

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

ISEK

Markt Babenhausen

Stand Juni 2014



Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

GEGENSTAND

Vorbereitende Untersuchung und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

AUFTRAGGEBER

Markt Babenhausen
Marktplatz 1
87727 Babenhausen



Telefon: 08333 9400-0
Telefax: 08333 9400-94

E-Mail: info@babenhausen.org
Web www.babenhausen-Schwaben.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Otto Göppel

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

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



BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

Memmingen, den 25.06.2014

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	3
A. Einleitung	10
1 Anlass und Zielsetzung	10
2 Methodik	13
2.1 Erläuterung SWOT	13
2.2 Erläuterung Begriffsabgrenzungen	14
3 Vorgehen	16
3.1 Zeitlicher Ablauf des Projektes	16
3.2 Projektbeteiligte	17
3.3 Bürgerbeteiligung unter Einbeziehung des ‚Kümmerers‘	17
B. Grundlagen	19
4 Einordnung in das Landesentwicklungsprogramm (2013) und den Regionalplan Donau- Iller	19
4.1 Landesplanung	19
4.2 Regionalplanung	20
5 Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	21
6 Kurze zusammenfassende Darstellung der bestehenden Sanierungsgebiete	22
6.1 Sanierungsgebiet ‚Molkerei‘	22
6.2 Sanierungsgebiet ‚Fugger-Areal‘	23
6.3 Sanierungsgebiet ‚Schulstraße‘	24
6.4 Sanierungsgebiet ‚Rößle‘	25
7 Umgesetzte Maßnahmen und Projekte	27
7.1 Kommunale Projekte	27
7.2 Private Projekte mit Städtebauförderungsmitteln	28
7.3 Schlussfolgerungen der umgesetzten Maßnahmen und Projekte	29

C. Bestandsaufnahme und -bewertung	30
8 Demographische Ausgangssituation	30
8.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung	30
8.2 Altersstruktur	34
9 Städtebauliche Ausgangssituation	36
9.1 Lage	36
9.2 Geschichte	38
9.3 Baustruktur und Ortsbild	42
9.4 Denkmalschutz	47
9.5 Nutzungen	49
10 Medizinische Grundversorgung	61
11 Energiedaten und energetischer Grobcheck	66
12 Verkehr	71
13 Ökologie und Grünordnung	78
14 Gewässer	83
15 Handel, Gewerbe und Dienstleistungen	88
15.1 Wesentliche Ausgangssituationen des Marktes Babenhausen	88
15.2 Der Einzelhandelsstandort Babenhausen	88
15.3 Einzelhandels- und Standortentwicklungskonzept	92
16 Darstellung der Ortsteile Klosterbeuren und Unterschöneck	98
16.1 Ortsteil Klosterbeuren	99
16.2 Ortsteil Unterschöneck	102
17 Zusammenfassende Darstellung der Stärken und Qualitäten sowie der Defizite und Mängel des Hauptortes Babenhausen	104
D. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	106
18 Übergeordnete Zielsetzungen	106
19 Strukturkonzept	108
19.1 Zusammenfassende Darstellung	108
19.2 Strukturplan	110
20 Entwicklungsschwerpunkte	112
20.1 Ortsmitte – ‚Auf der Wies‘	112
20.2 Ortsmitte – Quartier Sägewerk	116
20.3 Gewässer mit den Grünzügen	118
20.4 Wohnquartiere im Innenbereich mit Verkehrsräumen	121

21	Einzelhandelsgutachten – Maßnahmen	132
21.1	Immobilien	132
21.2	Betriebe/ Betriebsnachfolge	133
21.3	Konzentration und Nutzungsverdichtung im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte	133
21.4	Ortsbild und Gestaltung des öffentlichen Raumes	134
21.5	Image und Marketing	134
	Maßnahmenkatalog	136
21.6	Maßnahmen mit Priorität und Kostenschätzung	136
E.	Fazit	149
22	Weiteres Vorgehen	149
23	Empfehlungen	151
F.	Anhang	153
24	Quellennachweis	153

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 01: Luftbild-Ausschnitt Markt Babenhausen	10
Abbildung 02: Abgrenzung des neuen Untersuchungsgebietes und der im Osten angrenzenden Sanierungsgebiete.....	11
Abbildung 03: Landkreis Unterallgäu mit Markierung des Marktes Babenhausen und seinen umliegenden Gemeinden Kettlershausen, Kirchhaslach, Oberschönegg, Egg an der Günz und Winterrieden (Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen)	12
Abbildung 04: Organigramm zum des Berichtes	13
Abbildung 05: Schematische Darstellung der SWOT-Matrix.....	14
Abbildung 06: Zeitstrahl des Prozessablaufes ISEK.....	16
Abbildung 07: Organigramm zu den Projektbeteiligten des ISEKs Markt Babenhausen	17
Abbildung 08: Übersicht des Lenkungsausschusses	18
Abbildung 09: Ausschnitt des Landesentwicklungsprogramm Bayern für den Markt Babenhausen (STWMET, 2013)	19
Abbildung 10: Ausschnitt Regionalplan mit Darstellung des Leitbildes zur Raumstruktur (RVDI) ...	20
Abbildung 11: Übersicht zur Einordnung der bestehenden Zielsetzung aus den Sanierungsgebieten, der Ziele des ‚Neuen Untersuchungsraumes an der Günz‘ und dem ‚Einzelhandel- und Ortsmittenkonzeptes‘ in das ISEK Markt Babenhausen.....	21
Abbildung 12: Abgrenzung des Sanierungsgebietes ‚Molkerei‘ (Größe 2,73 ha)	22
Abbildung 13: Integrierter städtebaulicher Rahmenplan zum Sanierungsgebiet ‚Fugger-Areal‘	23
Abbildung 14: Abgrenzung des Sanierungsgebietes ‚Schulstraße‘ (Größe 4,10 ha).....	24
Abbildung 15: Testentwurf des Sanierungsgebietes ‚Rößle‘.....	26
Abbildung 16: Ausschnitt Markt Babenhausen für umgesetzte kommunale und private Maßnahmen (Angaben Markt Babenhausen)	27
Abbildung 17: Bevölkerungsvorausberechnung ab 2010 bis 2060 (destatis; Stand 2009)	30
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Unterallgäu bis 2020 (Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand 2012) im Vergleich zu den Landkreisen Günzburg und Landsberg am Lech (*Werte der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung)	31
Abbildung 19: Vgl. Bevölkerungsveränderungen in % zwischen 2001 und 2011(Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand 2013)	32
Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 und 2011 (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand 2013)	32
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung nach dem Demographie-Spiegel für Bayern (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand 2013)	33
Abbildung 22: Alterspyramiden in den Jahren 2008 und der Vorausberechnung 2060 (destatis; Stand 2009).....	34
Abbildung 23: Diagramm der Altersstruktur von 1970, 1987 und 2011 nach Altersgruppen (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand 2013)	35
Abbildung 24: Übersicht des Marktes Babenhausen mit seinen Ortsteilen Unterschönegg und Klosterbeuren	36
Abbildung 25: Schwarzplan mit Grenzen des gesamten Untersuchungsraumes und dem zentralen Versorgungsbereich	37
Abbildung 26: Extraditionsplan von 1837 (Bayerische Landesbibliothek Online) mit Grenzen des gesamten Untersuchungsraumes bzw. zentralen Versorgungsbereiches, des neuen Untersuchungsraumes und dem Vorschlag zur Erweiterung	38
Abbildung 27: Luftbild des ‚Fugger- Areal‘ um 1938 (LK Unterallgäu, Band II, 1995, S. 18).....	39
Abbildung 28: Topographische Karte von 1818 (Bayerische Landesbibliothek Online)	40

Abbildung 29: Stadtgasse mit Mühlbach im Straßenraum vor 1935 (Foto Müller Babenhausen, Stand 2012).....	41
Abbildung 30: Schwarzplan Babenhausen mit Markierung der Bebauungsstrukturen.....	42
Abbildung 31: Untersuchungen zur Bebauungsstruktur mit dem Fokus auf den Neuen Untersuchungsraum an der Günz	43
Abbildung 32: Kubatur der Bebauung im neuen Untersuchungsgebiet an der Günz mit Dachformen	44
Abbildung 33: Gebäudeansichten ‚Auf der Wies‘	46
Abbildung 34: Fotocollage der Einzelgebäude nördliche Straßenansicht ‚Auf der Wies‘	46
Abbildung 35: Fotocollage der Einzelgebäude südliche Straßenansicht ‚Auf der Wies‘	46
Abbildung 36: Denkmalschutz im gesamten Untersuchungsraum (Zahlenangaben entsprechen den Angaben aus der Tabelle 04: Liste der Bodendenkmäler).....	47
Abbildung 37: Diagramm zu den Nutzungsanteilen der Gemeindefläche im Markt Babenhausen (Angaben statistik kommunal).....	49
Abbildung 38: Bestand an Wohnungen in Wohngebäuden 2011 im Markt Babenhausen (Angaben statistik kommunal 2012)	50
Abbildung 39: Gesamtanzahl von Wohnungen in Wohngebäuden im Markt Babenhausen (Angaben statistik kommunal 2012)	50
Abbildung 40: Branchenstruktur des Einzelhandels (Heider, 2013, S. 34, bearbeitet).....	52
Abbildung 41: Diagramm der sozialen Infrastruktur-Einrichtungen des Marktes Babenhausen (Statistik kommunal; Stand 2013)	53
Abbildung 42: Nutzungsstruktur des gesamten	54
Abbildung 43: Ausschnitt der Nutzungsstruktur im neuen Untersuchungsraum an der Günz	56
Abbildung 44: Unterteilung des Neuen Untersuchungsraumes an der Günz in Einzel-Quartiere ...	57
Abbildung 45: Struktur der Ärzteschaft (BÄK 2012)	61
Abbildung 46: Durchschnittsalter Ärzte (BÄK 2012)	62
Abbildung 47: Verteilung der Einwohner auf einen Arzt nach Arztgruppe im Vergleich LK Unterallgäu mit Memmingen und Schwaben.....	62
Abbildung 48: Durchschnittsalter der Arztgruppen im Vergleich LK Unterallgäu mit Memmingen, Schwaben und Bayern.....	63
Abbildung 49: Standorte der Ärzte im Markt Babenhausen und Fachärzte in der näheren Umgebung	64
Abbildung 50: Energiemix des LK Unterallgäu (Anteil EE 61%) und des Marktes Babenhausen (Anteil EE 26%) (Verhältnis zwischen Gesamtverbrauch und der EE-Stromproduktion).....	66
Abbildung 51: Energiemix des Marktes Babenhausen (Anteil EE 26%), Gesamter Untersuchungsraum (Anteil EE k. A.) und Neuer Untersuchungsraum (Anteil EE k. A.) (Verhältnis zwischen Gesamtverbrauch und der EE-Stromproduktion)	67
Abbildung 52: Darstellung der Strukturtypen zur Einordnung in den Energetischen Gebäudezustand	68
Abbildung 53: Überörtliche Anbindung des Marktes Babenhausen	71
Abbildung 54: Bestandsaufnahme der Verkehrsbeziehungen mit Quell- und Zielverkehr der Kfz's im Markt Babenhausen (MODUS CONSULT Ulm, 2009, bearbeitet)	72
Abbildung 55: Darstellung der westlichen Ortsumfahrung ‚Spange‘ und der Erweiterung nach Nordwesten	73
Abbildung 56: Ausschnitt der Bestandsanalyse des Verkehrs im.....	74
Abbildung 57: Bestandsaufnahme Knotenpunktbelastung (Stand 2009) (MODUS CONSULT Ulm, 2009)	75
Abbildung 58: Fußwege im neuen Untersuchungsraum an der Günz	77
Abbildung 59: Lage der Siedlungsfläche im.....	78

Abbildung 60: Grünstruktur des gesamten Untersuchungsraums	80
Abbildung 61: Versiegelung im neuen Untersuchungsraum.....	82
Abbildung 62: Flussverlauf der Günz zwischen Günzburg und Obergünzburg (Regierung von Schwaben, 2003)	83
Abbildung 63: Gewässer und ihre Güteklassen im Abschnitt um den Markt Babenhausen	84
Abbildung 64: Gewässerstruktur und Zugänge zum Wasser des neuen Untersuchungsraumes an der Günz	86
Abbildung 65: Diagramm Kaufkraftvolumen nach Branchen (Heider, 2013, S. 20, bearbeitet)	89
Abbildung 66: Kaufkraftorientierung und Zusammensetzung der Umsätze (Verhältnis der Anteile) (Heider, 2013, S. 22, bearbeitet)	90
Abbildung 67: Großbetriebe des Einzelhandels (Heider, 2013, S. 38)	90
Abbildung 68: Karte zur gewerblichen Nutzung im Untersuchungsgebiet Ortsmitte (Heider, 2013, bearbeitet)	91
Abbildung 69: Leerstehende Ladengeschäfte im Untersuchungsgebiet (Heider, 2013, bearbeitet)	92
Abbildung 70: Sortimente für den Markt Babenhausen ‚ortsmittenrelevante‘ und ‚nicht-ortsmittenrelevante‘ (Heider, 2013, S. 63, bearbeitet).....	94
Abbildung 71: Einschätzung der vorhandenen Platzsituation ‚Auf der Wies‘	97
Abbildung 72: Lage des Marktes Babenhausen und seiner Ortsteile Klosterbeuren und Unterschönegg (Rahmen schwarz)	98
Abbildung 73: Zusammenstellung von Fotos der Ortsbegehung Klosterbeuren	99
Abbildung 74: Luftbild und digitale Flurkarte des Ortsteils Klosterbeuren.....	101
Abbildung 75: Zusammenstellung von Fotos der Ortsbegehung Unterschönegg.....	102
Abbildung 76: Luftbild und digitale Flurkarte des Ortsteils Unterschönegg	103
Abbildung 77: Strukturplan für das ISEK des Marktes Babenhausen	110
Abbildung 78: Übersicht der Schwerpunktbereiche mit Maßnahmen	112
Abbildung 79: Fotos zur Kurzcharakterisierung Ortsmitte – ‚Auf der Wies‘	113
Abbildung 80: Fotos zur Kurzcharakterisierung Ortsmitte - Sägewerk.....	116
Abbildung 81: Fotos zur Kurzcharakterisierung der Gewässer mit den Grünzügen.....	118
Abbildung 82: Diagramm Anteile der Kostenschätzung zu den Schwerpunktbereichen	146
Abbildung 83: Weiteres Vorgehen mit den vorhandenen Konzeptansätzen bzw. Maßnahmen ...	150
Abbildung 84: Vorschlag zur Neuabgrenzung und Zusammenfassung der bisherigen Sanierungsgebiete.....	151

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 01: Kommunale Projekte mit Mitteln aus der Städtebauförderung (Angaben Markt Babenhausen)	28
Tabelle 02: Private Projekte mit Mitteln der Städtebauförderung (Angaben Markt Babenhausen)	28
Tabelle 3: SWOT- Matrix Demographische Ausgangssituation	35
Tabelle 04: Liste der Baudenkmäler	48
Tabelle 5: SWOT-Matrix Nutzung im gesamten Untersuchungsraum	55
Tabelle 6: SWOT-Matrix Medizinische Versorgung	65
Tabelle 7: Übersicht- Grobcheck nach Siedlungsstrukturtyp, Baualter, Nutzenergiebedarfskennzahl nach Ertüchtigungszustand, Straßen und Eignung für Energieversorgungssysteme	69
Tabelle 8: SWOT-Matrix Verkehr	76
Tabelle 9: SWOT-Matrix Ökologie und Grün	82
Tabelle 10: SWOT-Matrix Gewässer	85
Tabelle 11: Maßnahmenübersicht des Schwerpunktbereiches Ortsmitte - ‚Auf der Wies‘	136
Tabelle 12: Maßnahmenübersicht des Schwerpunktbereiches Ortsmitte – Sägewerk	138
Tabelle 13: Maßnahmenübersicht des Schwerpunktbereiches Gewässer mit den Grünzügen	139
Tabelle 14: Maßnahmenübersicht des Schwerpunktbereiches Wohnquartiere im Innenbereich mit den einzelnen Quartieren	140
Tabelle 15: Maßnahmen aus dem Einzelhandels- und Ortsmittenkonzept mit Priorität und Kosten	147

A. EINLEITUNG

1 Anlass und Zielsetzung

Was ist das ISEK?

Das ‚Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept‘ ist ein informelles Planungsinstrument, welches eine zentrale Rolle in der Umsetzung des Städtebauförderungsprogrammes ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ spielt. Der integrative und interdisziplinäre Ansatz des Entwicklungskonzeptes ermöglicht die Erarbeitung von Ergebnissen für eine kooperative Planung. Der Inhalt spiegelt die Belange des Raumes im Sinne einer raum-, ressort-, akteursübergreifenden und prozessorientierten Planung wieder.



Abbildung 01: Luftbild-Ausschnitt Markt Babenhausen

Warum ein ISEK im Markt Babenhausen?

Die Anforderungen an unterschiedliche Handlungsfelder in der Ortsentwicklung, wie z.B. die Verkehrsbelastung der B 300 wachsen. Die demographischen, versorgungstechnischen und die räumlichen Belange wandeln sich mit den veränderten Lebenssituationen der Menschen. Die Anpassung und Integration aller Veränderungen der Handlungsfelder verlangt ein umfangreiches Konzept um diese Belange in einem gesamträumlichen Kontext betrachten zu können.

Wie entstand das ISEK?

Innerhalb der letzten drei Jahrzehnte sind Planungen für vier Teilbereiche (Sanierungsgebiete) des Ortskerns Babenhausen auf den Weg gebracht worden. Die erste ‚Vorbereitende Untersuchung‘ für das Sanierungsgebiet ‚Fugger-Areal‘ begann im Jahr 1986, welches im Jahr 2002 durch den ‚Rahmenplan zur möglichen Umnutzung‘ aktualisiert wurde. Der ‚Städtebauliche Rahmenplan‘ für das Sanierungsgebiet ‚Rößle‘ von 1998 überarbeitete gleichzeitig die Ziele des Sanierungsgebietes ‚Schulstraße‘. Aus dieser räumlichen Unterteilung entstand der ‚Neue Untersuchungsraum an der Günz‘ als Fortsetzung der bereits bestehenden Gebiete.

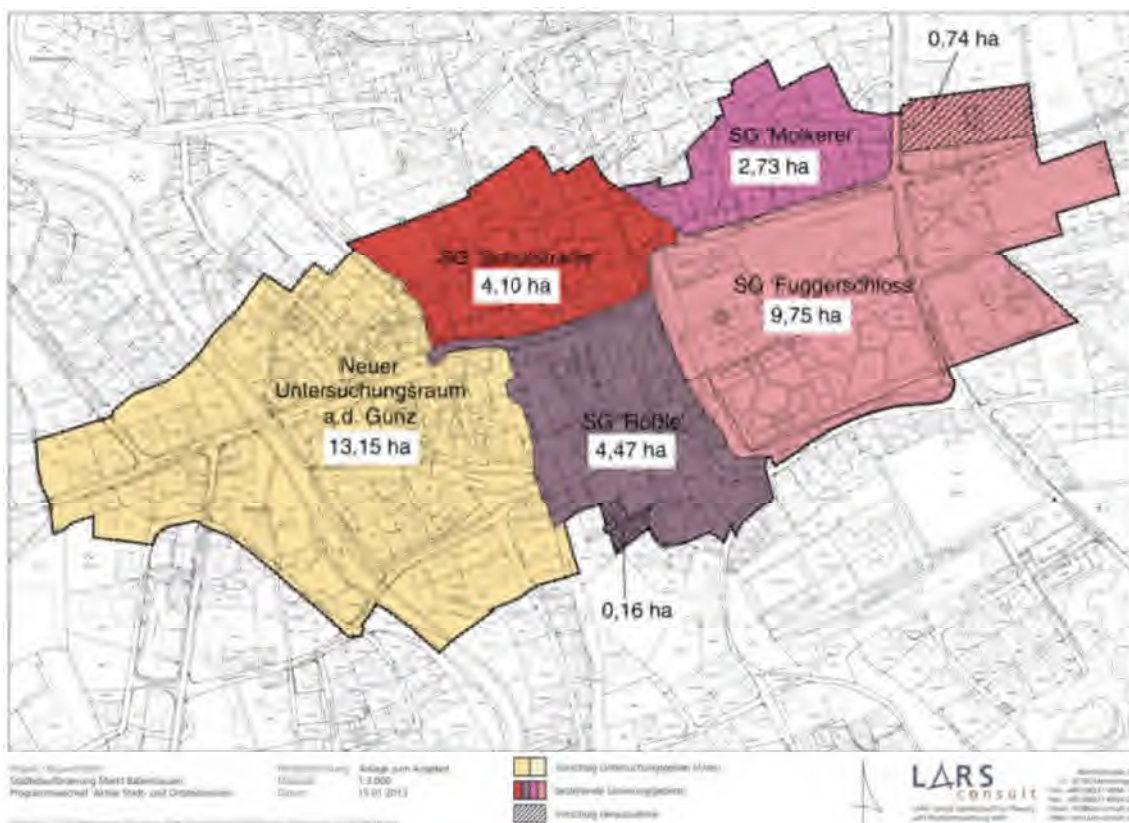


Abbildung 02: Abgrenzung des neuen Untersuchungsgebietes und der im Osten angrenzenden Sanierungsgebiete

Die Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen (Abbildung 03: Landkreis Unterallgäu mit Markierung des Marktes Babenhausen und seinen umliegenden Gemeinden Kettershausen, Kirchhaslach, Oberschöneck, Egg an der Günz und Winterrieden (Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen)) besteht aus dem Markt Babenhausen, den Gemeinden Kettershausen, Kirchhaslach, Oberschöneck, Winterrieden und Egg an der Günz. Sie liegt im Norden des Landkreises Unterallgäu und grenzt an den Landkreis Neu-Ulm, sowie an den Landkreis Günzburg.



Abbildung 03: Landkreis Unterallgäu mit Markierung des Marktes Babenhausen und seinen umliegenden Gemeinden Kettershhausen, Kirchhaslach, Oberschöneck, Egg an der Günz und Winterrieden (Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen)

2 Methodik

Das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ wird in seinem Umfang durch die Erarbeitung von Planungsgrundlagen, einer Bestandsanalyse, einer Darstellung von Stärken und Schwächen und einer Herleitung von Konzeptansätzen erstellt. Der erste Teil, des hier vorliegenden Berichtes, beruht auf der Auseinandersetzung, mit den entsprechenden Datengrundlagen, aus unterschiedlichen Quellen und Aussagen. Wobei die getroffenen Bewertungen eine Kombination aus örtlichen Belangen und planerischer Einordnung darstellen. Das daraus resultierende städtebauliche Entwicklungskonzept ist die Zusammenfassung der planungsrelevanten Aussagen, welche in lokal bezogene Maßnahmen übergeleitet werden sollen. Die Präzisierung der Maßnahmen wird nach ihrer Priorität mit Kostenabschätzung und ihrer Akteursbeteiligung aufgeschlüsselt.

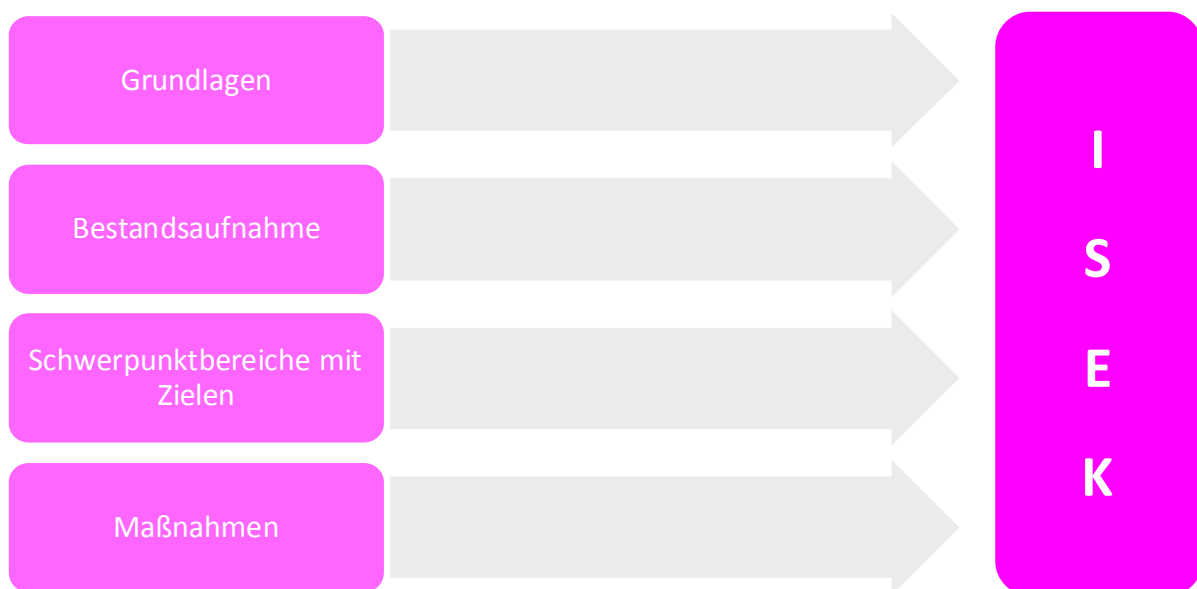


Abbildung 04: Organigramm zum des Berichtes

2.1 Erläuterung SWOT

Die ursprüngliche Form der SWOT (Strength-Weakness-Opportunities Threats)-Analyse stammt aus dem England der 1960-iger Jahre. Sie diente als strategische Planungsvorlage zur Entwicklung von Strategien, die im damaligen Kontext in Unternehmen (Marketing) angewendet wurden. Die vorliegende Herangehensweise berücksichtigt Aspekte der klassischen SWOT, wie z.B. die Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken, allerdings findet ihr Detaillierungsgrad nur dann Anwendung wenn es planungsrelevante Zielaspekte tangiert.

Die Bestandsaufnahme bildet die Basis für die getroffenen Bewertungsaussagen. Diese Aussagen wurden in einem methodischen Kontext zur SWOT-Analyse gesetzt um die Schwerpunktaussagen zu generieren. Die SWOT wurde auf den gesamten Untersuchungsraum bezogen. Die Stärken und Schwächen innerhalb des jeweiligen Analysethemas sind in der Bestandsanalyse begründet. Die Aussagen zu den Chancen und Risiken beziehen sich zum Teil auf die bewertenden Aussagen, aber

auch auf die äußeren Einflüsse, welche in diesem Thema auftreten können und einen Einfluss auf den Raum und seine Entwicklungen nehmen können.

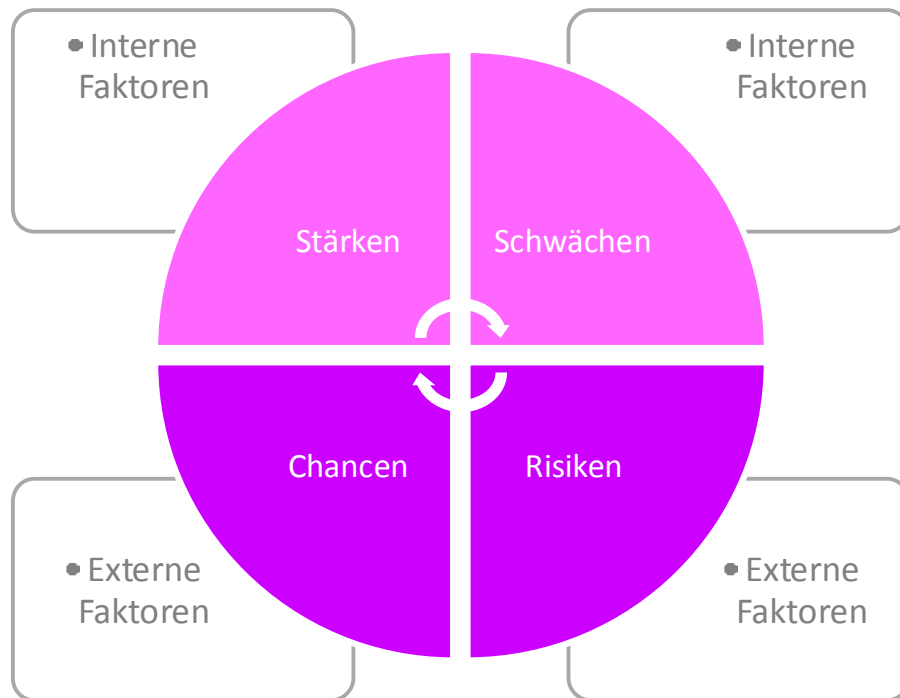


Abbildung 05: Schematische Darstellung der SWOT-Matrix

2.2 Erläuterung Begriffsabgrenzungen

Die verwendeten Bezeichnungen dienen dazu anhand der eindeutigen Betitelung einen für sich abgeschlossenen Bezugsrahmen setzen zu können. Daher wurden die sämtlichen Sanierungsgebiete und der neue Untersuchungsraum unter dem Namen ‚Gesamter Untersuchungsraum‘ zusammen gefasst. Daraus abgeleitet entstand der Name für den erweiterten Betrachtungsraum als ‚Neuer Untersuchungsraum an der Günz‘.

Die nachfolgenden Begriffe wurden im Erläuterungsbericht verwendet:

ISEK – Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

‚Kümmerer‘ – Bezeichnung der Städtebauförderung für eine Person oder Gruppe, welche/r Initiative, Motivation und Kommunikation zwischen den Beteiligten fördert

LEP – Landesentwicklungsprogramm Bayern

RP – Regionalplan Donau- Iller

SG – Sanierungsgebiet

SWOT – Strength – Weakness – Opportunity – Threats (Übersetzt: Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken)

STWMET – Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie

RVDI – Regionalverband Donau-Iller

Fertilitätsrate – durchschnittliche Geburten je Frau (destatis 2009)

Billeter-Maß – Differenz der jungen (0 bis 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung

Straßendorf – ausgeprägte linearer Grundrisscharakter des Ortsbildes entlang der Straßenachse durch zweizeilig aufgereihete Gehöfte und grundrissbestimmende innerörtliche Wege (Born, 1977)

Saprobie-Methode – Wasserqualität wird durch Indikatorarten bestimmt (Leitorganismen-Nachweis)

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

GRZ – Grundflächenzahl (Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und bebauter Fläche)

GFZ – Geschossflächenzahl (Verhältnis zwischen gesamter Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche)

EFH – Einfamilienhaus

MFH – Mehrfamilienhaus

3 Vorgehen

In der Vorgehensweise wird ein Überblick zum zeitlichen Ablauf, den Prozessbeteiligten und der Bürgerbeteiligung unter Einbeziehung des ‚Kümmerers‘ gegeben. Der zeitliche Ablauf beschreibt anhand eines Zeitstrahles, wie das Projekt abgelaufen ist.

3.1 Zeitlicher Ablauf des Projektes

Die ‚Vorbereitenden Untersuchungen‘ für die vier bestehenden Sanierungsgebiete wurden in den letzten drei Jahrzehnten durchgeführt. Die dort getroffenen Aussagen zu den Zielen und Maßnahmen werden innerhalb dieser Untersuchung und konzeptionellen Erarbeitung weiter verwendet und ergänzt.

Der zeitliche Ablauf des ‚Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes‘ beschreibt den Prozessablauf mit seinen jeweiligen ‚Meilensteinen‘ ab dem Programmwechsel zu ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘. Der Anfang bildet die Erarbeitung der ‚Vorbereitenden Untersuchung‘ (Bestandsaufnahme und –analyse) für den ‚Neuen Untersuchungsraum an der Günz‘ und die Erfassung der bestehenden Sanierungsgebiete. Daraufhin folgte die Erstellung des Konzeptes.

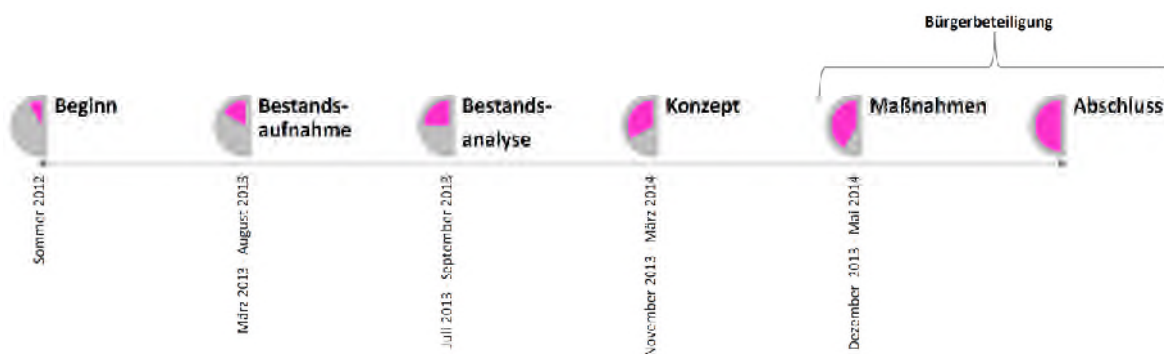


Abbildung 06: Zeitstrahl des Prozessablaufes ISEK

3.2 Projektbeteiligte



Abbildung 07: Organigramm zu den Projektbeteiligten des ISEKs Markt Babenhausen

Zu Projektbeginn wurde deutlich, dass der neue Untersuchungsraum an der Günstigkeit und auch die Ausweitung auf den gesamten Untersuchungsraum eine zusätzliche Komponente benötigte: die explizite Betrachtung des Einzelhandels. Daher erarbeitete das Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Heider ein ‚Standort- und Ortsmittenkonzept für den Markt Babenhausen‘ mit dem Fokus auf den zentralen Versorgungsbereich. Damit bietet das ISEK die fachliche Grundlage und Orientierung für bauleitplanerische Vorhaben, Beschränkungen und Eingriffe. In Abstimmung mit dem ‚Kümmerer‘ Herr Otto gelang der frühzeitige Informationsaustausch und die Integration der Bürger und Betroffenen.

3.3 Bürgerbeteiligung unter Einbeziehung des ‚Kümmerers‘

Die Bürgerbeteiligung innerhalb eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist ein wesentlicher Teil des gesamten Projektes. Im Sinne des Programmes ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ wurde die Person des ‚Kümmers‘ oder ‚City-Managers‘ durch Herrn Otto schon ab Mai 2012 besetzt. Seine Qualifikationen in der Öffentlichkeitsarbeit und sein bürgerliches Engagement haben ihn frühzeitig in die Diskussion über die Zukunft von Babenhausen involviert. Den Diskussionsauftakt für die zukünftige Entwicklung bot die Abwanderung des ehemals innerstädtischen Fenebergs an den neuen Standort in der Ortsrandlage. Die Problematik liegt im Bedeutungsverlust des Einzelhandels aufgrund des Rückganges der Kundenfrequenz innerhalb der Ortsmitte. Gleichzeitig wurde durch den Wegfall des medizinischen Versorgungszentrums die gesundheitliche Grundversorgung im Markt Babenhausen eingeschränkt. Auch in Zukunft ist dies durch die Überalterung ortsansässiger Ärzte weiter gefährdet.

Im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung präsentierte Hr. Otto den Leerstand und den vom Leerstand bedrohten Einzelhandel. Im Zuge der Zusammenarbeit mit der „Zukunftsinitiative Babenhausen“ entstand der Runde Tisch aus Einzelhändlern, Gewerbetreibenden, Herrn Otto und Vertretern des Marktes Babenhausen. Die Aufgabe des Runden Tisches schließt neben der Einzelhandelsentwicklung auch die Ortsentwicklung als interdisziplinäre Aufgabe ein. Die bisherigen Anregungen des Runden Tisches wurden in mehreren Maßnahmen, wie z.B. den Aufbau einer kommunalen Internetseite, die Neuanschaffung einer Weihnachtsbeleuchtung, die Erstellung einer Orts-Broschüre und in der Erneuerung von Info-Schaukästen in Angriff genommen. Die angeregten Diskussionen und das auslaufende Städtebauförderungsprogramm führten zu einem Programmwechsel hin zu „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Ein erster medialer Erfolg ist die Internetplattform ‚Babenhausen bewegt‘. Die Seite bietet die Chance neue lokale Informationen direkt abzufragen und sich auszutauschen. (<http://www.babenhausen-bewegt.de/aktive-stadt/>)

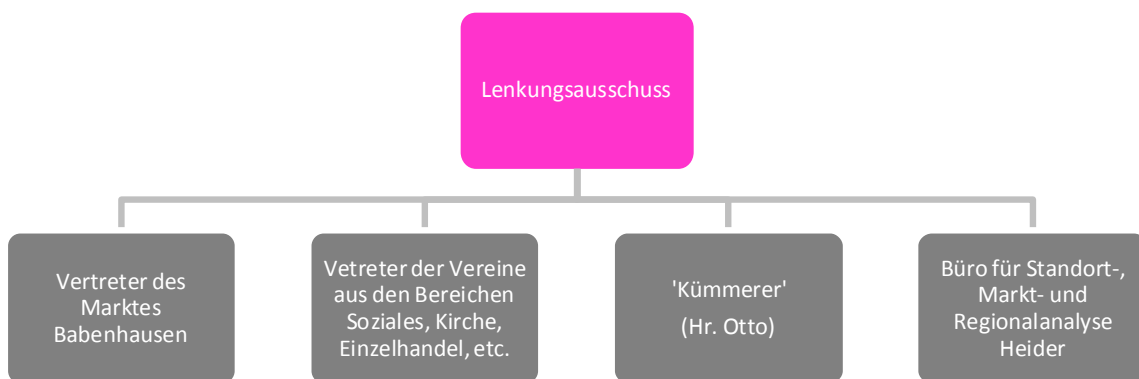


Abbildung 08: Übersicht des Lenkungsausschusses

B. GRUNDLAGEN

4 Einordnung in das Landesentwicklungsprogramm (2013) und den Regionalplan Donau- Iller

4.1 Landesplanung

Seit über 30 Jahren ist das LEP die Grundlage und die Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaates Bayern. Es ist das räumliche Instrument zur Umsetzung des Leitzieles der bayerischen Landesentwicklungspolitik: Die Erhaltung und die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Die weiteren grundsätzlichen Aufgaben lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Festlegung der Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Raumordnung,
- Vermeidung und Verhinderung von vorhandene Disparitäten im Land
- Koordination der raumbedeutsamen Fachplanungen,
- Grundlage für die Vorgaben zur räumlichen Entwicklung in der Regionalplanung.

Gemäß LEP liegt der Markt Babenhausen im Allgemeinen ländlichen Teilraum. Die Lage zwischen den Entwicklungsschwerpunkten Memmingen (Oberzentrum) und Illertissen (Mittelzentrum), sowie Mindelheim (Mittelzentrum) und Krumbach (Mittelzentrum) bietet einen überregionalen Bezug zum Umland. (STWMET, 2013)

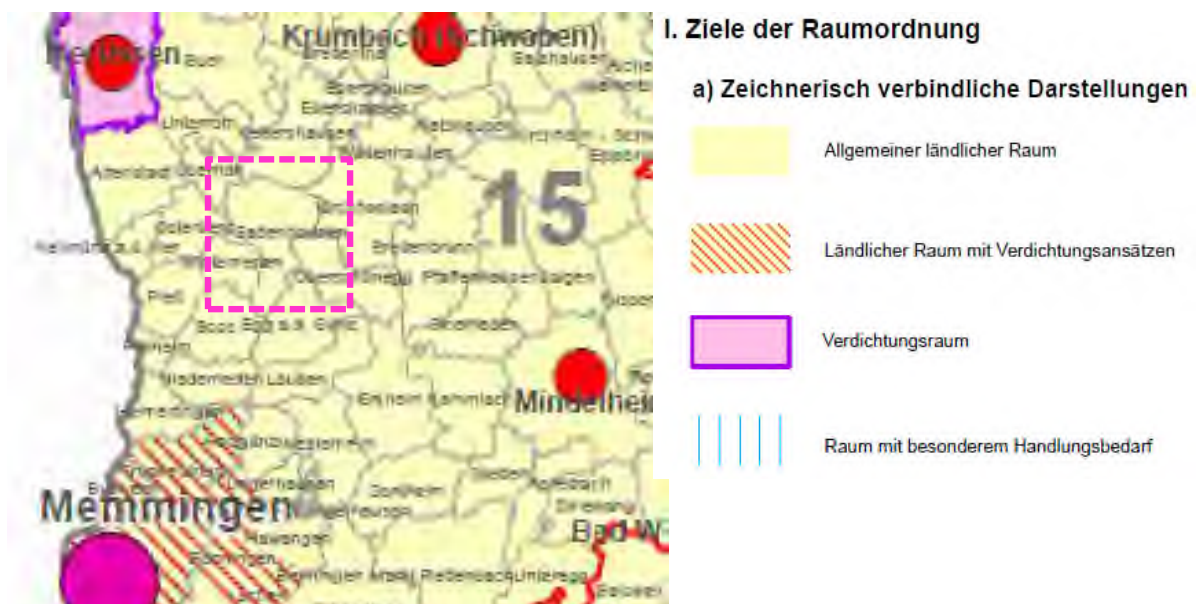


Abbildung 09: Ausschnitt des Landesentwicklungsprogramm Bayern für den Markt Babenhausen (STWMET, 2013)

4.2 Regionalplanung

Der Markt Babenhausen liegt in der länderübergreifenden Planungsregion Donau-Iller. In seiner räumlich-strukturellen Funktion hat er eine regionale Bedeutung als Unterzentrum. Die im Umkreis existierenden Mittelzentren Krumbach, Illertissen und Mindelheim flankiert vom Oberzentrum Memmingen bilden ein starkes strukturelles Gerüst im Raum. Hinzu kommt die axiale Verbindung durch die B 300 von Memmingen über Boos bis nach Babenhausen und weiterführend nach Krumbach. Die geographische Position im ländlichen Teilraum konkretisiert gleichfalls das besondere Maß an Entwicklung, welche in diesem Bereich gestärkt werden soll.



Abbildung 10: Ausschnitt Regionalplan mit Darstellung des Leitbildes zur Raumstruktur (RVDI)

5 Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ setzt die Zielsetzungen, die innerörtlichen Versorgungsbereiche (Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben) zu erhalten und weiterzuentwickeln um. Diese Ziele können über nur eine nachhaltige städtebauliche Gesamtmaßnahme erreicht werden. Die Entstehung des Programms ist auf das Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt – öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung“ aus den Jahren 2006/ 2007 zurück zu führen. Die dort getroffenen Ziele der Stärkung des privaten Engagements und eine Erhöhung der Investitionstätigkeit, fließen in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mit ein.

Der Programmwechsel bietet für den Markt Babenhausen die Chance, die bereits bestehenden Sanierungsziele für den Ortskern in einem konzeptionellen Ansatz zu vereinen und gleichzeitig die bereits erfolgten Maßnahmen zu reflektieren und die Erkenntnisse in ein umfassendes Gesamtkonzept aufzunehmen. Der Markt Babenhausen kann auf diese Weise einen ganzheitlichen Maßnahmenkatalog mit ortsspezifischen Entwicklungsabsichten erarbeiten, welche insbesondere auch durch die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens begründet sind.



Abbildung 11: Übersicht zur Einordnung der bestehenden Zielsetzung aus den Sanierungsgebieten, der Ziele des ‚Neuen Untersuchungsraumes an der Günz‘ und dem ‚Einzelhandel- und Ortsmittenkonzeptes‘ in das ISEK Markt Babenhausen

6 Kurze zusammenfassende Darstellung der bestehenden Sanierungsgebiete

Die erste Vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet ‚Fugger-Areal‘ begann im Jahr 1986 durch das Büro Meinel, welches im Jahr 2002 durch den ‚Rahmenplan zur möglichen Umnutzung‘ aktualisiert wurde. Die Erstellung des ‚Städtebaulichen Rahmenplans‘ für das Sanierungsgebiet ‚Röfle‘ erfolgte 1998 und beinhaltet ebenfalls die Aktualisierung des Sanierungsgebietes ‚Schulstraße‘. Die bereits umgesetzten Maßnahmen werden im Kapitel 7 erfasst und vorgestellt. Der nachfolgende Abschnitt gibt eine Zusammenfassung der Kernaussagen der jeweiligen Sanierungsgebiete:

6.1 Sanierungsgebiet ‚Molkerei‘

Die Ziele für das Sanierungsgebiet ‚Molkerei‘ umfassen:

- Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen entlang der Fürst-Fugger-Straße und deren Mischnutzungscharakter
- Aufwertung des zentrumsnahen Wohnstandortes mit attraktivem Wohnen, mit einer räumlichen Nutzungstrennung von Arbeiten und Wohnen
- Orientierung der Mischnutzung zum Hauptstraßenraum und der Wohnnutzung in Richtung Norden
- Entsiegelung von Flächen und Verstärkung der Durchgrünung zur Steigerung der Wohnqualität
- Regelung der Stellplatzfragen
- Förderung der Gebäudesanierungen
- Schutz von besonderen architektonischen Merkmalen der Gebäudefassaden und des ortstypischen Baustils

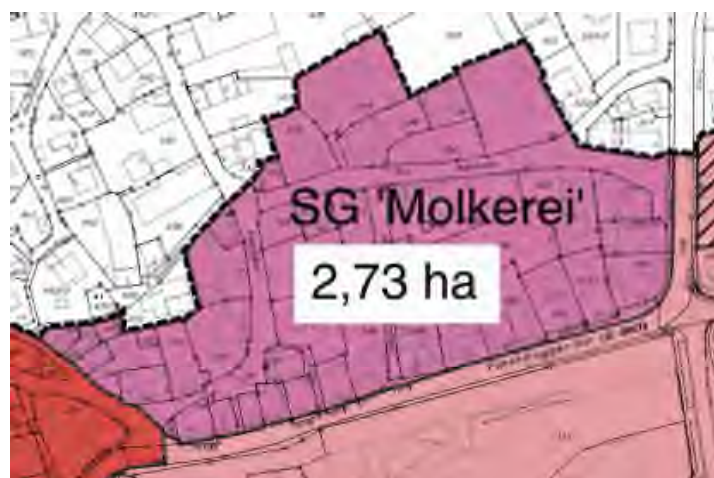


Abbildung 12: Abgrenzung des Sanierungsgebietes ‚Molkerei‘ (Größe 2,73 ha)

6.2 Sanierungsgebiet ‚Fugger-Areal‘

Das Sanierungsgebiet wurde mit folgenden Zielformulierungen beschrieben:

- Wahrung der raumbedeutsamen und identitätsstiftenden Baukubaturen der gesamten Anlage für das Ortsbild des Marktes Babenhausen
- Erhalt und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten und Zugänglichkeit der Grünanlage des Schlossparkes
- Umnutzung des Leerstandes mit attraktiven neuen öffentlichen und privaten Nutzungen, z.B. öffentlicher Saal, Pfarrheim, Hotel (Tagungshotel), Jugendclub etc.; nach Bedarf Abbruch von unattraktiven Gebäudeteilen der ehemaligen Brauerei
- Erhalt der ortsbildprägenden Außenwahrnehmung der Anlage (Sichtachsen)

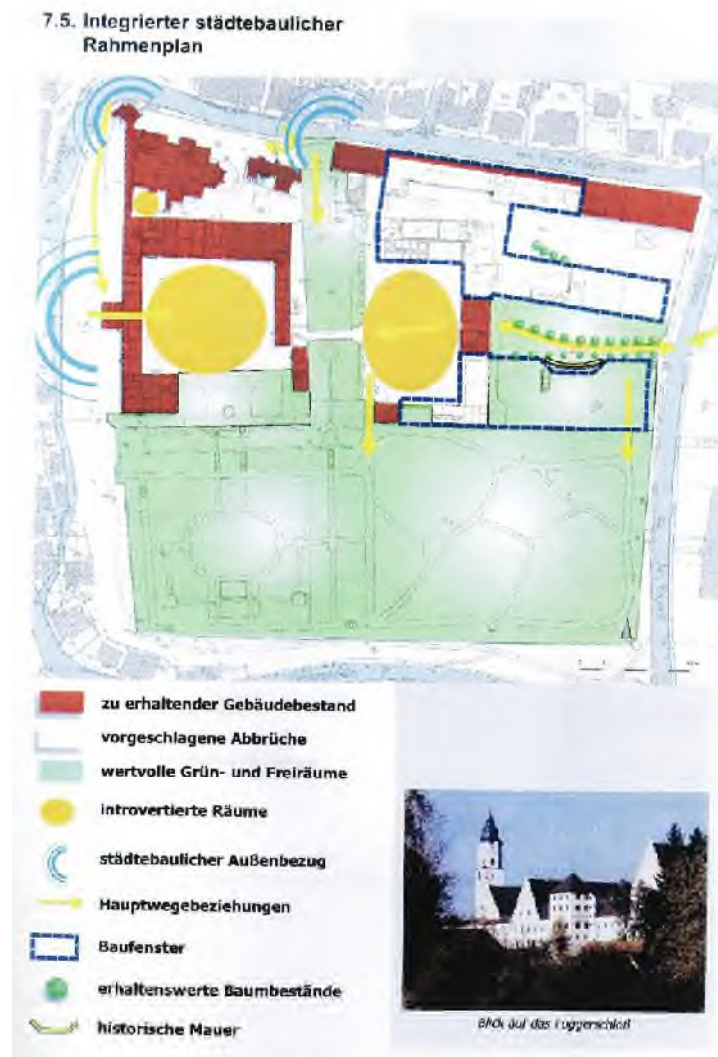


Abbildung 13: Integrierter städtebaulicher Rahmenplan zum Sanierungsgebiet ‚Fugger-Areal‘ (Stand 2003)

6.3 Sanierungsgebiet ‚Schulstraße‘

Im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet ‚Röble‘ wurden für beide Gebiete einheitliche Zielsetzungen erarbeitet, welche im nachfolgenden Abschnitt Sanierungsgebiet ‚Röble‘ vertieft wird.

