



WEIßENBURG

in Bayern

Entwurf

Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Altstadt II“

**im Bereich der ehemaligen Turnhalle am Seeweiher
und der Mogetissa-Therme**

Begründung des Sanierungsbedarfs

Fassung _ 08.04.2025

1. Anlass

Durch die seit Ende der 1970er Jahre laufenden Sanierungsmaßnahmen in der Weißenburger Altstadt sowie in unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Bereichen wurden bereits erhebliche städtebauliche Verbesserungen erreicht.

Dennoch bestehen städtebauliche Missstände, welche durch weitere Maßnahmen der sinnvollen und nachhaltigen Stadtentwicklung behoben werden müssen.

Konkret bezieht sich die Erweiterung des Sanierungsgebiets „Altstadt II“ auf einen Teilbereich des Schulzentrums „An der Hagenau“ am südöstlichen Rande der Altstadt. Hier finden sich erhebliche Missstände durch den Funktionsverlust größerer öffentlicher Gebäude in den letzten Jahren:

Die ehemalige Turnhalle am Seeweiher musste endgültig für jegliche Nutzung gesperrt werden, da die Ergebnisse eines Raumlufgutachtens vom Sommer 2024 eine weitere Nutzung unmöglich gemacht haben. Dies wurde in der Sitzung des Stadtrats am 25.07.2024 bekannt gegeben. Die Halle aus dem Ende der 60er Jahre steht seither leer, eine Sanierung ist aufgrund des hohen Alters und des Gesamtzustands nicht wirtschaftlich.

Weiterhin wurde durch den Stadtrat der Stadt Weißenburg i. Bay. in seiner Sitzung am 07.12.2023 beschlossen, die Sanierung des bestehenden Hallenbades „Mogetissa-Therme“ aufzugeben und auf die Errichtung eines Hallenbadneubaues auf dem Gelände des Freibades vorerst bis auf Weiteres zu verzichten. Die Sanierungs- bzw. Neubaukosten hätten den finanziellen Rahmen der Kommune als auch den der Stadtwerke Weißenburg GmbH weit überstiegen.

Daraus ergibt sich im Schulzentrum ein großer Leerstand. Zur Übersicht: Der Leerstand bezieht sich auf alle im Übersichtsplan grün hinterlegten Bereich orange eingefärbten Gebäude (vgl. Abbildung 2 auf Seite 5). Dieser enorme Leerstand und der daraus resultierende städtebauliche Missstand erfordern eine Neuordnung des Schulviertels.

Abb. 1





Ausgangszustand im Erweiterungsgebiet – derzeit bebaut mit der ehemaligen Turnhalle am Seeweiher und dem Hallenbad „Mogetissa-Therme“ (Ortseinsicht Februar 2025)

2. Planungsrechtliche Grundlagen (ISEK)

Diese erforderliche Neuordnung wurde auch aus anderen Gründen bereits im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Weißenburg i. Bay. aus dem Jahre 2017 festgehalten. Hier heißt es, das Schulzentrum stehe „im Fokus einer Neuordnung als Schulcampus“ (S. 26). Mit dem Bau der Vierfach-Sporthalle (Fertigstellung November 2021) und deren Nutzung als Mehrzweckhalle wurde bereits ein wichtiger Stadtbaustein ins Schulviertel gesetzt. Dennoch heißt es im ISEK weiter, dass „die städtebauliche Anlage funktional weiter gestärkt und baulich attraktiv gestaltet werden“ soll (S. 174). Aktuell kann die Gesamtanlage diesem Anspruch u.a. aufgrund des enormen Leerstands nicht nachkommen. Weiterhin ist eine „Vernetzung bestehender Bildungseinrichtungen“ - wie im ISEK (S. 174) angedacht - durch die ungünstige Lage der leerstehenden öffentlichen Gebäude aber nicht gegeben. Die Herstellung eines Campus als „neues räumliches Ordnungselement“ (S. 174) würde laut ISEK viele im Schulviertel vorhandenen Missstände lösen. Weitere Lösungsansätze sind laut ISEK u.a. eine neue Erschließung der Schul- und Freizeiteinrichtungen mit Integration des Neubaus der Mehrzweckhalle sowie eine neue räumliche Grundordnung mit neuen und ergänzenden Angeboten für die Schulfreizeitnutzung (S. 174). „Durch die räumliche Konzentration von Schul-, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit unmittelbarem Bezug zur Altstadt sind vielfältige Synergien möglich“ heißt es weiter (S. 175).

