

Begründung

zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtkern Schwabmünchen“

1. Städtebauliche Gründe

Die Stadt Schwabmünchen möchte ihr Stadtzentrum aktiv weiterentwickeln und attraktiv gestalten. Die Ausbildung eines Stadtzentrums mit eigener Identität wurde in den vergangenen Jahren im Rahmen der Städtebauförderung vorangebracht und soll weiter forciert werden. Neben der Entwicklung des Stadtzentrums ist auch die städtebauliche Entwicklung des direkten Stadtfelds bzw. der Stadtrandbereiche des Hauptortes von besonderer Bedeutung, da der Ort aufgrund der Lagegunst mit Anschluss an die überregionale Entwicklungsachse (Bundesstraße B 17) sowie der Bahnstrecke Augsburg – Buchloe einem enormen Siedlungsdruck in der Vergangenheit ausgesetzt war und weiterhin sein wird.

Seit vielen Jahren wird deshalb die Stadtentwicklung mit verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen unterstützt. Diese Entwicklung soll auch in Zukunft mit Hilfe der Städtebauförderung fortgesetzt werden. Grundlage der bisherigen Entwicklung waren die Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2001. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen sowie künftiger Entwicklungsmöglichkeiten wurden das Stadtzentrum und die Stadtrandbereiche städtebaulich untersucht. Die Ergebnisse wurden in einem „Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (INSEK) zusammengestellt. Das Sanierungsgebiet „Stadtkern Schwabmünchen“ wurde aufgrund der aktuell festgestellten städtebaulichen Missstände in einigen Bereichen angepasst.

Die Stadt Schwabmünchen hat das vom Büro Haines & Leger erstellte „Integrierte Nachhaltige Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (INSEK) am 14.12.2021 gebilligt.

Die Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB erfolgte auf vielfältige Weise: Sie wurden zur Mitwirkung bei der Sanierung angeregt durch eine ePin-Online-Beteiligung mit Postwurfsendung an alle Haushalte, ein Anschreiben an die Eigentümer, ein Online-Voting mit Postwurfsendung an alle Haushalte sowie schließlich einem Informationstag am 18.11.2021, zu dem mittels Amtlicher Bekanntmachung vom 30.10.2021 eingeladen wurde.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB fand mit Anschreiben vom 28.10.2021 bis 29.11.2021 statt.

Die städtebaulichen Sanierungsziele werden in den oben genannten Unterlagen anhand des Sanierungsbedarfs über die städtebaulichen Missstände begründet und bilden damit die Grundlage der Satzung des Sanierungsgebiets.

Im Folgenden werden auszugsweise die oben genannten „Vorbereitenden Untersuchungen“ bzw. das INSEK als Grundlage sinngemäß zitiert um die vorliegende Sanierungssatzung zu begründen:

Städtebauliche Missstände – Handlungsbedarf

- Leerstehende / teilleerstehende Bausubstanz
- wenig genutzte Bausubstanz
- Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf
- Mangelhafte Fassadengestaltung einiger Gebäude im Stadtzentrum

- Baulücken / auffällige Unterbrechungen der räumlichen Geschlossenheit
- Freiflächen mit gestalterischen und funktionalen Defiziten
- Verkehrsflächen mit baulichen und / oder gestalterischen Mängeln