Die ursprüngliche Planung beinhaltete:

- Mischgebietsausweisung entlang der Stadtgasse
- Ausweisung für innenstadtnahes Wohnen in Richtung Schulstraße
- Aufwertung der Straßenräume und Schaffung von Stellplätzen
- Sanierung von Einzelgebäuden

Änderungen durch das Sanierungsgebiet Röble:

- Verkleinerung des Mischgebietsbereiches und Vergrößerung des Bereichs für innerstädtische Wohnen
- raumstrukturelle Ausrichtung der Nutzung stärker an den Hauptstraßenraum (einseitig)

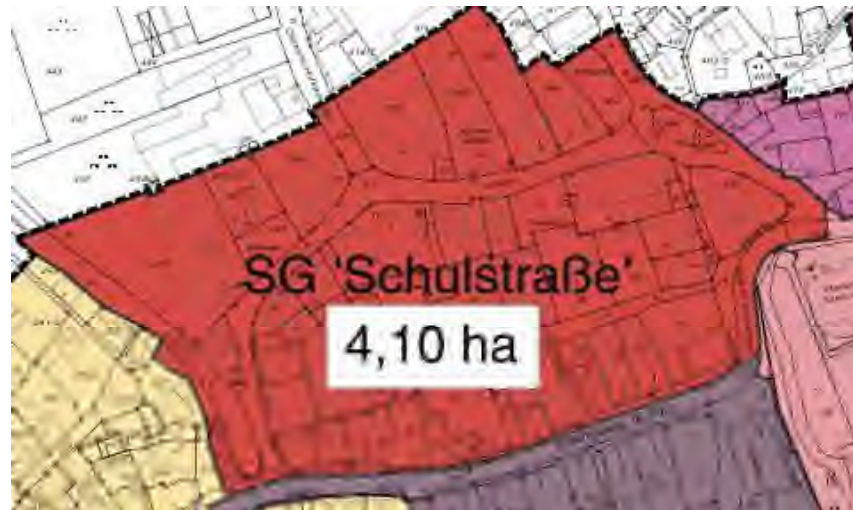


Abbildung 14: Abgrenzung des Sanierungsgebietes ‚Schulstraße‘ (Größe 4,10 ha)

6.4 Sanierungsgebiet ‚Röble‘

Das Ziel des Sanierungsgebietes ‚Röble‘ liegt in der Wiederbelebung der Ortsmitte durch räumliche Impulsgeber. Hierzu wurden 3 Lösungswege erarbeitet:

- Wohnen
 - Sicherung der Wohnnutzung durch Ausschluss gewerblicher Nutzung
 - Steigerung der Wohnqualität im Quartier (Abbrüche von Nebengebäuden zur Aufwertung der Freiflächen etc.)
 - Gebäudesanierung: Gebäudesanierung Ensemble „Röble“ (Gasthof) + „Frauenhaus“; Stadtmühle: Sanierung und Nutzung; Einzelgebäude (städtebaulich prägend)
- Sicherung der Besucherfrequenz
 - Verkehrsberuhigung (Gassen zw. Stadtgasse und Rechbergstraße mit Verkehrsberuhigung mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer/ Am Schrankenber, Schulstraße, Ritter von Rainer-Straße u. Bauernstraße neue Zonierung + Verkehrsberuhigung)
 - Verbesserung der Stellplatzsituation (Steigerung der Attraktivität)
- Erhöhung der Besucherfrequenz
 - Neue kleinere Geschäftseinheiten (Varianten f. südlich Tiroler Straße mit Einzelhandelseinrichtungen/ Vorschlag für Kombination aus Arbeiten und Wohnen (Grundstücke 107,167,170)
 - Neue Einzelhandelseinheit (Bsp. An der Rechbergstraße)
 - Erweiterung der vorhandenen Stellplätze

Im Anschluss wurde für das Gebiet ein Testentwurf mit folgenden Zielsetzungen erarbeitet:

- Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ‚Schrankenstraße‘
- Verkehrsberuhigte Bereiche ‚Heinrich-Engel-Straße‘ – ‚Frauenstraße‘
- Verbessertes Stellplatzangebot/ Parkflächen für kleinteilige Geschäftseinheiten
- Verkehrsberuhigter Bereich ‚Magnusweg‘
- Gestaltung der Freiflächen im Bereich um das Rathaus



Abbildung 15: Testentwurf des Sanierungsgebietes ‚Röfle‘

Grundsätzliche Ziele der gesamten Sanierungsgebiete:

- Erhalt der historischen Bausubstanz
- Neuordnung der vorhandenen Bebauungsstrukturen durch Umnutzung und/ oder Abbrüche
- Steigerung der Wohnqualität
- Aufwertung der Straßenräume (Verkehrsberuhigung)

7 Umgesetzte Maßnahmen und Projekte

Das Ziel der bisher durchgeführten Maßnahmen ist der Erhalt historischer bzw. für das Ortsbild bedeutsamer Gebäude, die Beseitigung von Leerständen, die Neuordnung von Freiflächen, Straßenräumen und Platzgestaltungen sowie die Schaffung fehlender Freiflächen und Parkplätze.

In der nachfolgenden Übersichtskarte sind die Maßnahmen, welche 1988 begannen und bis heute umgesetzt werden, nach ihrem jeweiligen Durchführungscharakter (privat/ kommunal) aufgliedert.



Abbildung 16: Ausschnitt Markt Babenhausen für umgesetzte kommunale und private Maßnahmen (Angaben Markt Babenhausen)

7.1 Kommunale Projekte

Die folgenden Maßnahmenliste der durchgeführten Projekte des Marktes Babenhausen ergeben Gesamtausgaben für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen einschließlich Planungen von 5.989.118 €. Darin enthalten sind ca. 3,5 Mio. € für die Sanierung des ehemaligen Zunfthauses Rößle, die Sanierung des benachbarten Fahrenschonhauses samt Einbau einer Energiezentrale und die Anlegung eines Parkplatzes. Für diese Maßnahmen erhielt der Markt Babenhausen neben Mitteln aus dem bayerischen Städtebauförderungsprogramm auch Zuschüsse aus dem europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), der bayerischen Landesstiftung, dem Entschädigungsfonds (Bayerisches Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und

Kunst), des Bezirks Schwaben und des Landkreises Unterallgäu. Die Zuschüsse aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm bzw. dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm beliefen sich auf 1.653.680 €.

Tabelle 01: Kommunale Projekte mit Mitteln aus der Städtebauförderung (Angaben Markt Babenhausen)

Lfd. Nr.	Maßnahme
1	Neugestaltung Schulstraße in 2 Bauabschnitten mit Anlage von öffentlichen Grünflächen BA I: 1988/89, BA II: 1995/96
2	Sanierung von Fußwegen und Errichtung einer Fußwegverbindung Schulstraße bis Marktplatz 1988/89
3	Neugestaltung Altstadtgasse (heute: Jakob-Winter-Gasse) 1990
4	Parkplatzbau 1994 auf dem Gelände der ehemaligen Hofstelle Tanner (restliche Fläche wurde an die Neuapostolische Kirche veräußert, die dort ein Kirchengebäude erstellte. 1989 auf dem Gelände des früheren Ackermann-Anwesens)
5	Neubau eines Parkplatzes in der Schrankenstraße 2000
6	Neugestaltung Gehweg Fürst-Fugger-Straße 1996/97 und Verbindung zum Marktplatz 2006/07
7	Neugestaltung Rathausplatz 2003/04 und Schrankenstraße 2012
8	Anlage eines Parkplatzes 2009 – 2012 an der Rechbergstraße
9	Neubau von Parkplätzen in der Schulstraße
10	Sanierung ehemaliges Zunfthaus Rößle mit Fahrenschenhaus (Fassade)

7.2 Private Projekte mit Städtebauförderungsmitteln

Im Rahmen der kommunalen Förderprogramme für die städtebaulichen Sanierungsgebiete ‚Rößle‘, ‚Schulstraße‘ und ‚Alte Molkerei‘ wurden vom Markt Babenhausen an private Bauherren in den Jahren 2001 bis 2009 Zuschüsse von 93.991 € bezahlt, von der Städtebauförderung erhielt der Markt dazu eine Förderung von 56.394 €.

Tabelle 02: Private Projekte mit Mitteln der Städtebauförderung (Angaben Markt Babenhausen)

Lfd. Nr.	Maßnahme
I	Erstellung eines Mehrfamilienhauses durch die Fa. Wohnbau Keifl in der Schulstraße (Abbruch ehem. Schule)
II	Erstellung eines Mehrfamilienhauses durch die Fa. Wohnbau Keifl in der Schulstraße (Abbruch ehem. Brauerei Sailer)
III	Bau eines Kirchengebäudes durch die Neuapostolische Kirche auf dem Gelände der landwirtschaftlichen Hofstelle Tanner in der Schulstraße
IV	Sanierung der Gaststätte "Sailer-Bräu" (Judengasse)
V	Sanierung des Gebäudes Stadtgasse 2
VI	Sanierung des ehemaligen Benefiziatenhauses (Kolpingstraße 3)
VII	Sanierung des Gebäudes Fürst-Fugger-Straße 3
VIII	Sanierung des Gebäudes Fürst-Fugger-Straße 23

IX	Sanierung der Gebäude Rechbergstraße 4 und 6
X	Sanierung des Gebäudes Frauenstraße 3
XI	Sanierung des Gebäudes Frauenstraße 2
XII	Sanierung des Gebäudes Frauenstraße 4
XIII	Sanierung des Gebäudes Heinrich-Engel-Straße 4
XIV	Sanierung des Gebäudes Heinrich-Engel-Straße 2
XV	Sanierung des Gebäudes Stadtgasse 13
XVI	Sanierung des Gebäudes Webergasse 3
XVII	Sanierung des Gebäudes Stadtgasse 3
XVIII	Sanierung des Anwesens Stadtgasse 1
XIV	Sanierung des Gebäudes Rechbergstraße 8

7.3 Schlussfolgerungen der umgesetzten Maßnahmen und Projekte

Die Sanierungsgebiete mit ihren Einzelschwerpunkten und die nachgewiesenen umgesetzten Maßnahmen und Projekte zeigen einen deutlichen Erfolg in der Erreichung der gesteckten Ziele.

- Aufwertung von Straßenräumen z. B. ‚Schulstraße‘, ‚Schrannenstraße‘ und ‚Stadtgasse‘
- gestalterischen Maßnahmen, wie die Neugestaltung des Rathausplatzes mit Umfeld und der Sanierung des ‚Rößle‘ haben dem Ort in diesem Bereich einen neuen Charme und Aufenthaltsqualität verliehen und bilden im heutigen Ortsbild einen wesentlichen Orientierungspunkt
- eine Vielzahl von städtebaulichen Mängeln konnten beseitigt werden, was zu einer wesentlichen Verbesserung der städtebaulichen, visuellen und funktionalen Verhältnisse in diesen Bereichen führte
- insgesamt konnte in diesen ersten Schritten und Maßnahmen eine deutliche Attraktivierung von Teilräumen des Marktes Babenhausens erreicht werden, was zu einer echten Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Ort beiträgt
- in den nächsten Schritten muss nun alles getan werden, um in der Ortsmitte nicht nur die städtebaulich und visuellen Verhältnisse zu verbessern, sondern es müssen die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel so verbessert werden, dass ein attraktives Angebot erhalten und neu geschaffen werden kann

Im Bereich der Gebäudesanierung kam es zu umfangreichen Maßnahmen an Privatgebäuden, welche mit den Mitteln der Städtebauförderungen unterstützt werden konnten. Die sanierten Wohngebäude, die Gaststätte ‚Sailer-Bräu‘, das ehemalige Benefiziatenhaus und das Kirchengebäude der Neuapostolischen Kirche verdeutlichen, dass sowohl der Erhalt historischer Bausubstanzen, als auch die Steigerung der Wohnqualitäten erreicht wurden.

C. BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG

8 Demographische Ausgangssituation

8.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung

Die Bevölkerung Deutschlands belegt aktuell (Datenbasis 2010 in absoluten Zahlen) im europäischen Vergleich den zweiten Platz im Ranking des Bevölkerungsstandes 2010, direkt hinter Russland (bpb; Stand 2011). Innerhalb der Vorausberechnung der Bundeszentrale für politische Bildung wird jedoch diese zweite Position des Rankings nicht zu halten sein, mit einer Prognose von einem Bevölkerungsrückgang von 12,1% bis 2060 wird sich Deutschland mit den Folgen aus diesen Veränderungen befassen müssen. Andere benachbarte Länder hingegen verzeichnen im gleichen Zeitraum einen stetigen Bevölkerungsanstieg wie Frankreich (17,8%), Großbritannien (18,5%), Schweden (18,7%), Norwegen 28,4%) und Irland (40,4%).

Der bundesweite Bevölkerungsrückgang wird ebenfalls durch die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes belegt, anhand von ausgewählten Varianten stellt sich die 12. Berechnung in der folgenden Abb. 17 dar. Die markierten Kurven der ‚mittleren‘ Bevölkerung Obergrenze und der ‚mittleren‘ Bevölkerung Untergrenze stehen für die angenommen Prognosen, wobei die Obergrenze von einer steigenden Geburtenhäufigkeit, einem Anstieg der Lebenserwartung und einem soliden Wanderungssaldo ausgeht. Daher wird sich die tatsächliche Entwicklung bis voraussichtlich 2060 auf einen Rückgang auf bis zu ca. 65 bis 70 Mio. Menschen einpendeln. (destatis; Stand 2009)

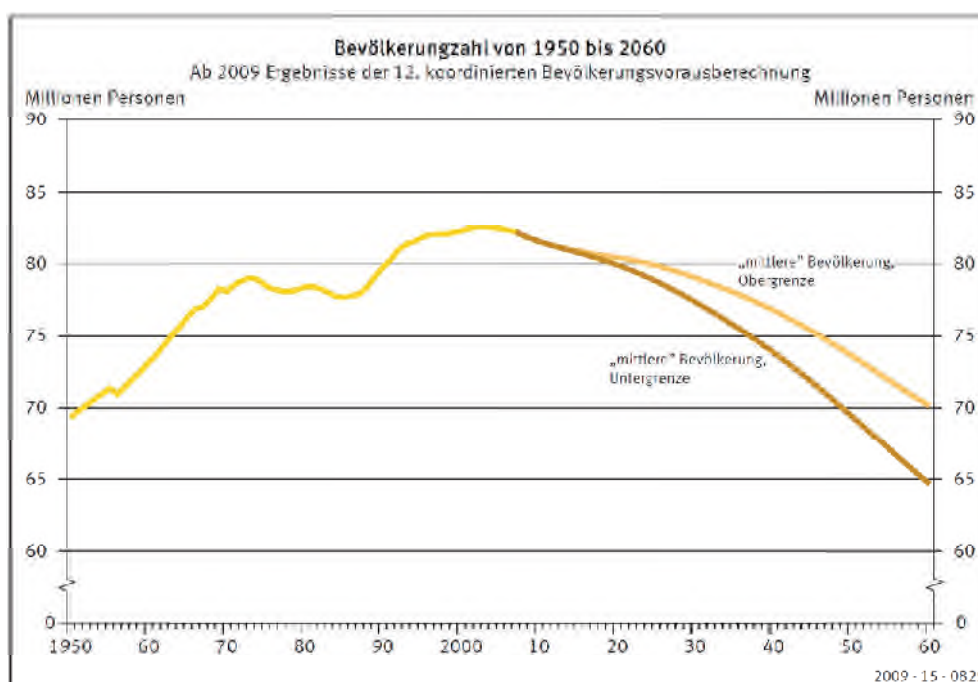


Abbildung 17: Bevölkerungsvorausberechnung ab 2010 bis 2060 (destatis; Stand 2009)

Im Landkreis Unterallgäu entwickelt sich voraussichtlich die Bevölkerung von einem Ist-Zustand von 135,7 Tsd. Einwohnern mit einer ‚stabilen‘ Veränderung von -2,5 % bis unter 2,5 % auf ca. 132,8 Tsd. bis 2031.

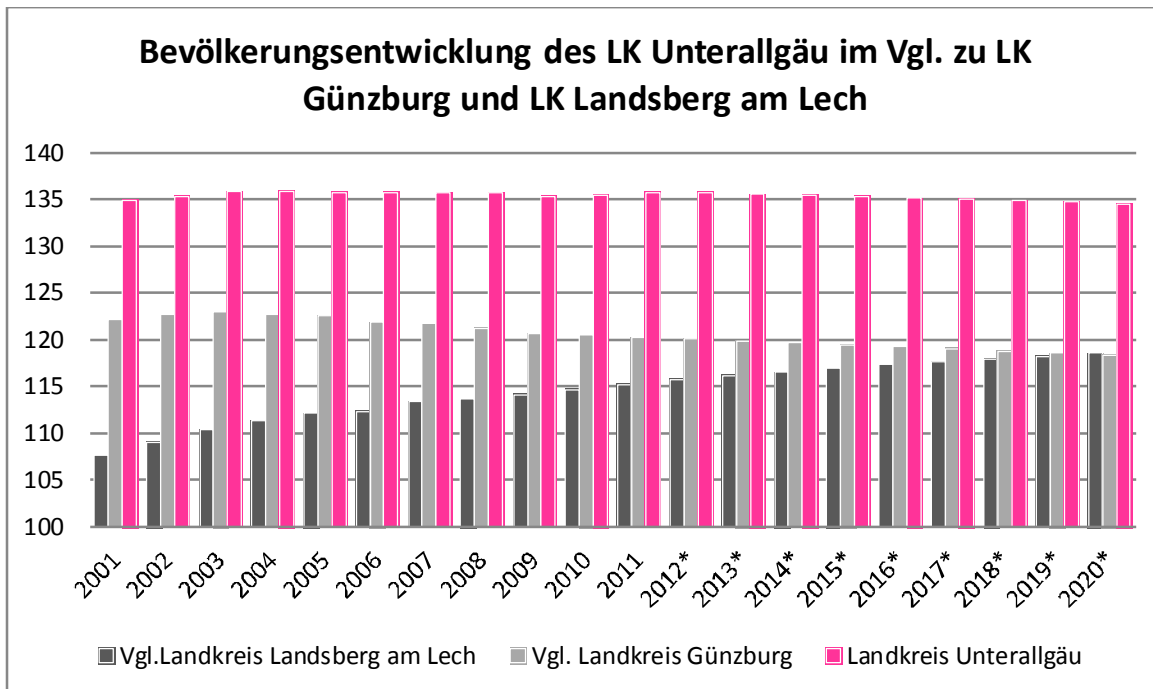


Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Unterallgäu bis 2020 (Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand 2012) im Vergleich zu den Landkreisen Günzburg und Landsberg am Lech (*Werte der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung)

Die Bevölkerung im Markt Babenhausen entwickelte sich stetig mit einem leichten negativen Trend bis zu 5.176 Einwohner im Jahr 2010 (Quelle Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand 2011). Erstmals 2011 wurde dieser Trend unterbrochen und ein leichter Bevölkerungszuwachs (ca. 0,5%) verzeichnet. Der Grund hierfür war die bayernweite Zuwanderung.

In einem Vergleich zeigt sich deutlich, dass der Markt gegenüber dem Landkreis und dem Land Bayern einen starken Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hat. Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen in den letzten 3 Jahren ist jedoch davon auszugehen, dass sich dieser Wert in der Annäherung an die Vergleichswerte stabilisiert.

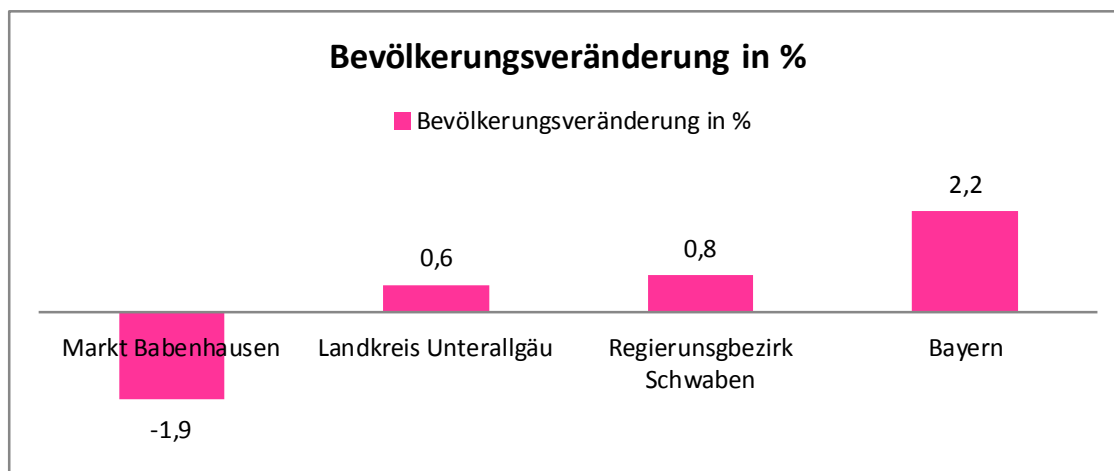


Abbildung 19: Vgl. Bevölkerungsveränderungen in % zwischen 2001 und 2011 (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand 2013)

Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 und 2011 schwankt zwischen 5.320 Einwohner (Stand 2003) und 5.176 Einwohner (Stand 2010).

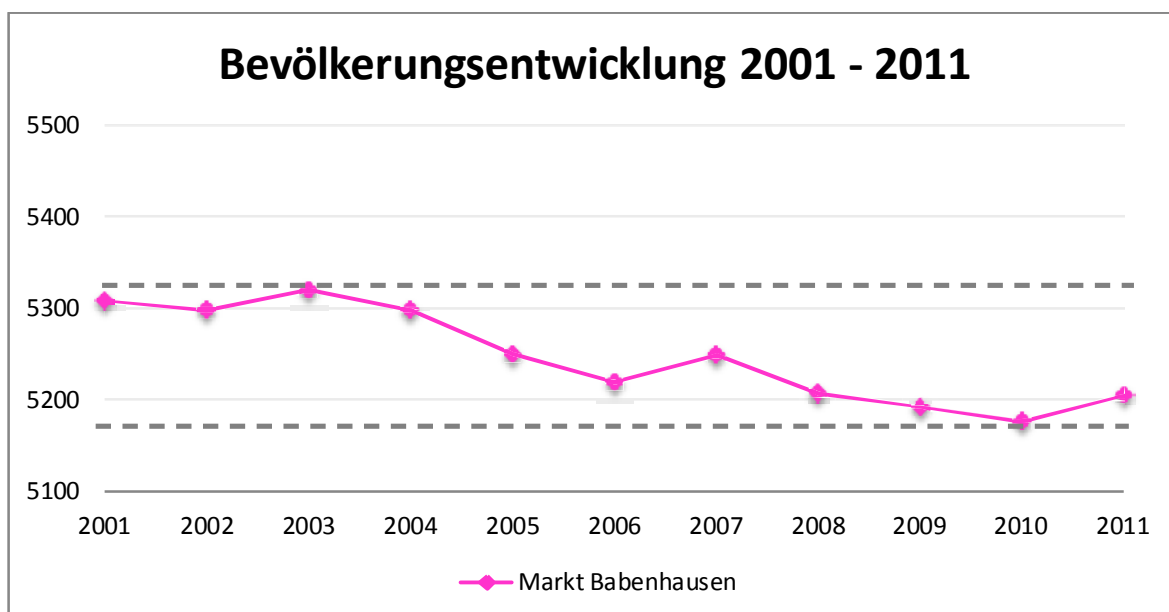


Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 und 2011 (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand 2013)

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern – Markt Babenhausen zeigt einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang für den Markt bis 2025. Der gewählte Zeithorizont zwischen 2010 bis 2025 beinhaltet einen Verlust von ca. 170 Bewohnern. Die wiedergegebenen Daten beruhen auf einer Modellberechnung, welche auf eine lineare Erweiterung des bestehenden Trends (2007- 2010) zurück zu führen ist.

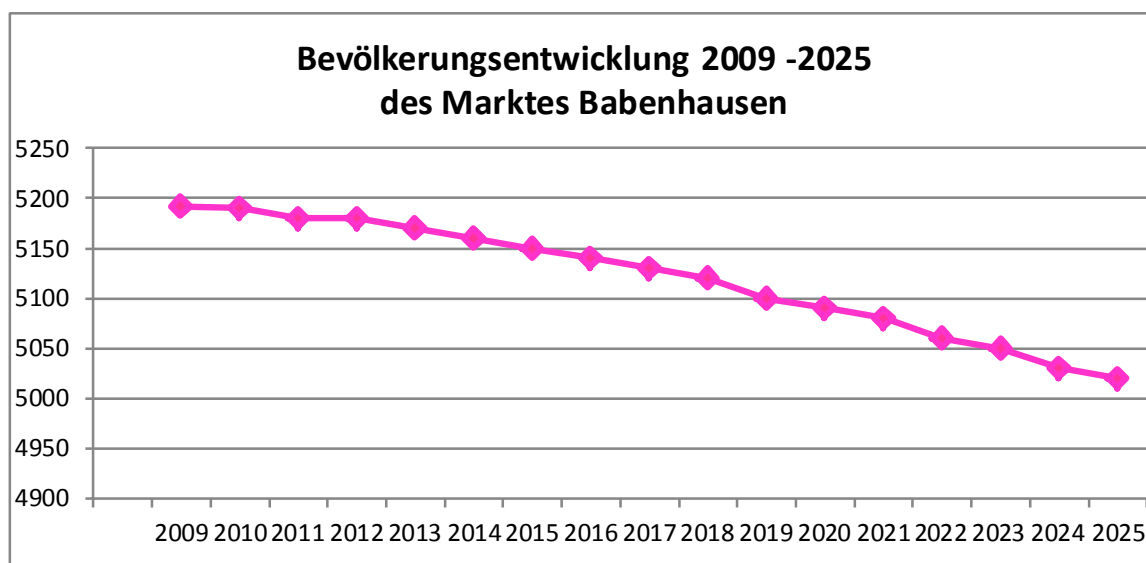


Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung nach dem Demographie-Spiegel für Bayern (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand 2013)

8.2 Altersstruktur

Der bundesweite Stand der Altersstruktur beschreibt im Jahr 2008 einen verhältnismäßig überwiegenden Anteil von 40 – 50 Jährigen und 65 -70 Jährigen, sowohl bei Frauen als auch Männern. In der Vorausberechnung bis zum Jahre 2060 wird sich diese Kurve weiter nach oben verschieben, wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht, wird durch die geringere Geburtenrate eine Ausdünnung in den Altersklassen zwischen 0 – 30 Jahren erfolgen. Dem gegenüber steht die Zunahme der 60- 80 Jährigen. Die Umkehrung der Alterspyramide (positive Werte der jungen Generation im Verhältnis zur alten Generation, Stand 1910) ist ein seit Jahrzehnten andauernder Prozess und gewinnt durch die Prognose bis 2060 eine umgekehrte Abbildung. (destatis; Stand 2009)

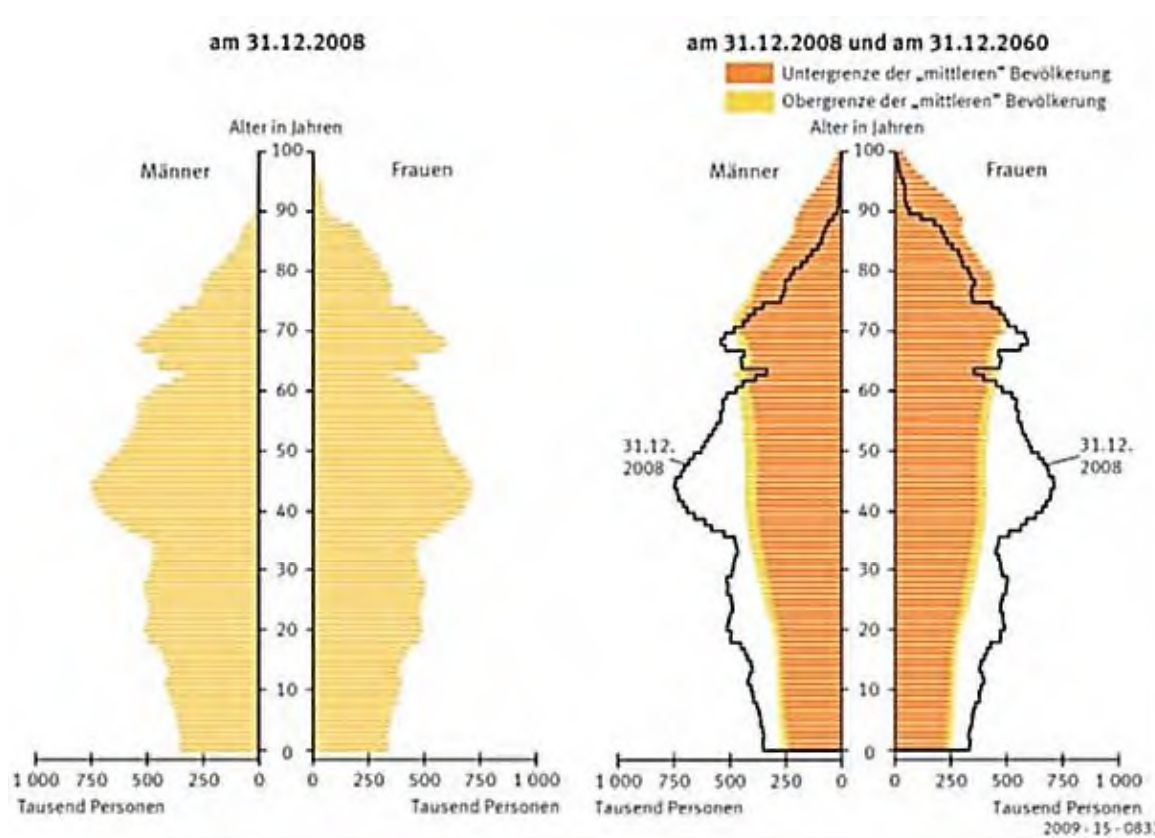


Abbildung 22: Alterspyramiden in den Jahren 2008 und der Vorausberechnung 2060 (destatis; Stand 2009)

Der bundesweite Stand der Altersstruktur beschreibt im Jahr 2008 einen verhältnismäßig überwiegenden Anteil von 40 – 50 Jährigen und 65 -70 Jährigen, sowohl bei Frauen als auch Männern. In der Vorausberechnung bis zum Jahre 2060 wird sich diese Kurve weiter nach oben verschieben, wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht, wird durch die geringere Geburtenrate eine Ausdünnungen in den Altersklassen zwischen 0 – 30 Jahren erfolgen. Dem gegenüber steht die Zunahme der 60- 80 Jährigen. Die Umkehrung der Alterspyramide (positive Werte der jungen Generation im Verhältnis zur alten Generation, Stand 1910) ist ein seit Jahrzehnten andauernder Prozess und gewinnt durch die Prognose bis 2060 eine umgekehrte Abbildung. (destatis; Stand 2009)

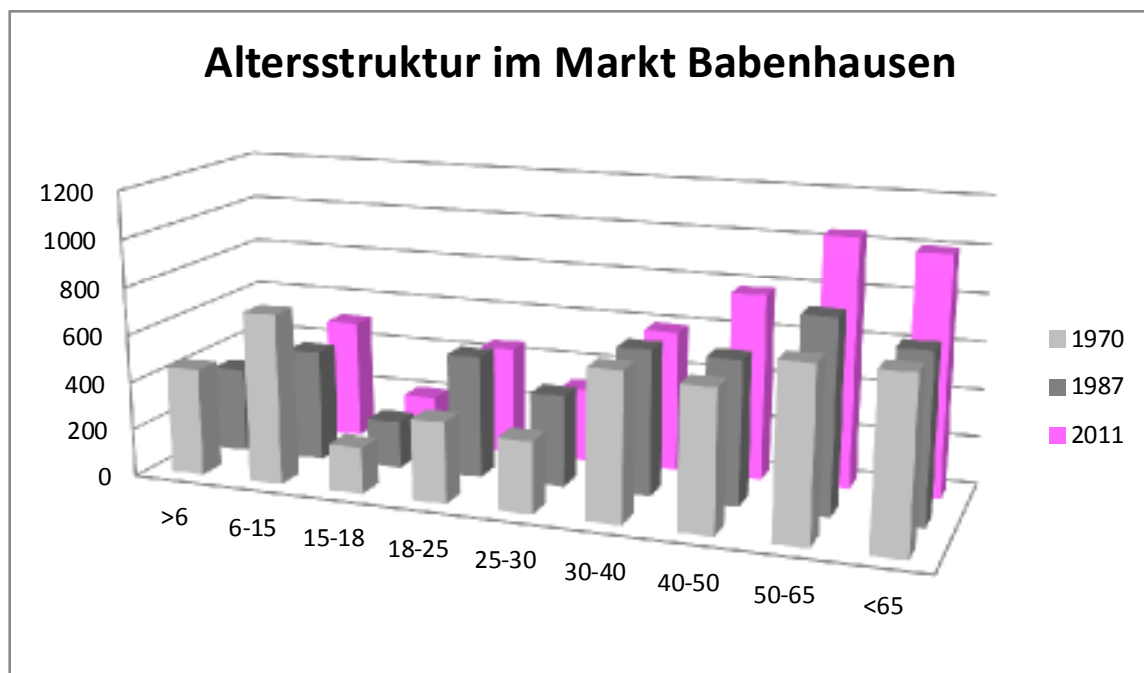


Abbildung 23: Diagramm der Altersstruktur von 1970, 1987 und 2011 nach Altersgruppen (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stand 2013)

Die altersstrukturellen Veränderungen bewegen sich im Vergleich unterhalb des Durchschnittes vom Landkreis Unterallgäu. Das Billeter-Maß (Differenz der jungen (0 bis 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung) des LK Unterallgäu gibt einen Wert von -0,6 (Stand 2009) und eine Prognose von -0,9 (2029) an. Für den Markt Babenhausen zeigt der Demographie Spiegel für Bayern (2011) die Angaben -0,5 (Stand 2009) und -0,9 (Prognose 2029) auf.

Tabelle 3: SWOT- Matrix Demographische Ausgangssituation

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ausgangslage der Bevölkerungsstruktur und Altersstruktur ➤ Ausgelastete Infrastruktureinrichtungen 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Zusammensetzung der Altersstruktur und Fertilität
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anziehungspunkt f. junge Familien (positives Wanderungssaldo) ➤ Attraktivität f. Senioren ➤ Sicherung von Arbeitsplätzen ➤ Innenentwicklungspotential 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ sinkende bundesweite Einwohnerzahlen ➤ Weggang der jungen Bevölkerung ➤ Re-Urbanisierung

9 Städtebauliche Ausgangssituation

9.1 Lage

Die Gemeinde Babenhausen besteht aus dem Hauptort Markt Babenhausen und seinen umliegenden Ortsteilen Unterschöneck und Klosterbeuren. Die Günz prägt mit ihrem Tal und den Seitenbächen den gesamten Naturraum der Gemeinde.



Abbildung 24: Übersicht des Marktes Babenhausen mit seinen Ortsteilen Unterschöneck und Klosterbeuren

Der gesamte Untersuchungsraum mit allen Sanierungsgebieten orientiert sich am Ortskern des Marktes. Die Definition des zentralen Versorgungsbereiches leitet sich aus dem Einzelhandels- und Ortsmittenkonzept des Büros Dr. Heider ab:

„Innerhalb des „Untersuchungsgebietes Ortsmitte“ verdichtet sich der Besatz unmittelbar entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptachse besonders deutlich. Dieser Bereich der größten Besatzdichte stellt das eigentliche Handelszentrum in der Ortsmitte Babenhausens dar und wird

als sog. „zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte“ bezeichnet bzw. klassifiziert. In diesem „zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte“ sind – wie beschrieben – mehr als 90% aller Einzelhandelsbetriebe und knapp 90% der Verkaufsfläche (= 3.115 m²) des „Untersuchungsgebietes Ortsmitte“ angesiedelt. Im darüber hinausgehenden, übrigen Ortsmittbereich ist hingegen kaum noch Einzelhandelbesatz anzutreffen. Hier dominieren funktional ebenso wichtige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.“ (Heider, 2013, S. 43)

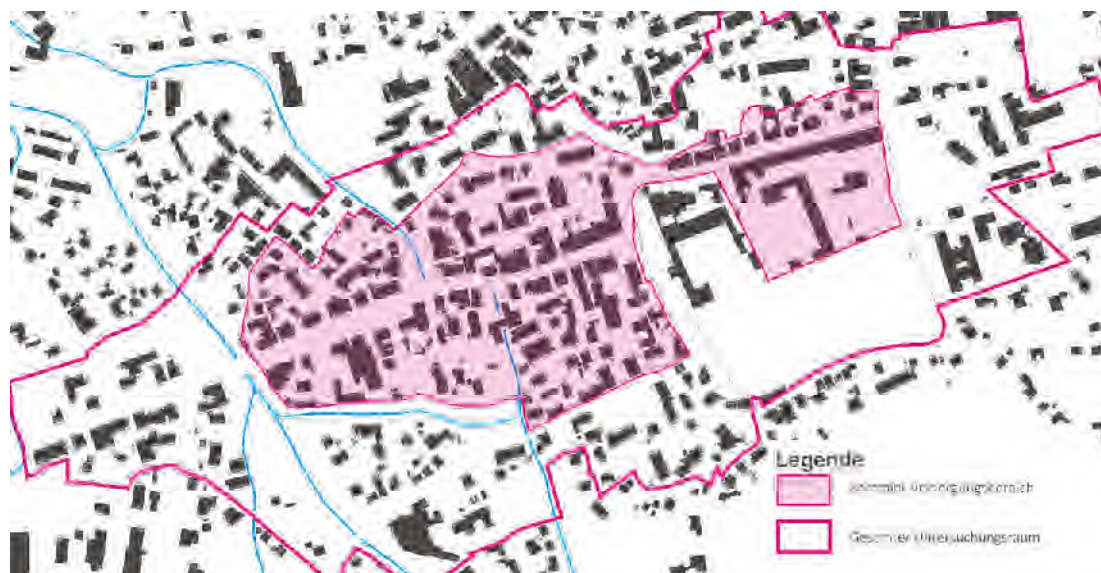
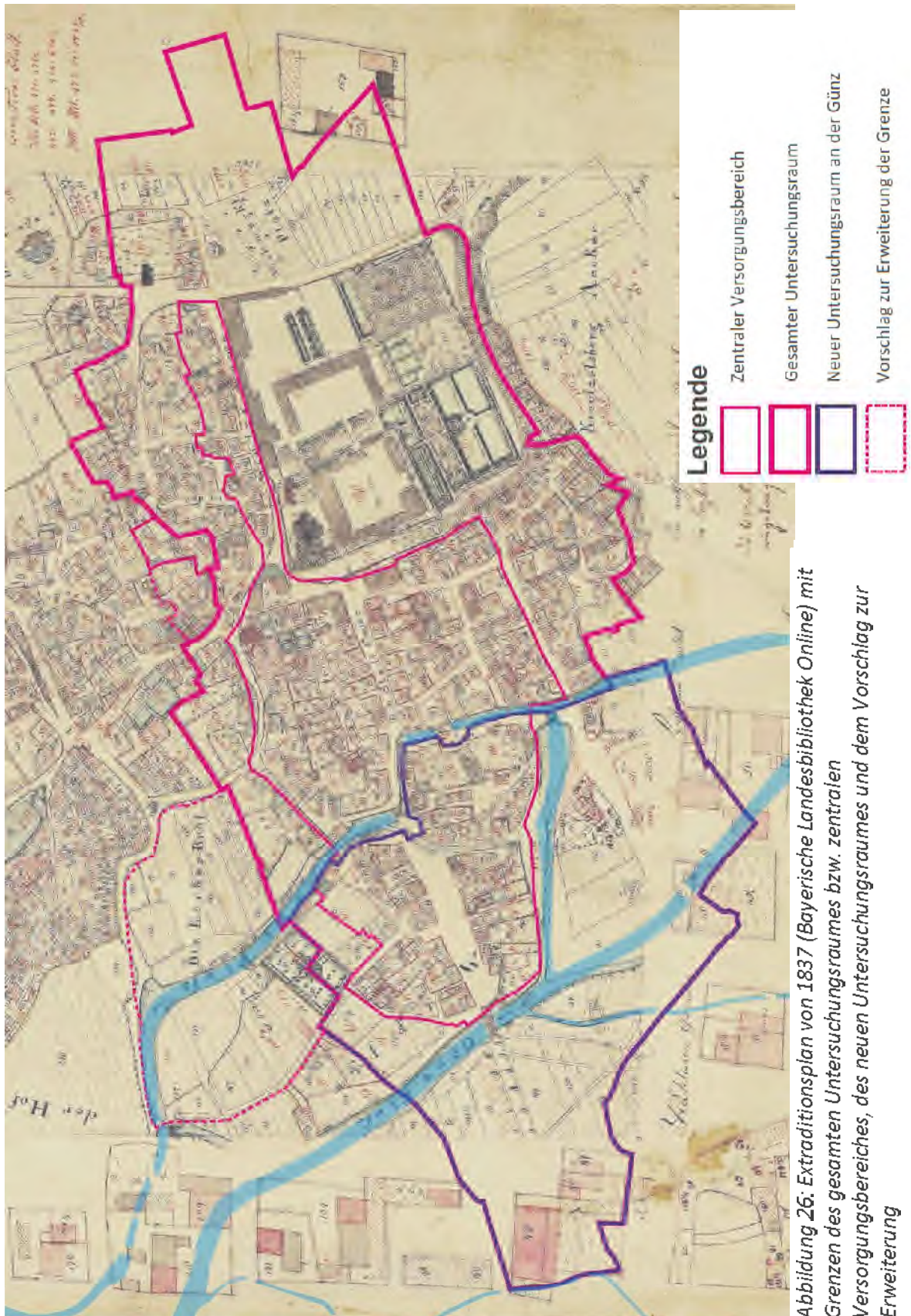


Abbildung 25: Schwarzplan mit Grenzen des gesamten Untersuchungsraumes und dem zentralen Versorgungsbereich

9.2 Geschichte



Die historische Entwicklung von „Babinhusin“ (LK Unterallgäu, Band II, S. 903) ist durch einen Vertragsbeschluss auf das Jahr 1237 belegt. Die genaue Entstehungszeit kann nicht mehr nachvollzogen werden. Die Erlangung des Stadtstatus erfolgte um die 100-jährige Ortsherrschaft der Ritter von Schönegg, die heutigen bestehenden Bezeichnungen der ‚Stadtgasse‘ und der ‚Stadtmühle‘ sind Zeitzeugen dieser Sachlage. Die Bezeichnung ‚Markt‘ wiederum wurde von Kaiser Friedrich III. 1471 eingeführt im Zusammenhang mit dem Marktrecht.



Abbildung 27: Luftbild des ‚Fugger-Areals‘ um 1938 (LK Unterallgäu, Band II, 1995, S. 18)

Im Jahr 1538 erhielt Anton Fugger die Lehenshoheit und im darauffolgenden Jahr die Grundherrschaft. Seine Person hatte einen entschiedenen Einfluss auf die bauhistorische Entwicklung des Ortes und bot die Chance auf einen merklichen Aufschwung. Aufgrund der Verdienste der Familie Fugger erhob Kaiser Franz II. die reichfreie Herrschaft Babenhausen zum Reichsfürstentum Babenhausen mit den Herrschaften Boos und Ketershausen. Zu diesem Zeitpunkt umfasste das Fürstentum 52 km² und es lebten 11.000 Menschen innerhalb dieser Fläche. Das Fuggerschloss als bauliche Dominanz im Ortsraum wurde 1538 von Anton Fugger umgebaut, zu vor existierte bereits seit 1237 eine Schlossanlage. Die heutige Fassadengestaltung im neugotischen Stil entstand im Jahre 1845. Die gesamte Anlage umfasst den Rechbergbau (aus der Zeit der Rechberg- Herrschaft), das ‚Neue Schloss‘, den Westflügel, den Kanzleibau und verschiedene Wirtschaftsgebäude, darunter der Zehenstadel. Die Pfarrkirche St. Andreas wurde unmittelbar an das Schloss heran gebaut. Die heutige öffentliche Nutzung (Museum) findet im

Westflügel und im ‚Neuen Schloss‘ statt. (Fürstlich und Gräfllich Fuggersche Stiftung) Nach Beendigung der Besatzung in Folge des Zweiten Weltkrieges vollzog sich ein baulicher Aufschwung in der Wohnbebauung, nach 1983 waren es nach der Eingliederung von Klosterbeuren und Unterschöneegg mehr als dreifach so viele Wohngebäude. Zwei Jahre nach Ende des Krieges brannte das Rathaus nieder, dabei wurde eine Vielzahl von Dokumenten vernichtet. (LK Unterallgäu, Band II, S. 902 ff).



