

Satzung

der Stadt B u r g a u über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“

vom: 03. März 1994

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des BauGB erlässt die Stadt B u r g a u folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher bezeichneten Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden und in den zentralen Bereichen umgestaltet werden.

Das insgesamt ea. 37 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung Sanierungsgebiet „Altstadt“.

Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:100 (Kataster vom Landesvermessungsamt, München) vom 10.3.1993 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

§ 2

Verfahren

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

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 1 Nr. 2 sowie von § 144 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauGB Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am rechtverbindlich.



Stadt Burgau, den 03. März 1994

gez. Schubaur, Erster Bürgermeister

Diese Satzung wurde der Regierung von Schwaben gemäß § 143 Abs. 1 BauGB angezeigt. diese hat mit Schreiben vom 18. Februar 1994 mitgeteilt, dass sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der in § 241 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres – Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren – seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ der Stadt Burgau

1. Planerische Voraussetzungen

1987 wurden die vorbereitenden Untersuchungen, durchgeführt vom Planungsbüro topos, München, dem Stadtrat vorgelegt und im Grundsatz gebilligt. Die Öffentlichkeit wurde in einer Informationsveranstaltung und anhand eines Faltblattes über die wesentlichen Aussagen und Zielvorstellungen des Sanierungskonzeptes in Kenntnis gesetzt.

Schon während der vorbereitenden Untersuchungen hat die Stadt Burgau mit der Realisierung der dringend notwendigen Maßnahme der Umgestaltung des Schlosshofes und des vorgelagerten Grünbereiches in Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen begonnen.

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wurde unverzüglich die Realisierung weiterer Maßnahmen, wie Neugestaltung des Kirchplatzes, Umbau der Mühlstraße und Rückbau der Tellerstraße, auf der Grundlage des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen fortgesetzt.

2. Verfahren

Die Stadt Burgau entscheidet sich nach § 142 Abs. 4 BauGB für das vereinfachte Verfahren der förmlichen Festlegung, da die vorhandenen Missstände (Bereich Städtebau, Verkehr, Wohnumfeld) im Bereich „Altstadt“ überwiegend im öffentlichen Bereich, festzustellen sind und keine besonderen bodenrechtliche Probleme zu erwarten sind.

Die vorgesehenen Maßnahmen im Sanierungsgebiet erstrecken sich dementsprechend auch vorwiegend auf öffentliche Flächen.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 – 156 finden keine Anwendung.

3. Sanierungsgebiet Bestandsanalyse

Nutzung und Funktion

Die Altstadt als „attraktives Geschäftszentrum“ wird durch Probleme im Verkehrsbereich stark beeinträchtigt:

- hohe Durchgangsverkehrsbelastung in zentralen Wohn- und Geschäftsbereichen
zum Teil mangelnder Sicherheitsstandard für Fußgänger
fehlende fußläufige Beziehungen zwischen einzelnen Stadtquartieren
- Ungenügende fußläufige Anbindung und Erschließung wichtiger öffentlicher Einrichtungen (Schule, Kindergarten)
- Mindere Wohnumfeldgestaltung in Teilbereichen
- Mangelhafte Organisation des Parkverkehrs
- Keine Versammlungsmöglichkeit oder Veranstaltungsstätte im Altstadtbereich (kulturelle Veranstaltungen, VHS etc...)

Bau- und Siedlungsstruktur

Die historische Bau- und Siedlungsstruktur der Altstadt hat sich in seinen Grundzügen gut erhalten. Der Gesamtmaßstab mit vorrangig zweigeschossiger Bebauung im gesamten Altstadtbereich ist weitgehend gewahrt.

Maßstabsbrüche mit überzogenen Geschosshöhen und unverhältnismäßig hoher Dichte sind nur in Einzelfällen durch einzelne Neubauten festzustellen.

Der historische Siedlungsgrundriss, mit dem Schloss und dem Schlossberg als „Stadtkrone“ und den um den Schlossberg herum konzentrisch angelegten Häuserzeilen und Straßen prägt auch heute noch wesentlich den Charakter und das Erscheinungsbild der Stadt.

Das Stadtgefüge und eine mögliche sinnvolle Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur wird allerdings zum Teil durch die negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs (hohe Verkehrsbelastung, ungeordnete Parkflächen) gestört.

Stadtbild und Grün

Das historische Stadtbild ist in den Kernbereichen der Altstadt noch gut ablesbar und weist relativ wenig Mängel auf. Gravierende Mängel in Maßstab oder Gestaltung sind nicht vorhanden.

Erhebliche Missstände sind aber in der Gestaltung des Stadtbodens und des öffentlichen Raumes insgesamt festzustellen:

Große versiegelte Asphaltflächen prägen das Erscheinungsbild des Straßenraumes, vor allem im Bereich des Kirchplatzes mit seiner Funktion als Raum für öffentliche Aktivitäten und der Stadtstraße mit den geschäftlichen Nutzungen.

