



KEMPTEN
KOMMUNALES FLÄCHENMANAGEMENT
Innenentwicklungsplan

Planungsbüro Skorka
Stadt- und Ortsentwicklung
10.08.2020
M 1:10.000 . DIN A1



LEGENDE

Planungsgrundlagen zur Erhebung

Stadtstrukturen* prägende Merkmale

- Altstadt**
 - Historische Gebäude
 - Grenzständigkeit zur Straße
 - Geschlossene, eher kleinteilige Bebauung
 - Hohe Grundflächenzahl / hoher Grad an Versiegelung
 - Geschossigkeit: II-IV
 - Nutzungen mit zentralen Funktionen (Handel, Dienstleistungen, Gemeinbedarf) sowie Wohnen
- Historische Bebauung in offener Bauweise**
 - Überwiegend historische Gebäude aus der Gründerzeit
 - Grenzständigkeit zur Straße
 - Verdichtete, offene Bebauung („offener“ Block)
 - Geschossigkeit: II-IV
 - In den Obergeschossen Wohnnutzung und Dienstleistungen, im Erdgeschoss auch Einzelhandel
- Ein- / Zweifamilien- / Doppel- und einzelne, kleine Mehrfamilienhäuser**
 - Kleine und mittelgroße Gebäude in Gartengrundstücken
 - Offene und lockere Bebauung
 - Geschossigkeit: I und II, in seltenen Fällen III
 - Bebauung i.d.R. mit Satteldach
 - Wohnnutzung
- Reihenhäuser**
 - Reihenhauszeilen: grenzständige Gebäude mit kleinen privaten Gartenanteilen
 - Ein- und zweigeschossige Bebauung
 - Sattel-, Pult- oder Flachdach
 - Wohnnutzung
- Wohnungsbau / (Groß-) Siedlungen**
 - Größere Wohngebäude, die sich von der EFH-Struktur abheben
 - Solitärbauten und Gebäudegruppen
 - Bei mehreren Wohngebäuden i.d.R. Bildung einer eigenen städtebaulichen Einheit (je nach Erbauungszeit: Zeilenbauten, Großwohnsiedlung etc.)
 - III bis X-geschossige Gebäude, in Ausnahmefällen auch II-geschossig
 - Häufig größere, zugeordnete Grünbereiche zwischen den Gebäuden
 - Wohnnutzung
- Gemeinbedarf**
 - I.d.R. größere, solitäre Gebäude mit zugeordneten Freibereichen
 - Nutzung für Gemeinbedarf: Bildung, Kinderbetreuung, Medizinische Versorgung, Pflegeeinrichtungen, Städtische Verwaltung etc.
- Kleinteilig gemischte Strukturen**
 - Kleinräumiger Wechsel verschiedener städtebaulicher Strukturen (z.B. Einfamilien- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, kleine Wohnsiedlungen, kleinteilige heterogene Strukturen, vereinzelt auch großmaßstäbliche Bebauung)
 - Im Vergleich zu den heterogenen Gebieten kleinteiligere Strukturen
 - Häufig Bereiche entlang gewachsener Straßen
 - Unterschiedliche Gebäudekubaturen, Dachformen, Geschossigkeit, Lage im Grundstück und Nutzungen
- Heterogene Strukturen**
 - Gebiete mit überwiegend großmaßstäblichen und unregelmäßigen baulichen Strukturen
 - Eher I-II geschossige Gebäude mit großen, i.d.R. versiegelten Freibereichen
 - Häufig an übergeordneten Straßen oder in der Nähe der Bahnflächen
 - Eher gewerblich ausgerichtetete Nutzungen, im Gegensatz zu den Gewerbegebieten jedoch häufig gewachsene Strukturen auch mit Nutzungsmischung
- Gewerbe**
 - Große, einfache, teilweise in neuerer Zeit geplante, regelmäßige, städtebauliche Strukturen
 - I.d.R. ein- oder zweigeschossige (Neben-)Gebäude / Hallen
 - Große zugeordnete und i.d.R. versiegelte Freibereiche, die hauptsächlich der Parkierung, Lagerungen von Materialien und Waren oder dem Abstellen von betrieblichen Fahrzeugen dienen
- Dörfliche Strukturen / Hofstellen**
 - Dörflich geprägte, historische Bebauung
 - Große einfache Baukörper, bestehend aus Hauptgebäude mit ehem. Wohnnutzung und Nebengebäude(n)
 - II-III geschossige Gebäude mit Satteldach und dazugehörigen, wenig versiegelten Freiräumen

