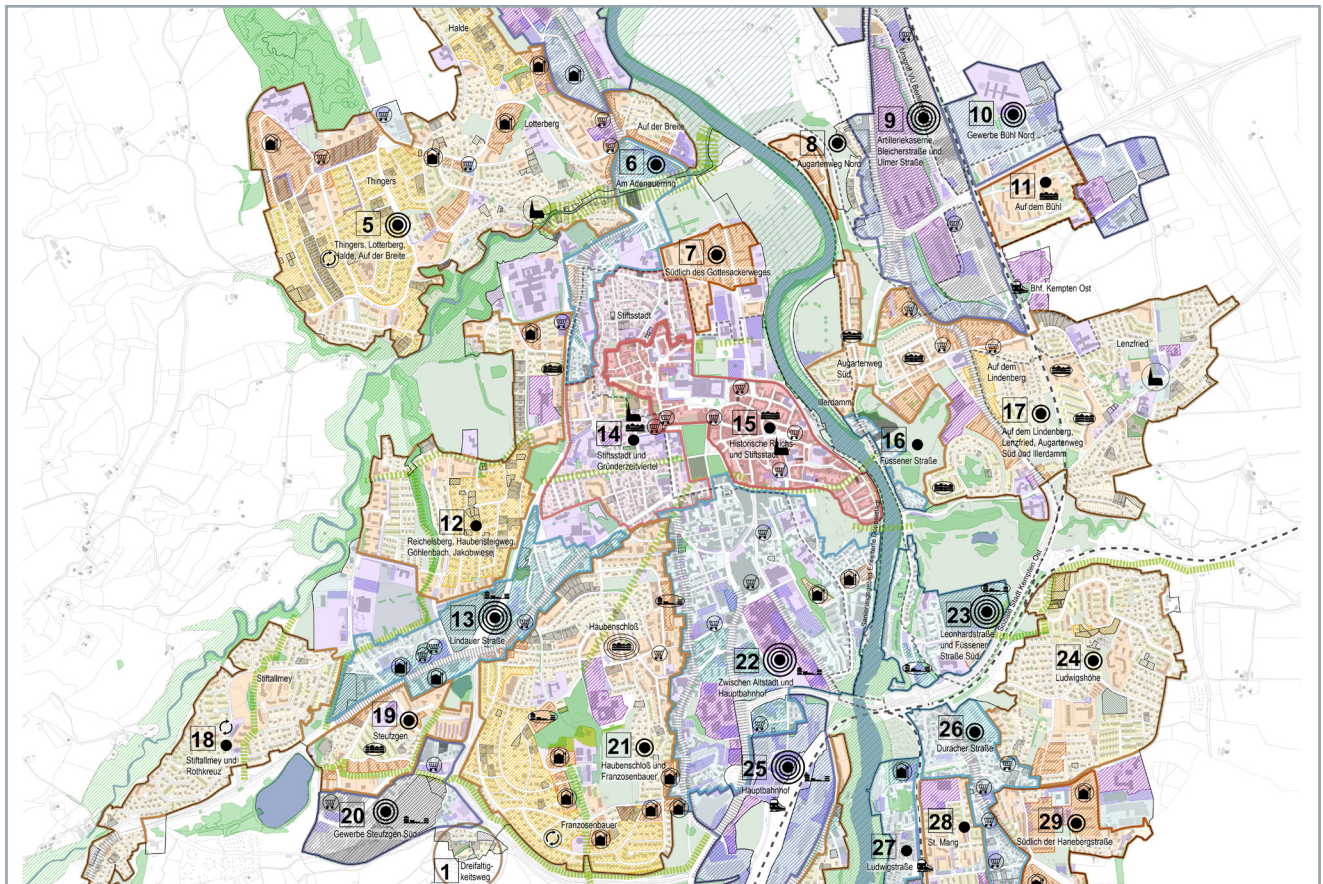


STADT KEMPTEN IM ALLGÄU

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

SEPTEMBER 2020



Auftraggeber:

Stadt Kempten (Allgäu)
Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
Amt für IuK Service
Rathausplatz 22
87435 Kempten (Allgäu)

Fachliche Bearbeitung:

Baader Konzept GmbH
Zum Schießwasen 7
91710 Gunzenhausen

info@baaderkonzept.de

Projektleitung: Dr. Dipl.-Ing. Raumplanung Sabine Müller-Herbers

Bearbeitung:

M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung Katja Horeldt
M. Sc. Geographie Clara Rendant
B. Sc. Umweltschutz Alexander Weiß
Dr. Dipl.-Ing. Raumplanung Sabine Müller-Herbers

Planungsbüro Skorka
Stadt- und Ortsentwicklung
Bichlmairstr. 8
82061 Neuried

info@planungsbuero-skorka.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin Manuela Skorka

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin Manuela Skorka
Dipl.-Ing. Stadtplanerin Anne Kukula

Zeitraum 09/2019- 09/2020



Gefördert durch das Bayerische Staats-
ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
im Rahmen des Förderprogramms
"Erhebung der Innenentwicklungspotentiale"

INHALT

Einführung	5
Herausforderungen und Chancen	6
Vorgehen	7
 TEIL 1 - Innenentwicklungskataster	
Innenentwicklungskataster	9
Erfassung der Innenentwicklungspotenziale	11
Vom theoretischen zum realisierbaren Potenzial	17
Fazit und Empfehlungen	18
 TEIL 2 - Städtebauliche Ergänzung / Innenentwicklungsplan	
2.1 Stadtstrukturen als Basis zur städtebaulichen Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale	24
Typische Stadtstrukturen	26
Altstadt	28
Historische Bebauung in offener Bauweise	30
Ein-/Zweifamilien-/Doppel- und einzelne kleine Mehrfamilienhäuser	32
Besondere Einfamilienhausgebiete	34
Wohnungsbau / (Groß-)Siedlungen	36
Gemeinbedarf (oftmals Solitäre)	38
Kleinteilig gemischte Gebiete	40
Heterogene Gebiete	42
Gewerbegebiete	44
Dörfliche Strukturen / Hofstellen	46
2.2 Begrenzende und unterstützende Faktoren	48
Begrenzende Faktoren	50
Unterstützende Faktoren	54
2.3 Innenentwicklungsplan	57
Gesamtplan mit Legende	58
Aufbau des Innenentwicklungsplanes	60
2.4 Gesamtstädtische Ergebnisse	65
Räumliche Schwerpunktbereiche	66
Besondere Themen der Innenentwicklung	68
2.5 Gebietsbezogene Ergebnisse / Untersuchung der 32 Gebiete	76
Altstadtgebiet	78
Gründerzeitgebiet	79
Wohngebiete und Gebiete mit überwiegend Geschosswohnungsbau	81
Wohngebiete	82
Gebiete mit überwiegend Geschosswohnungsbau	92
Kleinteilig gemischte Gebiete	95
Gewerbegebiete und 'Heterogene Gebiete'	104
Heterogene Gebiete	106
Gewerbegebiete	112
Ortsteile	116
 TEIL 3 - Zusammenfassende Ergebnisse	
3.1 Städtebauliche Leitlinien zur Innenentwicklung	121
3.2 Empfehlungen - TOP 10 der Innenentwicklung	125
Gebiete mit den größten Potenzialen	126
Themen zur vertiefenden Betrachtung	128
3.3 Fazit zur Vorgehensweise und Übertragbarkeit	133

FOTO- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Fotos Teil 1	Baader Konzept GmbH
Foto Teil 2	Planungsbüro Skorka und Infra3D (Stand 2020)
Ortofotos	BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 2020)
Abb. Teil 1	Baader Konzept GmbH
Abb. Teil 2	Planungsbüro Skorka

EINFÜHRUNG

HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN
VORGEHEN

HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN

Mit der Fortschreibung, Überprüfung und Erweiterung des Innenentwicklungskatasters rüstet sich die Stadt Kempten für die Aufgaben eines vorausschauenden kommunalen Flächenmanagements. Die Rahmenbedingungen für den Umgang mit Flächen und die Flächen- und Quartiersentwicklung in prosperierenden Städten werden zunehmend komplexer. Aktuelle Herausforderungen sind u.a. der demographische Wandel mit veränderten Bevölkerungsstrukturen (z.B. Überalterung), sinkende Haushaltsgrößen und neue Wohnansprüche sowie gestiegene Immobilienpreise und zunehmende Flächennutzungskonkurrenzen.

Genaue Kenntnisse über Quantität, Qualität und Aktivierungsmöglichkeiten der innerörtlichen Baulandpotenziale sind nötig, um einen größeren Handlungsspielraum für die zukunftsfähige Siedlungsentwicklung zu erreichen. Gleichzeitig bietet ein kommunales Flächenmanagement weitere Vorteile und leistet in mehrfacher Hinsicht einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit Schwerpunkt Innenentwicklung (Stichwort Flächensparen).

Um einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, ergeben sich für die Kommune vielfältige Herausforderungen. Nach dem BauGB § 1a Abs. 2 soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zudem muss die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Für die Genehmigungspraxis von Flächenneuinanspruchnahmen am Siedlungsrand bedeutet dies, dass der Nachweis über innerörtliche Baulandpotenziale zu führen ist. Dazu bilden qualifizierte Informationsgrundlagen wie Innenentwicklungskataster oder Flächenmanagement-Datenbanken eine wesentliche Voraussetzung.

Durch eine aktive Innenentwicklung ergeben sich zahlreiche Vorteile mit Mehrfacheffekten:

- Effiziente Ausnutzung vorhandener sozialer und technischer Infrastrukturen sowie Versorgungsinfrastruktur
- Verbesserung des Orts-/Stadtbildes durch Schließen von Baulücken und Brachflächen
- Vermeidung von Leerständen
- Etablierung neuer Wohnangebote mit Gewährleistung der Barrierefreiheit für die Teilhabe älterer Menschen in zentralen Lagen
- Innerörtliche Aufwertung und Belebung durch Zuzug / Verbleib junger Familien
- Erhalt der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand
- Einsparung von Planungs- und Erschließungskosten für Neubaugebiete am Siedlungsrand
- Imageverbesserung durch vorausschauende, umweltbewusste Siedlungsentwicklung
- Verbesserte Ausgangslage im kommunalen Wettbewerb: Agieren statt Reagieren

Die Stadt Kempten setzt deshalb verstärkt auf qualitatives Wachstum mit Schaffung zukunfts-gerechter Siedlungsstrukturen und Wohnangebote.

Ziel war es deshalb, eine systematische Erhebung aller Innenentwicklungspotenziale zu leisten und diese als Grundlage in ein weiterführendes Innenentwicklungskonzept für die Gesamtstadt zu überführen. Die bei der Stadt Kempten bereits seit 2003 bestehende Bestandserhebung von innerörtlichen Potenzialflächen wurde aktualisiert und in das vorliegende Innenentwicklungskataster integriert.

Schritt 1: Innenentwicklungskataster

Die Untersuchung und Konzepterstellung wurde in mehreren Schritten vorgenommen. Im 1. Schritt wurden die Innenentwicklungspotenziale in Anlehnung an die Methode der bayerischen Flächenmanagement-Datenbank (FMD) erhoben und im Hinblick auf Umfang und räumliche Verteilung ausgewertet.

Schritt 2: Identifizierung weiterer Kategorien der Innenentwicklungspotenziale

Aufbauend auf die in Schritt 1 erhobenen Potenziale sollte eine städtebauliche Betrachtung erfolgen und ein Schwerpunktgebiet herausgefiltert und näher untersucht werden. Da sich hierfür kein einschlägiges Gebiet ergeben hat und die Nachverdichtungspotenziale in den erhobenen Kategorien geringer als angenommen ausfielen, wurden im Rahmen der städtebaulichen Betrachtung weitere Kategorien der Innenentwicklungspotenziale identifiziert.

Diese liegen z.B. im Bereich der Nachverdichtung von Großsiedlungen, der Neuordnung heterogener Gebiete, der baulichen Entwicklung des Gebäudebestandes in die Höhe oder der Umstrukturierung großflächiger Parkierungsanlagen.

Schritt 3: Erhebung der zusätzlichen Kategorien und Darstellung wichtiger Themenfelder

Die neu identifizierten Potenziale wurden flächendeckend in einer Gesamtkarte aufgezeigt. Überlagernd wurden die in Schritt 1 erhobenen Flächen sowie die Nachverdichtung begrenzenden Faktoren dargestellt, soweit diese aus anderen, vorliegenden Planungen entnommen werden konnten. Grundlage für die städtebauliche Analyse und Aussagen zu Potenzialen sind

städtebauliche Typologien wie z.B. Altstadt, Einfamilienhausgebiete, größere Wohnanlagen, Gewerbegebiete. Diese städtebaulichen Strukturen weisen typische Merkmale auf, die spezifische Aussagen zur Ausgangslage, zu Chancen der Innenentwicklung und zu Herangehensweisen zur Aktivierung der Potenziale ermöglichen.

