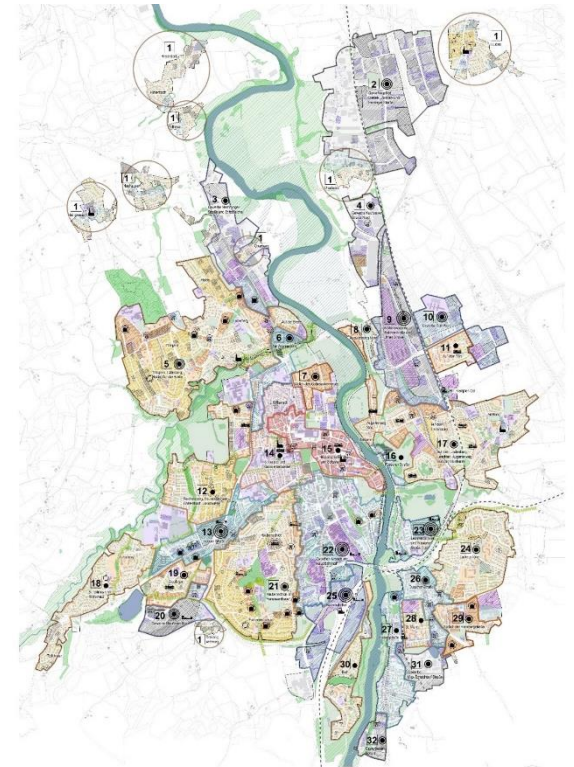


Kommunales Flächenmanagement Stadt Kempten

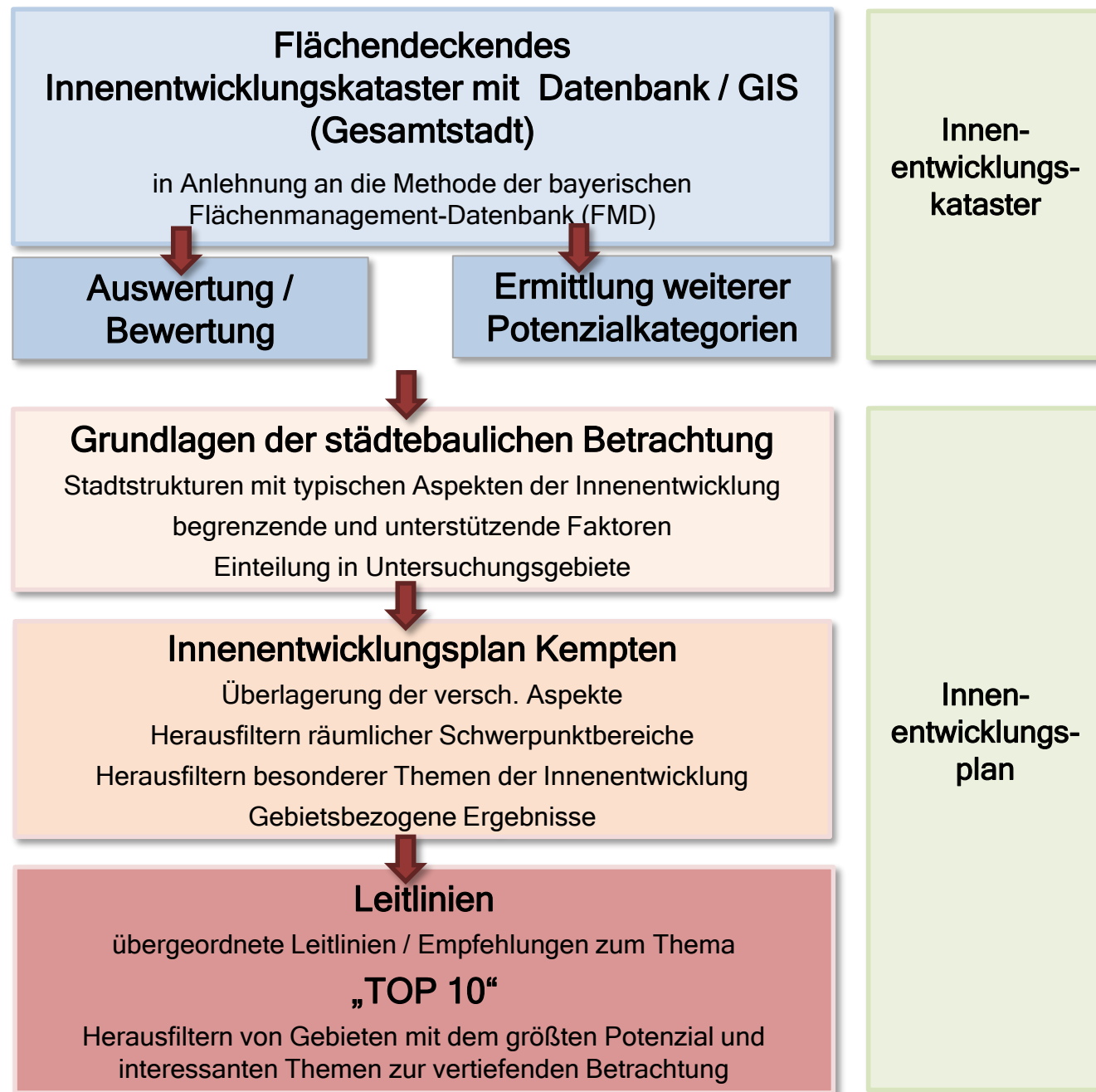
Innenentwicklungskataster mit Datenbank sowie Innenentwicklungskonzept - Ergebnisse

Bauausschuss 22.09.2020

Dr. Sabine Müller-Herbers, Baader Konzept, Gunzenhausen
Manuela Skorka, Planungsbüro Skorka, Neuried



- Aufgabenstellung und Übersicht
- Innenentwicklungskataster – Ergebnisse
- Innenentwicklungsplan – Vorgehensweise, Ergebnisse und Empfehlungen



Erhebungsprinzipien

Erfassung des theoretischen Innenentwicklungspotenzials (Baulücken, Brachflächen etc.)
nach den Maßgaben:

- flächendeckend und systematisch
- Untersuchungsraum: Bebauungsplan- und § 34er-Gebiete (Innenbereich)
- „Blick von Außen“
- ab einer Größe von ca. 250 m²
- kurz-, mittel- und langfristiger Zeithorizont

Methode

orientiert an der bayerischen Flächenmanagement-Datenbank – FMD
(z.B. bei Potenzialtypen, flurstückbezogene Erhebung)

