

Satzung der Stadt Thannhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Thannhausen folgende Satzung.

§ 1

- (1) Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich des Gebietes der Innenstadt, für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.
- (2) Das gesamte Sanierungsgebiet ist im Lageplan mit einer schwarzen strich-punktierten Linie abgegrenzt (Innenseite der Linie); die wie folgt verläuft:
Sie beginnt an der Nordostecke des Sanierungsgebietes mit der Einmündung der Kegelstraße in die Bahnhofstraße, verläuft auf der Ostseite der Kegelstraße bis zur Einmündung in die Bundesstraße 300, einschließlich des Fußweges Fl. Nr. 1032/5 und seiner künftigen Verlängerung nach Osten hin bis zum Kohlstattweg, überquert die Augsburgsberger Straße, folgt auf der Südseite der B 300 weiter bis zur Einmündung der Schreieggstraße, führt auf der Ostseite der Schreieggstraße südwärts bis zur Höhe des Fußweges zur Edmund-Zimmermann-Straße, geht auf der Südseite dieses Fußweges, bis zur Ostgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 267, verläuft entlang der Ostgrenze der Grundstücke Fl.Nrn. 267, 268, 269 und 270, führt entlang der Südgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 270 bis zur Edmund-Zimmermann-Straße, kreuzt diese, verläuft entlang der Südgrenze des Grundstückes Fl. Nr. 17 bis zum Mühlbach, geht auf der Westgrenze der Fl.Nrn. 17, 18 und 19 nach Norden bis zur Südgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 21, überquert den Mühlbach, führt entlang der Ostgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 2115, Gemarkung Thannhausen, bis zur Südgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 2114, Gemarkung Thannhausen, geht auf der Südseite des Grundstückes Fl. Nr. 2114 zur Röschstraße, welche in ihrer ganzen Länge eingeschlossen ist, verläuft weiter zur Mindel, überquert diese, geht auf der Westseite des Mindelfußweges nördlich bis zur B 300, kreuzt diesen und geht weiter bis zur Einmündung der Straße „Im Krautgarten“; danach in östlicher Richtung nördlich der Betriebsgebäude der Fa. Holzwerk Thannhausen zum Mühlbach, kreuzt diesen unterhalb der Mühle der Fa. Mühlshlegel und verläuft entlang der Südgrenze der Gärtnerei Mayer zur Staatsstraße 2025, kreuzt diese und schließt den Einmündungsbereich der Kegelstraße ein. Zum Sanierungsgebiet gehört auch die östliche Robert-Bosch-Straße vom Mittelriedgraben bis zur Riedhofstraße.
- (3) Innerhalb des gesamten Sanierungsgebietes befinden sich 2 Innenbereichszonen, die im Lageplan mit einer schwarzen strichlierten Linie eingezeichnet sind und wie folgt verlaufen:
Zone Süd:
Sie beginnt an der Nordostecke des Grundstückes Fl. Nr. 202/2, führt südwärts entlang der Westseite der Schweizerstraße bis zur Augsburgsberger Straße, überquert diese, verläuft nordöstlich um das Grundstück Fl. Nr. 254, folgt entlang der Westseite der Schreieggstraße bis auf die Höhe der Südgrenze der Fl. Nr. 326, führt an dieser und an der Südgrenze der Fl. Nr. 263 westwärts bis zur Edmund-Zimmermann-Straße, kreuzt diese

und geht entlang der Nordgrenze der Fl. Nr. 24 westwärts bis zum Mühlbach, quert diesen, und verläuft auf der Ostseite der Röschstraße nordwärts bis zur Christoph-von-Schmid-Straße, geht auf deren Südseite bis zur Mindel, überkreuzt die Chr.-v.-Schmid-Straße vor der Mindelbrücke und folgt auf der Ostseite der Mindel nordwärts bis zur Südwestecke der Fl. Nr. 55, biegt dort entlang der Südgrenze in östlicher Richtung ab, führt bis zur Stadlerstraße, verläuft auf der Westseite der Stadlerstraße nordwärts bis auf Höhe der Nordgrenze der Fl. Nr. 145/4, überquert dort die Stadlerstraße, verläuft südlich und östlich um das Grundstück Fl. Nr. 145/6, geht an der Ostgrenze der Fl. Nr. 145/15 und 145/14 bis zur Südwestecke der Fl. Nr. 145/12, verläuft an deren Südgrenze ostwärts bis zur Inselstraße, folgt der Westseite der Inselstraße südwärts bis zum städtischen Mühlbachsteg, überquert dort den Mühlbach und verläuft auf der Südseite der Straße „Am Mühlbach“ und der Stadionstraße zur Bahnhofstraße, überquert diese, folgt auf der Ostseite der Bahnhofstraße nordwärts bis zur Nordgrenze der Fl. Nr. 202/2 und verläuft ostwärts entlang dieser Nordgrenze.

