



STADT BÜNDE BEGRÜNDUNG ZUR SANIERUNGSSATZUNG „BÜNDE-INNENSTADT“

1. Anlass

Zur Durchführung des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ hat der Rat der Stadt Bünde in seiner Sitzung vom 15.03.2019 das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Innenstadt (ISEK) für das zuvor festgelegte Städtebaufördergebiet „Innenstadt Bünde“ beschlossen. Das ISEK bildet den Fahrplan für die Entwicklung der Bünder Innenstadt bis 2030 und dient als Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln. Die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm NRW erfolgte mit dem ersten Förderbescheid im Jahr 2019. Im ISEK sind funktionale und stadträumliche Schwerpunkte für Entwicklung der Innenstadt und die damit verbundenen Sanierungsziele und Maßnahmen benannt. Darüber hinaus übernimmt das ISEK die Funktion von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB als Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets und den Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB. Nachfolgend wird die Aufstellung der Sanierungssatzung begründet.

2. Städtebauliche Missstände

Im Rahmen des ISEKs wurden Substanz- und Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgestellt. Substanzschwächen liegen insbesondere bei Bauschäden und energetischen Mängeln vor. Funktionale Mängel treten v. a. durch Leerstände und die mangelnde Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf Verkehr, die Versorgungsfunktion und infrastrukturelle Ausstattung des Quartiers auf. Energetische Mängel liegen demnach dann vor, wenn die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht entsprechen.

Zusammenfassend sind folgende städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sanierungsgebiet „Bünde-Innenstadt“ vorhanden:

- Mangelnde energetische Beschaffenheit und unzureichende Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung
- Teilweise Mängel in der baulichen und gestalterischen Qualität von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten in der Innenstadt
- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf am Bahnhofsgebäude
- Baulücken sowie teilweise unzureichende Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich
- Leerstände im Gebäudebestand in zentraler Lage (Bahnhofstraße, Eschstraße)
- mangelhafte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- fehlende Barrierefreiheit sowie stellenweise mangelhafte Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum
- Lücken im Fuß- und Radwegenetz
- mangelhafte Verknüpfung zwischen Bahnhof und Innenstadt sowie fehlende Mobilitätsangebote
- unzureichende Einbindung der Elbe in den Stadtraum



3. Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer

Die Innenstadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess, dessen Erfolg von dem Engagement aller Akteure abhängig ist. Neben der Politik und der Stadtverwaltung sind es insbesondere die Gebäudeeigentümer, die einen wesentlichen Beitrag leisten, dass die Innenstadt attraktiv bleibt und aufgewertet wird. Über verschiedene Wege wurde den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen und ihre Meinung zu den Stärken und Schwächen der Bünde Innenstadt zu äußern. Auch Ideen und Vorschläge zu Aufwertungsmaßnahmen konnten eingebracht werden.

Es ist zu erwarten, dass attraktive finanzielle Anreize gesetzt werden müssen und eine intensive Beratung notwendig ist, um die für die Gebäudesanierung notwendigen Investitionen herbeizuführen. Die Ermöglichung der erhöhten steuerlichen Begünstigung über die Ausweisung eines Sanierungsgebietes wird in Kombination mit der Städtebauförderung und den Angeboten der Förderbanken als geeigneter Investitionsanreiz bewertet.

4. Öffentliches Interesse

Als Sanierungsmaßnahmen i. S. d. BauGB kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind (Gebietsbezug). Die städtebaulichen Missstände in der Bünde Innenstadt erfordern insbesondere eine Anpassung des Gebäudebestands an die aktuellen Wohnraumanforderungen sowie den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet liegt somit im öffentlichen Interesse. Die Impulssetzung für eine Aufwertung des Sanierungsgebiets sowie die Koordination und Steuerung der Sanierungsmaßnahmen liegt im Aufgabenbereich der Stadt Bünde.

5. Sanierungs- und Entwicklungsziele

Schwerpunkt Bahnhof

- Erhalt, Modernisierung und Instandsetzung des Bahnhofsgebäudes
- Ermittlung geeigneter Nutzungen, um vorhandene Leerstände nachhaltig zu beseitigen
- Bereitstellen von Flächen zur öffentlichen sowie privaten Nutzung
- Verknüpfung des Bahnhofs mit der Innenstadt und weiteren Mobilitätsangeboten
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Gewährleistung von Sicherheit und Sauberkeit

Schwerpunkt Else

- Erhalt, Stärkung und Entwicklung als Naherholungsraum
- Punktuelle Integration der Else in die Innenstadt und Steigerung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität
- Schaffung eines urbanen Flussraums als gesellschaftlicher und kultureller Mittelpunkt der Stadt im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lübbecker Straße



- Lücken im Fuß- und Radwegenetz entlang der Elbe auf deren Südseite schließen

Freiraum und öffentlicher Raum

- Ausrichtung öffentlicher Räume auf die jeweiligen Funktionen und Randnutzungen und Abstimmung untereinander
- Umnutzung mindergenutzter Flächen für die Öffentlichkeit (z. B. Elbestadion und Tennisplätze)
- Verknüpfung von Freiräumen stärken
- Aufenthalts- und Nutzungsqualität öffentlicher Räume aufwerten
- Gewährleistung von Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum
- Geeignete Veranstaltungskonzepte für den öffentlichen Raum entwickeln

