

ISEK Stadt Bobingen

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



Stadtratssitzung am 24. September 2024

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

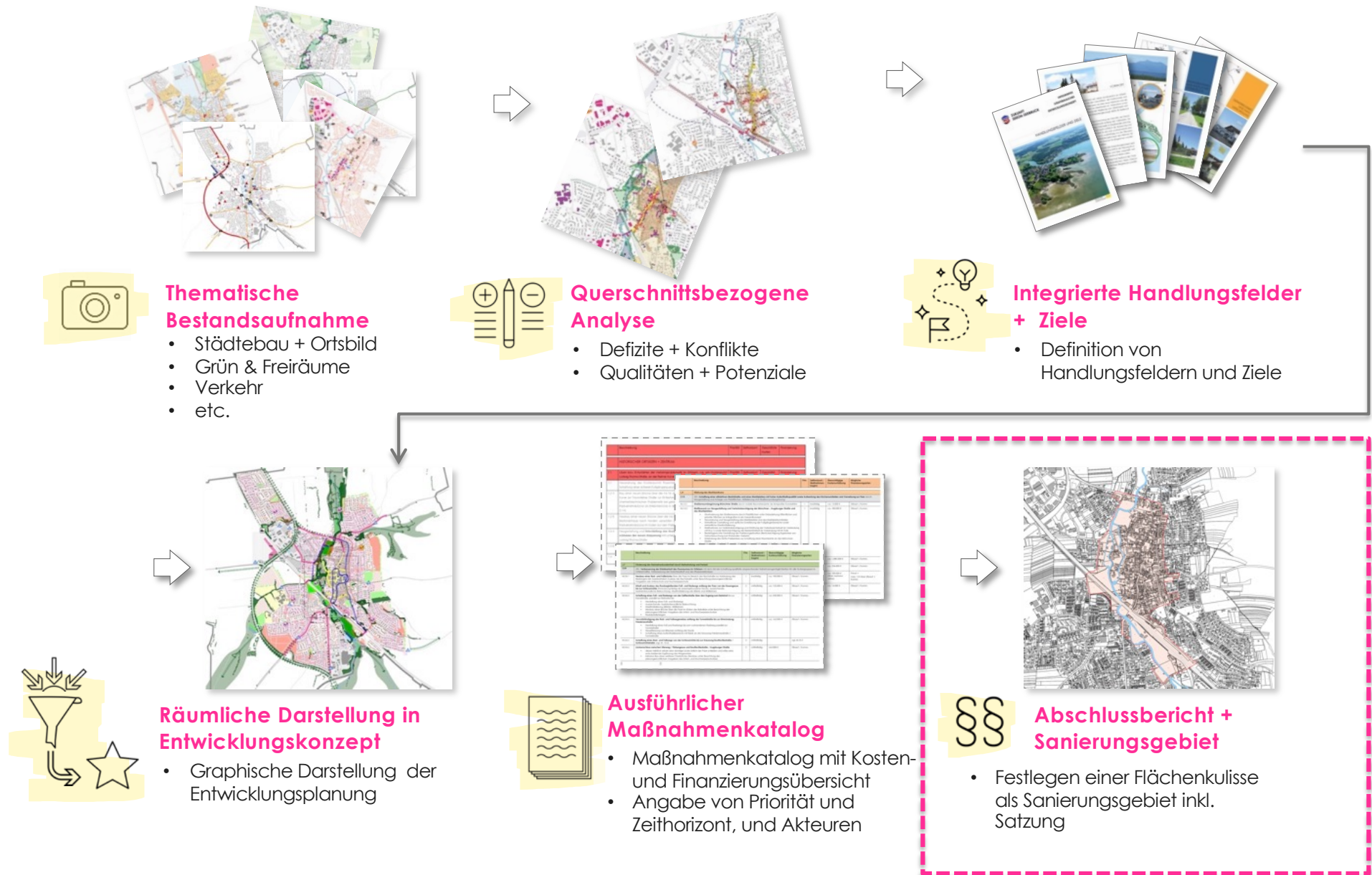


INHALT PRÄSENTATION

- 1. Planungsprozess / Rückblick**
- 2. Rahmenplanungen**
- 3. Entwicklungskonzept und Maßnahmenkatalog**
- 4. Umsetzungsstrategie**
- 5. Sanierungsgebiet**

1. PLANUNGSPROZESS / RÜCKBLICK

PLANUNGSPROZESS | Methodik







PLANUNGSPROZESS | Aktueller Projektstand

3 Steuerkreissitzungen



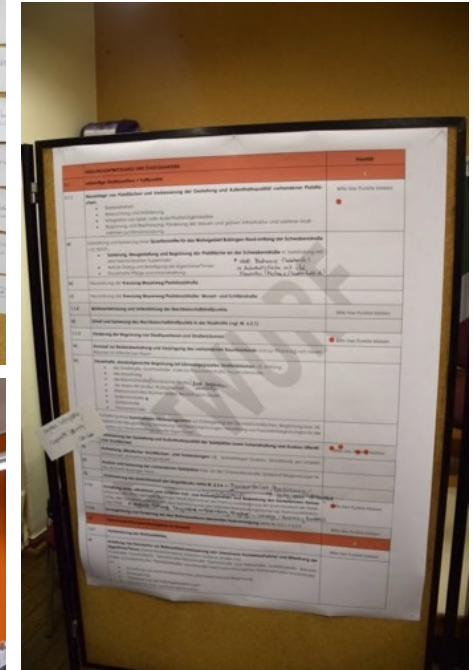
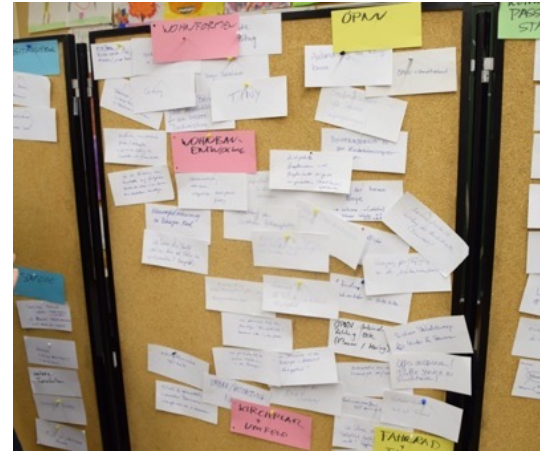
2 Bürgerbeteiligungen