* Die Erhebung der Stadtstrukturen erfolgt nicht parzellenscharf. Stadtstrukturen geben den Charakter, die Prägung eines Gebietes wieder, d.h. der überwiegende Teil der Bebauung ist der genannten Struktur zuzuordnen.

Gebiete der Innenentwicklung

- Altstadtgebiet
- Gründerzeitgebiet
- Wohngebiete
- Gebiete mit überwiegend Geschosswohnungsbau
- Kleinteilig gemischte Gebiete
- Heterogene Gebiete
- Gewerbegebiete
- 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)
- Punktbiotopie / Bäume (Stand März 2020)
- Überschwemmungsgebiet HQ 100 (Stand 2019)
- 5m - Höhenlinien (Hinweis auf Gebiete mit starker Topografie)

Bauliche Struktur

- 'Ausgereifte' städtebauliche Strukturen
 - Gebiete bzw. Straßenzüge, in welchen die städtebaulichen Strukturen homogen / einheitlich sind und eine Veränderung nicht sinnvoll erscheint > städtebauliche Qualität bereits hoch, Nachverdichtungspotenzial eher gering
- Geltungsbereich gesamtes Gebiet
- Geltungsbereich nähere Umgebung des Planzeichens
- Geltungsbereich erweiterte Umgebung des Planzeichens
- Identitätsstiftende Bestandteile alter Dorf- bzw. Stadtkerne
 - Nachverdichtungspotenziale theoretisch vorhanden, jedoch Notwendigkeit einer genauen Prüfung, welche Qualitäten erhalten werden sollen (im dörflichen Bereich häufig Kombination bestimmter Gebäudetypologien mit dazugehörigen Freiflächen, die zusammen das typisch Dörfliche ausmachen)
- Geltungsbereich gesamtes Gebiet
- Geltungsbereich nähere Umgebung des Planzeichens
- Bereits 'ausgereifte' Straßenräume

Hinweise

- Abgrenzung des Untersuchungsraumes
- Bahnlinie

Innenentwicklungspotenziale

Potenziale aus dem Innenentwicklungskataster

- Baulücken
 - Unbebaute Grundstücke mit bestehendem Baurecht, Grundstücke mit vorliegenden Bauanträgen ausgenommen
- Geringfügig bebaute Grundstücke
 - I.d.R. Einfamilienhausgrundstücke mit einer Grundflächenzahl unter 0,15, die grundsätzlich zur Nachverdichtung geeignet erscheinen (tlw. auch Geschosswohnungsbauten u.a. Strukturen)
- Gewerbebrache, leerstehend
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle, leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Infrastruktur, leerstehend

