

**Erste Satzung
zur Änderung der Satzung über die
förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Mertingen Ortskern“
zur Befristung der Satzung für das Sanierungsgebiet „Mertingen Ortskern“**

Die Gemeinde Mertingen erlässt aufgrund des § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der jeweils zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung folgende

**Änderungssatzung zur
Befristung der Satzung für das Sanierungsgebiet „Mertingen Ortskern“
(erste Änderung)**

§ 1

§§ 1 bis 3 bleiben unberührt. Eingefügt wird § 4.

**§ 4
Fristen**

Die Durchführung der Sanierung im Sanierungsgebiet „Ortskern Mertingen“ der Gemeinde Mertingen wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf einen Zeitraum von 15 Jahren ab Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit dieser Änderungssatzung befristet. Nach Ablauf der Frist ist die betreffende Sanierungssatzung aufzuheben, wenn diese nicht durch Beschluss entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB verlängert wird.

**§ 2
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 143 Abs. 1 BauGB in Kraft.

Mertingen, den 23.09.2024



Veit Meggle
Erster Bürgermeister



Anlage zur ersten Änderungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Mertingen“

Begründung zur ersten Änderungssatzung des Sanierungsgebietes „Ortskern Mertingen“

Grundlage sind die erstellten Vorbereitenden Untersuchungen (VU) vom März 2013, des Büros SEP, mit Beschluss vom 26.03.2013 und der öffentlichen Bekanntmachung vom 24.08.2013 in dem gemäß § 136 BauGB umfangreiche städtebauliche Missstände dokumentiert wurden.

Zur Behebung der Substanz- und Funktionsschwächen wurden im Jahr 2013 Sanierungsziele definiert, denen Handlungsfelder und Maßnahmen zugeordnet wurden (S. 161ff).

Die Stadtsanierung ist noch nicht abgeschlossen und folgende Ziele und Maßnahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind bislang noch nicht vollständig umgesetzt:

Ziele

Oberziele

- Aufwertung des Ortskerns und Förderung der Innenentwicklung
- Stärkung der Versorgungsfunktion und Daseinsvorsorge
- Verbesserung der Umweltsituation im Ortskern und Schaffung eines attraktiven Lebensraums
- Erhaltung des Ortsbilds mit seinen charakteristischen räumlichen und baulichen Merkmalen

Funktion und Nutzung

- Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern durch vielfältige Wohnformen für alle Altersstufen
- Sicherung von Einzelhandel und Dienstleistungen im Ortskern mit Ausbau der Gastronomie
- Attraktivierung der öffentlichen Nutzungen im Ortskern (Museum/Verwaltung/Einrichtungen für Jugend und Vereine)
- Umstrukturierung von Brachflächen und Gewerbebrachen
- Aktivierung und Nutzung von Leerständen und Baulücken
- Vernetzung von Naherholung und Freizeitangeboten
- Aktivierung des Fremdenverkehrs zusammen mit Ortsteilen und benachbarten Gemeinden

Verkehr und Umweltsituation

- Sicherung eines ortsverträglichen Verkehrsablaufs durch Reduzierung des Straßenquerschnitte auf das notwendige Maß und optische Verkehrslenkung
- Flächenhafte Verkehrsberuhigung des öffentlichen Raums
- Verbesserung der Fuß-/Radwegführung durch direkte Führung und Vernetzung mit überörtlichen Verbindungen
- Schaffung von attraktiven Wegeverbindungen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch ausreichend Flächen und attraktive Gestaltung
- Erhaltung und Schaffung von wohnungsnahem Grünraum sowie Vernetzung der Grünflächen

Ortsbild

- Sicherung der historischen Baustruktur
- Erhaltung und Aufwertung ortsbildprägender Gebäude (Ortsgestaltungssatzung)
- Umgestaltung des öffentlichen Raums
- Gestaltung von Grünflächen und Eingrünungen der Ortsränder sowie Einbeziehung der Schmutter mit ihrer Uferbegrünung
- Erhaltung von markanten Einzelbäumen
- Ausprägung der Ortseinfahrten

Planungskonzept

Nutzung

Die im Untersuchungsgebiet bestehende Nutzungsverteilung aus Wohnen, öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungen, Handel und Gewerbe soll grundsätzlich beibehalten werden. Neben der baulichen Nutzung ist die gliedernde Grünstruktur zu sichern.

Die Mischnutzung entlang der Nord-Süd-Achse Mardostraße / Hilaria-Lechner-Straße sowie entlang der Ost-West-Achse Fuggerstraße / Dr.-Steichele-Straße soll erhalten und gestärkt werden. In diesem Bereich befinden sich außerdem wichtige öffentliche Einrichtungen wie Kirche, Museen und Verwaltung. Am Schulzentrum ist eine zusätzliche Sporthalle geplant.

