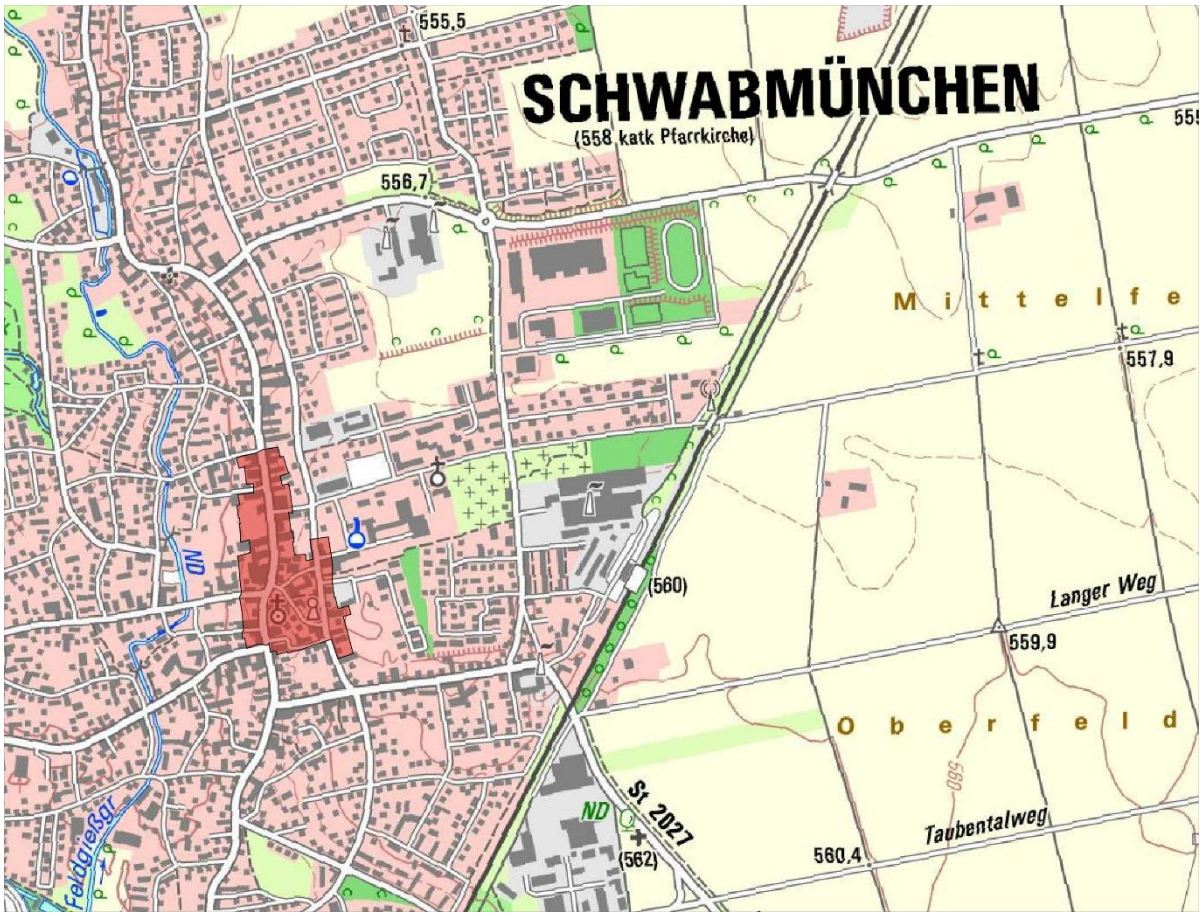
Stadt Schwabmünchen

Erhaltungssatzung "Historische Stadtstrukturen um die Fugger- und Museumstraße"



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Erhaltungssatzung "Historische Stadtstrukturen um die Fugger- und Museumstraße"
Stand: 17.09.2024