Einbindung bereits bestehender Erhebungen der Stadt

Vorkartierung auf Basis von Katasterdaten und Luftbild

Überprüfung der erfassten Flächen vor Ort

Plausibilitätsprüfung/Kontrolle und Ergänzung in Abstimmung mit der Stadt

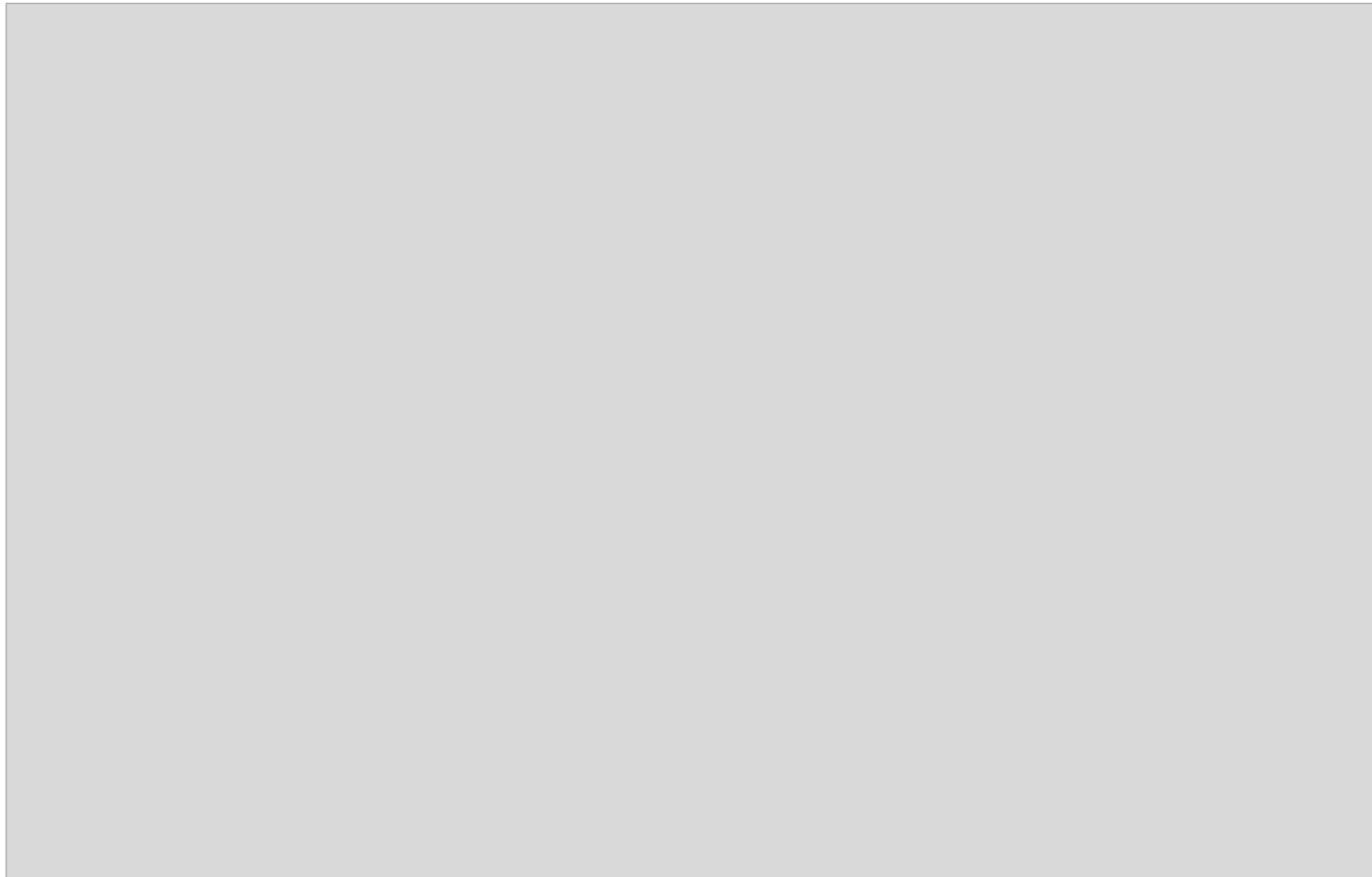
Erfasste Potenzialtypen

- Baulücken
- geringfügig bebaute Grundstücke
- Wohngebäude leerstehend
- gewerbl. Brachflächen leerstehend
- gewerbl. Brachflächen mit Restnutzung
- Hofstellen leerstehend
- Hofstellen mit Restnutzung
- Konversionsflächen
- leerstehende Infrastruktureinrichtung

außerdem wurden in einem 2. Schritt
Wohngebäude mit Leerstandrisiko (Auswertung
EWO-Daten durch die Stadtverwaltung) erfasst
(anstehender Generationenwechsel;
Haushalte mit jüngstem Einwohner >75 Jahre)



Ausschnitt aus Bestandskarte Innenentwicklungskataster



Legende

Innenentwicklungspotenziale

-  Klassische Baulücke
-  Geringfügig bebautes Grundstück
-  Wohngebäude leerstehend
-  Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
-  Gewerbebrache
-  Gewerbebrache mit Restnutzung
-  Hofstelle leerstehend
-  Hofstelle mit Restnutzung
-  Leerstehende Infrastruktureinrichtung

Sonstiges

-  Untersuchungsraum
-  Sanierungsgebiet
-  Soziale Stadt
-  Soziale Stadt (aufgehoben Ende 2013)
-  Bebauungsplan
-  Bebauungsplan in Aufstellung
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gewässer
-  Flurgrenzen

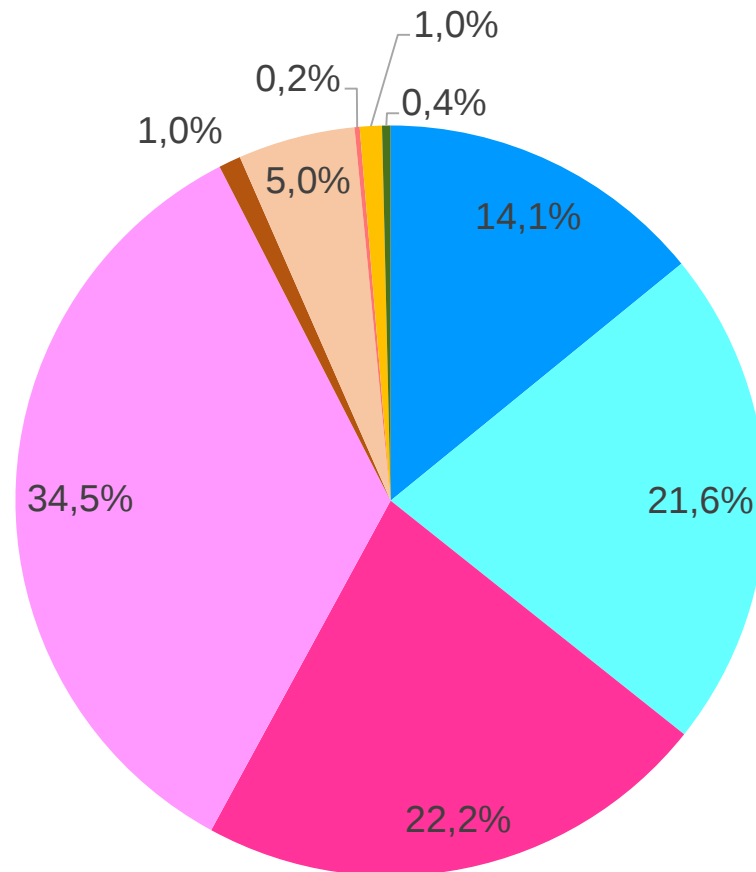
Innenentwicklungspotenziale* - gesamt nach Anzahl und Umfang

