

**Städtebaulicher Rahmenplan für den Jordanpark & Bahnhof;  
Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes SG II – „Jordanpark & Bahnhof“ im vereinfachten Verfahren für das Gebiet zwischen Johannes-Haag-Straße im Norden, Eisstadion im Osten, Bahnlinie München/Lindau im Süden und Ganghoferstraße im Westen**

- A Historische Entwicklung / Gebietscharakter**
- B Gründe für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet**
- C Klimaschutz und Klimaanpassung**
- D Begründung für das gewählte Verfahren**
- E Beteiligung und Mitwirkung gemäß § 137 und § 139 BauGB**
- F Kosten- und Finanzierungsübersicht**

**A Historische Entwicklung / Gebietscharakter**

Der historische Stadtraum der schwäbischen Reichsstadt Kaufbeuren ist als Ensemble gemäß Denkmalschutzgesetz geschützt. Ursprung der Stadt ist ein karolingischer Königshof, der sich ungefähr an der Stelle des späteren Franziskanerinnenklosters befand. Im frühen 13. Jh. wurde die Altstadt großzügig ummauert. Die im Spätmittelalter verstärkten, durch Wehrtürme noch besser gesicherten Anlagen auf der Höhe über der Stadt bilden zusammen mit der Blasiuskirche eine eindrucksvolle Dominante im Stadtbild. Entlang der Westkante prägt die Hangkante des bewaldeten Ahrbergs das Stadt- und Landschaftsbild. Innerhalb der „Altstadt“ dominiert ein langer Straßenmarkt (Kaiser-Max-Straße) in westöstlicher Richtung mit südlich dahinter verlaufenden Parallelachse (Ludwigstraße) und Querachsen sowie der Straßenzug des Salzmarktes mit Schmiedgasse (Teilstück der alten Reichsstraße Memmingen – Schongau). Zusammen bilden diese Straßen die charakteristische Gitterstruktur dieses Stadtteils.

Die verfügbare Wasserkraft förderte die Ansiedlung bzw. das Entstehen von Manufakturen. Die Eisenbahn erreichte im Zuge des Baues der Ludwig-Süd-Nord-Bahn im Jahre 1847 die Stadt. Der Bahnhof lag zunächst noch nördlich der Wertach, später dann – wie bis heute – südöstlich der Kernstadt an den Jordananlagen.

**A1 Jordanpark & Bahnhof – östlich der historischen Altstadt**

In der zweiten Hälfte des 19. Jh. begannen sich der Stadtmagistrat Kaufbeuren, die Bürger und die Vereine Gedanken über die Anlage eines öffentlichen Parks zu machen. Im Stile der Zeit sollte ein englischer Landschaftsgarten angelegt werden. Das Industriezeitalter hatte in Kaufbeuren einen weitreichenden Wandel des Städtebaus und einen raschen Anstieg der Einwohnerzahl zur Folge. Damit wuchs das Bedürfnis nach Erholungsflächen und Vergnügungsorten für alle Bürger. Zwischen der Altstadt und dem neuen Bahnhof, einem bisher unzugänglichen sumpfigen Gelände, entstand im Wesentlichen in zwei Schritten der Jordanpark. Es ist davon auszugehen, dass der Park um 1896 in seiner heutigen Ausdehnung hergestellt war.

Die Mittel des komponierten Parks sind die Geländemodellierung, Wasser, Felsen, Gehölze und Wiesen. Die sanft geschwungenen Wege sind in der Manier einer landschaftlichen Anlage geführt. Der Monopteros auf einem weich modellierten Hügel, der Jordanweiher mit seiner Fontäne, der geschlängelte Bach, die Schwaneninsel, der Wasserturm und die vier Brücken sind die Bildmotive.

Ogleich der Jordanpark eine vergleichsweise kleine Anlage darstellt, ergibt sich doch das Bild eines nahezu klassischen Landschaftsgartens, welches vor allem durch das Streben nach Naturnähe ausgezeichnet ist.

Veränderungen des Parks im 20. Jh.:

In der zweiten Hälfte des 20. Jh. finden einschneidende Veränderungen statt. Das westliche Parkbild wird durch den Bau der Eissporthalle (1969) bestimmt und in seiner Raumwirkung stark beeinträchtigt und eingeengt. Der westliche Parkweg entfällt und somit auch das zweite in Nord-Südrichtung verlaufende Wiesental.

In den 80er Jahren werden neue Wege, in Unkenntnis der künstlerischen Parkkonzeption angelegt, und historische zurückgebaut. Dadurch verändert sich die Parkstruktur erneut. Im Nordwesten werden in die Wiesenräume und am Rande der Eishalle verschiedene Freizeiteinrichtungen errichtet.