Städtebauliche Potenziale - Handlungsbedarf

Räumlich

- Der Innenstadtbereich mit der Fuggerstraße als Hauptelement ist Träger der Identität des Ortsbildes. Markante Bereiche sind hier der Kirchenvorplatz mit der Kirche St. Michael als weithin sichtbare Landmarke sowie die „Neue Mitte“ rund um das Alte Rathaus.
- Durch die größtenteils giebelständige Bebauung entstehen starke, lineare Raumkanten, die die Nord-Süd-Ausrichtung der Fuggerstraße nochmals betonen. Durch die Umgestaltung der Fuggerstraße wurde der öffentliche Raum nochmals deutlich aufgewertet.
- Die Fassadengestaltung einiger Gebäude stört das alles in allem stimmige Ortsbild.
- Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige Baudenkmäler. All diese Gebäude sind von besonderer baukultureller Bedeutung und sollten daher gesichert und gepflegt werden.
- Der Wasserturm sowie der Alte Bauhof sind historische Gebäude ohne Schutzstatus, die jedoch erhalten werden sollten.
- Der rückwärtig gelegene Schrankenplatz wird hochwertig umrahmt von den Kirchengebäuden im Norden und weiteren prägenden Gebäuden im Süden.
- Das Gelände rund um den Alten Bauhof in Kombination mit dem markanten Singoldknick eignet sich für eine städtebauliche Aufwertung.
- Der Bereich rund um den Parkweg besitzt einen wertvollen Baumbestand.
- Die Singold mitsamt ihrem ufersäumenden Baumbestand ist ein bedeutendes grünes Rückgrat im Westen des Untersuchungsgebietes und wichtiges ortsbildprägendes und gliederndes Element.
- Östlich der Ferdinand-Wagner-Straße befinden sich rückverlagert große Garten- und Grünflächen, die durch ihre Lage attraktiv für die Anlage von Wohn- oder auch Grünflächen sind.
- Der Bereich rund um den Wasserturm wird der Bedeutung des Gebäudes nicht gerecht. Beim Bau des Musikprobenzentrums ist auf die Blickbeziehungen zum Wasserturm hin zu achten.
- Die Straßenachse Mindelheimer Straße-Museumstraße-Gartenstraße besitzt eine historische Bedeutung als ehemalige Römerstraße.

Funktional - Handlungsbedarf

- Jedoch befinden sich auch gerade im südlichen Teil der Fuggerstraße einige ortsbildprägende Leerstände wie das ehemalige „Ihr-Platz“-Gebäude sowie das Alte Rathaus.
- Der Eislaufplatz besitzt in seiner jetzigen Form und Funktion erhebliches Aufwertungspotenzial. Der Erhalt der Parkierungsnutzung soll teilweise gesichert werden.
- Die Parkierungsflächen nördlich der Jahnstraße eignen sich zur Erweiterung der nördlich gelegenen Grünfläche.
- Das Gelände rund um den Alten Bauhof in Kombination mit dem markanten Singoldknick eignet sich für eine städtebauliche Aufwertung.
- Der Stadtgarten stellt eine wichtige Zäsur und Naherholungsmöglichkeit in Zentrumsnähe dar. Er ist Teil einer grünen Verbindungsachse Richtung Luitpoldpark.
- Die Gestaltung der Wege und Grünflächen des Parkwegs besitzen Aufwertungspotenzial. An dieser Stelle sollte auch überlegt werden, den verdolten Bachlauf wieder zu öffnen.

- Die Luitpoldstraße, mit ihrem Laden und Gastronomiebesatz, sollte gestalterisch bis in die nördliche Kaufbeurer Straße aufgewertet werden, um die darin ansässigen Geschäfte und Gastronomiebetriebe zu stärken.
- Die Bahnhofstraße ist für den Fuß- und Radverkehr unattraktiv. Die Bäume als Straßenbegleitung sollten erhalten werden. Die alte Mälzerei besitzt durch ihre Lage am Ortseingang einen hohen städtebaulichen Wert.
- Das Bahnhofsumfeld ist in seiner jetzigen Form funktional und gestalterisch unattraktiv. Hier sollte eine Aufwertung in größerem Maßstab erfolgen.

Ziele und Maßnahmen

Ausgehend von den voran beschriebenen Stärken/Schwächen sowie Potenzialen/Risiken, wurden im Rahmen des INSEK entsprechende Ziele und Leitlinien für die Stadtentwicklung formuliert. Die Ziele und Leitlinien geben die übergeordnete Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets.

Im Rahmen des INSEK wurden nachstehend aufgeführte Ziele definiert:

Ziele zur Orts- und Nutzungsstruktur, Stadtbild

- Stärkung der zentralörtlichen Funktion von Schwabmünchen als städtebaulich ablesbares, wirtschaftlich florierendes, attraktives Ortszentrum (Mittelzentrum)
- Beseitigung von verfehlten Nutzungen im Stadtzentrum durch Verlagerung störender Betriebe
- Schaffung zukunftssicherer Arbeitsplätze durch gemischt genutzte Bereiche (nicht störendes Gewerbe, Dienstleistung, Gemeinbedarfseinrichtungen)
- Rettung und Sicherung historisch wertvoller städtebaulicher Strukturen, vor allem auch durch Wiedernutzung von Baudenkmalern und ortsbildprägender Bausubstanz, Bewahrung der Maßstäblichkeit der gewachsenen Bebauung
- Verbesserung des Ortsbildes durch Erhaltung und Wiedergewinnung ortsbildprägender Bausubstanz: einfache, klare Baukörper, Putzfassaden mit regelmäßiger Fenstergliederung; Maßstäblichkeit der Öffnungen, steile rote Satteldächer, "schwäbischer Marktort"
- Erhaltung, Stärkung und Sicherung des Wohnens im Stadtkern
- Vorbereitung und Unterstützung des Wohnungsbaus sowohl in der Bestandssicherung als auch im Neubau ("Innenentwicklung vor Außenentwicklung")
- Nutzung leerstehender Bausubstanz und/oder Umgestaltung der Flächen (z.B. „Alte Mälzerei“)
- Neugestaltung der öffentlichen Straßen, Gassen und Plätze als Aufenthaltsräume und Identifikationspunkte entsprechend veränderter Funktionen und vorhandener örtlicher Besonderheiten
- Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten (verbesserte Anbindung des Luitpoldparks an das Stadtzentrum; Erschließung der Singoldauen für den Fußgänger; Einrichtung von Aufenthaltsbereichen und "Grüninseln")
- Freihaltung und Stärkung der vorhandenen Grün- und Freiflächen von weiterer Bebauung: Singoldauen, Geyerburg, Stadtgarten, grüne Blockinnenbereiche)

Ziele zur Verkehrsstruktur

- Vermeidung von überflüssigem und störendem Autoverkehr durch
 - Verlagerung des Autoverkehrs auf die (Entlastungs-) Hauptstraßen
 - Aufbau eines hierarchisch gegliederten Verkehrsnetzes ("Quadranten")
 - Förderung des umweltfreundlichen Fußgänger- und Radverkehrs (>30%!)
 - Stärkung des ÖPNV
- Verbesserung der Verkehrssicherheit besonders für Fußgänger und Radfahrer ("flächenhafte Verkehrsberuhigung") durch

- Vermeidung von überbreiten Straßenquerschnitten und großen Kurvenradien
- Verlangsamung des verbleibenden Autoverkehrs in der Ortsmitte (Tempo 30-Zonen, verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche, verkehrsberuhigte Bereiche)
- Neugestaltung insbesondere problematischer Verkehrsknotenpunkte
- Anlage von Geh- und Radwegen, Einrichtung von Querungshilfen
- Förderung umweltfreundlicher Verkehrsarten durch Schaffung eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegenetzes, z. B.
 - Verbindung entlang der Singoldauen vom Freibad zur Krumbacher Straße
 - Verbesserung/ Ergänzung der Verbindung Stadtzentrum mit dem Luitpoldpark
 - Herstellung einer zusammenhängenden Geh- und Radwegverbindung Schule/ Bahnhof – Zentrum – Wohngebiete im Westen
- Anlage und Sicherung der Schulwege
- Neuordnung und Verbesserung des Parkplatzangebotes an allen Hauptstraßen als Voraussetzung für Mischnutzungen
- Neuaufteilung von Straßen- und Platzflächen:
 - teilweise Reduzierung von Parkplätzen in stadtgestalterisch sensiblen Bereichen
 - Beseitigung gefährlicher Parkplätze an Kreuzungen und Hangkante
 - Erhöhung der Flächenanteile für Fußgänger und Bepflanzungen/ Möblierungen
 - Mehrfachnutzung der Parkplätze durch Kurzzeitparken und ggf. Bewirtschaftung

