. Folglich ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht ergänzend zum Maßnahmenkatalog zu verstehen, sondern stellt einen Auszug mit den für das Sanierungsgebiet relevanten Maßnahmen dar.

Die überschlägigen Kostenschätzungen für die Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes sind als grobe Annäherungen zu verstehen, sie basieren u.a. auf Kennwerten des BKI (Baukostenindex) oder sind aus vergleichbaren Projekten ermittelt worden. Da der Zeithorizont des ISEKs jedoch weit gefasst ist, wird die Kostenschätzung von vielfältigen Faktoren mit beeinflusst. So ist z.B. die Baupreisentwicklung in den kommenden Jahren nicht absehbar. Weiterhin wurden keine Kosten zum Erwerb von ggf. notwendigen Grundstücken in die Kostenschätzung mit aufgenommen.

Zuwendungen der Städtebauförderung umfassen dabei maximal 60 % der förderfähigen Kosten einer einzelnen Maßnahme, der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 40 %. Zuschüsse aus der Städtebauförderung richten sich nach den geltenden Städtebauförderrichtlinien und sind jeweils zu den Einzelmaßnahmen abzustimmen. Dabei werden auch Finanzbeteiligungen oder Kostenübernahmen weiterer öffentlicher Stellen abgeklärt. Die Gesamtmaßnahme der städtebaulichen Sanierung kann nur bis zu 50 % gefördert werden.

Die Finanzierbarkeit und Durchführung der Maßnahmen muss nach vorliegender überschlägiger Kostenschätzung überprüft werden. Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und dann zu gegebener Zeit eine detailliertere Kostenschätzung erfolgen.

