



**Satzung der Stadt Bobingen  
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
„Innenstadt“  
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 16,39 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Innenstadt“.
- (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 „Innenstadt“ umfasst folgende Grundstücke und Grundstücksteile: Fl.Nrn. 195/13, 195/3, 201/0, 201/2, 202/0, 202/2, 204/2, 206/0, 206/3, 207/0, 209/0, 210/0, 211/2, 213/0, 214/0, 218/0, 218/5, 218/8, 223/2, 223/3, 225/0, 226/0, 226/3, 226/4, 227/0, 227/14, 227/15, 227/16, 227/17, 227/5, 227/6, 228/0, 229/3, 230/0, 230/2, 231/0, 231/2, 231/3, 231/4, 231/5, 231/6, 232/0, 232/2, 232/3, 232/5, 232/6, 232/7, 233/0, 233/1, 234/0, 236/2, 236/3, 227/13, 227/18, 227/19, 282/0, 284/0, 285/0, 285/2, 285/7, 285/9, 286/0, 287/2, 287/3, 287/4, 288/0, 288/10, 288/4, 288/5, 288/6, 288/7, 288/8, 288/9, 289/0, 290/0, 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 291/0, 292/0, 293/0, 293/4, 293/5, 293/2, 293/3, 295/0, 295/10, 295/14, 295/15, 295/16, 295/2, 295/4, 296/0, 297/0, 297/13, 297/2, 297/23, 297/26, 297/4, 298/0, 298/3, 298/4, 299/10, 299/2, 299/3, 299/4, 299/7, 299/9, 300/0, 300/15, 300/16, 300/18, 300/19, 300/2, 300/3, 300/5, 300/9, 301/4, 553/0, 696/2, 698/2, 698/3, 698/4, 698/5, 698/6, 698/7, 698/8, 698/9, 701/2, 702/0, 703/0, 703/2, 703/6, 704/0, 704/3, 705/0, 705/2, 705/3, 706/0, 706/1, 707/2, 708/0, 709/0, 711/0, 712/0, 713/0, 714/0, 715/0, 227/12, 278/7, 285/6, 299/8, 285/8, 297/3 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 „Innenstadt“ wurden herausgestellt:**

- das Gebiet „Innenstadt/Zentrum“ ist allgemein in der Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt, die ihm nach Lage und Funktion obliegt
- allgemeine Stadtbildmängel
- öffentliche Verkehrsflächen mit Gestaltmängeln und baulichen Mängeln
- hohe Flächenversiegelung

- größtenteils verbesserungswürdige Gebäudegestaltung, kein einheitlicher Gestaltungsansatz
- wenig öffentliches Grün
- fehlende städtebauliche Vernetzungen(Grün, Verkehr, Fußgänger etc.),zu wenig Hinweisschilder
- geringe Nutzungsdichte und geringe bauliche Dichte im Zentrum
- heterogene Baustruktur, unzusammenhängendes Straßenbild
- überdimensioniertes Straßenquerschnitte bezogen auf die neue Funktion "Ortsstraße"
- öffentliche Strassen ohne Aufenthaltsqualität, fehlende Stadtmöblierung
- kein öffentlicher Platz an der Straße
- kein verdichteter und attraktiver Hauptbereich des Einzelhandels
- zahlreiche Leerstände
- wenig bzw. unattraktive Gastronomie und Hotellerie
- Parkplatzmangel in Teilen des Geschäftszentrums(z.B. Lindauer Straße)
- fehlende Freizeitangebote , vor allem für Jugendliche und Kinder, kein Spielplatz im Zentrum
- unattraktive Schaufenstergestaltung und Schaufensterbeleuchtung
- unzureichende und unattraktive Beleuchtung der Straßen und der öffentlichen Räume
- zu wenig dichte Bebauung und kaum geschlossene Bauweisen zur Definition von Stadträumen
- Abwanderung des örtlichen Einzelhandels
- extrem starke Trennwirkung der Durchgangsstraße(Hoch-, Lindauer-, Augsburgsberger Straße)
- schlechte Auffindbarkeit der öffentlichen Einrichtungen, unzureichende Beschilderung
- kein gemeinsames Einzelhandelsmarketing (Öffnungszeiten, Laden- und Schaufenstergestaltung, gemeinsame Werbemaßnahmen, etc.)
- Fehlen eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes mit klar formulierten Zielen und intensiver Öffentlichkeitsarbeit

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 „Innenstadt“ werden auf der Grundlage der o.a. Untersuchungen folgende wesentliche Ziele festgesetzt:

- Wiederherstellung und Neugestaltung von Straßen und Platzräumen entlang der Hochstraße
- Erhaltung und Entwicklung der Geschäfts- und Dienstleistungsbereiche im Zentrum von Bobingen
- Verbindung der städtebaulichen Schwerpunkte

- Erarbeitung eines städtebaulich integrierten Verkehrskonzeptes, verkehrliche Zentrum der kurzen Wege und Zentrum der Erreichbarkeit
- Erhaltung und Weiterentwicklung der Gemeinbedarfseinrichtungen im Zentrum
- Entwicklung eines Aktionsplanes mit temporären Maßnahmen als Anstoß zur baulichen Zentrumsentwicklung und zur Gestaltung der Stadteingänge
- Einführung eines Flächenmanagements zur Bündelung der Sanierungsmaßnahmen an Schlüsselgrundstücken und innerstädtischen Brachflächen
- Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen vor allem in der Innenstadt
- Schaffung von raumbildendem Straßenbegleitgrün
- Entwicklung einer attraktiven Gastronomie und Hotellerie
- neue Nutzung „Verweilen“ im Zentrum
- Entwicklung von öffentlichen Grünflächen im Stadtzentrum
- Reduzierung der Straßenquerschnitte, geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen, Ergänzung der Parkierungsflächen
- hochwertige und qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze
- Rückbau der Hochstrasse zur Geschäftsstraße mit „Esplanade“- Charakter durch Anlage von Plätzen und kleineren Zentren (siehe Leitbildtext)
- Schaffung von städtebaulichen Vernetzungen (Fußgänger –und Radwegverbindungen, Sichtachsen, Platzachsen, Stadtgrün)
- Schaffung eines durchgängigen Stadtinformations –, Leit-, und Beschilderungssystems
- Verbesserung der Gebäudegestaltung/Schaufenstergestaltung und der Gestaltung der Gebäudevonzonen durch ein abgestimmtes Gestaltungskonzept
- Entwicklung eines zusammenhängenden und attraktiven Hauptbereiches des Einzelhandels
- Erarbeitung eines gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes mit klar definierten Zielen, hochwertigem Einzelhandelsmarketing (Öffnungszeiten, Laden- und Schaufenstergestaltung, gemeinsame Werbemaßnahmen, Veranstaltungen) und intensiver Öffentlichkeitsarbeit
- Verbesserung der Schaufenstergestaltung und Schaufensterbeleuchtung