AUFTRAGGEBER

Stadt Schwabmünchen
Fuggerstraße 50
86830 Schwabmünchen

Telefon: 08232 9633-0
Telefax: 08232 9633-23

E-Mail: rathaus@schwabmuenchen.de
Web: www.schwabmuenchen.de

Vertreten durch: Lorenz Müller
1. Bürgermeister

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 17.09.2024

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A Erhaltungssatzung (BauGB) 4

B Begründung Erhaltungssatzung 7

1 Ausgangssituation und Anlass der Erhaltungssatzung 7
2 Schutzzweck und Erhaltungsziele 7
2.1 Teilbereich A „Fuggerstraße“ 7
2.2 Teilbereich B „Museumstraße“ 9
3 Vollzug der Satzung 10

A ERHALTUNGSSATZUNG (BAUGB)

Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen die Erhaltungssatzung „Historische Stadtstrukturen um die Fugger- und Museumstraße" in öffentlicher Sitzung am 17.09.2024 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Historische Stadtstrukturen um die Fugger- und Museumstraße" besteht aus den zwei Teilbereichen: „Altes Rathaus / Fuggerstraße“ (Teilbereich A) sowie „historische Schulanlagen / Museumstraße“ (Teilbereich B) und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Erhaltungssatzung in der Fassung vom 17.09.2024. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst alle Flurgrundstücke und Flurgrundstück-Teilbereiche innerhalb der im zeichnerischen Teil abgegrenzten Teilbereiche bei einer Größe von ca. 5,83 ha (Teilbereich A) und 1,22 ha (Teilbereich B).

Werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung „Historische Stadtstrukturen um die Fugger- und Museumstraße" durch Grundstückszusammenlegungen Flurgrundstücke aufgelöst und neue Flurgrundstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurgrundstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Erhaltungssatzung ist der zeichnerische und der textliche Teil in der Fassung vom 17.09.2024.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 17.09.2024.

§ 3 Schutzgegenstand

Ziel der Satzung ist der Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt und des Landschaftsbildes der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Altstadtbebauung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit Abs 3 BauGB.

§ 4 Genehmigungspflichten

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die keine Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen haben.

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften, insbesondere denkmalschutzrechtliche Bestimmungen oder Bebauungspläne bleiben von der Satzung unberührt und können über die Satzung hinausgehende Vorgaben enthalten.

§ 5 Versagungsgründe

(1) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung sowie der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(2) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im räumlichen Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung rückbaut, ändert oder errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

In-Kraft-Treten

Die Erhaltungssatzung „Historische Stadtstrukturen um die Fugger- und Museumstraße" der Stadt Schwabmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ in Kraft.

Ausfertigungsvermerk und Inkrafttreten

Hiermit wird bestätigt, dass die Erhaltungssatzung „Historische Stadtstrukturen um die Fugger- und Museumstraße", bestehend aus dem zeichnerischen und dem textlichen Teil in der Fassung vom 17.09.2024 dem Stadtratsbeschluss vom 17.09.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Schwabmünchen, den __.__.____

1. Bgm. Lorenz Müller

In-Kraft-Treten

Die die Erhaltungssatzung „Historische Stadtstrukturen um die Fugger- und Museumstraße" der Stadt Schwabmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ in Kraft. Die Erhaltungssatzung wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Schwabmünchen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Schwabmünchen, den __.__.____

1. Bgm. Lorenz Müller

B BEGRÜNDUNG ERHALTUNGSSATZUNG

1 Ausgangssituation und Anlass der Erhaltungssatzung

Historische Entwicklung und Einordnung

Schwabmünchen ist ein Mittelzentrum im schwäbischen Landkreis Augsburg. Aus einem ursprünglichen Straßendorf entwickelte Schwabmünchen sich zu einem Markt mit zentralem Platz nördlich der Stadtpfarrkirche St. Michael. Wiederkehrende kriegerische Auseinandersetzungen, vom 30-jährigen Krieg bis hin zum zweiten Weltkrieg, führten immer wieder zu weitgreifenden Zerstörungen. Insofern sind die verbleibenden historischen Stadtstrukturen von besonderer Bedeutung, da sie die Geschichte der Stadt unmittelbar ablesbar machen und das Ortsbild identitätsstiftend prägen.