Der mögliche Campus könnte durch seine zentrale Lage als öffentliche Fläche viele Funktionen übernehmen: Zum einen wie o.g. als verbindendes Element bestehender Einrichtungen, zum anderen als öffentlicher Treffpunkt, Verweilplatz, Freizeitnutzung o.ä. Eine schulische Nutzung des Campus ist nicht geplant oder beabsichtigt. Die Fläche soll nicht exklusiv, sondern integrativ sein und für alle nutzbar. Durch die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche entlang des Seeweiher hinein in das Schulviertel, wird die öffentliche Nutzung unterstrichen und der Campus-Gedanke verfestigt, indem die Flächen für die Allgemeinheit gut erreichbar und nutzbar sind.

Auch die Neuordnung der Verkehrslage an der Straße „An der Hagenau“ wurde bereits im ISEK als erforderlich eingestuft und beschäftigt die Stadt sowie die Nutzer bis heute. Ebenso wurde im ISEK bereits im Zuge der Verkehrs-Neuordnung die Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer (motorisiert, Fahrrad, Fußgänger, ruhend = Parken) beim Entwickeln von Lösungsansätzen explizit für das Schulviertel thematisiert (S. 174-175).

3. Missstände im Sanierungsgebiet

Im Zuge der Kommunalen Wärmeplanung ist die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Weißenburg GmbH damit beschäftigt, einen Lösungsansatz zur nachhaltigen Energieversorgung des Schulviertels zu erarbeiten. Auch die Umsetzung dessen wird für die Stadt Weißenburg i. Bay. eine große und wichtige Aufgabe in diesem Quartier sein. Eine Neuordnung des Viertels und die genaue Zielvorstellung sind auch im Zusammenhang mit der Wärmeplanung äußerst vorteilhaft.

Als Aufgaben aus dem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sind für die Stadt weiterhin zu nennen:

- Aktivierung altstadtnaher Brachflächen
- Aufenthaltsbereiche und Grünflächen für die Bürger schaffen
- Ausbau eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
- Leerstände vermeiden
- Neuordnung von Verkehrsknotenpunkten des Altstadtrings

All diese Punkte sowie die o.g. Missstände finden sich geballt im Bereich des Schulviertels „An der Hagenau“ wieder, weshalb die Stadt Weißenburg i. Bay. in Zukunft vielfältigen und umfangreichen Aufgaben allein in diesem Bereich gegenübersteht.

Einen Großteil der anstehenden Baumaßnahmen wird die Stadt Weißenburg i. Bay. nur mit Unterstützung durch Fördermittel bewerkstelligen können. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist hier entsprechend notwendig und zielführend.

4. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist in dem vom Stadtbauamt erstellten Lageplan vom 07.11.2024 dargestellt. Die Erweiterung des Sanierungsgebiets „Altstadt II“ umfasst alle grün hinterlegten Grundstücke (Flur-Nrn. 2414 und 2414/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 830/7 und 2420/2, alle Gemarkung Weißenburg); vgl. Übersichtsplan auf Seite 5. Der Umgriff der Erweiterung ist nördlich so gewählt, damit die Straße „An der Hagenau“ mit ins Sanierungsgebiet fällt und somit eine Lösung bzw. Verbesserung des thematisierten Missstands der Verkehrslage verfolgt werden kann. Der Bereich im Westen zwischen der neuen Vierfach-Turnhalle und den leerstehenden Gebäuden Alte Turnhalle und Mogetissa-Therme wird aktuell im Bereich zur Straße „An der Hagenau“ hin als Parkplatz genutzt. Diese Fläche soll deshalb mit in die Erweiterung des Sanierungsgebiets aufgenommen werden, damit die bereits im ISEK angestrebte räumliche Vernetzung und Neuordnung von der Vierfach-Turnhalle/Mehrzweckhalle aus bis hin zu den angrenzenden Schulen so frei und großzügig wie möglich gedacht und beplant werden kann. Aus selbigen Grund soll das