Klausurtagung



Abstimmungen mit der
Regierung von Schwaben
und der Stadtverwaltung



PLANUNGSPROZESS | Aktueller Projektstand

3 Steuerkreissitzungen



2 Bürgerbeteiligungen



Klausurtagung

Abstimmungen mit der
Regierung von Schwaben
und der Stadtverwaltung



**Eine ausführliche
Dokumentation aller
Beiträge ist online
abrufbar**

PLANUNGSPROZESS | Aktueller Projektstand

3 Steuerkreissitzungen

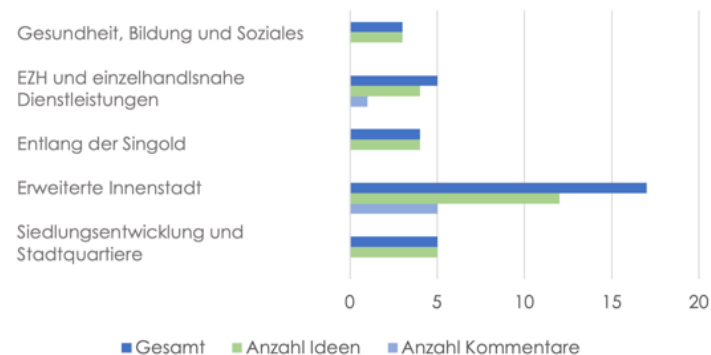
2 Bürgerbeteiligungen

Klausurtagung

Abstimmungen mit der
Regierung von Schwaben
und der Stadtverwaltung



Verteilung der Ideen und Kommentare



Top 10 Maßnahmen



PLANUNGSPROZESS | Aktueller Projektstand

3 Steuerkreissitzungen



2 Bürgerbeteiligungen



Klausurtagung

Abstimmungen mit der
Regierung von Schwaben
und der Stadtverwaltung



PLANUNGSPROZESS | Aktueller Projektstand

3 Steuerkreissitzungen

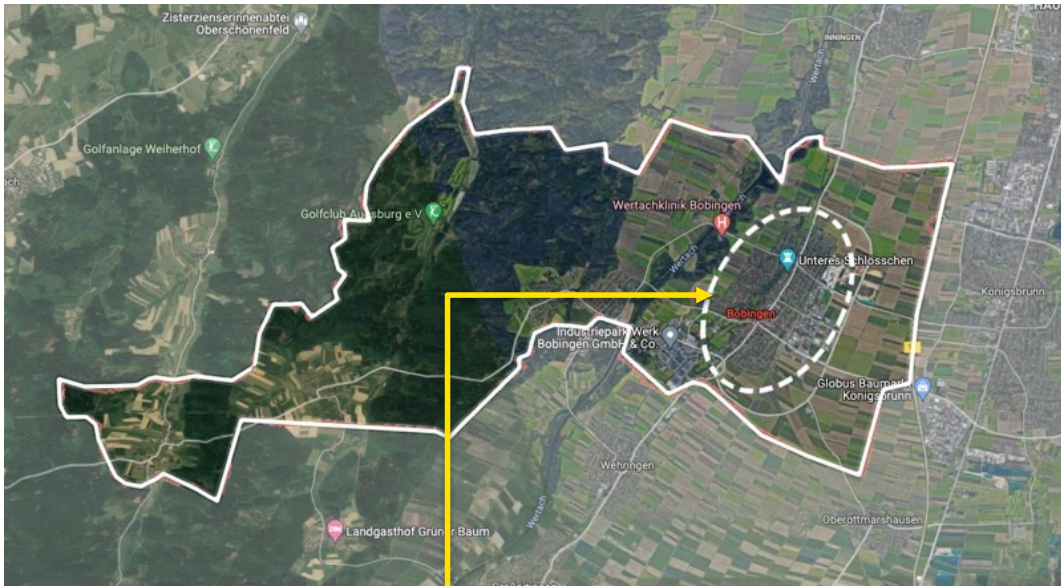
2 Bürgerbeteiligungen

Abstimmungen mit der Regierung von Schwaben und der Stadtverwaltung



2. RAHMENPLANUNGEN

RAHMENPLANUNGEN | BETRACHTUNGSEBENEN

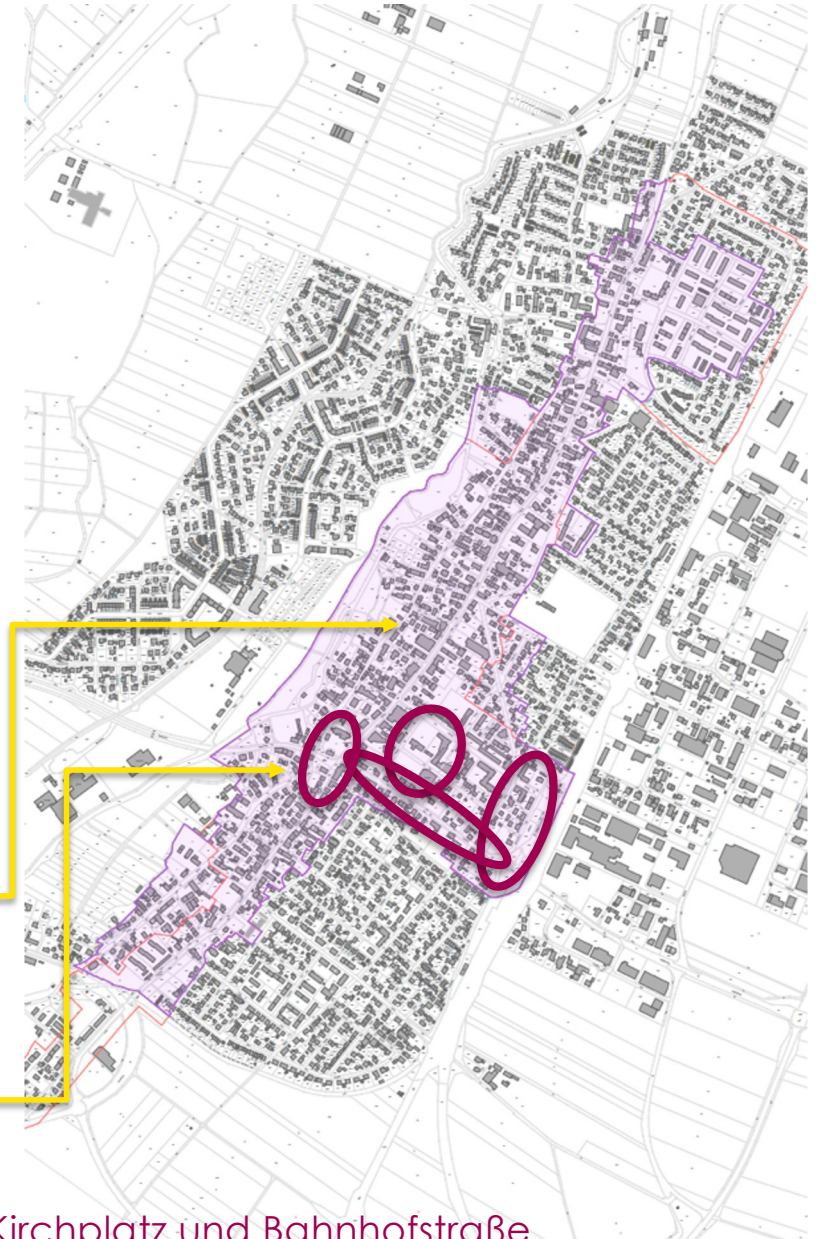


ISEK – Betrachtungsraum mit

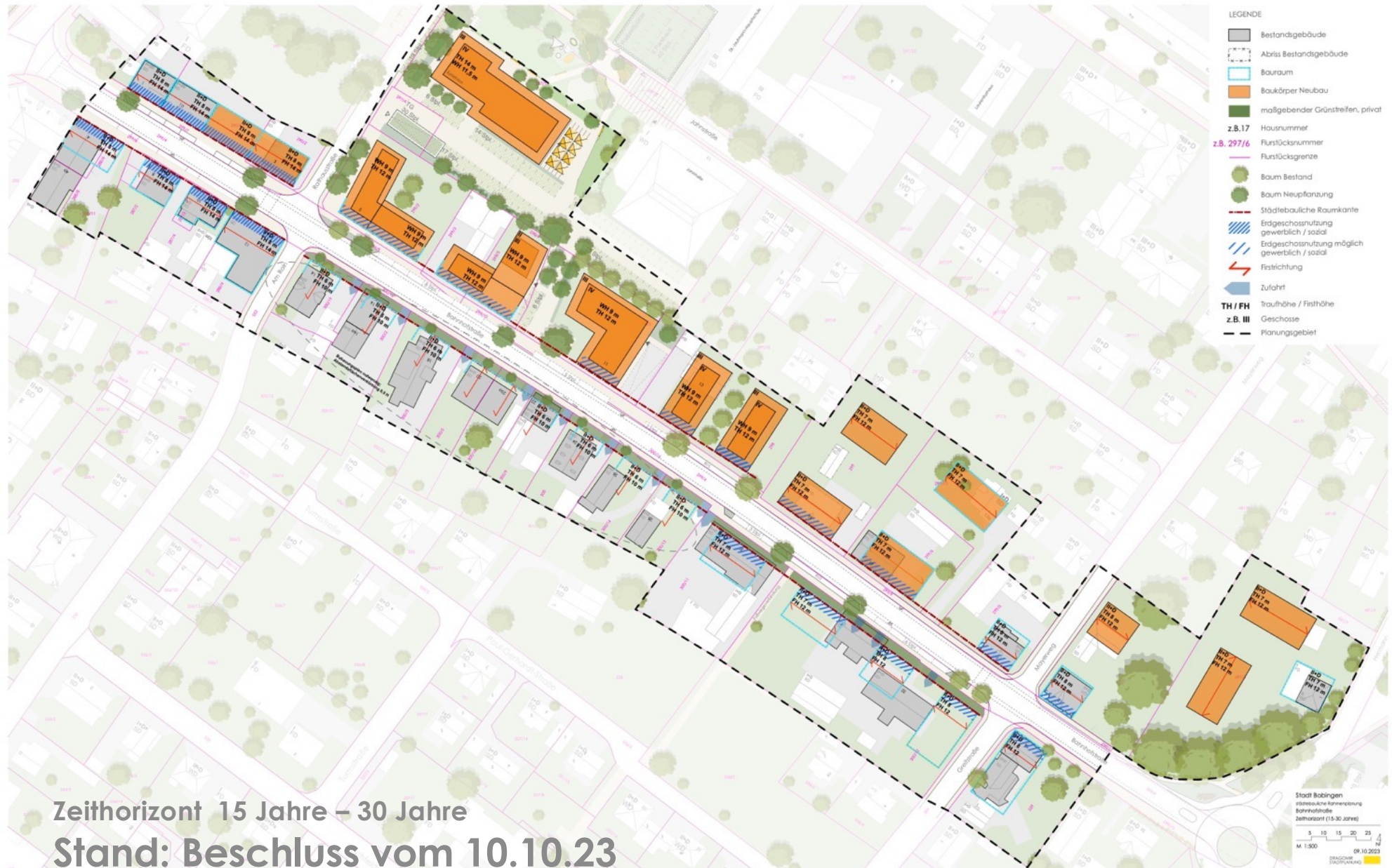
- klarem FOKUS auf das Stadtgebiet Bobingen
- kursorische Betrachtung der Ortsteile über Steckbriefe und im Rahmen der Bevölkerungsprognosen