Zone Nord:

Sie beginnt an der Nordostecke des Grundstückes Fl. Nr. 172 und verläuft auf der Westseite der Bahnhofstraße südwärts bis zur Fl. Nr. 160, führt an der Grundstücksgrenze westwärts bis zur Frühmeßstraße, quert diese, verläuft dann südwärts bis zur Fl. Nr. 149/1, geht entlang der Nordgrenze dieses Grundstückes westwärts bis zum Mühlbach, kreuzt diesen, folgt entlang des Westufers des Mühlbaches südwärts bis zur Wiesenthalstraße, geht auf der Nordseite der Wiesenthalstraße westwärts bis zur Mindel, verläuft auf der Ostseite der Mindel nordwärts bis zur Nordwestecke des Grundstückes Fl. Nr. 1644, geht an dessen Nordgrenze ostwärts bis zum Mühlbach, überquert den Mühlbach in Höhe der Nordgrenze der Fl. Nr. 168, verläuft an dieser, und an der Nordgrenze der Fl. Nr. 173 und 172 weiter ostwärts bis zur Bahnhofstraße.

- (4) Der Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

- (1) Die Sanierungsmaßnahme im erweiterten Sanierungsgebiet (§ 1 Abs. 2) wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 – 156 BauGB wird darin ausgeschlossen. Gem. § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB wird in diesem Gebiet auch die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen.
- (2) In den beiden Innenbereichszonen (§ 1 Abs. 3) gilt das vereinfachte Verfahren gem. § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB mit der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB und dem Ausschluss der §§ 152 – 156 BauGB.

§ 3

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung gem. § 143 Abs. 2 BauGB rechtsverbindlich.

T H A N N H A U S E N den 07.März 1989

1. Bürgermeister

Innenstadtsanierung

Begründung zur Innenstadtsanierung im vereinfachten Verfahren

Die Stadt Thannhausen führte im Jahr 1987 vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung der Innenstadt gem. § 140 BauGB durch.

Anlas dieser Untersuchung sind die negativen Entwicklungen der Innenstadt. So sind bereits eine Vielfalt alter Häuser nicht mehr bewohnt, die Bausubstanz neigt oft Verfall zu, die Wohnbevölkerung ist überaltert, die Wohnverhältnisse sind nicht den heutigen Ansprüchen gerecht. Verkaufsläden und ehemalige Betriebe entstehen. Die Innenstadt blutet aus. Zudem ist die Verkehrssituation unzureichend. Der sich kreuzende Durchgangsverkehr der B 300 und der Staatsstraße 2023 und 2025, sowie die fehlenden Parkmöglichkeiten belasten die Innenstadt ganz erheblich.

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen eine Strategie auf, die diesen langsamen Verfallprozess aufhalten und durch gezielte Sanierungsmaßnahmen in das Gegenteil umkehren soll.

Die negativen Entwicklungen können nur durch mittel- und langfristige Maßnahmen aufgehalten werden. Eine Vielzahl von Zielen und Maßnahme sind im Untersuchungsbericht des Planungsbüros TOPOS aufgezeigt.

Weitere Maßnahmen werden sich sicher noch während der laufenden Sanierungsmaßnahmen zeigen.

Im Zuge der Stadtbildverbesserung wird eine Revitalisierung der Innenstadt erwartet. Diese Maßnahmen trage zur Aufwertung der Innenstadt als Wohn- und Einkaufsbereich der Stadt bei.

Durch Hebung der Attraktivität des Wohnstandortes sollen Impulse ausgehen, um junge Bevölkerung in die Stadt zu holen. Die Geschäftsentwicklung soll neue Impulse bekommen durch die Aufwertung mit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, die dem Kunden und Käufer mehr Freiraum und angenehmere Aufenthaltsbedingungen in der Innenstadt gewähren.