	Anzahl der Potenziale	Fläche der Potenziale in ha
Baulücke klassisch, inkl. größere Flächen	193	46,0
geringfügig bebautes Grundstück**	295	49,3
Wohngebäude leerstehend	304	18,2
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko = anstehender Generationswechsel	472	24,6
Gewerbebrache leerstehend	13	2,2
Gewerbebrache mit Restnutzung	69	14,9
Hofstelle leerstehend	3	1,0
Hofstelle mit Restnutzung	13	3,4
Infrastruktureinrichtung leerstehend	5	16,7
Summe	1.367	176,3

* theoretisches Potenzial

** nur zum Teil nutzbar

Innenentwicklungspotenzialtypen* nach Anzahl



- Baulücke klassisch
- geringfügig bebautes Grundstück**
- Wohngebäude leerstehend
- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko = anstehender Generationenwechsel
- Gewerbebrache leerstehend
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktureinrichtung leerstehend

* theoretisches Potenzial

** nur zum Teil nutzbar

Innenentwicklungspotenziale*

- gesamt ohne geringfügig bebaute Grundstücke und Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

	Anzahl der Potenziale	Fläche der Potenziale in ha
Baulücke klassisch, inkl. größere Flächen	193	46,0
Wohngebäude leerstehend	304	18,2
Gewerbebrache leerstehend	13	2,2
Gewerbebrache mit Restnutzung	69	14,9
Hofstelle leerstehend	3	1,0
Hofstelle mit Restnutzung	13	3,4
Infrastruktureinrichtung leerstehend	5	16,7
Summe	600	102,4

* theoretisches Potenzial

Leerstand > aufgrund Gebäudebestand in Kempten Leerstandsquote von 2,9 %, das entspricht Fluktuationsreserve, also keine Leerstandsproblematik bei Wohngebäuden

Innenentwicklungspotenziale* - gesamt und davon mit Bebauungsplan

	Anzahl der Potenziale		Fläche der Potenziale in ha	
	gesamt	mit BPlan	gesamt	mit BPlan
Baulücke klassisch, inkl. größere Flächen	193	139	46,0	33,5
geringfügig bebautes Grundstück**	295	156	49,3	27,2
Wohngebäude leerstehend	304	173	18,2	10,2
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko = anstehender Generationswechsel	472	331	24,6	17,3
Gewerbebrache leerstehend	13	13	2,2	2,2
Gewerbebrache mit Restnutzung	69	43	14,9	13,3
Hofstelle leerstehend	3	1	1,0	0,4
Hofstelle mit Restnutzung	13	4	3,4	0,5
Infrastruktureinrichtung leerstehend	5	4	16,7	0,3
Summe	1.367	864	176,3	104,8

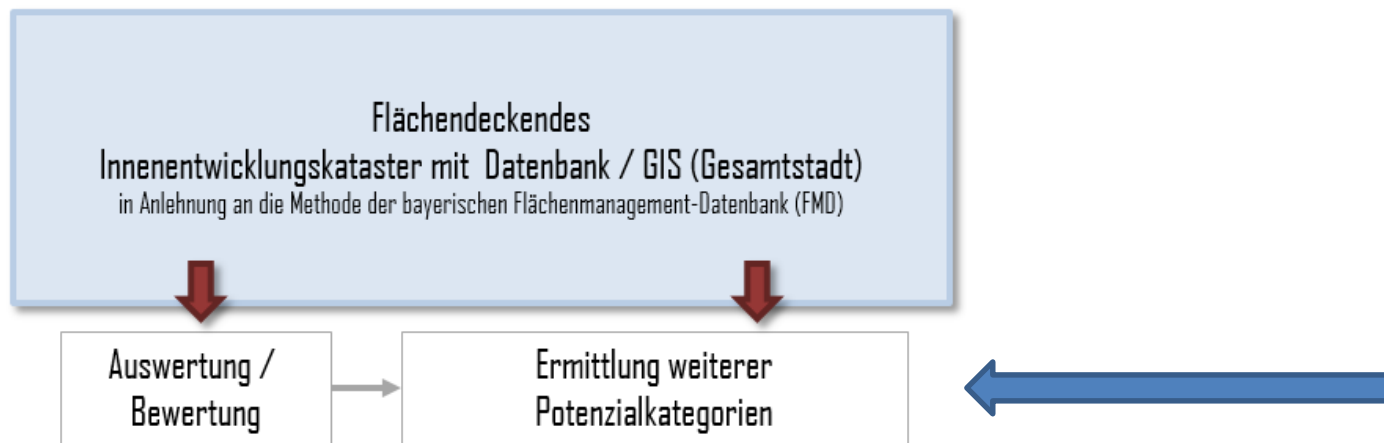
* theoretisches Potenzial ** nur zum Teil nutzbar

Innenentwicklungskataster – Fazit

- Vergleichsweise sehr wenig Potenzial bei den klassischen Baulücken
- Noch wenige größere unbebaute Flächen im Bestand
- Potenzial mit größerem Flächenumfang allerdings auf Brachstandorten und Konversionsflächen
- Vereinzelt großflächige Neu-/Umnutzungspotenziale in den Ortsteilen (in dörflichen Strukturen)
- Ein Großteil der erfassten Potenziale liegt in Gebieten mit Bebauungsplan, sodass ein differenziertes Baurecht besteht; bei den Baulücken mehr als 70 %
- 12,6 % der erfassten Potenziale (172 von 1.367) liegen in einem Sanierungsgebiet
- Mögliche Ansatzpunkte für Aufwertung/maßvolle Nachverdichtung in Quartieren mit Häufung von Leerständen und Überalterung (Häufung von Haushalten mit jüngster Person älter als 75 Jahre)
- Es zeichnet sich anhand des Innenentwicklungskatasters kein Siedlungsbereich oder Quartier mit besonderem Handlungsbedarf ab
- Allerdings ist die Stadt durch einen hohen Anteil von Wohnquartieren mit Geschößwohnungsbau charakterisiert, die in Hinblick auf Revitalisierung und Aufwertung zahlreiche Ansatzpunkte bieten

Resümee mit Empfehlungen

vielversprechende Ansatzpunkte für Innenentwicklung liegen in Kempten vor allem in weiteren Innenentwicklungspotenzialen, die nicht flächig über das Innenentwicklungskataster erfasst werden können, sondern eine erweiterte Betrachtung bisher nicht erfasster Bereiche und Themen erfordern



