

Satzung der Stadt Bad Wörishofen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kernstadt“ (Sanierungssatzung)

Die Stadt Bad Wörishofen erlässt aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, folgende Sanierungssatzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

(1) Im Sanierungsgebiet liegen umfangreiche städtebauliche Missstände vor, die in der Begründung aufgeführt wurden, welche durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden sollen. Das insgesamt ca. 53,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Kernstadt“.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan (Originalmaßstab M 1:2.000) des Büros Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.

(3) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets 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 vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (Ausgleichsbetragsrecht) ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, insbesondere der Abriss von Gebäuden und die Errichtung von Dachaufbauten, Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

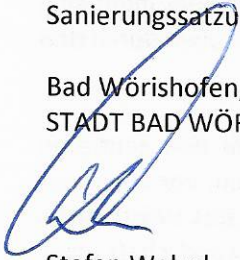
§ 4 Sanierungszeitraum

Die Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Kernstadt“ wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf 15 Jahre zeitlich befristet.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Sanierungssatzung vom 23.11.1998 tritt gleichzeitig außer Kraft.

Bad Wörishofen, 30.10.2025
STADT BAD WÖRISHOFEN


Stefan Welzel
Erster Bürgermeister



Ausgangslage - Begründung

Auszug ISEK/VU-Bericht (Stand: 18.11.2022) „Vorschlag Sanierungsgebiet - Begründung und mögliche Verfahrenswahl“

1. Ausgangsbedingungen

Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen überprüft. Dabei sind zahlreiche städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit des zentralen Bereichs der Stadt deutlich geworden. Neben einer starken baulichen Überformung, einem hohen Versiegelungsgrad und zahlreichen Erhaltungs- sowie Gestaltungsmängel der vorhandenen Erschließungs- und Freiflächenanlagen wurde ebenso der Strukturwandel der Kur durch den funktionalen Bedeutungsverlust teils ortsbildprägender Merkmale deutlich sichtbar. Auch gilt es, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu verbessern.

Die Ergebnisse des ISEKs mit Vorbereitenden Untersuchungen können die Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen belegen. Die Ziele der Sanierung für dieses Gebiet sind in einem aktuellen Masterplan für die Innenstadt dargestellt. Damit liegen für die Beurteilung des Sanierungsbedarfs ausreichende Unterlagen vor.

2. Städtebauliche Missstände

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Durchführung sollte innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens von max. 15 Jahren abgeschlossen sein. Die Bestandsanalyse zeigt im gesamten Sanierungsbereich eine Verteilung struktureller Mängel und Funktionsschwächen unterschiedlicher Form. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes werden durch folgende Aspekte begründet:

Die räumlichen und sozialen Schwächen der Gesamtstadt konzentrieren sich auf die Innenstadt und führen dazu, dass diese ihre Funktion als räumliche und soziale Mitte nur eingeschränkt wahrnehmen kann. Räumlich drücken sich die städtebaulichen Defizite vor allem gestalterisch aus. Eine Vielzahl der Gebäude insbesondere entlang der historischen Straßenzüge der Haupt- und Kneippstraße sind stark überformt, so dass die Geschichte und Identität der Stadt nur noch eingeschränkt ablesbar sind. Der Wörthbach ist für Bewohner und Besucher der Stadt nur eingeschränkt erlebbar. Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum sind vor allem in den Eingangsbereichen zur Fußgängerzone um den zentralen Bereich der Innenstadt verortet. Dies betrifft nicht nur Straßen, sondern auch Vorbereiche von wichtigen städtischen Identitätsbausteinen, wie etwa den Klosterhof zwischen Dominikanerinnenkloster und Kirche. Die stark verkehrsbezogene Gestaltung der Verkehrsräume, oftmals in Form überdimensionaler Fahrbahnbreiten oder auch unattraktiven bzw. fehlenden Seitenbereichen, führt zu einer allgemein reduzierten Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Der Kontrast zwischen solchen Straßenzügen und der stark gepflegten Kneippstraße ist oftmals sehr stark. Die Stadtzufahrten wirken darüber hinaus unattraktiv und teils räumlich diffus. Dies begründet sich aus der verkehrsbezogenen Gestaltung, der fehlenden baulichen Fassung der Räume sowie durch den teils schlechten Zustand der Oberflächen.