Das fehlende Gastronomieangebot wurde durch die Reaktivierung des Brauereigasthofs mit Saal und zusätzlichen Angebote am Zehentplatz behoben. Bestehende sowie neue kleine Läden müssen weiterhin unterstützt und gefördert werden um die Hauptachsen zu aktivieren.

Durch die Umstrukturierung der Firma Zott am Zehentplatz, konnte sich eine neue Ortsmitte entwickeln. Die Umgestaltung des Zehentplatzes ist dabei durch die Gemeinde noch nicht baulich erfolgt.

Die Alte Schule an der Dr.-Steichele-Straße bietet zusätzliche Möglichkeiten für eine Umstrukturierung von öffentlichen Nutzungen zum Beispiel für ein neues Rathaus, Bücherei usw..

Zur Beseitigung von Leerständen sind Nutzungsänderungen vor allem von landwirtschaftlichen Nebengebäuden vorgesehen. Durch Wohnungen und nicht störende Gewerbenutzungen soll die bestehende Bausubstanz erhalten und aufgewertet werden. Falls erforderlich können auch Neubauten errichtet werden.

Zur Förderung der Innenentwicklung sind bestehende Baulücken zu nutzen. Im Norden im Höllweg 4 (ehemalige Gärtnerei) sowie im hinteren Bereich der Donauwörther Straße 2 sind Flächenpotentiale zur innerörtlichen Nachverdichtung vorhanden.

Planungskonzept

Verkehr

Für eine Aufwertung des Ortskerns von Mertingen steht ein ortsverträglicher Verkehrsablauf im Vordergrund. Dazu ist die Erreichbarkeit mit Auto, Fahrrad, zu Fuß sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

Öffentlicher Verkehr

Der Busverkehr soll durch ein verbessertes Angebot attraktiver werden. Dabei sind flexible Möglichkeiten wie Rufbus und Sammeltaxi einzubeziehen. Durch abgestimmte Fahrzeiten könnte das gute Angebot der Bahn mit einem Halbstunden-Takt besser genutzt werden.

Planungskonzept Gestaltung

Grundlage für das Gestaltungskonzept im Ortskern von Mertingen bildet das erhaltenswerte räumliche und bauliche Gefüge aus Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden sowie Straßenräumen und Plätzen.

Verbesserung Straßenraum

Durch eine gestalterische, optimierte Aufwertung des Straßenraums entlang der Hauptachse Nord-Süd und Ost-West können Beeinträchtigungen durch Verkehr reduziert und beengte Gehwegsituationen verbessert werden.

Ortseingänge

Die Gestaltung der Ortseingänge an der Donauwörther Straße, Augsburger Straße und Bäumenheimer Straße ist von großer Bedeutung, vor allem um Besucher und Touristen auf die Gemeinde aufmerksam zu machen.

Grüngestaltung

Die gliedernden Grünflächen im Ortskern sind zu sichern und aufzuwerten. Dies betrifft vor allem die noch vorhandenen Streuobstwiesen.

Markante Einzelbäume insbesondere im Straßenraum sind zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen.

Wichtig für das Ortsbild ist die Einfügung in die Landschaft. Im Zusammenhang mit den geplanten, baulichen Ortsabrundungen sind Eingrünungen des Ortsrandes vorzunehmen.

Maßnahme „Rathaus“

Das südlich gelegene alte Schulhaus im Eigentum der Gemeinde wurde zusammen mit Nachbargebäuden von der Molkerei Zott als Verwaltung genutzt.

Durch die Umnutzung der Fa. Zott Werk 1 und den Umzug der Verwaltung entstand in der ehemaligen Schule ein Leerstand.

Im derzeitigen Rathaus in der Fuggerstraße 5 fehlt es an räumlichen Kapazitäten. Um den Leerstand zu vermeiden bzw. sinnvoll zu nutzen soll in der ehemaligen Schule, Dr.-Steichele-Straße 6, ein zukünftiger Rathausstandort entwickelt werden, der gleichzeitig zu einer räumlichen und funktionalen Aufwertung der neuen Ortsmitte beiträgt.

Maßnahme „Zehentplatz“

Der zentrale Zehentplatz soll neugestaltet werden. Neben der funktionalen Aufwertung soll eine Ortsbildverbesserung erreicht werden.

Der Zehentplatz bietet die Möglichkeit eine neue Ortsmitte durch seine zentrale Lage und seine großflächige Platzsituation entstehen zu lassen. Eine Umgestaltung zu einem multifunktionalen Platz würde erheblich zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Neben der Grüngestaltung, einer offenen Markthalle und der Standort für ein Festzelt wurden auch Überlegungen zu einem Dorfweiher entsprechend der historischen Situation mit einbezogen.