VU – Festlegung eines neuen Betrachtungsraum
Innenstadt – vertiefende Untersuchungen; ggf.
Rechtliche Grundlage f. Sanierungsgebiet

RP – Detailuntersuchung für
städtebauliche Rahmenplanung (RP)
- Bahnhofsumfeld, Rathausumfeld mit Kirchplatz und Bahnhofstraße



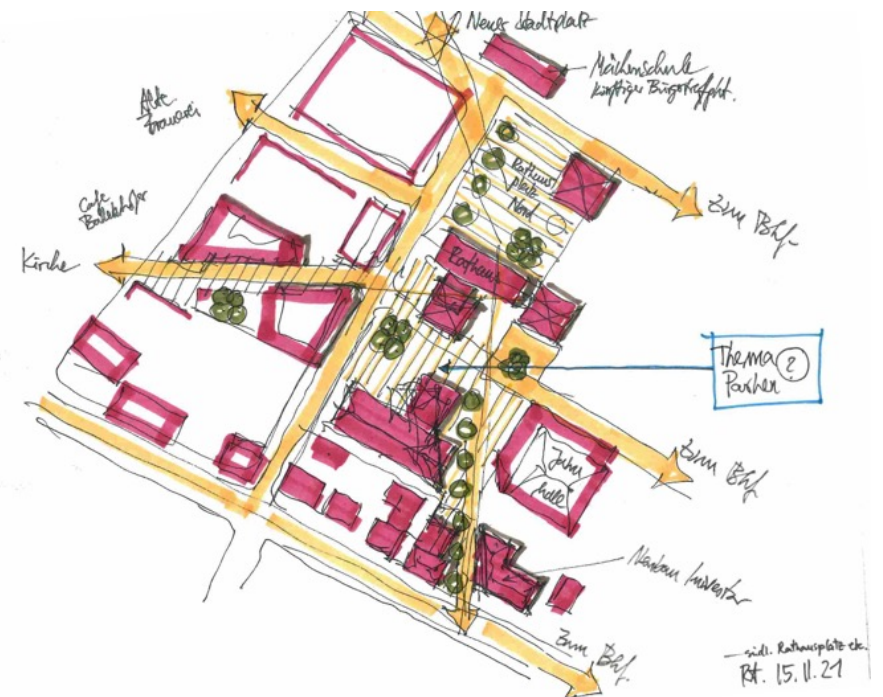
RAHMENPLANUNGEN | Bahnhofstraße



RAHMENPLANUNGEN | Rathausumfeld

Berücksichtigung bestehender Konzeptideen:

- städtebaulicher Wettbewerb Anfang 1990er Jahre
- Bebauungsplan Nr. 48 „Zentrum“
- Skizzen Stadtverwaltung
- Vorhaben Neubau Ärztehaus südlicher Rathausplatz
- Vorhaben Neubau Bahnhofstraße 11

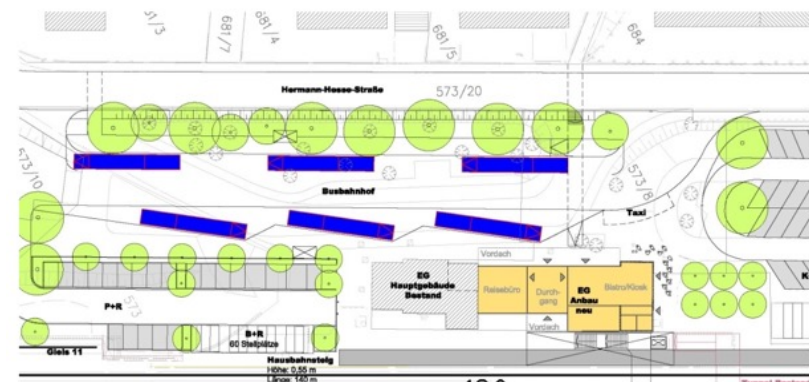
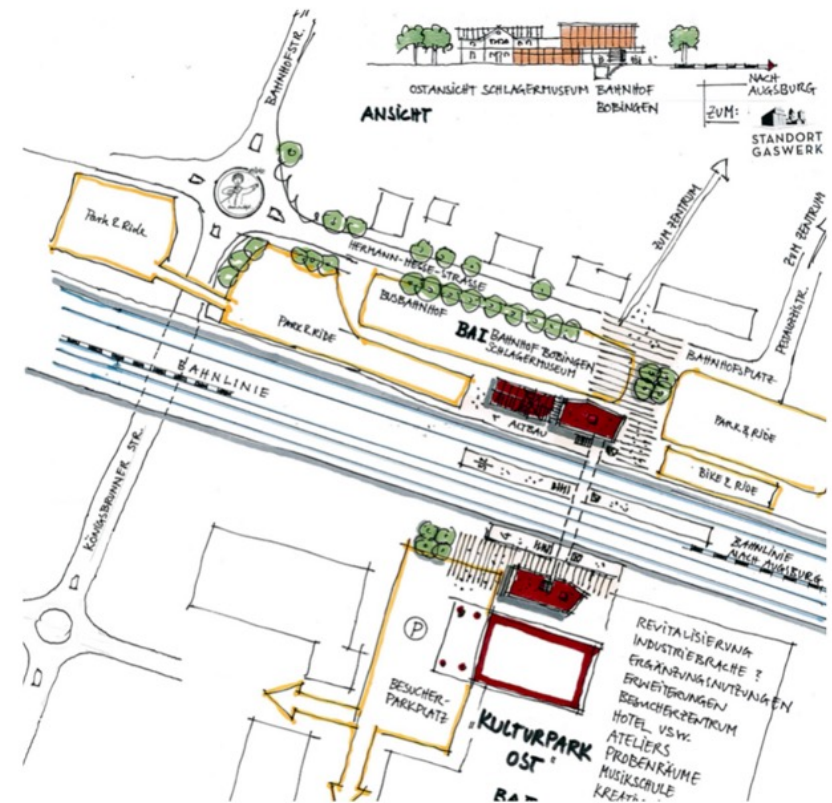


RAHMENPLANUNGEN | Rathausumfeld



Berücksichtigung bestehender Konzeptideen:

- Leitprojekt im Zuge des EFRE-Programms (2014) inklusive Konzeptvorschlägen
- Konzepte Eger&Partner (2004) u. Konzept Agentur Bahnstadt (2008)
- Machbarkeitsstudie Hermann-Hesse-Straße (2020)
- Bebauungspläne Nr. 15a u. Nr. 74 (östlich der Bahnlinie)
- Zusammenarbeit mit brenner plan im Zuge der Erstellung des Nahmobilitätskonzeptes