Abbildung 28: Topographische Karte von 1818 (Bayerische Landesbibliothek Online)

Ein prägendes bauliches Element in der Stadtansicht ist die Pfarrkirche St. Andreas, welche im 15. Jahrhundert entstanden ist. Zuvor soll es an derselben Position bereits eine St.-Andreaskirche gestanden haben. Der Turm und der Chor sind der spätgotischen Epoche zu zuordnen. Durch verschiedene finanzielle Förderungen entstanden in der Kirche Grabmäler der Rechberger, sowie eine Familiengruft der Fugger. Zwischen 1715 und 1720 erfolgte eine umfangreiche Umgestaltung des Gebäudes im barocken Stil. (LK Unterallgäu, Band II)

Das Ortsbild von 1837 (Abb. 26) weist in weiten Teilen die bis heute erhaltenen Raumkanten auf, welche prägend für den Ortsmittenbereich sind, wie z.B. die Straße ‚Stadtgasse‘ und die Straße ‚Auf der Wies‘. Die Prägung durch die Günz und den Mühlbach sind ein allgegenwärtiges naturräumlich-gliederndes Element. Dennoch bildete zu dieser Zeit die Günz im Westen das Ende des Siedlungsraumes und ging auf der westlichen Uferseite in eine Baumallee über. Der Mühlbach ist in allen Abschnitten innerhalb des Ortskernes zugänglich, wie auf der nachfolgenden Fotografie vor 1935 zu erkennen ist.



Abbildung 29: Stadtgasse mit Mühlbach im Straßenraum vor 1935 (Foto Müller Babenhausen, Stand 2012)

Zu dieser Zeit (1837) hatte der Mühlbach (frühere Bezeichnung als ‚Günz Fluss‘) eine weitere Verzweigung über die östliche Straße ‚Am Anfall‘ in den Wuhrgraben. Des Weiteren existierten angelegte Gartenanlagen in der Ortsmitte, wie z.B. an der späteren ‚Frundsbergstraße‘ (heute Bauhof), an der ‚Judengasse‘ und der Nebenstraße ‚Stadtgasse‘. In den Randlagen der Siedlung kam es in den folgenden Jahren zu größeren Veränderungen wie Auflösung und Nachverdichtung von Bebauung.

9.3 Baustruktur und Ortsbild

Der Markt Babenhausen richtet sich mit seiner gesamt-städtebaulichen Struktur nach der Riedellandschaft (Günz- Mindel- Platten) im Osten und dem Günztal im Westen aus. Das raumdominierende Fugger-Areal liegt im Ortskernbereich, welches seine Prägung durch die bauliche Kubatur und Lage auf dem Rand der Hochfläche der Riedellandschaft erhält. Des Weiteren befinden sich zwei große gewerbliche Ansiedlungen im Südwesten und im Nordwesten mit Großgewerbestandorten wie die Firmen Rothdach Industriebodentechnik GmbH & Co., Heckel & Schroop Kraftfahrzeuge OHG und Kößler Technologie in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Die Ortsmitte ist geprägt von den Straßenräumen der B 300 („Auf der Wies“, „Stadtgasse“ und „Fürst-Fugger-Straße“). Entlang dieser Haupteerschließungsachse der B 300 siedeln sich meist giebelständige Gebäude mit Einzelhandelslagen an. Den Übergang bildet ein heterogener Mix von alter Baustruktur um die B 300 und die am randgelegene Einfamilienhaus-Bebauung, innerhalb dieses Bereiches vermischen sich die beiden Bebauungsstrukturen. Außerhalb des Ortskernbereiches existiert vorrangig eine Einfamilienhaus-Struktur mit überwiegend freistehenden Einzelgebäuden.

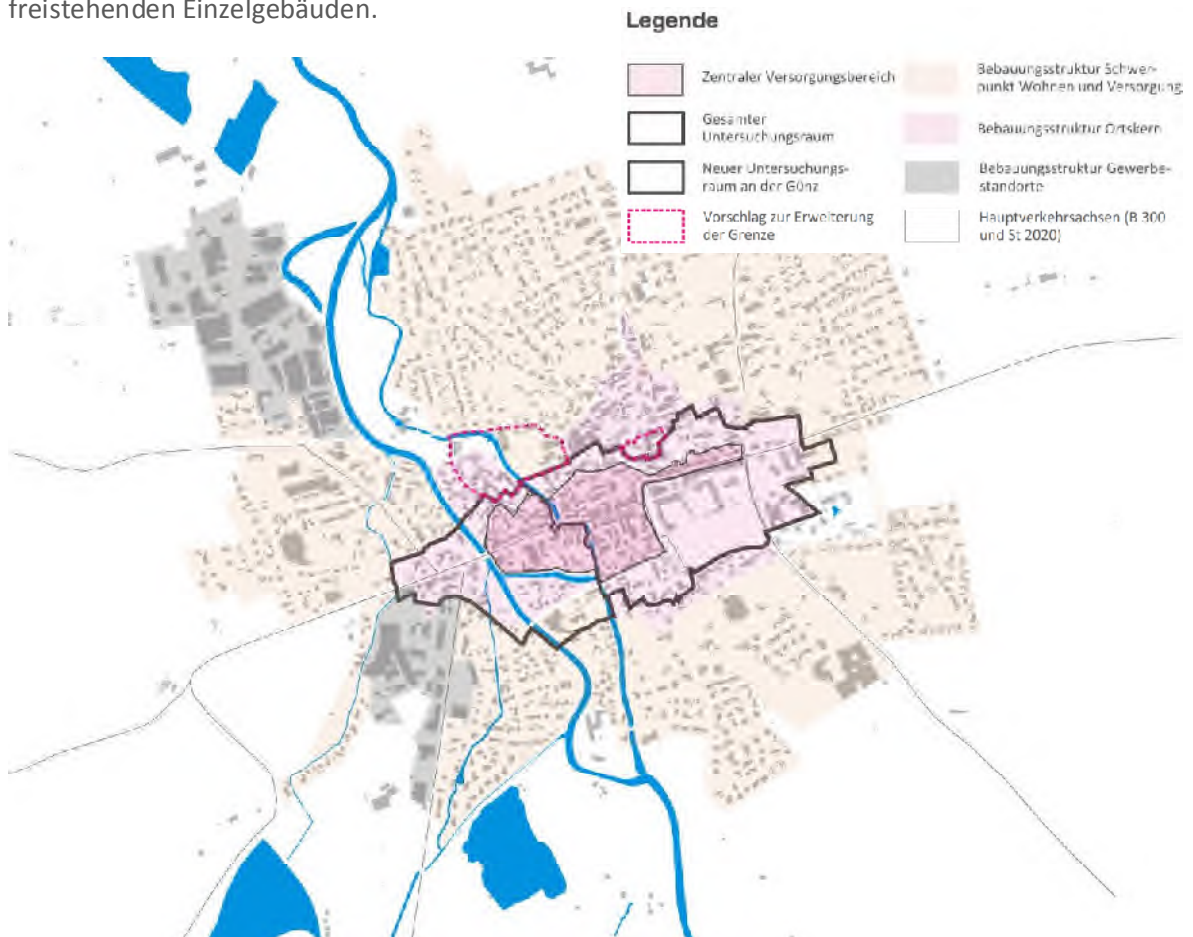


Abbildung 30: Schwarzplan Babenhausen mit Markierung der Bebauungsstrukturen

Die Ausnahmestellung des ‚Fugger-Areals‘ als raumprägendes Element ist von seiner baulichen Kubatur im Stadtgrundriss identitätsstiftend für den Markt Babenhausen. Weitere prägnante großräumliche Zäsuren bilden die Gewässerstrukturen an denen sich die Siedlungsflächen entlang aufspannen. Der Ortsmittenbereich zeichnet sich durch seine städtebauliche Lage und seine historisch geprägten Gebäudekubaturen um die Straßen ‚Auf der Wies‘, ‚Stadtgasse‘ und ‚Fürst-Fugger-Straße‘ aus. Neben dem Fugger-Areal bilden sie die ältesten baulichen Strukturen. Im Anschluss breitete sich die Siedlung Richtung Westen zum Günzufer aus und später nach Norden und Osten, vorrangig in Einfamilienhaus-Bebauung.

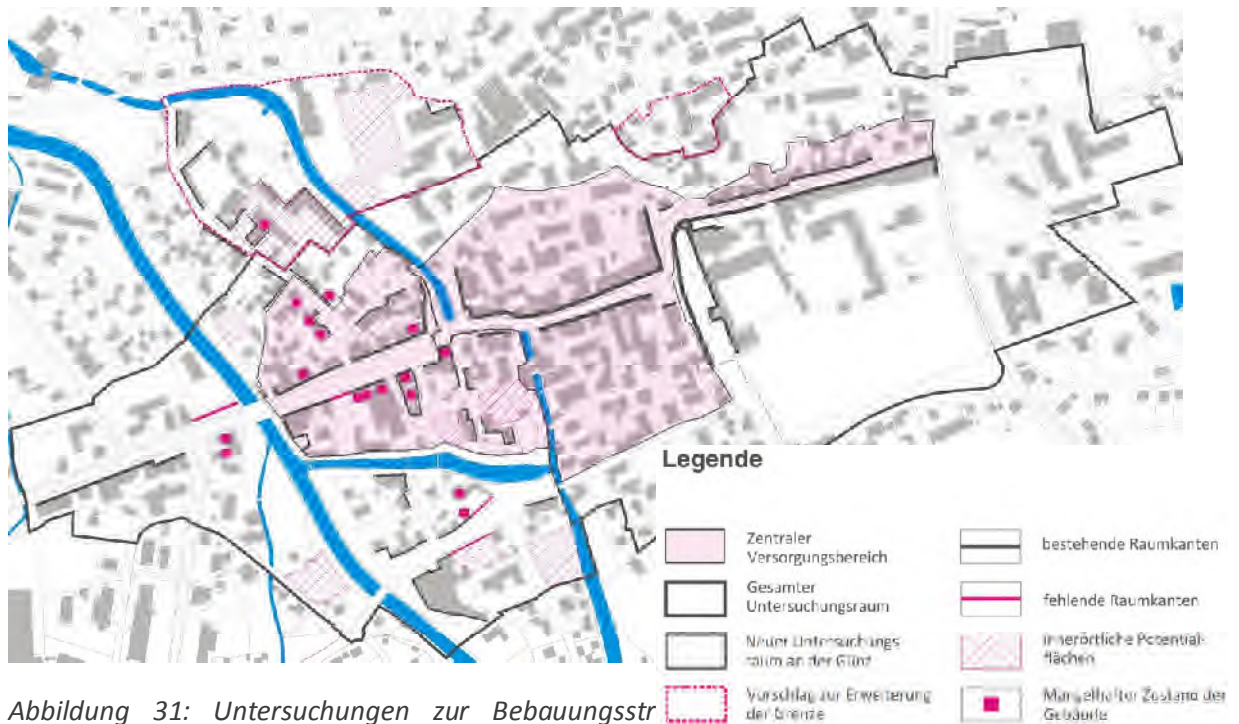


Abbildung 31: Untersuchungen zur Bebauungsstruktur
Untersuchungsraum an der Günz

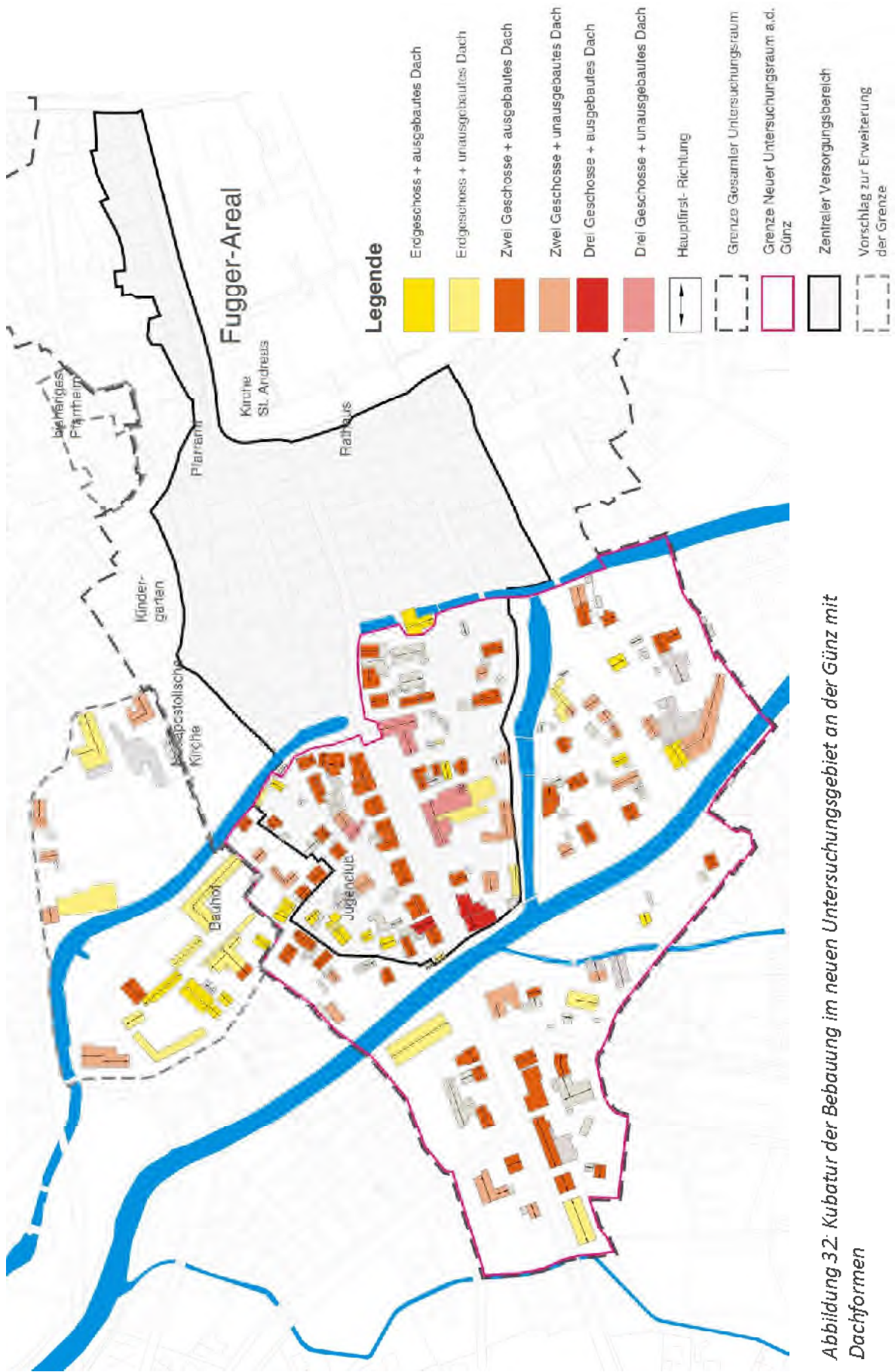


Abbildung 3.2: Kubatur der Bebauung im neuen Untersuchungsgebiet an der Günz mit Dachformen

Innerhalb des ‚Neuen Untersuchungsraumes an der Güz‘ existieren vorrangig Gebäude mit den nachfolgenden Kubaturen:

- Überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Geschossen und unausgebautem Dach
- Vereinzelte Reihen- und Doppelhäuser mit zwei Geschossen und ausgebauten Dach
- Gebäude mit überwiegender Mischnutzung um die Straße ‚Auf der Wies‘ vorrangig mit zwei Geschossen und ausgebauten Dach (Funktion als raumprägendes Merkmal für den Platzbereich)
- Die meisten Nebengebäude sind mit einem Geschoss in unterschiedlicher Höhe ausgeführt (z.B. Stadl-Gebäude)

Die vorherrschenden Dachformen im Untersuchungsgebiet nach Gebäudenutzung :

- Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser meist mit Sattel- oder Walmdach ausgeführt
- gemischt genutzte Gebäude mit vielfältigen Dachformen von Sattel- bis Flachdach
- Nebengebäude (z.B. Garagen oder Stadl) in der Regel mit Flach- oder Satteldächern

Stärken

- Historische Baustrukturen im Ortskern
- Gutes Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche
- Vorhandene Raumkanten
- Bodendenkmäler

Schwächen

- Kleinteilige und ungeordnete Strukturen (heterogen) -> teilweise komplett überbaute Bauparzellen
- Zustand von bestimmten Gebäudefassaden mangelhaft
- Teilw. mangelhaft geschlossene Raumkanten

Chancen

- Erhalt ortstypischer Strukturen um die Hauptstraße (‚Auf der Wies‘, ‚Stadtgasse‘)
- Erhalt des historischen Erbes
- Erhalt des Touristenstatus bis hin zum Ausbau der Beherbergungsfunktion
- Gebäudeaufwertung (Fassade), Verbesserung der Außenwirkung
- Umnutzung/ Neubebauung von Brachflächen/ Leerstand

Risiken

- Kosten-/ Nutzenrechnung
- Unkoordinierte Entwicklung

Die nachfolgende schematischen Skizzenansichten der Gebäudefronten ‚Auf der Wies‘ (Vereinigung der Denkmalpfleger der Bundesrepublik Deutschland, 2013) geben einen Eindruck

von der Gebäudeeinfassung um den Platz. Hierbei ist im Laufe der Zeit auf der südlichen Seite des Platzes keine einheitliche Gebäudekubatur mehr erkennbar. Dies zeigen unterschiedliche Dachformen, sowie Giebelstände als auch das Volumen der Gebäude und der Traufhöhe. Die Dächer sind vornehmlich mit knappen Überständen versehen. Die Qualität als städtebaulicher und funktionaler Gegenpol zum ‚Fugger-Areal‘ ist damit nachhaltig geschwächt worden. Dagegen ist die nördliche Straßenansicht der Fassaden einheitlicher und mit überwiegend gleicher Traufhöhe.

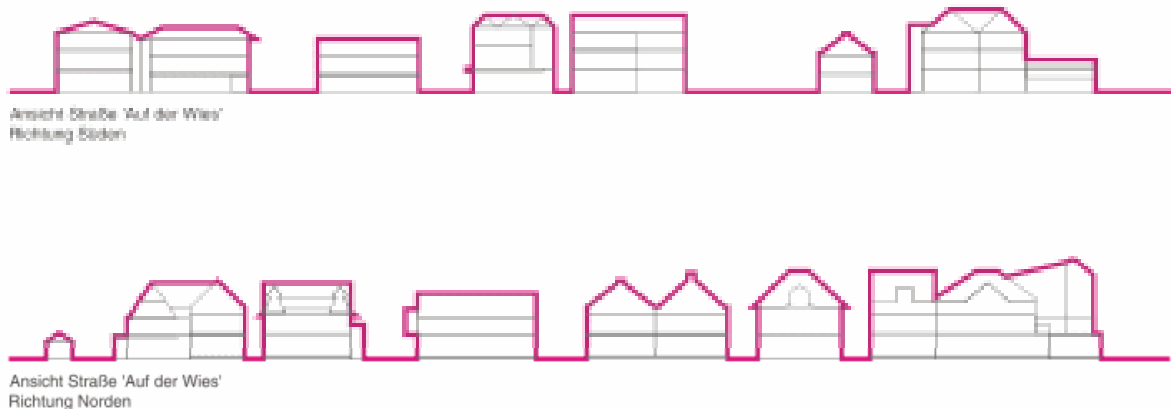


Abbildung 33: Gebäudeansichten ‚Auf der Wies‘

Die verputzten Lochfassaden zonieren sich in ein ausgeprägtes Sockelgeschoss, welches meist durch die Farbgebung, großflächiger Fensteröffnungen oder einem Gesims zum zweiten Stockwerk hervorsteht sowie gleichmäßige Fensteranordnungen im 1. OG und den Giebeln. Die überwiegend hellen und gedeckten Farben der Fassaden bestimmen den Gesamteindruck des Gebäude-Ensembles.



Abbildung 34: Fotocollage der Einzelgebäude nördliche Straßenansicht ‚Auf der Wies‘



Abbildung 35: Fotocollage der Einzelgebäude südliche Straßenansicht ‚Auf der Wies‘

9.4 Denkmalschutz

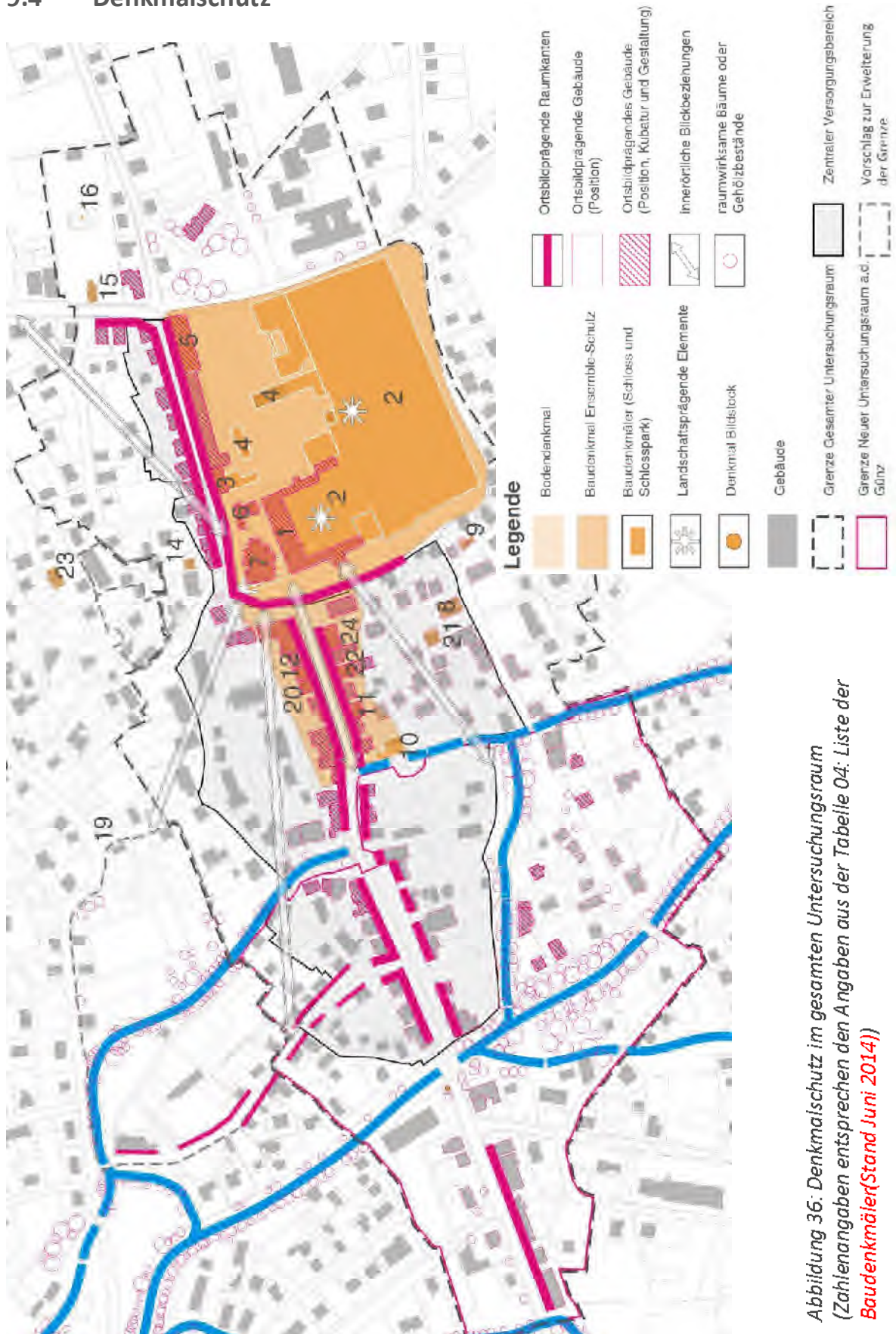


Abbildung 36: Denkmalschutz im gesamten Untersuchungsraum
 (Zahlenangaben entsprechen den Angaben aus der Tabelle 04: Liste der
 Baudenkmalier(Stand Juni 2014))

Der Denkmalschutzbereich des Marktes Babenhausen erstreckt sich über die gesamte Ortsmitte und hat seinen Ensemble-Schutz-Schwerpunkt auf dem Fuggerareal und die angrenzende Stadtgasse. Innerhalb dieser Bereiche sind Einzeldenkmäler ausgewiesen, wie z.B. die Fugger-Kirche Sankt Andreas und das ehemalige Fuggerschloss (Fuggermuseum). Diese besitzen aufgrund ihrer raumwirksamen Position und Größe einen stadtbildprägenden überörtlichen Einfluss. Im neuen Untersuchungsgebiet auf der Günz ist ein Bildstock westlich der Brückenüberquerung der Günz, welcher die Einfahrtssituation Richtung Ortsmitte begleitet. Hier wird der Heilige Johannes Nepomuk dargestellt, er war Namensgeber für die Kapelle um 1730.

Die nachfolgende Tabelle umfasst die ausgeschriebenen Baudenkmäler im Markt Babenhausen:

Tabelle 04: Liste der Baudenkmäler (Stand Juni 2014)

Baudenkmäler		
	1	Schloss (Schloss 1)
	2	Schlosspark, Hofgarten und Schlossgarten (Schloss 1)
	3	Schlossbrauerei (Schloss 6)
	4	Schlossnebengebäude (Schloss 6)
	5	Schloss- Zehntstadel (Schloss 6)
	6	Mesnerhaus (Fürst- Fugger- Straße 4)
	7	Pfarrkirche (Fürst- Fugger- Straße 2)
	8	„Rössle“ (ZunftHaus) (Schrannenstraße 8)
	9	„Meisinger Haus“ (Wohnhaus Am Schloßberg 16, Tirolerstraße 3, Tirolerstraße 5)
	10	Stadmühle (Heinrich-Engel-Straße 2)
	11	Wohnhaus (ehem. Münze, Stadtgasse 11)
	12	Fugger-Apotheke (Stadtgasse 4)
	13	Gericht (Marktplatz 2)
	14	Ehemaliges Benefiziatenhaus (Kolpingstraße 3)
	15	Friedhofskirche (Krumbacher Straße 4)
	16	Grabkapelle (Nähe Krumbacher Straße)
	17	Fürstliches Forsthaus (Krumbacher Straße 8)
	18	Wohnhaus (Gänsberg 2)
	19	Kerkerkapelle (Clemens- Hofbauer- Straße)
	20	Geschäfts- und Wohnhaus (Stadtgasse 6)
	21	Zehenstadel (Frauenstraße 1)
	22	Geschäfts- und Wohnhaus (Stadtgasse 5)
	23	Wirtshaus (Kolpingstraße 15)
	24	Wirtshaus (Stadtgasse 1)

9.5 Nutzungen

9.5.1 Marktgemeinde Babenhausen

Die Gemeindefläche beträgt 27,2 km², das nachfolgende Diagramm zeigt die Anteile der verschiedenen Nutzungen auf. Dabei wird der gegenüber dem Landkreisdurchschnitt erhöhte Waldanteil deutlich, der auf die Fuggerherrschaft zurückzuführen ist.

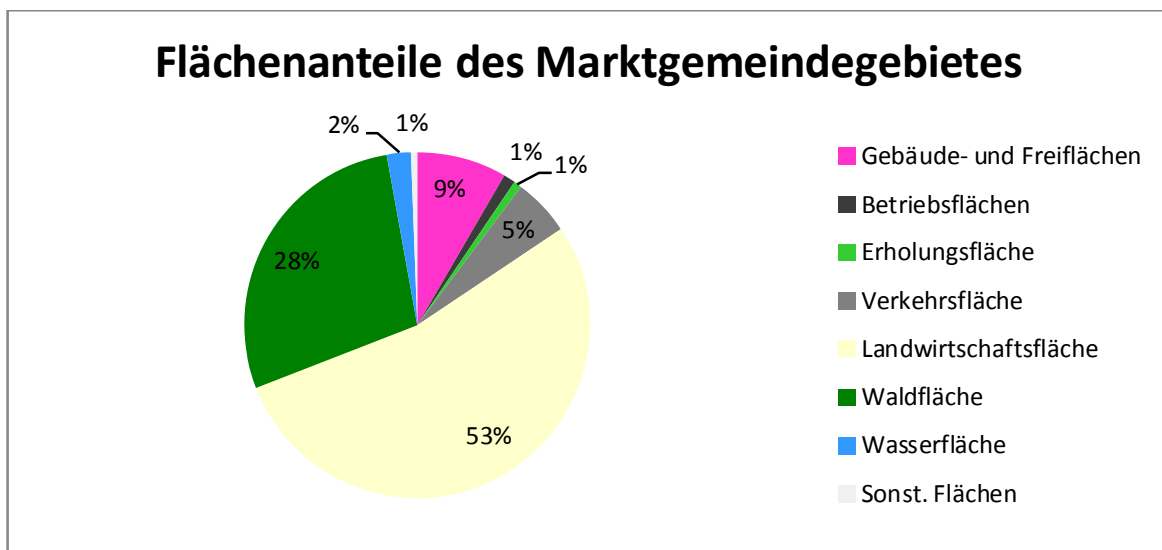


Abbildung 37: Diagramm zu den Nutzungsanteilen der Gemeindefläche im Markt Babenhausen (Angaben statistik kommunal)

Wohnen

Das Verhältnis von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern ist ungefähr ausgewogen, der Trend ging aber zwischen den Jahren 2000 und 2011 eindeutig zu Gunsten der Einfamilienhäuser. Die Zahl der Wohnungen nimmt stetig, dabei steigt auch der Bedarf zu größeren Wohnungen weiter an.

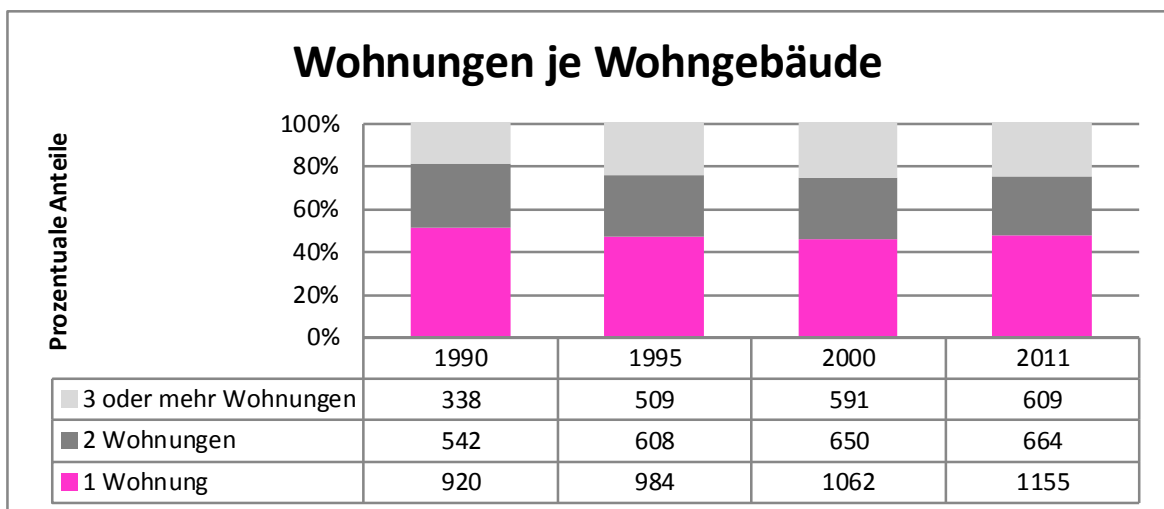


Abbildung 38: Bestand an Wohnungen in Wohngebäuden 2011 im Markt Babenhausen (Angaben statistik kommunal 2012)

Das steigende Bedürfnis nach größerem Wohnraum pro Person und einem leichten Trend zur Wohnform des Einfamilienhauses schwächt das kompakte und verdichtete Wohnen in der Ortsmitte. Die Förderung von Wohnen im Ortskern mit einem Mix von kleineren und größeren Wohnungen sollte daher ein Schwerpunkt der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung bilden.

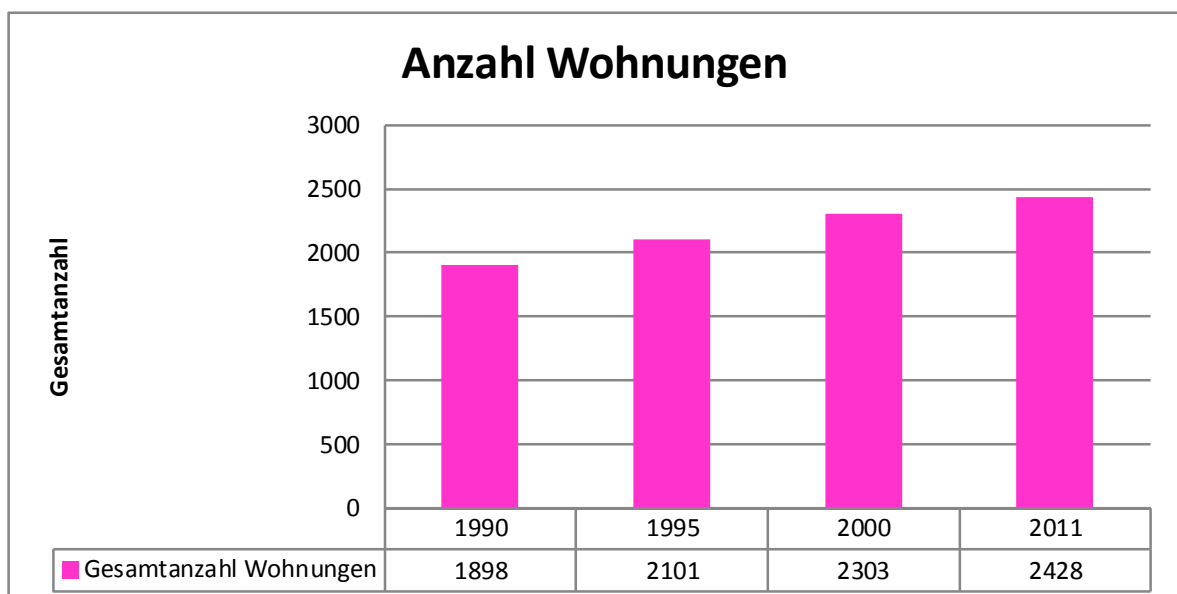


Abbildung 39: Gesamtanzahl von Wohnungen in Wohngebäuden im Markt Babenhausen (Angaben statistik kommunal 2012)

Wohnflächenbedarf

Die Belegungsdichte im Markt Babenhausen liegt nach den Angaben der statistik kommunal 2012 bei ca. 2,1 Einwohner pro Wohnung (5205 EW/ 2428 WE).

Bei einem negativen Bevölkerungstrend (Angaben statistik kommunal 2012) bestünde kein weiterer Wohnbauflächenbedarf im Außenbereich und die Innentwicklungspotentiale durch

Sanierung bestehender Gebäude und Umnutzung von inneren Entwicklungsflächen würden ausreichen um attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Jedoch kann der leichte Bevölkerungszuwachs (ca. 0,5%) in den vergangenen drei Jahren als Anlass genommen werden, auch eine positive Entwicklung zu berücksichtigen. Nach den Berechnungen der aktuellen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes kann bei einer 10 jährigen Betrachtung davon ausgegangen werden, dass ein zusätzlicher Bedarf von ca. 75 Wohneinheiten entstehen wird.

Gewerbe

Die meisten Gewerbelagen verdichten sich im nördlichen Gewerbegebiet ‚Am Schöneggweg‘, wie z.B. die Firma Rothdach Industriebodentechnik, Kößler Technologie, Bauunternehmen, Firma für Präzisionsdreh- und Frästeile etc.. Nach Süden entlang der St 2020 bestehen Fachgeschäfte wie BayWa Bau- und Gartenmarkt, Elektro- und Kommunikationstechnik und in unmittelbarer Nähe zur St 2020 ist das Unternehmen für Schwäbische Formdrehteile angesiedelt. Im Osten an der B 300 Richtung Krumbach befindet sich das Gewerbegebiet Kolpingstraße mit einem REWE-Markt. Das zukünftige Flächenpotential liegt auch weiterhin im nord-westlichen Bereich in Richtung zukünftiger Umgehungsstraße.

Einzelhandel

Aufgrund des vorherrschenden Einzelhandelsbezuges des ISEKs erfolgt eine spezielle Betrachtung durch das Einzelhandel- und Ortsmittenkonzept (Büro Heider). Die dort beschriebenen Aussagen werden hier für das Gemeindegebiet zusammengefasst. Im folgenden Abschnitt 15 werden die speziellen Inhalte des Konzeptes zur Ortsmitte detaillierter dargestellt.

Zum Zeitpunkt (2013) der Erhebung existieren 62 Betriebe vorrangig in der Branche Lebensmittel. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt bei 201 m² (Vgl. Stand 2009 143 m²) aufgrund von Lebensmittel- und Fachmärkte, denn 60% der anderen Betriebe weisen eine maximale Verkaufsfläche von ca. 100 m² auf.

Die Branchenstruktur des Einzelhandels

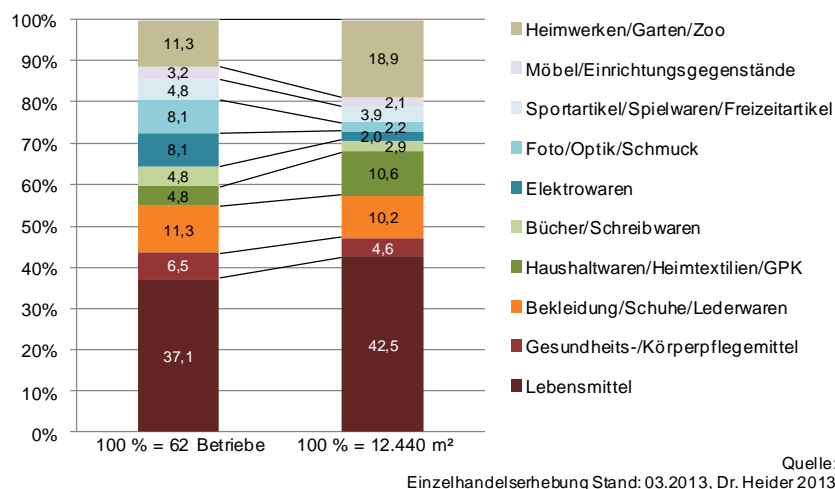


Abbildung 40: Branchenstruktur des Einzelhandels (Heider, 2013, S. 34, bearbeitet)

Die räumliche Verteilung der Einzelhandelslagen ist bei über 50% ortsmitten-relevanten Standorten ein deutliches Zeichen für die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches. Jedoch haben diese Geschäfte meist eine geringere Verkaufsflächenzahl als die randgelegenen Lebensmittelmärkte, das heißt, dass die Wettbewerbsfähigkeit der ortsmitten-ansässigen Betriebe gefährdet ist, und ein Wettbewerbsvorteil für eine Einzelhandelsansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu verzeichnen ist. Da diese Entwicklungen die Ortsmitte schwächen, ist es unbedingt notwendig diesem Trend durch die Attraktivierung der Ortsmitte entgegen zu wirken.

Soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen

Seit 2007 bestehen drei Kindertagesstätten mit insgesamt 204 Kindern (Stand 2013). Im Markt Babenhausen existieren insgesamt drei bildende Schulen, zwei Volksschulen und eine Realschule mit einer Schüleranzahl von 1338, die aktuell von 86 Lehrkräften betreut werden. Das Betreuungsverhältnis zwischen Lehrkräften und Schüler orientiert sich mit 15,5 (Stand 2011/12) leicht über dem landesweiten Durchschnitt, der durch die Bildungsinitiativen für das Lehrjahr 2012/13 einen Stand von 14,6 Schülern pro Lehrer erreicht hat. (BundesPressePortal)

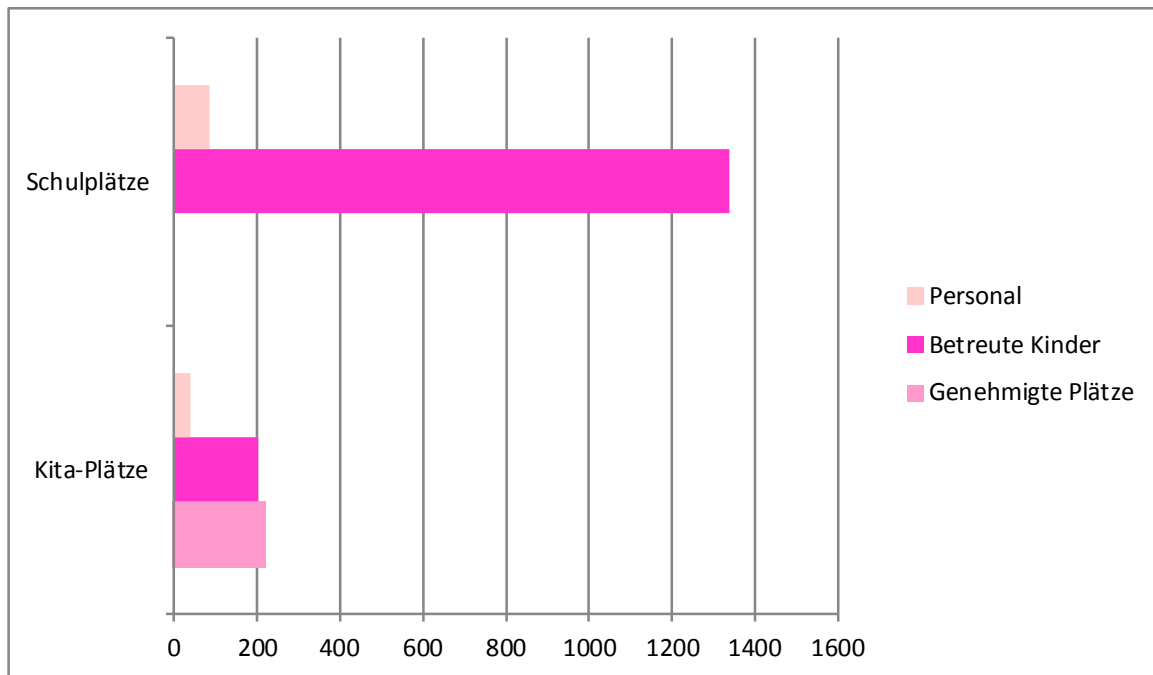


Abbildung 41: Diagramm der sozialen Infrastruktur-Einrichtungen des Marktes Babenhausen (Statistik kommunal; Stand 2013)

Kulturelles Angebot

Neben der Pfarrkirche St. Andreas aus dem 15 Jhd. und dem Fuggerschloss aus dem 13 Jhd. stehen in den Ortsteilen Klosterbeuren (ehemalige Klosterkirche) und Unterschönegg (Kapelle St. Petrus Alcantara) weitere historische Sehenswürdigkeiten. Im Fuggermuseum des Schlosses wird das Fugger-Erbe ausgestellt. Das kulturelle Leben wird vom Theater am Espach (gebaut 1889, Dr. Haisch) abgerundet, welches während der Kulturtage in Babenhausen die Bühne für Schauspiel, Dichtkunst und Tanz ist. Des Weiteren wird an den Kulturtagen Kunst- und Kulturschaffenden aus Babenhausen und Umgebung der Raum geboten Musik, Malerei, Fotografie, Kunstfilm, Textilkunst und Skulpturen zu präsentieren.

9.5.2 Gesamter Untersuchungsraum

Der gesamte Untersuchungsraum des ISEKs umfasst den zentralen Versorgungsbereich, die bestehenden Sanierungsgebiete und den Neuen Untersuchungsraum an der Günz.

Innerhalb des Untersuchungsraumes besteht eine überwiegend Mischnutzung an der Hauptverkehrsstraße B 300. In der angrenzenden Bebauung findet vorrangig eine Wohnnutzung mit kleinteiligen sozialen und gewerblichen Einrichtungen statt. Es bestehen vereinzelt aktive Bauernhöfe und im betrachteten Bereich gibt es einen großflächigen Einzelhändler (NORMA) an der Straße ‚Auf der Wies‘.

Die dominante Schlossanlage Fugger beinhaltet vorrangig kulturelle Einrichtungen wie das Fugger-Museum und auch die Pfarrkirche. Eine großflächige Einrichtung ist weiterhin das Kreisseniozentrum im Osten des Untersuchungsraumes.