Für die Stadtgeschichte und das Ortsbild bedeutsame Gebäude- und Stadtstrukturen befinden sich um die Stadtpfarrkirche herum entlang der Fuggerstraße und der Museumstraße.

Die Tendenz zur immer intensiveren Ausnutzung der Gebäude und Grundstücke gefährdet dabei die historisch gewachsenen Qualitäten der Bebauung und des Stadtbildes. So finden sich bereits jetzt einige Neubauten, welche sich in ihrer Kubatur und Gestaltung wesentlich von der historischen Bebauung unterscheiden bzw. das im Wesentlichen noch geschlossene Ortsbild teilweise unterbrechen.

Nicht zuletzt dieser Baudruck hat die Stadt dazu veranlasst, eine Erhaltungssatzung für den Bereich zu erlassen. Zum Schutz der Stadtgestalt sowie des Orts- und Landschaftsbilds in diesem Bereich auch vor künftigen Beeinträchtigungen ist es deshalb erforderlich, die gegenständliche Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB zu erlassen.

2 Schutzzweck und Erhaltungsziele

Die Qualität und die charakteristischen Merkmale der Stadtgestalt sowie des Ortsbilds und des Landschaftsbilds sind auch dem Anhang in den historischen Karten, dem Luftbild sowie der Fotodokumentation nachzuvollziehen.

2.1 Teilbereich A „Fuggerstraße“

Der Teilbereich (A) umfasst die historischen Stadtstrukturen entlang der Fuggerstraße, angefangen vom „Schrannenplatz“ im Süden bis hin zu den teils denkmalgeschützten Gebäuden der alten Apotheke auf Höhe der Apothekergasse im Norden. Im Osten reicht der Teilbereich bis zur Schulstraße und Ferdinand-Wagner-Straße, welche mit ihrer Gebäudestellung gegenüber der platzartigen Aufweitung vor der Stadtpfarrkirche Teil des historischen Ensembles sind. Viele der Gebäude stehen unter Denkmalschutz, unter anderem Teile der genannten alten Apotheke (Fuggerstraße 37), das Geburtshaus Ferdinand Wagners (Fuggerstraße 20), das alte Rathaus (Fuggerstraße 25), die ehem. Gasthäuser „Goldener Engel“ (Fuggerstraße 2) sowie „Mohren“ (Schrannenplatz 1) und die Pfarrkirche (Ferdinand-Wagner-Straße 4). Diese tragen aufgrund Ihrer gut erhaltenen und großteils sanierten

Gebäudegestaltung zum charakteristischen Ortsbild und damit der erhaltenswürdigen städtebaulichen Eigenart des Teilbereichs bei.

Das **Ortsbild** wird dabei von einem Mix aus zwei historisch überlieferten Baustilen geprägt: Zum einen handelt sich um große, zweigeschossige Gebäude im typisch schwäbischen Baustil mit langgezogenen Proportionen und steilen, unverbauten Satteldächern. Teilweise verfügen die Häuser darüber hinaus über Schaufensterfronten im Erdgeschoss (z.B.: Fuggerstraße 4, 6, 9). Daneben finden sich punktuell auch weitere charakteristische historische (z.B. die beiden ursprünglichen Gasthäuser, Fuggerstraße 2 und 25 (das alte Rathaus)) bzw. historisierende Baukörper mit quadratischer Grundfläche und flach geneigten Walm- bzw. Mansarddächern und Natur- bzw. Backsteinfassade (z.B.: das gründerzeitliche Gebäude der Fuggerstraße 8 sowie die spätklassizistischen Häuser der Luitpoldstraße 6 und 14).