RAHMENPLANUNGEN | Bahnhofsumfeld

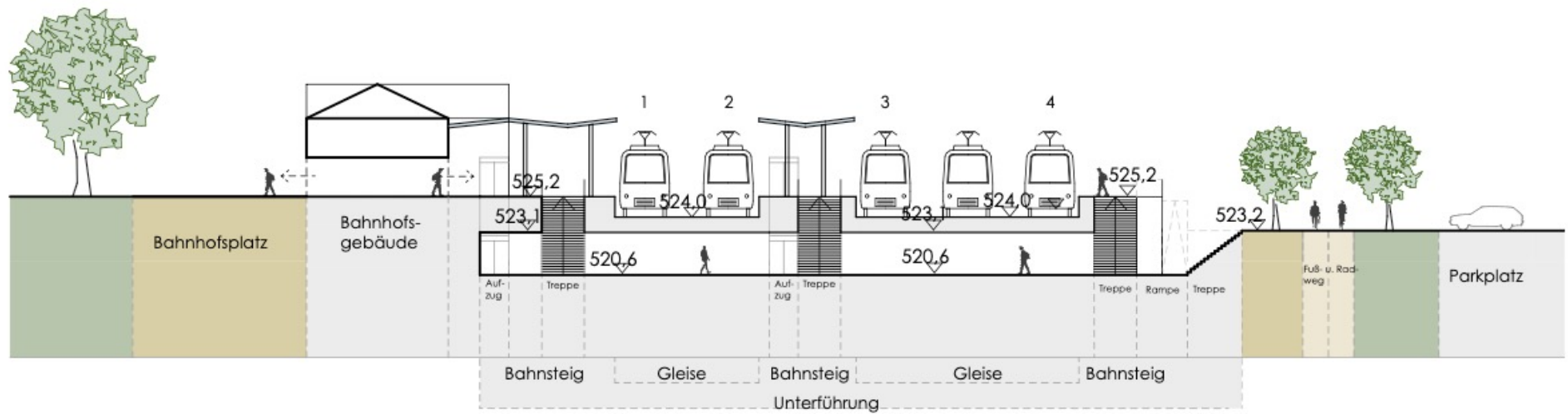
Variante 01



RAHMENPLANUNGEN | Bahnhofsumfeld

Variante 02



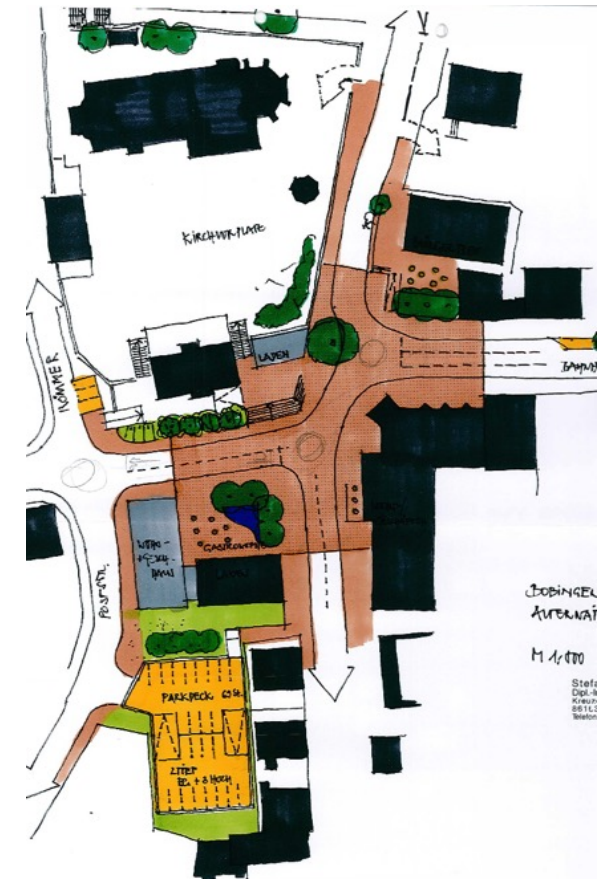


Systemschnitt Bahnhof/Unterführung

RAHMENPLANUNGEN | Kirchplatz

Berücksichtigung bestehender Konzeptideen:

- Erste Ideenskizzen im Zuge der VU 2001
- Konzeptvorschläge Architekturbüro Stefan Quarg (2005)
- Skizzen Stadtverwaltung
- Zusammenarbeit mit brenner plan im Zuge der Erstellung des Nahmobilitätskonzeptes