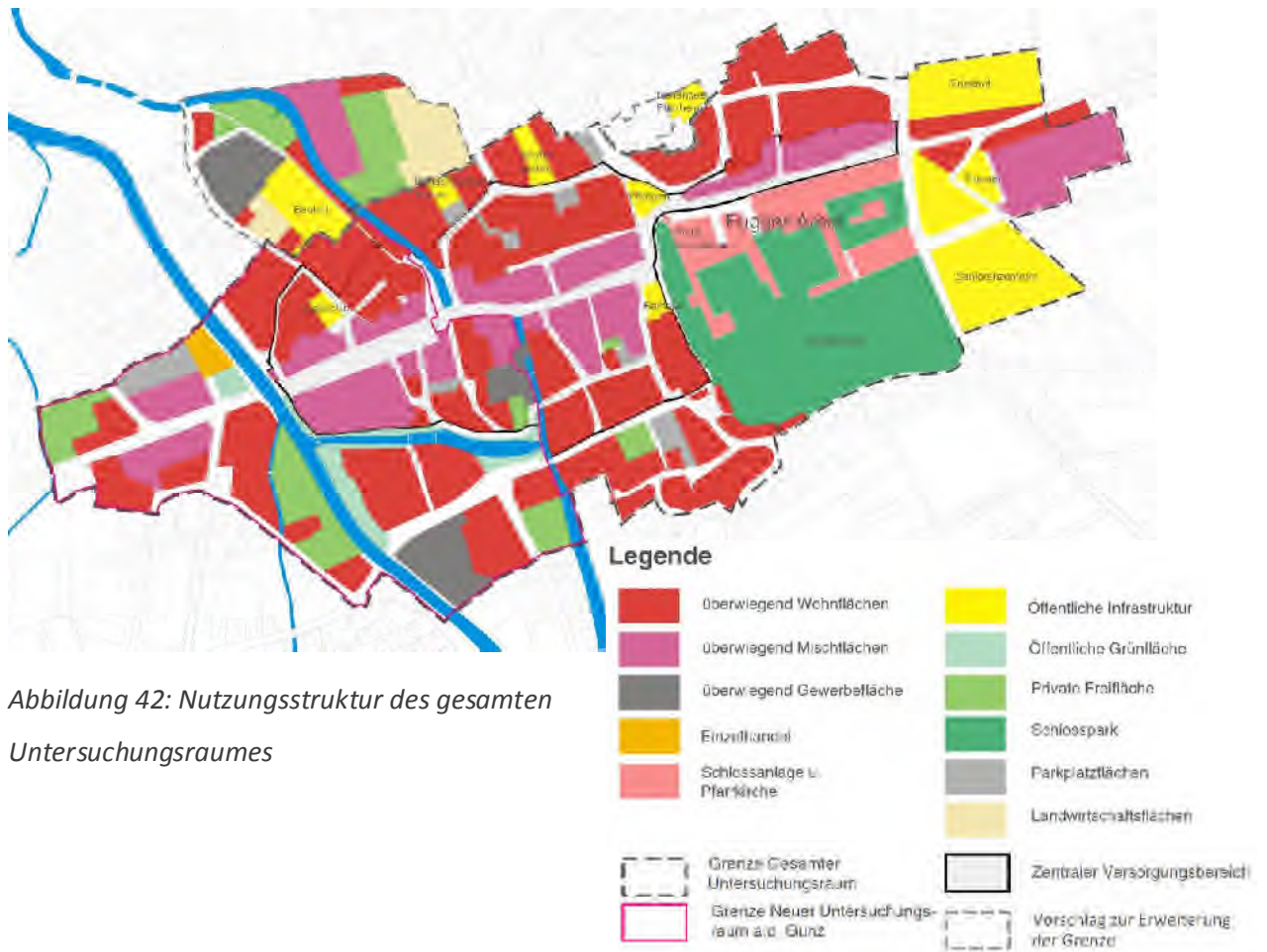


Abbildung 42: Nutzungsstruktur des gesamten Untersuchungsraumes

Tabelle 5: SWOT-Matrix Nutzung im gesamten Untersuchungsraum

<p>Stärken</p> <p>Mischnutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Heterogene Nutzungsstruktur ➤ gute Auslastung der Einzelhandelsstandorte ➤ gutes Kaufkraftpotential <p>Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ gute regionale Lage ➤ Kaum Leerstand bei EFH und MFH ➤ gute infrastrukturelle Ausstattung <p>Gewerbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Großflächiges Gewerbe am Ortsrand 	<p>Schwächen</p> <p>Mischnutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Leerstand Einzelhandel ➤ Geringe Verkaufsflächenzahl ➤ Umfeld der Einzelhandelslagen <p>Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kaum Entwicklungspotential ohne Gebäudeabbrüche <p>Gewerbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Verdrängung von kleinteiligen Handwerk/ Gewerbe
<p>Chancen</p> <p>Mischnutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Einzelhandelskonzept >Strategieansätze + gezielte Maßnahmen ➤ Nutzung des Leerstandes und der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten ➤ Standort Ortsmitte ➤ Standort NORMA ➤ Nachhaltige Umnutzung der Fugger-Schloss- Anlage als Anziehungspunkt <p>Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ großes attraktives Potential zur Wohnstandortentwicklung und Verbesserung der Freiraumqualitäten ➤ Nutzung v. Baulücken und Brachflächen (Innentwicklungspotential) ➤ Verknüpfung zwischen Wasser, Wohnen und Erholung -> Verbesserung der Wohnqualitäten <p>Gewerbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ gute Standorte an geeigneten Positionen im Stadtraum ➤ hohes Aufwertungs- und Attraktivierungspotential 	<p>Risiken</p> <p>Mischnutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Vorgefertigte Strukturen und Maßnahmen ➤ Standort NORMA <p>Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Leerstand <p>Gewerbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bundesweiter Trend; Verringerung v. Handwerk und Handel

9.5.3 Neuer Untersuchungsraum an der Günz

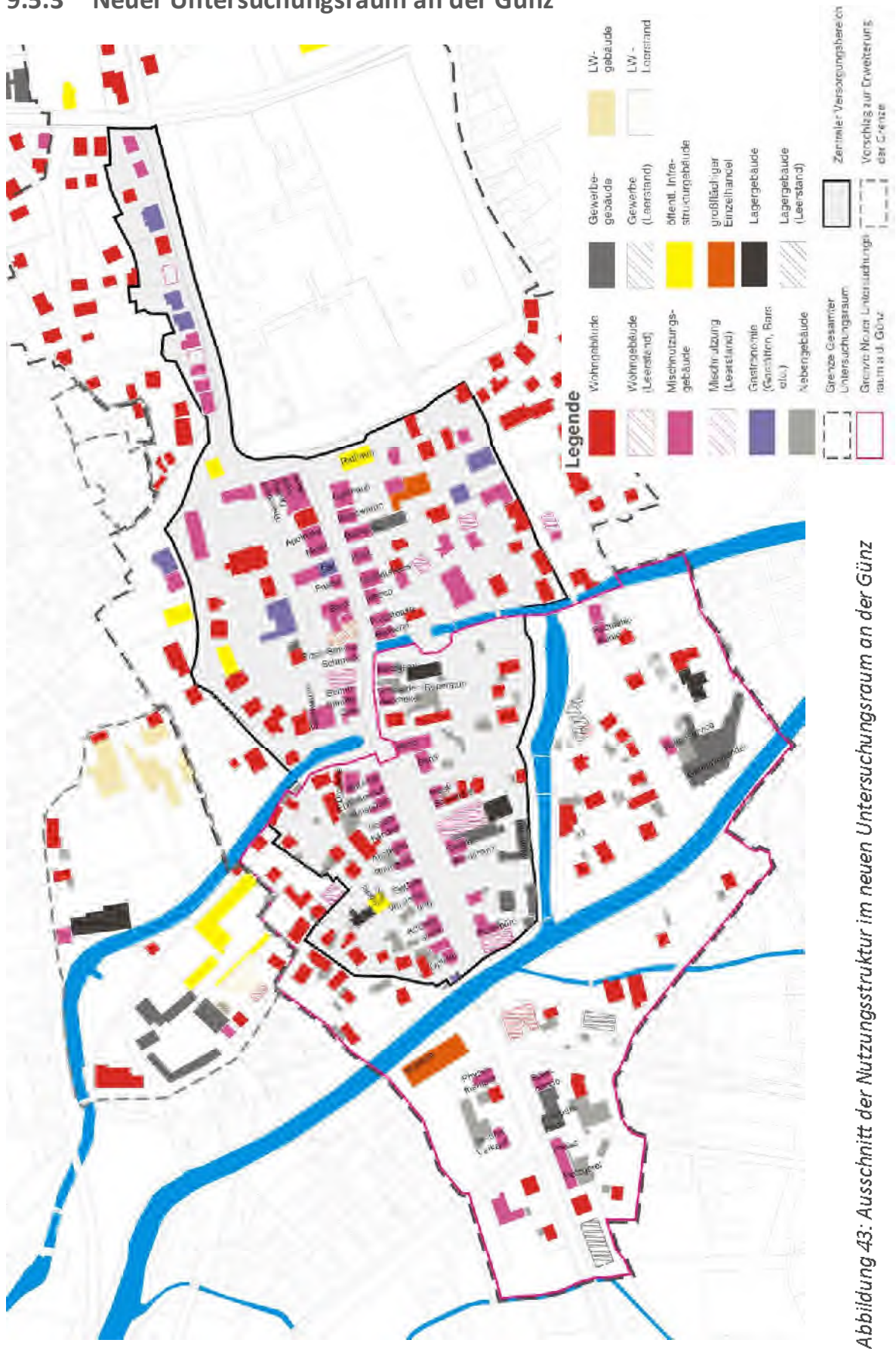


Abbildung 43: Ausschnitt der Nutzungsstruktur im neuen Untersuchungsraum an der Günz

Der neue Untersuchungsraum an der Günz ist in den verschiedenen Bereichen sowohl städtebaulich strukturell als auch in den Nutzungen sehr unterschiedlich geprägt. Er bietet sowohl für die Nutzung ‚Wohnen‘ als auch für den Bereich ‚Handel-Handwerk-Dienstleistungen‘ sehr unterschiedliche Rahmenbedingungen. Aus diesem Grund wurde er in verschiedene Quartiere mit jeweils homogenen Ausgangslagen eingeteilt und bewertet.

9.5.4 Quartiere

Die nachfolgende Betrachtung der verschiedenen Quartiere mit ihren Nutzungen soll die vorliegenden charakteristischen Eigenschaften des neuen Untersuchungsraumes an der Günz beschreiben.

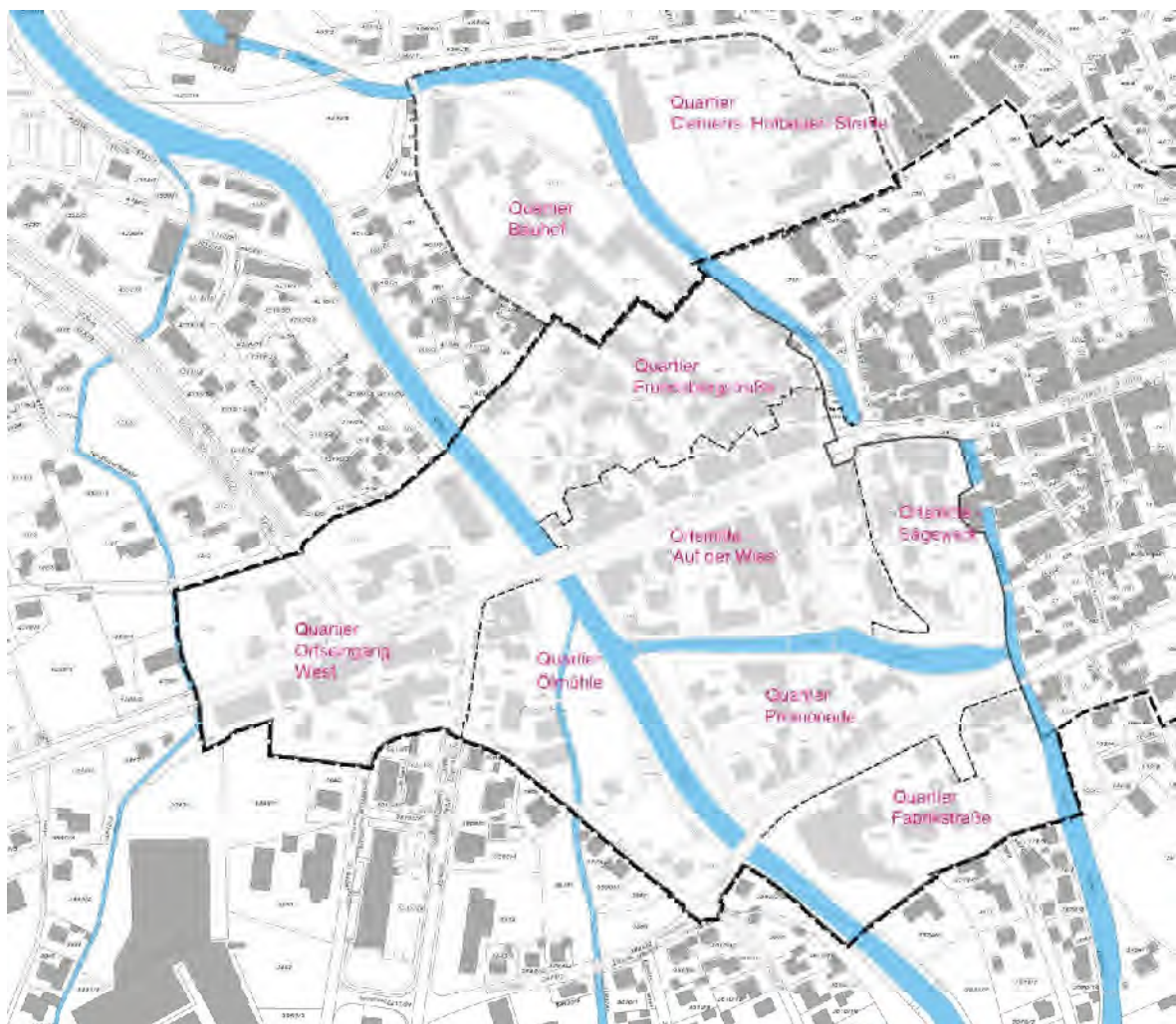


Abbildung 44: Unterteilung des Neuen Untersuchungsraumes an der Günz in Einzel-Quartiere
Ortsmitte – Auf der Wies

Die Ortsmitte – ‚Auf der Wies‘ ist ein zentralörtlicher Bereich mit überwiegender Mischnutzung an der Straße ‚Auf der Wies‘. Die hohe Anzahl von Einzelhandelsansiedlungen macht die Wohnnutzung nachrangig und beschränkt sie auf die oberen Geschosse der Bebauung. In den

hinteren Teilen der südlichen Grundstücke bestehen meist gewerblich genutzte Nebengebäude. Das gesamte Quartier ist von einer starken Verkehrsbelastung in der Straße ‚Auf der Wies‘ (B 300) gekennzeichnet, die verursacht wiederum Gefahrenpotentiale und Immissionen, welche einen negativen Effekt auf die Qualitäten und Nutzungen der Ortsmitte ausübt, wie z.B. Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualitäten für die Kunden der Einzelhändler, Fußgänger, Radfahrer, Touristen, Anwohner. Die Günz von Westen und der Wuhrgaben im Süden geben dem Quartier eine besondere ausbaufähige, attraktivierbare städtebauliche Ausgangslage.

Ortsmitte – Sägewerk

Innerhalb des Quartieres Ortsmitte – Sägewerk existiert ein ausgeglichener Mix zwischen der Mischnutzung zur ‚Stadtgasse‘, den Wohnnutzung zur ‚Hirtengasse‘ und der Gewerbenutzung zum Mühlbach durch das Sägewerk Mohr mit den Nebengebäuden. Die Verkehrsbelastung auf der ‚Stadtgasse‘ entspricht der Auslastung der Straße ‚Auf der Wies‘ und weist die gleichen negativen Effekte auf. Die durchschnittlich belasteten Durchgangsstraßen ‚Hirtengasse‘ und ‚Am Anfall‘ erschließen das Quartier im Westen und Süden. In diesem Quartier ist das bedeutsamste Verbindungselement der Mühlbach, welcher im Osten die Möglichkeit zur Verknüpfung der Nutzungen bietet z.B. die Sicherstellung der Zugänglichkeit für Anwohner, Anlieger, Kunden und Touristen.

Quartier ‚Frundsbergstraße‘

Das Quartier besteht aus einer zentrumsnahen Wohnsiedlung mit vereinzelter Mischnutzung an der ‚Frundsbergstraße‘. Die Wohnbebauung ist vorrangig durch freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet sowie zwei verdichtete Bereiche mit Reihen- und Doppelhäusern. Die ‚Frundsbergstraße‘ als Durchgangsstraße weist eine durchschnittliche verkehrliche Auslastung auf und die Straße ‚Am Anfall‘ als reine Anliegerstraße eine geringe Verkehrsbelastung. Die fußläufige Durchlässigkeit von der Ortsmitte zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten sowie des östlich angrenzenden Mühlbachs ist in diesem Quartier von besonderer Bedeutung.

Quartier Ortseingang West mit B 300 und St 2020

Die vorrangige Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe wird stark von der B 300 und den Kreuzungsbereichen der St 2020 belastet. Diese Nutzungen stehen im Konflikt zu einander, da aufgrund der überörtlichen Anbindung und der damit verbundenen Belastung über die St 2020 und B 300 die Qualität von Wohnen und Gewerbe eingeschränkt wird. Eine weitere räumliche Funktion dieses Quartiers ist die Ortseingangssituation zur Ortsmitte, es übernimmt damit eine wichtige imageprägende Funktion.

Quartier Ölmühle

Im Quartier Ölmühle steht die überwiegende Wohnnutzung im Vordergrund. Es existieren Gebäude der ehemaligen gewerblichen Nutzung (Ölmühle), welche durch teilweise Wohnnutzung und Leerstand geprägt sind. Zur Günz besteht eine größere Ufer-Freifläche mit älterem Baumbestand. Die Durchgangsstraße ‚Wiesmühlweg‘ ist vom geringem Verkehr gekennzeichnet, jedoch wird die Fußgänger-Nutzung eingeschränkt, da kein Fußweg besteht. Die bestehende

Wohnnutzung und die Nähe zur Ortsmitte bieten gute Voraussetzungen für einen Wohnstandort. Jedoch muss dabei die Belastung durch die Kreuzung B 300 und St 2020 berücksichtigt werden. Durch die rückwärtige Lage der Günz besteht eine Kombination aus zentrumsnahen Wohnstandort und Verknüpfung mit den qualitativen hochwertigen Freiräumen entlang der Günz, in einer Vernetzung mit den gesamten Grünstrukturen entlang der bestehenden Gewässer.

Quartier ‚Promenade‘ mit ‚Rechbergstraße‘

Das Quartier ‚Promenade‘ ist eine attraktive Wohnlage an der Günz und am Wuhrgraben. Die bestehende Nutzungsintensität durch Wohnen sollte so auch in Zukunft beibehalten werden. Ebenso wie die gute Durchgrünung des gesamten Quartiers, welche eine natürliche Fortsetzung in den bestehenden Grünzügen von Günz und Wuhrgraben findet. Das private und öffentliche Grün geben diesem Quartier eine hohe Wohnqualität, welche nicht durch die ‚Rechbergstraße‘ mit Einmündung ‚Fabrikstraße‘ beeinträchtigt wird. Ein ehemaliger Bauernhof bietet neues Umnutzungspotential zum zentrumsnahen Wohnen. Eine weitere Nachverdichtung sollte in diesem Quartier nicht stattfinden.

Quartier ‚Fabrikstraße‘

Das südlich angrenzende Quartier zur ‚Promenade‘ bietet vorrangig Gewerbe- und Mischnutzung an der ‚Rechbergstraße‘ mit kleinteiligem Wohnen Richtung Süden, auch in Form von Umnutzung eines ehemaligen Bauernhofes. Die Freifläche am Mühlbach gewährt die Möglichkeit zur sensiblen Nachverdichtung am besten in Form von Einfamilienhäusern mit Abstand zum Mühlbach und der Wahrung der fußläufigen Verbindung entlang des Gewässers. Auch langfristig sollte der Abstand des Gewerbebetriebs an der Günz erhalten bzw. erweitert werden.

Quartier Bauhof

Die vorrangige Nutzung des Quartiers durch den Bauhof und dem ehemaligem Bauernhof wird begleitet von der durchschnittlich belasteten ‚Frundsbergstraße‘ und der unmittelbaren Nähe zum Mühlbach im Osten. Die Qualitäten dieser Flächen in Zentrumsnähe machen einen neuen verdichteten Wohnstandort wünschenswert, welcher das bestehende Fußwegenetz aufnimmt und weiterentwickelt, dazu ist Umnutzung bzw. der Abbruch der bestehenden Gebäude notwendig. Nördlich des Bauhofs grenzt das Betriebsgelände eines Steinmetzbetriebes mit Gebäude und großen Lagerflächen an, die in eine offene an den Mühlbach angrenzende Wiese übergehen. Die Wiese wird (wurde) teilweise vom weiter nördlich gelegenen Sägewerk mitgenutzt. Diese gesamte, offene durch die Freiflächen geprägten Strukturen des ufernahen Talbodens sollte in diesem Bereich (nördlich des Bauhofs) auch in Zukunft nicht weiter nachverdichtet und so offen erhalten bleiben.

Quartier ‚Clemens- Hofbauer- Straße‘

Das Quartier ‚Clemens- Hofbauer- Straße‘ ist von aktiven landwirtschaftlichen Nutzungen, einer gewerblichen Ansiedlung (Busunternehmen) und kleinteiliger Wohnnutzung geprägt. Die angrenzende durchschnittlich belastete ‚Frundsbergstraße‘ sowie ‚Clemens- Hofbauer- Straße‘ bieten einen Anschluss über das Sanierungsgebiet ‚Schulstraße‘ in die Ortsmitte. Die großen

Freiflächen entlang des Mühlbaches bewirken einen naturnahen Charakter, lassen Sichtbezüge auf das ‚Fugger-Areal‘ zu und ermöglichen langfristig ein Innenentwicklungspotential für eine lockere Wohnnutzung, die über einen Fußweg entlang des Gewässers und einer Brücke hervorragend an die Ortsmitte und das gesamte Fußwegenetz angeschlossen werden kann.

10 Medizinische Grundversorgung

Zur besseren Einordnung der ‚Ärzte-Situation‘ im Markt Babenhausen wird kurz auf die Landkreissituation, bezogen auf die Verhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland, eingegangen. Die medizinische Grundversorgung ist stark beeinflusst durch die demographischen Veränderungen innerhalb der Bevölkerung. Die bundesweite Betrachtung zeigt, dass es insgesamt 348,7 Tausend berufstätige Ärzte und Ärztinnen gibt.

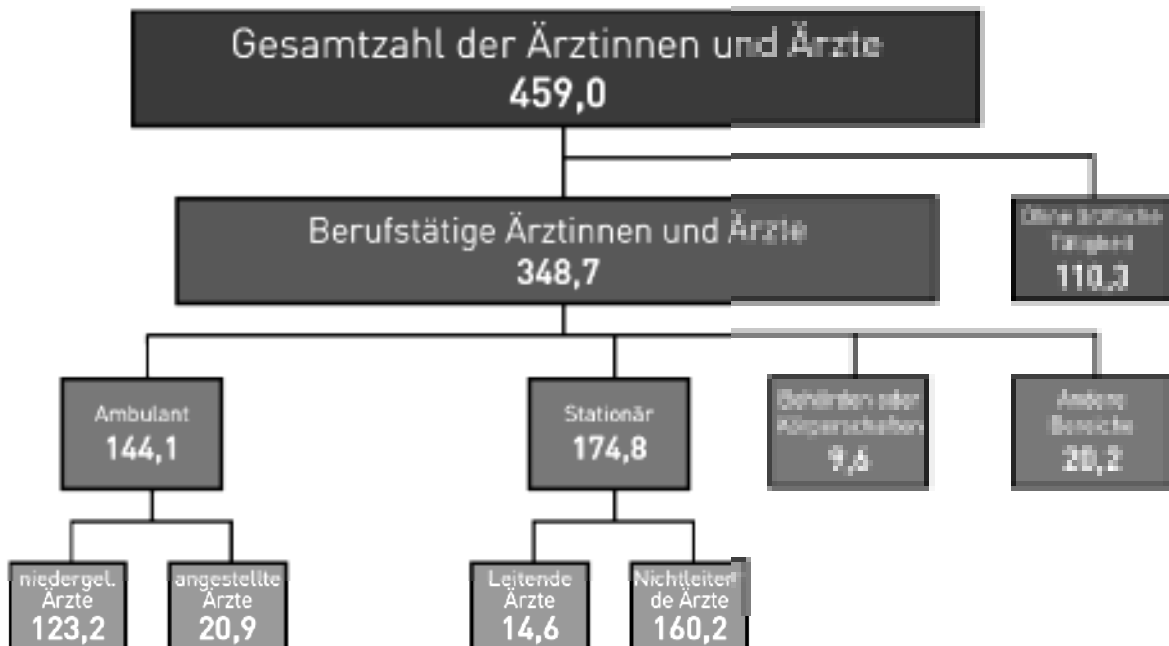


Abbildung 45: Struktur der Ärzteschaft (BÄK 2012)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die durchschnittliche Altersstruktur der Ärzte im zeitlichen Verlauf von 1993 bis 2012. Dabei zeigt sich eine deutliche Überalterung der Vertragsärzte mit einem durchschnittlichen Alter von 52,8 Jahren, wohingegen die Krankenhausärzte eine konstantere Entwicklung vorweisen. Seit 2007 ist der Trend der Krankenhausärzte in ihrem durchschnittlichen Alter bei ca. 41 Jahren.

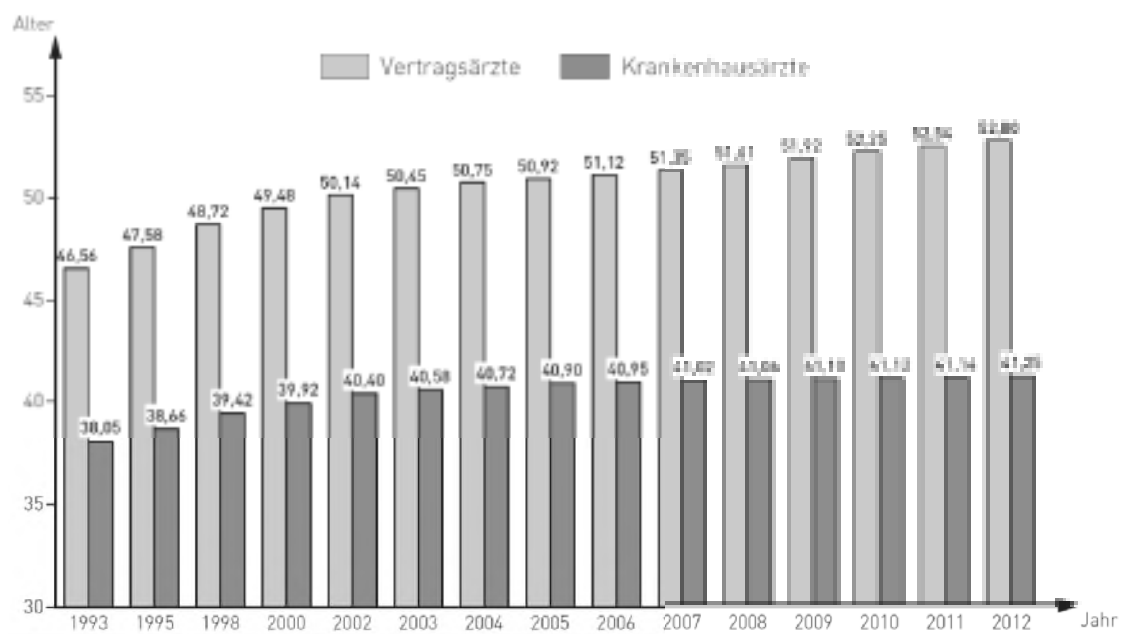


Abbildung 46: Durchschnittsalter Ärzte (BÄK 2012)

Die Betrachtung der Verteilung der Einwohner auf einen Arzt aus der jeweiligen Arztgruppe zeigt für den Landkreis Unterallgäu mit der Stadt Memmingen, dass die Gruppen der Haut-, HNO-Ärzte, Radiologen und Urologen im Vergleich eine geringere Einwohner- Abdeckung aufweist als beispielweise Haus- oder Kinderärzte. Die Bedarfsbeurteilung übernimmt die Landesärztekammer Bayern.

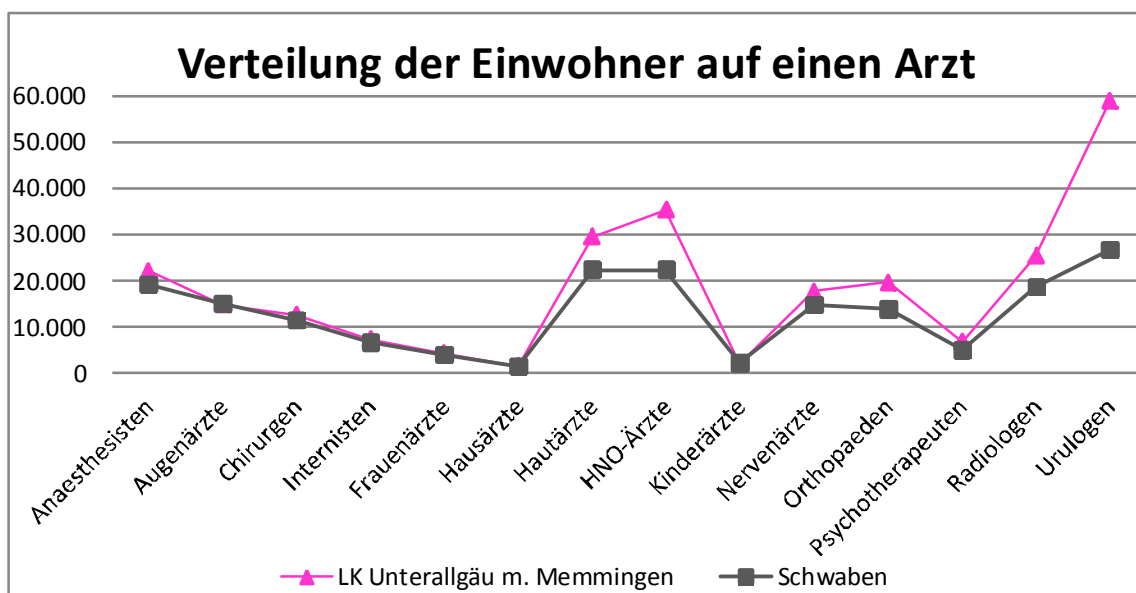


Abbildung 47: Verteilung der Einwohner auf einen Arzt nach Arztgruppe im Vergleich LK Unterallgäu mit Memmingen und Schwaben

Das durchschnittliche Alter der gesamten Arztgruppierungen pendelt sich zwischen 40 und 60 Jahren ein, hierbei entsteht ein homogenes Bild in der Betrachtung.

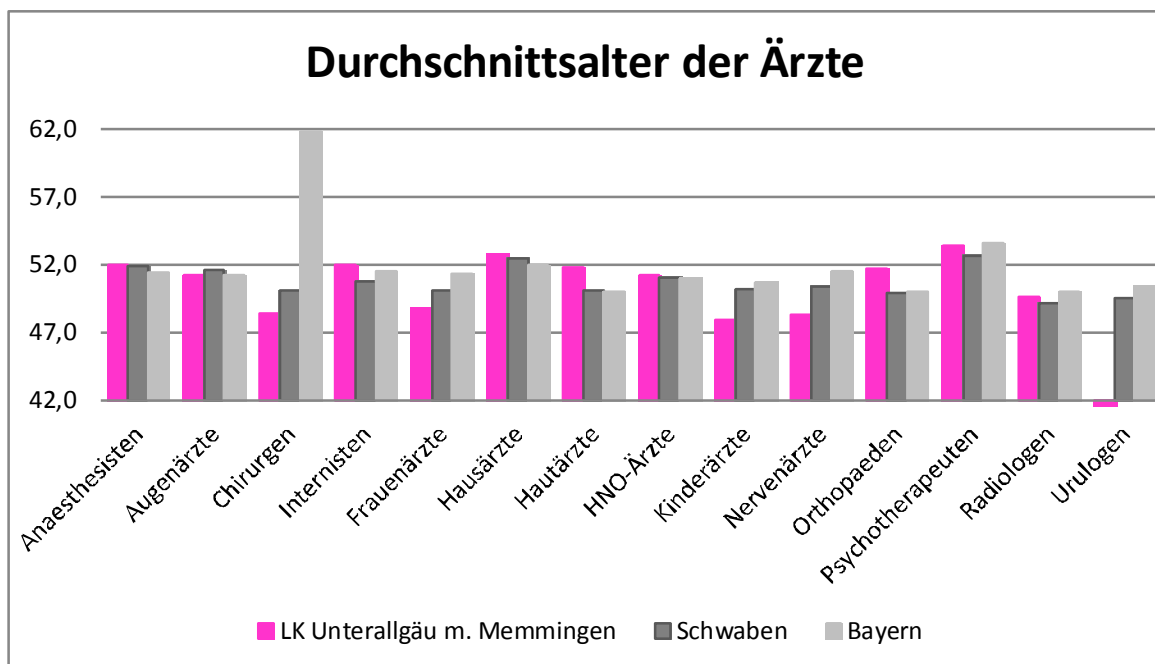


Abbildung 48: Durchschnittsalter der Arztgruppen im Vergleich LK Unterallgäu mit Memmingen, Schwaben und Bayern

Die Zusammenstellung zeigt die Versorgung der Einwohner des Marktes Babenhausen und ihrem näheren Einzugsgebiet mit mehreren Allgemeinmedizinerinnen, einem Frauenarzt und einem Augenarzt. Eine Aussage zum durchschnittlichen Alter kann nicht gegeben werden.

Die Standorte ihrer Praxen orientieren sich am zentralen Versorgungsbereich des Marktes. Des Weiteren befinden sich in den umliegenden Städten weitere Fachärzte, wobei die Distanz bei 6,6 bis 13 km liegen kann.

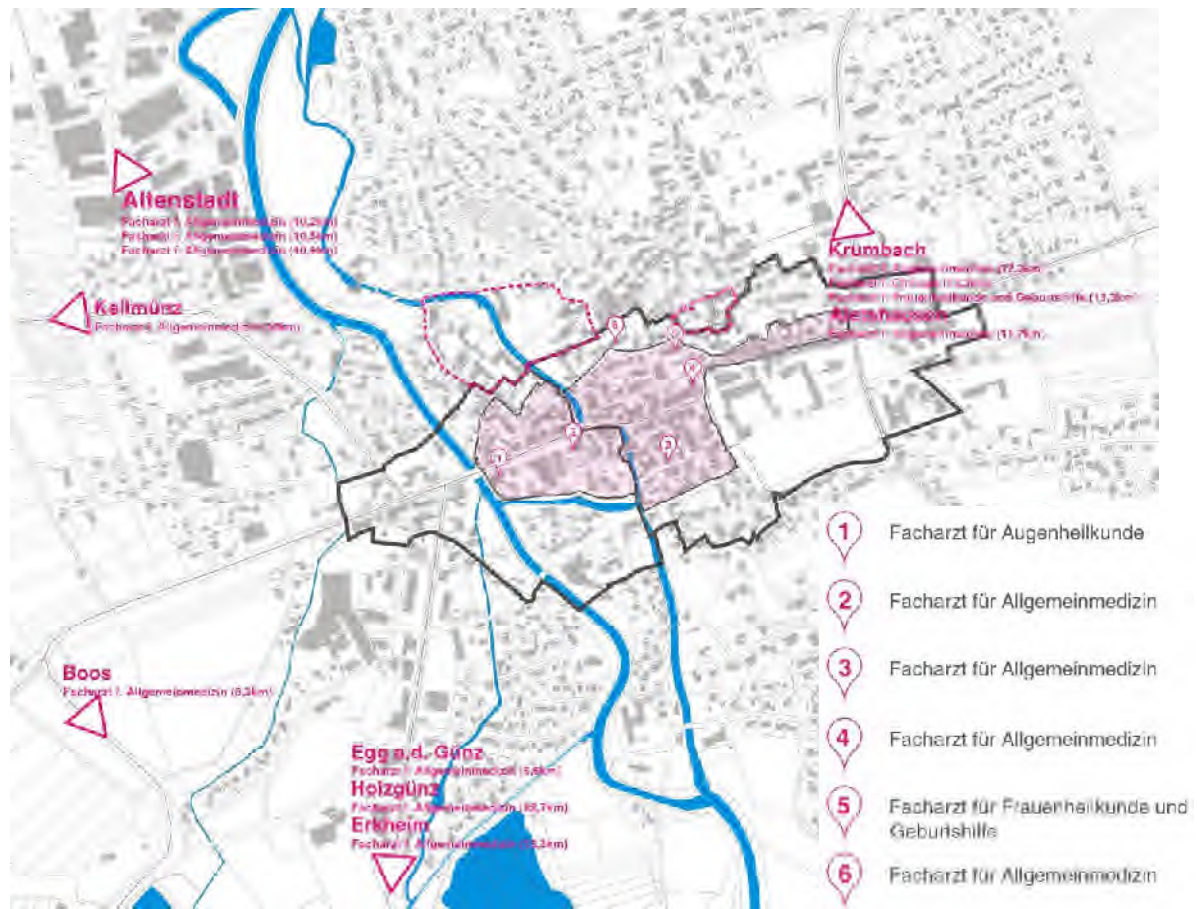


Abbildung 49: Standorte der Ärzte im Markt Babenhausen und Fachärzte in der näheren Umgebung

Der Vergleich zwischen dem Markt Babenhausen und dem LK Unterallgäu zeigt, dass die Abdeckung durch Allgemeinmediziner für die Bevölkerung nahe zu gleich ist. Die obere Karte und die Nennung der vorhandenen Mediziner führen zu dem Schluss, dass im Vergleich keine Fachmediziner vorhanden sind. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass es sich beim Markt Babenhausen nicht um ein Oberzentrum handelt, daher sollte der Fachmediziner- Mangel in Relation zu der funktionalen Zuordnung des Marktes betrachtet werden. Das bedeutet, dass der Markt Babenhausen aufgrund seiner regionalen Funktion nicht jeglichen Fachbereich der Medizin abdecken muss. Die tatsächliche Bedrohung der medizinischen Versorgung liegt darin, dass die vorhandene Ärzteschaft auf Grund von Überalterung ihre Tätigkeit einstellt und eine Nachfolge nicht erfolgt bzw. nicht gesichert ist.

Tabelle 6: SWOT-Matrix Medizinische Versorgung

Stärken <ul style="list-style-type: none">➤ Vorhandene Versorgung durch Allgemeinmediziner	Schwächen <ul style="list-style-type: none">➤ Nachhaltige Versorgungssicherheit➤ Verfügbarkeit von geeigneten Räumlichkeiten➤ Überalterung der bestehenden Ärzte und keine Sicherstellung der Nachfolgeneration
Chancen <ul style="list-style-type: none">➤ Attraktivierung des Ortes dadurch Steigerung der Standortqualitäten für Ärzte➤ Bereitstellung von Wohn- und Praxisräumen an attraktiven ortskernnahen Standorten	Risiken <ul style="list-style-type: none">➤ Weitere Abnahme der ärztlichen Versorgung

11 Energiedaten und energetischer Grobcheck

Energie-Aktivitäten und Energiemix vom Landkreis Unterallgäu und Markt Babenhausen

Der LK Unterallgäu und der Markt Babenhausen berücksichtigen beide in ihrem Energiemix den Einsatz von regenerativen Energieträgern wie Solarthermie, Wasserkraft und Biomasse.

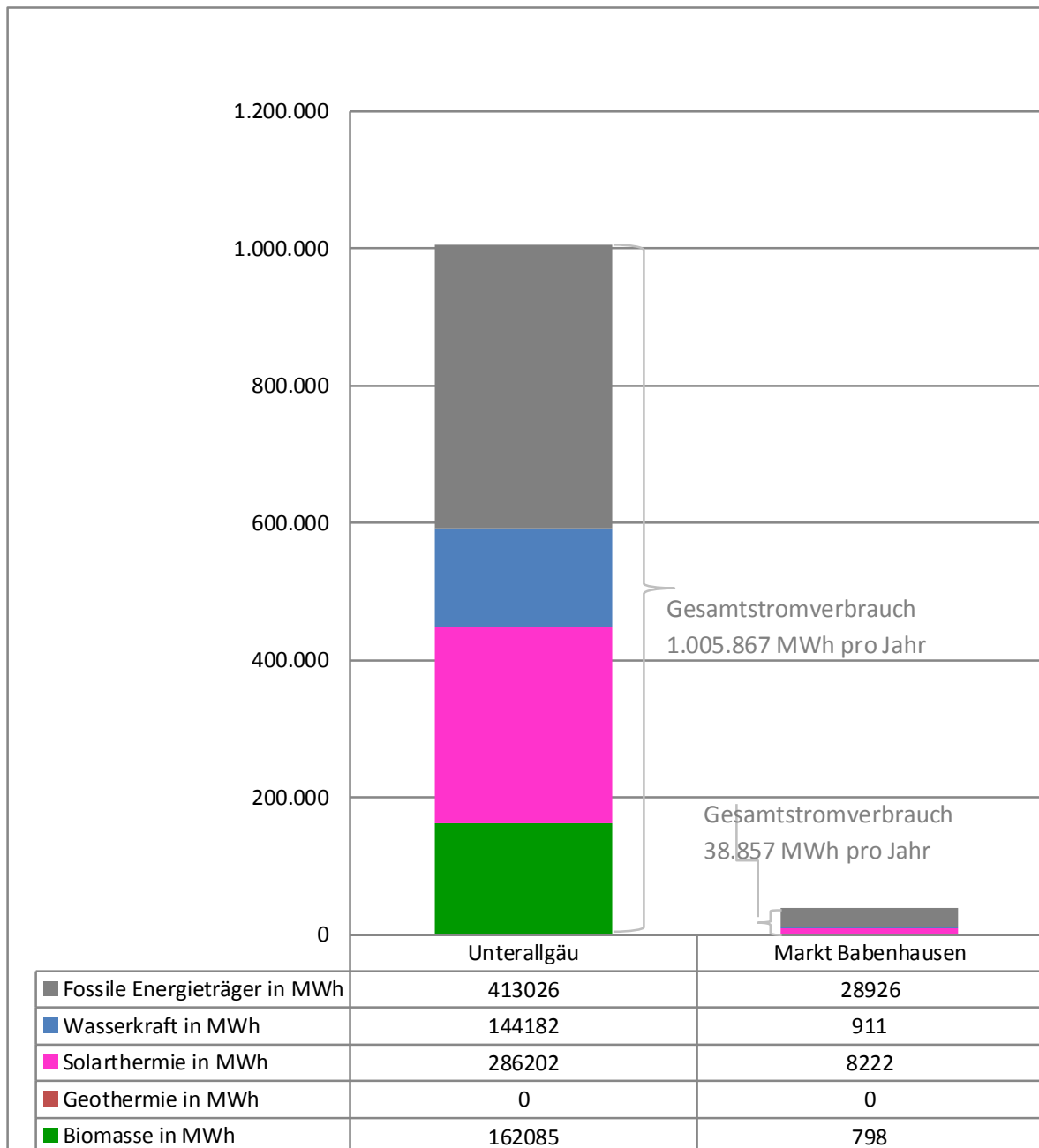


Abbildung 50: Energiemix des LK Unterallgäu (Anteil EE 61%) und des Marktes Babenhausen (Anteil EE 26%) (Verhältnis zwischen Gesamtverbrauch und der EE-Stromproduktion)

Im direkten Vergleich zwischen LK Unterallgäu und dem Markt Babenhausen zeigt sich, dass der Markt noch Potentiale hat seinen Energiemix zu Gunsten von regenerativen Energieträgern zu gestalten. Denn knapp 40% des Gesamtstrombedarfes wird im Landkreis aus fossilen Energieträgern gewonnen, wohingegen im Markt Babenhausen ca. 66% des

Gesamtstrombedarfes durch fossile Energieträger gedeckt werden. Die großflächige Photovoltaik-Anlage im Nordwesten vom Ortskern hat eine Leistung von 958 kWp und ist neben zwei kleineren Biogasanlagen im Marktgebiet ein entscheidender Bestandteil des Anteils an regenerativen Energieträgern

Im gesamten Untersuchungsraum des ISKEs existieren ca. 35 kleinere Anlagen (Solarthermie) mit einer Gesamtleistung von 496 MWh pro Jahr. Die genaue Zusammensetzung des Energie-Mixes für den gesamten Untersuchungsraum und im speziellen für den neuen Untersuchungsraum an der Günz ist im Rahmen des Berichtes nicht leistbar.

Die Energie-Aktivitäten des LK Unterallgäu erstrecken sich auf den Aufbau des Programms eines kommunalen Energiemanagementsystems für Kreisaltenheime, Verwaltungsgebäude und Schulen des Landkreises, welches seit 2008 betrieben wird. Auf der kommunalen Ebene wurde im Markt Babenhausen die Minderungsmaßnahme aus dem genannten Programm für das Schulzentrum und das Rathaus angewendet. (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Online Energieatlas)

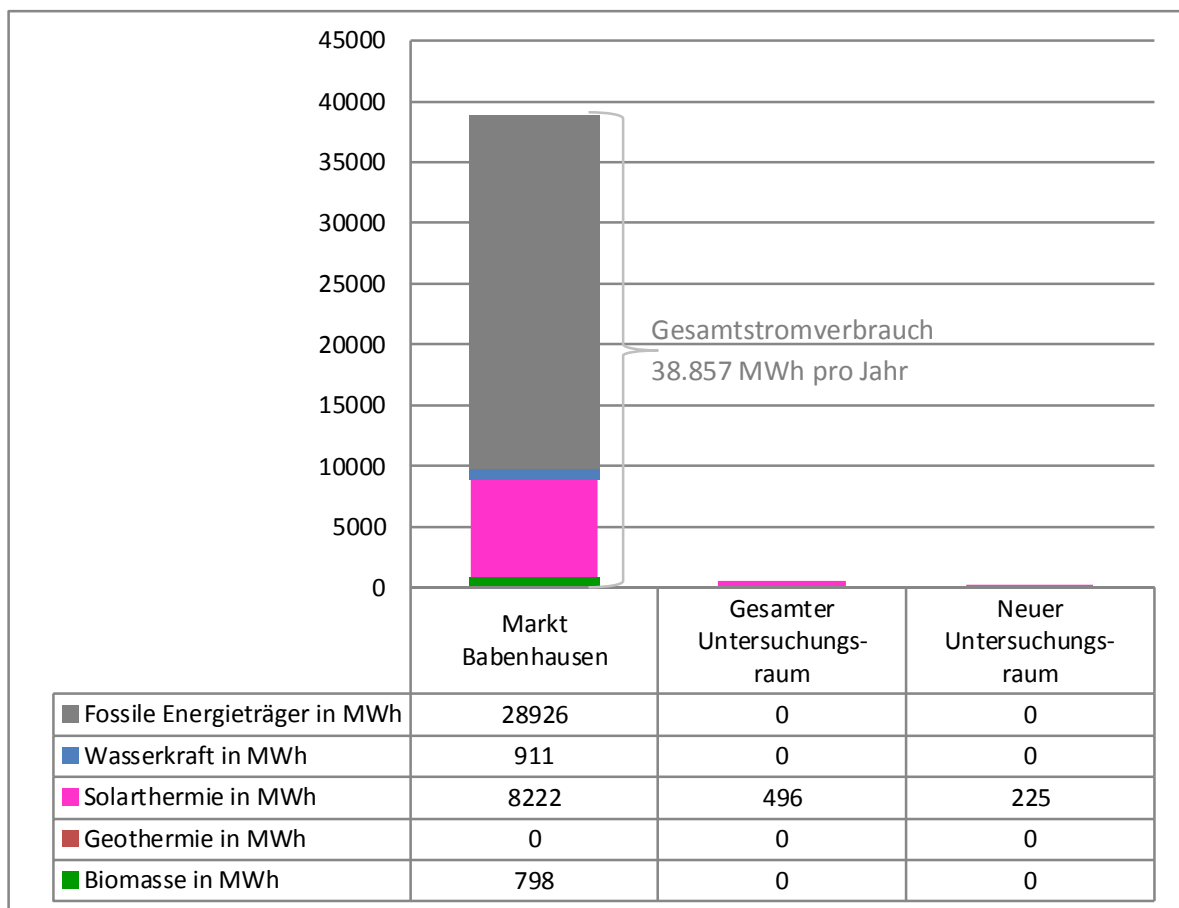


Abbildung 51: Energiemix des Marktes Babenhausen (Anteil EE 26%), Gesamter Untersuchungsraum (Anteil EE k. A.) und Neuer Untersuchungsraum (Anteil EE k. A.) (Verhältnis zwischen Gesamtverbrauch und der EE-Stromproduktion)

Die verwendeten Daten des Kapitels berufen sich auf die EnergyMap für den Markt Babenhausen und den Landkreis Unterallgäu.

Energetischer Gebäudezustand

Die Erarbeitung des energetischen Zustandes der Wohngebäude erfolgt nach dem Grobcheck des ‚Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadterneuerung‘ (BMVBS, 2011). Im Rahmen des vorliegenden Berichtes wird diese Grundlage dazu verwendete eine grobflächige Übersicht zum gesamten Untersuchungsraum zu geben. Die Einteilung nach Strukturtyp, GFZ, Baualter und Nutzungsenergiebedarfskennzahlen klassifiziert verschiedene Baustrukturen nach ihrem groben energetischen Zustand durch die Vereinfachung der vorhandenen Situation. Die nachfolgende Karte zeigt den ersten Schritt der erfolgten Einteilung (Gesamter Untersuchungsraum) in Strukturtypen. Diese Unterscheidung kategorisiert die baulichen Strukturen nach ihrem Dichterverhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche (GRZ) und dem Verhältnis zwischen Geschossfläche und Grundfläche (GFZ). Der Strukturtyp 1 (nach ‚Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadterneuerung‘ (BMVBS, 2011)) ist von einer GFZ zwischen 0,1 - 0,3 gekennzeichnet, das bedeutet das es sich um eine Einfamilienhausstruktur mit einer geringen baulichen Dichte handelt. Der Typ2 beschreibt eine stärkere Verdichtung durch EFH/ MFH im Sinne eines Dorf- bzw. Siedlungskernes mit einer GFZ von 0,4 - 0,6. In der vorliegenden Untersuchung wurde diese Grundlage in Typ 2a und 2b unterteilt um den Ortsmittenbereich mit einer genaueren Unterscheidung abzugrenzen. Das bedeutet, dass der Typ 2a sich an der Vorlage mit einer GFZ zwischen 0,3 - 0,5 orientiert und der Typ 2b durch seine höhere GFZ von 0,6 - 1,0 die bauliche Dichte und Höhe vorrangig an den Straßen ‚Auf der Wies‘ und ‚Stadtgasse‘ widerspiegelt. Der Strukturtyp 3 ist ebenfalls eine Sonderform, denn dabei handelt sich um vorrangig nicht um Wohnnutzung sondern um gewerbliche Ansiedlung oder den Standort des Seniorenzentrums im Westen.