Diese Mängel durch mindere Gestaltung sind auch in den Verkehrsbereichen Mühlstraße, Schmiedberg, Norbert-Schuster-Straße, Wellensteinstraße und Käppelstraße anzutreffen. Die sonstigen Straßenräume Tellerstraße, Höhlstraße, Kochstraße und Spitalberg zeichnen sich zwar durch gepflasterte Flächen aus, es fehlen aber gliedernde und ordnende Gestaltungselemente, die räumliche und gestalterische Qualitäten aufwiesen.

Der Schlossberg mit den grünen Hängen wirkt als dominierendes Stadtgrün und prägt das Stadtbild und die Silhouette der Altstadt entscheidend. Öffentliches Grün in größeren zusammenhängenden Flächen besteht im südlichen und östlichen Bereich der Altstadt entlang der Mindel und der Mindel an der Bleiche. Die Grünstrukturen der privaten Gartenbereiche setzen sich inselartig rund um den Schlossberg fort.

Stadtgrün ist im Altstadtbereich ansonsten auf wenige Einzelbäume oder vereinzelte Baumgruppen beschränkt. Den Straßenraum ordnende und gliedernde Grünstrukturen, wie z.B. Baumreihen oder Grünflächen sind nicht vorhanden.

4. Zielvorstellungen zum Sanierungsgebiet

Allgemeine Zielvorstellungen zur Sanierung der Altstadt

Die Maßnahmen zur Sanierung im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes betreffen im wesentlichen die öffentlichen Verkehrsflächen. Zentrale Bereiche sind dabei der Schlosshof, der Kirchplatz und nach der Neuordnung der Verkehrsführung (Auslagerung der Bundesstraße aus der Altstadt) die Stadtstraße. Sie dienen, wie auch die sonstigen Maßnahmen, der Revitalisierung der Gesamtstadt.

Die Altstadt soll ihre gewachsenen Funktionen erhalten und weiterentwickeln:

- Mittelpunkt für Handel und Dienstleistung
- Zentrum für Gemeinbedarfs- u. Kultureinrichtungen
- öffentlicher Aufenthaltsraum für Veranstaltungen
- attraktiver Wohn- und Geschäftsbereich

Erreicht wird dies durch ein vielfältiges Maßnahmenpaket:

- Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfeldes
- Erhaltung der typischen Mischstruktur Wohnen – Gewerbe
- Herausnehmen des Durchgangsverkehrs aus der Altstadt zur Verbesserung der Wohnqualität, der Einkaufssituation und Erhöhung des Sicherheitsstandards für Fußgänger und Radfahrer
- Endsiegelung der weitgehend asphaltierten öffentlichen Flächen
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Erhöhung des Parkplatzangebotes
- Verbesserung der Durchlässigkeit der gesamten Altstadt durch Ausbau und Neuerrichtung von fußläufigen Verbindungen, vor allem in Ost – West Richtung
- Einrichtung einer Veranstaltungs- und Versammlungsmöglichkeit, z.B. für VHA, Vereine usw.
- Eingrünung des öffentlichen Raumes zur Gliederung und Dimensionierung der Straßen und Plätze und Verbesserung der Aufenthaltsfunktion im öffentlichen Raum
- Erhalt und Weiterentwicklung der Baustruktur und des Maßstabs unter Berücksichtigung des historisch gewachsenen vorhandenen Stadtgefüges (Dachlandschaft, Höhenentwicklung, Gestaltung).
- Aufwertung der Grünbeziehungen entlang der Mindel und der Mindel an der Bleiche als wertvollen, günstig gelegenen Naherholungsbereich für die Altstadt.
- Erhalt der Gärten rund um den Schlossberg als wichtiges Gestaltungs- und Gliederungselementes in der Altstadt

5. Maßnahmeübersicht

Schlosshof und Umfeld

- Aufwertung des gesamten Schlossbereiches als Merkzeichen für das Stadtbild
- Verbesserung der Zugänglichkeit und der Gestaltung
- Erhaltung und Ergänzung des bestehenden Grüns
- Neugestaltung des Schlosshofes und des Vorfeldes

Treppenanlagen Schlosshof/Stadtstraße/Mühlstraße

Verbesserung der Durchlässigkeit der Altstadt für Fußgänger, Sanierung und Umgestaltung der vorhandenen Treppenanlagen

Kirchplatz

- Endsiegelung der asphaltierten Fläche
- Aufwertung des gesamten Platzbereiches durch der Funktion entsprechende Neugestaltung
- Verbesserung der Aufenthaltsfunktion
- Gliederung mit Grün