Die genannten Defizite kombiniert mit einer relativ hohen Verkehrsbelastung um den zentralen Bereich der Innenstadt erschweren die Ausbildung starker räumlicher Verknüpfungen, vor allem mit dem Kurpark sowie mit den angrenzenden Wohnquartieren. Insbesondere entlang des Wörthbachs fehlt eine attraktive, räumlich wirksame Verbindung zwischen Innenstadt und Landschaft bzw. Therme. Allgemein gilt es, den eigentlichen grünen Charakter der Innenstadt im öffentlichen Raum als auch auf privater Parzelle mehr im Stadtbild präsent weiterzuentwickeln. Funktional gibt es weitere städtebauliche Defizite, die auf die Innenstadt wirken. Die Innenstadt ist bereits durch einige

Leerstände gekennzeichnet. Diese sind insbesondere bei den großen Gebäudeensembles deutlich im Stadtbild sichtbar. Einige von ihnen symbolisieren offenkundig den Bedeutungsverlust der Kur und den seit Jahren bestehenden Strukturwandel. Hierfür sollten künftig geeignete Nutzungen zur Stärkung der Innenstadt gefunden werden. Neben den Leerständen gibt es ebenso untergenutzte Flächen bzw. Brachen. Diese sollten im Hinblick auf die hohe Wohnraumnachfrage insbesondere für Nachverdichtung als Potenzial gesehen und genutzt werden. Daneben muss bzgl. Barrierefreiheit in der Innenstadt viel geschehen. Eine Vielzahl der Ladenzugänge und Zugänge zu Kureinrichtungen sind nicht barrierefrei. Bei der Weiterentwicklung der Innenstadt sollte dies berücksichtigt werden, gerade im Hinblick auf die überdurchschnittliche Überalterung der Bevölkerung der Stadt Bad Wörishofen.

Der zentrale, verdichtete Bereich der Innenstadt besitzt darüber hinaus einen hohen Versiegelungsgrad. Die Kombination dessen mit einer verkehrsbezogenen Gestaltung und einem schlechten Zustand findet man häufig im Stadtbild. Auch bestehen teils zusätzliche Nutzungskonflikte zwischen Auto, Fußgänger und Radfahrer. Vor allem für Fußgänger und Radfahrer sollten Verbindungen optimiert und ein nachhaltiges Mobilitätskonzept für die Innenstadt gefunden werden. Auf städtebaulicher Ebene präsentiert sich die Stadt als Fremdenverkehrsort nicht optimal.

3. Ziele und Zwecke der Sanierung

Im Rahmen der Sanierung sollen schrittweise die festgestellten Mängel beseitigt und die Innenstadt als räumliche und soziale Mitte der Stadt weiter ausgebaut werden. Die Funktion als moderner Tourismus- und Gesundheitsstandort sowie als zentraler Einkaufsstandort für die Zukunft soll dabei gestärkt werden. Der Masterplan für die Innenstadt, das Leitbild und seine Strategiekonzepte zusammen mit seinen dazugehörigen Projekten mit ihren Ideenskizzen stellen das langfristige Entwicklungskonzept für die städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Bereichs der Stadt dar. Es wird dabei die Umsetzung der in den verschiedenen Leitbildern für die Gesamtstadt, Kurstadt sowie Innenstadt aufeinander aufbauenden Ziele und Handlungsanforderungen gezeigt.