Die Innenstadt soll wieder ihre alte Rolle als zentrale Mitte der Stadt als „Herz der Stadt“ zurückgewinnen.

Im Sanierungsgebiet erfolgen die Baumaßnahmen im wesentlichen im öffentlichen Raum. Bodenordnende Maßnahmen kommen – soweit dies abzusehen ist – im privaten Bereich nicht in Betracht.

Durch die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen ist derzeit mit einer spürbaren sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht zu rechnen. Soweit solche Bodenwertsteigerungen im Ausnahmefall eintreten können, sind sie jedoch insgesamt so gering, das sie unter die „Bagatellegrenze“ gemäß § 155 Abs. 3 BauGB fallen würden.

Im übrigen lassen sich zunächst alle Sanierungsziele und die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen ohne Anwendung der bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB hinreichend steuern. Es wird jedoch im weiteren Verfahren überprüft, ob diese

Vorschriften im Neuordnungsgebiet im Bereich des bisherigen Pfarrhofes mit Umgriff erforderlich werden. Gegebenenfalls wird dann die Sanierungssatzung entsprechend geändert.

In den beiden Innenbereichszonen Süd und Nord (--) ist jedoch die Notwendigkeit der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB bereits jetzt abzusehen.

Für den erweiterten Bereich (-.-.) sprechen obige Gründe für die Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ gemäß § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB.

Begründung zur 1.Änderung der Satzung der Stadt Thannhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ nach Beschluss des Stadtrates vom 08.10.2002

Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB auf den gesamten Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes

Die rechtsverbindliche Stadtsanierungssatzung aus dem Jahr 1989 definiert zwei Innenbereichszonen innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes. Die Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 ist nach den Festsetzungen der Satzung ausschließlich in den zwei Innenbereichszonen möglich. Im weiteren Sanierungsgebiet ist der § 144 BauGB ausgeschlossen. Dies wurde mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit begründet.

Kommt der § 144 BauGB nicht zur Anwendung hat die Stadt keinerlei baurechtliche Möglichkeiten Einfluss auf Vorhaben im Sinne des § 144 Abs. 1 BauGB, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, zu nehmen. Somit können Planungen auch nicht den Sanierungszielen angepasst werden.

Auch eine bauplanungsrechtlich Einflussnahme auf Vorhaben, die genehmigungspflichtig sind, ist auf Grundlage des § 34 BauGB, der im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens anzuwenden ist, nur in sehr begrenzten Umfang möglich.

Eine Anwendung zumindest des § 144 Abs. 1 BauGB ist aus diesen Überlegungen aus heutiger Sicht zwingend erforderlich, um die vorgegebenen Sanierungsziele umsetzen zu können. Dies entspricht auch der Auffassung der Regierung von Schwaben.

Wird nur der Absatz 1 des § 144 BauGB angewendet ist kein Grundbucheintrag notwendig.

Stadt Thannhausen, den 08.10.2002
Stadtbauamt

Stadtsanierung Thannhausen - Erweiterung des Sanierungsgebiets Altstadt – 2. Änderungssatzung - Stadtratsbeschlüsse 08.10.2002 und 04.02.2003

1. Lage des Gebiets

Das Erweiterungsgebiet schließt im Süden an das Sanierungsgebiet an. Es bezieht die Straßenraum begrenzenden Grundstücke entlang der Edmund-Zimmermann-Strasse, Hausnummer 20 bis 26, mit ein. Fl. Nrn.: 17, 18, 18/3, 18/4, 18/5, 19, 267, 268, 269, 270, Gemarkung Thannhausen

2. Größe des Gebiets

Das Sanierungsgebiet Altstadt wird um die Fläche von ca. 1,4 ha erweitert.

3. Beschreibung des Gebiets

Das Gebiet wird geprägt durch 2- geschossige, giebelständige Gebäude in offener Bauweise auf straßenseitig schmalen und rückwärtig tiefen Grundstücken.

Der Bereich östlich der Edmund-Zimmermann-Strasse wird stadtbildprägend durch die Produktionsanlagen der Fleischwerke Zimmermann bestimmt. Die vorgelagerte Parkplatzanlage wird von zwei straßenraumbegrenzenden Gebäuden eingerahmt.

Im Bereich westlich der Edmund-Zimmermann-Strasse sind ebenfalls nur noch 2 Gebäude in der historischen Lage erhalten.