RAHMENPLANUNGEN | Kirchplatz

Variante 1.1



RAHMENPLANUNGEN | Kirchplatz

Variante 1.2



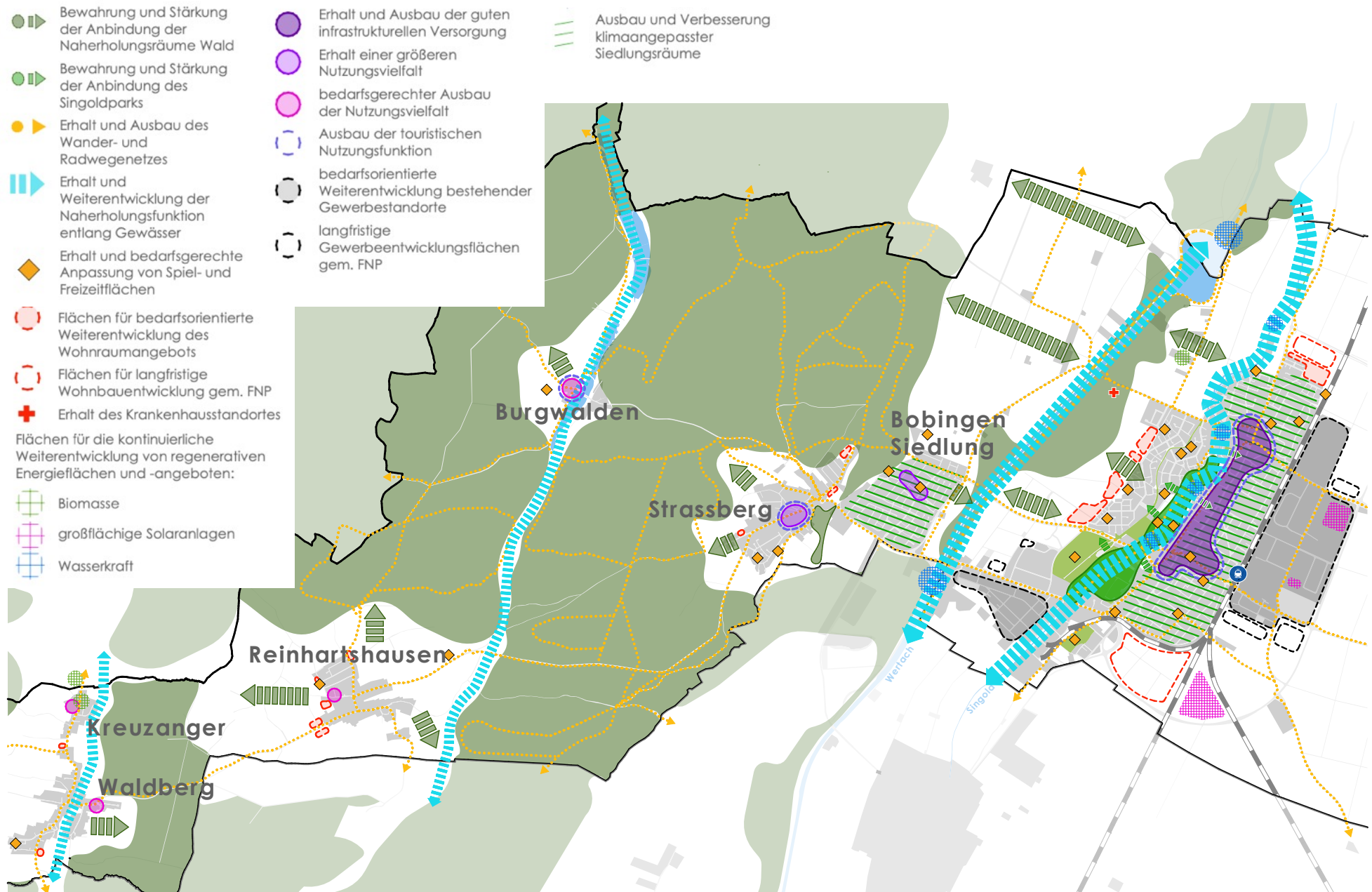
RAHMENPLANUNGEN | Kirchplatz

Variante 02



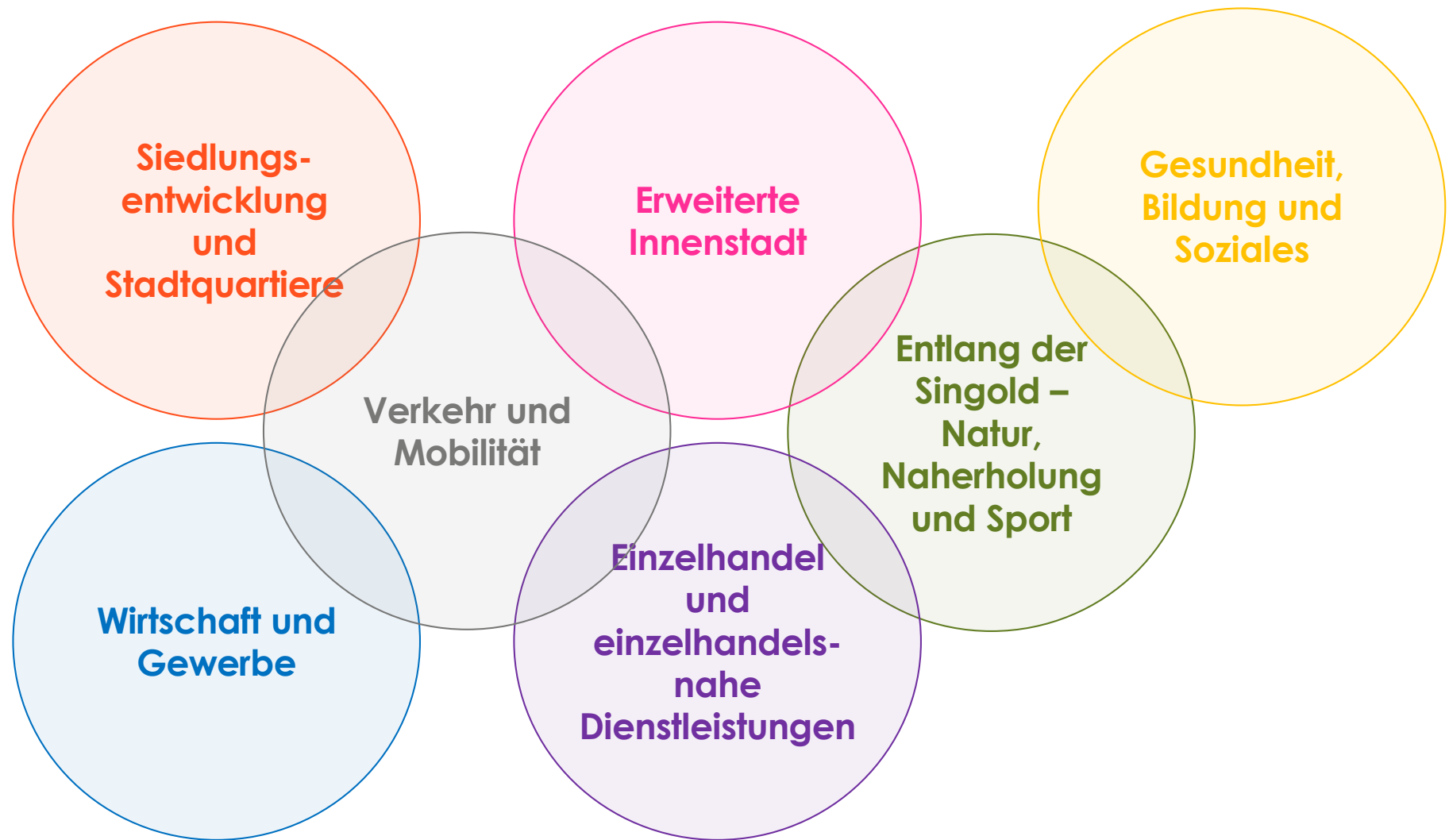
3. ENTWICKLUNGSKONZEPT UND MASSNAHMENKATALOG

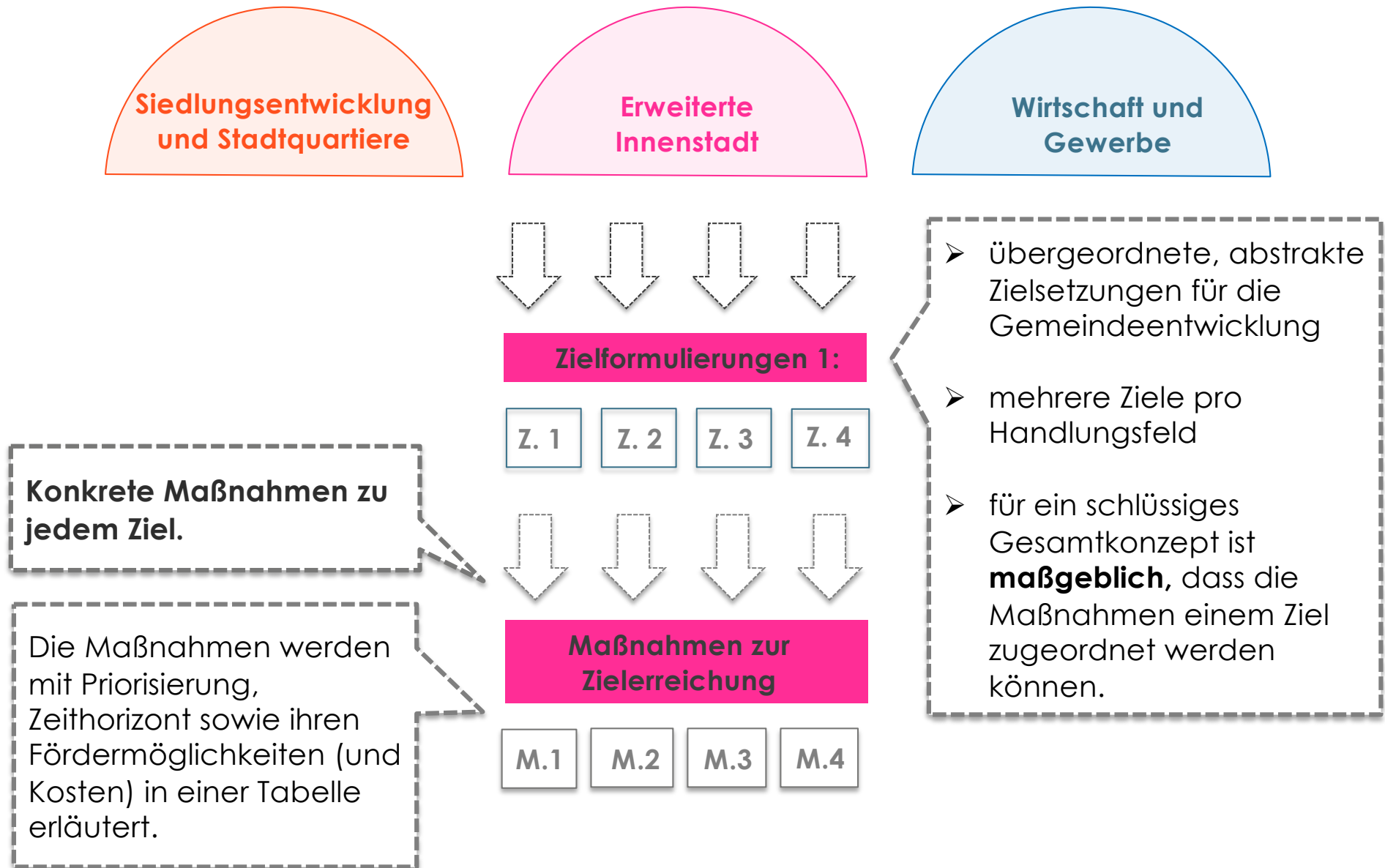
ENTWICKLUNGSKONZEPT | Gesamtstadt



ENTWICKLUNGSKONZEPT | HAUPTORT







6 Handlungsfelder

24 Ziele

82 Maßnahmen z.T mit Untermaßnahmen

	SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND STADTQUARTIERE	Priorität	Zeithorizont	Finanzierung	Akteur
1.1	Lebendige Stadtquartiere + Treffpunkte Innerhalb der Stadtquartiere sind Treffpunkte unterschiedlichster Art vorhanden, die eine lebendige Nachbarschaft fördern. Die Stadtquartiere in Bobingen sind gut aneinander angebunden und miteinander vernetzt. Eine schnelle und sichere Erreichbarkeit der Naherholungsräume, des Stadtzentrums und des Bahnhofs ist gewährleistet.	1			
1.1.1	Neuanlage von Platzflächen und Verbesserung der Gestaltung und Aufenthaltsqualität vorhandener Platzflächen unter Berücksichtigung des Erhalts sowie der Neupflanzung von Bäumen und Förderung der Begrünung Unter Berücksichtigung von: • Barrierefreiheit • Beleuchtung und Möblierung • Integration von Spiel- oder Aufenthaltsmöglichkeiten • Begrünung und Bepflanzung sowie Ausbau der ökologischen Vielfalt • Förderung der blauen und grünen Infrastruktur und weiterer Maßnahmen zur Klimaanpassung	2			
a)	Gestaltung und Sanierung einer Quartiersmitte für das Wohngebiet Bobingen Nord entlang der Schwabenstraße und Sudetenstraße in Anknüpfung an den vorhandenen Kindergarten und Spielplatz u.a. durch:.	7 Pkt.	mittelfristig	ca. 2,7 Mio. € (7000 m² x 200 €) + 20% Teuerungsrate + 16% Planungskosten + 5%	Städtebaufö. Kommune

