



## **Satzung der Stadt Bobingen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bobingen Siedlung“**

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Bobingen gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.02.2019 die folgende Sanierungssatzung.

### **§ 1**

#### **Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Diese wurden in einer Vorbereitenden Untersuchung „Bobingen Siedlung“ ausgeführt und dokumentiert. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, welche im Abschlussbericht ausführlich beschrieben sind, wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 26.02.2019 (M 1:5.000) abgegrenzten Flächen (Anlage 1).
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Zusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### **§ 2**

#### **Sanierungsgebiet „Bobingen Siedlung“**

Das insgesamt 57,57 ha umfassende Gebiet wird als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Bobingen Siedlung“ festgelegt.

### **§ 3**

#### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

### **§ 4**

#### **Genehmigungspflichten**

Im Sanierungsgebiet „Bobingen Siedlung“ finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge keine Anwendung.

### **§ 5**

#### **Fristen**

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf einem Zeitraum von 15 Jahren ab Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit dieser Satzung befristet. Somit ist die vorliegende Satzung nach 15 Jahren aufzuheben, wenn diese nicht durch Beschluss entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB verlängert wird.

**§ 6**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Stadt Bobingen, den 25.03.2019



Bernd Müller, Erster Bürgermeister



# **Begründung für die räumliche Festlegung gem. § 143 Abs. 1 BauGB**

## **1. Sanierungserfordernis**

Um zu prüfen, inwieweit städtebauliche Missstände vorliegen, ob das Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum nachgewiesen werden kann und ob auch im Bereich privater Immobilien Aufwertungsbedarf besteht, wurden gem. § 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen für die Siedlung Bobingen vorgenommen.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen war es, Klarheit über die Notwendigkeit, den Umfang und die Art der anstehenden Projekte sowie zum Umgang mit dem Gesamtgebiet zu erhalten. Auch ist Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen, eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen in Bezug auf die künftige Entwicklung des Gebietes verbunden mit der Wahl eines geeigneten Verfahrens zu erhalten.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde eine SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken) durchgeführt. Es wurden verschiedene Defizite im gesamten Stadtquartier festgestellt. Neben Defiziten an Gebäuden treten insbesondere Defizite im öffentlichen Raum hervor. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet sind notwendig, um die Strukturen des Stadtquartiers Bobingen Siedlung zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Hierzu ist insbesondere die Belegung des öffentlichen Raums durch die Bewohnerinnen und Bewohner von Bedeutung. Um hier die Lebensqualität zu verbessern sind städtebauliche Maßnahmen notwendig.

Die Vorbereitenden Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Satzung eines Sanierungsgebietes notwendig ist.

Das Sanierungsgebiet soll entsprechend § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB ohne die Anwendung des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) im vereinfachten Verfahren beschlossen werden, da auf Grund der für die Sanierung nicht vorhandenen Erfordernis sowie auf Grund der voraussichtlich nicht vorhandenen Erschwernis bei der Umsetzung der Maßnahme entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit keine Voraussetzung vorliegt.

## **2. Ziele und Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Bobingen Siedlung“**

Mit dem Beschluss zur Vorbereitenden Untersuchung (VU) sind die dort genannten Handlungsfelder gültig. Damit wird das Stadtquartier ein Schwerpunkt der städtebaulichen Planung und Entwicklung der nächsten Jahre. Die Aufwertung der Bobinger Siedlung ist Bestandteil mehrerer Handlungsfelder aus der VU. Durch die Verknüpfung der Handlungsfelder wird den Herausforderungen einer zukunftsfähigen Stadt mehrfach entsprochen.

Den Handlungsfeldern der VU folgend wurden 48 Maßnahmen entwickelt und beschrieben, welche eine Aufwertung des Stadtquartiers Bobingen Siedlung zum Inhalt haben. Die Maßnahmen betreffen überwiegend den öffentlichen Raum sowie die Sanierung und Umnutzung von Gebäuden. Im Zentrumsbereich der Siedlung befassen sich die Maßnahmen mit der Neustrukturierung und Aufwertung einer „Vitalen Achse“. Des Weiteren sind Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen geplant.