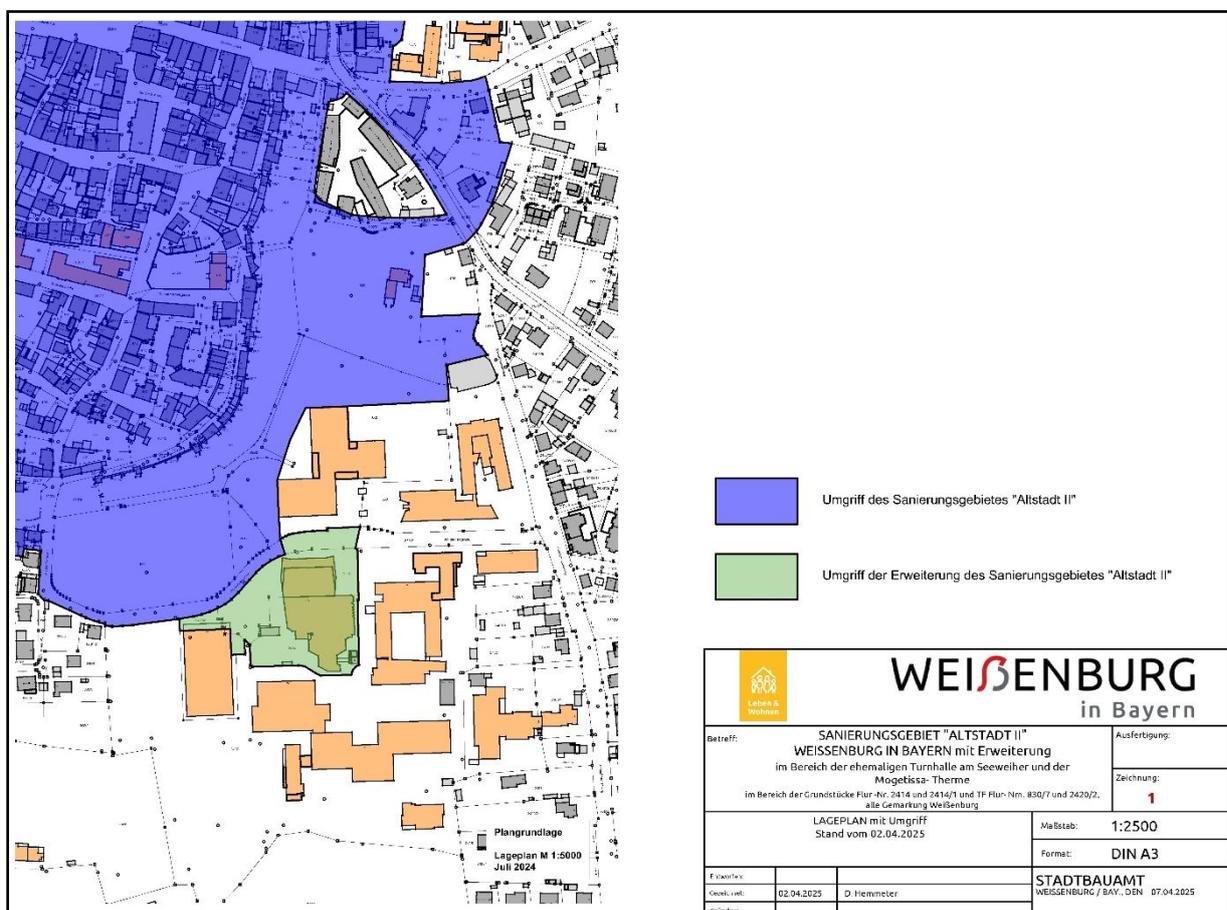
gesamte Grundstück der Alten Turnhalle sowie der Mogetissa-Therme mit aufgenommen werden, um hier maximal mögliche Flächen für den angestrebten Campus und die Gesamt-Neuordnung bieten zu können. Möglicherweise wegfallende Parkplätze würden in der Gesamtbetrachtung einer größeren Maßnahme im Zuge einer umfassenden, funktionalen und nachhaltigen Lösung betrachtet und beurteilt werden.

5. Festlegung des Sanierungsverfahrens

In Zusammenhang mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung muss sich die Gemeinde entscheiden, ob sie die Sanierung im „Vereinfachten Verfahren“ oder im „Normalverfahren“ mit allen Instrumenten durchführen will. Die Kommune darf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht zur Anwendung bringen, wenn dies für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird („Vereinfachtes Verfahren“).

Das „Vereinfachte Verfahren“ wird demnach herangezogen, wenn keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist bei vorliegenden Vorhaben der Fall, da die Grundstücke weiterhin im kommunalen Eigentum bleiben.

Abb. 2



Übersichtslageplan zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt II“ (Stand 02.04.2025) - unmaßstäblich

Weißenburg i. Bay., den 08.04.2025

Weißenburg i. Bay., den

Entwurfsverfasser:

Jennifer Beiche
Stadtbaumeisterin

Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister

II. ANLAGE

- Integriertes städtebauliche Konzept (ISEK)