Ziele zur Grünstruktur

- Abbau ökologischer Defizite besonders in stark versiegelten oder übernutzten Bereichen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung
- Verbesserung von Stadtklima und Stadtökologie durch grünordnerische und sonstige Maßnahmen (z. B. Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades der Grundstücke, Freiflächengestaltung, Wand- und Dachbegrünung)
- Verbesserung der Grünstruktur im Stadtkern durch
 - Erhaltung und Stärkung der Singoldauen durch Freihaltung eines beidseitigen großzügigen Uferstreifens; Sicherung durch Bauleitplanung/Verträge
 - Erhaltung des Stadtgartens und Ausweitung des Bereiches um die Geyerburg
 - Stärkung und Aufwertung der Grünzugverbindung Stadtkern - Luitpoldpark
 - Neuschaffung und Sicherung eines durchgängigen und zugänglichen Grünzuges zwischen Stadtzentrum - Schule/ Wasserturm - Friedhof - Kleingärten im Osten
 - Neuschaffung und Sicherung eines durchgängigen und zugänglichen Grünzuges zwischen Gartenstraße - Stadthalle - Schulsportanlagen
- Verbesserung der Grünordnung im Stadtkern (Herstellung von Sichtbeziehungen und Beseitigung gestörter städtebaulicher Zusammenhänge, Neupflanzung von gestalterisch wichtigen Einzelbäumen, Begrünung von Straßenräumen)
- Aufwertung der Grünstruktur im Untersuchungsgebiet (ortstypische Bepflanzung von Gärten mit Unterstützung durch Gartenbauverein; kommunales Förderprogramm)
- Verbesserung der Spiel-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten (z. B. gut gelegene Spielplätze am Eislaufplatz und im Pflagamts Garten)
- Freilegung/ Wiederherstellung ehemaliger Bachläufe, soweit sinnvoll möglich: Parkweg, Gerberbächle, Hafnergraben
- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes in belasteten Stadtquartieren durch funktionelle und gestalterische Verbesserung von Hof- und Freiflächen

Begründung der Abgrenzung

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

Für die Abgrenzung wurden als Kriterien insbesondere die unter Gliederungspunkt 1 beschriebenen städtebaulichen Missstände und die zur Behebung dieser erforderlichen Ziele und Maßnahmen herangezogen, um eine ganzheitlich vernetzte und wirkungsvolle Sanierung zu ermöglichen.

Aufgrund des integrativen Ansatzes der Stadtsanierung im Rahmen der Städtebauförderung ist ein einheitlich abgegrenztes und großräumiges Sanierungsgebiet notwendig, welches konsequenter Weise auch die Gebiete enthält, die bereits in der Vergangenheit einer Sanierung unterlegen waren.

Begründung der Verfahrenswahl

Da folgende Projekte aus der Sanierungssatzung „Stadtkern Schwabmünchen“ vom 08.01.2002 nicht abgeschlossen sind:

- Abbruch oder Neunutzung des Bauhof-Gebäudes, attraktive Bepflanzung dieses Geländes plus des danebenliegenden Parkplatzes
- Neugestaltung der o. g. Straßen
- Erwerb und Neugestaltung Eislaufplatz
- Neugestaltung der Verbindung Fuggerstraße-Luitpoldpark
- Prüfung einer Verlagerung des Busbetriebs in der Fuggerstraße
- Neugestaltung des nördlichen Stadteingangs am Ulrichsberg inklusive verbesserter Querungsmöglichkeit
- Neugestaltung der Mindelheimer Straße mit Ausbau der Rad- und Fußwege
- Neugestaltung des Bahnhofplatzes/Busbahnhofs
- Neugestaltung der Verbindung Bahnhof-Bahnhofstraße-Feyerabendstraße-Luitpoldstraße
- Ausweitung des Geschäftsbereichs Fuggerstraße auf die Luitpoldstraße
- Ausbau und Lückenschlüsse diverser Fuß- und Radwege, besonders der Ost-West-Verbindungen
- Sanierung und Umnutzung der Gebäude der alten Malzfabrik in der Bahnhofstrasse

wird eine Änderung und Erweiterung des Sanierungsgebietes durchgeführt.

Nennenswerte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind zukünftig im Rahmen des nun räumlich umfassenden, neuen Sanierungsgebiets nicht zu erwarten, so dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich wird.

Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Einzelne Betriebsverlagerungen und/oder Umnutzungen und durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

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 Genehmigungspflicht der in § 144 Abs. 2 BauGB genannten Rechtsgeschäfte werden keine negativen Auswirkungen auf die Stadtsanierung erwartet.

Stadt Schwabmünchen, den 16.12.2021

gez.

Müller
Erster Bürgermeister