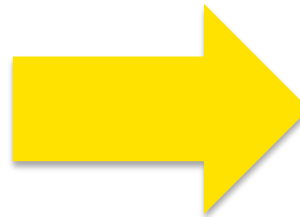
4. UMSETZUNGSSTRATEGIE

Umsetzungsstrategie | Maßnahmenpakete

3 Steuerkreissitzungen

2 Bürgerbeteiligungen

**Diskussionsrunde
Klausurtagung am 02.03.24**



Südliches Rathausumfeld

Bahnhof und Bahnhofsumfeld

Belebung der Hochstraße

**Wohnen/Flächensparende
Siedlungsentwicklung**

**Weiterentwicklung
bestehender
Gewerbestandorte**

**Entwicklung Lindauer Straße
inklusive Kirchplatz**

Erhalt der Wertach Klinik

Umsetzungsstrategie | PRIORISIERTE MASSNAHMEN

Priorisierung	Nr.	Bezeichnung
Maßnahmenpaket „Südliches Rathausumfeld“		
a)	2.2.1	Gestaltung und Weiterentwicklung der Flächen südlich des Rathauses
a)	2.2.1 a)	Errichtung eines Ärztehauses
a)	2.2.1 b)	Realisierung einer Klimaoase (Stadtgarten)
Maßnahmenpaket „Bahnhof und Bahnhofsumfeld“		
b)	2.1.1	Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes westlich der Bahngleise
b)	2.1.1 a)	Erwerb des Bahnhofsgebäudes inklusive erforderlicher Grundstücksflächen
b)	2.1.1 b)	Sanierung und Intensivierung der Nutzung des Bahnhofgebäudes
b)	2.1.1 c)	Neuordnung und Gestaltung des Bahnhofgeländes (inklusive Barrierefreiheit etc.)
b)	2.1.2 b)	Ausgestaltung der Pestalozzistraße als zentrale Achse für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen
b)	2.1.2 c)	Realisierung einer direkten Verbindung ins Gewerbegebiet im Zuge der barrierefreien Ausgestaltung des Bahnhofes
Maßnahmenpaket „Belebung der Hochstraße“		
c)	5.1.3 f)	Etablierung von wiederkehrenden Events
c)	5.1.3 h)	Unterstützung/Beratung von Einzelhandel und einzelhandelsnahen Dienstleistungen (insbesondere Unterstützung bei Nachfolgeregelung)
Maßnahmenpaket „Wohnen/Flächensparende Siedlungsentwicklung“		
d)	1.3.1	Einsatz eines Kümmerers/ Flächensparmanagers
d)	1.3.2 a)	Einführung einer GIS-integrierten Flächenmanagementdatenbank (FMD)
d)	1.3.2 b)	Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen in städtebaulich relevanten Bereichen
d)	1.3.2 c)	Sicherung von Grundstücken und Immobilien durch die Stadt durch Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts
d)	1.3.3 a)	Konzeptentwicklung zur ortsbildverträglichen Nachverdichtung bestehender Wohngebiete und in Vorbereitung auf mögliche Generationswechsel.
d)	1.3.3. b)	Anpassung der Bauleitplanung in identifizierten Bestandsgebieten mit Nachverdichtungspotenzial durch die Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen
d)	1.4.1 a)	Erweiterung des Angebots an leistbaren Wohnraum im Zuge der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen

Maßnahme, bei der **keine direkte Einflussnahme der Stadt** möglich ist.

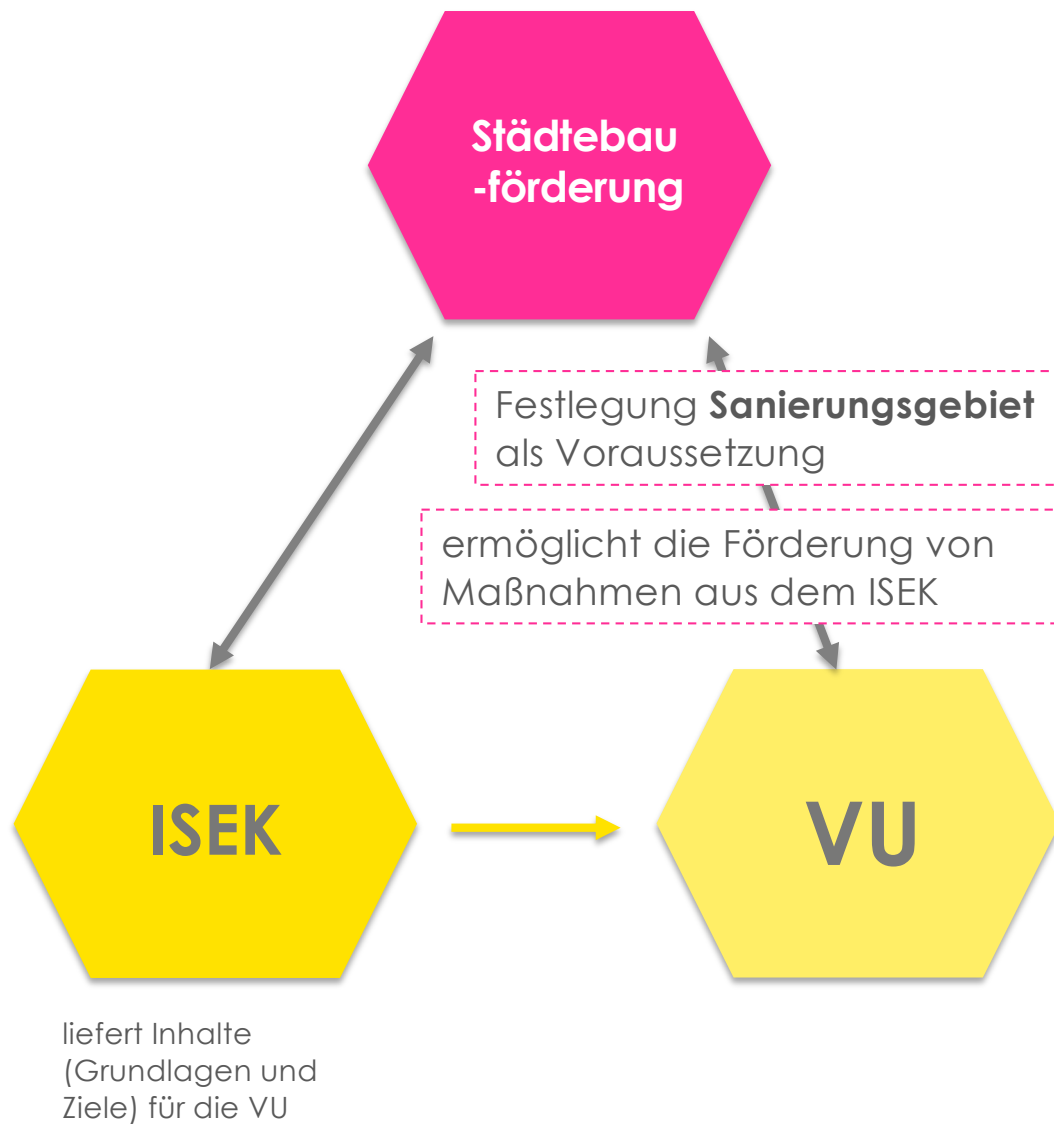
Maßnahme, welche durch die Städtebauförderung **gefördert** wird und **innerhalb des neuen SG** zu verorten ist.

Umsetzungsstrategie | PRIORISIERTE MASSNAHMEN

Maßnahmenpaket „Weiterentwicklung bestehender Gewerbestandorte“		
e)	4.3.1	Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen; Nachverdichtung bestehender Standorte, Nutzung von Brachflächen bzw. ungenutzten sowie untergenutzten Flächen insbesondere auf Grundlage der erhobenen Flächendaten aus M.1.3.2 a)
e)	4.3.2	Funktionale Neuordnung des Gewerbegebiets-Ost: Vorhalten des Gebiets für primärgewerbliche Nutzungen Durchmischung mit großflächigen Handelsbetrieben verhindern
e)	4.3.3	Beratung und Unterstützung für Gewerbetreibende durch die Wirtschaftsförderung zur nachhaltigen Gestaltung von Gewerbestandorten
e)	4.3.4	Aktives Anwerben von Betreiber*innen/Investor*innen zur Schaffung von Angeboten neuer Arbeitsformen (z.B. Coworking-Spaces u. Gründerzentren nahe dem Bahnhof)
e)	4.3.5	Fortführung der Gespräche mit der DB zur Verortung eines Bahnhaltes im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets-Ost zur Verbesserung der überörtlichen Erreichbarkeit Bobingens / des Gewerbegebiets
Maßnahmenpaket „Entwicklung Lindauer Straße inklusive Kirchplatz“		
f)	2.5.1.	Neuordnung und Gestaltung der Lindauer Straße
f)	2.2.3	Umbau und Neuordnung des Kirchplatzes

5. SANIERUNGSGEBIET

SANIERUNGSGEBIET | Städtebauförderung vs. Sanierungsgebiet



Die VU prüft die **Voraussetzungen** für die Einleitung eines Sanierungsverfahrens:

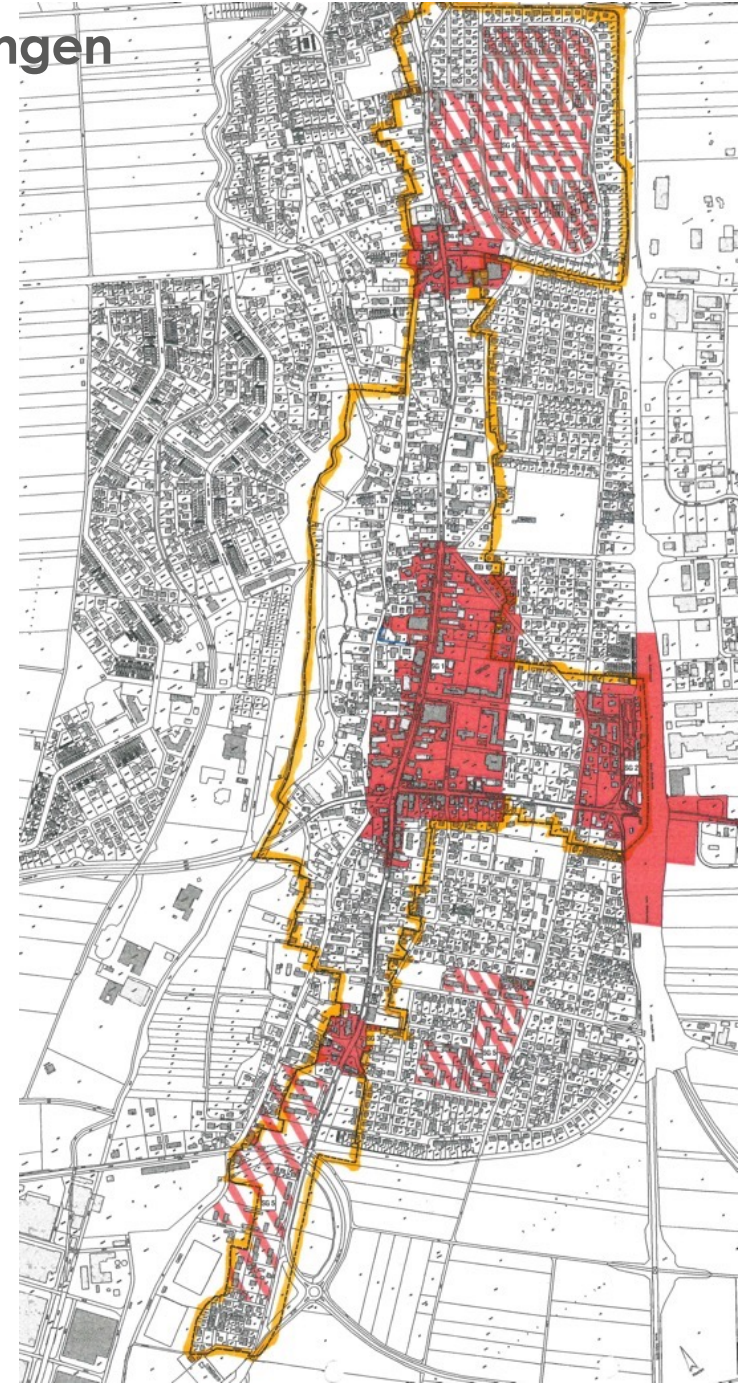
- Vorhandensein **städtebaulicher Missstände**
- **Notwendigkeit** des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts
- **Öffentliches Interesse**
- **Durchführbarkeit**

Die VU soll:

- eine **Abgrenzung des Sanierungsgebietes** ermöglichen
- **Ziele für die Sanierung** definieren
- Beurteilungsunterlagen für die **Notwendigkeit** der Sanierung erarbeiten
- Beurteilungsunterlagen für **soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse** liefern
- Eventuelle **negative Auswirkungen** der Sanierung prüfen

SANIERUNGSGEBIET | Sanierungsgebiete in Bobingen

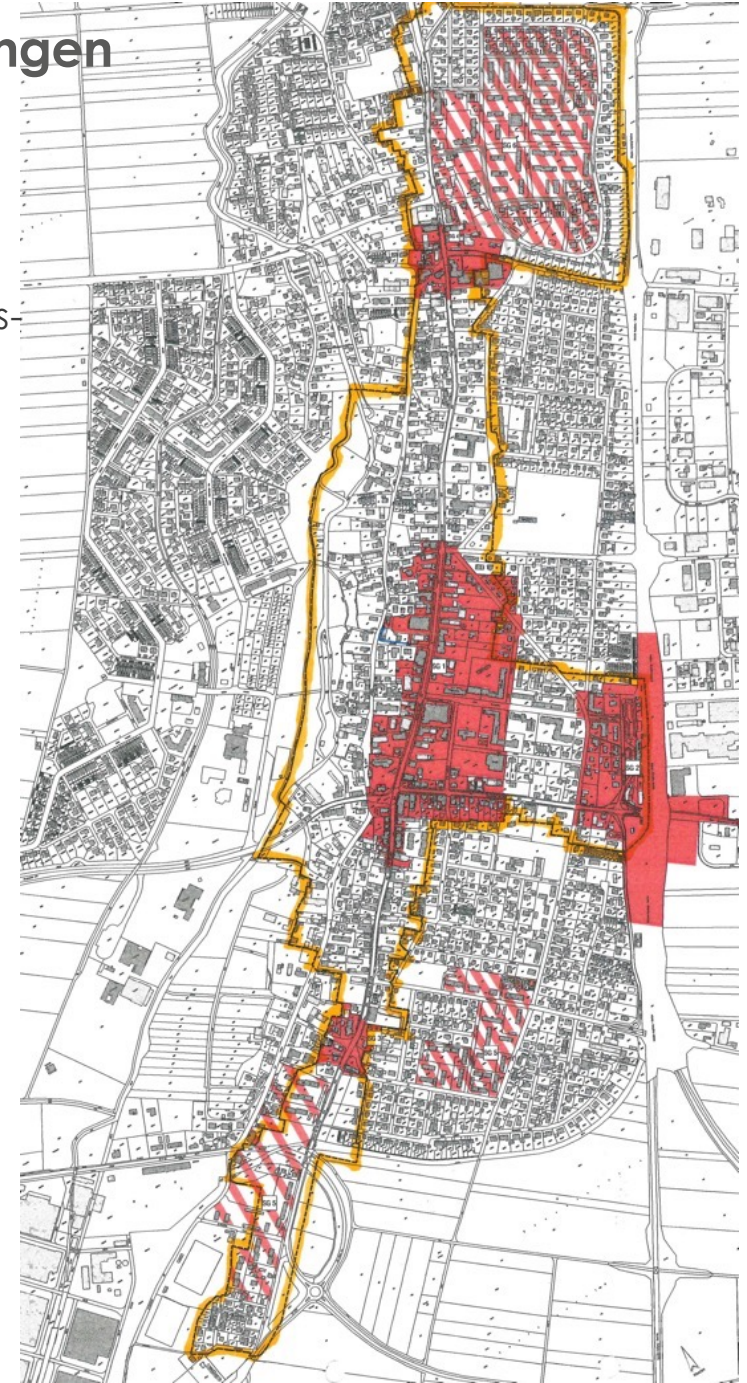
- **Seit 2003 Stadt-sanierungsmaßnahmen** mit Unterstützung durch die **Städtebauförderung** u.a. Sanierung der Hochstraße
- Rechtliche Grundlage sind die **vier bestehenden Sanierungsgebiete**
- Laufzeit **bis 12.2024 verlängert**
- Notwendigkeit einer anschließenden Förder- und Rechtsgrundlage für weitere Sanierungen
- Sanierungsbedarf in Teilen nach wie vor gegeben