## **B Gründe für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet**

### **B.1 Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung**

Der Stadtrat beschloss am 19.06.2018 vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Ferner wurde die Verwaltung beauftragt, den Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen und die im umfassenden Verfahren festgelegten Sanierungsgebiete SG I – Obere Ludwigstraße, SG II – Baumgarten/Pfarrgasse und SG III – Kappeneck/Am Breiten Bach das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil I – Grundprogramm fördertechnisch abzurechnen und aufzuheben. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im Amtsblatt der Stadt Kaufbeuren am 04.04.2018 öffentlich bekannt gemacht, die fördertechnische Abrechnung der im umfassenden Verfahren festgelegten Sanierungsgebiete I, II und III für die Programmjahre 2002 bis 2007 wurde der Regierung von Schwaben vorgelegt.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.02.2020 wurde der Umgriff des Untersuchungsgebietes durch das Grundstück des ehemaligen Lichtspielhauses „Schauburg“ erweitert und im Amtsblatt der Stadt Kaufbeuren am 19.03.2020 bekanntgemacht.

Am 20.12.2022 beauftragte der Stadtrat für den Bereich SG II „Jordanpark & Bahnhof“ die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB durchzuführen.

### **B.2 Notwendigkeit, Erforderlichkeit und Ziele des Sanierungsverfahrens**

Folgende städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 BauGB wurden im Rahmen der Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt ermittelt:

#### Städtebauliche Missstände:

##### *Substanzschwächen*

- Mängel in der Nutzung (ehemals) bebauter Flächen (Brachflächen)
- Öffentliche Gebäude / soziale Einrichtungen mit baulichen und energetischen Mängeln
- Mängel in der Zugänglichkeit potentieller Innenentwicklungsflächen (Eigentümerverhältnisse)
- Gestaltungs-/ Unterhaltungsmängel der vorhandenen Erschließung (Sanierungs- und Gestaltungsbedarf der öffentlichen Räume)
- Mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum



### *Funktionsschwächen*

- Mängel in der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- Mangel in der Qualität und städtebaulichen Integration des Mühlbachs
- Mängel in der Freiraumqualität
- Mängel im Angebot und in der Qualität vorhandener Spielplätze
- Fehlender barrierefreier Ausbau des Bahnhofs
- Mängel in der Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit (z.B. Gestaltung und Ausbau der Wege, Fahrradabstellanlagen)

*Die vorhandenen städtebaulichen Missstände erfordern eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Daher sollte ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Die Gebietsabgrenzung befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes der vorbereitenden Untersuchungen.*

### Sanierungsziele:

#### *Behebung von Substanzschwächen*

- Verbesserung der Gestaltungsqualität ortsbildstörender Gebäude durch Behebung der Gestaltungsmängel
- Behebung baulicher und energetischer Mängel durch Sanierungsmaßnahmen der Kommune
- Verbesserung der Grünvernetzung und Stärkung der Begrünung
- Sanierung der öffentlichen Erschließung im Zusammenhang mit der Erhöhung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Herstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum im Zuge von Sanierungsmaßnahmen (soweit topografisch möglich)
- Verkehr integrieren und beruhigen

#### *Behebung von Funktionsschwächen*

- Mängel in der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- Mangel in der Qualität und städtebaulichen Integration des Mühlbachs
- Mängel in der Freiraumqualität
- Mängel im Angebot und in der Qualität vorhandener Spielplätze
- Fehlender barrierefreier Ausbau des Bahnhofs
- Mängel in der Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit (z.B. Gestaltung und Ausbau der Wege, Fahrradabstellanlagen)

*Die im Projekt- und Maßnahmenplan zum Rahmenplan benannten Maßnahmen stehen im öffentlichen Interesse, was u.a. durch das partizipatorische Konzept (Einbindung der Bürger, des Stadtrats und der Träger öffentlicher Belange) belegt wurde und lassen sich in dem avisierten Zeitfenster von 15 Jahren durchführen.*

Grundlage der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet SG II „Jordanpark & Bahnhof“ im vereinfachten Verfahren sind:

- Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt mit vorbereitenden Untersuchungen, Büro Haines-Leger vom 21.02.2023.

- Markt- und Standortgutachten des Einzelhandels – Einzelhandelsentwicklungskonzept – Aktualisierung, Büro Dr. Heider vom 05.03.2021.

### **B.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Voraussetzung für eine förmliche Festlegung müssen für das gesamte Sanierungsgebiet vorliegen. Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass die Durchführung nicht durch eine enge Grenzziehung behindert wird.

### **C Klimaschutz und Klimaanpassung**

Innerhalb des Themenfeldes „Freiraum & Ökologie“ kommt den Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eine besondere Bedeutung zu.