Schritt 4: Herausfiltern von Schwerpunktbereichen der Innenentwicklung

Im Anschluss wurden bestimmte Stadtgebiete und Themenstellungen herausgefiltert, die im Hinblick auf die Innenentwicklung besonders relevant erscheinen (sogenannte Schwerpunktbereiche). Die vertiefende Betrachtung dieser Gebiete bzw. Themen kann in einem nächsten Schritt einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Innenentwicklung leisten.

Allgemeine Leitlinien für eine Innenentwicklung

Innenentwicklung vor Außenentwicklung stellt ein wichtiges Ziel für die Siedlungsentwicklung dar. Gleichzeitig sind in der Stadtentwicklung vielfältige andere Aspekte zu betrachten und in die Planungen einzubeziehen. Teilweise zeigen sich Konflikte bzw. sich widersprechende Zielsetzungen, sodass die Frage einer Nachverdichtung im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung jeweils genau geprüft und das richtige Maß gefunden werden muss.

Für eine zukunftsgerechte Innenentwicklung in Kempten werden daher im Folgenden auch übergeordnete Leitlinien formuliert.

Übertragbarkeit

Die in der Untersuchung dargestellten typischen Stadtstrukturen und Innenentwicklungsansätze finden sich in den meisten Kommunen in Bayern, sodass die Vorgehensweise auch auf andere Kommunen übertragen werden kann.

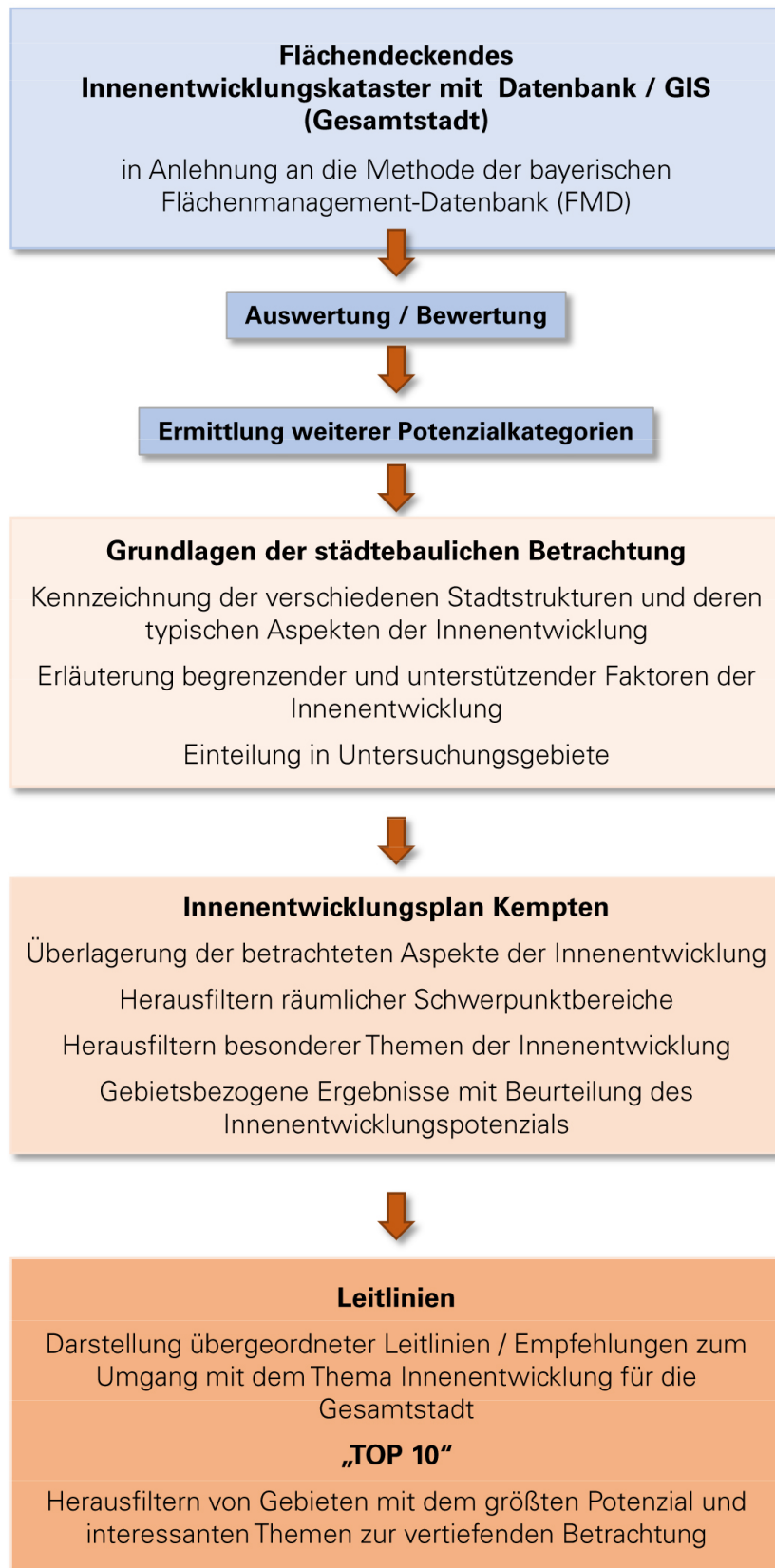


Abb.: Schematische Darstellung der Vorgehensweise

TEIL 1

INNENENTWICKLUNGSKATASTER

ERFASSUNG DER INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE
VOM THEORETISCHEN ZUM REALISIERBAREN POTENZIAL
FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

ERFASSUNG DER INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Vorgehensweise

Die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale orientiert sich an der Methode der bayerischen Flächenmanagement-Datenbank. Aufgrund der hervorragenden GIS- und IT-Ausstattung der Stadtverwaltung wurde auf die Einrichtung einer zusätzlichen solitären Datenbank, wie sie mit der bayerischen Flächenmanagement-Datenbank und deren Verknüpfungsmöglichkeit mit Geographischen Informationssystemen (GIS) besteht, verzichtet. Das Innenentwicklungskataster wurde als GIS-Projekt aufgebaut, um es so nahtlos in die Geodateninfrastruktur der Stadt zu integrieren und die zahlreichen Verknüpfungs- und Auswertungsmöglichkeiten mit den weiteren Geodaten der Stadt zu nutzen (z.B. Bilanzierung der Potenzialflächen nach Nutzungsart gemäß Flächennutzungsplan).

In Anlehnung an die bayerische Flächenmanagement-Datenbank wurden folgende Potenzialtypen erfasst:

Baulücke klassisch/unbebautes Grundstück

Unbebautes und ungenutztes Grundstück, das nach Bauleitplanung für eine Bebauung vorgesehen (Baurecht nach B-Plan oder §34 BauGB) oder aufgrund seiner Lage (Außenbereich im Innenbereich) eventuell geeignet ist.

Geringfügig bebautes Grundstück

Bebaute Fläche mit deutlichem Nachverdichtungspotenzial im Vergleich zur direkten Umgebung. Erläuterung: Geringfügig bebaute Flächen (i.d.R. Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden anhand der „Leitlinie“ mit weniger als ca. 15 % überbauter Grundstücksfläche durch Inaugenscheinnahme aufgenommen, wenn ersichtlich ist, dass z.B. eine Erschließung möglich ist und es sich um ein langgezogenes Grundstück handelt, wo eine Bebauung in der 2. Reihe grundsätzlich geprüft werden könnte. Geschosswohnungsbau wurde kaum berücksichtigt. Die vorgestellte Methode ersetzt keine späte-

re baurechtliche Beurteilung durch die Stadt, inwieweit eine Bebauung tatsächlich möglich wäre (z.B. aufgrund von Abstandsregelungen), erwünscht und zulässig ist.

Wohngebäude, vermutlich leerstehend

(Wohn-)Gebäude, in denen keine Nutzung oder relevante Teilnutzung mehr stattfindet. Basis ist eine automatisierte Auswertung von Einwohnermeldedaten in Bezug zum Flurstück durch die Stadtverwaltung (d. h. Adressen/Flurstücke ohne Meldung). Die Auswertung wurde so weit möglich, auf Plausibilität durch Stadtverwaltung und Planungsbüro überprüft (z.B. öffentliche Gebäude ausgenommen); jedoch ist eine vollständig gesicherte, auf Abklärung des Leerstands, z.B. auch bezogen auf einzelne Geschosse oder Wohneinheiten nicht möglich und bedarf einer weiteren Überprüfung (z.B. vor Ort, über Befragung; s. auch Pkt. Ergebnisse).

Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (anstehender Generationenwechsel)

Wohngebäude (nicht Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle), bei denen in Zukunft ein Generationenwechsel durch Vererbung bzw. Verkauf ansteht, da es sich um Bewohner/innen > 75 Jahre handelt und ggf. ein Leerstand entsteht, wenn eine direkte Nachnutzung nicht realisierbar ist. Basis ist eine automatisierte Auswertung von Einwohnermeldedaten in Bezug auf Flurstücke durch die Stadtverwaltung (d. h. Adressen/Flurstücke mit Meldung jüngster Bewohner > 75 Jahre).

Gewerbliche Brachfläche, leerstehend

Ehemals gewerblich genutztes Flurstück mit oder ohne altem Gebäudebestand, auf dem keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung („minderwertige“ Nutzung z.B. als Abstellfläche oder „wildes Parken“ ist keine wesentliche Restnutzung) mehr stattfindet.

Gewerbliche Brachfläche mit Restnutzung

Noch teilweise gewerblich genutztes Flurstück mit wesentlicher Restnutzung (Leerstand in Gebäudeteilen oder auf Teilflächen).

Hofstelle leerstehend

Alte landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude), auf der keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung mehr stattfindet.

Hofstelle mit Restnutzung

Alte landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude), auf der noch eine wesentliche Restnutzung stattfindet (Leerstand in Gebäudeteilen oder auf Teilflächen).

Leerstehende Infrastruktureinrichtung

Fläche mit oder ohne Gebäudebestand zu Infrastruktur Zwecken wie z.B. Bahn, Post oder Konversionsfläche aufgrund ehemals militärischer Nutzung, die keiner Nutzung oder keiner wesentlichen Restnutzung mehr unterliegt.

Die Innenentwicklungspotenziale wurden nach folgenden Erhebungsprinzipien erfasst:

- Flächendeckend im gesamten Stadtgebiet
- Systematisch (möglichst alle Potenzialtypen)
- Kleinteilig (ab einer Grundstücksgröße von ca. 250m²)
- Detailliert mit weiteren Informationen je Fläche (z.B. Lage in Bebauungsplangebiet)
- Vorausschauend, d.h. Potenziale mit kurz-, mittel- und langfristiger Verfügbarkeit

Alle anhand von Vermessungsdaten und Luftbildern ermittelten Potenziale wie z. B. Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke wurden vor Ort überprüft und weitere Potenziale wie Gewerbebrachen, Leerstände etc. aufgenommen. Die vor Ort ermittelten Potenziale und Informationen je Fläche wurden direkt ins GIS eingepflegt. Je erfasster Fläche werden im GIS bereits vorhandene Informationen wie z.B. die Flächengröße angezeigt sowie weitere Informationen wie Lage im Bebauungsplangebiet und zusätzliche Vermerke ergänzt.

Die Daten wurden der Stadtverwaltung zur Kontrolle und Abstimmung übergeben (Plots Bestandsaufnahme) und die Änderungen und Hinweise eingearbeitet, sodass das Innenentwicklungskataster den Stand September 2019 (Bestandsaufnahme) inkl. Korrekturen (Februar 2020) dokumentiert.

Auf dieser Basis erfolgt die Auswertung der Innenentwicklungspotenziale in quantitativer Hinsicht und nach räumlicher Verteilung sowie durch qualitative Hinweise und Empfehlungen ergänzt.

Ergebnisse

Die Auswertung der Innenentwicklungspotenziale liefert einen Überblick über Häufigkeit, Umfang und räumliche Verteilung der erfassten Potenziale. Wichtige Anhaltspunkte bilden u.a. die Verteilung im Stadtgebiet, die Häufigkeit bestimmter Potenzialtypen wie Baulücken oder Brachflächen und deren Flächengrößen bzw. Flächenumfang insgesamt sowie die Lage in oder außerhalb von Gebieten mit Bebauungsplan.

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass insgesamt in erheblichem Umfang Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind, die für eine kurz-, mittel- oder langfristige Neu- oder Nachnutzung in Frage kommen können, jedoch unter dem Potenzialumfang von Städten vergleichbarer Größenordnung liegen.

Insgesamt wurden im Stadtgebiet von Kempten 1367 Potenzialflächen erfasst, die einen Gesamtumfang von 176 ha aufweisen.

Hierin enthalten sind auch 472 Wohngebäude mit anstehendem Generationswechsel (jüngster Bewohner > 75 Jahre), die als zukünftige Wohnpotenziale auf den Markt kommen.

Die Wohngebäudeleerstände nehmen einen Anteil von 304 Objekten ein, was im Verhältnis zu allen Potenzialtypen zunächst als hoch erscheint. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich hier, bezogen auf den Gesamtbestand an Wohngebäuden (LfStat) in Kempten, um eine Leerstandsquote von 2,9 % handelt; was der notwendigen Fluktuationsreserve entspricht. Somit besteht keine strukturelle Leerstandsproblematik. Zumal aufgrund der Unwägbarkeiten der Leerstandsbestandsaufnahme (s. Pkt. Vorgehensweise) der Anteil noch niedriger liegen dürfte.