A	Vorbereitende Maßnahmen	Priority	Zeithorizont	Kosten	Akteur
1.1.3 a)	Konzept zur Bestandserhaltung und Verjüngung des vorhandenen Baumbestands	1	mittel-fristig	50.000 €	Städtebauöf. Kommune
1.2.2 a)	Erstellung eines barrierefreien Wegekonzepts	3	mittel-fristig	ca. 50.000 €	Städtebauöf. Kommune
1.3.2 a)	Einführung und kontinuierliche Pflege einer GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank (FMD) durch die städtische Bauverwaltung und Wirtschaftsförderung	1	kurzfristig	ca. 50.000 €	Städtebauöf. Kommune
1.3.3 a)	Konzeptentwicklung zur ortsbildverträglichen Nachverdichtung bestehender Wohngebiete	1	mittel-fristig	ca. 40.000 €	Städtebauöf. Kommune
1.3.4 a)	Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben zur Gewährleistung hoher gestalterischer und stadträumlicher Qualität bei Neuplanungen.	3	langfristig	Projektspezifisch gem. HOAI	Städtebauöf. Kommune
2.1.2 d)	Erstellung einer Rahmenplanung zur Entwicklung der Bahnhofstraße zu einer attraktiven und belebten Einfahrtsstraße	1	erledigt	15.000 €	Städtebauöf. Kommune
2.4.2 a)	Erstellung eines Gestaltungskonzeptes mit einheitlichen Gestaltungsleitlinien für die Hochstraße und Augsburger Straße	3	kurzfristig	ca. 40.000 €	Städtebauöf. Kommune
2.5.1 a)	Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes mit Gestaltungsleitlinien zum Erhalt der prägenden Baustuktur, der Gestaltung und Neuordnung privater Vorbereiche und des öffentlichen Raums in der Lindauer Straße und nördliche Hochstraße/ Augsburger Straße (vgl. M. 2.4.2 a) als auch der Gestaltung des Einzelhandels und einzelhandelsnaher Dienstleistungen	1	kurzfristig	siehe 2.4.2 a)	siehe 2.4.2 a)
4.4.1	Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes i.V.m. M 4.3.3	2	mittel-fristig	ca. 45.000 €	Wirtschaftsförderung / Kommune ggf. Städtebauförderung
5.2.3	Erarbeitung eines Marketingkonzeptes und einer Standortidentität für die Bereiche Einzelhandel/ einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie separat für Gewerbe (vgl. M.4.1.2)		kurz- bis mittel-fristig	ca. 15.000 €	Wirtschaftsförderung / Kommune
6.2.1 a)	Überprüfung der Machbarkeitsstudie von 2018 „BBH- Bürgerbildungshaus Bobingen“ (i.V.m. M.6.2.2.) inkl. Raumkonzept zur Sanierung der Alten Mädchenschule für die Nutzungen	2	liegt vor	Keine – liegt bereits vor	Städtebauöf. Kommune
6.3.2 a)	Machbarkeitsstudie (inkl. Nutzungskonzeption u. Bedarfsermittlung) des Bahnhofsgebäudes als zentraler Standort der Bobinger Kulturszene („Kulturbahnhofs“); Ergänzung zu Maßnahmen 2.1.1 a) + b)	2	kurzfristig	ca. 30.000€ für Machbarkeitsstudie	Städtebauöf. Kommune
B	Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen				
1.1.1 b)	Neuordnung der Kreuzung Mayerweg/Pestalozzistraße inkl. der Gebäudevorbereiche (z.B. Vorbereich der Postfiliale)	3	kurzfristig	ca. 630.000 €	Städtebauöf. Kommune
1.1.1 c)	Neuordnung der Kreuzung Mayerweg/ Mozart- und Schillerstraße i.V.m der Entwicklung der benachbarten Wohnbebauung und städtischen Liegenschaften (vgl. M. 1.2.3)	3	langfristig	ca. 515.000€	Städtebauöf. Kommune
1.1.2 a)	Erhalt und Sanierung des Nachbarschaftstreffpunkts in der Stadtmitte (vgl. M. 6.2.1)	3	siehe M.6.2.1	siehe M.6.2.1	siehe M.6.2.1
1.1.3 b)	Dauerhafte, standortgerechte Begrünung mit klimaangepassten Straßenbäumen	1	kontinuierlich	Projektspezifisch Je Baum inkl. Herstellung Baumgrube ca. 3.500 €	Städtebauöf. Kommune
1.1.3 d)	Verbesserung der Erreichbarkeit des Singoldparks unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit - Bordsteinabsenkungen	2	Siehe M.2.3.4	Siehe M.2.3.4	Siehe M.2.3.4