Städtebau und Stadtgestalt

- Konsequente Weiterentwicklung des zentralen innenstadtprägenden Rückgrats Bahnhofstraße und Eschstraße unter besonderer Beachtung der Anfangs- und Endpunkte sowie der zwischenliegenden Knotensituationen
- Städtebauliche Stärkung der teilweise diffusen und strukturschwachen Gebiete und Gemenlagen entlang und abseits der prägenden Hauptstrukturen
- Aktivierung und Mobilisierung des innerstädtischen Baulücken-, Nachverdichtungs- und Umnutzungspotentials, abgestimmt auf die Bedürfnisse der direkt Betroffenen
- Laufende Modernisierung und gestalterische Aufwertung des Gebäudebestandes, insbesondere der stadtbildprägenden Immobilien
- Identifizierung geeigneter Nutzungskonzepte für das Bahnhofsgebäude und sein Umfeld, sowie für denkmalgeschützte Gebäude (insbesondere Tabakspeicher)

Innenstadtverkehr

- Das Miteinander aller Verkehrsteilnehmer in den Verkehrsräumen grundsätzlich fördern und besser aufeinander abstimmen
- Erreichbarkeit und Befahrbarkeit in der Innenstadt, abgestimmt auf die Funktion der jeweiligen öffentlichen Räume und im Einklang mit der Aufenthaltsqualität sicherstellen
- Bahnhof inklusive Umfeld als Mobilitätsknoten (u. a. Park-and-ride-Angebot, Mobilstation) stärken und ausbauen
- Lücken im Fuß- und Radwegenetz schließen
- Stärkung und gestalterische Aufwertung des Elbebands als Fuß- und Radwegeverbindung
- Fußgängerzone sichern und optimal mit dem Umfeld verknüpfen
- Klare Gestaltung der Eingänge zur Innenstadt
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Bestehende Barrieren überwinden und Barrierefreiheit gewährleisten

Innerstädtisches Wohnen

- Belegung der Innenstadt nach Geschäftsschluss durch Wohn-, Gastronomie- und Freizeitangebote
- Sicherstellung und Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes abgestimmt auf die lärmintensiveren Nutzungen durch Bestandsentwicklung und Neubau
- Mit der Lebens- und Mobilitätsqualität der Innenstadt werben



Klimaschutz

- Energetische Sanierung privater und kommunaler Gebäude
- Schaffung von Anreizen für private Eigentümer über die Städtebauförderung
- Umsetzung klimafreundlicher Mobilitätskonzepte
- Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr)
- Sicherung der Frei- und Grünflächen, der Frischluftzufuhr und Verbesserung des Kleinklimas

Nahversorgung, Einzelhandel und Dienstleistungen

- Stärkung der Innenstadt durch Reduzierung von Leerständen
- Sicherung einer breiten Angebotsvielfalt
- Initiierung einer Interessengemeinschaft (ISG) in der Bahnhofstraße zur besseren Vernetzung von Geschäftsbesitzern und Immobilieneigentümern
- Aktivierung privaten Engagements zur Stärkung der Innenstadt

Freizeit, Soziales und Kultur

- Stärkere Nutzung der Else als Erholungsraum
- Steigerung der Attraktivität der öffentlichen Räume und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Qualifizierung der Angebote für alle Bevölkerungsgruppen und Altersklassen
- Schaffung von neuen multifunktional nutzbaren Freiräumen

6. Geplante Maßnahmen

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele sind auf Basis des ISEKs folgende Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Bünde Innenstadt“ geplant:

Bahnhofsumfeld

- Architekturwettbewerb Bahnhofsgebäude
- Städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb Bahnhofsumfeld
- Modernisierung/ Umstrukturierung Bahnhofsgebäude
- Aufwertung zentraler Omnibusbahnhof Bünde (ZOB)
- Herstellung Mobilitätsstation
- Platzgestaltung Bahnhofplatz
- Initiierung Immobilien- und Standortgemeinschaft Bahnhofstraße

Elsebogen

- Erneuerung Freibad Bünde
- Sport- und Freizeitareal Else / Steinmeisterpark östl. DLRG-Gebäude
- Elseterrassen

Wege, Plätze, Innenstadtzugänge (Einzelbereiche)

- Platzgestaltung Goetheplatz



Private Immobilien

- Profilierung und Standortaufwertung / Haus- und Hofflächenprogramm
- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Vorbereitungs- und Begleitungsmaßnahmen

- Öffentlichkeitsarbeit und –beteiligung
- Bünde-App und öffentliches WLAN
- Innenstadtmanagement
- Machbarkeitsstudie Bürgerforum
- Verfügungsfonds

Vorbereitende Konzepte

- Städtebaulicher Rahmenplan Innenentwicklung

7. Sanierungsverfahren

Mit dem ISEK liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets vor. Zur Behebung der benannten städtebaulichen Missstände ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB ausreichend, sodass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Abschnitt des ersten Teils des zweiten Kapitels des besonderen Städtebaurechtes gem. §§ 152ff BauGB nicht gelten.

Die beschriebenen städtebaulichen Missstände können aufgrund ihrer Vielzahl und der Auswirkungen auf das Gesamtgebiet nur mit Investitionsanreizen für die Gebäudeeigentümer behoben werden. Die erforderliche planmäßige und zügige Umsetzung dieser Erneuerungsstrategie erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff BauGB. Um die öffentlichen Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken, wird hierbei das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet. Auf diese Weise können weitere Anreize für die Gebäudemodernisierung geschaffen werden.

Im Sinne der zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird die Laufzeit der Sanierungssatzung bis zum 31.12.2035 festgesetzt.