Durch die voranschreitende Nutzungsentmischung und Gebäudeabbrüche hat das Gebiet seine Gestalt verändert.

4. Sanierungsziele

Die in den Vorbereitenden Untersuchungen des Büros Topos formulierten Oberziele und Einzelziele sind auf den Erweiterungsbereich übertragbar.

Auszug aus den Vorbereitenden Untersuchungen, S. 95 f.:

- *Image-Steigerung der Altstadt durch Aufwertung des Ortsbildes (und damit Funktionsstärkung): Gestaltung von Straßen und Plätzen, Modernisierung von Gebäuden und Fassaden; Begrünung.*
- *Erhalten und bewahren des gewachsenen historischen Stadtgrundrisses mit seiner typischen, meist kleinteiligen Baustruktur (Baukörper, Fassaden, Dächer) und des Maßstabes der reizvollen „Land-Stadt“.*
- *Erhalten und stärken von Wohnen in der Altstadt durch Verbesserung des Wohnumfeldes.*
- *Ausbau der Grünzüge an den Bachläufen.*
- *Bewahren und stärken des Grüns in der Ortsmitte: Gärten, Straßenbäume, Fassadenbegrünung.*

5. Städtebauliche Mängel

Stadtbild

Durch die fehlende Abgrenzung des Parkplatzes der Fleischwerke Zimmermann öffnet sich die ungestaltete Freifläche zur Edmund-Zimmermann-Straße.

Die Gebäudeabbrüche auf dem Grundstück Edmund-Zimmermann-Straße 20 brechen die Bebauungsstruktur auf der westlichen Straßenseite auf.

Gebäude/Nutzung

Das leerstehende Baudenkmal Edmund-Zimmermann-Straße 26 mit seinem schlechten Bauzustand ist ein städtebaulicher Mangel.

Ebenso ist der leerstehende Laden auf dem Grundstück Edmund-Zimmermann-Straße 22 zu betrachten.

Freiflächen

Nahezu die gesamte nicht überbaute Fläche östlich der Edmund-Zimmermann-Strasse ist asphaltiert.

Der Hofbereich des landwirtschaftlichen Anwesens Edmund-Zimmermann-Strasse 24 ist ungestaltet.

6. Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel**Stadtbild**

Der Parkplatz östlich der Edmund-Zimmermann-Strasse sollte durch großkronige Bäume und eine Einfriedung von der Straße abgegrenzt werden um die Sicht auf den Parkplatz und die Produktionsanlagen einzuschränken.

Auf dem Grundstück Edmund-Zimmermann-Strasse 20 sollte wieder ein straßenraumbegrenzender Baukörper errichtet werden.

Gebäude/Nutzung

Das Baudenkmal Bereich Edmund-Zimmermann-Strasse 26 sollte umgenutzt und grundlegend saniert werden.

Der ehemalige Verkaufsraum im Erdgeschoß auf dem Grundstück Edmund-Zimmermann-Strasse 22 sollte für gewerbliche Nutzung reaktiviert oder falls dies nicht möglich ist, in Wohnraum umgenutzt werden.

Freiflächen

Die Parkplatzanlage östlich der Edmund-Zimmermann-Strasse sollte umfassender begrünt werden. Die Fl. Nr. 257 kann mit einbezogen werden. Um die Versiegelung zu reduzieren, ist Rasenpflaster im Bereich der Parkplätze denkbar.

Die Hoffläche auf dem Grundstück Edmund-Zimmermann-Strasse 24 sollte durch eine Reduzierung der versiegelten Fläche und Begrünung aufgewertet werden.

Der Uferbereich des Mühlbachs sollte von jeglicher Bebauung freigehalten und naturnah gestaltet werden.

7. Zum Verfahren

Die vorgeschlagenen Maßnahmen basieren auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen des Büros Topos für das bereits ausgewiesene Sanierungsgebiet. Ihre Umsetzung soll auf freiwilliger Basis durch Anreizförderung mit möglichst geringem Fördermitteleinsatz erfolgen. Die Eingriffe der Stadt werden sich darauf beschränken, steuernd und initiierend die Erneuerungskräfte zu stützen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden voraussichtlich keine nennenswerten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen bewirken.

Thannhausen, den 19.02.2003

Johannes Schropp
1. Bürgermeister