Energieeffizienz- und Erneuerbare-Energien Projekte fallen in die Kategorie Klimaschutz. Für die Altstadt inklusive der altstadtnahen Entwicklungsflächen stehen neben energetischen Sanierungen vor allem Erneuerbare-Energien-Projekte wie z.B. die Etablierung von Nahwärmenetzen auf Basis regenerativer Rohstoffe im Fokus.

Den Maßnahmen zur Klimaanpassung, sog. Klimaresilienz-Projekten kommt in den dicht bebauten und stark versiegelten Innenstadtbereichen somit eine herausragende Aufgabe zu.

Dabei stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Ausbau der grün-blauen Infrastruktur (Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Grün- und Gewässerflächen).
- Verbesserung der Grünvernetzungen zwischen Innenstadt und Außenbezirken durch lineare Grünstrukturen wie z.B. Alleen.
- Sicherung & Verbesserung der Klimafunktionen, insbesondere der (Frisch-)Luftleitbahnen Afraberg, Wertach, Mühlbach.
- Verringerung von Wärmeinseleffekten durch Begrünung.
- Nutzung von Regenwasser zur Verdunstungskühlung.
- Förderung des Niederschlagswasserrückhaltevermögens durch Entsiegelung.

### **D Begründung für das gewählte Verfahren**

Entscheidend für die Wahl des Sanierungsverfahrens (vereinfacht oder umfassend) ist, ob für die Lösung der städtebaulichen Probleme die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§§ 152 bis 156a BauGB) erforderlich ist oder nicht.

Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens keinen Ermessensspielraum, wohl aber einen Beurteilungsspielraum.

Die Gemeinde muss die Anwendung der Regeln zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag nach den §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind.

Sie muss die Vorschriften aber wiederum anwenden, wenn sie für die Durchführung notwendig sind, oder wenn ihr Ausschluss die Durchführung erheblich erschwert.

Die Beurteilung, ob die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich sind hängt von der Art der geplanten Maßnahmen und der dadurch anzunehmenden Auswirkung auf die sanierungsbedingte Bodenwertentwicklung der Grundstücke ab.

*Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind zu erwarten, wenn:*

- die Grundstücke eine Qualitätsverbesserung erfahren
- planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen ermöglicht werden
- störende Nutzungen beseitigt werden
- umfangreiche Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden
- bei Brachflächensanierungen
- bei der Änderung des Erschließungszustandes v. a. durch funktionsgerechte Erschließungsanlagen und Verbesserung des Erschließungszustandes der einzelnen Grundstücke (Anlage neuer Straßen und Wege)

*Keine oder nur geringe Bodenwerterhöhungen sind zu erwarten, bei:*

- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden
- Gesamtaufgaben, bei denen es vorrangig um die großflächige Verbesserung der Verkehrserschließung, die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums oder sonstige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums geht

*Fazit Verfahrenswahl:*

Unter der Maßgabe, dass im Fokus der Sanierung der Bereiche des Jordanparks und Bahnhofs vor allem Maßnahmen an Gebäuden und Erneuerungsmaßnahmen im öffentlichen Raum stehen, ist aufgrund der dadurch nicht oder nur in geringem Maß ausgelösten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich.

Es ist daher das vereinfachte Sanierungsverfahren anzuwenden.

## **E Beteiligung und Mitwirkung**

Im Rahmen der Erstellung der Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt wurden folgende Beteiligungsformate durchgeführt:

1. Innenstadtbeirat am 24. Juni 2020
2. Aufsuchende Bürgerbeteiligung am 01. Oktober 2020
3. E-Partizipation vom 01. Oktober bis 15. November 2020
4. Erste Stadtratsklausur vom 09. bis 10. Juli 2021
5. Zweite Stadtratsklausur am 11. Dezember 2021
6. Innenstadtbeirat am 09.03.2022
7. Eigentümerforum am 01. Juni 2022
8. Innenstadtbeirat am 07. November 2022

Darüber hinaus wurde das Konzept intensiv mit der Verwaltung und der Regierung von Schwaben vorbereitet und abgestimmt.

Die Ergebnisse der Beteiligungsformate sind dem Anlagenbericht zum Abschlussbericht der Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt zu entnehmen. Im Zeitraum von 13.01.2023 bis einschließlich 14.02.2023 wurde die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB sowie die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB durchgeführt.



## **F Kosten und Finanzierungsübersicht**

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist dem Bericht der Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt zu entnehmen. Mit der Aufnahme der Stadt Kaufbeuren in das Bund Länder Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ stehen der Stadt umfangreiche Fördermittel – kombiniert mit dem kommunalen Eigenanteil zur Verfügung.

Die Finanzierung der Sanierung als wesentliches Kriterium ihrer Durchführbarkeit kann daher als gesichert angesehen werden.

Kaufbeuren, den 28.03.2023  
Stadt Kaufbeuren

Bosse  
Oberbürgermeister