Mühlstraße/Spitalberg/Bleichstraße

Neuordnung und Neugestaltung der Verkehrsflächen mit Gliederung der Verkehrsflächen für fahrenden und ruhenden Verkehr unter den Gesichtspunkten der Verkehrsberuhigung, Errichtung von sicheren Gehwegen, Eingrünung des Straßenraumes, Verbesserung des Wohnumfeldes

Mariä-Himmelfahrt-Kirche

Renovierung der Kirche im Zuge der Neugestaltung des Kirchplatzes, Aufwertung des gesamten Platzbereiches durch eine Fassadenrenovierung

Ehem. Kapuzinerkirche

Renovierung und Umbau der denkmalgeschützten ehemaligen Kapuzinerkirche (zwischenzeitlich als Sporthalle genutzt) zu Veranstaltungsstätte in gut erreichbarer altstadtnaher Lage

Tellerstraße/Schmiedberg

- Umgestaltung der zwar gepflasterten, aber ansonsten ungeordneten Verkehrsflächen
- Rückbau der zu breiten Fahrverkehrsflächen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
- Errichtung von ausgewiesenen Stellplätzen mit gliederndem Grün
- Erhaltung und Betonung der ortsbildprägenden Milieubereiche entlang der Höhlstraße und Hohe-Wühl-Straße
- Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Schmiedberg – Tellerstraße im Zuge der Auslagerung der Bundesstraße aus dem Altstadtbereich

Wallensteinstraße/Norbert-Schuster-Straße

Rückbau und Neugestaltung der Verkehrsflächen, Gliederung und Dimensionierung des Straßenraumes durch Bäume, Anordnung von ausgewiesenen Stellplätzen

Käppelestraße

- Rückbau des Fahrbahnbereiches unter den Gesichtspunkten der Verkehrsberuhigung
- Errichtung von sicheren Gehwegen und ausgewiesenen Parkflächen
- Eingrünung des Straßenraumes

Stadtstraße

Neugestaltung der asphaltierten Verkehrsflächen, verbessertes und geordnetes Parkplatzangebot, mehr Raum und Sicherheit für Fußgänger (Hauptgeschäftsstraße), Verminderung der Lärm- und Geruchsemissionen und Verbesserung des Wohnumfeldes

Untersuchung Standort Parkdeck

Feinuntersuchung zur Klärung der Standortfrage eines altstadtnahen Parkhauses oder Tiefgarage mit guter fußläufiger Anbindung zur Erweiterung des Parkplatzangebotes in der Altstadt und Stärkung der Geschäfts- und Versorgungsfunktion der Altstadt

Fuß- und Radwege Bereich „Hinterm Feldle“

Einrichtung von attraktiven und günstig gelegenen fußläufigen Verbindungen zwischen der Altstadt und den westlich gelegenen Neubaugebieten

Mindelufer

Nutzung und Ausbau der Uferzonen als altstadtnahe Grünzone und Gliederungselemente, Errichtung von Fußgängerbrücken zur besseren fußläufigen Vernetzung der einzelnen Stadtquartiere in Ost-West-Richtung

Bau einer Umgehungsstraße

Maßnahme zur Entlastung des Altstadtbereiches von Durchgangsverkehr mit Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität

6. Ablauf und Kosten der Sanierungsmaßnahmen

Schlossnebengebäude, Schlosshof und Umfeld	Planung und Realisierung: 1986 Baukosten: DM 475 000,00
Treppenanlagen im Bereich Stadtstraße	Planung und Realisierung: 1987/1988 Baukosten: DM 543 000,00
Kirchplatz	Planung und Realisierung: 1988/1989 Baukosten: DM 915 000,00
Mühlstraße/Spitalberg/ Bleichstraße	Planung und Realisierung: 1989/1990 Baukosten: DM 2 520 000,00

Tellerstraße/ Schmiedberg	Planung und Realisierung: ab 1991 Baukosten: DM 1 175 000,00
Wallensteinstraße/ Norbert-Schuster-Straße	Planung: ab 1993 Baukosten: DM 1 060 000,00
Käppelestraße	Planung: ab 1993 Baukosten: DM 1 650 000,00
Stadtstraße	Planung: ab 1993 Baukosten: DM 1 830 000,00
Renovierung der ehem. Kapuzenkirche	Planung: ab 1994 Baukosten: DM 6 000 000,00
Untersuchung Standort Parkdeck	Planung: ab 1994 Baukosten: DM 3 000 000,00
Fuß- und Radwege Bereich „Hinterm Feldle“	Planung im Zuge der Erschließung der Baugebiete Baukosten: DM 100 000,00
Mindelufer	Planungen: ab 1993, in Zusammenhang mit B-Plan zwischen Mindel und Mindel an der Bleiche, Baukosten: DM 200 000,00

„Dieser Satzungstext ergibt sich aus der Änderung durch
1. Satzung vom 06. August 1999“