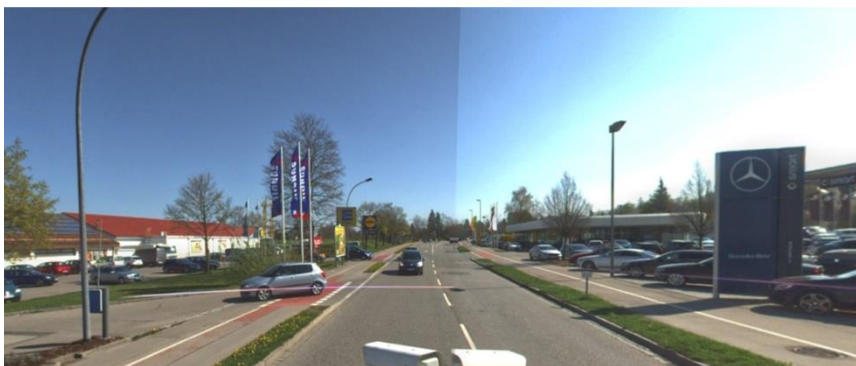
- ▶ weitere Ansatzpunkte für die Innenentwicklung, **siehe Innenentwicklungsplan nachfolgend**
- ▶ Fortschreibung Innenentwicklungskataster (GIS-gestützt) und Monitoring für Erfolgsbilanz
- ▶ Eigentümeransprache bei Baulücken mit kurzem Fragebogen zur Ermittlung → Verkaufsbereitschaft, Bebauungsabsichten und Beratungsbedarf, ggf. auch bei Leerständen
- ▶ Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zu Bedeutung und Mehrwert der Innenentwicklung



Größere Wohnsiedlungen mit
Geschosswohnungsbau



Neuordnung von heterogenen
Gebieten



Ausbildung markanter Straßenräume



Großflächige Parkieranlagen

Begrenzende Faktoren, z.B.:



Rottach

Grünstrukturen mit Verbindungsfunktion



Park am Haubenschloß

Naherholung und Stadtklima

Bahnho



Schillerstraße



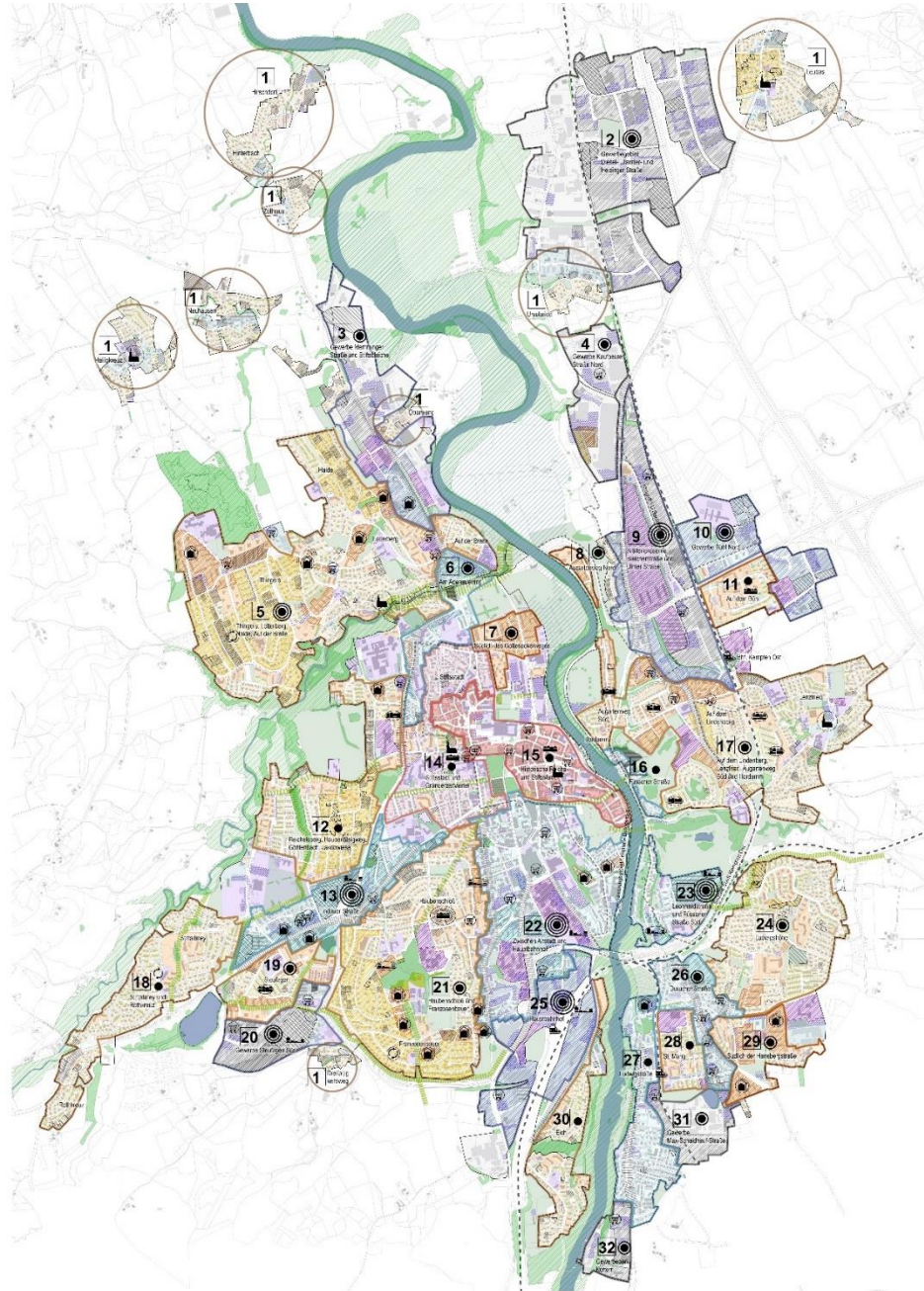
Saarlandstraße

Ausgereifte Strukturen

- Freiraumangebote
- Topographie
- Wasserwirtschaft
- Stadtbild
- Mobilität
- Technische Infrastruktur
- Kapazitäten Gemeinbedarf

Innenentwicklungsplan

GESAMTPLAN MIT LEGENDE



Planungsgrundlagen zur Erhebung

Stadtstrukturen

- Altstadt
- Historische Bebauung in offener Bauweise
- Ein-/Zweifamilien-/Doppel- und Mehrfamilienhäuser
- Reihenhäuser
- Wohnungsbau / (Groß-) Siedlungen
- Gemeinbedarf (häufig Solitäre)
- Kleinteilig gemischte Strukturen
- Heterogene Strukturen
- Gewerbe
- Dörfliche Strukturen / Hofstellen

Gebiete

- Altstadgebiet
- Gründerzeitgebiet
- Wohngebiete
- Gebiete mit überwiegend Geschosswohnungsbau
- Gewerbegebiete
- Kleinteilig gemischte Gebiete
- Heterogene Gebiete
- Ortsteile

Innenentwicklung begrenzende Faktoren

Freiraum

- Erhaltenswerte / zu stärkende Grünstrukturen
- Im Flächennutzungsplan (2009) dargestellte Grünflächen
- Im ISEK dargestellte Zielvorstellungen zur Ausbildung von Grünräumen
- Im ISEK dargestellte Zielvorstellungen zu Grünverknüpfungen
- Landschaftsschutzgebiete (Stand März 2020)
- Biotope (Stand März 2020)
- Punktbiotope / Bäume (Stand März 2020)
- Überschwemmungsgebiet HQ100 (Stand 2019)
- Höhenlinien (5m)