Eine ortsverträgliche Verkehrsabwicklung ist maßgebend für die Umgestaltung.

Maßnahme „Neuordnung Zehentplatz 2“

Das angedachte Projekt Zehentplatz 2 bietet wie das Projekt „Kigle“ eine weitere Gelegenheit die Wohnsituation im Ortskern zu stärken und eine Brachfläche zu beseitigen. Geplant ist eine Wohnanlage mit Dienstleistungs- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die Nutzungen sollen sich zum Zehentplatz orientieren und sind für die Belebung des Platzes von großer Bedeutung. Für die räumliche Situation ist es wichtig die Lage sowie die Maßstäblichkeit des Neubaus genau zu definieren.

Maßnahme

Maßnahmenkonzept

Bebauung mit attraktiver, publikumsintensiver Nutzung und Wohnen

- „Kigle-Anwesen“ / Zehentplatz mit Arztpraxis - abgeschlossen
- Fuggerstraße / Zehentplatz mit Dienstleistungen

Bauliche Maßnahmen

- Revitalisierung Brauereigasthof mit Saalbau - abgeschlossen
- Kopfbau mit öffentlicher Nutzung am Zehentplatz
- Umbau „Alte Schule“, Dr.-Steichele-Straße, zum neuen Rathaus

Beseitigung von Bausubstanz

- Fa. Zott Zehentplatz / Dr.-Steichele-Straße - abgeschlossen

Um- bzw. Neugestaltung des öffentlichen Raums

- Zehentplatz als grüner Anger mit Aktivitäten
- Vorplatz „Alte Schule“
- Bereich Kirche / Fuggerstraße
- Verkehrsberuhigte Gestaltung Schulweg
- Verkehrsberuhigte Gestaltung Mühlau
- Dorfgerechte Straßengestaltung
- Kapellenumfeld Donauwörther Straße - abgeschlossen
- Platz am Pfarrheim
- Gestaltung Bahnhofsumfeld

Gestaltung der Ortseingänge

- Donauwörther Straße
- Augsburgener Straße
- Bäumenheimer Straße

Sicherung und Gestaltung von Grünzäsuren

- Schmutterufer
- Bereich Schulzentrum

Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer

- Uferweg Schmutter
- Wegeverbindung Seniorenwohnheim / Pfarrheim
- Barrierefreie Gehwege im Ortskern
- Beseitigung von Engstellen

Aktivierung Tourismus

- Via Claudia / Via Danubia
- Römerhain - abgeschlossen
- Landschaft
- Verbesserung und Vereinheitlichung des Infosystem (Beschilderung / Hinweise) in Abstimmung mit Nachbargemeinden
- Verbesserung des Nahverkehrs durch erweiterte Angebote (AST / Fahrdienst)

Evaluation Maßnahmen:

Folgende städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurden bereits erfolgreich im Bereich der Sanierungssatzung umgesetzt:

- Revitalisierung Brauereigasthof mit Saalbau
- Umnutzung der ehemaligen Scheune
- Flächenkonversion des Zott Areals mit Erhalt des historischen Kopfbaus im Ortszentrum
- Machbarkeitsstudien zur Revitalisierung ortsbildprägender Bausubstanz (Schuster-Anwesen, Cafe Pfennigbäck, Alte Schule) – kurz vor Abschluss
- Freilegung und Platzgestaltung Fuggerstraße 1
- Freilegung und Platzgestaltung Fuggerstraße/Am Pfarrgarten
- Freilegung und Neugestaltung Hilaria Lechner Straße 14 –
- Barrierefrei Zugang und Herstellung der Außenbereiche Fuggerstraße 9

Insbesondere folgende konkret in Planung befindlichen Maßnahmen der Stadtsanierung sollen jedoch innerhalb der beschriebenen Frist von 10 Jahren umgesetzt bzw. angegangen werden:

- Neugestaltung Zehentplatz basierend auf dem Wettbewerbsergebnis
- Revitalisierung des ehem. „Schuster Anwesens“ Hilaria-Lechner-Straße 19
- Revitalisierung „Cafe Pfennigbäck“ zum Wohn und Geschäftshaus
- Umbau Alte Schule mit Freianlagen zum Rathaus

Verfahrensvermerke

- I. Der Gemeinderat Mertingen hat die vorstehende Satzung zur ersten Änderung der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Mertingen Ortskern“ zur Befristung der Satzung für das Sanierungsgebiet „Mertingen Ortskern in seiner Sitzung am 12.09.2024 beschlossen.
- II. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte durch Aushang an den Anschlagtafeln der Gemeinde Mertingen am 20.09.2024.
- III. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung am 20.09.2024 tritt diese in Kraft. h.

Mertingen, den 23.09.2024



Veit Meggle
Erster Bürgermeister