1.2.2 b)	Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Barrierefreikonzept gem. M 1.2.2.a	3	mittel- bis langfristig	Projektspezifisch	GVFG-Mittel ggf. Städtebauö. Kommune Private
2.1.1 a)	Erwerb des Bahnhofgebäudes inklusive erforderlicher Grundstücksflächen	2	kurzfristig	ca. 1,5 Mio €	DB Kommune
2.1.1 c)	Neuordnung und Gestaltung des Bahnhofgeländes inkl. der begleitenden Verkehrs- und Aufenthaltsflächen (unter Berücksichtigung bisheriger Planungen)	1	kurzfristig	ca. 3,08 Mio. €	Städtebauö. Kommune ggf. GFVG; AVV
2.1.2 a)	Umsetzung der Maßnahmen aus dem Nahmobilitätskonzept (2023)	1		siehe Nahmobilitätskonzept	siehe Nahmobilitätskonzept
2.1.2 b)	Ausgestaltung der Pestalozzistraße als zentrale Achse für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen	1		Beschleierung: ca. 5.000€ Je Baum inkl. Herstellung Baumgrube ca. 3.500 €	Städtebauö. Kommune ggf. GFVG;
2.1.2 e)	Neuordnung des Straßenprofils und Begrünung der Bahnhofstraße als attraktive und sichere Verbindung für den Rad- und Autoverkehr.	1	kurzfristig	ca. 30.5000 €	Städtebauö. Kommune
2.2.1 b)	Realisierung einer Klimaoase (Stadtgarten) für Bobingens Stadtmitte	1	mittel- bis langfristig	ca. 1,5 Mio €	Städtebauö. Kommune
2.2.2	Neugestaltung des nördlichen Rathausplatzes	3	langfristig	ca. 2,0 Mio. €	Städtebauö. Kommune
2.2.3	Umbau und Neuordnung des Kirchplatzes	1	mittel- bis langfristig	ca. 3,6 Mio. €	Städtebauö. Kommune BayFAG
2.4.1	Neuordnung des öffentlichen Raums um die Wendelin Kapelle inkl. dem Umbau der Knotenpunkte Wertacher Straße, Augsburger Straße und Bischof-Ulrich Straße	2	kurz- bis mittel- fristig	ca. 880.000€	Städtebauö. Kommune BayFAG
2.4.2 b)	Sanierung und Umsetzung des Gestaltungskonzeptes des Teilbereiches Hochstraße	3	mittel- bis langfristig	ca. 3 Mio €	Städtebauö. Kommune + Privat
2.4.2 c)	Sanierung und Umsetzung des Gestaltungskonzeptes des Teilbereiches Augsburger Straße	3	mittel- bis langfristig	ca. 1,6 Mio €	Städtebauö. Kommune + Privat
2.5.2	Umbau und Neuordnung des Kreuzungsbereiches Lindauer Straße, Venusberg, Komstraße unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Nahmobilitätskonzeptes 2023	2	mittel- fristig	ca. 640.000€	Städtebauö. Kommune BayFAG
2.6.2 c)	Energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften unter Beachtung des Kriteriums der Wirtschaftlichkeit			Projektspezifisch	Städtebauö. Kommune
2.6.4 d)	Verbesserung Fahrradständern Innenstadt			siehe Klimaschutzkonzept siehe Maßnahmen ISEK	Städtebauö. Kommune
6.2.3 a)	Bereitstellung und Schaffung von Treffpunkten	1	mittel- bis langfristig	Projektspezifisch siehe u.a. M.3.1, M.3.3 und M.3.1.1	Projektspezifisch siehe u.a. M.3.1, M.3.3 und M.3.1.1
C	Baumaßnahmen				
2.1.1 b)	Sanierung und Intensivierung der Nutzung des Bahnhofgebäudes (unter Berücksichtigung bisheriger Planungen siehe M. 6.3.2 a) + b)	2	kurzfristig	ca. 2,3 Mio € (BKI)	Städtebauö. Kommune
2.6.4 c)	Neubau einer Bike & Ride Anlage am Bahnhof			siehe Klimaschutzkonzept 180.000 €	Städtebauö. Kommune
6.2.1 b)	Sanierung, Modernisierung und Umbau der Alten Mädchenschule unter Berücksichtigung der Ergebnisse von M.6.2.1a)	2	mittel- longfristig	3,8 Mio. € (Stand: 2018) + Kostenfortschreibung lt. Haushalt	Städtebauö. Kommune

D	Sonstige Maßnahmen				
1.1.3 c)	Neuaufstellung eines kommunalen Förderprogramms	1	langfristig	Jährlich 30.000€	Bayr. StMi für Wohnen, Bau und Verkehr Städtebaufö. Kommune
1.3.1 a)	Einsatz eines Kümmerers/ Flächenparmanagers mit dem Ziel der Aktivierung von innerörtlichen Leerständen, Baulücken und Brachflächen für Wohnen und Gewerbe	1	Kurzfristig - langfristig	50.000 € /Jahr	Städtebaufö. Kommune oder Grundstücks- und Wohnungsbau GmbH
2.5.1 b)	Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms zur Aufwertung und Neuordnung gem. der Gestaltungsleitlinien aus M. 2.5.1 a)	1	Mittelfristig	30.000€ / Jahr	Städtebaufö. Kommune
5.1.2	Einführung eines Verfügungsfonds für Einzelhändler und einzelhandelsnahe Dienstleister zur Umsetzung von öffentlich wirksamen Maßnahmen	1	kontinuierlich	ca. 15.000 bis 40.000 jährlich	50% Kommune (davon 60% Städtebauförderung) / 50% Private
5.1.3 a)	Beratungsangebot für Store-Checks	3	Kontinuierlich	Externe Dienstleister ca. 4.000 €	Wirtschaftsförderung / Kommune, ggf. Städtebauförderung
5.1.3 g)	Einrichtung eines Leerstandsmangements	2	Kurz- bis mittelfristig	vgl. M.1.3.1	Wirtschaftsförderung / Kommune

Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögliche nachteilige Auswirkungen

Die Ergebnisse der VU nach §141 Abs. 2 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung. Wie in vorherigem Kapitel ausführlich begründet, umfasst das Sanierungsgebiet nur Bereiche, in denen dringender Bedarf besteht die Sanierungsziele zu realisieren.

Öffentliches Interesse und Durchführbarkeit:

Im Rahmen der Erstellung des ISEK und der VU wurden die Bürger*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele informiert und diese mit ihnen diskutiert. Durch die große online - Beteiligung im Zuge der online-Beteiligungsformate während des ISEK – Prozesses mit positiver Rückmeldung und die Akzeptanz der Notwendigkeit sowie die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung gegeben. Es besteht ein öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung dabei ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Damit die Durchführung innerhalb dieser Frist auch möglich ist, wurde das Sanierungsgebiet bewusst klein gewählt und die Anzahl der Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets überschaubar gehalten. Dies ermöglicht der Stadt, den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltssmitteln. Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste Maßnahmen wie z.B. die Neuordnung des südlichen Rathausumfeldes und damit einhergehende Errichtung bzw. Schaffung eines Stadtgartens als Klimaoase sowie die Neugestal-

tung des Bahnhofsumfelds inkl. Erweiterung des Busbahnhofs, Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen und Verbesserung der Barrierefreiheit umgesetzte werden. Darüber hinaus soll die Begrünung und Belebung der Hochstraße und Lindauer Straße, z.B. durch wiederkehrende Events sowie Unterstützung des Einzelhandels, und das Thema Wohnen, im Sinne einer Nachverdichtung und mit Hilfe eines Flächenmanagementsystems, prioritär angegangen werden.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen:

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen, Verdrängungen, erhebliche Mietsteigerungen oder ähnliche einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen so weit wie möglich eingegrenzt.

Gem. § 180 BauGB sollen sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Aufstellung eines Sozialplans weitgehend vermieden bzw. reduziert werden. Da keine Nachteile erkennbar sind, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans. Es ist somit kein Sozialplan gem. § 180 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgestellt worden.

Sanierungsverfahren - Vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4)

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die engen Grenzen des Baugesetzbuches (BauGB) einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist hierbei keine Ermessens - sache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der Lage im wirtschaftlich gut aufgestellten Regierungsbezirk Schwaben, mit der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Augsburg und den Mittelzentren Königsbrunn und Landsberg am Lech ist das Preisniveau in Bobingen bereits hoch. Daher ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Des Weiteren sind keine Ausgleichsbeiträge Privater für die Durchführbarkeit der Sanierung erforderlich, da hierfür keine größeren Grunderwerbe getätigt werden müssen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwernis des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen.

Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Abschnitt des Baugesetzbuchs (Bodenrecht, §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung muss deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die Sanierung ist eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr nicht erforderlich. Die wesentlichen Ziele der Sanierung können ohne diese sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht erreicht werden bzw. werden hierdurch nicht erschwert.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden. Der Nachweis der Durchführbarkeit nach § 149 BauGB wird über die Kosten- und Finanzierungsübersicht erbracht.