Allgemeine Aussagen zum Gesamten Untersuchungsraum

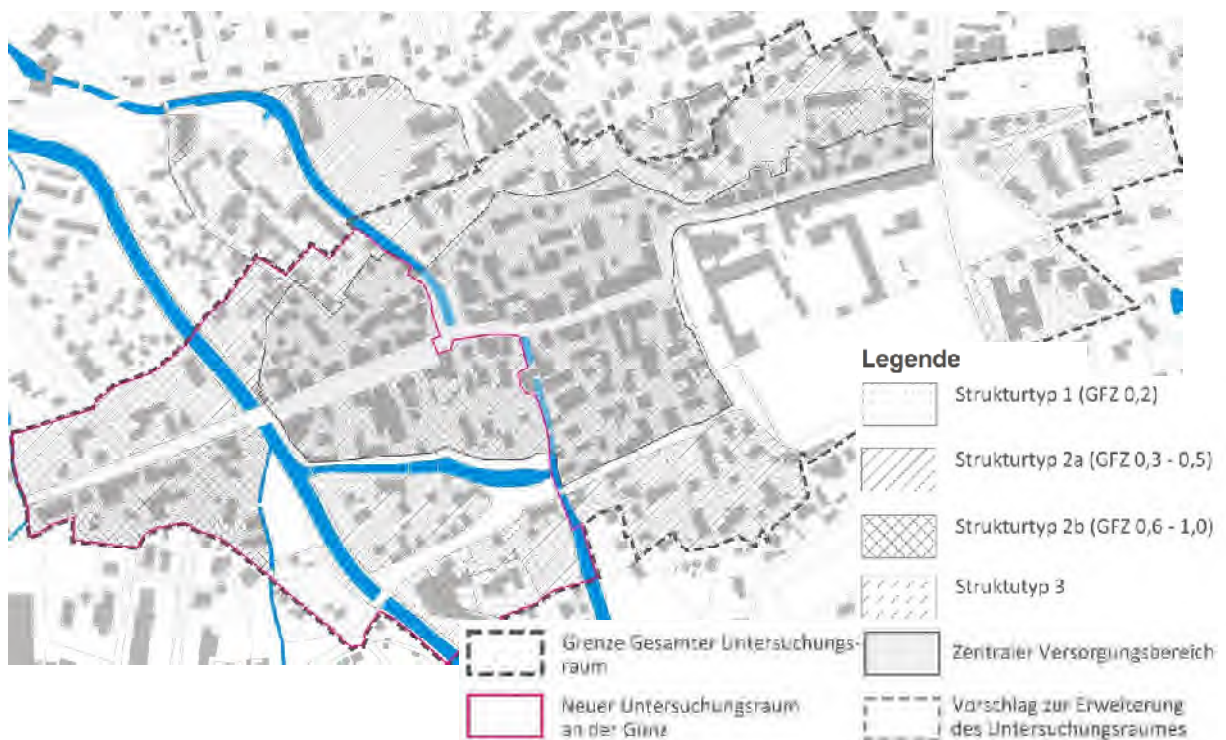


Abbildung 52: Darstellung der Strukturtypen zur Einordnung in den Energetischen Gebäudezustand

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der eingeteilten Straßenzüge nach dem ‚Handlungsleitfaden ‚Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadterneuerung‘ (BMVBS, 2011, S. 120) und die eigenen Ableitungen.

Flächenabgrenzung	Strukturtyp	GFZ	Baualter (BMVBS, 2011, S. 120)	Nutzenergiebedarfskennzahlen/ Erfahrungen (BMVBS, 2011, S. 120)				Straßen			
				Nicht-saniert (GWh/ km ²)		saniert (GWh/ km ²)					
	1 (BMVBS, 2011, S. 118)	0,2	1984-1994 (H)	5	27	5	16	4	12	Wiesmühlweg Kuchelacker Straße	
	2a (BMVBS, 2011, S. 118)	0,3 - 0,5	1949 - 1957 (D)	37	27	27	33	16	24	Am der Wei- Ulmer Straße Bühler Straße Friedbergstraße Rosensteinweg Kloppstraße Baumstraße Am Espach Reilbergstraße Katharinen- Kirchstraße Lange Straße	
			1958 - 1968 (E)	43	34	19	29	14	21		
			1979 - 1983 (G)	39	34	15	22	11	17		
	2b	0,5 - 1,0	vor 1918 (B)	74	117	29	57	26	47	Auf der Wies- Ulmer Straße Kuchelacker- Kirchenweg Katharinen- Kirchstraße Lange Straße Kloppstraße Baumstraße Am Espach Reilbergstraße Katharinen- Kirchstraße Lange Straße	
			1958 - 1968 (E)	37	34	20	33	17	30		
			1979 - 1983 (G)	38	38	24	42	20	35		
	3	0,4	1949 - 1957 (D) 1979 - 1983 (G)	k. A.		k. A.				Friedbergstraße Am Espach Kuchelackerstraße Reilbergstraße	

Legende der Nutzungsenergiebedarfskennzahlen für die entsprechend geeigneten Energieversorgungssysteme

Wert **Schwarz** - <10 GWh/ km² a -> Strom/ dezentral

Wert **Grün** - >10 GWh/ km² a < 30 GWh/ km² a -> Gas

Wert **Braun** - >30 GWh/ km² a < 50 GWh/ km² a -> **NW BHKW**

Wert **Blau** - >50 GWh/ km² a < 50 GWh/ km² a -> **Fernwärme (NW BHKW)**

Tabelle 7: Übersicht- Grobcheck nach Siedlungsstrukturtyp, Baualter, Nutzenergiebedarfskennzahl nach Ertüchtigungszustand, Straßen und Eignung für Energieversorgungssysteme

Aufgrund des Umfangs findet die Einordnung nach den verorteten Strukturtypen (Siehe Karte) und den, aus der tabellarischen Übersicht, zu geordneten Straßenzügen statt. Diese Darstellung bietet die Möglichkeit einen Überblick zur energetischen Ausgangssituation zu geben. Durch diese Zuordnung wird es möglich den Ist-Zustand der Gebäude einzusortieren und anhand der entsprechenden Empfehlung/ Nutzenergiebedarf eine Aussage für die Einsparung im Rahmen einer energetischen Sanierung zu geben. Darüber hinaus könnten die getroffenen Aussagen zu Überlegung für ein eigenständiges Energiekonzept beitragen. Das heißt, beim Strukturtyp 2b im Baualter zwischen 1958 - 1968 wird davon ausgegangen, dass die höchste Einsparung bei einem komplett sanierten Gebäude mit einem Gas-Anschluss erzielt wird (17 GWh/ km²). Im Gegensatz dazu wäre bei einem Gebäude nach Strukturtyp 1 mit einem Baualter zwischen 1984 und 1994 eine dezentrale Wärmeversorgung durch Strom die effiziente Methode ein komplett saniertes Wohngebäude zu versorgen (4 GWh/ km²).

Hinweise zur derzeitigen Aktivität des Marktes Babenhausen

Energetische Sanierung in öffentlichen Gebäuden

- bereits umgesetzte Sanierung der Schule/ Kinderkrippe

Energieberatung

- Zusammenarbeit mit der EZA aus Kempten mit Sprechstunden für interessierte Bürger

Dezentrales Nahwärmesystem

- Überlegungen für ein dezentrales Nahwärmekonzept (Schule und Kreisaltenheim) durch Nutzung eines BHKW's

Empfehlungen für weitere Themen/ Aufgaben

Die erstellten Bewertungen anhand des Grobchecks durch den ‚Handlungsleitfaden ‚Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadterneuerung‘ bieten einen Einstieg zu den Handlungsmöglichkeiten im Umgang mit bestehenden Siedlungsstrukturen und die Integration von neuen Wohnquartieren in die energetische Stadterneuerung. Daher ergeben sich nachfolgende Aufgaben:

Kommunale Aufgabe der Energieversorgung

- durch ein gesamtheitliches Energiekonzept lassen sich Mängel und Potentiale in einem hohen Detaillierungsgrad feststellen als begleitendes Instrument der informellen Planung zur Rahmensetzung innerhalb der Bauleitplanung für die optimale Einbeziehung von großen innerörtlichen Potentialflächen
- Förderprogramme für Konzepte und Sanierungsmanager (im Sinne der energetischen Stadtsanierung)

Energetische Sanierung/ Instandsetzung von privaten Gebäuden

- Prüfen des Ertüchtigungszustandes des Gebäudes
- Kooperation mit verschiedenen Förderprogrammen/ Sanierungsmanager

12 Verkehr

Überregionale Anbindung

Die überregionale Einbindung des Marktes Babenhausen erfolgt über die B 300, welche nach Süden einen direkten Anschluss nach Memmingen und an das Kreuz A7/A96 bietet und nach Norden eine Verknüpfung nach Krumbach. Die Staatsstraßen 2020 und 2017 sind weitere Hauptverbindungsachsen in Richtung A7 und A96. In Babenhausen existiert kein Bahnanschluss. In früheren Zeiten existierte eine Güterstrecke, diese ist jedoch nicht mehr vorhanden.



Abbildung 53: Überörtliche Anbindung des Marktes Babenhausen

Die nachfolgende Grafik zeigt den großen Einzugsbereich des Marktes. Zum Zeitraum (Mai 2009) der Bestandsaufnahme durch das Büro MODUS CONSULT ULM wurden die Verkehrsbeziehungen mit knapp 13.088 Fahrzeuge pro Stunde mit ihrem Quell- und Zielverkehr erfasst. Dabei ist der Bezug Babenhausen und Memmingen (1324 Kfz's) am stärksten.

Bestandsaufnahme

Verkehrsbeziehungen 2009

Quell-/Zielverkehr Kfz

Kfz/24 Stunden

Grundlage: Erhebung vom 14. Mai 2008

Personenverkehr 12.634 Kfz / 24h (97%)
 + Güterverkehr<3.5t
 Güterschwerverkehr 454 Kfz / 24h (3%)
 (Lkw>3.5t+Lz)

Summe 13.088 Kfz / 24h (100%)

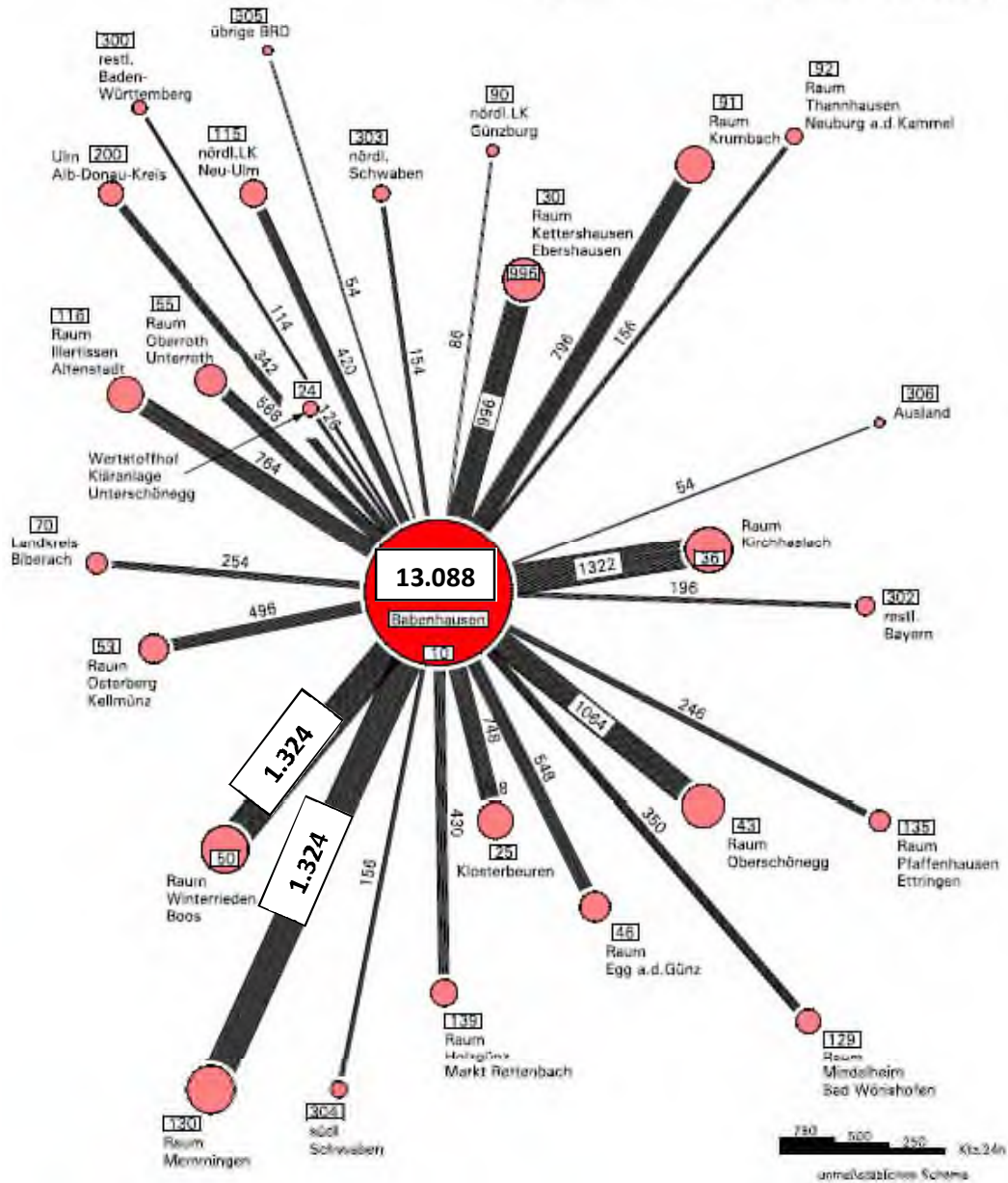


Abbildung 54: Bestandsaufnahme der Verkehrsbeziehungen mit Quell- und Zielverkehr der Kfz's im Markt Babenhausen (MODUS CONSULT Ulm, 2009, bearbeitet)



Abbildung 55: Darstellung der westlichen Ortsumfahrung 'Spange' und der Erweiterung nach Nordwesten

Innerörtlicher Verkehr

Eine einschneidende funktionale und räumliche Verbindung ist die B 300, welche direkt als Hauptstraße durch die Ortsmitte entlang aller stadträumlichen Qualitäten führt. Im Zuge einer Umsetzung der geplanten Ortsumgehung wird dieser belastende Faktor für den Ort abgeschwächt und es bietet sich die Möglichkeit die Mitte wieder als Zentrum aufzuwerten. Durch die nördlichen und südlichen gewerblichen Standorte sind die Ulmer Straße (St 2020) und die Bahnhofstraße (St 2020) von besonderer Bedeutung für den Ort. Der Verkehrsschwerpunkt der B 300 durchschneidet das Untersuchungsgebiet an der Günz von Osten nach Westen. Durch ihre Verkehrsbelastung und die gradlinige Linienführung entstehen vermehrte Konfliktsituationen. Die Hauptproblematiken liegen in der Einsehbarkeit, der Fußgängerquerung, der Immissionsbelastung und dem starken LKW-Verkehr. Der öffentliche Personennahverkehr wird im Untersuchungsgebiet von einer Bushaltestelle an der Bahnhofstraße gewährleistet. Zwei weitere verkehrliche Verknüpfungspunkte existieren an der Krumbacher Straße Richtung Ortsausgang im Norden und an der Ulmer Straße Richtung Ortsausgang West und Nord.

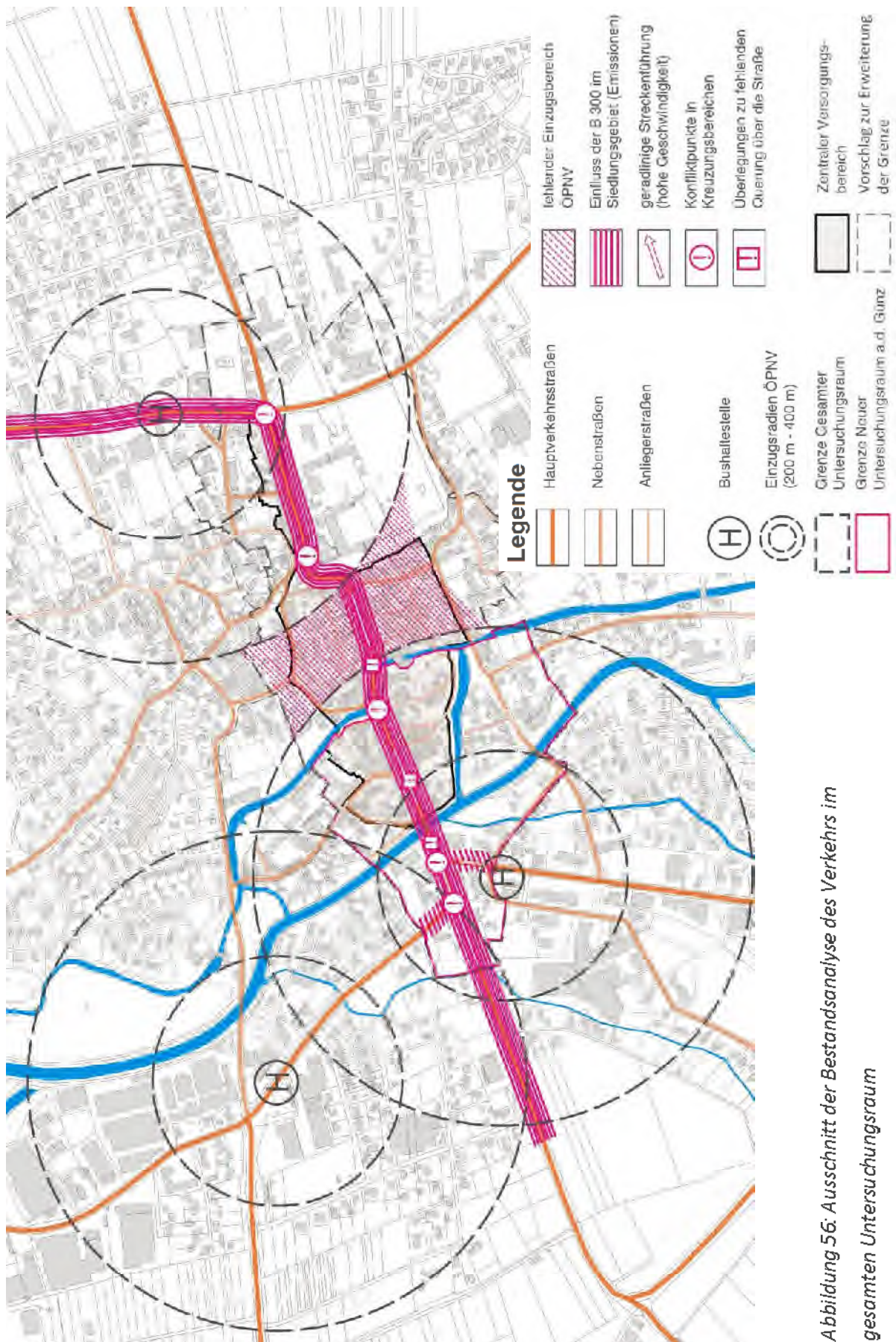


Abbildung 56: Ausschnitt der Bestandsanalyse des Verkehrs im gesamten Untersuchungsraum

Entlang der Hauptstraße ‚Auf der Wies‘ sind Stellplätze angeordnet, welche sich Richtung Ortsmitte zusätzlich in einer Straßenaufweitung befinden und vor den dort befindlichen Geschäften eine Parkmöglichkeit bieten. In der Querstraße ‚Am Anger‘ befinden sich ebenfalls dem Ortskern zugehörige Parkplätze. Die Stellplatznachfrage wird auch durch die Neueröffnung des NORMA-Marktes auf der westlichen Günz-Seite gedeckt, jedoch ist festzustellen, dass mit der Stärkung und dem Ausbau des Einzelhandels der Bedarf steigen wird. In den weiteren Querstraßen befinden sich Anwohnerparkplätze, wie in der Straße ‚Am Anfall‘. In dieser Querstraße und der nachfolgenden Hirtengasse im Anschluss auf die Straße ‚Auf der Wies‘ ist der bauliche Zustand der gesamten Fahrbahndecke und auch die Zonierung der Straße mangelhaft. Ein Fußwegenetz begleitet die meisten Straßenzüge und teilweise die Grünbereiche entlang der Günz, dem Wuhrgraben und dem Mühlbach, zum Teil fehlen sie bzw. ist ihr Zustand verbesserungswürdig.

Tabelle 8: SWOT-Matrix Verkehr

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gute überregionale Anbindung des Straßennetzes ➤ Vorhandenes Straßenraster (Nord-Süd/ Ost-West) ➤ Gutes Fußwegenetz 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ B 300 als Ortsdurchfahrt (Beeinträchtigungen durch Verkehrsaufkommen/ Gefahrenstellen/ Emissionen) ➤ Bauzustand der Querstraßen (vorrangig Anliegerstraßen) ➤ Keine Bahnanbindung ➤ Mangelhafter ÖPNV-Anbindung der Ortsmitte (siehe Einzugsradien der Haltestellen)
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Westliche Ortsumfahrung f. schrittweise Verbesserung der Verkehrsbelastung ➤ Funktionale und gestalterische Maßnahmen für den Straßenraum ‚Auf der Wies‘; ‚Stadtgasse‘ 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine Verlagerung des gesamten Verkehrsaufkommens auf die Ortsumfahrungen -> weiterhin bestehende Belastungen ➤ Verringerung der ÖPNV-Taktungen

Fußwegeverbindungen

Das bestehende Fußwegenetz ist von seiner Grundstruktur umfangreich und gut ausgebaut. Die Qualität der Wege steht in Abhängigkeit zu ihrer Nutzung, die entsprechenden Spazierwege entlang der Günz, Mühlbach und Wuhrgraben sind grundsätzlich wassergebundene Oberflächen, wohingegen die begleitenden Fußwege entlang der Straßen teilweise in unterschiedlichsten Zustand befestigt sind. Die größten Potentiale bestehen im Lückenschluss zwischen den bestehenden Wegen, mit speziellem Augenmerk auf die Verbindung über die Gewässer, für eine optimale fußläufige Erschließung. Hierzu werden drei Verbindungen vorgeschlagen. Die ersten beiden Verbindungen führen über die Günz zwischen der ‚Umlandstraße‘ (nördlich von NORMA) und dem Parkplatz am östlichen Günzufer ‚Am Anger‘ sowie der Querung zwischen ‚Promenade‘ und westlicher Günzseite auf Höhe der Einmündung des Wuhrgrabens in die Günz. Die vorgeschlagene Mühlbach- Verbindung befindet sich nördlich der Grenze des gesamten Untersuchungsraumes.

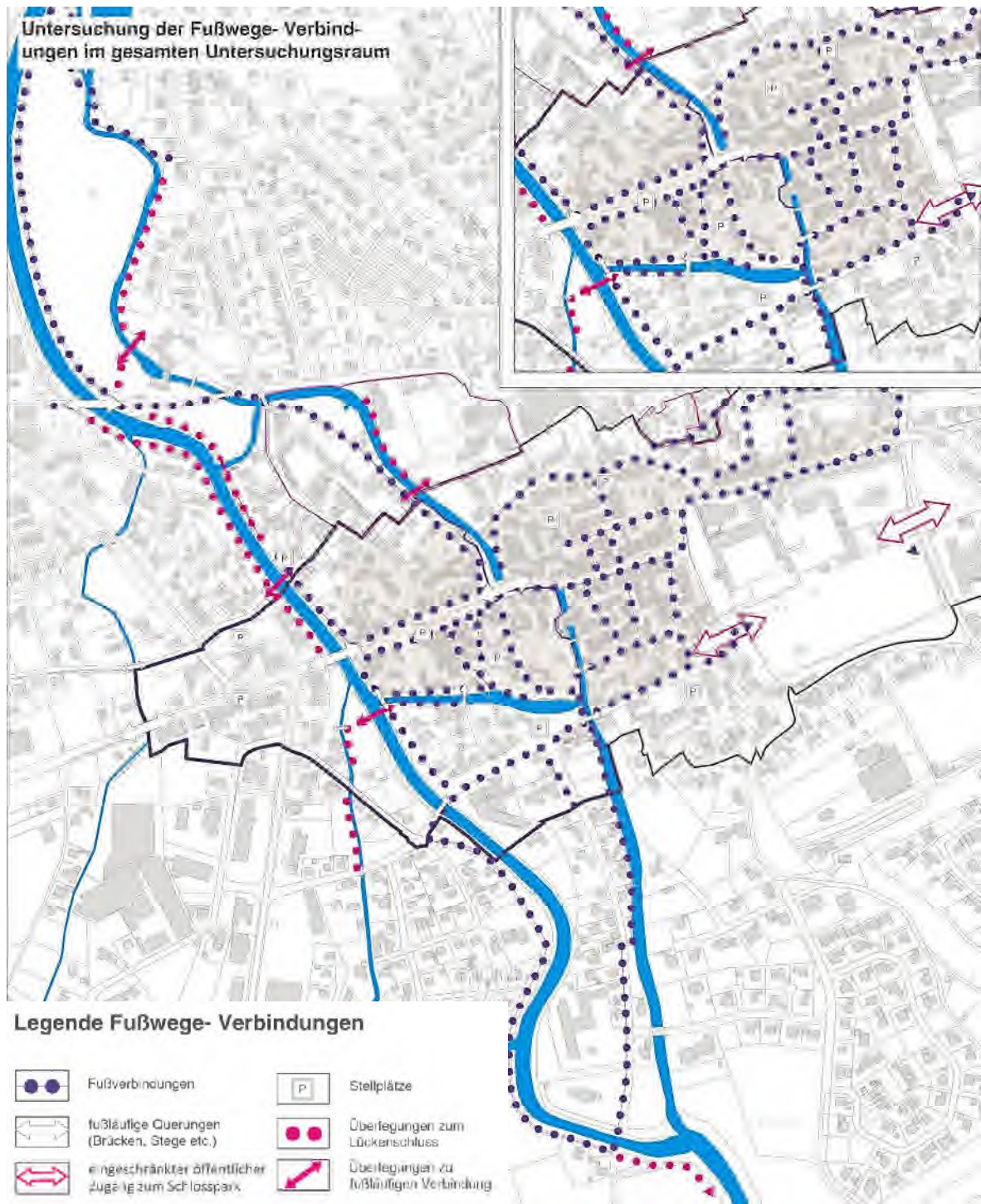


Abbildung 58: Fußwege im neuen Untersuchungsraum an der Günz

13 Ökologie und Grünordnung

Lage der Siedlungsflächen

Der Markt Babenhausen ist in überwiegenden Teilen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, sowie von mehreren größeren Waldflächen. Die größeren umliegenden Waldgebiete wie Allmannshorn, Griesbacherloh, Ghagfeld bilden einen räumlichen Rahmen. Das Begleitgrün der Günz durchzieht den Ort als grünes Band wie ein Rückgrat den Körper. Der Schlosspark hat eine besonders raumbedeutende Wirkung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, er besitzt eine sowohl klimatische als auch eine innerörtliche Erholungsfunktion für die Bewohner und Touristen. Im Norden angrenzend an das Gewerbegebiet befindet sich eine Photovoltaikanlage im Bereich zwischen dem Günzlauf und des bestehenden Baggersees.

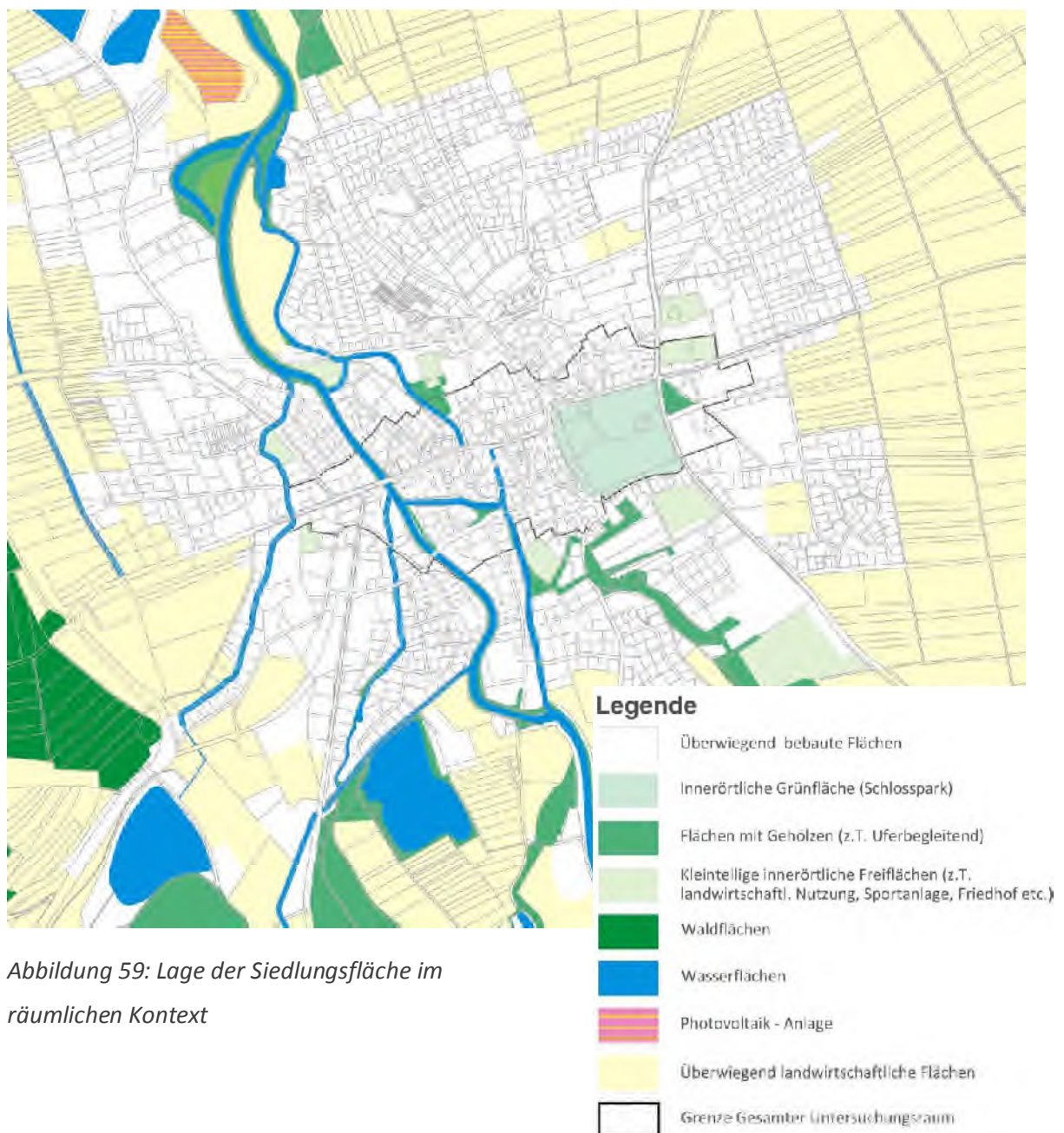


Abbildung 59: Lage der Siedlungsfläche im räumlichen Kontext

Innerörtliche Grünstruktur

Das innerörtliche Grün besteht im Wesentlichen aus der Netzstruktur der Grünzüge entlang der Gewässer Günz, Mühlbach, Wuhrgraben und Reichauer Bächle. Diese Grünzüge werden vorwiegend geprägt von wertvollem Baumbestand, welche durch ihre Wirkung sowohl ortsbildstiftend sind als auch eine besondere Bedeutung für die Wohn- und Naherholungsqualität haben. Die uferbegleitenden Frei- und Grünflächen, wie z.B. die Grünfläche mit Großbaumbeständen auf der westlichen Günzseite in der Nähe der Einmündung des Wuhrgrabens bieten ein großes Aufwertungspotential für die Menschen und die Natur. Innerhalb der Ortsmitte existieren städtische und naturnahe Aufenthaltsbereiche an den Gewässern. Weitere zu nennende Elemente in der innerörtlichen Grünstruktur sind die zwei Ortseingangssituationen, am Reichauer Bächle und an der Günz, sie bieten durch das ufer- und straßenbegleitende Grün Tor-Situationen für die Ortsmitte und dem darauffolgendem ‚Fugger-Areal‘.

Die öffentlichen Frei- und Platzräume besitzen einen hohen Naherholungswert wie z.B. durch eine Kneipp-Anlage an der Günz („Promenade“). Jedoch bietet die Gestaltung dieser Freiräume meist noch Potential zur Aufwertung. Damit gemeint ist z.B. auch die eingeschränkte Erlebbarkeit der Grünzüge durch die Beeinträchtigung der Sichtbezüge auf das Wasser, durch geschlossene Mauern oder Geländer-Elemente an den Brücken.

Der halböffentliche Schlosspark im ‚Fugger-Areal‘ hat einen großen zusammenhängenden Baumbestand und gewährt hohe Aufenthaltsattraktivität. Die Anlage gehört mit zum ‚Fugger-Areal‘, daher existiert nur ein eingeschränkter Zugang für die Öffentlichkeit.

Das Fußwegenetz ist ein zusammenhängendes Wegenetz entlang der Grünzüge an den Gewässern mit stellenweise fehlenden Verknüpfungspunkten. Dennoch ist es in ihrer Grundstruktur sehr gut ausbaufähig um eine durchgehendes Netz von Süd nach Nord und von Ost nach West zu entwickeln. Die bestehenden Wegeverbindungen entlang des Wassers sind größtenteils wassergebunden ausgeführt und gehen in die normalen Gehwege der angrenzenden Straßenräume über.

Die privaten Frei- und Gartenflächen zeigen ein gutes Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche, d.h. die Grundstücke weisen im Vergleich zwischen Grundstücksgröße und Bebauung genügend Außenraum auf um gute Wohnqualitäten zu schaffen. Die Gestaltung der privaten Gartenflächen erfolgt z.T. mit Großbaumbeständen wie bei den Grundstücken an der ‚Promenade‘ auf dem östlichen Günzufer und sie übernehmen teilweise die Funktion als Retentionsflächen bei Hochwasser, wie die Fläche am Reichauer Bächle am Ortseingang im Westen.

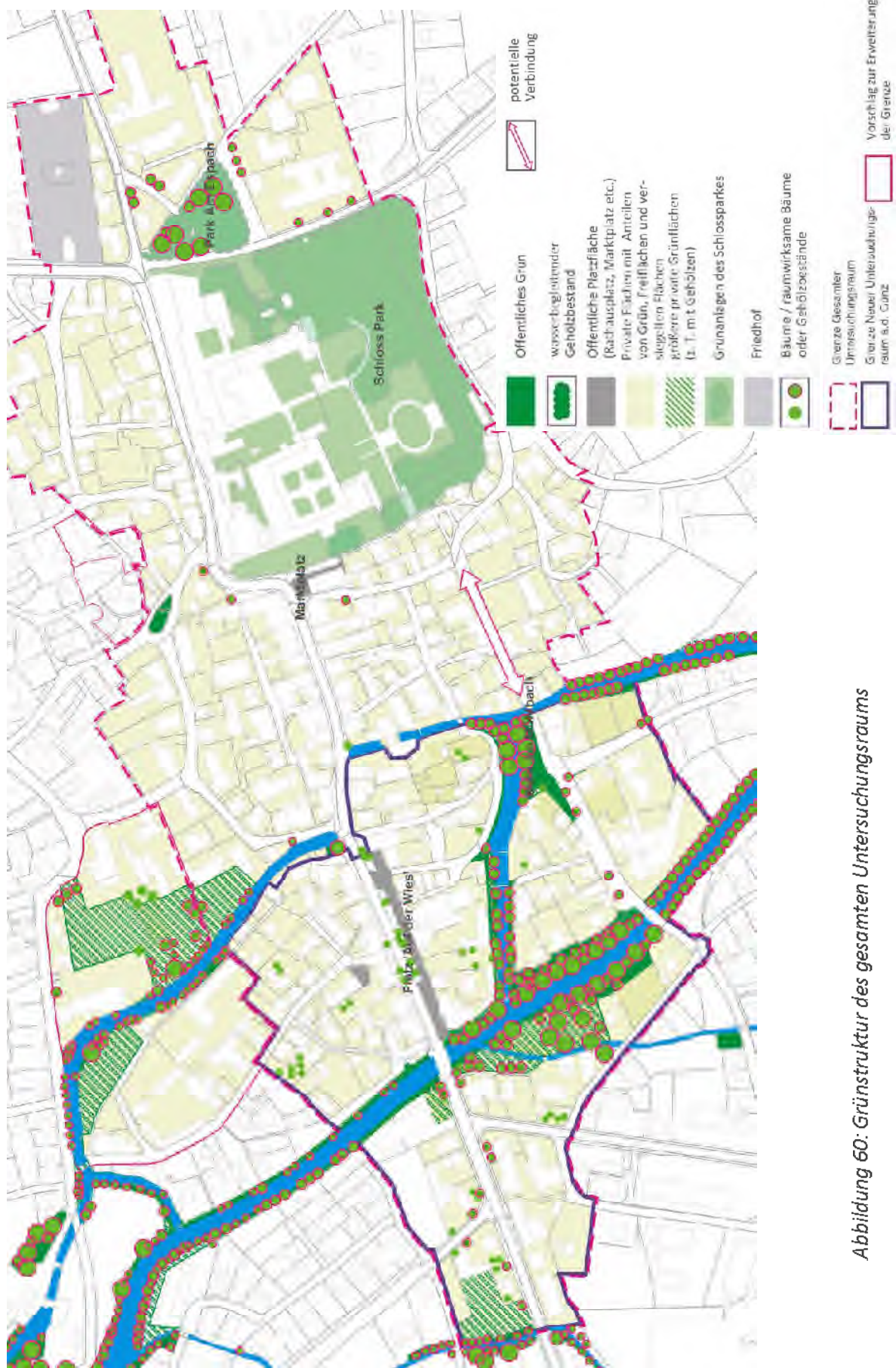


Abbildung 60: Grünstruktur des gesamten Untersuchungsraums

Versiegelung

Die versiegelten Flächen innerhalb des Neuen Untersuchungsraumes an der Günz konzentrieren sich auf die Verkehrsflächen.

- Straßenräume
 - Aufbau des Regelquerschnittes der Haupteerschließungsstraßen: asphaltierte Fahrbahn, gepflasterte Gehwege, kaum durchgehendes straßenbegleitendes Grün, versiegelte Stellplätze, kleinteilige Flächen für Grün (Bsp. B 300)
 - Aufbau des Regelquerschnittes der Neben- und Durchgangsstraßen: asphaltierte Fahrbahn, gepflasterte Gehwege, teilweise durchgehendes straßenbegleitendes Grün, versiegelte Stellplätze, selten Flächen für Grün (Bsp. ‚Frunderbergstraße‘)
 - Aufbau des Regelquerschnittes der Anliegerstraßen: asphaltierte Fahrbahn, gepflasterte Gehwege, kein straßenbegleitendes Grün, versiegelte Stellplätze, keine Flächen zur Anpflanzung (Bsp. ‚Am Anger‘; ‚Am Anfall‘)

Die Potentiale den Versiegelungsgrad zu minimieren liegen vorrangig in den Verkehrsräumen der Neben-, Durchgangs- und Anliegerstraßen, insbesondere in den Übergangsbereichen vom öffentlichen Grund zum Privatgrund. Hier wurden sehr oft Flächen aus reinen ‚Pflegeaspekten‘ mit versiegelt.

In den Freiräumen, wie ‚Auf der Wies‘ existieren überwiegend versiegelte Oberflächen (Fahrbahn/ Stellplätze/ Fußweg) und kleinteilige Seitenflächen. Ebenso bei den städtischen Aufenthaltsbereichen, wie z.B. am Mühlbach (‚Baumgärtle‘), wassergebundene Decken sind sehr selten aufzufinden. Entsiegelungsmaßnahmen können in der Regel nur in enger Abstimmung zwischen der öffentlichen Hand und den privaten Anliegern vorgenommen werden.



Legende

- versiegelte Straßen, Wege und Plätze
- prägende öffentliche und private Grünflächen
- großflächige zusammenhängende versiegelte Bereiche
- Grenze Gesamter Untersuchungsraum
- Grenze Neuer Untersuchungsraum a.d. Mühlz.
- Vorschlag zur Erweiterung der Grenze

Abbildung 61: Versiegelung im neuen Untersuchungsraum

Tabelle 9: SWOT-Matrix Ökologie und Grün

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gute Aufenthaltsflächen im Grünraum (Schlosspark/ Grünzüge am Wasser) ➤ Gutes Verhältnis zwischen Privaten Grün und Versiegelten Flächen 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Verbindung zwischen den Grünräumen fehlt z.T. ➤ Mängel i. d. Gestaltung von Freiflächen, Plätze und Straßenzügen ➤ Hoher Versiegelungsgrad bei Verkehrsflächen vorhanden
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Grünraumkonzept an den Gewässern ➤ Freiraumkonzept (Ortsmitte) ➤ Bedeutungsgewinn der Naturräume Günz und Mühlbach f. d. Naherholung sowie den Stadtraum 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beeinträchtigung der Qualität für verschiedene Nutzungen (Mischnutzung und Wohnen; Verdrängungsprozesse)

Die Darstellung der Gewässerstruktur gibt Auskunft über den strukturellen Zustand und die Funktionsfähigkeit von Bächen und Flüssen einschließlich ihrer Auen. Das Bayerische Landesamt für Umwelt veröffentlichte 2002 eine Kartierung zur Gewässerentwicklung, die dort getroffenen Aussagen für den Abschnitt der Günz, bewegen sich vor allem in der Einordnung in die 5. bis 6. Klasse der Fließgewässer (insgesamt sieht die kartographische Gewässerentwicklung 7 Kategorien vor). Die Eigenschaften eines Fließgewässer der Klasse 5 beschreibt ein stark veränderte Gewässerstruktur „...durch die Kombination von Eingriffen z.B. in die Linienführung, durch Uferverbau, Querbauwerke, Stauregulierung, Anlagen zum Hochwasserschutz und/ oder durch die Nutzung in der Aue beeinträchtigt.“ Die Klasse 6 schildert eine sehr starke Veränderung der Gewässerstruktur durch die aufgeführten Eingriffe. Eine genaue Einordnung der jeweiligen Abschnitte ist aufgrund der Plangenaugigkeit nicht möglich und kann nur durch eine entsprechende lokale Auswertung klassifiziert werden. (Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft, 2002)

Zugänglichkeit und Erlebbarkeit

In fast allen Bereichen um den Wuhrgraben ist eine Zugänglichkeit gewährleistet. Dagegen ist der Mühlbach in weiten Abschnitten von Privatgrundstücken abgetrennt von der öffentlichen Zugänglichkeit, lediglich im Süden ist ein Pfad entlang der westlichen Uferseite. In der Nähe des Platzes von der Straße ‚Auf der Wies und der ‚Schulstraße‘ gibt es die Möglichkeit den Bach zu erleben, in den darauf folgenden Abschnitten, auch über das Untersuchungsgebiet hinaus, ist teilweise nur ein eingeschränkter Zugang über privates Eigentum möglich. Ein ähnliches Bild zeichnet sich auch bei der Günz ab. Im Abschnitt von der ‚Rechbergstraße‘ und ‚Auf der Wies‘ ist entlang des Spazierpfades das Wasser erlebbar, so auch im südlichen Teil an der westlichen Uferseite. Diese Zugänge sind dennoch die einzigen die über öffentliche Grünflächen erfolgen. Das Reichauer Bächle und der Klosterbeurerbach sind innerhalb des Siedlungsgebietes von Babenhausen ausschließlich über private Grundstücke oder über kleinere Brücken der Bäche zu erreichen.

Tabelle 10: SWOT-Matrix Gewässer

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ In weiten Teilen gute Zugänglichkeit, allerdings vorwiegend private Zugänglichkeit 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Erlebbarkeit des Wassers durch Bauten eingeschränkt (Mauern, Kanalisierung Mühlbach etc.) ➤ Teilweise verbesserungswürdige Uferbereiche
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Verbesserung der ökologischen Qualitäten ➤ Verbesserung der Erlebbarkeit des Wassers 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ zu berücksichtigende Hochwasserprobleme bei stärkerer Integration der Gewässer, Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit

Die nachfolgende Karte vereinfacht die geographische Zuordnung der Zugänglichkeiten.