Ergänzende Potenziale

- Nachverdichtung großflächiger Parkierungsanlagen
 - Oberirdische, nicht überdachte Parkierungsanlagen mit 20-49 Stellplätzen
 - Oberirdische, nicht überdachte Parkierungsanlagen mit 50 und mehr Stellplätzen
 - Entstehung neuer Flächen zur Nachverdichtung im Bereich großflächiger Parkierungsanlagen (z.B. durch Parkraummanagement, Parkhäuser bzw. Tiefgaragen, Überbauung der Parkplätze, Car-Sharing etc.)
- Ausbildung markanter Stadträume (Straßen und Plätze) durch Nachverdichtung
 - Nutzen des Nachverdichtungspotenzials zur
 - Ergänzung und Profilierung bereits attraktiver Straßenräume
 - Schaffung räumlich gefasster, städtischer Straßenräume mit eigener Prägung (Verbesserung der Wiedererkennbarkeit und Orientierung)
- Entwicklung bestehender Strukturen in die Höhe (Anhebung)
 - Relativ homogene Gebiete, in welchen eine generelle, für das gesamte Gebiet geltende „Anhebung“ der Gebäudehöhe um ein oder zwei Geschosse grundsätzlich denkbar und zu prüfen wäre
- Städtebauliche Neuordnung
 - Gebiete, in welchen große Nachverdichtungspotenziale durch eine städtebauliche Neuordnung und 'Ausreifung' frei werden
 - Geltungsbereich gesamtes Gebiet
 - Geltungsbereich begrenzter Bereich

Schwerpunktbereiche mit besonderem Potenzial

- Schwerpunktbereiche filtern Flächen mit besonderem Interesse heraus. Sie sind entweder durch eine Überlagerung verschiedener, oben aufgeführter Potenziale oder durch flächenmäßig besonders große Potenziale in einem Bereich (z.B. Ergänzungen im Geschosswohnungsbau) relevant.
- Schwerpunktbereich Einfamilien-/Doppel-/Reihen- und Mehrfamilienhäuser
 - Gebiete, in denen die Potenziale aus dem Innenentwicklungskataster (s.o.) gehäuft vorkommen
 - Schwerpunktbereich Geschosswohnungsbau / Wohnanlagen
 - Wohnsiedlungen bzw. Gruppen von Geschosswohnungsbauten, bei welchen die Möglichkeiten einer Nachverdichtung (Aufstockung, Dachausbauten bzw. Ergänzung von Wohngebäuden) geprüft werden sollten
 - Schwerpunktbereich Gemeinbedarf
 - Nachverdichtungspotenziale z.B. durch Aufstockung, Ergänzung, Neuordnung der Parkierung oder intensivere Nutzung der vorhandenen Gebäude
 - Schwerpunktbereich 'Kleinteilig gemischte Gebiete'
 - Gebiete in welchen durch
 - „Auffüllen“ (Angleichung bisher kleinerer Kubaturen an die umgebende Bebauung)
 - Neuordnung und Verdichtung größerer Gewerbebausteine
 - Räumliche Fassung und Ausgestaltung der Straßenräume
 - Umwandlung der gegebenen städtebaulicher Strukturen eine Erhöhung der Dichte möglich ist
 - Schwerpunktbereich 'Heterogene Gebiete'
 - Gebiete, in welchen insbesondere eine Neuordnung ein hohes Innenentwicklungspotenzial birgt und welche entsprechend einer zu definierenden Zielsetzung hohe Potenziale (z.B. durch Entwicklung in die Höhe, verdichtete Bebauungsformen, alternative Parkierungskonzepte, Umformung in Gebiete mit Nutzungsmischung) enthalten können
 - Schwerpunktbereich Gewerbe
 - Gebiete, welche entsprechend einer zu definierenden Zielsetzung hohe Potenziale (z.B. durch Entwicklung in die Höhe, verdichtete Bebauungsformen, alternative Parkierungskonzepte, Umformung in Gebiete mit Nutzungsmischung) enthalten können

Größenordnung der vorhandenen Potenziale

- gering
- mittel
- groß
- sehr groß

Unterstützende Faktoren / Dynamik

- Vorbereitende Untersuchung / Sanierungsgebiet
- Anstehender Generationenwechsel
 - Aufgrund eines höheren Anteils von Bewohnern in höherem Alter in 10-20 Jahren zu erwartender Generationenwechsel und Neubelegung durch junge Familien möglich
- Geltungsbereich gesamtes Gebiet
- Geltungsbereich nähere Umgebung des Planzeichens
- Hauptbahnhof bzw. Bahnhofpunkte
- Größere Standorte mit Nahversorgung