Bauliche Struktur

- 'Ausgereifte' städtebauliche Struktur
- Geltungsbereich gesamtes Gebiet
- Geltungsbereich nähere Umgebung des Planzeichens
- Geltungsbereich erweiterte Umgebung des Planzeichens
- Identitätsstiftende Bestandteile alter Dorf- / Stadtkerne
- Geltungsbereich gesamtes Gebiet
- Geltungsbereich nähere Umgebung des Planzeichens
- Bereits 'ausgereifte' Straßenräume

Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungskataster

- Baulücken
- Geringfügig bebaute Grundstücke
- Gewerbebrüche, leerstehend
- Gewerbebrüche mit Restnutzung
- Hofstelle, leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktur, leerstehend

Ergänzende Potenziale

- Nachverdichtung großflächiger Parkierungsanlagen
- Oberirdische, nicht überdachte Parkierungsanlagen
- mit 20 - 49 Stellplätzen
- mit mehr als 50 Stellplätzen
- Stadt- und Straßenräume
- Ausbildung markanter Stadträume (Straßen und Plätze) durch Nachverdichtung
- Entwicklung bestehender Strukturen in die Höhe (Anhebung)
- Geltungsbereich nähere Umgebung des Planzeichens
- Städtebauliche Neuordnung
- Geltungsbereich gesamtes Gebiet
- Geltungsbereich nähere Umgebung des Planzeichens

Schwerpunktbereiche mit besonderem Potenzial

- Schwerpunktbereich Einfamilien-/Doppel-/Reihen- und Mehrfamilienhäuser
- Schwerpunktbereich Geschosswohnungsbau / Wohnanlagen
- Schwerpunktbereich Gemeinbedarf
- Schwerpunktbereich 'Kleinteilig gemischte Strukturen'
- Schwerpunktbereich 'Heterogene Strukturen'
- Schwerpunktbereich Gewerbe

Größenordnung der vorhandenen Potenziale

- gering
- mittel
- groß
- sehr groß

Unterstützende Faktoren / Dynamik

- Vorbereitende Untersuchung / Sanierungsgebiet
- Anstehender Generationenwechsel
- Geltungsbereich gesamtes Gebiet
- Geltungsbereich nähere Umgebung des Planzeichens
- Hauptbahnhof bzw. Bahnhaltepunkte
- Größere Standorte mit Nahversorgung

TYPISCHE STADTSTRUKTUREN



Altstadt



Historische Bebauung in offener Bauweise



Ein- / Zweifamilien- / Doppel- und einzelne kleine Mehrfamilienhäuser



Besondere Einfamilienhausgebiete



Wohnungsbau / (Groß-)Siedlungen



Gemeinbedarf (häufig Solitäre)

26 Innenentwicklung Kempten Baader Konzept | Planungsbüro Skorka

Stadtstrukturen



Kleinteilig gemischte Strukturen



Heterogene Strukturen



Gewerbe



Dörfliche Strukturen / Hofstellen

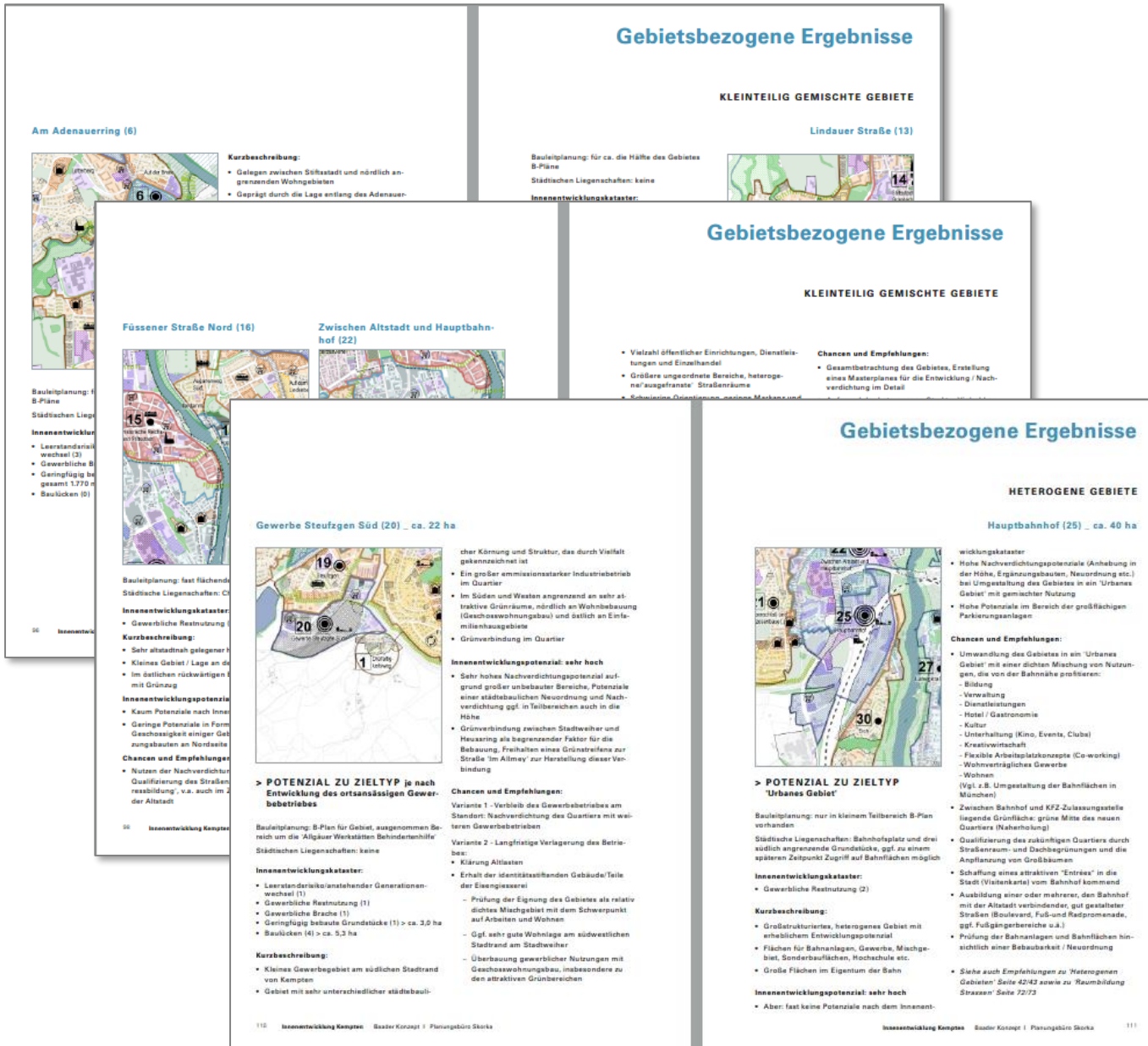
In bayerischen Kommunen sind unterschiedliche städtebauliche Strukturen vorhanden, die sich hinsichtlich der Größe, Eigenart und Stellung von Gebäuden, der Bauweise, der Grundstückszuschneide oder der Nutzung unterscheiden.