Bei den 295 geringfügig bebauten Grundstücken mit insgesamt 49,3 ha ist zu konstatieren, dass diese nur teilweise bebaut bzw. genutzt werden könnten. Die Entwicklung dieser Flächen ist in

besonderem Maße von den Interessen der Eigentümer abhängig und erfordert eine differenzierte baurechtliche Beurteilung durch die Stadt.

Folglich ergibt eine konservative Betrachtung der erfassten Innenentwicklungspotenziale ohne Leerstände, Leerstandsrisiken und geringfügig bebaute Grundstücke eine Gesamtmenge an 296 Potenzialflächen auf insgesamt 84,2 ha.

Unbebaute Grundstücke in Form klassischer Baulücken und noch größerer freier Flächen stehen hier mit einer Anzahl von 193 und einem Umfang von 46 ha an erster Stelle. Sie liegen zu einem überwiegenden Teil (72 %) in mit Bebauungsplan überplanten Gebieten. Es handelt sich hierbei um 139 Baulücken bzw. unbebaute Grundstücke von 33,5 ha Umfang.

Die Verteilung der erfassten Innenentwicklungspotenziale nach ihrer Lage in einem Bebauungsplangebiet bzw. in einem Gebiet nach § 34 BauGB gibt Hinweise darauf, mit welchem Aktivierungsaufwand zur Mobilisierung der Grundstücke – zumindest aus bau- und planungsrechtlicher Sicht – zu rechnen ist. So verfügen unbebaute Grundstücke in Bebauungsplangebieten bereits über genaue Festsetzungen zum zulässigen Baurecht. Die Grundstücke bedürfen in der Regel keiner Teilung oder Umlegung. Außerdem ist die Erschließung gesichert. Im Gegensatz dazu sind in Gebieten nach § 34 BauGB in der Regel Einzelfallprüfungen, häufig Erschließungs- und Umlegungsmaßnahmen, städtebauliche Nachverdichtungskonzepte und Bebauungspläne erforderlich, um die Grundstücke oder Quartiere baulich neu oder zusätzlich nutzen zu können.

Tabelle 1: Innenentwicklungspotenziale nach Anzahl und Größe sowie Lage in B-Plan-Gebieten

Innenentwicklungspotenziale - Typen	Anzahl Potenzi-ale	Fläche in ha	Im B-Plan-Gebiet	Fläche Potenziale im B-Plan-Gebiet in ha	Anzahl der Potenzi-ale im B-Plan-Gebiet in %
Klassische Baulücke	193	46,0	139	33,5	72,0
Geringfügig bebautes Grundstück*	295	49,3	156	27,2	52,9
(Wohn)Gebäude vermutlich leerstehend	304	18,2	173	10,2	56,9
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (anstehender Generationenwechsel)	472	24,6	331	17,3	70,1
Gewerbebrache leerstehend	13	2,2	13	2,2	100,0
Gewerbebrache mit Restnutzung	69	14,9	43	13,3	62,3
Hofstellen leerstehend	3	1,0	1	0,4	33,3
Hofstellen mit Restnutzung	13	3,4	4	0,5	30,8
Infrastruktureinrichtung leerstehend	5	16,7	4	0,3	80,0
gesamt	1367	176,3	864	104,8	63,2
Innenentwicklungspotenziale gesamt - ohne Leerstände, Leerstandsrisiken und geringfügig bebaute Flächen -	296	84,2			

* nur zum Teil bebaubar



Beispiel für Baulücke



Beispiel für Gewerbebrache mit Restnutzung

Innenentwicklungskataster

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswertung der Bestandsaufnahme nach Lage der ermittelten Potenzialflächen in Gebieten mit Förderkulisse.

Tabelle 2: Anzahl der Innenentwicklungspotenziale nach Förderkulissen

Innenentwicklungspotenziale	Sanierungsgebiet	Sanierungsgebiet Soziale Stadt
Klassische Baulücke	3	7
Geringfügig bebautes Grundstück*	9	15
(Wohn)Gebäude vermutlich leerstehend	26	19
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (anstehender Generationenwechsel)	15	46
Gewerbebrache leerstehend	5	0
Gewerbebrache mit Restnutzung	22	4
Hofstellen leerstehend	0	0
Hofstellen mit Restnutzung	0	0
Infrastruktureinrichtung leerstehend	1	0
gesamt	81	91

* nur zum Teil bebaubar

Insgesamt liegen 172 der erfassten Potenzialtypen in Sanierungsgebieten der unterschiedlichen Programme der Städtebauförderung. Zahlreiche Gewerbebrachen liegen im Sanierungsgebiet. In den Satzungsbereichen in der Programmsparte Soziale Stadt finden sich vor allem vermutete Wohngebäudeleerstände, geringfügig bebaute Grundstücke und einige wenige Baulücken.

Beispiel Innenentwicklungskataster

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Innenentwicklungskatasters, wie es flächendeckend für das Stadtgebiet erstellt wurde und als digitales, fortschreibungsfähiges Kataster der Stadtverwaltung zur Verfügung steht. Es zeigt ein für die Stadt Kempten typisches Bild, in dem ein Großteil der Siedlungsquartiere mit Bebauungsplänen überplant ist (Schraffur).



Ausschnitt aus Innenentwicklungskataster westlich der Kernstadt (aus Datenschutzgründen ohne Darstellung der Wohngebäudeleerstände und der Leerstandsrisiken)

VOM THEORETISCHEN ZUM REALISIERBAREN POTENZIAL

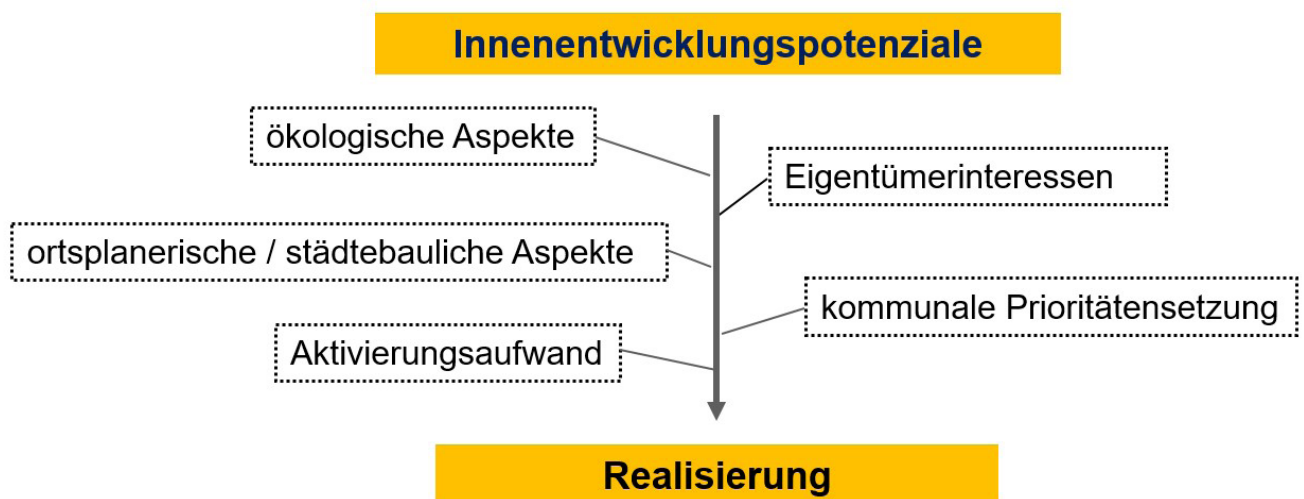
Um eine maßvolle, stadtbildverträgliche Nachverdichtung, und damit verbunden, eine langfristige Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur zu erreichen, bieten sich verschiedene Möglichkeiten im Bestand. Gezielte Strategien und Maßnahmen zur Aktivierung der erfassten innerörtlichen Baulandpotenziale setzen jedoch die Bewertung und Typisierung der Flächen voraus. Dabei muss die strategische Bedeutung der Aktivierung im Hinblick auf Zeit- und Kostenaufwand für die Stadt überprüft werden.

Zunächst ist eine Beurteilung aus städtebaulicher und stadtoökologischer Sicht zielführend. Das gilt vor allem für Baulandpotenziale im unbeplanten Innenbereich, um z.B. stadtbildprägende Grün- und Gartenstrukturen, die wiederum qualitätsbildend für attraktive Innenentwicklungsstandorte sind, zu erhalten. So hat eine planvolle Innenentwicklung auch immer die Erhaltung und den Ausbau der Qualität im Bestand zum Ziel, was neben der gebotenen Bebauung von Baulücken und Brachflächen, z.B.

auch die Bewahrung und Entwicklung von Freiräumen und Grünflächen im Siedlungsbestand beinhaltet (sogenannte doppelte Innenentwicklung).

Nicht zuletzt stehen die Eigentümerinteressen im Mittelpunkt, die durch eine Eigentümerbefragung konkretisiert werden können, und die die wesentliche Voraussetzung für die Mobilisierung der Grundstücke bilden.

Die Kommunen verfügen nur über begrenzte Zeit- und Arbeitskapazitäten für planerische und organisatorische Maßnahmen der aktiven Innenentwicklung, sodass der Aktivierungsaufwand von Flächen zu berücksichtigen ist. So unterscheiden sich im Hinblick auf den Aktivierungsaufwand Flächen in bereits erschlossenen Bebauungsplangebieten von Flächen, auf denen über den §34 BauGB hinaus baurechtliche Vorgaben geschaffen werden sollen und ggf. noch eine Bodenordnung sowie eine Erschließung notwendig werden.



Vom theoretischen zum realisierbaren Potenzial

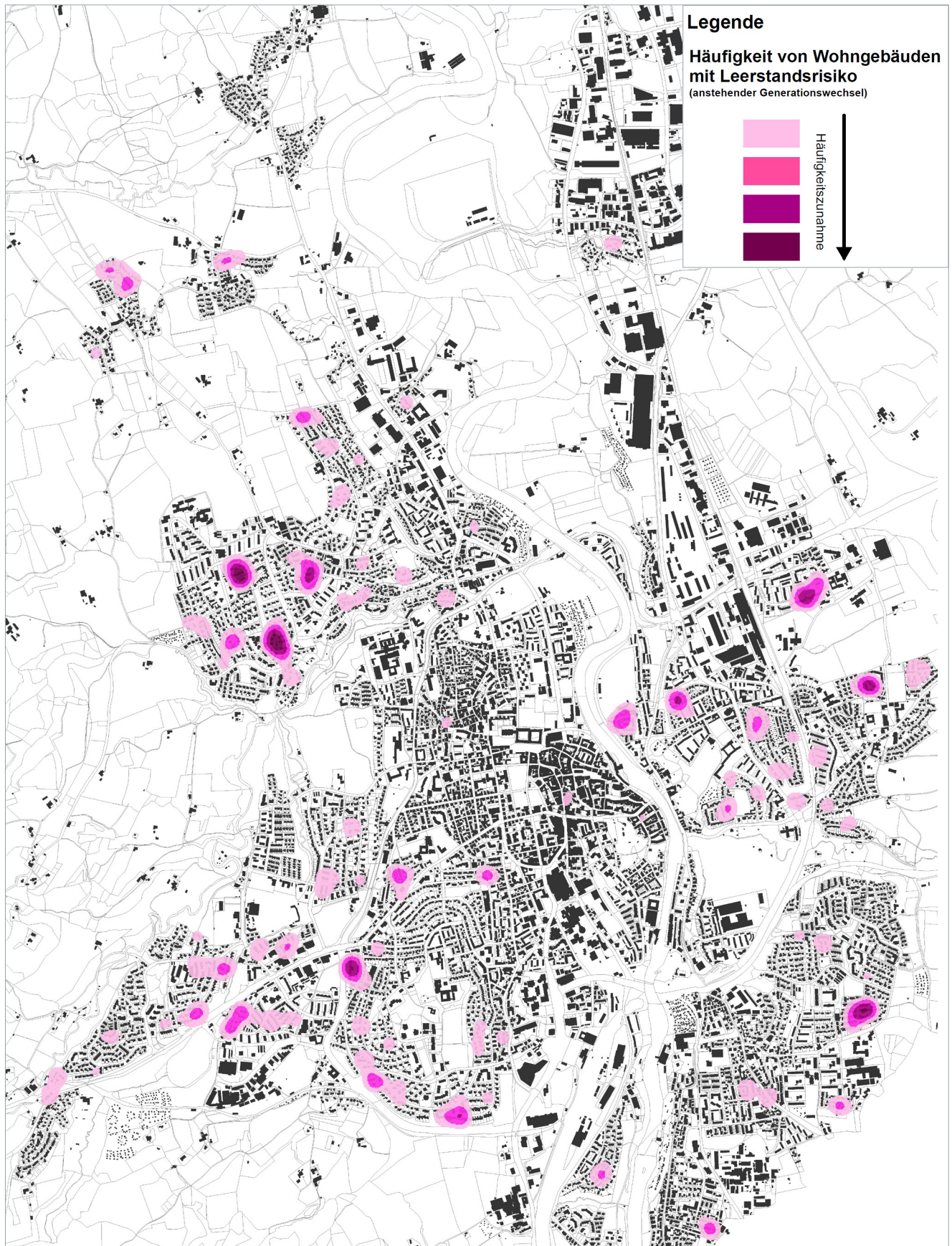
FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

All diese Aspekte gilt es als „Filterfaktoren“ zu berücksichtigen, wenn es darum geht, aus der Menge der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale die Flächen mit Mobilisierungswahrscheinlichkeit zu ermitteln. Dabei werden insbesondere die Eigentümerinteressen von den Kommunen oft als ein großes Hemmnis der Innenentwicklung angeführt. Das heißt, die geringe Bereitschaft der Eigentümer, ihre potenziellen Entwicklungsflächen im Bestand einer Aktivierung oder Verwertung zuzuführen, ist der Hauptgrund, warum diese Flächen nicht verfügbar sind. Die Ergebnisse von Eigentümerbefragungen in zahlreichen anderen Kommunen bestätigen dieses Bild, jedoch gibt es auch eine „Restmenge“ an Eigentümern, die flexibel reagieren und die es zu erreichen gilt. Die systematische Ansprache aller Eigentümer von Baulücken stellt daher einen wichtigen Ansatzpunkt für die aktive Innenentwicklung dar.