Die konkreten Ziele und Projekte für die Innenstadt sind somit eingebettet in ein räumliches und funktionales Gesamtkonzept für die Stadt Bad Wörishofen. Unterschieden wird darüber hinaus zur strategischen Umsetzung von kurzfristig umsetzbaren als auch erst langfristig realisierbaren Projekte. Die Ziele der Sanierung für die Innenstadt sind:

Räumlich

- Ortsbildprägende Bebauung
- bewahren und kultivieren
- Räumliche Kanten im zentralen Bereich sichern und ausbilden, diffuse Räume ordnen. Gefassten Stadtraum als Merkmal der räumlichen Mitte qualifizieren.
- Zentralen öffentlichen Raum
- einheitlich gestalten.
- Platzbereiche entwickeln und
- Aufenthaltsqualität verbessern.
- Kneippstraße als grünen Boulevard stärken. Wörthbach im zentralen Bereich gestalterisch einbinden und besser sichtbar und begehbar machen.
- Weiteren Wasserverlauf nördlich und südlich der Innenstadt (Wörthbach / Fehlbach) als grüne Fuß- und Radwegevernetzung aufwerten, Uferbereiche öffnen und gestalten.
- Zentrale Verknüpfungen stärken und gestalten.

Funktional

- Zentralen Bereich der Innenstadt als Zentrum der Stadt Bad Wörishofen sichern und ausbauen, Tourismusfunktion sowie Mischung aus Arbeiten und Wohnen sichern, konzentriertes Einzelhandel- und Dienstleistungsangebot stärken.
- Randbereiche der Innenstadt zur Stärkung des Zentrums nutzen und weiterentwickeln, Flächenpotenziale mobilisieren.

- Multimodale Umsteigebereiche ausbauen und vernetzen. Mobilitätsstandorte der Innenstadt an zentralen Punkten entwickeln, u.a. Bahnhof / ZOB als wichtigen Mobilitätsknotenpunkt ausbauen.
- Zentrale Kfz-Anbindung organisieren. Verkehrliche Organisation optimieren, Entlastungstangente entlang Bahnhof prüfen.

Unter Mitwirkung der Eigentümer sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden. Dabei ist die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln. Im räumlichen Strukturkonzept in Verbindung mit dem Projekt- und Maßnahmenkatalog des Masterplans Innenstadt sind alle Projekte und Maßnahmen aufgeführt. Hierbei sind die vorgeschlagenen Impulsprojekte nochmalig hervorgehoben. Diese sind:

- Südliche Kneippstraße (Bgm.-Stöckle-Str.)
- Aufwertung Bahnhofplatz (Straße und Parkhaus)
- Bildungs- und Begegnungszentrum Kloster
- Areal Kneippianum - Gesundheit und Wohnen
- Neues Rathaus mit Kneipp-Mitte
- Gestaltungsoffensive Innenstadt
- Konsequente innenstadt- und nahversorgungsorientierte Einzelhandelsentwicklung
- Unterstützung und Beratung von Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen

4. Beteiligung Fachämter und Öffentlichkeit

Die Projekte wurden im Rahmen der Mitwirkung der Öffentlichkeit als auch der Fachämter bzw. der Akteure vor Ort erarbeitet. Hierzu gab es eine Bürgerwerkstatt am 25. Juni 2019. Im Rahmen von Fachforen am 25. Juni 2019 wurden die Fachämter sowie die Regierung bereits frühzeitig informell am Planungsprozess beteiligt. Es gab parallel mit der zuständigen Verwaltung der Stadt mehrere Abstimmungsrunden im Jahr 2019. Im Rahmen der Vorstellung der jeweils aktuellen Stände der Masterplanung am 15. Oktober 2019 sowie am 22. Januar 2020 im Stadtrat konnte die Vertretung der Bürgerschaft zusätzlich mehrmals beteiligt werden und ihre Anregungen einbringen. Schließlich fand eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum aktuellen Stand zwischen dem 04.10. und den 02.11.2022 statt.