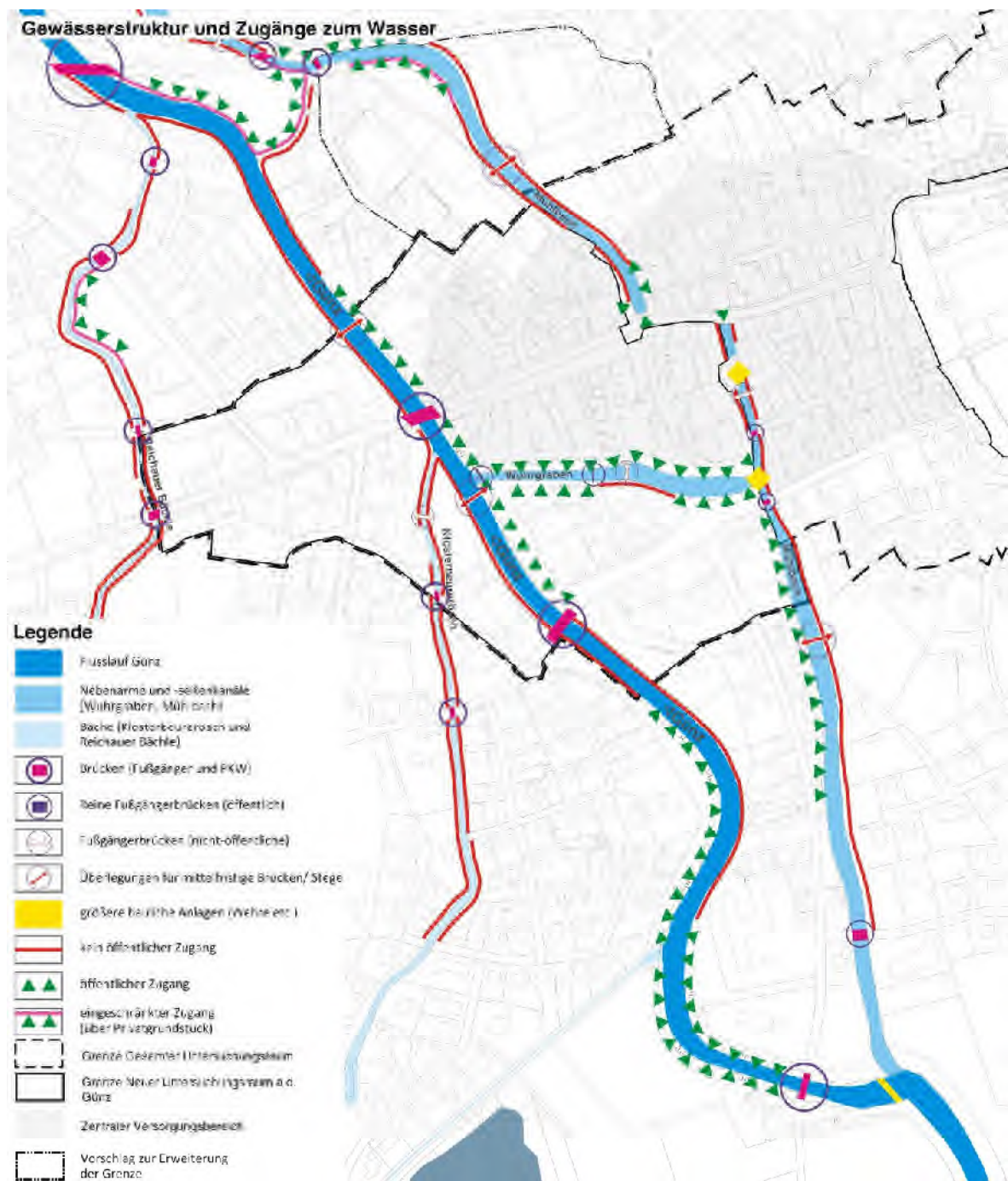


Abbildung 64: Gewässerstruktur und Zugänge zum Wasser des neuen Untersuchungsraumes an der Gönz

Klimatische Wirkungen

Die Effekte der Gewässerstrukturen auf das städtische Klima bestehen aus einer kühleren Umgebungstemperatur im Vergleich zu Ortsbereichen ohne Wasserbezug. Diese kühlende Wirkung wird durch verschiedene Eigenarten des Wassers und seiner Umgebung ausgelöst, wie z. B. Verdunstung des Wassers (unmittelbarer Zusammenhang zwischen kühlerem Wasserkörper und Umgebung), Frischluftschneisen entlang des Gewässers („Flusswind“) sowie die Transpiration der Gewässerbegleitvegetation (z. B. Schilf, Röhricht, Strauch- und Baumbestände) (Kuttler, 2010).

In dem Untersuchungsraum an der Günz ist der Bereich an der ‚Promenade‘ am östlichen Günz-Ufer positiv von diesen Effekten beeinflusst und gewährleistet ebenfalls eine hohe Aufenthaltsqualität in diesem Bereich. Wohingegen in den Bereichen am Mühlbach an der Säge die klimatischen Effekte weit aus weniger deutlich für den Menschen spürbar sind.

15 Handel, Gewerbe und Dienstleistungen

Das nachfolgende Kapitel ist eine Zusammenfassung der Aussagen des ‚Einzelhandels- und Ortsmittenkonzeptes‘ für den Markt Babenhausen des Büros für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Heider (die entsprechenden wörtlichen Übernahmen sind entsprechend gekennzeichnet).

15.1 Wesentliche Ausgangssituationen des Marktes Babenhausen

- Vielzahl von leistungsfähigen mittelständischen Betrieben und zusätzlich überregional bekannte Firmen
- Wichtiger Arbeitsstandort - vergleichsweise hohe Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und hohe Beschäftigtendichte
- Positives Pendleraufkommen
- Gewerbegebiet ‚Am Schöneggweg‘

„Derzeit sind in Babenhausen rund 2.170 Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Neben dem klar dominierenden Wirtschaftsbereich „Produzierendes Gewerbe“ (60,9%) weisen der sog. Dienstleistungsbereich (21,0%) sowie Bereich Handel und Verkehr mit 17,3% eine deutlich nachgeordnete Bedeutung auf.“ (Heider, 2013, S. 7)

15.2 Der Einzelhandelsstandort Babenhausen

Verschiebung der Kaufkraftbindung zwischen Ort und Umfeld:

- Babenhausen + Umfeld: Kaufkraftvolumen im Lebensmittelsektor mit 33,2 Mio. € von insgesamt 86,0 Mio. € Ausgaben im Einzelhandel
- Starke Abhängigkeit des Sortiments und der Entfernung
- 40% Kaufkraftbindung des Einzelhandels
- Kaufkraftkennziffer: Markt Babenhausen 103,8 – Bundesdurchschnitt 100,0

Kaufkraftvolumen im Marktgebiet nach Branchen

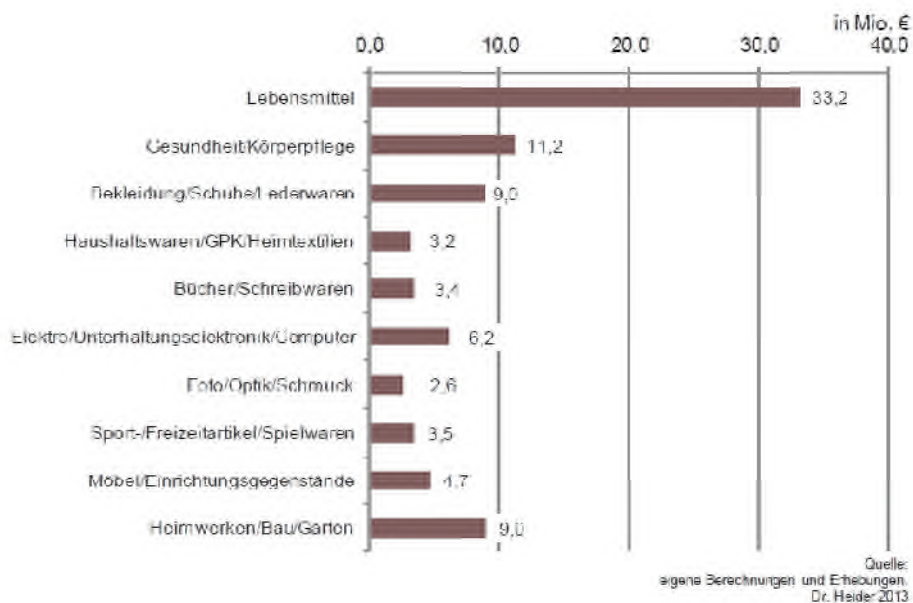


Abbildung 65: Diagramm Kaufkraftvolumen nach Branchen (Heider, 2013, S. 20, bearbeitet)

„Von den 29,4 Mio € einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Bevölkerung in Babenhausen werden 15,8 Mio. € vor Ort gebunden; dies entspricht einem für ein Unterzentrum recht hohen Anteil von insgesamt von 54% (über alle Warengruppen). Ca. 13,6 Mio. € des in Babenhausen vorhandenen Kaufkraftvolumens fließen derzeit demnach ab – vorwiegend in die umliegenden Mittel- und Oberzentren. Gründe hierfür sind v.a. fehlende bzw. nur eingeschränkt/ teilweise vorhandene Angebote im eigenen Einzelhandelsbesatz (z.B. im Möbelbereich, bei Sportartikeln) sowie die hohe Einzelhandelsattraktivität und Umlandwirkung der umliegenden Wettbewerbsstädte.“ (Heider, 2013, S. 19) (Krumbach, Memmingen, Illertissen)

„Im abgegrenzten „Untersuchungsgebiet Ortsmitte“ befinden sich nahezu 60% aller Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet. Die innerstädtische Verkaufsfläche weist jedoch lediglich einen Anteil von gut 28% am gesamtstädtischen Einzelhandelsbestand auf. Diese Werte spiegeln einerseits die Betriebsvielfalt wie auch die kleinteilige Struktur der Ortsmitte Babenhausens, aber andererseits auch ihre flächenmäßig eingeschränkte Bedeutung wieder.“ (Heider, 2013, S. 30)

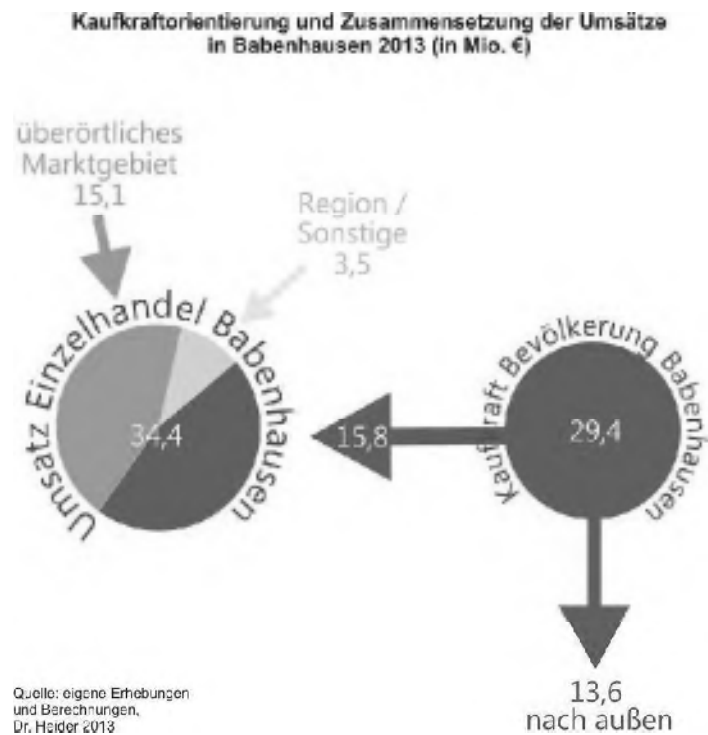


Abbildung 66: Kaufkraftorientierung und Zusammensetzung der Umsätze (Verhältnis der Anteile) (Heider, 2013, S. 22, bearbeitet)

Großbetriebe (ab 500 m² VKF) und überörtlich bedeutsame Frequenzbringer
 Markt Babenhausen – Einzelhandelskonzept für den Markt Babenhausen

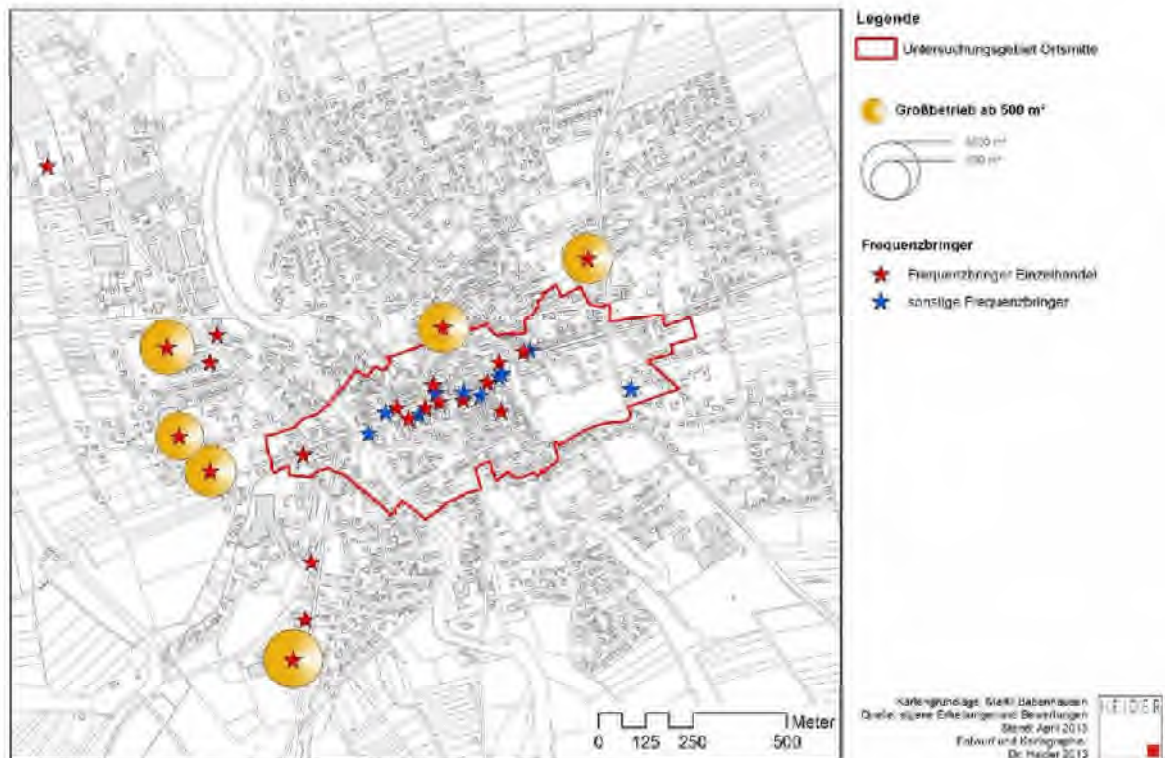


Abbildung 67: Großbetriebe des Einzelhandels (Heider, 2013, S. 38)

Im zentralen Versorgungsbereich sind keine Betriebe vorhanden, die über die Minimalversorgung hinausgehende Güter des täglichen Bedarfs abdecken können. Die Ansiedlung des NORMA-Marktes verbessert die Situation. Trotzdem ist der negative Einfluss der durchschnittlichen Verkaufsfläche in der Ortsmitte (aktuell 95 m²); zu gering für moderne Shopkonzepte.

Gewerbliche Nutzungen im Untersuchungsgebiet Ortsmitte Markt Babenhausen - Einzelhandelskonzept für den Markt Babenhausen

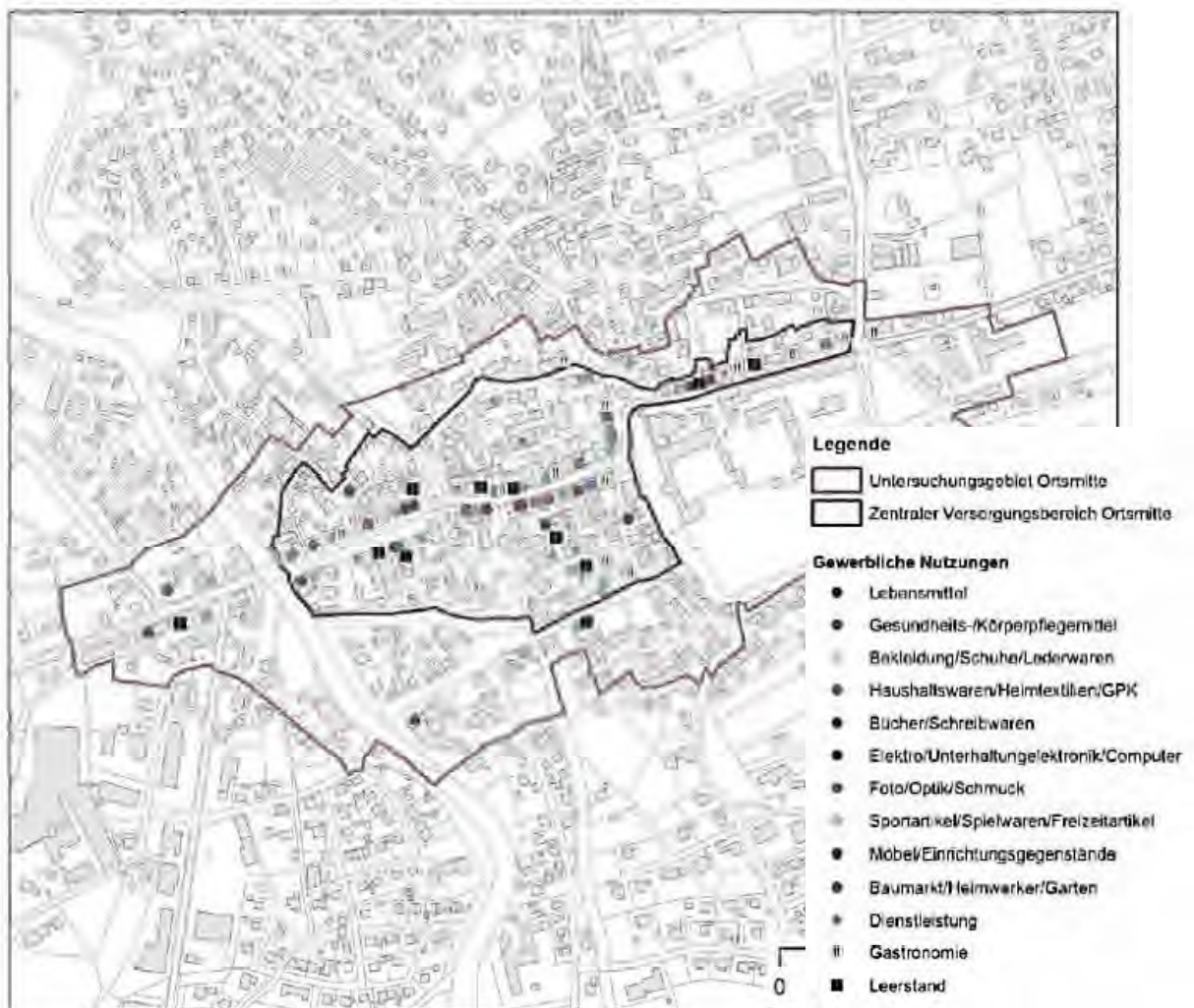


Abbildung 68: Karte zur gewerblichen Nutzung im Untersuchungsgebiet Ortsmitte (Heider, 2013, bearbeitet)

„Zwar sind die vorhandenen Leerstände noch nicht übermäßig stark raumprägend, dennoch fallen sie auf und wirken sich negativ auf den ansonsten weitgehend positiven Gesamteindruck aus. Räumlich konzentrieren sich diese größeren, leerstehenden Betriebe zudem v.a. auf den Bereich, in dem die Straßen Auf der Wies/ Stadtgasse aufeinandertreffen – also unmittelbar auf die zentrale Ortsmitte. In den Seitenstraßen / Nebenanlagen kommen darüber hinaus noch einzelne, deutlich kleiner Leerstandflächen hinzu, diese sind jedoch nur noch sehr bedingt für den Einzelhandel geeignet und im Gegensatz zu den erstgenannten Leerstandsflächen weniger relevant für das Gesamterscheinungsbild des Handelsstandort Ortsmitte.“ (Heider, 2013, S. 37)

Leerstehende Ladengeschäfte im Untersuchungsgebiet

Markt Babenhausen - Einzelhandelskonzept für den Markt Babenhausen

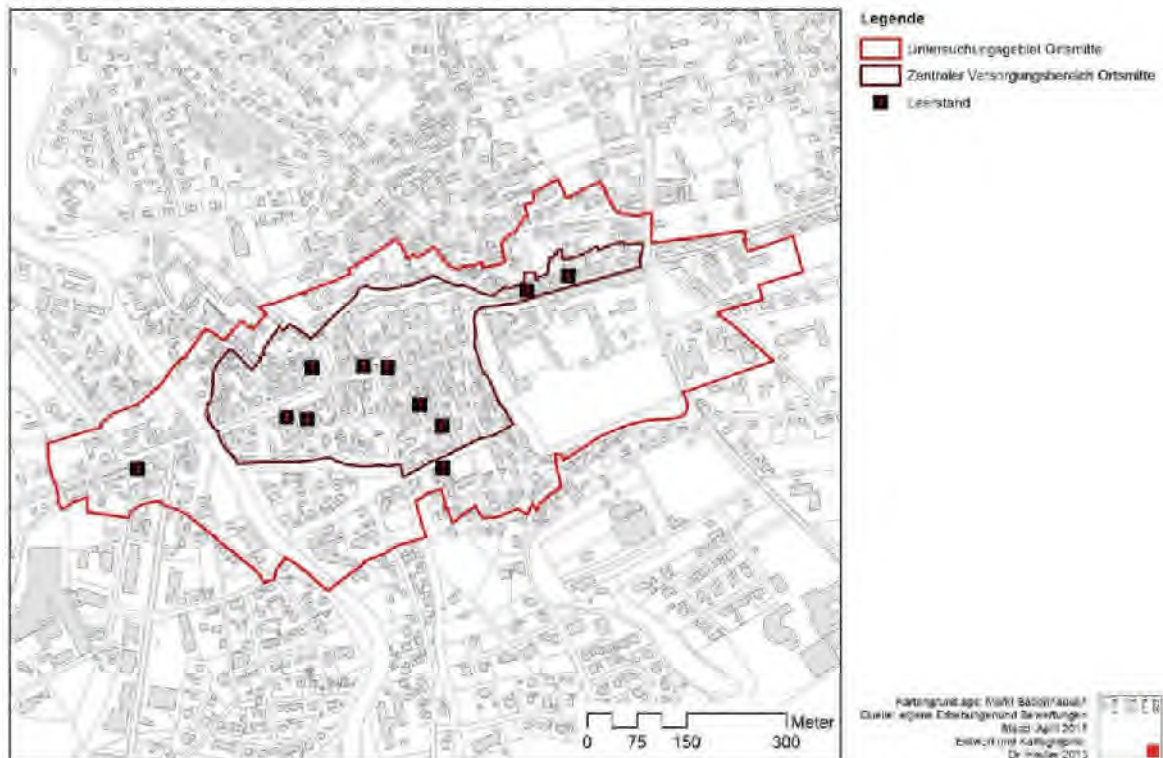


Abbildung 69: Leerstehende Ladengeschäfte im Untersuchungsgebiet (Heider, 2013, bearbeitet)

Eine belebende Wirkung hat der freitags stattfindende Wochenmarkt. Diese Veranstaltung ist ein Impulsgeber zur Bereitstellung von regionalen Produkten. Die Bewertung der Ladensqualität in der Ortsmitte beginnt bei einem ‚ausbaufähigen Erscheinungsbild‘ der Schaufenstergestaltung über einen ‚gepflegten‘ und ‚marktgerechten‘ Eindruck bis hin zu fehlende ‚Highlights‘.

„In den nördlichen und südöstlichen Randbereichen des Marktes Babenhausen fehlt hingegen die Möglichkeit einer fußläufigen, wohnortnahen Versorgung. Ähnliches gilt für die Bewohner der Ortsteile Klosterbeuren und Unterschönegg. Die Einwohner dieser Gebiete sind daher sehr mobilitätsabhängig. Eine Verbesserung der Versorgungssituation in diesen Gemeindeteilen ist aufgrund der begrenzten Höhe, der in diese Gebieten lebenden Bewohner, der teils eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit und auch den gegebenen Marktanforderungen der Betreiber jedoch kaum zu erwarten. Selbst eine Minimalversorgung durch einen Lebensmittelhandelswerksbetrieb ist u.E. wenig realistisch. Zur Verbesserung der Versorgungssituation ist – soweit gewünscht – lediglich ein Ausbau der mobilen Versorgung bzw. die Einführung eines Lieferservices ortsansässiger Betriebe denkbar.“ (Heider, 2013, S. 49)

15.3 Einzelhandels- und Standortentwicklungskonzept

Zentrenkonzept

„Aus der unterschiedlichen Bedeutung der verschiedenen Teilräume / Standortlagen für die Sicherung der Funktionsfähigkeit und die Weiterentwicklung der Attraktivität der Ortsmitte sowie

auch für die Stärkung der lokalen Nahversorgung, ergibt sich hinsichtlich der städtebaulichen Eignung für den Einzelhandel im Ergebnis eine zweiteilige Gliederung des Gemeindegebietes: zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte und Randzone. Die Ortsmitte ist dabei auch der Bereich, der neben der beabsichtigten Sortimentslenkung und -steuerung zudem durch gezielte Stärkungsmaßnahmen aufgewertet werden soll. Die städtebaulich begründete Differenzierung des Gemeindegebietes für den Einzelhandel sowie die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte erfolgte im Markt Babenhausen dabei anhand folgender Kriterien:

- bestehender Einzelhandelsbesatz
- ergänzende konsumnahe Dienstleistungen und zentrale Funktionen
- städtebauliche Integration
- fußläufige Wegebeziehungen und räumlich-funktionale Zusammenhänge.

Die Faktoren sind dabei sowohl auf qualitative als auch quantitative Kriterien hin untersucht worden. Für eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Grundstücke bzw. Betriebe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist gemäß den betreffenden rechtlichen Vorgaben eine parzellenscharfe Abgrenzung notwendig. Auch dies wurde bei der Abgrenzung berücksichtigt.“ (Heider, 2013, S.64)

„Anzumerken ist, dass das OVG Münster auch darauf hinweist, dass eine reine Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich - wie z.B. an der äußeren Bahnhofstraße - diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich macht; eine alleinige Ansammlung/Agglomeration von Einzelhandelbetrieben lässt keinen zentralen Versorgungsbereich begründen, auch wenn diesen Betrieben zweifellos eine hohe Versorgungsfunktion zukommt. Die standorträumliche Differenzierung in Babenhausen stellt sich darauf aufbauend im Einzelnen folgendermaßen dar:

- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte

= Entwicklungsbereich des Einzelhandels mit höchster Priorität; bevorzugter Standort 'ortsmittenrelevanter Sortimente'.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte umfasst die gesamte Haupthandelsachse Auf der Wies/Stadtgasse/Marktplatz/Fürst-Fugger-Straße, teils parallel dazu verlaufende Straßen bzw. Straßenabschnitte (z.B. Schulstraße, Rechbergstraße) sowie auch die unmittelbar angrenzenden und dazwischenliegenden Straßen bzw. Straßenabschnitte. Demnach zählen weite Teile der historisch gewachsenen Ortsmitte sowie der westlich daran angrenzende, neuere Ortsmittenbereich zum zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte. In diesen Straßen konzentriert sich der innerörtliche Einzelhandelsbesatz; ergänzend sind dort auch eine Vielzahl von Dienstleistern, Gastronomiebetrieben und auch öffentlichen Einrichtungen (v.a. Rathaus, VHS) anzutreffen. Die an die zentrale Hauptachse angrenzenden Straßen „füllen“ den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte, stellen aber nur nachgeordnete Nebenlagen mit deutlich eingeschränktem Geschäfts-/Betriebsbesatz dar. Der so abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte zeichnet sich in seiner Gesamtheit durch einen relativ dicht besetzten und vielfältigen Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbesatz aus.“ (Heider, 2013, S. 64)

„Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte ist der aus städtebaulichen Gründen und Entwicklungserfordernissen besonders schützenswerte Standortbereich innerhalb des Gemeindegebiets von Babenhausen und verfügt über eine hohe Kopplungsintensität der dortigen Einzelhandels- und endverbraucherbezogenen Dienstleistungs-/Gastronomieangebote. Zudem hat er eine hohe Identifikationsfunktion für die Bürger der Marktgemeinde inne. Den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte gilt es daher in besonderem Maße in seiner Funktion zu erhalten und gezielt zu stärken.“ (Heider, 2013, S. 65)

ortsmittenrelevante Sortimente	nicht-ortsmittenrelevante Sortimente
Arzneimittel, medizin. und orthopädi. Produkte	Autoteile und Zubehör
Baby- und Kinderartikel	Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Bekleidung	Baumaterialien, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	Boote und Zubehör
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Elektronikartikel ('weiße Ware', 'braune Ware', Computer und Zubehör, Foto/Film)	Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren	Leuchten und Zubehör
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	Möbel, Klüften
Lederwaren	Zooartikel, Tiere
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	
Schuhe	
Spielwaren	
Sport- und Campingartikel	
Uhren und Schmuck	
<i>ortsmittenrelevant und zudem auch nahversorgungsrelevant:</i>	
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	

Abbildung 70: Sortimente für den Markt Babenhausen ‚ortsmittenrelevante‘ und ‚nicht-ortsmittenrelevante‘ (Heider, 2013, S. 63, bearbeitet)

„Aus konzeptioneller Sicht ist der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte der bevorzugte Standortraum für 'ortsmittenrelevante Sortimente'. Die zukünftige Entwicklung dieser Sortimente sollte konsequent und soweit als möglich auf diesen Raum konzentriert werden. Speziell die Hauptachse Marktplatz - Stadtgasse - Auf der Wies bietet auch weiterhin grundsätzlich gute Chancen für einen dichten und attraktiven Geschäftsbesatz; aus diesem Grund sollte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Konzentration auf diese Achse forciert werden. Dies gilt umso mehr, als die Ausbaupotenziale begrenzt sind. Zudem bestehen an dieser Hauptachse des

zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte ausreichende und auch größerflächige Flächenpotenziale (Stichwort: Leerstände), die für eine Nachnutzung und Neuansiedlung grundsätzlich gut geeignet erscheinen.“ (Heider, 2013, S. 65)

„Eine Ansiedlung 'ortsmittenrelevanter Sortimente' außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte sollte dementsprechend zukünftig nur noch dann möglich sein, wenn eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte aufgrund nachweislich fehlender Flächen nicht möglich ist, ausreichende Ausbaupotenziale im betreffenden Sortiment bestehen und dadurch die Einzelhandelsfunktion der Gemeinde Babenhausen bzw. speziell auch die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung perspektivisch gestärkt bzw. verbessert wird. Zur Klärung dieser Aspekte und zur Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Ansiedlung ist eine Einzelfallprüfung anzuraten.“ (Heider, 2013, S. 65)

Leitlinien zur Stärkung der Ortsmitte von Babenhausen

„Ein möglichst vielfältiger und ansprechender Angebotsmix aus Einkaufsangeboten, (konsumorientierten) Dienstleistungen und einladenden gastronomischen Angeboten stellt eine zentrale Grundvoraussetzung für eine bei Kunden und Einwohnern beliebte und in Folge davon i.d.R. auch belebte Ortsmitte dar. Um im, in den letzten Jahren/Jahrzehnten stetig verschärften Standortwettbewerb mithalten zu können, empfiehlt es sich für die innerörtlichen Betriebe von Babenhausen die Aspekte Qualität, Service und Kundenorientierung deutlich bzw. noch deutlicher herauszustellen, mit „Leben“ zu füllen und auch konsequent zu bewerben. Die Ortsmitte muss darüber hinaus aber auch ein attraktiver öffentlicher Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit sein. Um der eigenen Bevölkerung wie auch den auswärtigen Kunden eine glaubhafte Alternative vor Ort zu konkurrierenden Standorten im Umland zu geben, müssen Ambiente und Einkaufserlebnis stimmen, das Angebot sollte ansprechend, räumlich konzentriert und zeitgemäß sein.“ (Heider, 2013, S. 68)

Als wesentliche Leitlinien / Ziele zur Stärkung der Ortsmitte von Babenhausen können demnach definiert werden:

- ▶ vielfältiger, abwechslungsreicher Nutzungsmix
- ▶ qualitäts- und kundenorientierte Ausrichtung des Angebotes
- ▶ hohe Aufenthaltsqualität, hoher Erlebniswert.



Die getroffenen Aussagen vom ‚Einzelhandels- und Ortsmittelenkonzept‘ (Heider, 2013) führen zu Fragestellungen für die Ortsmitte im zentralen Versorgungsbereich:

- Wie kann die Verkaufsflächenzahl attraktiver für den Einzelhandel gestaltet werden?
- Welche Gestaltung benötigt der Platz um die Funktion eines Marktes zu erfüllen?
- Welche Nutzungen sollten integriert werden?

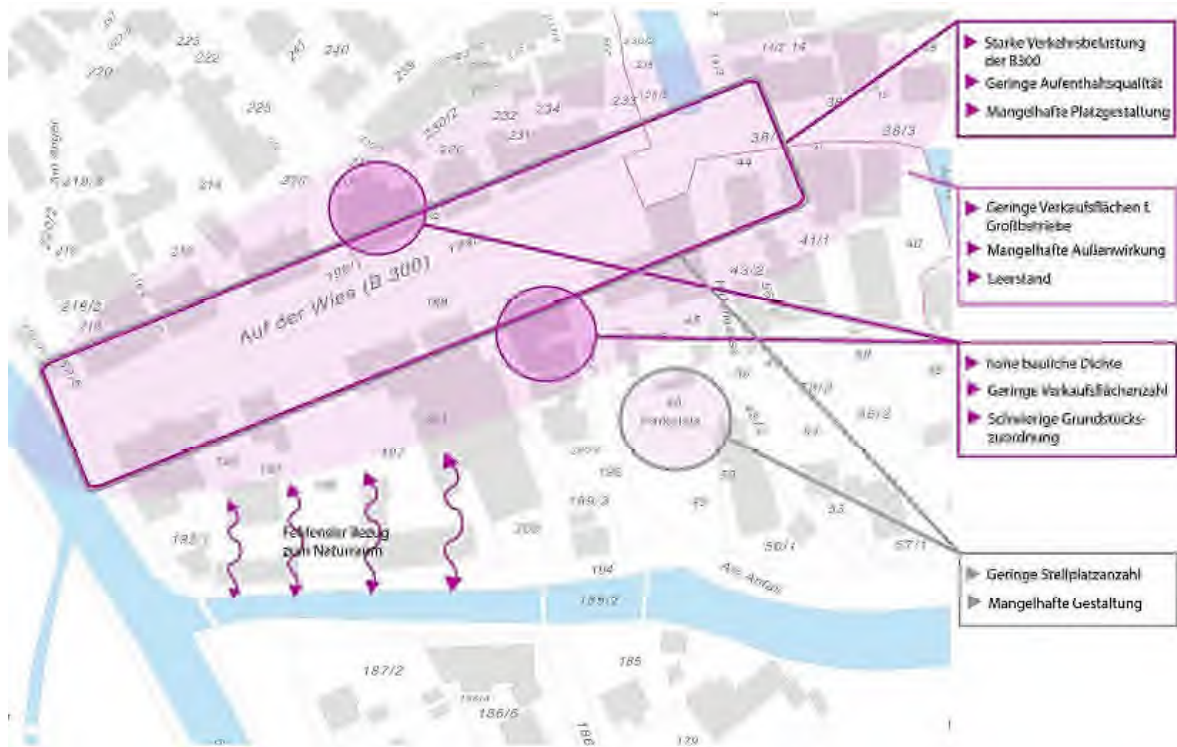


Abbildung 71: Einschätzung der vorhandenen Platzsituation ‚Auf der Wies‘

16 Darstellung der Ortsteile Klosterbeuren und Unterschönegg

Im Folgenden werden die Ortsteile Klosterbeuren und Unterschönegg mit ihren städtebaulichen Werten und Mängeln wie z. B. Nutzung, bauliche Struktur, landschaftliche Prägung und der verkehrlichen Anbindung beschrieben.

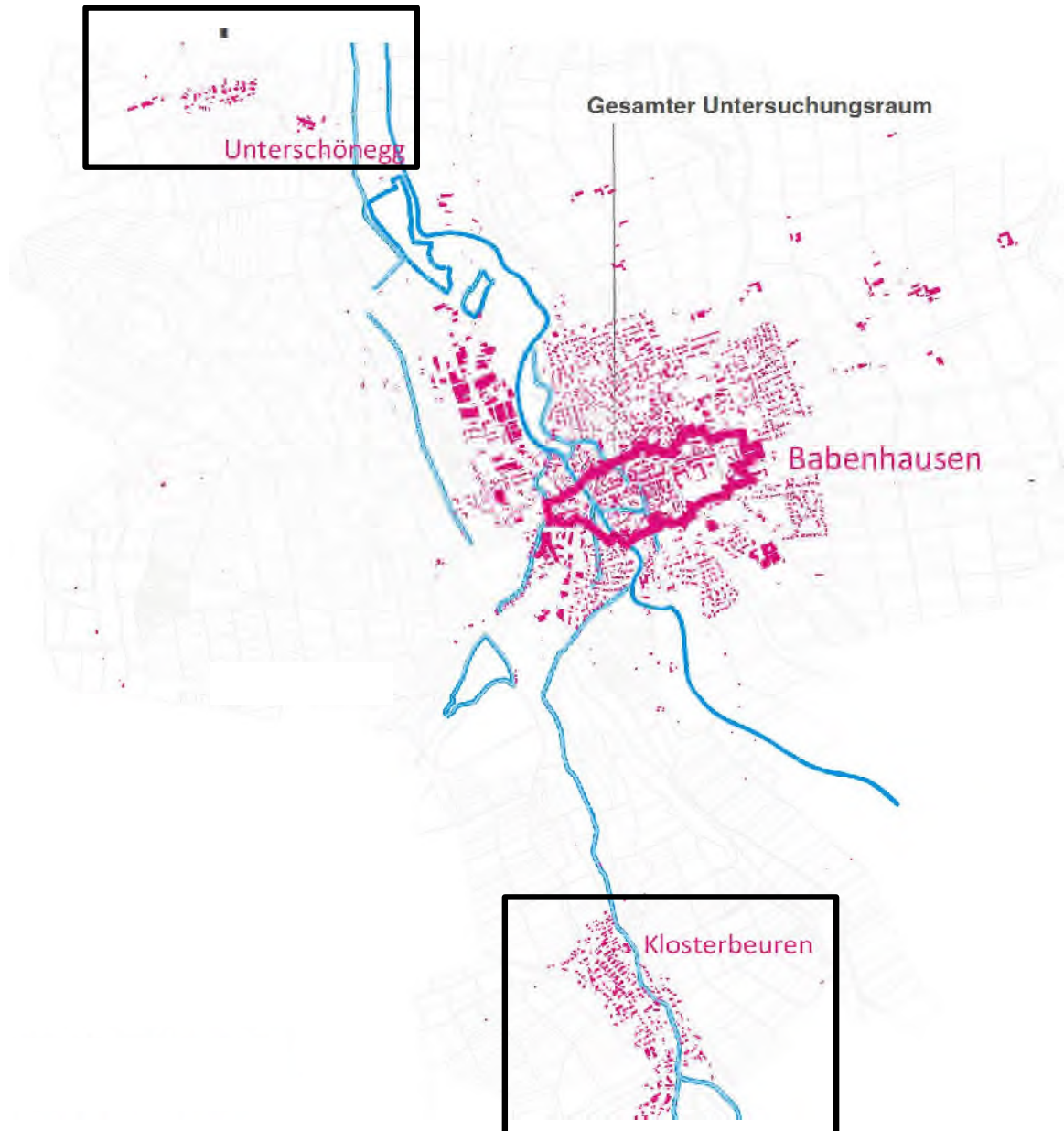


Abbildung 72: Lage des Marktes Babenhausen und seiner Ortsteile Klosterbeuren und Unterschönegg (Rahmen schwarz)

16.1 Ortsteil Klosterbeuren

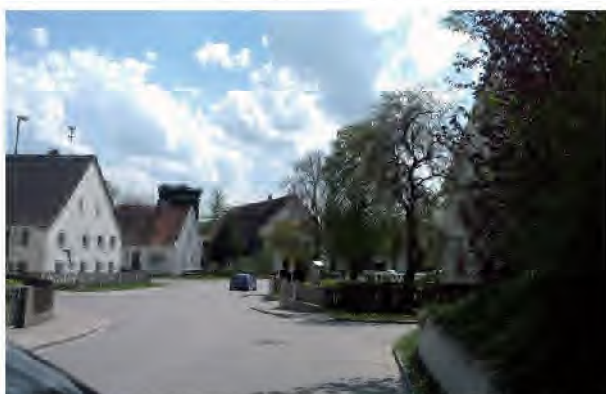
Die Grundstruktur des OT Klosterbeuren entspricht einem kompakten Straßendorf in einem guten Bauzustand (Born, 1977), welches sich in der Entwicklung im Auflösungsstadium befindet. Der gesamte Ortskern um das ursprüngliche Straßendorf ist von älteren Baustrukturen geprägt, welche dem Ort eine gute Erlebbarkeit des Straßenraumes ermöglicht. Dieser Kern zieht sich entlang der ‚Dorfstraße‘ bis hin zur Kreuzung ‚An den Linden‘ mit giebelständigen Langhäusern, welche z. T. noch im geringem Umfang aktive Bauernhöfe sind. Der zweite Siedlungskernbereich liegt um die prägende Dorfkirche Pfarrei St. Ursus an der ‚Kirchstraße‘. Die Einfamilienhausbebauung (70- 80er Jahre) zwischen der Kreuzung ‚Dorfstraße‘ – ‚An den Linden‘ und ‚Dorfstraße‘ – ‚Kirchstraße‘ verbindet die beiden Siedlungsbereiche. Im Anschluss an das nördliche Straßendorf befindet sich eine Siedlungserweiterung in Form von Einfamilienhäusern, aus den 80- 90er Jahren. Der östliche Siedlungsteil Klosterbeuren ist durch die natürliche Tallage um den Klosterbeurer Bach und die St 2020 in seiner Ausbreitung begrenzt. Im Süden und Südosten werden die Höfe durch gewerbliche Betriebe abgelöst. Der bauliche Zustand des gesamten Ortes ist als gut erhalten zu beschreiben, in Einzelfällen gibt es bauliche Mängel an den Wirtschaftstrakten der ehemaligen Bauernhöfe, welche z.T. auch vom Leerstand betroffen sind. Die homogene Bebauungsstruktur des Straßendorfes wird zusätzlich durch die einheitliche Dachlandschaft gestärkt, vornehmlich weisen die Gebäude Sattel- oder Walmdächer auf.



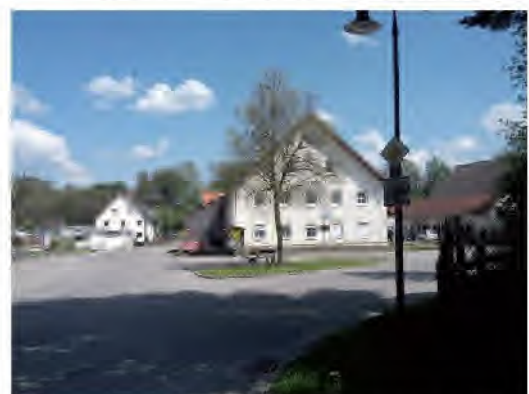
Einfamilienhäuser zwischen beiden Siedlungskernen



Straßendorfcharakter mit giebelständigen Langhäusern



Kreuzung nahe der Pfarrei St.Ursus Siedlungskern im Süden



Siedlungskern des Straßendorfes im Norden

Abbildung 73: Zusammenstellung von Fotos der Ortsbegehung Klosterbeuren

Die erste urkundliche Erwähnung fand im Jahr 1273 statt, davor wurde das Pfarrdorf im Jahr 1167 bei der Ingrimmschen Reliquienschenkung erwähnt. Zwischen 16 Jhd. und Anfang des 19. Jhd. hatte das Frauenkloster der Augustinnerinnen viele Besitztümer im Ort. Diese gingen in Folge der Säkularisation im Jahr 1803 an den bayerischen Staat und nach einer kurzen Grundherrschaft durch den Deutschorden wieder zurück, um 1805 veräußerte der Staat Klosterbeuren wieder. Bis zur Gemeindegebietsreform 1978 war Klosterbeuren eine eigenständige Gemeinde, ab diesem Jahr wurde sie Bestandteil des Marktes Babenhausen. (Dr. Haisch, S. 910)

Der Wiesenbach und der Otterbach verbinden sich im südlichen Ortsteil zum Klosterbeurer Bach, der zum Teil offen und nur in wenigen Abschnitten kanalisiert ist. Die östliche Hangleite ist teilweise bewaldet sowie die westliche Kuppe vom Lehmabbaugebiet dominiert. Innerhalb der Siedlungsstruktur befinden sich kleinteilige Grünflächen und im Äußeren geht diese Kleinteiligkeit in eine solide verbesserungswürdige Ortsrandeinbindung über. Die Baumbestände durchgrünen den gesamten Ort

Die nach Süden hin ansteigende St 2020 ist die Verbindungsstraße nach Babenhausen, sie verläuft parallel zur ‚Dorfstraße‘ mit den Querverbindungen der ‚Winterrieder Straße‘ nach Winterrieden und der ‚Reichauer Straße‘ nach Reichau. Eine starke Verkehrsbelastung (Emissionen) entsteht aufgrund der Ziegelei im Süden und der Staatsstraße 2020 im Westen.

Die Ziegelei ist der größte Gewerbebetrieb im südöstlichen Bereich von Klosterbeuren. Weitere angesiedelte Nutzungen sind: Stahlbau- Unternehmen, Photovoltaikanlagen- Hersteller, Konstruktion- Bau- Unternehmen, Bau- und Transport- Unternehmen, Garten- und Landschaftsbau, Elektrohandel, Gasthaus, Partyservice, Lebensberatung, Schneiderei, Reithalle und Hufpflege-Service. Nach Angaben des Marktes Babenhausen bestehen noch 5 aktive landwirtschaftliche Betriebe (Angaben des Marktes Babenhausen, Stand 2013). Es ist ein geringer Leerstand von Wohngebäuden vorhanden, jedoch herrschen die leerstehenden Gebäudeteile an den Langhäusern, meist im hinter liegenden Wirtschaftstrakt, entlang des Straßendorfes um die ‚Dorfstraße‘ vor.



Abbildung 74: Luftbild und digitale Flurkarte des Ortsteils Klosterbeuren

Zielsetzungen zur Sicherung des Ortsbildes:

- Siedlungsentwicklung ausschließlich nach Innen, z.B. durch Umnutzung von Leerstand, Schließen von Baulücken (Schwerpunkt: Innenentwicklung)
- Grünzüge und Freiflächen entlang des Baches erhalten
- Keine Entwicklung über die St 2020 hinaus sowie die Beachtung der landschaftsprägenden Strukturen (z.B. Kuppen, Waldrand etc.)
- Erhalt der giebelständigen Langhäuser an der ‚Dorfstraße‘

Empfehlungen:

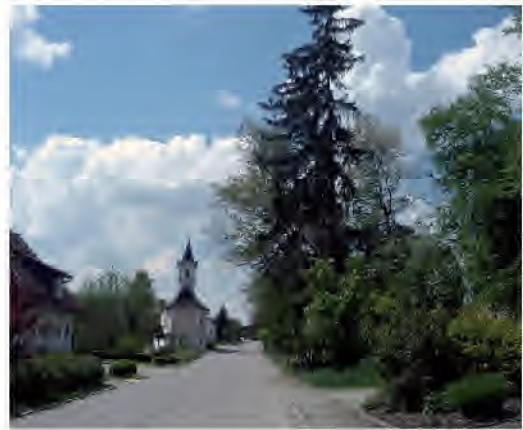
- Erstellung eines innerörtlichen Bebauungsplanes zur Sicherung des ortstypischen Charakters

16.2 Ortsteil Unterschönegg

Das Bauerndorf Unterschönegg weist den Charakter eines „aufgelösten“ Haufendorfes mit hauptsächlich (ehemaliger) landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf. Er liegt auf einem Bergvorsprung des westlichen Randes des Günztales und ist umschlossen von Waldflächen mit Blickachsen ins Tal zum Markt Babenhausen. Die heutige Ansiedlung besteht vorrangig aus Wohnhäusern, welche z.T. aus Neubauten und umgenutzten landwirtschaftlichen Bauten geprägt ist sowie drei aktiven Landwirten. Die städtebaulich-wirksame Struktur ist von einer ungesteuerten gewachsenen Ortsentwicklung geformt, dass äußert sich in der heterogenen Anordnung der Wohngebäude zum Straßenraum und den unterschiedlichen Dachformen (z. B. Sattel-, Pult- und Zeltdach). Der Ort ist überwiegend mit alte Baumbestand durchgrünt und die Verkehrsräume durch große versiegelte Flächen von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung gekennzeichnet.