Es zeigt sich, dass nach der flächendeckenden Bestandsaufnahme und Analyse der Innenentwicklungspotenziale in Kempten lediglich eine überschaubare Menge von kurz- bis mittelfristig nutzbaren Potenzialen zur Verfügung steht. Die Anzahl der klassischen Baulücken in Bebaungsplangebieten, die direkt für eine Bebauung in Frage kommen, hält sich in Grenzen, weit unter dem Bestand vergleichbarer Kommunen. Es stehen lediglich noch einige größere unbebaute Flächen zur Verfügung. Potenziale mit großem Flächenumfang finden sich allerdings auf Brachstandorten und Konversions- bzw. leerstehenden Infrastruktureinrichtungen. Vereinzelt böten sich großflächigere Um- und Neunutzungspotenziale in den wenigen (noch) ländlich geprägten Stadtteilen an, u.a. bei Hofstellen mit Restnutzung.

Mögliche Ansatzpunkte für eine Aufwertung und maßvolle Nachverdichtung bieten sich dagegen in Quartieren mit einer besonderen Häufung von Wohngebäuden mit anstehendem Generationenwechsel (jüngste Bewohner > 75 Jahre), in der Regel Einfamilienhausgebiete, an (siehe Abbildung Seite 19).

Innenentwicklungskataster



Häufung von Wohngebäuden mit Leerstandsrisiko / anstehendem Generationenwechsel

Insgesamt ist festzustellen, dass sich aufgrund der systematischen Erfassung und Analyse im Rahmen des Innenentwicklungskatasters jedoch kein Siedlungsbereich oder Quartier mit besonderem Handlungsbedarf abzeichnet.

Die Notwendigkeit, sich mit der Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten zu beschäftigen, ist im Verhältnis zu weiteren, ggf. ergiebigeren Optionen für die Innenentwicklung zu sehen. Die Bestandsaufnahme in Kempten hat auch ergeben, dass die Stadt durch einen sehr hohen Anteil von Quartieren mit Geschosswohnungsbau geprägt ist, die unter dem Blickwinkel der Aufwertung und der Umsetzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten zu betrachten sind und die mit der vorgestellten Erhebungsmethode nicht erfasst werden konnten (sog. Nachverdichtungspotenzial „in die Höhe“).

Innenentwicklungskataster

Resümee

Die erfolversprechenden Ansatzpunkte für die Innenentwicklung liegen in Kempten vor allem in Innenentwicklungspotenzialen, die zum großen Teil nicht flächig über das Innenentwicklungskataster (Methode Flächenmanagement-Datenbank) erfasst werden können. Um diese Potenziale zu eruieren, ist eine weitergehende, differenziertere Betrachtung des Stadtgebietes, z.B. orientiert an Stadtstrukturtypen, erforderlich. Ziel ist es u.a., Siedlungsbereiche mit Geschosswohnungsbau sowie Quartiere mit stark unterschiedlicher Höhenentwicklung mit einzubeziehen.

Hierzu wird auf die weitere Analyse im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes verwiesen (s. Teil 2). Ausgehend von den Ergebnissen der vorgestellten Analyse des Innenentwicklungskatasters werden folgende Handlungsansätze aktiver Innenentwicklung vorgeschlagen:

Fortschreibung Innenentwicklungskataster

Durch die Aufnahme und Aktualisierung der Innenentwicklungspotenziale wurde ein wesentlicher Schritt zum vorausschauenden kommunalen Flächenmanagement gemacht. Es gilt, das Kataster in einem regelmäßigen Turnus (z.B. quartalsweise) fortzuschreiben bzw. zu aktualisieren, um Veränderungen der Bestandsentwicklung, aber auch die Erfolge einer Aktivierung, sichtbar zu machen. Dies ist beispielsweise über die turnusmäßige verwaltungsinterne Rückmeldung von Baugenehmigungs- bzw. die Einwohnermeldedaten zum Bezug von Gebäuden möglich.

Monitoring

Potenziale, die im Laufe der Zeit einer Bebauung zugeführt werden, sollten nicht aus dem digitalen Bestand gelöscht, sondern als aktivierte Flächen mit der Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten fortgeführt werden. Auf diese Weise kann eine jährliche Erfolgsbilanz der

Innenentwicklung erstellt werden. Die kontinuierliche Fortführung über Jahre bildet eine wichtige Informations- und Entscheidungsgrundlage für die Siedlungsentwicklung, auch unter dem Aspekt der räumlichen Verteilung, wo Innenentwicklung tatsächlich stattfindet, oder bei neuen Herausforderungen wie der Anpassung an den Klimawandel oder der Grün- und Freiraumversorgung der Bevölkerung.

Eigentümeransprache bei Baulücken

Die Baulücken bilden insgesamt ein bemerkenswertes Baulandpotenzial, das zudem zum großen Teil in bereits beplantem Bereich liegt und von Seiten der Stadt keine weiteren planerischen Aufwendungen erfordert. Teilweise liegen derartige Baulücken bereits über Jahrzehnte brach, sodass eine freundliche Nachfrage nach den Bebauungsabsichten der Eigentümer aus Sicht der Stadt durchaus gerechtfertigt ist, zumal die Herstellung und Erschließung der Siedlungsgebiete mit Mitteln der Allgemeinheit finanziert wurde. Es gilt, die Interessen und Verkaufsbereitschaft der Baulückeneigentümer festzustellen, z.B. im Rahmen einer schriftlichen Eigentümeransprache mit begleitender Pressearbeit. Mit dem zweiseitigen Fragebogen der bayerischen Flächenmanagement-Datenbank und einem bereits vorformulierten Anschreiben können die Eigentümer mit einem überschaubaren Aufwand für die Verwaltung angeschrieben werden.

Die systematische Eigentümeransprache ist ein wichtiger Schritt zur Mobilisierung innerörtlicher Baulücken, auch weil Eigentümern, die nicht geantwortet haben, die Notwendigkeit aufgezeigt wurde, zu prüfen, ob das Grundstück noch für den Eigenbedarf benötigt wird. Die Erfahrung zeigt, dass im weiteren Verlauf häufig Eigentümer, die sich nicht gleich beteiligt haben, auf die Stadt zukommen. Ein Prozess wird in Gang gesetzt und die Stadt signalisiert Unterstützung und Motivation für eine aktive Innenentwicklung zum Wohle aller. Die gezielte Ansprache sollte in regelmäßigen Abständen

(z.B. alle 1-2 Jahre) wiederholt werden, da sich die Interessenslagen der Eigentümer im Zeitverlauf ändern können (z.B. im Erbfall, bei Finanzbedarf für Umbau oder Kauf altersgerechten Wohnraums). Das gilt im Übrigen auch für das Bauen in zweiter Reihe auf großzügigen Grundstücken, sodass ggf. Grundstücksteile abgegeben werden.

Eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit und ein offensives Beratungsangebot für die Eigentümer (z.B. zu Baurecht, Vermarktung) erhöhen die Akzeptanz bzw. Teilnahmebereitschaft.

Presse- und Informationsarbeit

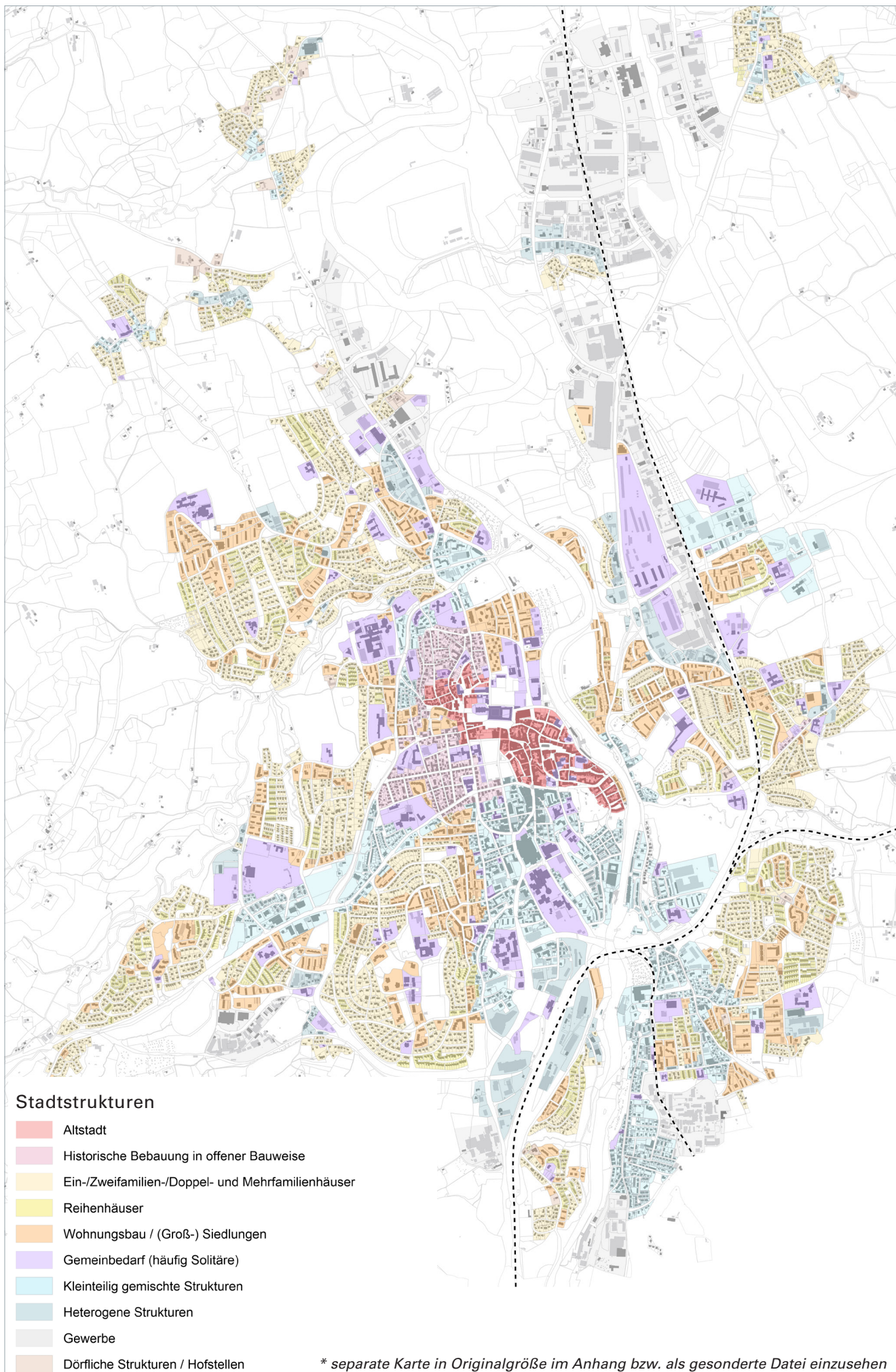
Laufende Presse- und Informationsarbeit unterstützt den Prozess der Innenentwicklung, da die Aufwertung und Nutzung von Gebäuden im Bestand in hohem Maße von der Bereitschaft der privaten Eigentümer abhängig ist. Das gilt auch für die integrierte Entwicklung und Aufwertung von größeren Siedlungsquartieren. Anschaulich können dazu gute Praxisbeispiele individueller Bauherren/Familien, aber auch die Erfolge der Stadt mit den zahlreichen Maßnahmen der Innenentwicklung, u.a. in den Sanierungsgebieten, genutzt werden.

