



Umgriff „Sanierungsgebiet Innenstadt“

Begründung

Maßnahmenplan

Maßnahmen- und Kostenübersicht

Sanierungsgebiet



SANIERUNGSGEBIET

Umgriff „Sanierungsgebiet Innenstadt“



Umgriff Sanierungsgebiet M1:10.000

Ausgangsbedingungen

Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit Vorbereitenden Untersuchungen überprüft.

Dabei sind zahlreiche städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Bereichs deutlich geworden. Die Ergebnisse des ISEK mit Vorbereitenden Untersuchungen können die Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen belegen. Die Ziele der Sanierung für dieses Gebiet sind in einem städtebaulichen Rahmenplan dargestellt. Damit liegen für die Beurteilung des Sanierungsbedarfs ausreichende Unterlagen vor.

Städtebauliche Missstände und Empfehlung zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

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 Funktionschwächen unterschiedlicher Form. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes wird durch folgende Aspekte begründet:

- Die Stabilität des Handels ist durch einen fortschreitenden Trading-Down-Prozess im Innenstadtbereich entlang der Hauptstraße auf Grund des Gewerbegebiets Senden Nord mit großflächigen Einzelhandelsflächen gefährdet. Funktionale und gestalterische Mängel in der Sendener Innenstadt tragen weiter dazu bei. Die zentrumsbildenden Funktionen der Innenstadt sind zu sichern.
- Zentral gelegende Bereiche wie das Webereiareal und das GPS-Areal sind als ehemals gewerblich genutzte Bereiche untergenutzt und weisen Leerstand auf.
- Die Wohnverhältnisse im Untersuchungsgebiet zeigen Missstände in Bezug auf Gebäudezustand, Freiflächenversorgung, Parkraum und Erschließung.

Der Vorschlag für den Umgriff des „Sanierungsgebiets Innenstadt“ beinhaltet den Bereich der Hauptstraße zwischen dem Bahnübergang im Osten und dem Kreuzungsbereich mit der Ulmer Straße / Schulstraße im Westen unter Einbeziehung des Konversionsbereichs der

Weberei Senden-Ay. Nach Süden befindet sich der Bereich entlang der Bahnhofstraße im Sanierungsgebiet (mit den Teilbereichen Bahnhof, dem Geschosswohnungsbaugelände Borsigstraße und dem Konversionsgebiet GPS-Areal). Nach Norden umfasst das Sanierungsgebiet die Harderstraße und den Zeilenwohnungsbau zwischen Haydnstraße und Schubertstraße beiderseits der Harderstraße.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im nebenstehenden Lageplan gekennzeichnet. Das Sanierungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 38,5 ha.

Ziele und Zwecke der Sanierung

Im Rahmen der Sanierung sollen schrittweise die festgestellten Mängel beseitigt und die Funktion der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsstandort gesichert und gestärkt werden. 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. Der Rahmenplan stellt das langfristige Entwicklungskonzept für die städtebauliche Entwicklung der Kernstadt Senden dar. Er zeigt die Umsetzung der im Leitbild formulierten Ziele in einem räumlichen und funktionalen Gesamtkonzept. Er umfasst somit kurzfristig

SANIERUNGSGEBIET

Begründung

umsetzbare als auch erst langfristig realisierbare Ziele.

Die zentralen Maßnahmen der Sanierung sind:

Innenstadtkonzeption und Straßenraumgestaltung Hauptstraße

- Aufwertung der Innenstadt Senden zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt Senden, sowie Adressbildung und Sicherung der Standortadresse für kulturelle Nutzungen, Gastronomie und Einzelhandel.

Untergenutzte Flächen und Brachen entwickeln

- Entwicklung des Webereiparks Senden-Ay unter Erhalt und Sanierung historischer Substanz zu einem innenstadtnahen Wohngebiet mit sozialen und kulturellen Angeboten.
- Konversion des untergenutzten GPS-Areals unter Erhalt der ortsbildprägenden ehemaligen Produktionshallen.

Bebauungskonzept „Parkplatz Blumenweg“ entwickeln

- Bebauungskonzept für den Parkplatz in der Innenstadt zur Schaffung von innenstadtnahem, differenzierten Wohnangebot.

Nutzungs- und Gestaltungskonzept Marktplatz

- Aufwertung des überdimensionierten Marktplatzes am Bürgerhaus.
- Eine vielseitige Flächennutzung zu-

sammen mit attraktiven Angeboten der Platzränder organisieren.

Wohnumfeld stärken

- Gebäudebestand sichern und aufwerten.
- Wohnungsnahe Parkmöglichkeiten strukturieren.
- Durchwegung der Quartiere.
- Grünflächenanteil erweitern.

Verknüpfung zentraler städtischer Nutzungsbereiche

Aufwertung wichtiger Wegebeziehungen:

- Harderstraße / Berliner Straße als Stadtpromenade zur Verknüpfung der Innenstadt mit dem Gewerbegebiet Nord.
- Hauptstraße als Verknüpfung der Innenstadt mit dem Naherholungsstandort der Iller, der Kanäle und der Baggerseen.
- Bahnhofstraße und Borsigstraße zur Verknüpfung der Innenstadt mit dem GPS-Areal und dem Schulzentrum.