### **2.1. Handlungsbereiche mit dazugehörigen Maßnahmen**

Ausgehend von der städtebaulichen Analyse der Gutachten, den vielfachen Gesprächen und Teilnehmungsformaten mit den örtlichen Akteuren und den gesetzten Zielen der Stadtteilsanierung wurden Handlungsbereiche und dazugehörige Maßnahmen erarbeitet:

1. Vitale Achse im Siedlungszentrum mit Aufwertung des Wertachzentrums
  - Neubau Brunnenplatz
  - Gestaltung und Sanierung Grenzstraße Bauabschnitt I mit Platz vor Bäckerei Hornik
  - Gestaltung und Sanierung Grenzstraße Bauabschnitt II mit Vorbereichen und Parkplatz Wertachzentrum
  - Gestaltung und Sanierung Grenzstraße Bauabschnitt III mit Gestaltung „Stadtteil-Eingang“
  - Aufwertung und Neugestaltung Fassaden und Vorbereiche Läden und Gastronomie am Wertachzentrum
  - Aufwertung und Gestaltung Parkplatz am Wertachzentrum
  
2. Gestaltung der öffentlichen Räume, Straßen, Plätze und Grünbereiche
  - Boulevard "Winterstraße"
  - Öffnung des Kirchplatzes im Südosten, Vernetzung von Kirchplatz und Wertachzentrum
  - Rückbau des überdimensionierten Straßenraumes der Winterstraße in Teilbereichen
  - Umgestaltung Kreuzung Straßberger Straße / Waldstraße / Winterstraße
  - Umgestaltung Kreuzung Weidenstraße / Herbststraße / Krumbacher Straße
  - Umgestaltung der Einmündung Straßberger Straße/Grenzstraße mit Gestaltung als „Stadtteil-Eingang“
  - Neugestaltung bzw. Neubau Übergang Straßberger Straße zum Skaterplatz
  - Ergänzung / Weiterentwicklung Wald- sowie weiterer Spielplätze
  
3. Innenentwicklung und Werterhalt privater Bausubstanz
  - Erneuerung und Sanierung zentrumsnaher Geschosswohnungsbauten
  - Aufstellen eines kommunalen Förderprogramms inklusive externer Bauberatung
  - örtliches Immobilien- und Flächenmanagement
  
4. Sicherung der lokalen Ökonomie, Nahversorgung und Beschäftigung
  - Stadtmarketing Siedlung
  - Weiterführung Runder Tisch mit Ladeninhabern und Dienstleistern
  - Verbessern der Beschilderung
  - Installation von Stahlfiguren als „Eyecatcher“ und Identifikationsobjekte
  
5. Begegnung der demographischen Entwicklung
  - Neubauprojekt Sozialer Wohnungsbau: „Wohnen am Brunnenplatz“
  - Neubaugebiet "Herbststraße"
  - Weiterentwicklung und Stärkung der Jugendräume
  - Ausbau von Einrichtungen des Gemeinbedarfs
  
6. Sicherung des Schul- und Bildungsstandorts „Siedlung“
  - Sanierung und bauliche Instandhaltung Schulstandort Bobingen-Siedlung
  - Erhalt/Ausbau Kindertagesstätte
  - Kinderbetreuung im Rahmen der Nachbarschaftshilfe
  
7. Stärkung der Bewusstseinsbildung zur Selbstverantwortung der Bewohner
  - Treffpunkt/Quartiersbüro im Wertachzentrum
  - Quartiersmanagement
  
8. Bestärkung und Ausweitung der Kultur in der Siedlung
  - Bewohnerbeteiligung neu organisieren und beleben
  - Bürgerdialoge initiieren zur Aktivierung/Einbindung der Bevölkerung
  - Identitätsbewusstsein stärken Öffentlichkeitsarbeit mit Projekten
  - regelmäßige Kulturveranstaltungen
  - Entwicklung einer Aktionsplattform zur Stadtentwicklung
  - Mitwirkung an der lokalen Verkehrsinfrastrukturplanung