Weitere öffentlichkeitswirksame Ansatzpunkte sind die Durchführung von Info-Abenden, z.B. in Zusammenarbeit mit der Volkshochschule oder als eigene Veranstaltungen der Stadtentwicklung, als Stadt-Forum oder „Stadtgespräch“. Aspekte, die die Vorteile und Synergieeffekte der Innenentwicklung vermitteln helfen, sind z.B. Themen wie Wohnraumanpassung im Alter, Kosten und Nutzen energetischer Sanierung, neue Wohnmodelle und Wohnformen sowie Fördermöglichkeiten.

TEIL 2

STÄDTEBAULICHE ERGÄNZUNG INNENENTWICKLUNGSPLAN

- 2.1 STADTSTRUKTUREN ALS BASIS DER STÄDTEBAULICHEN BETRACHTUNG
- 2.2 BEGRENZENDE UND UNTERSTÜTZENDE FAKTOREN
- 2.3 INNENENTWICKLUNGSPLAN
- 2.4 GESAMTSTÄDTISCHE ERGEBNISSE
- 2.5 GEBIETSBEZOGENE ERGEBNISSE / UNTERSUCHUNG DER 32 GEBIETE



STADTSTRUKTUREN ALS BASIS ZUR STÄDTEBAULICHEN BETRACHTUNG DER INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

TYPISCHE STADTSTRUKTUREN

ALTSTADT

HISTORISCHE BEBAUUNG IN OFFENER BAUWEISE

WOHNUNGSBAU / (GROSS-)SIEDLUNGEN

EIN-/ZWEIFAMILIEN-/DOPPEL- UND KLEINE MEHRFAMILIENHÄUSER

BESONDERE EINFAMILIENHAUSGEBIETE

GEMEINBEDARF (HÄUFIG SOLITÄRE)

KLEINTEILIG GEMISCHTE GEBIETE

HETEROGENE GEBIETE

GEWERBEGEBIETE

DÖRFLICHE STRUKTUREN / HOFSTELLEN

TYPISCHE STADTSTRUKTUREN



Altstadt



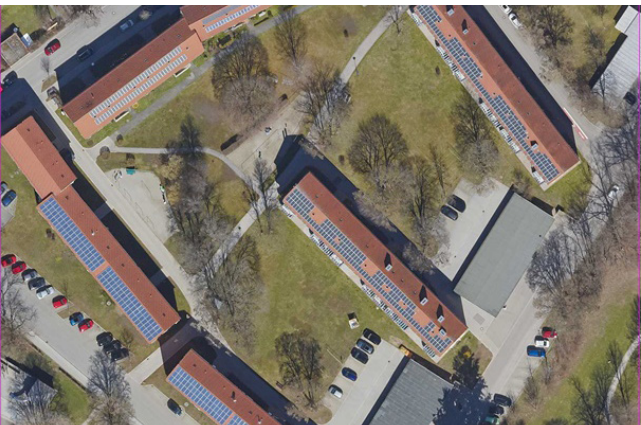
Historische Bebauung in offener Bauweise



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



Besondere Einfamilienhausgebiete



Wohnungsbau / (Groß-)Siedlungen

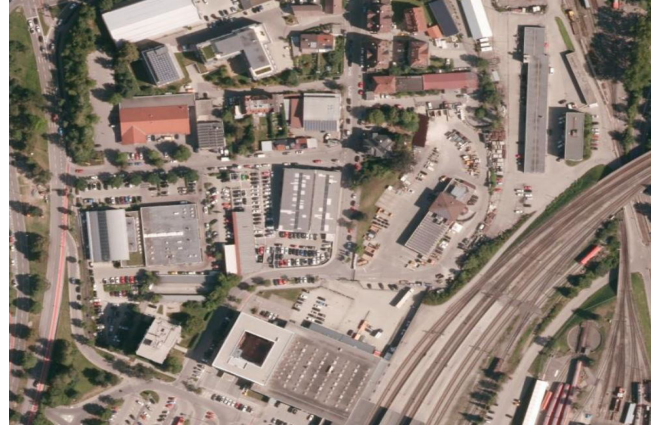


Gemeinbedarf (häufig Solitäre)

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 Grundstückszuschnitte 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.

ALTSTADT

1 Typische Ausgangslagen

- Historisch gewachsene Struktur mit hoher Qualität und Identität, qualitativvolles Stadtbild, Denkmalschutz
- Hohe bauliche Dichte
- Positive Nutzungsmischung, u.U. jedoch Verdrängungsprozesse zugunsten einer hochpreisigen (Wohn-)nutzung
- Ggf. Sanierungsbedarf und mangelnde Barrierefreiheit
- Ggf. Leerstand in Neben- /Hintergebäuden oder Obergeschossen, in Handelsflächen auch im EG
- Gutes ÖPNV- und Nahversorgungsangebot
- Ggf. hohe Verkehrsbelastung (MIV), Grenze in Bezug auf das Verkehrsaufkommen erreicht
- Wenig Platz und Angebote für Parkierung
- Städtisch geprägte Freiflächen, geringer Anteil an Grünstrukturen, häufig hohe Versiegelung
- Häufig komplizierte Eigentümerverhältnisse und ungeklärte baurechtliche Ausgangslagen (z.B. Fahrrechte, Abstandsflächen etc.)

2a Typische Chancen für eine Innenentwicklung

- Beseitigung von Leerstand
- Sanierung und Umnutzung von untergenutzten Nebengebäuden oder Obergeschossen, ggf. Dachausbau

2b Typische Chancen für eine positive Stadtentwicklung durch Innenentwicklung

- Erhöhung der Wohnqualität oder Nutzungsmöglichkeiten durch kleinteilige bauliche Neuordnung
- Ggf. Verbesserung einer gewünschten Nutzungsmischung durch Ergänzung fehlender Angebote (Einzelhandel, Wohnraumangebot)
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Neuordnung und Aufwertung des Freiraums:
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität
 - Reduzierung der Flächen für Parkierung durch Verlagerung oder alternative Mobilitätsangebote
 - Reduzierung der Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV)
 - Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes sowie der öffentlichen Grünbereiche

3 Typische Schwierigkeiten im Falle einer Innenentwicklung

- Umgang mit verminderten Abstandsflächen und rechtlichen Aspekten (z.B. Fahrrechte)
- Zusammenführen unterschiedlicher Eigentümerinteressen
- Erhöhte Baukosten wegen beengter Verhältnisse für die Baustelleneinrichtung oder denkmalgerechter Sanierung
- Unter Umständen Notwendigkeit der Abstimmung mit Denkmalschutz und erhöhte Brandschutzbestimmungen
- Aktuelle Vorgaben zur Mobilität (Zahl der notwendigen Stellplätze, Parkierung etc.)

4 Herangehensweisen

- Sorgfältige Planung kleinerer Nachverdichtungsprojekte
- Ggf. grundstücksübergreifende Planungen, „Planen in Nachbarschaften“ in enger Abstimmung mit den Eigentümern benachbarter Flächen
- Ggf. Ausarbeitung von Vorbereitenden Untersuchungen mit Zielen und Festlegung eines Sanierungsgebietes
- Ggf. Gestaltungssatzung o.ä.
- Einführung eines Citymanagements / Gewerbeflächenmanagements
- Erstellung von speziellen Mobilitätskonzepten für die Altstadt
- Ggf. Änderung der Stellplatzsatzung
- Ankauf von Flächen durch die Gemeinde, Sicherung des Vorkaufsrechtes (z.B. durch Sanierungssatzung)
- Kommunale Förderprogramme z.B. zur Fassadensanierung oder Barrierefreiheit
- Förderfibel: Aufzeigen von Fördermöglichkeiten, steuerlichen Vergünstigungen etc. für die privaten Eigentümer
- Teilnahme am Förderprogramm „Aktive Zentren“ oder an anderen passenden Programmen



5 Geeignete Beteiligungsformate

- Bei vielen Leerständen kurze schriftliche Befragung zu Leerstandssituation, Gebäudezustand und ggf. Beratungsbedarf
- Gezielte Ansprache und Zusammenarbeit mit den einzelnen Eigentümern
- Vernetzung benachbarter Eigentümer, Planen in „Nachbarschaften“
- Ansprache und Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden und Eigentümern, Vernetzung, Qualifizierungsmaßnahmen
- Beteiligungsformate im Rahmen der Förderprogramme
- Vernetzung in der Sanierung erfahrener Akteure wie z.B. aus dem Denkmalschutz, Firmen und Planer, Interessierte Käufer bzw. Nutzer



HISTORISCHE BEBAUUNG IN OFFENER BAUWEISE

1 Typische Ausgangslagen

Zum Beispiel:

- Lage oftmals im Anschluss an die Kernstadt
- Eher kleinere Grundstücke mit vielfältiger Eigentümerstruktur
- Historisch gewachsene, relativ kompakte Struktur mit ortsbildprägenden Gebäuden (oftmals aus der Gründerzeit), häufig einheitliche Gebäudetypologie und Architektursprache
- Grenzständigkeit der Gebäude zur Straße, Bildung eines attraktiven, räumlich gefassten Straßenraums mit seitlichen Blicken in die Hofbereiche, „offener Block“
- Im Erdgeschoss häufig ehemalige Handelslagen, heute ggf. untergenutzt oder Leerstand
- Kleine Hinterhöfe, häufig wertvoller Baumbestand
- Wenig private/ halböffentliche Freiräume oder öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen
- Wenig Fläche für private Parkierung



2a Typische Chancen für eine Innenentwicklung

- Beseitigung von Leerstand (v.a. im Erdgeschoss)
- Ggf. Dachausbau
- Ggf. Aufstockungen

2b Typische Chancen für eine positive Stadtentwicklung durch Innenentwicklung

- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Ggf. Möglichkeiten der Errichtung einer Tiefgarage /Parklift
- Schaffung von Aufenthaltsqualität im Hinterhof
- Aufwertung der Straßenräume durch Etablierung passender Nutzungen in den Erdgeschosszonen und Reduzierung der Lärmbelastung durch hohen KFZ-Verkehr

3 Typische Schwierigkeiten im Falle einer Innenentwicklung

- Unterbringung der Parkierung
- Umgang mit dem Baumbestand bei baulichen Maßnahmen (insbes. Baumschutz während Bauphase)
- Erhöhte Baukosten wegen beengter Verhältnisse für die Baustelleneinrichtung oder denkmalgerechter Sanierung
- Unter Umständen Notwendigkeit der Abstimmung mit Denkmalschutz und Einhaltung von Brandschutzbestimmungen
- Ggf. rechtliche Aspekte (z.B. Erschließung, Abstandsflächen)

4 Herangehensweisen

- Unterstützung / Beratung der Eigentümer zu Sanierung oder Umbau (auch in Kombination mit Energieberatung oder Beratung zur Barrierefreiheit)
- Konzept / Management zur Nutzung der Erdgeschossflächen, ggf. auch grundstücksübergreifend
- Entwicklung von Konzepten zur Parkierung im Quartier (Quartiersgaragen, Carsharing o.ä.)
- Ggf. Änderung der Stellplatzsatzung
- Ggf. Ausarbeitung von Vorbereitenden Untersuchungen mit Zielen und Festlegung eines Sanierungsgebietes
- Ggf. Gestaltungssatzung o.ä.
- Kommunale Förderprogramme z.B. zur Fassadensanierung oder Barrierefreiheit
- Ankauf von Flächen durch die Gemeinde, Sicherung des Vorkaufsrechtes (z.B. durch Sanierungssatzung)
- Förderfibel: Aufzeigen von Fördermöglichkeiten, steuerlichen Vergünstigungen etc. für die privaten Eigentümer



5 Geeignete Beteiligungsformate

- Bei vielen Leerständen kurze schriftliche Befragung zu Leerstandssituation, Gebäudezustand und ggf. Beratungsbedarf
- Gezielte Ansprache und ggf. projektweise Zusammenarbeit mit den einzelnen Eigentümern / Stadtverwaltung
- Zusammenarbeit mit Einzelhandelsverband oder Vertretern für Dienstleistungsanbieter, Kreativwirtschaft (z.B. Bund der Selbständigen)
- Infoabend im Quartier
- Ggf. Vernetzung benachbarter Eigentümer, Planen in „Nachbarschaften“



EIN-/ZWEIFAMILIEN-/DOPPEL- UND EINZELNE KLEINE MEHRFAMILIENHÄUSER

1 Typische Ausgangslagen

- Homogene städtebauliche Strukturen in lockerer Bauweise, meist mit gleichartigen Grundstücksgrößen, Gebäudetypen und Wohnformen
- Oftmals homogene Altersgruppe der Bevölkerung, viele Ein- oder Zwei-Personenhaushalte mit älteren Bewohnern – „innerer Leerstand“
- Barrieren im Haus und im Quartier
- Fehlende passende und attraktive Wohnangebote für ältere Menschen als Alternative zum großen Haus
- Oftmals gewachsene nachbarschaftliche Beziehungen
- Eingewachsene Gartenbereiche
- Zum Teil vergleichsweise wenige Angebote des täglichen Bedarfs im Wohngebiet, ggf. unzureichende ÖPNV-Verbindungen

Situation in Kempten:

- In Kempten sind im Vergleich zu anderen Kommunen viele Wohngebiete vorhanden, bei denen eine kleinteilige Mischung zwischen Einfamilien- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau vorhanden ist. Dies stellt hinsichtlich der gegebenen demographischen Veränderungen einen Vorteil dar. Das gilt insbesondere für die Entwicklung bei den Haushaltsgrößen. In Kempten sind ca. 44 %** der Haushalte Einpersonenhaushalte und weitere 32 %** Zweipersonenhaushalte. Lediglich ca. 24 %* der Haushalte sind Haushalte mit Kindern. 22 %* der Wohnungen in Kempten liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Bayernweit sind es 42 %*. Daher ist in Kempten nicht, wie in vielen anderen Kommunen, ein Überhang an Einfamilienhäusern im Hinblick auf ein ausgewogenes Wohnraumangebot gegeben.