Umgenutztes Bauernhof-Gebäude



Kapelle St. Petrus von Alcantara



Talblick zum Markt Babenhausen



Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Gebäude

Abbildung 75: Zusammenstellung von Fotos der Ortsbegehung Unterschönegg

Die historische Entwicklung ist auf die 1230 erbaute Burg von Heinrich von Schönegg zurück zu führen. Dieser Bau und die darum liegende Siedlung brannte im 14. Jhd. vollständig nieder. Der Auslöser war eine Auseinandersetzung zwischen den Reichsstädten und Ludwig dem Bayern. Im Zuge des 30-jährigen Krieges kam es zu einer Entvölkerung des Ortes - dieser wurde erst 1660 wieder neu besiedelt. 1978 bei der Gebietsreform wurde Unterschönegg eingemeindet als

Ortsteil des Marktes Babenhausen. Die Kapelle St Petrus von Alcantara besteht seit Mitte des 18. Jahrhunderts und hat seit Mitte des 19. Jahrhunderts den westlichen Zeltdachturn.



Abbildung 76: Luftbild und digitale Flurkarte des Ortsteils Unterschönegg

Zielsetzungen zur Sicherung des Ortsbildes:

- Sicherung und Stärkung der landwirtschaftlich geprägten Bebauung
- Umnutzungspotentiale bei Leerständen ausschöpfen
- Berücksichtigen der natürlichen Waldkante und den innerörtlichen Grünbeständen sowie die Topographie der prägenden Hangkante

17 Zusammenfassende Darstellung der Stärken und Qualitäten sowie der Defizite und Mängel des Hauptortes Babenhausen

Stärken und Qualitäten

- Städtebaulich prägende, identitätsbildende Fugger-Schlossanlage in exponierter Lage im Zentrum mit großem öffentlich zugänglichen Schlosspark
- Städtebaulich und architektonisch ansprechende Kernzone entlang der B 300
- Zahlreiche historische Gebäude mit hoher architektonischer und städtebaulicher Bedeutung in der Kernzone (z. T. Denkmalschutz)
- Ein differenziertes und vielfältiges Einzelhandel- und Dienstleistungsangebot mit hoher Kopplungsintensität und hoher Identifikationsfunktion für den Bürger insbesondere entlang der B 300
- Eine hohe fußläufige Durchlässigkeit der Kernzone in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung
- Besonders ausgeprägtes von Süden nach Norden durchgehendes Gewässernetz mit Querverbindungen (Günz, Mühlbach, Wuhrgraben, Klosterbeurer Bach und Reichauer Bächle) mit z.T. begleitenden Rad- und Fußwegen
- Ortsbildprägende überwiegend städtebaulich wirksame Grünzüge bzw. Grünbestände entlang der Gewässer

Defizite und Mängel

- Hohe Verkehrsbelastung mit hohem Gefährdungspotential und Emissionsbelastung für den Bürger an der Ost-West-Achse B 300 und der Nord-Süd-Achse St 2020
- Keine erlebbare Platzqualität im Bereich ‚Auf der Wies‘ trotz städtebaulich-räumlicher Aufweitungen
- Geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten im Bereich der genannten Straßen- und Platzräume – reduzierter Erlebniswert
- „relativ geringer Flächenanteil des Ortsmittenbesatzes am gesamtörtlichen Einzelhandelsbestand; zu dem Rückgang des Anteils im Vergleich zu 1999“ (Heider, 2013, S. 55)
- „teils (sehr) kleinflächige Handelsflächen in der Ortsmitte mit hohem Wettbewerbsdruck“ (Heider, 2013, S. 65)
- Städtebaulich-funktionale Mängel insbesondere südlich der Straße ‚Auf der Wies‘ bis zum Wuhrgraben
- „teils modernisierungsbedürftige Einzelhandelsbetriebe/-struktur“ (Heider, 2013, S. 56)

- hohes Aufwertungspotential im Bereich der Fassadengestaltung im Untersuchungsraum
- Teilweise fehlende öffentliche Zugänglichkeiten der Ufer und Uferzonen sowie z.T. eingeschränkte Sichtbeziehungen zu den Wasserflächen
- Lücken im Wegenetz entlang der Gewässer und in den fußläufigen Übergängen über die Fließgewässer

D. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

18 Übergeordnete Zielsetzungen

Die übergeordneten Zielsetzungen beschreiben die Hauptgedanken zum ‚Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept‘. Darin enthalten sind Zielaussagen zum gesamten Untersuchungsraum sowie Darstellungen des ‚Einzelhandels- und Ortsmittenkonzeptes‘:

Städtebau:

- **Verbesserung der städtebaulichen Missstände [in der Kernzone]**
- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Erlebniswertes für verschiedene Zielgruppen**
- **Integration und Schaffung verschiedenartiger [abwechslungsreicher sozialer] „Treffpunkte“ in die städtebauliche Gesamtkonzeption**
- **Attraktivierung bestehender bzw. Neuschaffung von Stadträumen**
- **Stärkung des Identitätsprofils der Ortskernzone**
- **Erhalt und Verbesserung der historischen bzw. architektonischen Bausubstanzen sowie der ortsbildprägenden Elemente**

Verkehr:

- **Reduktion der durch den Verkehr verursachten Belastungen (funktionale, optische und gesundheitsschädliche Auswirkungen)**
- **Verringerung der verkehrlichen Gefährdungspotentiale**
- **Verbesserung der Stellplatzsituation**
- **Weiterer Ausbau und Sicherstellung der Barrierefreiheit**

Einzelhandel:

- **Erhalt und Neuschaffung eines vielfältigen und abwechslungsreichen Nutzungsmix**
- **Verstärkte Ausrichtung eines qualitäts- und kundenorientierten Einzelhandelsangebotes**
- **Stärkung der Ortsmitte durch Sicherung bzw. Neusituierung von Frequenzbringern und Kundenmagneten**
- **Sicherung und Weiterentwicklung der Ortsmitte als gesamtörtlicher Träger und überörtlicher Versorger [medizinische Grundversorgung/ ortsmitten-relevanter Einzelhandel]**

Grünordnung/ Gewässer

- **Erhalt, Verbesserung bzw. Attraktivierung der ökologischen bzw. grünordnerischen Verhältnisse**
- **Ortsbildprägende Gewässer als funktionale und ökologisch-visuelle Lebensader herausarbeiten**
- **Aufwertung des Erlebniswertes und der Aufenthaltsqualitäten der Grünzüge und der Uferzonen entlang der verschiedenen Gewässer**

19 Strukturkonzept

19.1 Zusammenfassende Darstellung

Die Stärken und Schwächen des Marktes Babenhausen bieten vielfältige Chancen und Risiken, die im vergangenen Kapitel C aufgezeigt wurden. Die Kernaussagen befassen sich mit dem Einzelhandel und dessen städtebaulicher Verflechtung mit dem Raum der Ortsmitte. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist ein interdisziplinäres Instrument und bietet die Möglichkeit die vielschichtigen Belange des Ortes in einer zusammenfassenden Darstellung zu erfassen.

[Wohnen & Leben (Wohnqualität, Wohnformen, Innen vs. Außen)]

Das Leben in einem städtischen Raum wird von unterschiedlichen Faktoren bestimmt, die in großer Abhängigkeit zu einander stehen. Im Markt Babenhausen treffen klassische Einfamilienhaus-Gebäude (z.B. Rechbergstraße) auf städtische verdichtete Strukturen im Zentrum (z.B. Raumkanten wie in den Straßen ‚Auf der Wies‘ oder der ‚Stadtgasse‘). Die Lebens- und Wohnqualitäten (wie z.B. angemessener Mix zwischen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern), sind wichtig für das Identitätsstiftende vorhandene Ortsbild. Die unterschiedlichen Ansprüche an den Raum beinhalten die Integration von kundenorientierten Einzelhandelslagen, bedarfsgerechten Verkehrsräumen und einem ansprechenden Freiraum für eine gesteigerte Wohn- und Lebensqualität. Das Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen führt zu den bekannten Konflikten.

[Arbeiten (Einzelhandel, Gewerbe, Handwerk, Nutzungskonflikte)]

Diese Konflikte müssen innerhalb des Raumes bewältigt werden. Im Markt, allen voran in der Ortsmitte – ‚Auf der Wies‘ trägt ein angepasstes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zur Lebensqualität von Anwohner und Anlieger bei. Hierbei definiert sich das Zusammentreffen über die Qualität des Platzraumes. Der öffentliche Platz als räumlich-funktionales Element bietet den Anker im Raum und den Gegenpol zum privaten Fugger-Areal. Die begrenzte Wahrnehmbarkeit als Platzraum schränkt somit auch seine Aufgabe für die angrenzenden Einzelhandelsnutzungen ein. Denn die momentane Nutzung als überwiegenden Parkplatz erzeugt keine Qualitäten für das Arbeiten und schlussendlich auch nicht für das Wohnen. Die Konflikte zwischen den beiden Bedürfnissen von Arbeiten und Wohnen führen zu Spannungsräumen, die eine klar definierte Abgrenzung von einander benötigen. Im Fall des Platzes ‚Auf der Wies‘ bedeutet das, dass der Einzelhandel eine stärkere ortsbezogene Bedeutung einnehmen muss, um die Bedürfnisse der Gewerbebetreibenden in den Vordergrund zu stellen (siehe ‚Einzelhandels- und Ortsmittelenkonzept‘). In den Wohnquartieren außerhalb des Ortsmittelenbereiches liegt der Fokus auf dem Wohnen und dem kleinteiligen Gewerbe, Dienstleistungen und Handel. Ein weiteres Kriterium für einen leistungsfähigen Arbeitsstandort ist die infrastrukturelle Anbindung, durch die Verkehrsräume.

[Verkehr (Verkehrsräume, Auslastungen, Emissionen, Verknüpfung)]

Die Verkehrsräume verbinden die Themen Wohnen, Arbeiten und Grün miteinander. Im Fall von Arbeiten und Wohnen gibt meist der Straßenraum darüber Auskunft, welche Nutzungen seine angrenzende Bebauung besitzt. Wie z.B. in der Ortsmitte ‚Auf der Wies‘ treffen die Nutzungen Straße, Platz zum Handel und Aufenthalt, Einzelhandel und Wohnen aufeinander und dies ist an dieser Stelle im Ort nicht nur gewünscht, sondern wichtig und notwendig. Der Konflikt entsteht durch das Vermitteln zwischen allen beteiligten Belangen. Das bedeutet, der Platz- und Straßenraum ‚Auf der Wies‘ muss weiterhin eine starke Verkehrsauslastung aufnehmen, zugleich den Bürgern einen Ort zum Handeln und Einkaufen bieten, den Anwohnern Ruhebereiche und Aufenthaltsqualitäten vorhalten in unmittelbarer Nähe zum Wohnen und das bestehende Grün der gewässerbegleitenden Grünzüge integrieren. Im Gegensatz zu diesem großflächigen Verkehrsraum stehen die kleineren Anliegerstraßen, welche meist durch ihre Dimensionen ausschließlich für eine Wohnnutzung mit hohem Grünanteil vorgesehen sind.

[Grün (Qualität, Verflechtung; Grün vs. Freiraum)]

Die Integration der natürlichen und z.T. öffentlich zugänglichen Grünzüge in die Ortsmitte durch eine grünordnerische Gestaltung führt dazu, dass der Naherholungswert für Arbeiten und Wohnen steigt. Ein Aufeinandertreffen von naturräumlichen Grünstrukturen und urbanen Freiräumen führt zu Nutzungskonflikten, welche durch integrierte Konzepte gelöst werden können. Das heißt z.B., die natürliche Uferzone der Gewässer sollte überwiegend erhalten bleiben um den ökologischen Wert des Wassers zu sichern, gleichzeitig sollten für die Menschen Situationen geschaffen werden um das Wasser direkt zu erleben, Verkehrsflächen bzw. Hochbauten sollten aber entsprechende Abstände einhalten

[Städtebau und Architektur]

Die Aufgabe des Städtebaus einer nachhaltigen räumlichen Planung für den Markt Babenhausen zu schaffen, steht im Zusammenhang mit einer sozialen und räumlich- funktionalen Erosion. Eine soziale Erosion bedeutet ein Wandlungsprozess innerhalb der Zusammensetzung der Bevölkerung z.B. eine stärkere Abwanderung, eine niedrige Geburtenrate oder eine Überalterung. Aus diesem Wandel entsteht die räumlich- funktionale Erosion, denn eine veränderte Altersstruktur hin zu einer Überalterung der Bevölkerung benötigt zum einen eine Verstärkung der Barrierefreiheit, zum anderen sollten alle Versorgungseinrichtungen möglichst fußläufig auf kurzem Wege erreichbar sein. Diese Leistungsangebote, Wohnungsangebote, nutzbares Grün und Plätze, überwindbare Straßen, nahe Stellplätze und eine ansprechende funktionale städtebauliche Struktur und ästhetische Architektur und Gestaltung, schaffen eine neue Identität und sichern nachhaltig ein lebendiges Zentrum. Die Gestaltung einer neuen Platzsituation in einer verbesserten städtebaulichen Struktur in der Ortsmitte auf der Wies trägt dazu wesentlich bei.

19.2 Strukturplan

Entwicklungsschwerpunkte im Raum

Das Konzept umfasst zwei Schwerpunktbereiche das ‚Fugger-Areal‘ und die Ortsmitte. Das ‚Fugger-Areal‘ mit seiner überregionalen Bedeutung ist sowohl durch seine historische Bausubstanz als auch durch seine große Schlosspark-Anlage einer der Entwicklungsschwerpunkte im Marktgebiet. Innerhalb des Konzeptes liegt der Fokus auf der Ortsmitte.

Gemeinsamkeiten

Die Ortsmitte, bestehend aus dem Hauptstraßenräumen ‚Stadtgasse‘ und ‚Auf der Wies‘, ist ein Verknüpfungsraum, aber auch gleichzeitig mit wichtigen funktionalen Aufgaben versehen, wie z.B. Attraktivität durch Einzelhandelslagen. Die Gemeinsamkeit der Entwicklungsschwerpunkte liegt in ihrer Außenwirkung, denn sie verfolgen in erster Linie die Priorität attraktive Standorte für unterschiedliche Nutzung zu bieten.



Abbildung 77: Strukturplan für das ISEK des Marktes Babenhausen

Unterschiede

Innerhalb des ISEK-Konzeptes besteht der Unterschied zwischen den beiden Schwerpunkten in der Herangehensweise und dem wahrnehmbaren städtebaulichen Charakter. Der Platz ‚Auf der Wies‘ wird im Zuge des Konzeptes als Ort der Begegnung und der Identitätsbildung verstanden. Die damit verbundene Umgestaltung ist in enger Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung in Einklang zu bringen.

Das Fugger-Areal ist eine dominante und historische Anlage in der Ortsmitte, sie bietet nicht nur einen touristischen Anziehungspunkt sondern sollte in einem behutsamen Umgang mit der Geschichte auch neue Arten von Nutzungen aufnehmen um einen nachhaltigen bzw. zukunftsträchtigen Beitrag zur Ortsentwicklung zu leisten.

Verknüpfung durch Hauptverkehrsachse

Die Straßenräume sind das Grundgerüst der Ortsentwicklung innerhalb vom Markt Babenhausen, ihre bestehenden Qualitäten müssen ausgebaut werden. Neben der Gestaltung des Straßenraumes mit strukturgebender Begrünung ist ein wichtiges Ziel die gefahrlose Überquerung zu ermöglichen. Die Aufgaben der Straßenräume stehen in der Abhängigkeit zu ihrer angrenzenden Nutzung, d.h. die Hauptverkehrsräume der B 300 in der Ortsmitte mit den Seitenflächen sollen den Anwohnern, Anliegern, Kunden und Touristen einen gestalteten und sicheren Raum und gleichzeitig eine funktionierende verkehrliche Anbindung bieten

Verknüpfung durch die Gewässerstrukturen und den Grünräumen

Die Gewässerstrukturen Günz und Mühlbach bieten eine bestmögliche Ausgangslage mit optimalen Qualitäten für die Ortsmitte sowie für die Ansiedlung neuer Wohnkonzepte in attraktiver Lage. Die Berücksichtigung der ökologischen Belange des Wassers und seiner Uferzonen wird vorausgesetzt und durch spezielle Maßnahmen gefördert. Daher sind nicht nur das Fließgewässersystem von Bedeutung sondern auch ihre verbindenden Grünräume.

Fokus

Die Ortsmitte ‚Auf der Wies‘ ist der zentrale Schwerpunkt des ISEK Markt Babenhausen. Die Innenentwicklung mit der Nutzungsmischung Wohnen und Arbeiten bilden hier ein zentrales Thema. Die Kombination aus Arbeiten und Wohnen soll ein Zentrum mit vielfältigen Räumen schaffen, in dem sich die verschiedenen Arten der Nutzung ansiedeln können. Die bestehenden Strukturen können durch das ISEK eine höhere Aufwertung und Auffrischung erlangen und in Hinsicht auf das ‚Einzelhandels- und Ortsmittenkonzept‘ mit konkreten Lösungsansätzen gezielt entwickelt werden. Die vorhandenen baulichen Strukturen, Nutzungsarten und Intensitäten bieten ein flexibles Veränderungspotential, welches durch Umnutzungen, Sanierungen sowie durch Neu- und Ersatzbauten neue wettbewerbsfähige attraktive Strukturen ermöglicht. Je nach Mitwirkungsbereitschaft beteiligter Grundstückseigentümer und der Verfügbarkeit von Flächen besteht die Möglichkeit alternative Lösungen und städtebaulichen Varianten zu entwickeln, die den Bedarf und den Anforderungen gerecht werden.

20 Entwicklungsschwerpunkte

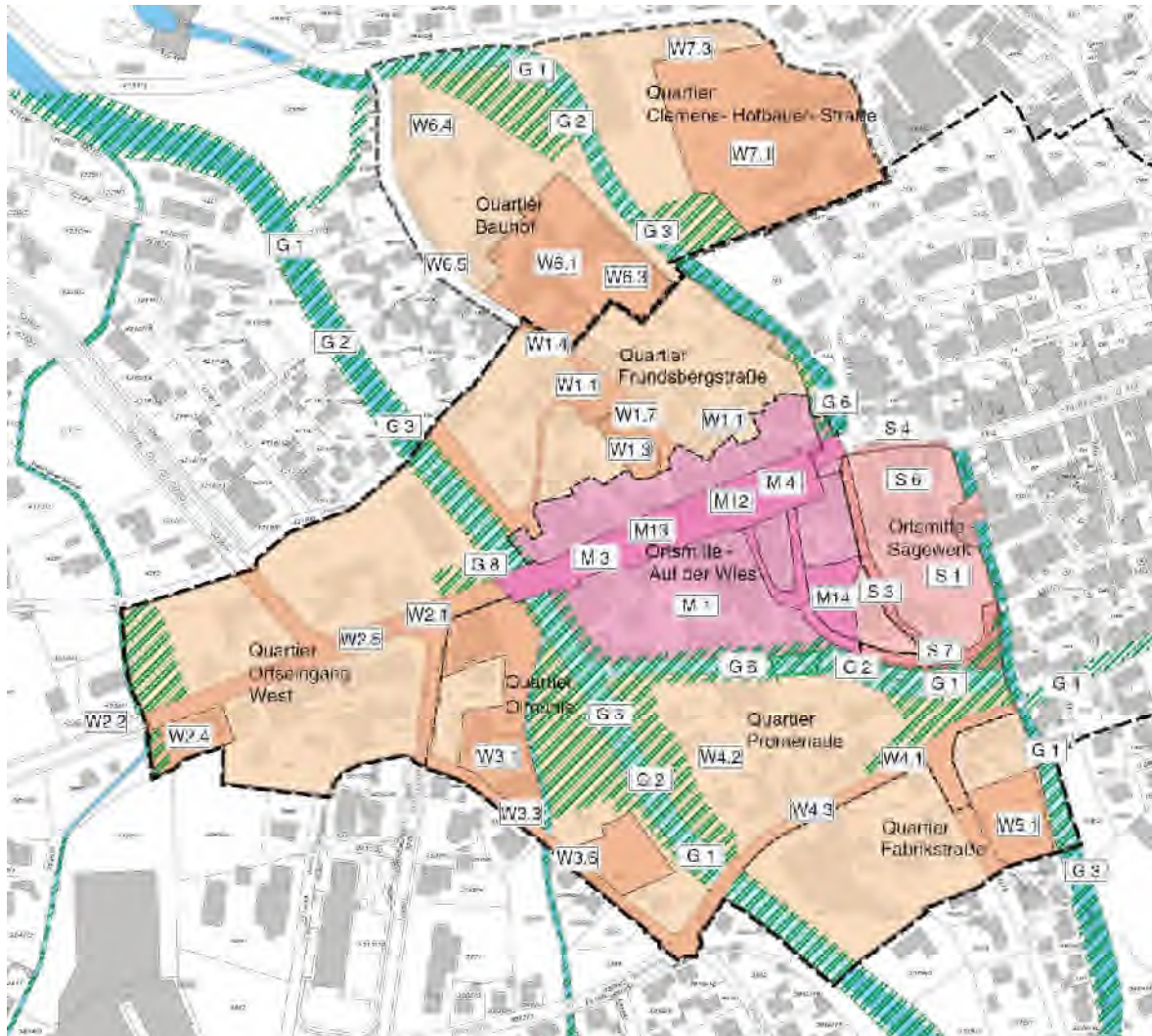


Abbildung 78: Übersicht der Schwerpunktbereiche mit Maßnahmen

20.1 Ortsmitte – ‚Auf der Wies‘

Kurzcharakterisierung

- B 300 im Abschnitt ‚Auf der Wies‘ zwischen Güz-Brücke und Mühlbach mit Anschluss an die ‚Stadtgasse‘ und ‚Am Anfall‘ - Verkehrsbelastung
- **Platz ‚Auf der Wies‘** südlich der B 300 mit Stellplatzflächen
- Südliche und nördliche Bebauung als Raumkante des Platzes und des Straßenraumes
- Einzelhandel - Einkaufsbereich
- Vorrangig Mischnutzung in den Erdgeschoss-Zonen der straßenbegleitenden Gebäude sowie landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung verschiedener Nebengebäude

- Kleinteilige Grüngestaltung m. straßenbegleitenden Bäumen
- z. Z. optisch und funktional unwirksamer Wuhrgaben für die Ortsmitte



Abbildung 79: Fotos zur Kurzcharakterisierung Ortsmitte – ‚Auf der Wies‘

Entwicklungsziele

- Verkehr:
 - Gestalterische und funktionale Integration der B 300 in die städtebauliche Situation (Abschnitt ‚Auf der Wies‘ zwischen Günz-Brücke und Mühlbach mit Anschluss an die Stadtgasse)
 - Verlangsamung des Verkehrs und Reduktion des Gefährdungspotentials
 - Anpassung und Aufwertung der bestehenden Straßen (B 300 und ‚Am Anfall‘) an die funktional-gestalterischen Erfordernisse der geplanten Ortsmitte (z.B. Querungshilfen)
 - Deckung des heutigen bzw. zukünftigen Stellplatzbedarfes in diesem Bereich
 - Vermeidung von flächigen Stellplatzangeboten
- Grün:
 - Besondere Berücksichtigung der ökologischen und grünordnerischen Belange im Rahmen der Neuordnung
 - Visuelle und funktionale Einbindungen der fließenden Gewässer
- Freiräume:
 - Schaffung eines erlebbaren städtebaulichen Platzraumes als Marktplatz mit hoher Attraktivität und Aufenthaltsqualität
 - Neuschaffung von weiteren öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen mit einer hohen funktionalen und gestalterischen Qualität

- Einzelhandel:
 - Attraktivierung bzw. Neuansiedlung von Frequenzbringern und Kundenmagneten
 - Erhalt und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes
 - Schaffung neuer Standortqualitäten für Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen
- Städtebau und Architektur
 - Verbesserung bzw. Behebung der städtebaulichen und architektonischen Mängel
 - städtebauliche Neuordnung und Entwicklung im Bereich zwischen Wuhrgaben und ‚Auf der Wies‘ und zwischen der Günz und der ‚Hirtengasse‘
 - Erhalt und Aufwertung der nördlichen Raumkante mit seinen Gebäuden und Nutzungen
 - Erhalt und Entwicklung einer hochwertigen Mischnutzung von Gewerbe, Handel und Wohnen

Planerische Vorbereitung:

Nr.	Maßnahme
M1	Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für den Bereich Ortsmitte- ‚Auf der Wies‘ in verschiedenen Alternativen (Strukturkonzept)
M2	Erarbeitung eines Bebauungsplanes (Innerörtlicher Bebauungsplan, bei Bedarf)
M3	Aufstellung eines Gestaltungskonzeptes für alle Platz- und Straßenräume im Quartier Ortsmitte- ‚Auf der Wies‘ inkl. der B 300
M4	Erstellen der Detailplanungen zu allen Straßen- und Platzräumen im Quartier
M5	Stellplatz- und Parkplatzanalyse mit Trendentwicklung (evtl. Standortprüfung für ein Parkhaus bzw. Parkdeck)

Feinuntersuchung

Nr.	Maßnahme
M6	Vertiefte Gebäudeuntersuchung
M7	Baugrundgutachten
M8	Erstellung von Wertgutachten
M9	Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens, bei Bedarf

Bauliche Maßnahmen:

Nr.	Maßnahme
M10	Sanierung bestehender Gebäude in Ableitung der Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes und Gestaltung
M11	Teilw. Abbruch von bestehenden Gebäuden Umnutzung der bestehenden Gebäude Neubau von Gebäuden
M12	Sanierung und Fassadengestaltung einzelner Gebäude auf der Nord- und Südseite
M13	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen
M14	Bau von Stellplätzen (Parkplatz, Parkdeck bzw. Parkhaus)

20.2 Ortsmitte – Quartier Sägewerk

Kurzcharakterisierung

- Sägewerk Mohr mit Freiflächen
- ‚Stadtgasse‘ – geschlossene Raumkante
- Gebäude mit Mischnutzung
- Hirtengasse als zugeordnete Anliegerstraße
- Mühlbach als räumliche Kante/ Struktur und ökonomischer Mehrwert
- Unmittelbare Nähe zum Wuhrgraben



Abbildung 80: Fotos zur Kurzcharakterisierung Ortsmitte - Sägewerk

Entwicklungsziele

- Verkehr:
 - Verbesserung der Straßenraumqualität , Am Anfall‘ zwischen der Brücke Mühlbach und Anschluss ‚Hirtengasse‘
 - Funktionale und gestalterische Aufwertung der Stadtgasse
 - Sicherung einer optimalen und flächenschonenden verkehrlichen Anbindung (PKW)
 - Schaffung von bedarfsgerechten Stellplätzen
 - Schaffung einer fußläufigen Verbindung von Wehr bis zur Stadtgasse begleitend zum Mühlbach
- Grün/ Ökologie
 - Erhaltung bzw. Entwicklung von qualitätsvollen Grünbereichen mit Schwerpunkt entlang der Gewässer
 - Öffnung des historischen Mühlbaches im Bereich ‚Stadtgasse‘
- Einzelhandel

- Integration von kleinteiligem und attraktivem Handel und Dienstleistung
- Optimierung der Anbindung zum Stellplatzangebot
- Freiraum:
 - Schaffung von privaten und öffentlichen Freiräumen zwischen dem Wohnen
 - Integration des Wehres Mühlbach/ Wuhrgaben
- Städtebau und Architektur:
 - Entwicklung eines verdichteten Wohnstandortes
 - Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur und Baukörper, auch durch Umnutzung

Planerische Vorbereitung:

Nr.	Maßnahme
S1	Erarbeiten eines städtebaulichen Konzeptes mit verschiedenen Alternativen, Berücksichtigung der Nähe zum Mühlbach
S2	Erarbeitung eines Bebauungsplanes (bei Bedarf)
S3	Detailplanung zur Gestaltung der Straßenräume ‚Hirtengasse‘ und ‚Am Anfall‘ in Ableitung der Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes und Gestaltung

Bauliche Maßnahmen:

Nr.	Maßnahme
S4	Teilw. Öffnung des Mühlbaches in der Stadtgasse
S5	Teilw. Abbruch von bestehenden Gebäuden/ Umnutzung der bestehenden Gebäude/ Neubau von Gebäuden
S6	Sanierung bestehender Gebäude in Ableitung der Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes und Gestaltung
S7	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen

20.3 Gewässer mit den Grünzügen

Kurzcharakterisierung

- Prägende Gewässerachsen der Günz, des Mühlbaches, dem Klosterbeurerbach und dem Reichauer Bächle von Süden nach Norden mit uferbegleitenden Grünbeständen
- Wuhrgaben als Natürlicher Vorfluter des Mühlbaches mit bestehender Grünstruktur zwischen Mühlbach und Günz (Ost- West- Verlauf)
- Frei- und Grünflächen entlang der Grünzüge von Günz, Mühlbach und Reichauer Bächle



Abbildung 81: Fotos zur Kurzcharakterisierung der Gewässer mit den Grünzügen

Entwicklungsziele

- Verkehr:
 - Erhalt und Schaffung eines durchgängigen Fuß- und Radwegenetzes entlang der Gewässer
 - Neuschaffung von fußläufigen Verbindungen durch Brücken und Stege über die Günz und dem Mühlbach zur Ergänzung des internen Wegenetzes
 - Verbesserung der Blickbeziehungen von den Verkehrsräumen auf die Wasserfläche

- Grün/ Ökologie:
 - Erhalt und Sicherung des naturnahen Charakters der bestehenden Grünzüge und Uferbereiche
 - Ökologische und gestalterische Aufwertung und Attraktivierung der Uferbereiche
 - Sicherstellung der Gewässerqualitäten als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
 - Herausarbeitung und Betonung bestimmter Sichtachsen von den Grünzügen zur Schlossanlage
- Freiräume:
 - Attraktivierung der bestehenden Aufenthaltsqualitäten an der Günz, am Mühlbach und am Wuhrgraben, Verbesserung der Zugänglichkeit
 - Neuschaffung von Treffpunkten und Zugängen zum Wasser
 - Verbesserung bzw. Aufwertung der Vernetzung der Freiräume am Wasser mit den Freiräumen und Plätzen der Ortsmitte
- Einzelhandel
 - Attraktivierung einzelner Einzelhandelsstandorte durch Nähe zum Wasser
- Städtebau und Architektur:
 - Erhöhung der innerörtlichen Wohnqualitäten durch optimierte Vernetzung zu Grün und Wasser
 - Verbesserung der Erlebbarkeit von Wasser zur Steigerung der Wohn- und Erholungsfunktion
 - Verbesserung der Verknüpfung der Grünzüge entlang von Günz, Mühlbach und Wuhrgraben mit attraktiver Schlosspark-Anlage
 - Besondere Berücksichtigung einer homogenen Formsprache und Materialwahl in der Gestaltung von Plätzen und Freiräumen

Planerische Vorbereitung:

Nr.	Maßnahme
G1	Durchführung und Bewertung einer Uferkartierung mit den angrenzenden Freiflächen für die Günz, den Wuhrgraben und den Klosterbeurerbach (Feststellung der ökologischen, baulichen und optischen Wertigkeit)
G2	Erarbeitung eines Konzeptes zur öffentlichen Zugänglichkeit und Verbesserung der Freizeit- und Erholungsnutzung der Gewässer und Uferzonen
G3	Detailplanungen zur Gestaltung und Bau von Brücken, Wasserzugängen und Uferbereichen
G4	Erarbeitung einer Lösung zur Grünvernetzung vom Fugger-Schlosspark zu den Grünzügen entlang der Gewässer

Bauliche Maßnahmen:

Nr.	Maßnahme
G5	Umsetzung von Pflege- und Instandsetzungsmaßnahmen
G6	Sanierung und Neugestaltung der Fußgängerbrücke über Wuhrgraben in Fortsetzung ‚Am Anfall‘
G7	Neugestaltung des Platzes an der Mühlbachbrücke der B 300 unter besonderer Berücksichtigung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit zum Wasser („Baumgärtle“)
G8	Gestaltung des Freiraumes zwischen NORMA und B 300
G9	Bau- und Gestaltungsmaßnahmen

20.4 Wohnquartiere im Innenbereich mit Verkehrsräumen

20.4.1 Quartier an der ‚Frundsbergstraße‘

Kurzcharakterisierung

- Ruhige ortskernnahe Lage, Z.T. lockere Bebauung mit hohem privaten Grünanteil
- In Teilen höherer Verdichtungsgrad insbesondere entlang der ‚Frundsbergstraße‘ sowie im südöstlichen Bereich des Quartiers –z.T. geschlossene Raumkanten durch die angrenzenden Gebäude
- ‚Frundsbergstraße‘ mit der Anliegerstraße ‚Am Anger‘
- Geringere Verkehrsbelastung, vorrangig Ziel- und Quellverkehr
- Z.T. ungünstige Grundstückszuschnitte mit kritischen Grenzverläufen und problematischen Zufahrten
- Z. T. Mischnutzung, überwiegend Wohnnutzung
- Bauzustand überwiegend gut
- Potentielle Zugänglichkeit zur Günz über öffentlichen Fläche (Parkplatz)
- Zugang zum Mühlbach nur im südöstlichen Bereich über öffentliche Grundstücke ansonsten auf der gesamten Ostseite geschlossene Barriere durch private Bau- und Gartengrundstücke

Entwicklungsziele

- Keine weitere Nachverdichtung in dieser Zone
- Erhalt der Mischnutzung insbesondere im Bereich der ‚Frundsbergstraße‘ und im südlichen Bereich ‚Rottensteiner Weg‘
- Auflockerung der Bebauung in den kritischen Bereichen
- Erhalt des höheren Grünanteils
- Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit zum Wasser
- Teilweise Verbesserung der Grundstücksverhältnisse sowie deren Erreichbarkeit (Fl. Nr. 225, 226, 240, 288)
- Umnutzung der ehemaligen gewerblichen Gebäudesubstanzen (Fl. Nr. 225)
- Verbesserung des energetischen Standards sowie teilw. Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanzen durch private Fassadengestaltung

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume der ‚Frundsbergstraße‘ und ‚Am Anfall‘ sowie der Einmündung der Seitenstraßen mit besonderer Berücksichtigung der Barrierefreiheit und der Fußgängersicherheit
- Verbesserung der Grünstrukturen im Straßenraum
- Erhalt von Stellplätzen auch im öffentlichen Straßenraum
- Erhalt und Weiterentwicklung der fußläufigen Durchlässigkeit des Quartiers

Planerische Vorbereitung:

Nr.	Maßnahme
W1.1	Erarbeiten eines städtebaulichen Konzeptes unter besonderer Berücksichtigung der baulichen Auflockerung
W1.2	Erarbeitung eines Bebauungsplanes (bei Bedarf)
W1.3	Umnutzungskonzept (bei Bedarf) bodenordnerische Neuordnung im Bereich Jugendclub mit Freiraumgestaltung
W1.4	Detailplanung zur Gestaltung der Straßenräume ‚Frundsbergstraße‘ und ‚Am Anger‘

Bauliche Maßnahmen:

Nr.	Maßnahme
W1.5	Sanierung bestehender Gebäude in Ableitung der Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes, Fassadengestaltung sowie Berücksichtigung von energetischen Standards
W1.6	Teilw. Abbruch von bestehenden Gebäuden/ Umnutzung von bestehenden Gebäuden/ Neubau von Gebäuden
W1.7	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen

20.4.2 Quartier Ortseingang West mit B 300 und St 2020

Kurzcharakterisierung

- Überwiegend gewerbliche Nutzung
- Bundesstraße B 300 ‚Auf der Wies‘ im Abschnitt zwischen Reichauer Bächle und Günz mit den Einmündungen der St 2020 ‚Bahnhofstraße‘ und ‚Ulmer Straße‘
- Durch die Verkehrsbelastungen starke Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen (B 300, St 2020, Zufahrt, Parkplatz NORMA, Zufahrt Gewerbegebiet)
- Im Osten durch die Günz und im Westen durch den Reichauer Bächle mit seinem Grünbestand geprägt
- Z.T. dominiert durch höheren Verdichtungs- und Versiegelungsgrad sowie größere Gebäudekubaturen (z.B. NORMA)
- Straßenraumprägende Gebäude insbesondere an der Südseite der B 300

Entwicklungsziele

- Erhalt und Weiterentwicklung der gewerblichen Struktur
- Im nordwestlichen Bereich Erhalt der zusammenhängenden Frei- und Gartenflächen (Überschwemmungsbereich)
- Vermeidung von weiterem ortsmitten-relevanten Gewerbe und Sortimenten
- Verbesserung des energetischen Standards sowie teilw. Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanzen durch private Fassadengestaltung
- Im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung besondere Berücksichtigung der straßenraumprägenden Bebauung
- Gestalterische und funktionale Integration der neuen Zufahrt in den Ortseingangsbereich (Zufahrt Gewerbe)
- Funktionale und gestalterische Aufwertung der B 300 vom Ortseingang bis zur Günz-Brücke unter Einbeziehung der St 2020 und ihrer Einmündungsbereiche und der angrenzenden kommunalen Freiflächen
- Schaffung von Straßenraum gestaltenden Überquerungshilfen
- Besondere Berücksichtigung und Einbeziehung der Stellplätze in die zu gestaltenden Freiräume

Planerische Vorbereitung:

Nr.	Maßnahme
W2.1	Gestaltungskonzept der B 300 im Bereich zwischen Brücke Reichauer Bächle und Günz Brücke
W2.2	Gestaltungskonzept zur Aufwertung der Ortseingangssituation im Bereich des Reichauer Bächle und der neuen Zufahrt zum südlichen Gewerbe

Bauliche Maßnahmen

Nr.	Maßnahme
W2.3	Sanierung bestehender Gebäude, Fassadengestaltung, Berücksichtigung von energetischen Standards
W2.4	Abbruch Stadl-Gebäude südwestlich der B 300 (Fl. Nr. 3848/1)
W2.5	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen

20.4.3 Quartier Ölmühle

Kurzcharakterisierung

- Vorwiegend Wohnnutzungen in freistehenden Einzelgebäuden
- Z. T. Leerstand ehemaliger gewerblicher Nutzungsteile
- „Grüne Prägung“ durch die östlich gelegene Günz und dem Klosterbeurerbach mit den begleitenden Uferbereichen
- Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung auf die B 300 und St 2020
- ‚Wiesmühlweg Nord‘ mit Kreuzung ‚Rechbergstraße‘
- Geringe Verkehrsbelastung – fehlende Gehwege
- Lockere Randbebauung – keine geschlossene Raumkante
-

Entwicklungsziele

- Umnutzung bzw. Ersatzbauten der leerstehenden Gebäude od. Gebäudeteile
- Erhalt der prägenden Grünwirkung und der freien Uferzonen von Günz und Klosterbeurerbach
- Öffentliche Nutzung der ‚Grünen – Halbinsel‘ wünschenswert
- Verbesserung des energetischen Standards sowie teilw. Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanzen durch private Fassadeninstandhaltung bzw. –gestaltung sowie weiterer Schallschutzmaßnahmen zur Kreuzung ‚Auf der Wies‘ und ‚Bahnhofstraße‘
- Erhalt und Weiterentwicklung der fußläufigen Durchlässigkeit insbesondere entlang und über die Gewässer
- Aufwertung der Funktionalität und Gestaltung des Straßenraumes unter der besonderen Berücksichtigung der Barrierefreiheit und der Fußgängersicherheit

Planerische Vorbereitung:

Nr.	Maßnahme
W3.1	Erstellung eines Umnutzungskonzeptes für die Gebäude des Quartiers Ölmühle
W3.2	Erarbeitung eines Bebauungsplanes (bei Bedarf)
W3.3	Detailplanung zur Gestaltung des Straßenraumes ‚Wiesmühlweg Nord‘

Bauliche Maßnahmen

Nr.	Maßnahme
W3.4	Teilw. Abbruch von bestehenden Gebäuden (bei Bedarf)/ Umnutzung der bestehenden Gebäude/ Neubau von Gebäuden
W3.5	Sanierung bestehender Gebäude in Ableitung der Ergebnisse des Umnutzungskonzeptes, Fassadengestaltung sowie der Berücksichtigung von energetischen Standards
W3.6	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen

20.4.4 Quartier an der ‚Promenade‘ mit ‚Rechbergstraße‘

Kurzcharakterisierung

- Wohnquartier mit sehr hohen Garten- und Freiflächenanteil
- Besondere Prägung durch die Uferzone mit Promenade entlang der Günz und des Wuhrgraben und seiner begleitenden Grünfläche
- ‚Rechbergstraße‘ mit Einmündung ‚Fabrikstraße‘
- Ziel- und Quellverkehr, teilweise Durchgangsverkehr
- Keine prägende geschlossene Raumkante

Entwicklungsziele

- Erhalt der Wohnnutzung und des Grünflächenanteils – keine weitere Nachverdichtung
- Erhalt der prägenden Wirkung durch die bestehenden Gewässer auf das Quartier
- Aufwertung der Funktionalität und Gestaltung des Straßenraumes und deren Einmündungen ‚Fabrikstraße‘ und der Kreuzung ‚Wiesmühlweg‘ sowie der besonderen Berücksichtigung der Barrierefreiheit und der Fußgängersicherheit
- Erhalt der fußläufigen Durchlässigkeit durch Sicherung der Brückenquerungen
- Verbesserung des energetischen Standards sowie teilw. Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanzen durch private Fassadengestaltung

Planerische Vorbereitung:

Nr.	Maßnahme
W4.1	Detailplanung zur Gestaltung des Straßenraumes ‚Rechbergstraße‘ und Einmündung ‚Fabrikstraße‘

Bauliche Maßnahmen:

Nr.	Maßnahme
W4.2	Sanierung bestehender Gebäude sowie Berücksichtigung von energetischen Standards
W4.3	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen

20.4.5 Quartier an der ‚Fabrikstraße‘

Kurzcharakterisierung

- Mischnutzung mit höherem gewerblichen Anteil
- Verdichtete gewerbliche Baukubaturen im südwestlichen Bereich
- Mehrere bestehende Baulücken
- Begrenzung im Osten und Westen durch den Mühlbach und Günz mit ihren Uferbereichen

Entwicklungsziele

- Kein weiteres Heranrücken der bestehenden Gebäude an den Mühlbach bzw. die Günz durch An- und Umbauten
- Erhalt eines größeren Abstandes bei Neubauten entlang des Mühlbaches bzw. der Günz
- Vorrangig lockere Einfamilienhausbebauung vorgesehen
- Erhalt und Sicherstellung der durchgehenden Fußwegeverbindungen auf der Westseite des Mühlbaches bis zur Rechbergstraße

Planerische Vorbereitung:

Nr.	Maßnahme
W5.1	Erarbeitung eines Bebauungsplanes (bei Bedarf) mit besonderer Berücksichtigung des Fußweges entlang dem westlichem Mühlbach

20.4.6 Quartier am Bauhof

Kurzcharakterisierung

- Ortskernnahe Lage am Mühlbach
- Große Kubaturen des Bauhofes sowie des ehemaligen Bauernhofes mit den dazu gehörigen Freiflächen
- Aktive gewerbliche Nutzung durch den Steinmetz mit größeren Gebäudekubaturen und Freiflächen (Lagerflächen)
- Einzelhaus Wohnbebauung westlich der ‚Frundsbergstraße‘
- Größere freie Wiesenflächen im Bereich des prägenden Mühlbaches

Entwicklungsziele

- Schaffung von „Verdichtetem Wohnen“ mit besonderer Berücksichtigung der Lage am Mühlbach (Innenentwicklung)
- Entwicklung eines eigenständigen Energiekonzeptes für diesen Bereich (evtl. Einbeziehung des Quartieres ‚Clemens- Hofbauer- Straße‘)
- Umnutzung von Gebäuden (bei Bedarf)
- Integration und Vernetzung des Standortes mit dem bestehenden Fußwegesystem (inkl. neuer Bachquerung)
- Freihaltung der großen Wiesenflächen am Mühlbach (siehe Schwerpunktbereich Grünzüge am Gewässer)

Planerische Vorbereitung:

Nr.	Maßnahme
W6.1	Erarbeiten eines städtebaulichen Konzeptes mit verschiedenen Alternativen unter besonderer Berücksichtigung der fußläufigen Anbindung (evtl. Wettbewerb)
W6.2	Erarbeitung eines Bebauungsplanes Berücksichtigung der Zufahrtsverhältnisse zum Grundstück (Fl. Nr. 241/3)

Bauliche Maßnahmen

Nr.	Maßnahme
W6.3	Teilw. Abbruch von bestehenden Gebäuden/ Umnutzung der bestehenden Gebäude/ Neubau von Gebäuden
W6.4	Sanierung bestehender Gebäude in Ableitung der Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes mit Fassadengestaltung sowie Berücksichtigung von energetischen Standards
W6.5	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen

20.4.7 Quartier an der ‘Clemens- Hofbauer- Straße‘

Kurzcharakterisierung

- Starke Prägung durch zwei noch aktive, aber mittelfristig auslaufende landwirtschaftliche Betriebe sowie deren hofnahen landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Bestehender Gewerbebetrieb (Busunternehmen) mit großer versiegelter Verkehrsfläche
- Besondere Wirkung des Mühlbaches mit seiner Uferzone

Entwicklungsziele

- Entwicklung eines Wohnstandortes (Innenentwicklung)
- Fußläufige Anbindung über den Mühlbach zum „Verdichteten Wohnen“ und der Ortsmitte
- Freihaltung von erlebbaren Freiflächen am Mühlbach
- Besondere Vernetzung des bachbegleitenden Grünzuges mit den inneren Grün- und Freiflächen
- Evtl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen
- Berücksichtigung des Uferbereiches Mühlbach

Planerische Vorbereitung:

Nr.	Maßnahme
W7.1	Erarbeiten eines städtebaulichen Konzeptes mit verschiedenen Alternativen unter besonderer Berücksichtigung der fußläufigen Anbindung sowie der Freiflächen am Mühlbach
W7.2	Erarbeitung eines Bebauungsplanes

Bauliche Maßnahmen

Nr.	Maßnahme
W7.3	Sanierung bestehender Gebäude in Ableitung der Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes mit Fassadengestaltung sowie Berücksichtigung von energetischen Standards
W7.4	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen

21 Einzelhandelsgutachten – Maßnahmen

Maßnahmen zur weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Ortsmitte.

(ohne Maßnahmen, die bereits im städtebaulichen Konzept genannt sind.)