Innerhalb dieser Strukturen ist eine gewisse Einheitlichkeit bzw. typische Ausgangslage gegeben, aus der sich spezifische Empfehlungen für eine Innenentwicklung ableiten lassen. In dieser Untersuchung sind diese Stadtstrukturen daher eine wichtige Ebene der Betrachtung.

Innenentwicklung Kempten Baader Konzept | Planungsbüro Skorka

27

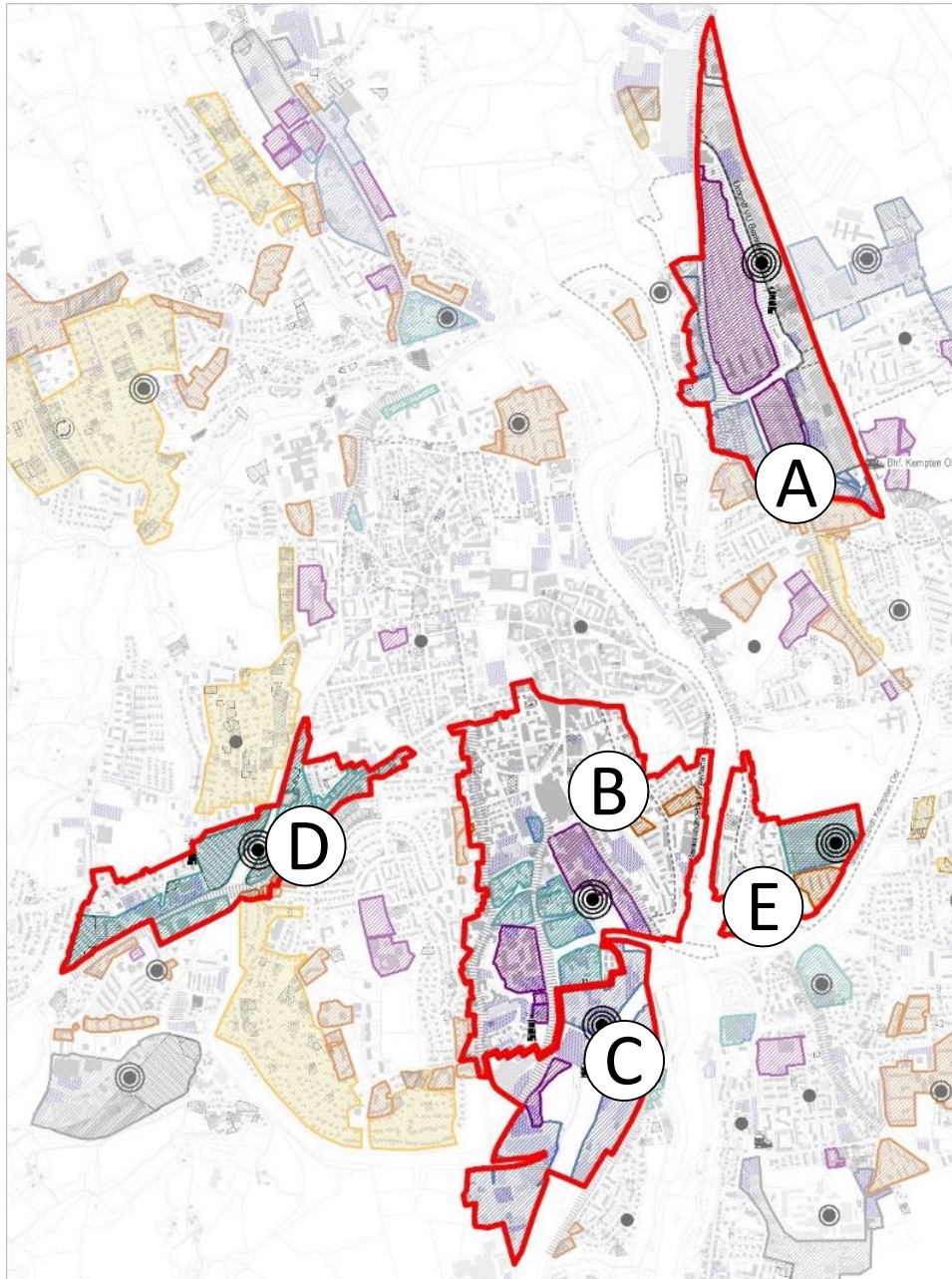
- Typische Ausgangslagen
- Typische Chancen für eine Innenentwicklung
- Typische Chancen für eine positive Stadtentwicklung durch Innenentwicklung
- Typische Schwierigkeiten bei Nachverdichtung
- Herangehensweisen
- Geeignete Beteiligungsformate



- Kurzbeschreibung
- Größe des Innenentwicklungspotenzials
- Chancen und Empfehlungen

Unterschiedliche Ergebnisse
(manche mit weniger, andere mit mehr Potenzialen)

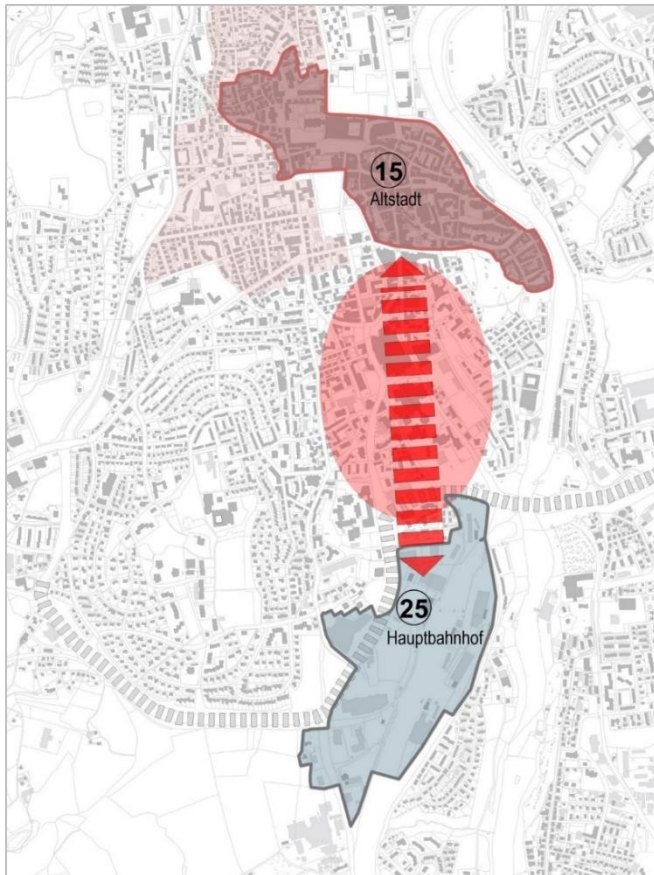
Ergebnisse



Gebiete mit den größten Potenzialen:

- ① A Artilleriekaserne, Bleicherstraße und Ulmer Straße
- ② B Zwischen Altstadt und Hauptbahnhof
- ③ C Hauptbahnhof
- ④ D Lindauer Straße
- ⑤ E Leonhardstraße und Füssener Straße Süd