Empfehlung zur Auswahl des Sanierungsverfahrens

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Stadt Senden 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 im Sanierungsgebiet „Innenstadt Senden“ die Anwendung des vereinfachten Verfahrens:

- Das Hauptaugenmerk der Sanierung liegt auf Erhalt und Verbesserung des Bestandes.

- Der wesentliche Teil der Maßnahmen ist für Flächen in städtischem Eigentum geplant.

- Eine grundlegende Umstrukturierung mit umfangreichen Grunderwerb durch die Stadt Senden ist nicht geplant.

- Mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ist nicht zu rechnen.

Sollten sich jedoch im Laufe des Verfahrens die Sanierungsziele ändern oder konkretisieren, könnte bei Bedarf ein Verfahrenswechsel für Teile des Sanierungsgebiets erfolgen.



Übersicht der Maßnahmen im Sanierungsgebiet M1:10.000

SANIERUNGSGEBIET

Maßnahmen- und Kostenübersicht

| Projektbeschreibung / Maßnahmen | Grobe Kosten in TEUR | Mögliche Fördermittelgeber |
|---------------------------------|----------------------|----------------------------|
|---------------------------------|----------------------|----------------------------|

Webereipark Ay Konversion des ehemaligen Webereiareals

| | | |
|--|------------------|-------------|
| • Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs | 150 | SBF |
| • Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt des Industriedenkmals Weberei Senden-Ay | projekt-abhängig | BLfD BLS |
| • Aufstellung eines Bebauungsplans auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs | 40 | - |
| • Bebauung entsprechend der Wettbewerbsergebnisse | projekt-abhängig | - |

Wohnen im Zentrum (Parkplatz Blumenweg) Schaffung zentrumsnahen Wohnraums

| | | |
|---|------------------|-----|
| • Investorenauswahlverfahren | 20 | SBF |
| • Bebauungsplan | 20 | - |
| • Umsetzung / Bebauung entsprechend der Wettbewerbsergebnisse | projekt-abhängig | - |

Innenstadtkonzeption Aufwertung der Innenstadt

| | | |
|---|-------------|-----|
| • Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs inkl. Verkehrskonzeption | 150 | SBF |
| • Anpassung der Bebauungspläne | 150 | - |
| • Realisierung | nach Umfang | SBF |

Gestaltungsoffensive Innenstadt Langfristige, einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raums

| | | |
|--|-----------------------------------|-----|
| • Gestaltungskonzept öffentlicher Raum. Gesamtkonzept für die einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raums in der Innenstadt (Bestandserhebung zur Ist-Situation, Erarbeitung eines einheitlichen Straßengestaltungskonzepts, Erstellung einer Prioritätenliste) | nach Umfang | SBF |
| • Gestaltungshandbuch und kommunales Förderprogramm. Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches und Kommunales Förderprogramm zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet | 25 / KFP nach Umfang | SBF |
| • Temporärer Gestaltungsbeirat. Temporärer Gestaltungsbeirat der Bayerischen Architektenkammer zur Beurteilung einzelner Bauvorhaben oder städtebaulicher Planungen | nach Umfang | - |
| • Bauherrenberatung. Etablierung einer Bauherrenberatung zur Erarbeitung konkreter Gestaltungsvorschläge in Ergänzung und Anlehnung an das Gestaltungshandbuch | nach Umfang, ca. 5 - 10 / Jahr | SBF |

SBF: Städtebauförderung; BLfD: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; KommF: Kommunales Förderprogramm;
BLS: Bayerische Landesstiftung

Maßnahmen- und Kostenübersicht

| Projektbeschreibung / Maßnahmen | Grobe Kosten in TEUR | Mögliche Fördermittelgeber |
|--|----------------------|----------------------------|
| Gestaltung Rathausplatz Erhöhung der Aufenthaltsqualität | | |
| • Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Rathausplatz | 10 | SBF |
| Stadteingang Süd Schaffung eines erlebbaren Stadteingangs | | |
| • Feinuntersuchung | 25 | SBF |
| Aufwertung Wohnumfeld Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Geschosswohnungsbauquartieren | | |
| • Gestaltungskonzept Quartier Schubert-, Richard-Wagner, Mozartstraße | nach Umfang | KommF SBF |
| • Gestaltungskonzept Quartier Bahnhof-, Borsigstraße | nach Umfang | KommF SBF |
| Parkportal Ortsstraße Schaffung von zentrumsnahem Stellplatzangebot | | |
| • Machbarkeitsstudie für ein Parkhaus | 10 - 20 | SBF |
| Stadtpromenade Aufwertung der Harderstraße und Berliner Straße zur Verknüpfung von Innenstadt und Gewerbegebiet Nord | | |
| • Gestaltungskonzept | 20 | SBF |
| • Realisierung | nach Umfang | SBF |
| Straßenraumgestaltung Hauptstraße West Räumliche und funktionale Aufwertung | | |
| • Gestaltungskonzept | 25 | SBF |
| • Realisierung | nach Umfang | SBF |
| Kulturforum Schaffung einer markanten und vitalen Stadtmitte im Bereich Bürgerhaus | | |
| • Feinuntersuchung | 15 | SBF |
| Ein Merkzeichen für die Innenstadt Schaffung eines markanten Innenstadteingangs im Kreuzungsbe- reich Hauptstraße - Kemptener Straße | | |
| • Machbarkeitsstudie | 15 | SBF |

SBF: Städtebauförderung; BLfD: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; KommF: Kommunales Förderprogramm;
BLS: Bayerische Landesstiftung