9. Verbesserung der Mobilität und Vernetzung des Verkehrs
  - Abstimmung mit dem AVV
  - Neubau der Bushaltestelle im Siedlungszentrum
  - Errichtung weiterer Bushaltestellen z.B. im Neubaugebiet "Herbststraße"
  - Neubau von Querungen für Fuß- und Radverkehr über die Straßberger Straße
  - Verbesserung der fahrrad- und fußläufigen Anbindung der Siedlung an die Innenstadt
  - Angebot von Car-Sharing und Fahrradverleih
  
10. Freizeit, Tourismus und Gesundheit
  - Erhalt und Ausbau Sportangebote und Sportflächen
  - Generationenübergreifende Sportangebote und Events
  - Steigerung der Attraktivität für Tages- und Ausflugstouristen
  - Ausbau des gastronomischen und sportlichen Angebots
  - Nutzung vorhandener naturräumlicher Freizeitpotenziale

### **3. Begründung für das gewählte Verfahren**

Das Sanierungsgebiet soll entsprechend § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB ohne die Anwendung des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) im vereinfachten Verfahren beschlossen werden, da auf Grund der für die Sanierung nicht vorhandenen Erfordernis sowie auf Grund der voraussichtlich nicht vorhandenen Erschwernis bei der Umsetzung der Maßnahme entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit keine Voraussetzung vorliegt.

Für das Sanierungsgebiet „Bobingen Siedlung“ sind nennenswerte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten, sodass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich wird.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Dritter Abschnitt des Besonderen Städtebaurechts; §§ 152 bis 156a BauGB) ist aufgrund o.g. Rahmenbedingungen weder erforderlich noch wird die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich erschwert. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind aufgrund §142 Abs. 4 BauGB deshalb auszuschließen.

Durch den Verzicht auf die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB werden keine negativen Auswirkungen auf die Ortskernsanierung erwartet.

### **4. Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass sich die weitere Stadtsanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 BauGB).

Das Sanierungsgebiet umfasst den gesamten bebauten Bereich der Bobinger Siedlung. Dieser ist aufgrund der historischen baulichen Entwicklung durch die Topographie und die umgebenden Verkehrsachsen klar städtebaulich definiert.

### **5. Gewährleistung der zügigen Durchführung der Sanierung**

Die Stadt Bobingen hat bereits in anderen Stadtgebieten Erfahrung in der Abwicklung der Sanierung und bedient sich je nach Bedarf der Unterstützung von Beauftragten, gemäß § 157 BauGB. Die Stadt hat in der Vergangenheit bereits in anderen förmlich festgelegten Sanierungsgebieten umfangreiche Neuordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen durchgeführt, die mit Städtebauförderungsmitteln gefördert wurden. Die Stadt Bobingen ist daher in der Lage, auch die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Bobingen Siedlung“ in dem erforderlichen Umfang abzuwickeln.

## 6. Förmliche Festlegung

In der vorstehenden Begründung sind die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit im planerischen, organisatorischen und finanziellen Bereich nachgewiesen. Es sind daher alle Voraussetzungen erfüllt, um das Sanierungsgebiet „Bobingen Siedlung“ als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren förmlich festzulegen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bobingen Siedlung“ beschlossen.

Bobingen, den 25.03.2019

  
Stadt Bobingen  
Erster Bürgermeister  
Bernd Müller



Anlage der Satzung Sanierungsgebiet „Bobingen Siedlung“:  
Lageplan vom 26.02.2019 mit den Grenzen der Sanierungssatzung „Bobingen Siedlung“

Bobingen, den 25.03.2019  
Stadt Bobingen

  
Bernd Müller  
Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerk

Der Beschluss über die Sanierungssatzung mit dazugehörigem Lageplan (Anlage 1) wurde am 27.03.2019 durch Niederlegung gemäß § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird die Sanierungssatzung mit Lageplan (Sanierungsgebiet) und Begründung im Rathaus der Stadt Bobingen (3. Stock, Zimmer Nr. 304) während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Sanierungssatzung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