Ergebnisse: „Top 10“ Beispiel: interessante Gebiete



- ① B Zwischen Altstadt und Hauptbahnhof
- ② C Hauptbahnhof



Ergebnisse: „Top 10“ Beispiel: interessante Gebiete

D Lindauer Straße



Lindauer Straße

Themen:

- Ausbildung innerstädtischer Straßenräume
- Größere, unbebaute Flächen vorhanden
- Überbauung Nahversorgung
- Nachnutzung leerfallender Gebäude
- Effiziente Gewerbeflächen

Beispiele

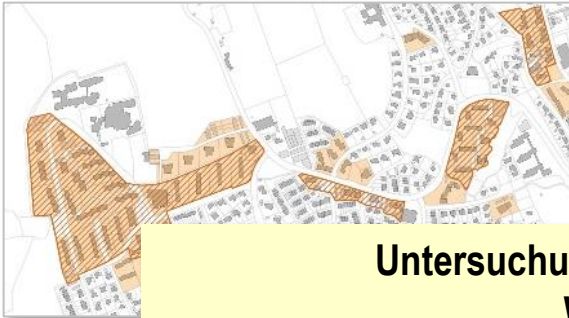
Beispiele

Gewerbehof Laim

11.000 m² Gewerbeflächen für kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe

Krefeld, Supermarkt mit Wohnungen

Weitere Empfehlungen für eine genauere Betrachtung:



**Untersuchung ausgewählter
Wohnsiedlungen**



**Freiraumkonzept für die
Gesamtstadt**



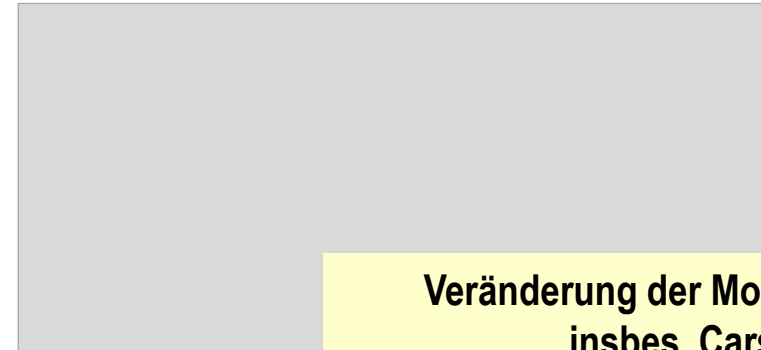
**Quartierskonzept ‚Wohnen im Alter‘ in
bestimmten Einfamilienhausgebieten**



**Projekt zu großflächigen
Parkieranlagen**



**Gemeinbedarfskonzept /
Flächenmanagement Gemeinbedarf**



**Veränderung der Mobilität –
insbes. Carsharing**

München, Schweigerstraße
Modernisierung und Aufstockung

Beispiele

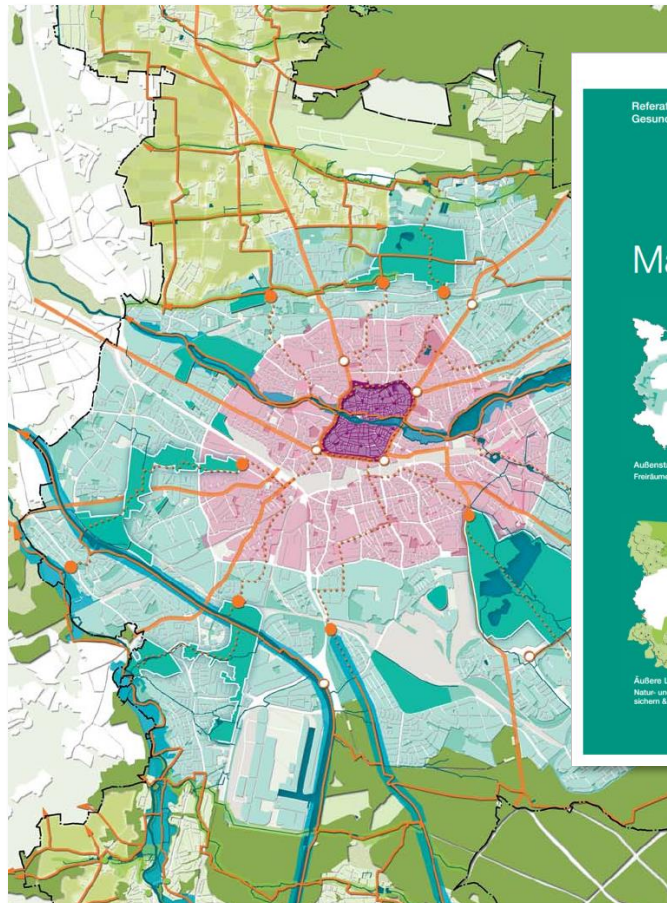
Ludwigshafen, Pfingstweide
Beseitigung „innerer Leerstand“
Ergänzung Gemeinschaftsräume, Herstellung
Barrierefreiheit

Lörrach, Salzerstraße
Sanierung und Aufstockung

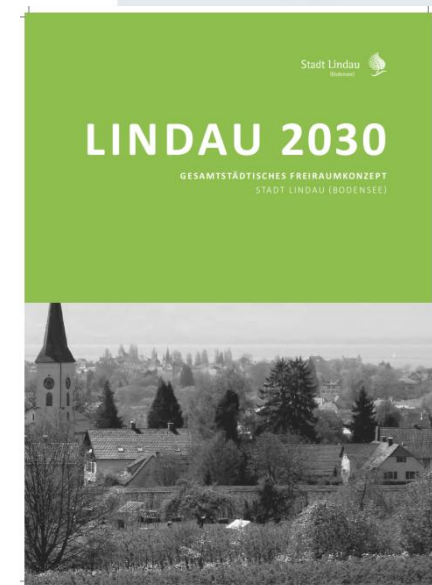
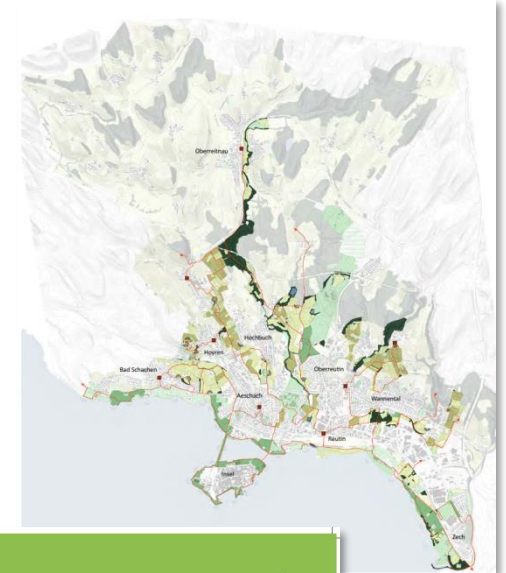
Beispiele