* Bertelsmann-Stiftung, Wegweiser Kommune (Stand 2018)

** microzensus 2011

2a Typische Chancen für eine Innenentwicklung

- Nachverdichtung durch Anbau/ Dachausbau/ Abriss/ größeren Ersatzbau oder zusätzlichen Baukörper (z.B. 2. Reihe)
- Veränderungen erfolgen oftmals bei Eigentümerwechsel

2b Typische Chancen für eine positive Stadtentwicklung durch Innenentwicklung

- Schaffen attraktiver Wohnformen und -angebote im Quartier für ältere Menschen, damit können die Häuser von jungen Familien bzw. größeren Haushalten genutzt werden
- Sanierung Gebäudebestand im Zuge Ausbau/ Erweiterung, Energiesanierung
- Ergänzung von weiteren Nutzungen oder Versorgungsangeboten an geeigneten Stellen, z.B. Dienstleistungen, Arbeiten und Wohnen, Nachbarschaftstreffe, Tagespflege

3 Typische Schwierigkeiten im Falle einer Innenentwicklung

- Verlust gewachsener Grünstrukturen und artenreicher Gartenbereiche, ggf. starke Neuversiegelung
- Ggf. starke Veränderungen des bestehenden Gebietscharakters
- Starke Abhängigkeit von persönlichen Entscheidungen privater Eigentümer
- Ggf. schwieriger Nachweis der Stellplätze
- Erhöhung der Verkehrsbelastung im Quartier, ggf. Konflikte mit der bestehenden Bewohnerschaft
- Teilweise relativ große Grundstücke > im Fall von Nachverdichtung zu viel Geschossfläche für einen Haushalt. Statt der Errichtung von

Mehrfamilienhäusern können in Kempten daher eher andere Formen, wie z.B. Reihen- und Doppelhäuser oder Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sinnvoll sein.

4 Herangehensweisen

- Nähere Untersuchung einzelner, besonders relevanter Gebiete, ggf. Prüfung und Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne, Entwicklung von Leitlinien für eine Nachverdichtung
- Ggf. Steuerung von bestehenden bzw. bereits stattfindenden Nachverdichtungsprozessen zur Sicherung bestehender Qualitäten durch Bauleitplanung
- Unterstützung / Beratung von Bauwerbern zu Umbau und baulicher Ergänzung
- Schaffung von attraktiven Alternativen für Bewohner, deren Kinder ‚aus dem Haus sind‘
- Ggf. Verbesserung der Attraktivität der Gebiete für Familien (z.B. Spiel- und Kinderbetreuungsangebote)
- Neuordnung /Aufwertung der Nahversorgungszentren, ggf. Ergänzung fehlender sozialer Angebote (Nachbarschaftshilfen, Begegnungsangebote, Kinderbetreuung)
- Siehe auch Broschüre "Ältere Einfamilienhausgebiete - fit für die Zukunft!" der Bayerischen Staatsregierung



5 Geeignete Beteiligungsformate

- Bewohnerversammlungen ggf. mit Alltagsexperten im Quartier (z. B. Pflegedienst, Siedlerverein, Kirche etc.) zur Vernetzung der Akteure zur Erfassung der bestehenden Situation und Herausarbeiten von Lösungsansätzen
- Systematische Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen mit Hilfe der Fragebögen und Anschreiben aus der bayerischen Flächenmanagement-Datenbank (s. auch Teil 1, Fazit und Empfehlungen) auf Basis der Ergebnisse der Erhebung gemäß Flächenmanagement-Datenbank
- Beratungsangebote für ältere Menschen und potenzielle Käufer zur Unterstützung des Generationenwechsels im Quartier
- Ansprache geeigneter Akteure zur Ergänzung des Wohnungsangebotes im Quartier (z.B. kleine Wohnungsbaugesellschaften, soziale Einrichtungen etc.)
- Allgemeine Info zum Thema an Bewohner



BESONDERE EINFAMILIENHAUSGEBIETE

1 Typische Ausgangslagen

- Einheitliche Siedlungen mit besonderem Charakter („aus einem Guss“)
- Ggf. historischer Bezug (z.B. „Werkssiedlung“)
- Besonderheiten bzgl. der Grünflächen oder der Gebäudetypologie (z.B. Kettenhäuser)
- Meist kleinteilige Eigentümerstruktur

2 Typische Chancen für eine Innenentwicklung

- Eher geringe Chancen, da die Besonderheit erhalten werden soll
- Passende Maßnahmen können mehrfach angewendet werden
- Ggf. Neuordnung größerer Parkieranlagen und damit Flächengewinn

2b Typische Chancen für eine positive Stadtentwicklung durch Innenentwicklung

- Ggf. Unterstützung des Erhalts besonderer Strukturen durch wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke
- Ggf. Möglichkeit zentraler Energieversorgung für zusammenhängende Bereiche

3 Typische Schwierigkeiten im Falle einer Innenentwicklung

- Aufwändiger Planungsprozess
- Detaillierte Planungen erforderlich, um besondere Qualitäten im Fall einer Nachverdichtung weiterentwickeln zu können
- Große Abhängigkeit der Entscheidungen einzelner Eigentümer
- Veränderungsprozesse können sehr lange dauern, daher lange Zeiträume "im Umbruch" ohne einheitliches Bild
- Umfang der Nachverdichtungsmöglichkeiten oftmals eher gering



4 Herangehensweisen

- Z.B. Erstellen eines Gesamtkonzepts zur Nachverdichtung zur Bewahrung des einheitlichen Charakters des Quartieres
- Prüfung und Entscheidung, ob eine Nachverdichtung grundsätzlich angestrebt wird, planungsrechtliche Sicherung entweder der zu erhaltenden Struktur oder der Nachverdichtung
- Entwicklung von "Prototypen" sowohl in der Planung als auch der Umsetzung, also Lösungsmöglichkeiten, die sich ggf. auf das gesamte Gebiet übertragen lassen
- Festschreibung in einem Bebauungsplan bzw. Änderung des bestehenden B-Planes
- Abfragen des Interesses an Veränderungen

5 Geeignete Beteiligungsformate

- Bewohnerversammlungen ggf. mit Alltagsexperten im Quartier (z. B. Pflegedienst, Siedlerverein, Kirche etc.) zur Vernetzung der Akteure zur Erfassung der bestehenden Situation und Herausarbeiten von Lösungsansätzen
- Systematische Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen mit Hilfe der Fragebögen und Anschreiben aus der bayrischen Flächenmanagement-Datenbank (s. auch Teil 1, Fazit und Empfehlungen) auf Basis der Ergebnisse der Erhebung gemäß Flächenmanagement-Datenbank
- Entwicklung eines Nachverdichtungskonzeptes in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern



WOHNUNGSBAU / (GROSS-)SIEDLUNGEN

1 Typische Ausgangslagen

- Große, im Zusammenhang errichtete Wohnanlagen mit einheitlicher Ausprägung
- Ggf. Sanierungsbedarf, niedriger Standard, veraltete Wohnungsgrundrisse oder mangelnde Barrierefreiheit
- Ggf. viele große Wohnungen, die nur noch von 1-2 Personen bewohnt werden / „Innerer Leerstand“ (hohe Wohnfläche pro Person)
- Häufig vergleichsweise günstige Mieten
- Ggf. anonyme, undifferenzierte Freianlagen
- Oftmals wertvoller Baumbestand
- Teilweise fehlende Nahversorgung, Treffpunkte, soziale Infrastruktur
- Ggf. soziale Spannungen
- Unzeitgemäße Parkierungsangebote

2a Typische Chancen für eine Innenentwicklung

- Nachverdichtung durch Aufstockungen oder Anordnung zusätzlicher Baukörper
- Ergänzung relativ großer Volumina möglich
- Neuregelung der Parkierung
- Ggf. Verbesserung des Schallschutzes durch bauliche Ergänzungen (Lückenschluss) z.B. an befahrenen Straßen
- Mehrfache Anwendung gleichartiger Lösungen möglich
- Ggf. Chance zur zeitnahen Umsetzung von Maßnahmen aufgrund von Handlungsdruck durch hohen Sanierungsbedarf
- Erleichterung der Abstimmung und Planung aufgrund weniger Beteiligter (teilweise größere Wohnungsbestände in einer Hand)

2b Typische Chancen für eine positive Stadtentwicklung durch Innenentwicklung

- Ergänzung fehlender Nutzungen oder Wohnformen, Verbesserung der Barrierefreiheit und der privaten Freiräume (z.B. Anbau von Balkonen)
- Energiesanierung und Optimierung der Energieversorgung (BHKW etc.)
- Ausdifferenzierung der Grünflächen, Schaffen von Bereichen mit unterschiedlichen Qualitäten und Angeboten für die unterschiedlichen Nutzergruppen
- Ggf. Neuordnung der Parkierung und damit Schaffung von Möglichkeiten für neue Gebäude oder Verbesserung des Stellplatzangebotes
- Chance zur Umsetzung von „sozialen Quartierskonzepten“
- Ggf. Stärkung vorhandener (Nahversorgungs-) Angebote in der Umgebung



3 Typische Schwierigkeiten im Falle einer Innenentwicklung

- Beeinträchtigung der Bewohnerschaft während der Nachverdichtungsmaßnahmen, ggf. Notwendigkeit von Umzügen während der Bauphase / Erforderlichkeit Bewohnermanagement
- Akzeptanz durch die Bewohner
- Ggf. Steigerung der Mietkosten und damit Verlust von günstigen Wohnraumangeboten

4 Herangehensweisen

- Integrierte Konzepte / Verknüpfung der Maßnahmen zur Innenentwicklung mit Maßnahmen zur Sanierung und Barrierefreiheit, zum Schallschutz, zur Energieeinsparung u.v.m.
- Aktive Ansprache von Eigentümern von größeren Siedlungen (Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften etc.)
- „Einspeisung“ des Themas Innenentwicklung in laufende Projekte, z.B. Förderprogramm „Soziale Stadt“
- Untersuchung der kommunalen Liegenschaften im Hinblick auf Möglichkeiten der Umorganisation und Nachverdichtung
- Ggf. Erstellung von Konzepten zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten (Rahmenplan o.ä.)

- Ausdifferenzierung der Grünflächen, Schaffen von Bereichen mit unterschiedlichen Qualitäten, für unterschiedliche Nutzergruppen sowie mit hoher Identifikation
- Bauabschnitte / Umzug von Bewohnern, ggf. Umzugsmanagement

5 Geeignete Beteiligungsformate

- Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und privaten Eigentümern größerer Wohnungsbestände
- Bewohnerbeteiligung zur Begleitung der Nachverdichtungsmaßnahmen im baulichen Bereich sowie bei den Freianlagen
- Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren in der Umgebung (z.B. Nahversorgung, Pflegedienste, soziale Angebote, Jugendarbeit etc.)