5. Vorschlag Umgriff

Der Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebiets umgrenzt die Innenstadt mit dem östlichen Randbereich am Bahnhof und Rathaus. Bereiche der Bahntrasse am Bahnhof mit dem Bahnübergang Irsinger Straße sind ebenso integriert. Die Umgrenzung bezieht darüber hinaus im Westen das Areal des Kneippianums zusammen mit der Viktoriastraße mit ein, im Norden die Kathreinerstraße und Eichwaldstraße mit beidseitiger Bebauung, im Süden die Bgm.-Stöckle-Str. sowie die direkt angrenzenden Straßenzüge Bach-, Hildegard- und Ludwigstraße. Die Hauptstraße südlich als auch nördlich der Bgm.-Stöckle-Str. ist ebenso integriert zusammen mit der beidseitigen Bebauung bis zur Schulstraße bzw. Bahnhofstraße / Bahnhofplatz. Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes ist im Lageplan gekennzeichnet. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 53,3 ha und ist nahezu deckungsgleich mit dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen. Lediglich im nördlichen Bereich an der Hauptstraße / Türkheimer Str. sowie der Bereich der Eichwaldstraße wurde die Abgrenzung erweitert, um die Umgestaltung des verkehrlichen Knotenpunktes als Maßnahme sowie den sanierungsbedürftigen Straßenzug Eichwaldstraße einzubeziehen. Die beidseitige Umgebung wurde mit integriert. Die Einbindung in das Sanierungsgebiet könnte entsprechende Anreize für die Eigentümer schaffen zur Verbesserung des Baubestandes.

6. Verfahrenswahl

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Stadt Bad Wörishofen auch darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren oder im vereinfachten Verfahren durchführen will. Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) nicht zur Anwendung. Folgende Gründe rechtfertigen hierbei die Anwendung des vereinfachten Verfahrens: Das Hauptaugenmerk der Sanierung liegt auf Erhalt und Verbesserung des Bestandes. Eine grundlegende Umstrukturierung mit umfangreichem Grunderwerb durch die Stadt ist nicht geplant. Mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ist nicht zu rechnen.

Die geplanten Maßnahmen liegen überwiegend auf öffentlichen Grundstücken. Modernisierungs- und Nutzungsänderungen im privaten Bereich sollen auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Aufgrund der Lage Bad Wörishofens innerhalb einer Region, die durch dynamische Entwicklung im Bereich des Grundstücks- und Immobilienmarkt geprägt ist sind innerhalb des Zeitraumes der Sanierung Wertzuwächse zu erwarten. Diese begründen sich aber primär auf ein Marktgeschehen, das durch starke Nachfrage bei zurückgehendem Angebot geprägt ist. Preisbildende Einflüsse anderer Faktoren dürften somit, wenn überhaupt gegeben, dementsprechend gering und kaum messbar sein.

Eine Bodenwertsteigerung als Folge der Sanierung wird durch die geplanten Maßnahmen somit nicht erwartet. Die Maßnahmen tragen zu einer Stabilisierung der Einwohner- sowie der bestehenden Einzelhandelsstruktur und der Gastronomie in der Ortsmitte bei.

Da keine größeren Bodenordnungsmaßnahmen anstehen, werden die zu erwartenden Ausgleichsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz Bayerns KAG Art. 5 bzw. die zu erhebenden Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB wesentlich niedriger ausfallen. Auf die Anwendung der Vorschriften §§ 152 – 156 BauGB (Ausgleichsbeiträge) kann daher abgesehen werden. Somit wird eine Behebung der städtebaulichen Mängel nach § 142 Abs. 1 und 4 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren vorgeschlagen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB soll dabei Anwendung finden.

7. Durchführungszeitraum

Um eine zügige und zweckmäßige Durchführung der geplanten Maßnahmen der Sanierung und des Stadtumbaus zu gewährleisten wird entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB eine Frist von 15 Jahren festgelegt. Als Sanierungsziel sollte jedoch ein Zeitraum von max. 12 Jahren angestrebt werden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