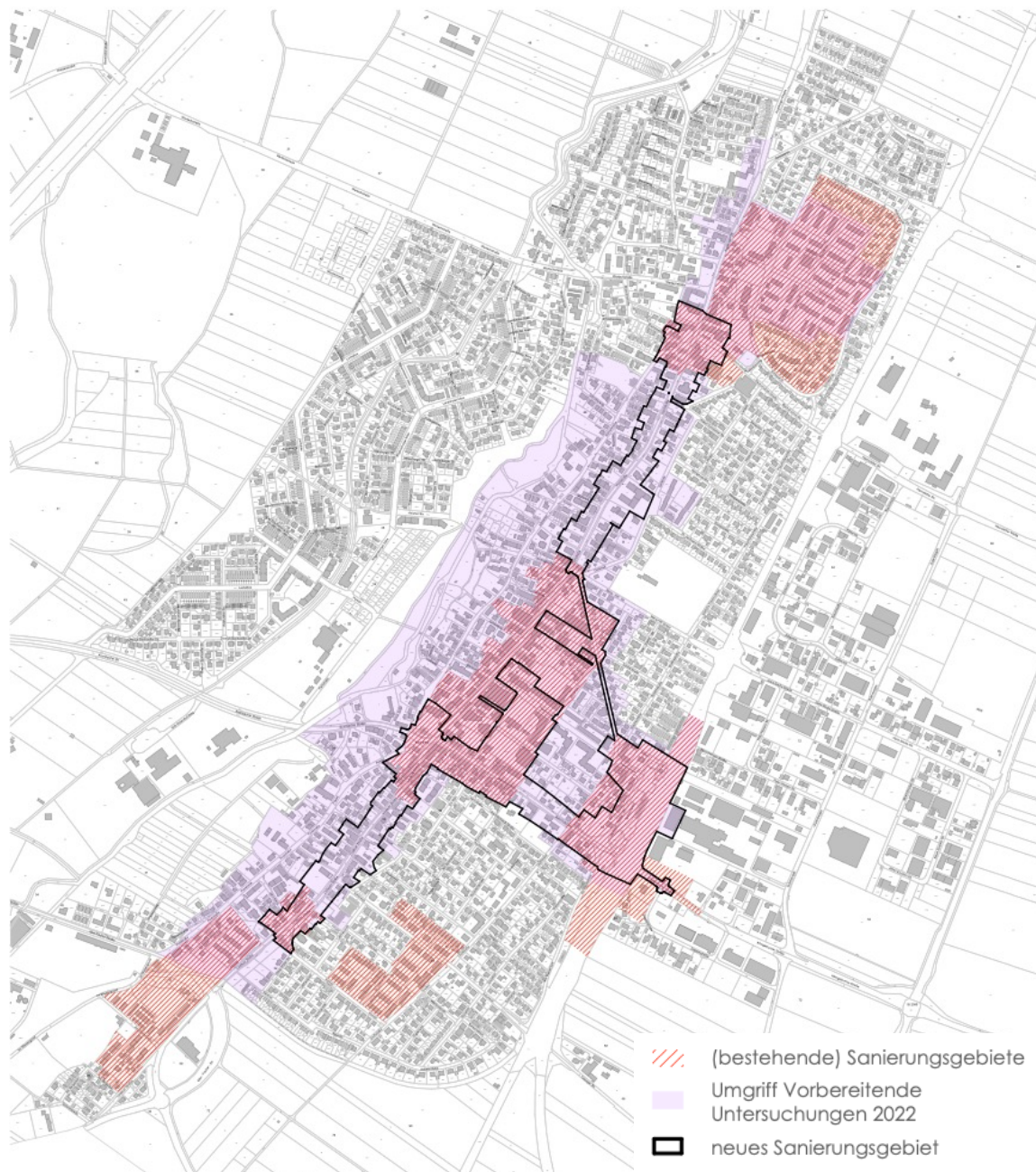
SANIERUNGSGEBIET | Sanierungsgebiete in Bobingen

Kritischer Aspekt:

- Vier der Gebiete sind **vollumfängliche Sanierungsgebiete § 142(4) BauGB** – Anwendung des 3. Abschnitts zu besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Umlegung)
- **Abrechnung der Sanierungsgebiete** mit den Eigentümer*innen notwendig
- Verzicht auf Abrechnung SG Bahnhof und Stadteingang Süd + Nord evtl. möglich
- **spätmöglicher Zeitpunkt der Abrechnung 2027**
- Empfehlung: Alte Sanierungsgebiete jetzt im Zuge der geplanten Satzung des neuen Sanierungsgebietes aufheben + sofern erford. abrechnen
- Beauftragung eines Fachgutachtens als Argumentationsgrundlage für Verzicht auf Abrechnung notwendig bzw. Beauftragung zur Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen
- Erste Abstimmungen mit RvS und “die Städtebau” stattgefunden aber bislang keine Entscheidung zu Vorgehen



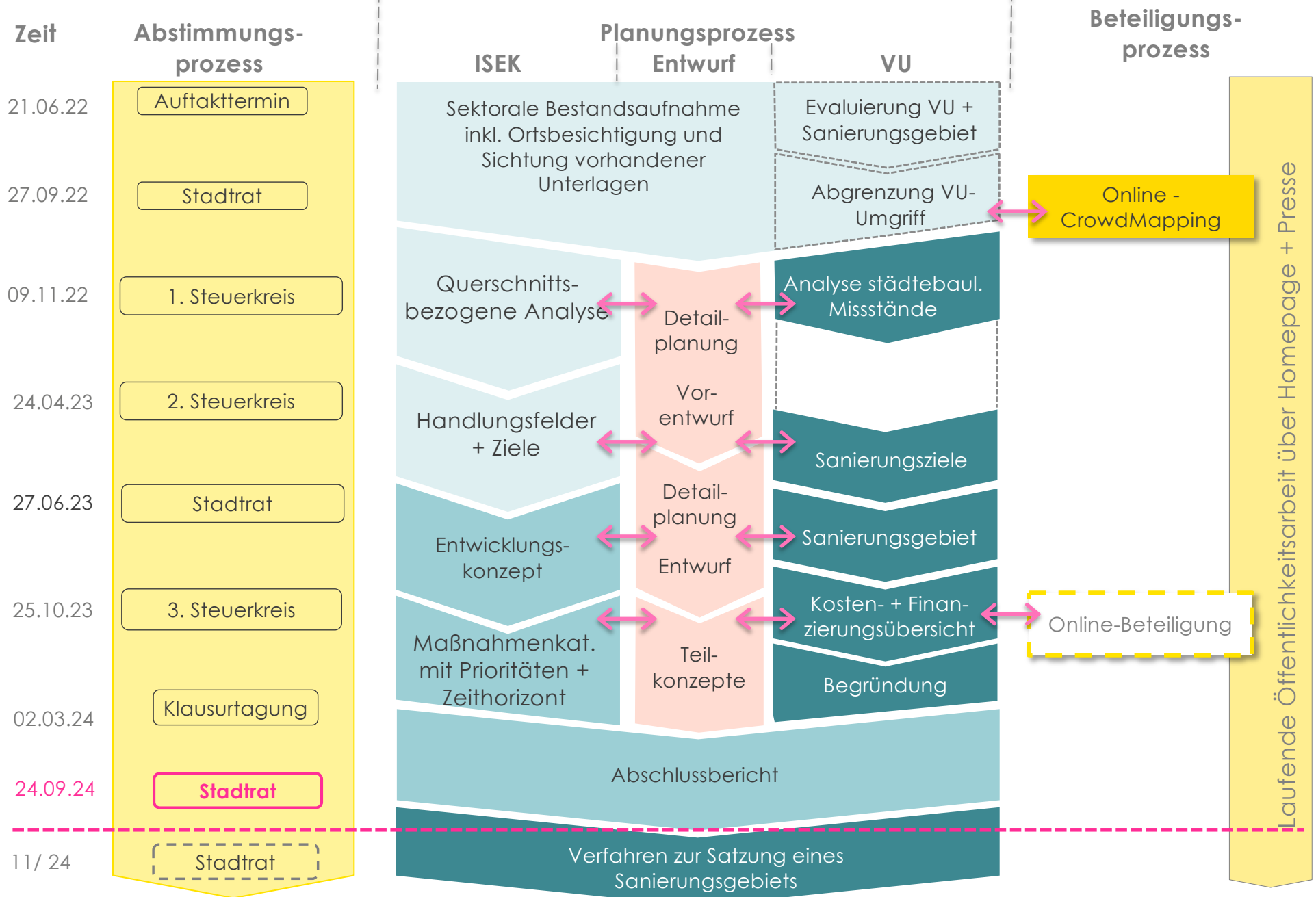
SANIERUNGSGEBIET | Umgriff Sanierungsgebiet



VORGEHEN

- ✓ **Einleitungsbeschluss** zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und Bekanntmachung §§ 141 / 138 BauGB
- ✓ Erarbeitung der **vorbereitenden Untersuchungen/ISEK**
inkl. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
inkl. Maßnahmen-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht
inkl. Vorschlag zu Abgrenzung Sanierungsgebiet, Sanierungssatzung und Begründung
Möglichkeit zur Zurückstellung von Baugesuchen während der VU §§ 137 / 138 / 139(1) / 141 BauGB
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** und Abwägung der Stellungnahmen §§ 139 (2) / 4(2) BauGB
- **Beschluss** über das **Sanierungsgebiet** inkl. Sanierungssatzung und integriertes Maßnahmenkonzept (vereinfachtes Verfahren) §§ 142 BauGB
- **Bekanntmachung** der **Sanierungssatzung** §§ 143 BauGB

AUSBLICK & WEITERES VORGEHEN | Projektablauf



Wir bedanken uns für die konstruktive Zusammenarbeit!

Sie erreichen uns unter: bobingen@dragomir.de