Nürnberg, Hansastraße

Beispiele



Beispiele Nürnberg und Lindau



Äußere Landschaften
Natur- und Kulturlandschaften
sichern & entwickeln



Altstadt
Freiräume profilieren

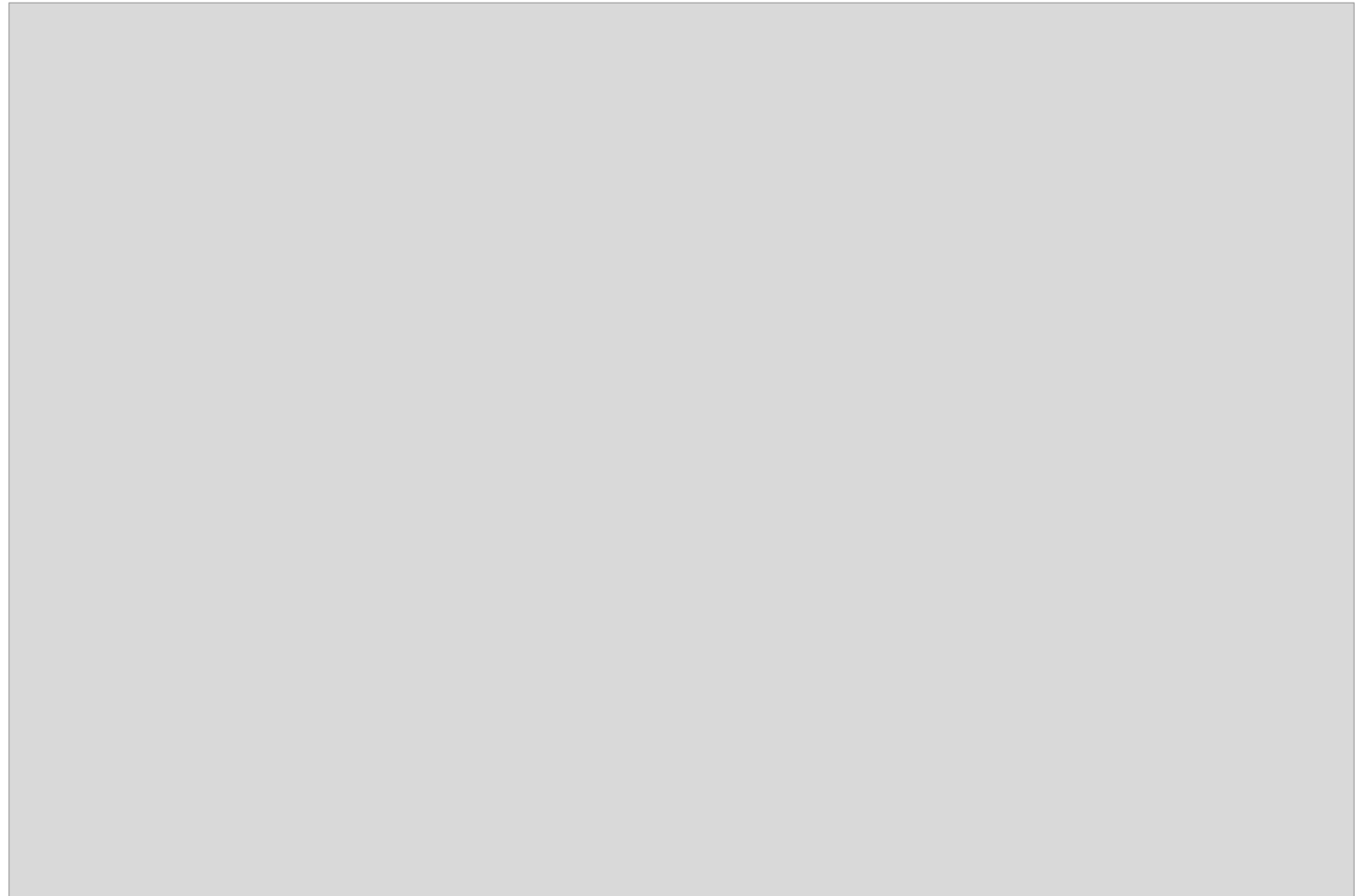
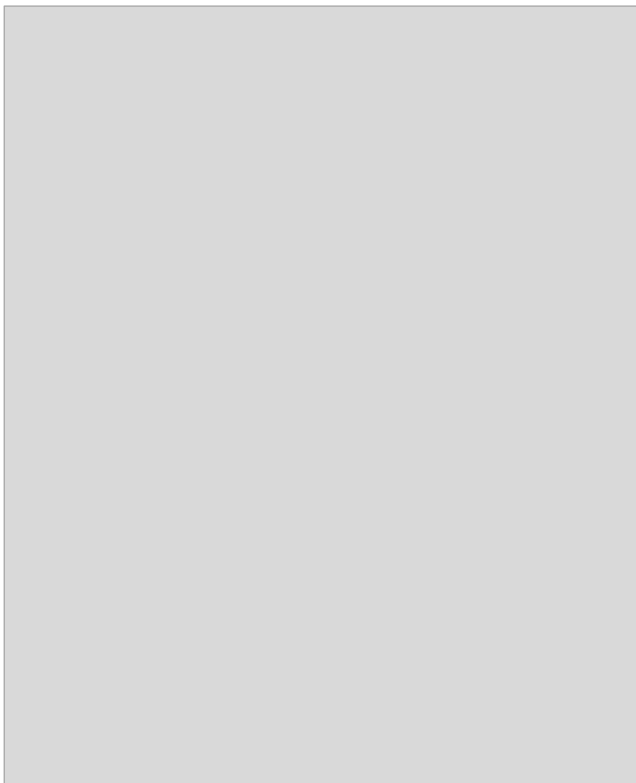


Außenstadt
Freiräume aktiv entwickeln



Flusstäler & Kanäle
Erlebbarkeit ermöglichen

Ca. 70 ha in Kempten
insgesamt



Beispiele

Beispiele

Überbauung Parkplatz München, Dantebad

Volpinistraße München

Beispiele

Ergänzung von Parkhäusern /
Quartiersgaragen zur Reduzierung der
notwendigen Flächen für Parkierung

Beispiele

Fürstenfeldbruck, Neuordnung Wohnquartier (soziale Stadt)

Innenentwicklung ja, aber
differenziert und mit Augenmaß

Passgenaue Lösungen

Begrenzende Faktoren

Kompensation

Innenentwicklung als Beitrag zu einer positiven Stadtentwicklung

Integrierte Planungsansätze

Querschnittsthema – Prüfung bei
laufenden Planungen

**Flächenressourcen
richtig nutzen**

Vordenken bei Neuplanungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Manuela Skorka

Planungsbüro Skorka

Bichlmairstr. 8

82061 Neuried

Tel. 089 - 745 76 723

skorka@planungsbuero-skorka.de

www.planungsbuero-skorka.de

Dr. Sabine Müller-Herbers

Baader Konzept GmbH

Zum Schießwasen 7

91710 Gunzenhausen

Tel. 09831 61 93 - 265

s.mueller-herbers@baaderkonzept.de

www.baaderkonzept.de