## Inkrafttreten

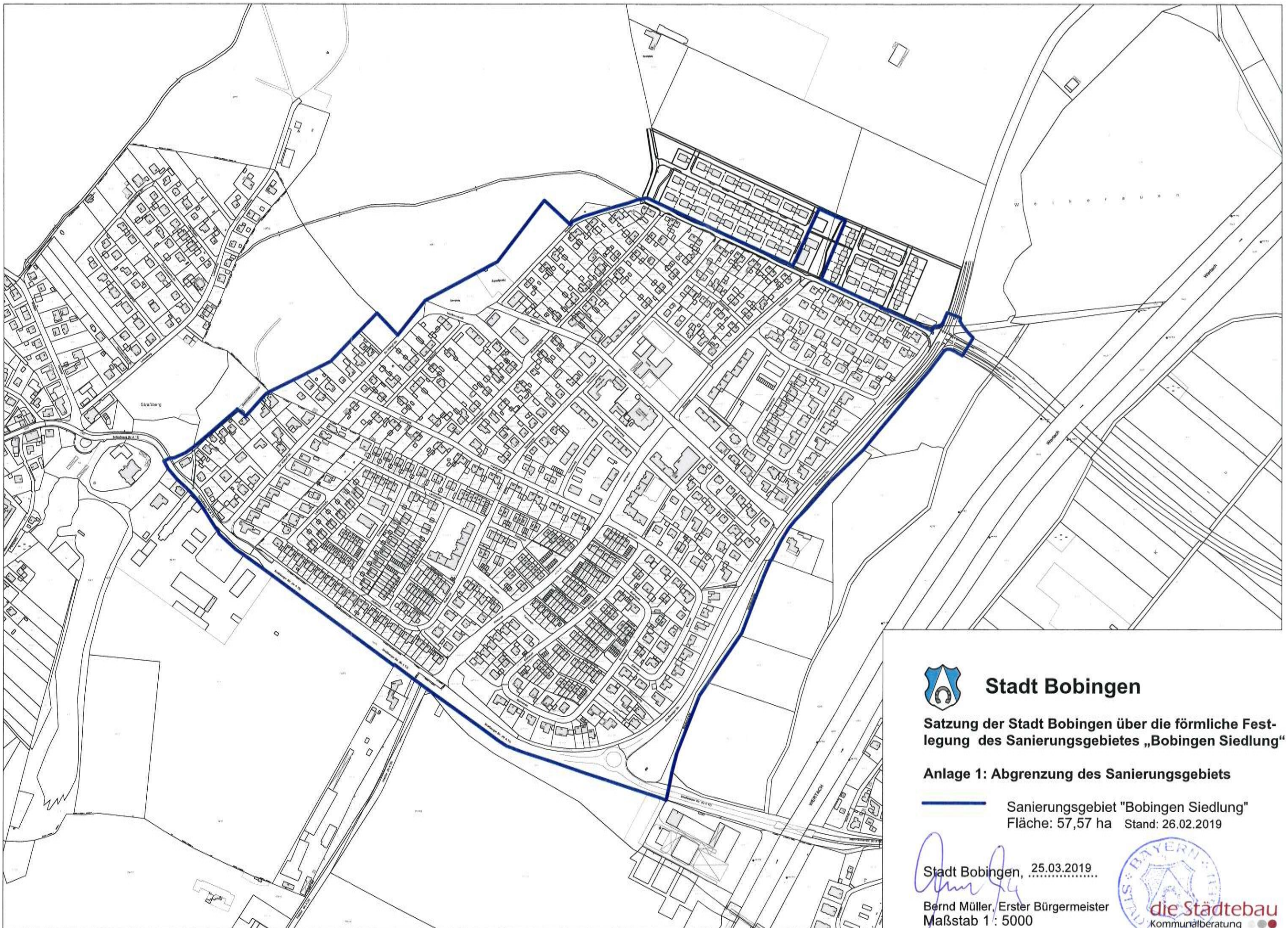
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt die Sanierungssatzung in Kraft (§ 143 Abs. 1 Satz 4 i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB).

## 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 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:


1. eine Verletzung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. entfällt
3. nach §214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.



## Stadt Bobingen

Satzung der Stadt Bobingen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bobingen Siedlung“

### Anlage 1: Abgrenzung des Sanierungsgebietes

 Sanierungsgebiet "Bobingen Siedlung"  
Fläche: 57,57 ha Stand: 26.02.2019

Stadt Bobingen, 25.03.2019..

  
Bernd Müller, Erster Bürgermeister  
Maßstab 1 : 5000