GEMEINBEDARF (OFTMALS SOLITÄRE)

1 Typische Ausgangslagen

- Größere, häufig zentrumsnahe Flächen mit Bildungseinrichtungen, Kliniken, öffentlicher Verwaltung o.ä., teilweise mehrere Einrichtungen benachbart /gebündelt
- Häufig in sich abgeschlossene bauliche Strukturen „aus einem Guss“
- Oftmals bereits beengte räumliche Verhältnisse, Mangel an (angrenzenden) Flächen bei Erweiterungsbedarf (z.B. bei Umstellung auf Ganztagschulen bzw. Erhöhung der Schülerzahlen, bei Modernisierung von Klinikbetrieben)
- Ggf. Sanierungsbedarf der Gebäude
- In der Regel qualitätvolle Grünstrukturen
- Oftmals großflächige oberirdische Parkierung
- Ggf. geringe Wahrnehmbarkeit der Nutzung von außen: "Adressierung"
- Benachbart liegende Einrichtungen ohne Bezug zueinander

2a Typische Chancen für eine Innenentwicklung

- Im Einzelfall Möglichkeit der baulichen Ergänzung oder Entwicklung in die Höhe
- Ggf. Neuordnung und Neubau abhängig von Bausubstanz und räumlichen Gegebenheiten,

ggf. Nutzung benachbarter Flächen, um den Standort im Fall notwendiger Erweiterung halten zu können

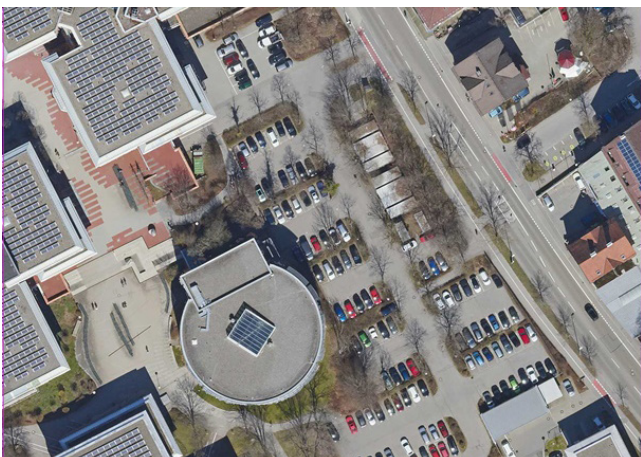
- Gewinn zusätzlicher Flächen durch Neuordnung der Parkierung

2b Typische Chancen für eine positive Stadtentwicklung durch Innenentwicklung

- Synergien im Fall von mehreren benachbart liegenden Einrichtungen
- Ggf. Erhöhung der Nutzungsdichte statt der baulichen Dichte:
 - Durch die Nutzung von Synergien und eine gemeinsame Nutzung von Räumen (z.B. Veranstaltungsräumen) "Raumbörse"
 - Ggf. Doppelnutzung von Parkplätzen oder Errichtung einer kompakten gemeinsamen Parkierungsanlage
- Ergänzung des Nutzungsspektrums (z.B. Kita für Klinikmitarbeiter)

3 Typische Schwierigkeiten im Falle einer Innenentwicklung

- Schwierigkeiten von Umbau/Veränderungen im Falle laufender betrieblicher Tätigkeit / Konzepte für Interimsnutzungen erforderlich



4 Herangehensweisen

- Erhebung des Ist-Zustandes und eines künftigen Raum- und Flächenbedarfs der verschiedenen Einrichtungen
- Erfassen / Zusammenstellung der Flächen und Standorte mit Veränderungsbedarf
- Erarbeitung von detaillierten Prognosen zum künftigen Bedarf
- Einführung eines Gemeinbedarfsflächen- bzw. Standortmanagements

5 Geeignete Beteiligungsformate

- Verstärkte Zusammenarbeit der Beteiligten innerhalb der Stadtverwaltung (verschiedene Sachgebiete) sowie mit den jeweiligen Einrichtungen
- Abfragen von Veränderungsbedarfen oder -überlegungen der verschiedenen Einrichtungen
- Ggf. Zusammenarbeit mit übergeordneten Behörden bzw. entsprechenden Vereinen und Gruppierungen



KLEINTEILIG GEMISCHTE GEBIETE

1 Typische Ausgangslagen

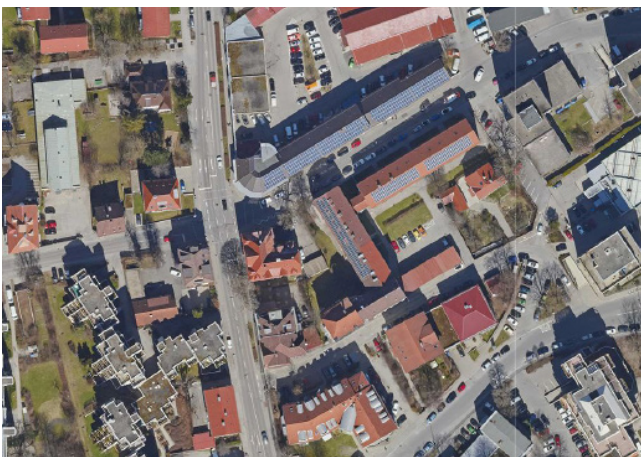
- Kleinteilige Mischung verschiedener städtebaulicher Strukturen auf benachbarten Grundstücken (Gewerbebau, Einfamilienhaus, Geschosswohnungsbau, historische Gebäude u.ä.), unterschiedliche Gebäudestellungen, Kubaturen und Höhen, unregelmäßige Grundstückszuschnitte
- Häufig gelegen zwischen Altstadt und größeren Wohnsiedlungen und entlang / im Bereich größerer Ausfallstraßen oder Bahnanlagen
- Unterschiedliche Nutzungen, häufig Mischung von Wohnen mit kleinteiligem Gewerbe und Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten

2a Typische Chancen für eine Innenentwicklung

- "Auffüllen" bzw. Ausreifen der Strukturen
- Neuordnung einzelner Bereiche, z.B. Etablierung einer geschlossenen statt bisher offenen Bauweise, Aufstockung bisher niedriger Gebäude u.ä.

2b Typische Chancen für eine positive Stadtentwicklung durch Innenentwicklung

- Verbindung einer städtebaulichen Aufwertung (Stadtbild, Wohnungsumfeld, Nutzungsmischung) mit Nachverdichtungsmaßnahmen
- Schaffen kleinteiliger attraktiver Grünbereiche, z.B. durch Verdichtung der Bebauung an bestimmten Stellen, und gleichzeitig Entsiegelung und Begrünung an anderen Stellen
- Verlagerung von Nutzungen, die Immissionskonflikte erzeugen, von Betrieben mit Expansionsbedarf oder von Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen mit sich bringen; Ergänzung von Nutzungen, die der Lage oder den Entwicklungszielen besser gerecht werden
- Aufwertung und Ergänzung bestehender markanter Strukturen (Orte für kreative Nutzungen, „Hallenkultur“, Subkultur)
- Nutzung freiwerdender Flächen durch Umstrukturierung für alternative Mobilitätskonzepte: Einsparung von Flächen für MIV und Parkierung
- Schaffung neuer Wegeverbindungen



3 Typische Schwierigkeiten im Falle einer Innenentwicklung

- Vielschichtige Ausgangslage hinsichtlich der Nutzungen und Planungsabsichten der Eigentümer und Nutzer, der Zeithorizonte sowie der verschiedenartigen Interessen
- Gentrifizierungsprozesse
- Immissionskonflikte

4 Herangehensweisen

- Identifizierung des Innenentwicklungspotenzials und des Handlungsbedarfes sowie des sozialen Gefüges
- Erarbeiten von Nachverdichtungskonzepten unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten / sozialer Aspekte
- Ggf. Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen und Ausweisung von Sanierungsgebieten, Sicherung von Vorkaufsrechten
- Vernetzung der lokalen Akteure, Eigentümer und Planungsabteilungen zur frühzeitigen Ermittlung von Planungsbedarf und Handlungsspielräumen

5 Geeignete Beteiligungsformate

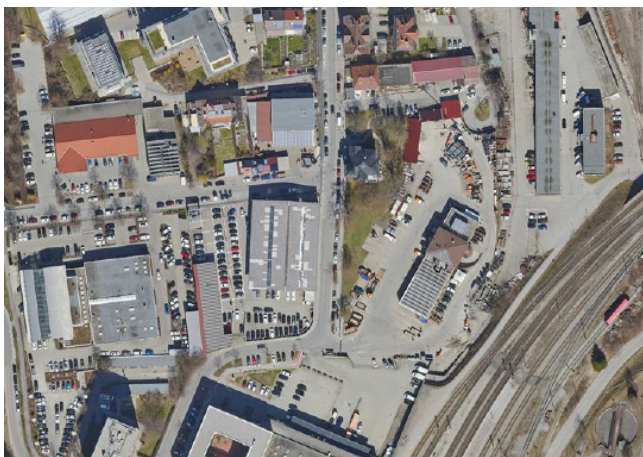
- Systematische Befragung der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden bzw. der Dienstleistungsbetriebe zu Gebäudezustand, Wohn- und Gewerberaumsituation sowie zu Wohnumfeld; als Basis für die Ableitung von Erneuerungsbedarfen und Ideen zur Weiterentwicklung des Gebietes
- Ggf. Zusammenarbeit mit Gewerbeverbänden
- Passgenaue, spezifische Beteiligungsformate aufgrund der unterschiedlichen und kleinteiligen Nutzer- und Eigentümerstrukturen im jeweiligen Gebiet; intensive Einbindung, Vernetzung und Zusammenarbeit mit den Akteuren, da diese von Neuordnungen sehr stark betroffen sind; langfristiges Nutzen der Beteiligungsformen im Gebiet als tragende Struktur (z.B. Überführung in ein Quartiersmanagement)



HETEROGENE GEBIETE

1 Typische Ausgangslagen

- Unterschiedliche städtebauliche Strukturen auf benachbarten Grundstücken, unterschiedliche Gebäudestellungen, Kubaturen und Höhen, unregelmäßige Grundstückszuschnitte, eher großmaßstäbliche Strukturen
- Nutzungsmischung
- Oftmals in den Randbereichen zentraler Lagen, dann auch gute Erreichbarkeit (z.B. Bahnhofsnähe)
- Ggf. Gebäude mit aufgegebenen Nutzungen/ Brachflächen oder Restnutzungen bzw. temporären Nutzungen, geringfügig genutzte Flächen, unter Umständen „Trading-down“-Prozesse
- Ggf. Immissionskonflikte aufgrund der gemischten Nutzungen
- Ggf. vorhandene Altlasten
- Teilweise Nutzung als temporäre und informelle Treffpunkte der Jugend, Ansätze von kreativen Nutzungen, Subkultur
- Unter Umständen günstige Mieten
- Teilweise besondere gewachsene soziale Strukturen („Communities“)



2a Typische Chancen für eine Innenentwicklung

- Schaffung attraktiver Quartiere in geeigneten Lagen durch:
 - „Ausreifen“: Ausbildung neuer städtebaulicher Qualitäten / Schaffung von „Orten“ mit Identität
 - Aufwertung und Ergänzung bestehender markanter Strukturen (Orte für kreative Nutzungen, „Hallenkultur“, Subkultur)
 - „Auffüllen“ bestehender Strukturen und ggf. Entwicklung in die Höhe bei bisher niedriger Bebauung
- Neuordnung geeigneter Bereiche
- Neuordnung großflächiger Parkieranlagen

2b Typische Chancen für eine positive Stadtentwicklung durch Innenentwicklung

- Neue Planungsspielräume im Zuge von Neuordnung / Überplanung benachbarter Flächen
- Schaffung neuer Wegeverbindungen
- Aufwertung des öffentlichen Raums

3 Typische Schwierigkeiten im Falle einer Innenentwicklung

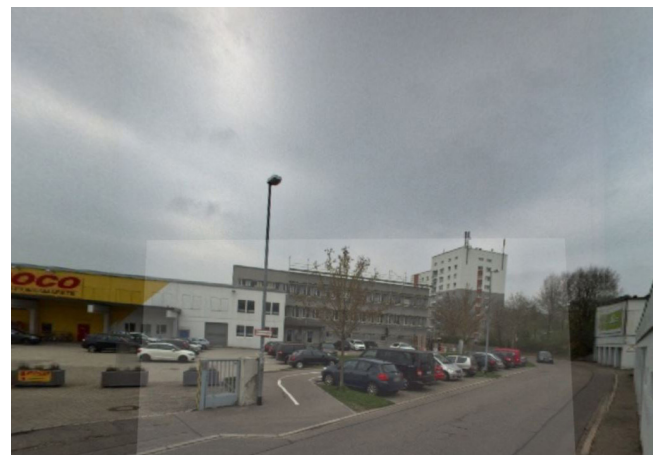
- Erhöhter Aufwand bei Umbau/Veränderungen im Fall laufender betrieblicher Tätigkeit
- Größere Veränderungen müssen von vielen Beteiligten mitgetragen und umgesetzt werden
- Viele individuelle Lösungen erforderlich wegen heterogener Struktur, Komplexität
- Unter Umständen lange Zeiträume
- Verdrängungsprozesse (z.B. Verlust von günstigen Flächen für Handwerk oder Wohnen), Gentrifizierungsprozesse

4 Herangehensweisen

- Identifizierung des Innenentwicklungspotenzials und des Handlungsbedarfes sowie des wirtschaftlichen und sozialen Gefüges
- Erarbeitung von Nachverdichtungskonzepten unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten / sozialer Aspekte
- Nutzen / Unterstützen von vorhandenen positiven Impulsen zur Quartiersbildung / zur Attraktivität des Gebietes
- Ggf. Festlegung eines Sanierungsgebietes mit entsprechenden Möglichkeiten der Steuerung, des Vorkaufsrechts oder steuerlicher Anreize
- Zusammenfassung benachbarter Flächen, die einer Veränderung unterliegen im Hinblick auf Planung und Beteiligung
- Vernetzung der lokalen Akteure, Eigentümer und Planungsabteilungen zur frühzeitigen Ermittlung von Planungsbedarf und Handlungsspielräumen

5 Geeignete Beteiligungsformate

- Systematische Befragung der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden bzw. Dienstleistungsbetriebe zu Gebäudezustand, Wohn- und Gewerberaumsituation sowie zu Wohnumfeld; als Basis für die Ableitung von Erneuerungsbedarfen und Ideen zur Weiterentwicklung des Gebietes
- Ggf. Zusammenarbeit mit Gewerbeverbänden und anderen Interessensvertretern
- Ggf. Beteiligungsformen entsprechend Städtebauförderprogramm



GEWERBEGEBIETE

Unterschiedliche Betriebsformen

In Gewerbegebieten sind oftmals sehr unterschiedliche Betriebe vorhanden:

- Flächenintensives, oft produzierendes reines Gewerbe: i.d.R. einfache ein- bis zweigeschossige Hallen, große Grundstücke zur Lagerung, Parkierung, etc.
- Kleinteiliges Gewerbe, z.B. kleinere Handwerksbetriebe und Unternehmen
- (großflächiger) Einzelhandel, i.d.R. flächenintensiv (großflächige Parkierungsanlagen)
- Gewerbe mit höherem Anteil an Büronutzung: mehrgeschossige Gebäude mit Büronutzung oder dichtere und kleinteiligere Bebauung in Kombination mit Hallen für Produktion, Lagerung etc.
- Historische Gewerbestandorte mit städtebaulichen Qualitäten

Gewerbegebiete können von einer dieser o.g. Betriebsart geprägt sein oder auch gemischte Strukturen aufweisen.