Gemeinsam ist den Gebäuden ihre enge Reihung und die harmonische Bauflucht, welche in ihre Gesamtheit – entweder giebel- oder traufständig – dem Straßenraum seine charakteristische Fassung verleihen und somit einen wesentlichen Beitrag zur besonderen **Stadtgestalt** leisten.

Straßenraumprägend sind die breiten, abgesenkten Gehwege mit hoher Aufenthaltsqualität sowie die markante Platzöffnung nördlich der Stadtpfarrkirche im Einmündungsbereich der Fugger-, der Luitpold-, der Ferdinand-Wagner-sowie der Schulstraße und südlich des alten Rathauses. Letzterer Platz wurde zwar erst Ende der 1960`er Jahre infolge des Abrisses des alten Bräuhauses geschaffen. Jedoch trägt er, genauso wie die Aufweitung nördlich der Pfarrkirche und dem, in den 1990er Jahren sanierten „Schrannenplatz“ wesentlich zur hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und der charakteristischen **Freiraumgestaltung** in diesem Bereich bei.

Im Norden des Teilbereiches A sind nach dem Krieg zum Teil **Abweichungen** vom historischen Ortsbild zugelassen worden. Insbesondere die dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude mit ihren flachgeneigten Dächern weichen von der charakteristischen ortsbildprägenden Bebauung ab (Fuggerstraße 13-19; 10-14 sowie 33; Raiffeisenstraße 1). Jedoch folgen anschließend daran stadthistorisch bedeutsame Bauten, wie das Geburtshaus Ferdinand Wagners (Fuggerstr. 20) und weitere Gebäude im schwäbischen Baustil. Damit ist dieser Bereich als städtebauliche Einheit zu sehen, deren Erhaltungswürdigkeit sich nicht aus einzelnen Gebäuden ableitet, sondern im räumlichen Zusammenhang zu beurteilen ist. Ferner halten die Neubauten durch ihre Ausrichtung zur Straße die vorhandene Bauflucht ein und tragen in diesem Punkt zur Raumbildung und damit der Eigenart des Gebietes bei. Im Falle eines Gebäudeabrisses eines dieser, vom Ortsbild abweichender Bauten, ist die Einhaltung der Straßenflucht eine Beurteilungsgrundlage der Neubauten. Die Erhaltungssatzung geht somit über den rein bewahrenden Charakter hinaus und dient als städtebauliches Steuerungsinstrument.

Zusammengefasst sind im Teilbereich A folgende charakteristischen Merkmale vorhanden:

<u>Ortsbild (Gestaltung der Gebäude)</u>

- Zweigeschossigkeit mit steilen Satteldächern; vereinzelt Mansard- bzw. Walmdach
- teilweise Schaufenster im Erdgeschoss
- Harmonische, meist helle Farben auf gegliederter Putzfassade, teilweise Gesimse
- Lochfassaden mit stehenden Fenstern in gleichmäßiger Anordnung

- keine straßenseitigen Anbauten wie Balkone, Loggien etc.
- Dächer meist unverbaut (ohne Dachgauben, Zwerchgiebel, Widerkehre, Dacheinschnitte oder Dachfenster)
    - die wenigen Gauben oder Zwerchgiebel ordnen sich dem Dach in Größe und Anzahl unter
    - meist keine Antennen, Satellitenschüsseln und PV-Anlagen auf den, der Straße zugewandten Dachseiten
- kein oder nur geringer Dachüberstand an Giebel und Traufe
- Dacheindeckung aus Ziegel, Beton oder Biberschwanzdeckung
- Dächer meist rot bis rotbraun und nichtglänzend

Stadtgestalt (städtebauliche Struktur)

- harmonische Bauflucht fasst den Straßenraum
- rechtwinklige Ausrichtung zum Straßenraum (trauf- oder giebelständig)
- engstehende Reihung der Baukörper, offene Bauweise, jedoch ohne Einhaltung von Abstandsflächen

Landschaftsbild (Freiraumgestaltung)