21.1 Immobilien

21.1.1 Flächenmanagement

Maßnahmen (Heider, S. 80/81):

- ▶ *Aufbau eines Informationssystems mit begleitender "Überwachung" der Entwicklung (Monitoring) unter Einbeziehung aller Immobilien der Ortsmitte*
- ▶ *laufende/regelmäßige Ermittlung der Leerstände, Aufbau eines „Frühwarnsystems“ zur Abwendung weiterer, drohender Leerstände*
- ▶ *detaillierte Analyse der Einzelimmobilien, mit Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Bausubstanz (Fläche, Aufteilung, Bauzustand etc.)*
- ▶ *Einschätzung der Wiedernutzungsmöglichkeiten von Leerständen und potenziellen Flächen für den Einzelhandel bzw. sonstige Gewerbetreibende oder Nutzungskonzepte*
- ▶ *Kontaktpflege zu Immobilieneigentümern, intensive Beratung der Immobilieneigentümer (u.a. hinsichtlich der Vermarktbarkeit ihrer Flächen und der realistisch erzielenden Mietpreise)*
- ▶ *Unterstützung der Eigentümer bei der Wohnungs-/Gebäude-/Gewerberaumverbesserung (ggf. durch kommunales Förderprogramm)*
- ▶ *Erarbeitung von Vermarktungs- bzw. alternativen Nutzungskonzepten unter Einbeziehung der Eigentümer im Hinblick auf Verwertbarkeit, Mietniveau und erforderliche Maßnahmen bei Umbau und Vermietung*
- ▶ *Erarbeitung und Durchführung ergänzender struktureller Verbesserungsmaßnahmen*
- ▶ *ggf. Organisation temporärer Zwischennutzungen.*

21.1.2 Gebäudeattraktivierung

Maßnahmen (Heider, S. 81):

- ▶ *Sensibilisierung sowie Eigentümerberatung und -betreuung für Fragen der Immobilienentwicklung (Entwicklungs- und Sanierungsfragen), aber auch hinsichtlich betriebswirtschaftlicher Grundlagen und Finanzierungsthemen*
- ▶ *Weiterführung bzw. ggf. räumliche Ausweitung des bestehenden Fassadenprogramms zur Beseitigung baulicher Mängel bei den Liegenschaften in der Ortsmitte.*

21.1.3 Projektentwicklung

Maßnahmen (Heider, S. 83):

- ▶ *Gezielte, aktiv von der Marktgemeinde angestoßene Projektentwicklungen als Maßnahme der Aktivierung von Flächen- und Immobilienpotenzialen, zur Schließung von Angebotslücken sowie zur Etablierung zusätzlicher Frequenzbringer in der Ortsmitte – Schwerpunkttraum "Auf der Wies"*
- ▶ *ergänzende Aufwertungsmaßnahmen im Standortumfeld modernisierter bzw. neu geschaffener Betriebe oder Gebäude erhöhen zudem die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte.*

21.2 Betriebe/ Betriebsnachfolge

21.2.1 Aktivierung der Betriebspotenziale, Ausbau der Servicequalität

Maßnahmen (Heider, S. 87/88):

- ▶ *Betriebsstärkung durch standort- und objektgenaue Einzelbewertungen als grundlegende Basis betrieblicher Verbesserungspotenziale*
- ▶ *Hilfestellung für die Betriebe durch Beratungs- und Serviceleistungen (Bau, Gestaltung, Betriebswirtschaft, Ladeneindruck, Marketing)*
- ▶ *Positivbeispiele, Erfahrungsberichte und Perspektiven vermitteln sowie Anreize geben, damit die Betriebe/Betriebsinhaber neue Ideen entwickeln können und selbst aktiv werden*
- ▶ *Qualitätsinitiative zur Standortstärkung (z.B. Service, Kundenbetreuung/-umgang, Verkaufstraining, Mitarbeiterschulung)*
- ▶ *Barrierefreiheit der Ladengeschäfte als Qualitäts- und Serviceargument im Hinblick auf die zu erwartende, alternde Gesellschaft.*

21.2.2 Betriebsnachfolge

- ▶ *Sensibilisierung aller betroffenen Akteure bzgl. der Betriebsnachfolgeproblematik*
- ▶ *gezielte Unterstützung und Beratung betroffener Betriebe in Nachfolgefragen.*

21.3 Konzentration und Nutzungsverdichtung im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte

Maßnahmen (Heider, S. 90):

- ▶ *Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte bzw. speziell der Hauptachse Marktplatz – Stadtgasse – Auf der Wies als den zentralen Einkaufs- und Identifikationsraum Babenhausens mit hoher Kundenanziehungs- und -bindungskraft (= Kern der Stärkungsansätze*

für den Einkaufsstandort Ortsmitte Babenhausen); angrenzende Standortbereiche sollen diesen Kernbereich räumlich-funktional ergänzen, aber im Einzelhandel zunächst nur bedingt weiter ausgebaut werden.

- ▶ *Reaktivierung nicht bzw. mindergenutzter Gebäude und Immobilien zur Schaffung zusätzlicher (Magnet-) Betriebe bzw. weiterer Anbieter aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit/Kultur in der Hauptgeschäftslage als zentrale, standortstärkende Vorhaben zur Attraktivierung und Aufwertung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte.*
- ▶ *Ausbau des Wochenmarktes bzw. alternativ einer kleinen Markthalle zur weiteren Verdichtung und Attraktivierung des Angebotsbesatzes (nochmals) diskutieren und prüfen. Insgesamt verbesserte Inwertsetzung des Standortbereiches "Auf der Wies" (vgl. Pkt. 6.3.3).*

21.4 Ortsbild und Gestaltung des öffentlichen Raumes

Maßnahmen (Heider, S. 91/92):

- ▶ *verstärkte Nutzung innerörtlicher Plätze und Freiflächen für Außengastronomie, Freiraummöblierung, Veranstaltungen, Kunstinstallationen etc.*
- ▶ *Fassaden- und Schaufensterwettbewerb (Einbeziehung Eigentümer, Gewerbetreibende, Presse, Heimatpflege etc.)*
- ▶ *ggf. stärkere Integration der Fugger-Geschichte in den öffentlichen Raum prüfen (z.B. durch entsprechende Schaufenstergestaltungen, Fahnen, Stelen etc.)*
- ▶ *offensive Vermarktung der guten Umland-Erreichbarkeit Babenhausens*
- ▶ *weitestgehende Vermeidung von Langzeit- oder Dauerparken innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ortsmitte*
- ▶ *ggf. Verbesserung der Fahrraderschließung der Ortsmitte, Angebot ausreichender Fahrradabstellmöglichkeiten bei den Geschäften.*

21.5 Image und Marketing

Maßnahmen (Heider, S. 93/94):

- ▶ *Orts-/Ortsmittemarketing als Instrument zur Kommunikation der Stärken und Besonderheiten Babenhausens speziell in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Freizeit*
- ▶ *zielgerichtete Weiterentwicklung bereits bestehender Institutionen / Aktivitäten (z.B. der „Koordinationsstelle für die Ortskernentwicklung“ unter der Leitung von Hrn. Tom Otto); Ausbau der Zusammenarbeit zwischen Gemeindeverwaltung, Koordinationsstelle und Gewerbe mit der Schaffung weiterer, zugkräftiger Aktionen und Ideen*
- ▶ *Profil als Erlebnisraum entwickeln, verstärkt Angebote aus Gastronomie, Kultur und Kunst in der Ortsmitte anbieten bzw. bestehende Angebote weiter ausbauen und optimieren*

- ▶ *noch stärkere Nutzung und Inwertsetzung der Fuggergeschichte und des Fuggerschlosses als Positionierungsmerkmal und als Möglichkeit zur Abgrenzung gegenüber anderen Städten und Gemeinden*
- ▶ *Ausbau der Internetpräsenz, um die Angebote und Vorzüge Babenhausens bzw. speziell auch der Babenhausener Ortsmitte noch deutlicher darzustellen zu können; stärkere Nutzung als Werbe- und Informationsplattform für ansässige Betriebe sowie aktuelle Aktionen und Events (Stichwort: „Babenhausen bewegt“)*
- ▶ *kontinuierliche Pressearbeit, ggf. Erstellung einer Infobroschüre bzw. eines regelmäßig erscheinenden Werbejournal für ansässige Betriebe und weitere Angebote der Gemeinde bzw. in der Gemeinde bestehender Institutionen und Vereine*
- ▶ *Erarbeitung von Kundenbindungsinstrumenten, regelmäßige Gemeinschaftsaktionen und Veranstaltungen von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und der weiteren Gewerbetreibenden aus Produzierendem Gewerbe/Handwerk*
- ▶ *Zertifizierung der lokalen Ladengeschäfte (Qualitätsinitiative).*

Maßnahmenkatalog

21.6 Maßnahmen mit Priorität und Kostenschätzung

Im nachfolgenden Kapitel sind die Maßnahmen mit ihrer Priorität und Kostenschätzung dargestellt. Des Weiteren wurde eine Unterteilung für den möglichen Umsetzungszeitraum vorgenommen. Die Einteilung in kurz- (0- 5 Jahre), mittel- (5- 10 Jahre) bis langfristig (10- 15 Jahre) dient der Orientierung.

Tabelle 11: Maßnahmenübersicht des Schwerpunktbereiches Ortsmitte - ‚Auf der Wies‘

Nr.	Maßnahme	Beteiligte/ Vorhabenträger	Umsetzungszeit- raum	Kostenschätzung
M1	Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für den Bereich Ortsmitte- ‚Auf der Wies‘ in verschiedenen Alternativen (Strukturkonzept)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eigentümer ■ Markt Babenhausen ■ Städtebauförderung 	Kurzfristig	Ca. 15.000 – 40.000 €
M2	Erarbeitung eines Bebauungsplanes (Innerörtlicher Bebauungsplan, bei Bedarf)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eigentümer ■ Markt Babenhausen 	Kurzfristig	Ca. 35.000-60.000 €
M3	Aufstellung eines Gestaltungskonzeptes für alle Platz- und Straßenräume im Quartier Ortsmitte- ‚Auf der Wies‘ inkl. der B 300	<ul style="list-style-type: none"> ■ Markt Babenhausen ■ Städtebauförderung ■ Anlieger 	Kurzfristig	Ca. 25.000 €
M4	Erstellen der Detailplanungen zu allen Straßen- und Platzräumen im Quartier	<ul style="list-style-type: none"> ■ Staatliches Bauamt ■ Markt Babenhausen ■ Städtebauförderung 	Kurzfristig	Ca. 350.000 €
M5	Stellplatz- und Parkplatzanalyse mit Trendentwicklung (evtl. Standortprüfung für ein Parkhaus bzw. Parkdeck)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Markt Babenhausen ■ Städtebauförderung ■ Anlieger 	Kurzfristig	Ca. 10.000 €
M6	Vertiefte Gebäudeuntersuchung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Markt Babenhausen ■ Eigentümer ■ Investor 	Kurzfristig	Ca. 35.000 – 60.000 €

M7	Baugrundgutachten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Markt Babenhausen ■ Eigentümer ■ Investor 	Mittelfristig	Ca. 20.000 €
M8	Erstellung von Wertgutachten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Markt Babenhausen ■ Eigentümer ■ Investor 	Kurzfristig	Ca. 40.000 €
M9	Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens, bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> ■ Markt Babenhausen ■ Wasserwirtschaftsamt Kempten ■ Landratsamt 	Mittelfristig	Ca. 10.000 €
M10	Sanierung bestehender Gebäude in Ableitung der Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eigentümer ■ Markt Babenhausen 	Mittelfristig	Ca. 1.800.000 € (Private Maßnahmen)
M11	Teilw. Abbruch von bestehenden Gebäuden Umnutzung der bestehenden Gebäude Neubau von Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eigentümer ■ Denkmalschutz ■ Landratsamt ■ Investor ■ Markt Babenhausen 	Mittel- bis langfristig	Ca. 350.000 – 600.000 € (Private Abbruchkosten)
M12	Sanierung und Fassadengestaltung einzelner Gebäude auf der Nord- und Südseite	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eigentümer ■ 	Mittelfristig	Ca. 900.000 € (Private Maßnahmen)
M13	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Staatliches Bauamt ■ Markt Babenhausen ■ Städtebauförderung ■ Anlieger 	Kurz- bis mittelfristig	Ca. 2.700.000 €
M14	Bau von Stellplätzen (Parkplatz, Parkdeck bzw. Parkhaus)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Markt Babenhausen ■ Städtebauförderung ■ Investor 	Kurz- bis mittelfristig	Ca. 250.000 – 1.200.000 €
				<u>Geschätzte Gesamtkosten</u> Bis zu Ca. 7.815.000 €

Tabelle 12: Maßnahmenübersicht des Schwerpunktbereiches Ortsmitte – Sägewerk

Nr.	Maßnahme	Beteiligte/ Vorhabenträger	Umsetzungs- zeitraum	Kostenschätzung
S1	Erarbeiten eines städtebaulichen Konzeptes mit verschiedenen Alternativen, Berücksichtigung der Nähe zum Mühlbach	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung ▪ Wasserwirtschaftsamt ▪ Staatliches Bauamt ▪ Anlieger ▪ Investoren 	Mittelfristig	Ca. 10.000 – 25.000 €
S2	Erarbeitung eines Bbauungsplanes (bei Bedarf)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Wasserwirtschaftsamt ▪ Landratsamt ▪ Eigentümer ▪ Anlieger ▪ Investor 	Mittelfristig	Ca. 20.000 €
S3	Detailplanung zur Gestaltung der Straßenräume ‚Hirten-gasse‘ und ‚Am Anfall‘ in Ableitung der Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Anlieger 	Mittelfristig	Ca. 80.000 €
S4	Teilw. Öffnung des Mühlbaches in der Stadtgasse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Wasserwirtschaftsamt ▪ Staatliches Bauamt ▪ Eigentümer ▪ Anlieger 	Mittelfristig	Ca. 550.000 €
S5	Teilw. Abbruch von bestehenden Gebäuden/ Umnutzung der bestehenden Gebäude/ Neubau von Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Anlieger ▪ Investor ▪ Denkmalschutz ▪ Landratsamt 	Mittel- bis langfristig	Ca. 50.000 – 150.000 € (Private Abbruchkosten)
S6	Sanierung bestehender Gebäude in Ableitung der Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung ▪ Denkmalschutz 	Mittel- bis langfristig	Ca. 350.000 €
S7	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Anlieger 	Mittelfristig	Ca. 550.000 €
				<u>Geschätzte Gesamtkosten</u> Bis zu Ca. 1.725.000 €

Tabelle 13: Maßnahmenübersicht des Schwerpunktbereiches Gewässer mit den Grünzügen

Nr.	Maßnahme	Beteiligte/ Vorhabenträger	Umsetzungszeit- raum	Kostenschätzung
G1	Durchführung und Bewertung einer Uferkartierung mit den angrenzenden Freiflächen für die Günz, den Wuhrgraben und den Klosterbeurerbach (Feststellung der ökologischen, baulichen und optischen Wertigkeit)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserwirtschaftsamt ▪ Markt Babenhausen 	Kurzfristig	Ca. 10.000 – 25.000 €
G2	Erarbeitung eines Konzeptes zur öffentlichen Zugänglichkeit und Verbesserung der Freizeit- und Erholungsnutzung der Gewässer und Uferzonen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserwirtschaftsamt ▪ Markt Babenhausen ▪ Anlieger 	Kurzfristig	Ca. 10.000 – 20.000 €
G3	Detailplanungen zur Gestaltung und Bau von Brücken, Wasserzugängen und Uferbereichen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserwirtschaftsamt ▪ Markt Babenhausen ▪ Anlieger 	Mittelfristig	Ca. 80.000 - 140.000 €
G4	Erarbeitung einer Lösung zur Grünvernetzung vom Fugger- Schlosspark- zu den Grünzügen entlang der Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Anlieger ▪ Fugger 	Mittelfristig	Ca. 10.000 €
G5	Umsetzung von Pflege- und Instandsetzungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserwirtschaftsamt ▪ Markt Babenhausen 	Kurz- bis langfristig	Ca. 80.000 – 250.000 €
G6	Sanierung und Neugestaltung der Fußgängerbrücke über Wuhrgraben in Fortsetzung ‚Am Anfall‘	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserwirtschaftsamt ▪ Markt Babenhausen 	Mittelfristig	Ca. 20.000 €
G7	Neugestaltung des Platzes an der Mühlbachbrücke der B 300 unter besonderer Berücksichtigung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit zum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Anlieger ▪ Wasserwirtschaftsamt ▪ Staatliches Bauamt 	Kurz- bis mittelfristig	Ca. 180.000 €

	Wasser („Baumgärtle“)			
G8	Gestaltung des Freiraumes zwischen NORMA und B 300	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Anlieger ▪ Wasserwirtschaftsamt ▪ Staatliches Bauamt 	Kurzfristig	Ca. 100.000 €
G9	Bau- und Gestaltungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserwirtschaftsamt ▪ Markt Babenhausen ▪ Anlieger 	Kurz- bis langfristig	Ca. 600.000 – 1.100.000 €
				<u>Geschätzte Gesamtkosten</u> Bis zu Ca. 1.845.000 €

Tabelle 14: Maßnahmenübersicht des Schwerpunktbereiches Wohnquartiere im Innenbereich mit den einzelnen Quartieren

Quartier ‚Fruntsbergstraße‘

Nr.	Maßnahme	Beteiligte/ Vorhabenträger	Umsetzungs- zeitraum	Kostenschätzung
W1.1	Erarbeiten eines städtebaulichen Konzeptes unter besonderer Berücksichtigung der baulichen Auflockerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung ▪ Anlieger 	Mittel- bis langfristig	Ca. 10.000 – 20.000 €
W1.2	Erarbeitung eines Bebauungsplanes (bei Bedarf)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Landratsamt ▪ Anlieger 	Mittel- bis langfristig	Ca. 10.000 – 20.000 €
W1.3	Umnutzungskonzept (bei Bedarf) bodenordnerische Neuordnung im Bereich Jugendclub mit Freiraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung ▪ Anlieger 	Kurz- bis mittelfristig	Ca. 5.000 – 10.000 €
W1.4	Detailplanung zur Gestaltung der Straßenräume ‚Fruntsbergstraße‘ und ‚Am Anger‘	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Anlieger ▪ Städtebauförderung 	Mittelfristig	Ca. 30.000 €
W1.5	Sanierung bestehender Gebäude in Ableitung der Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes, Fassadengestaltung sowie Berücksichtigung von energetischen Standards	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Denkmalschutz 	Kurz- bis mittelfristig	Ca. 200.000 €
W1.6	Teilw. Abbruch von bestehenden Gebäuden/	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Landratsamt 	Mittel- bis langfristig	Ca. 50.000 – 150.000 €

	Umnutzung von bestehenden Gebäuden/ Neubau von Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutz 		(Private Abbruchkosten)
W1.7	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Anlieger ▪ Städtebauförderung 	Mittelfristig	Ca. 220.000 €
				<u>Geschätzte Gesamtkosten</u> Bis zu Ca. 650.000 €

Quartier Ortseingang West mit B 300 und St 2020

Nr.	Maßnahme	Beteiligte/ Vorhabenträger	Umsetzungs- zeitraum	Kostenschätzung
W2.1	Gestaltungskonzept der B 300 im Bereich zwischen Brücke Reichauer Bächle und Günz Brücke	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Staatliches Bauamt ▪ Markt Babenhausen ▪ Städtebauförderung ▪ Anlieger 	Mittelfristig	Ca. 15.000 €
W2.2	Gestaltungskonzept zur Aufwertung der Ortseingangssituation im Bereich des Reichauer Bächle und der neuen Zufahrt zum südlichen Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Staatliches Bauamt ▪ Markt Babenhausen ▪ Städtebauförderung ▪ Eigentümer 	Mittelfristig	Ca. 5.000 €
W2.3	Sanierung bestehender Gebäude, Fassadengestaltung, Berücksichtigung von energetischen Standards	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Denkmalschutz 	Kurz- bis mittelfristig	Ca. 300.000 – 700.000 €
W2.4	Abbruch Stadlgebäude südwestlich der B 300 (Fl. Nr. 3848/1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Städtebauförderung ▪ Eigentümer 	Kurz- bis mittelfristig	Ca. 80.000 €
W2.5	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Staatliches Bauamt ▪ Markt Babenhausen ▪ Städtebauförderung ▪ Anlieger 	Mittelfristig	Ca. 800.000 €
				<u>Geschätzte Gesamtkosten</u> Bis zu Ca. 1.600.000 €

Quartier Ölmühle

Nr.	Maßnahme	Beteiligte/ Vorhabenträger	Umsetzungs- zeitraum	Kostenschätzung
W3.1	Erstellung eines Umnutzungskonzeptes für die Gebäude des Quartiers Ölmühle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung 	Kurz- bis mittelfristig	Ca. 5.000 €
W3.2	Erarbeitung eines Bebauungsplanes (bei Bedarf)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer 	Kurz- bis mittelfristig	Ca. 10.000 €
W3.3	Detailplanung zur Gestaltung des Straßenraumes ‚Wiesmühlweg Nord‘	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Städtebauförderung 	Mittel- bis langfristig	Ca. 25.000 €
W3.4	Teilw. Abbruch von bestehenden Gebäuden (bei Bedarf)/ Umnutzung der bestehenden Gebäude/ Neubau von Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Landratsamt ▪ Städtebauförderung 	Kurz- bis mittelfristig	Ca. 30.000 – 70.000 € (Private Abbruchkosten)
W3.5	Sanierung bestehender Gebäude in Ableitung der Ergebnisse des Umnutzungskonzeptes, Fassadengestaltung sowie der Berücksichtigung von energetischen Standards	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung 	Kurz- bis mittelfristig	Ca. 150.000 €
W3.6	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Städtebauförderung 	Mittel- bis langfristig	Ca. 180.000 €
				<u>Geschätzte Gesamtkosten</u> Bis zu Ca. 440.000 €

Quartier an der ‚Promenade‘ mit ‚Rechbergstraße‘

Nr.	Maßnahme	Beteiligte/ Vorhabenträger	Umsetzungszeitraum	Kostenschätzung
W4.1	Detailplanung zur Gestaltung des Straßenraumes ‚Rechbergstraße‘ und Einmündung ‚Fabrikstraße‘	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Städtebauförderung 	Mittel- bis langfristig	Ca. 30.000 €
W4.2	Sanierung bestehender Gebäude sowie Berücksichtigung von energetischen Standards	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung 	Kurzfristig	Ca. 200.000 – 600.000 €
W4.3	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Städtebauförderung 	Mittel- bis langfristig	Ca. 220.000 €
				<u>Geschätzte Gesamtkosten</u> Bis zu Ca. 850.000 €

Quartier an der ‚Promenade‘ mit ‚Rechbergstraße‘

Nr.	Maßnahme	Beteiligte/ Vorhabenträger	Umsetzungszeitraum	Kostenschätzung
W5.1	Erarbeitung eines Bebauungsplanes (bei Bedarf) mit besonderer Berücksichtigung des Fußweges entlang dem westlichem Mühlbach	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen 	Mittelfristig	Ca. 5.000 – 15.000 €
				<u>Geschätzte Gesamtkosten</u> Bis zu Ca. 15.000 €

Quartier am Bauhof

Nr.	Maßnahme	Beteiligte/ Vorhabenträger	Umsetzungs- zeitraum	Kostenschätzung
W6.1	Erarbeiten eines städtebaulichen Konzeptes mit verschiedenen Alternativen unter besonderer Berücksichtigung der fußläufigen Anbindung (evtl. Wettbewerb)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung ▪ Wasserwirtschaftsamt ▪ Anlieger 	Kurzfristig	Ca. 40.000 €
W6.2	Erarbeitung eines Bebauungsplanes Berücksichtigung der Zufahrtsverhältnisse zum Grundstück (Fl. Nr. 241/3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung 	Kurzfristig	Ca. 15.000 – 30.000 €
W6.3	Teilw. Abbruch von bestehenden Gebäuden/ Umnutzung der bestehenden Gebäude/ Neubau von Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung 	Kurzfristig	Ca. 80.000 – 200.000 € (Private Abbruchkosten)
W6.4	Sanierung bestehender Gebäude in Ableitung der Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes mit Fassadengestaltung sowie Berücksichtigung von energetischen Standards	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung 	Kurz- bis langfristig	Ca. 150.000 – 350.000 €
W6.5	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung 	Kurz- bis langfristig	Ca. 250.000 €
				<u>Geschätzte Gesamtkosten</u> Bis zu Ca. 870.000 €

Quartier an der ‚Clemens- Hofbauer- Straße‘

Nr.	Maßnahme	Beteiligte/ Vorhabenträger	Umsetzungs- zeitraum	Kostenschätzung
W7.1	Erarbeiten eines städtebaulichen Konzeptes mit verschiedenen Alternativen unter besonderer Berücksichtigung der fußläufigen Anbindung sowie der Freiflächen am Mühlbach	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung ▪ Wasserwirtschaftsamt 	Mittel- bis langfristig	Ca. 10.000 €
W7.2	Erarbeitung eines Bebauungsplanes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer 	Mittel- bis langfristig	Ca. 25.000 €
W7.3	Sanierung bestehender Gebäude in Ableitung der Ergebnisse des städtebaulichen Konzeptes mit Fassadengestaltung sowie Berücksichtigung von energetischen Standards	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer 	Mittel- bis langfristig	Ca. 250.000 - 500.000 €
W7.4	Bau-, Umbau- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen, Wegen und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markt Babenhausen ▪ Eigentümer ▪ Städtebauförderung 	Mittel- bis langfristig	Ca. 200.000 – 300.000 €
				<u>Geschätzte Gesamtkosten</u> Bis zu Ca. 835.000 €

Die Kostenschätzung ergibt eine gesamt Investitionssumme von bis zu ca. 16.645.000 €. Die höchsten Kosten entstehen im Schwerpunktbereich Ortsmitte – Auf der Wies und in den Wohnquartieren im Innenbereich in den kommenden 5 bis 10 Jahren.

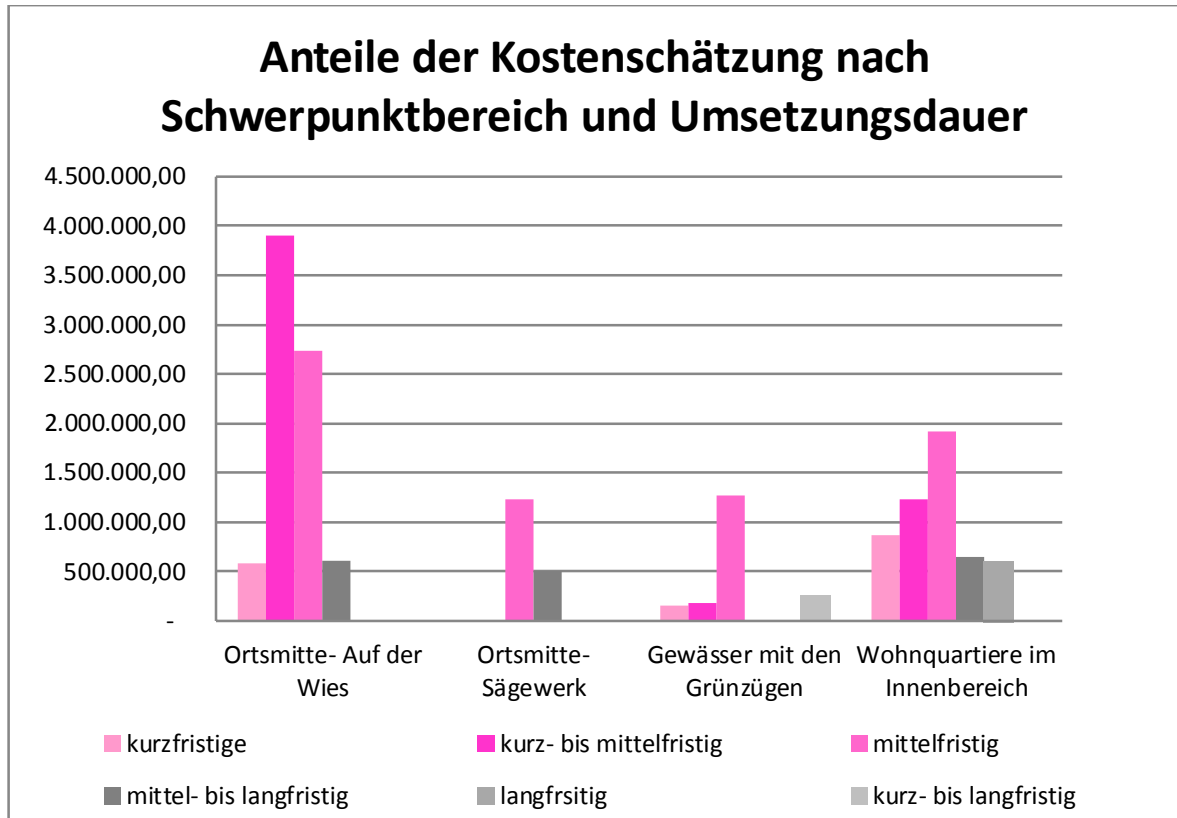


Abbildung 82: Diagramm Anteile der Kostenschätzung zu den Schwerpunktbereichen

Sortiments- und Zentrenkonzept

Tabelle 15: Maßnahmen aus dem Einzelhandels- und Ortsmittenkonzept mit Priorität und Kosten

Nr.	Maßnahme	Umsetzungszeit-raum	Kostenschätzung
E1.1	Konzentration der Einzelhandelsentwicklung ‚ortsmittenrelevanter Sortimente‘ auf den Zentralen Versorgungsbereich	Kurz- bis langfristig	k. A. Strategische Entwicklungsplanung
E1.2	Einzelhandelsentwicklung gemäß Sortiments- und Zentrenkonzept des Einzelhandels	Kurz- bis langfristig	

Immobilien – Flächen- und Leerstandsmanagement inkl. Gebäudeattraktivierung

Nr.	Maßnahme	Umsetzungszeit-raum	Kostenschätzung
E2.1	Aufbau Infosystem Ortsmitte		Ca. 5.000 € (einmalig) Ca. 10.000 €/ Jahr
E2.2	Analysen und Nutzungskonzepte Leerstände		Empfehlung für begleitendes Fassadenprogramm (Kosten zugl.)
E2.3	Sensibilisierung, Betreuung/Beratung der Eigentümer		
E2.4	Vermarktungsunterstützung der Eigentümer		
E2.5	Organisation temporärer Zwischennutzungen		

Immobilien – Projektentwicklung

Nr.	Maßnahme	Umsetzungszeit-raum	Kostenschätzung
E3.1	Aktivierung von Flächen- und Immobilienpotenzialen	Kurz- bis langfristig	Ca. 20.000 €
E3.2	Gezielte Schließung von Angebotslücken sowie Etablierung zusätzlicher Frequenzbringer in der Ortsmitte	Kurz- bis langfristig	Kosten für Fachbegleitung 7 Gespräche/Workshops ohne Projektinitiiierungen/-entwicklung)
E3.3	Projektentwicklung "Auf der Wies"	Kurz- bis langfristig	

Betriebe – Sicherung, Aktivierung, Qualität

Nr.	Maßnahme	Umsetzungszeit-raum	Kostenschätzung
E4.1	Einzelbewertungen als Basis betrieblicher Verbesserungspotenziale	Kurzfristig	Ca. 15.000 € Im Rahmen Stadt-marketing oder als Einzel-initiative möglich
E4.2	Beratungen und Serviceangebote für die Betriebe	Kurzfristig	
E4.3	Service-/Qualitätsinitiative	Kurzfristig	
E4.4	Initiative Barrierefreiheit	Kurzfristig	
E4.5	Beratungsangebot Betriebsnachfolge	Kurzfristig	

Konzentration und Nutzungsverdichtung im zentralen Versorgungsbereich

Nr.	Maßnahme	Umsetzungszeit-raum	Kostenschätzung
E5.1	Funktionale Ortsmitteneentwicklung mit Priorität der Hauptachse Marktplatz – Stadtgasse – Auf der Wies	Kurz- bis langfristig	k. A. Strategische Entwicklungsplanung
E5.2	Reaktivierung nicht bzw. mindergenutzter Gebäude und Immobilien zur Schaffung zusätzlicher (Magnet-) Betriebe bzw. weiterer Anbieter aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit/Kultur in der Hauptgeschäftslage (vgl. Maßnahme Immobilien - Flächen- und Leerstandsmanagement)	Kurz- bis langfristig	
E5.3	Ausbau Wochenmarkt mit verbesserter Inwertsetzung des Standortbereiches "Auf der Wies" (vgl. Maßnahme Immobilien – Projektentwicklungen)	Kurz- bis langfristig	

E. FAZIT

22 Weiteres Vorgehen

Dieser Textentwurf dient neben der Information der Beteiligten dazu auch die Öffentlichkeit und die Träger frühzeitig am ISEK zu beteiligen. Der Bericht ist zu diesem Zeitpunkt (Mai 2014) nicht endgültig fertig gestellt. Er dient als Diskussionsgrundlage für den weiteren Prozessablauf. Er ist als dynamischer Text zu verstehen, der noch durch die weiteren Schritte zum Prozessablauf ergänzt wird, dabei sollen auch die verschiedenen Entscheidungen zu den Zwischenschritten dokumentiert werden.

Dieser Prozess beinhaltet voraussichtlich die nähere Definition der Aufgaben des Lenkungsausschusses sowie Bürgerveranstaltungen in denen die Inhalte diskutiert und reflektiert werden.

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über ein mögliches weiteres Vorgehen mit den formulierten Zielsetzungen und Maßnahmen des ISEKs.

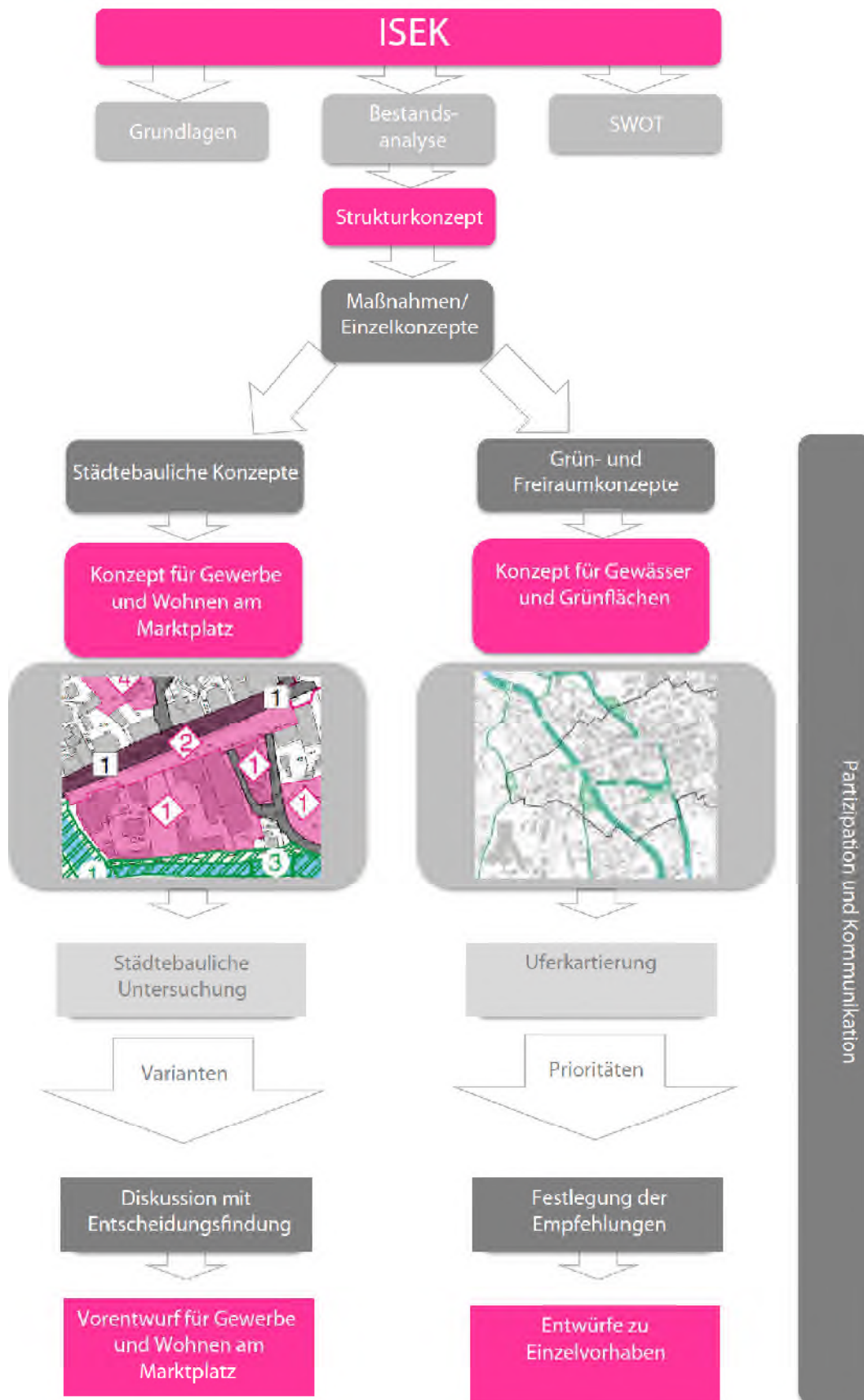


Abbildung 83: Weiteres Vorgehen mit den vorhandenen Konzeptansätzen bzw. Maßnahmen

23 Sanierungsnotwendigkeit und Empfehlungen

Die vorliegenden Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes, der städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftlichen Untersuchungen und Bewertungen zeigen einen dringenden Handlungsbedarf insbesondere in der Ortsmitte, aber auch in den anderen Bereichen auf.

Ortsmitte

Zunehmende Leerstände mit weiteren zu erwartenden Aufgaben von Geschäften, der Verlust an gestalterischen und funktionalen Qualitäten führen insgesamt zusammen mit den äußerst unbefriedigenden Verkehrsverhältnissen zu einem negativen Erscheinungsbild, fehlenden Aufenthaltsqualitäten und damit auch immer weiter zu einer schwindenden Kaufkraftbindung des Zentrums. Diese kontinuierliche Erosion der Wohn- und Lebensqualitäten der Ortskernzone lässt sich nur stoppen wenn unverzüglich mit der Umsetzung der empfohlenen Zielsetzungen und Maßnahmen begonnen wird, dabei sollten die ersten Schritte des Planungs- und Sanierungsprozesses im Bereich ‚Auf der Wies‘ erfolgen. Sie sollte in erster Priorität angegangen werden, ein Erfolg und eine Aufwertung in diesem Bereich geben einen wichtigen und nachhaltigen Impuls für die weiteren Schritte auch in den anderen Quartieren.

Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Als Ergebnis der Untersuchungen wird vorgeschlagen die bisherigen verschiedenen einzelnen Sanierungsgebiete zusammen zu führen und durch den neuen Bereich, der im Wesentlichen das neue Untersuchungsgebiet umfasst, zu ergänzen. Dann wird noch vorgeschlagen, wie im Plan dargestellt den nördlich angrenzenden Bereich mit einzubeziehen, weil hier städtebauliche Missstände aber ins besondere wichtige Entwicklungspotentiale festzustellen sind. Es wird empfohlen in dem im nachfolgenden Lageplan abgegrenzten Gesamtsanierungsgebiet das Besondere Städtebaurecht des BauGB weiter anzuwenden.

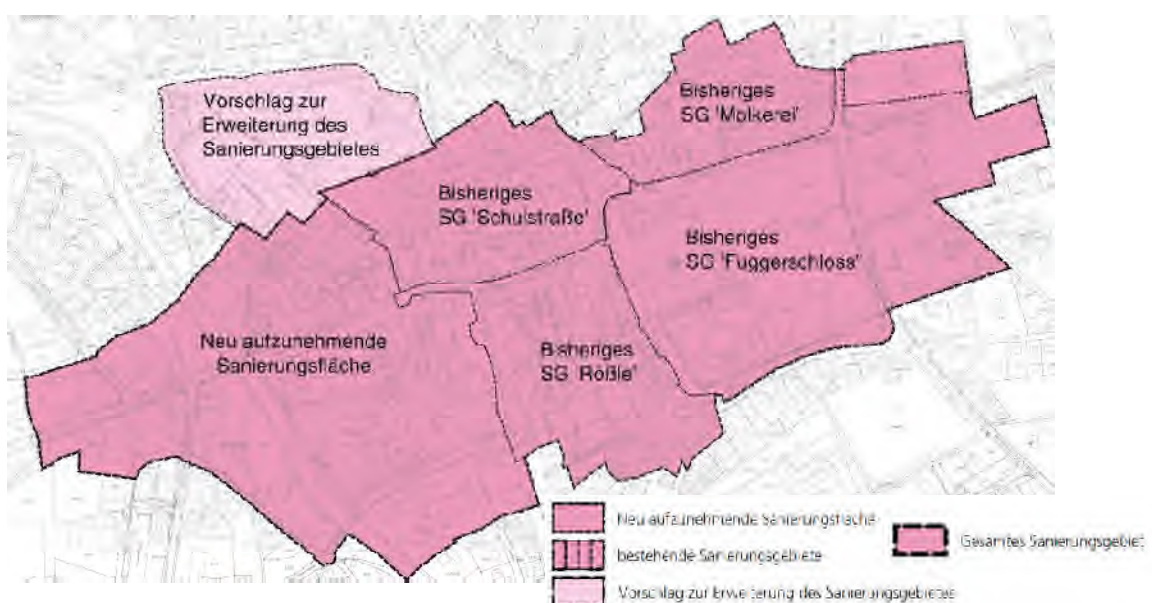


Abbildung 84: Vorschlag zur Neuabgrenzung und Zusammenfassung der bisherigen Sanierungsgebiete

Die Ziele und Maßnahmen des ISEK umfassen eine umfangreiche Liste unterschiedlichster Vorhaben, die eine Fülle von vorbereitenden Schritten insbesondere auch Gesprächen erfordern. Die vorgenommene grobe Priorisierung innerhalb der Maßnahmen erfordert eine weitere Konkretisierung in einem überschaubaren zeitlichen Rahmen.

Dazu wird folgendes weiteres Vorgehen empfohlen:

1. Information und Gespräch mit der Lenkungsgruppe
2. Durchführung der Bürgerinformation
3. Einarbeitung und Berücksichtigung der Anregungen durch die Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
4. Beschlussfassung zur Sanierungssatzung für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet, einschließlich der nördlichen Ergänzungsfläche (siehe beiliegender Abgrenzungsvorschlag) Zusammenlegung der bestehenden Sanierungsgebiete mit Ergänzung
5. Durchführung erster bzw. weiterer Gespräche mit den Grundstückseigentümern bzw. den Anliegern in der Ortsmitte ‚Auf der Wies‘
6. Erfassung von Veränderungsbereitschaft, Flächenverfügbarkeit, Investitionsbereitschaft etc.
7. Gespräche und Abstimmung mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt Kempten(B 300)
8. Gespräche und Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Krumbach
9. Laufende Abstimmung und Koordination mit der Städtebauförderung an der Regierung von Schwaben
10. Erarbeitung eines zeitlichen und inhaltlichen Vorgehensweise zur Durchführung der nächsten Schritte
11. Diskussion und Entscheidung im Marktrat zur weiteren Priorisierung der Maßnahmen

F. ANHANG

24 Quellennachweis

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (STWMET, 2013)

RVDI

Vorbereitende Untersuchung im Rahmen der StBauFr im Markt Babenhausen – Areal Fuggerschloss – März 1988, Bestandsaufnahme Teil 1, planungsgruppe r7

Vorbereitende Untersuchung im Rahmen der StBauFr im Markt Babenhausen – Areal Fuggerschloss – März 1988, Konzepte – Teil II, planungsgruppe r7

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand 2013

Landkreis Unterallgäu, Band II, Landrat Dr. Hermann Haisch, S. 903

Der Landkreis Unterallgäu im Luftbild, LK Unterallgäu Landrat Dr. H. Haisch, 1995, S. 18

Einzelhandels- und Ortsmittenkonzept für den Markt Babenhausen – Fortschreibung und Aktualisierung 2013-; Dr. Manfred Heider; Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse

Planfeststellung - Erläuterungsbericht - zur St 2020 Ortsumfahrung Babenhausen, Markt Babenhausen, Stand 2013

Gesamtverkehrsplan – Fortschreibung 2009 -, MODUS CONSULT ULM, Stand 2009 und 2011

Kultusministerium verbessert die Situation an den Schulen deutlich – Sehr gutes Betreuungsverhältnis zwischen Lehrern und Schülern – Kleinere Klassen, mehr Ganztagschulen – Weniger Unterrichtsverpflichtung für Lehrkräfte; BundesPressePortal, Zugriff am 15.09.2013, Web-Link <http://bundespresseportal.de/bayern/item/3098-kultusministerium-verbessert-die-situation-an-den-schulen-deutlich-%E2%80%93-sehr-gutes-betreuungsverh%C3%A4ltnis-zwischen-lehrern-und-sch%C3%BClern-%E2%80%93-kleinere-klassen,-mehr-ganztagschulen-%E2%80%93-weniger-unterrichtsverpflichtung-f%C3%BCr-lehrkr%C3%A4fte.html>

Bevölkerungsstand- und -entwicklung, Stand 2011, Bundeszentrale für politische Bildung (bpb 2011), Zugriff am 15.09.2013; Web-Link <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/europa/70497/bevoelkerungsstand-und-entwicklung>

Bevölkerungsberechnung, Stand 2009, Statistisches Bundesamt (destatis 2009), Zugriff am 15.09.13, Web-Link

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/BevoelkerungDeutschland2060Presse5124204099004.pdf?__blob=publicationFile

Beiträge zur Statistik Bayerns, Rationalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2031, Demographisches Profil für den Landkreis Unterallgäu, Heft 54, Stand 2012, Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Zugriff am 15.09.13, Web-Link <https://www.statistik.bayern.de/statistik/kreise/09778.pdf>

Die Urpositionsblätter der Landvermessung in Bayern, Babenhausen und Umgebung im Jahr 1881, Bayerische Landesbibliothek Online, Zugriff am 15.09.13, Web-Link <http://www.bayerische-landesbibliothek-online.de/urpositionsblaetter/suche?id=681>

Ortsblätter des 19. Jahrhunderts, Babenhausen (1819), Bayerische Landesbibliothek Online, Zugriff am 15.09.13, Web-Link <http://www.bayerische-landesbibliothek-online.de/ortsblaetter/suche?id=1190>

Fugger, Babenhausen/ Fuggerschloss Babenhausen, Fürstlich und Gräfllich Fuggersche Stiftung, Zugriff am 15.09.13, Web-Link http://fugger.de/de/l7_impresum.htm

Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für Gemeinden ab 5 000 Einwohner bis 2029, Markt Babenhausen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand 2011

Kalender 2012, Alt- Babenhausen, Herausgeber Foto Müller Babenhausen, Stand 2012

Handbuch Städtebauliche Denkmalpflege, Beiträge zur Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2013

Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e. V., EnergyMap Babenhausen, Schwaben, Zugriff am 03.02.14, Web-Link: <http://www.energymap.info/energieregionen/DE/105/111/169/475/13852.html>

Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e. V., EnergyMap Unterallgäu, Zugriff am 03.02.14, Web-Link: <http://www.energymap.info/energieregionen/DE/105/111/169/475.html>

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Energieatlas Bayern, Zugriff am 03.02.14, Web-Link: <http://www.energieatlas.bayern.de/>

Geographie der ländlichen Siedlungen, Teubner Studienbücher, Geographie, Dr. phil. Martin Born, Stuttgart, 1977

Gewässergütekarte, Regierungsbezirk Schwaben, Regierung von Schwaben, Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Kempten und Krumbach, 2003

Gewässerentwicklung, Gewässerstruktur, Stand 2001, Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft (Veröffentlicht 2002)

Urbanes Klima-Teil 2, Kuttler, W., 2010, Gefahrstoffe-Reinhaltung der Luft 70/ Nr. 9, S. 378-382 (Artikel)

Methode zur hydromorphologischen und soziokulturellen Bewertung urbaner Fließgewässer,
Doktorarbeit, König, F., 2011, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Karlsruhe, S.252

Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadterneuerung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung (BMVBS), Bonn, 2011