- breiter Straßenraum mit Seitenparkplätzen, Alleebäumen, hochwertiger Straßenbeleuchtung und großzügigen, abgesenkten Gehwege mit hoher Aufenthaltsqualität
- Platzöffnung nördlich der Stadtpfarrkirche, südlich des alten Rathauses und am Schrannenplatz mit hoher Aufenthaltsqualität
- gepflasterte Hofflächen / Stellplatzflächen, bevorzugt hinter der Gebäudelinie

2.2 Teilbereich B „Museumstraße“

Der wesentlich kleinere Teilbereich B grenzt im Osten direkt an den Teilbereich A an und umfasst die kompakte Bebauung der Museumstraße, welche im Norden auf die Frei- bzw. Grünflächenstrukturen der Stellplatzflächen des Landratsamtes sowie des freistehenden Einfamilienhaus-Grundstückes gegenüber folgt. Im Süden schließt Teilbereich B mit dem Gebäude Museumstraße 15 ab.

Das **Ortsbild und die Stadtgestalt** sind in diesem Teilbereich durch einen Mix aus Gebäuden im schwäbischen Baustil mit steilem unverbauten Satteldach (z.B. Museumstraße 6, 14) und Häusern aus der Gründerzeit bzw. im klassizistischen Stil (z.B. Museumstraße 4, 20, 15) mit flach geneigten Walmdächern geprägt. Durch ihre Zwei- bis Dreigeschossigkeit sowie der straßenständigen Bauweise in Kombination mit dem vergleichsweise schmalen Gehwegsituation entsteht ein eng gefasster Straßenraum. Im Zusammenspiel mit einem größeren Garten- und Grünanteil im Gebiet selbst (**Freiraumgestaltung)** sind dies die charakteristischen Merkmale dieses erhaltenswürdigen Teilbereiches.

Auch wenn im Teilbereich B unterschiedlich und individuell gestaltete Bauten vorherrschen, wird dieser Bereich aufgrund seiner geschilderten städtebaulichen Gesamtwirkung in die Erhaltungssatzung einbezogen. Zusammengefasst sind im Teilbereich B folgenden charakteristischen Merkmale vorhanden:

Ortsbild (Gestaltung der Gebäude)

- Zwei- bis Dreigeschossigkeit mit steilen Satteldächern bzw. Walmdächern
- harmonische Fassadenfarben mit meist hellen Farben auf Putz oder Naturstein
- Lochfassaden mit stehenden Fenstern in gleichmäßiger Anordnung
- kein bzw. nur geringer Dachüberstand an Giebel und Traufe
- Dacheindeckung aus Ziegel, Beton oder Biberschwanzdeckung
- Dächer meist rot bis rotbraun und nichtglänzend

Stadtgestalt (städtebauliche Struktur)

- harmonische Bauflucht fasst den Straßenraum
- rechtwinklige Ausrichtung zum Straßenraum (trauf- oder giebelständig)
- engstehende Reihung der Baukörper, offene Bauweise, jedoch ohne Einhaltung von Abstandsflächen

Landschaftsbild (Freiraumgestaltung)

- enger Straßenraum mit einseitigem Gehweg
- hoher Garten- und Grünanteil, mit hüfthohen Einfriedungen

3 Vollzug der Satzung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dieser Genehmigungsvorbehalt erfasst auch Maßnahmen, die kein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind oder für die gemäß Art. 57 BayBO keine Baugenehmigung erforderlich ist (z.B. neue Dacheindeckung, Austausch der Fenster, geänderter Außenanstrich). Maßnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes bzw. der Instandhaltung, innere Umbauten und Änderungen, die keine Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen haben, benötigen keine erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigung.

Die erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungspflicht steht eigenständig neben anderen Zustimmungs- oder Genehmigungspflichten. Wird die erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigung nicht erteilt, darf das beantragte Vorhaben nicht durchgeführt werden, auch wenn es nach sonstigem zu prüfendem Recht genehmigt werden könnte.