Die Potenziale zur Innenentwicklung sind daher in den Gewerbegebieten relativ stark abhängig von der Art des Betriebes und den damit verbundenen Abläufen und Flächenbedarfen sowie der Nutzungsmischung insgesamt.

1 Typische Ausgangslagen

- Großflächige Versiegelung durch Gebäude und Verkehrs-, Parkierungs- und Lagerflächen
- Ggf. Abwanderung von Betrieben aufgrund von fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten
- Mangelhafte Aufenthaltsqualität für im Gebiet Arbeitende, fehlende Versorgungsangebote (Notlösung Imbissbuden)
- In der Regel Defizite in der Erschließung für Fußgänger, Radfahrer und Menschen mit Beeinträchtigungen, unzureichendes ÖPNV-Angebot und fehlende Aufenthaltsqualität, fehlende Grünstrukturen

2a Typische Chancen

- Nachverdichtung durch Entwicklung in die Höhe
- Schaffen freier Flächen für Ergänzungsbauten durch Neuordnung der Parkierung (z.B. Parkhaus, Überbauung Parkplätze)
- Nutzen von Synergieeffekten für Betriebe (z.B. Handwerkerhöfe = Betriebe auf mehreren Ebenen innerhalb eines Gebäudes)
- Frühzeitige Kenntnisse zu ggf. Leerständen, Umstrukturierungen durch vorausschauendes Gewerbegebietsmanagement, um Leerstände, Mindernutzungen und Abwanderungen zu vermeiden



2b Typische Chancen für eine positive Stadtentwicklung

- Effiziente Flächen- und Ressourcennutzung sowie Generierung von Synergieeffekten durch aktives Gewerbegebiets- und Gewerbeflächenmanagement mit u.a. Vernetzung der Betriebe und Firmen
- Ergänzung städtebaulicher Qualitäten und Umsetzung der Klimaschutzziele z.B. durch Entsiegelung großer Flächen im Zuge von Neuordnung bzw. baulicher Entwicklung von der Breite in die Höhe, Ergänzung von Grünstrukturen / Großbäumen und Wiederherstellung von Frischluftschneisen
- Verbesserung des Images der Gebiete (Profilierung, Standortqualitäten) und Aufenthaltsqualität
- Im Zuge einer Nachverdichtung/Aufstockung Begrünung der Flachdächer
- Höhere Arbeitsplatzdichten: Auslastung von ÖPNV und anderen Angeboten

3 Typische Schwierigkeiten

- Schwierigkeiten von Umbau/Veränderungen im Fall laufender betrieblicher Tätigkeit
- Verdichtete Bauweise unter Umständen teurer, dafür bessere Ausnutzung des Grundstücks
- Bewusstseinsbildung für städtebauliche Qualitäten im gewerblichen Bereich
- Fehlende Kenntnisse zu Flächen- und Umstrukturierungsbedarf und mangelnde Vernetzung der "Flächennutzer"/Betriebe
- Wirtschaftlichkeit als alleiniger Maßstab der Entwicklung

4 Herangehensweisen

Die Innenentwicklungspotenziale sind im Fall der Gewerbegebiete in besonderer Weise abhängig von den städtebaulichen Zielvorstellungen für eine künftige Entwicklung. Daher kann es sinnvoll sein, zunächst eine Profilierung für

die verschiedenen Gebiete zu entwickeln. Durch eine differenzierte Zuordnung der unterschiedlichen Formen von Gewerbe zu einzelnen Gebieten ergeben sich höhere Potenziale für eine Nachverdichtung, z.B. durch die Entwicklung von einheitlichen Gebieten mit einem hohen Anteil an Büroarbeitsplätzen in mehrgeschossigen Gebäuden.

- Profilierung von Gebieten, für die unterschiedliche bauliche Dichten erstrebenswert und auch umsetzbar sein könnten z.B.:
 - Flächenintensives und produzierendes Gewerbe
 - Arbeitsplatzintensives und nicht störendes Gewerbe und Gewerbe mit hoher Bedeutung für die Bevölkerung (z.B. Einzelhandelsstandorte)
 - Mischgebiete (Nutzungsmischung Wohnen, Gewerbe, Handel etc.)
 - historische Standorte mit Bedeutung für das Stadtbild
- Einführung von aktivem Gewerbeflächen- und Gewerbegebietsmanagement (s. auch S.104) inkl. Qualitäts-Check der Gebiete und Koordinierungsansätzen für unternehmensrelevante Synergieeffekte (Flächen-, Energieeinsparung etc.)
- Weitere Maßnahmen zur Intensivierung und Aufwertung, wie Bauverpflichtung bei Kauf von Gewerbegrundstücken, Nutzung gemeinsamer Infrastrukturen (z. B. Parken, ÖPNV, Job-Ticket, Kantine etc.), Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnen oder Schaffung von Pufferkapazitäten wie z. B. Miethallen

5 Geeignete Beteiligungsformate

- Regelmäßige Befragung der Eigentümer und Gewerbetreibenden zu Flächen- und Entwicklungsbedarf sowie Umstrukturierungsmaßnahmen (z. B. Aufgabe von Betriebsteilen, Aufbau neuer Produktionseinheiten etc.)
- Aktives Gewerbegebietsmanagement mit Unterstützung des Aufbaus (in)formeller Unternehmensnetzwerke und Standortgemeinschaften

DÖRFLICHE STRUKTUREN / HOFSTELLEN

1 Typische Ausgangslagen

- Oftmals Vorhandensein identitätsstiftender Gebäude und Strukturen mit typisch dörflichem Charakter, positiv zu bewertende Nutzungsmischung und gute Dorfgemeinschaft
- Dörflich geprägte Ortskerne oder Weiler mit Hofstellen und landwirtschaftlichen Nebengebäuden, in welchen in Teilen die ursprüngliche Nutzung aufgegeben wurde, d.h. heute häufig untergenutzt oder leerstehend sind
- Oftmals vorhandener Wunsch, die alten Gebäude durch eine Wohnbebauung zu ersetzen, (häufig durch Einfamilienhäuser) mit der Folge eines Identitätsverlustes der Ortsteile

2a Typische Chancen für eine Innenentwicklung

- Nutzen der Potenziale der großen bestehenden Baukörperkubaturen zur Erhöhung der Nutzungsdichte in den Ortsteilen
- Ggf. Ergänzungsbauten zur Schaffung der Voraussetzungen der Ansiedlung bestimmter Nutzungen bzw. Nutzungskombinationen in Ortskernen

2b Typische Chancen für eine positive Stadtentwicklung durch Innenentwicklung

- Wiederbelebung der dörflichen Bereiche durch Ergänzung passender gewerblicher Nutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. von Treffpunkten mit dem Ziel lebendige Ortsteile zu erhalten bzw. wieder herzustellen
- Nutzen der Potenziale zur Ergänzung der Wohnformen auf den Dörfern, z.B. barrierefreie, altengerechte Wohnungen, die den Verbleib auf dem Dorf auch im fortgeschrittenen Alter ermöglichen
- Nutzen der Innenentwicklungspotenziale zur Schaffung von Wohnraum für junge Erwachsene, z.B. Auszubildende, Berufseinsteiger etc.
- Nutzen der Möglichkeit für Ergänzungsbauten zur Stärkung historischer städtebaulicher Strukturen und Zusammenhänge mit dem Ziel der Fortentwicklung eines positiven Ortsbildes
- Nutzen der Flächenpotenziale zur inhaltlichen Profilierung eines Ortsteiles (z.B. Urlaub auf dem Bauernhof, neue Arbeitsplätze in alten Gebäuden, Gastronomie- und Ausflugsorte etc.)
- Neuer Zusammenhalt im Dorf, wenn man dieses Thema gemeinsam angeht, gemeinsam Ziele entwickelt



3 Typische Schwierigkeiten im Falle einer Innenentwicklung

- Überzeugungsarbeit zum identitätsstiftenden Wert der alten Gebäude und Strukturen
- Erhalt der architektonischen Qualität des Bestandes im Fall einer Umnutzung, Zusammenführung der Ansprüche an zeitgemäße Wohn- oder Arbeitsqualität bei gleichzeitigem Erhalt bzw. Fortentwicklung der bestehenden Qualitäten
- Steuerliche Lasten für die Eigentümer bei Herausnahme von Gebäuden oder Flächen aus der Landwirtschaft (Umnutzung von betrieblichen Gebäuden oder Flächen)

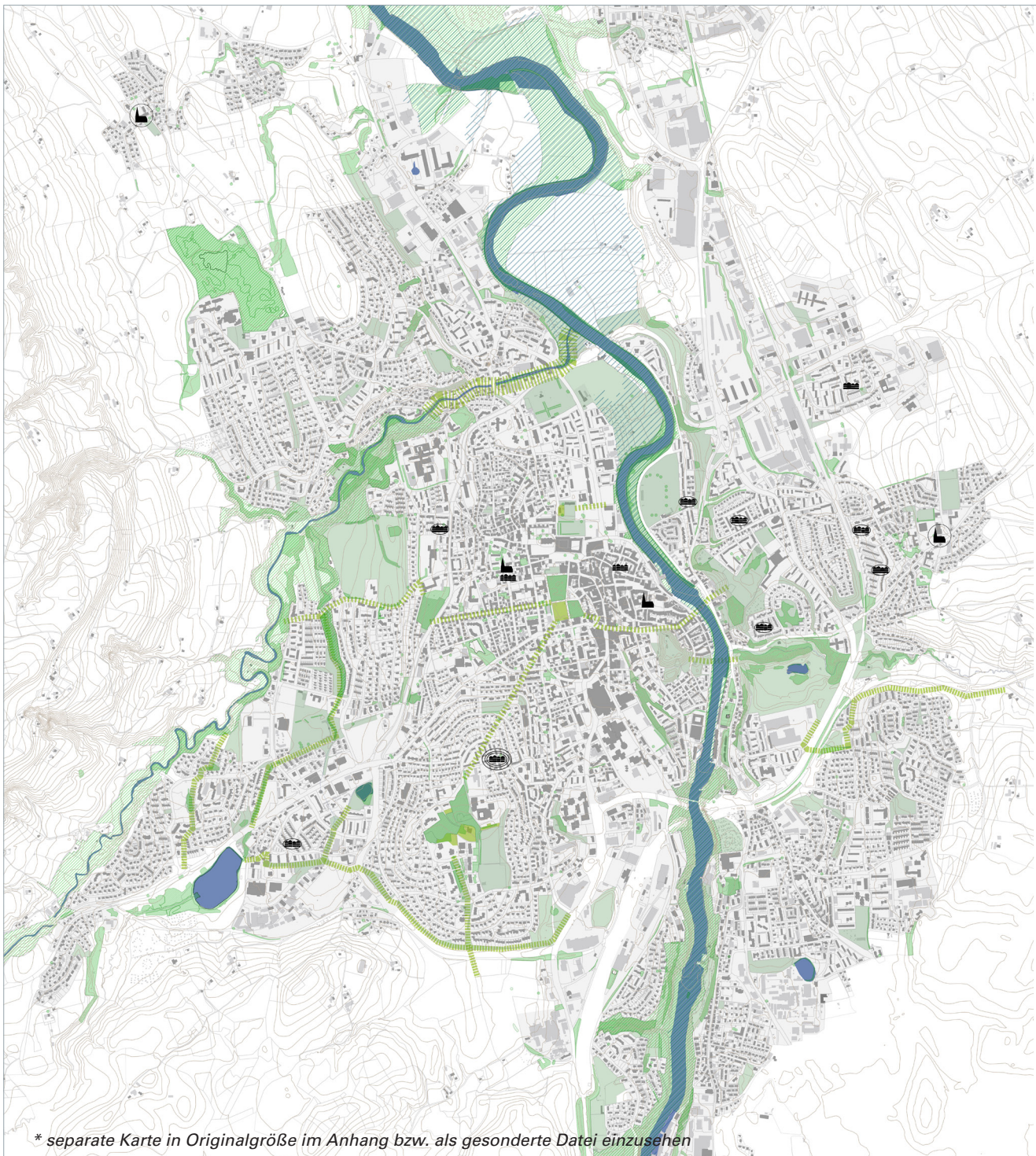
4 Herangehensweisen

- Sensibilisierung für das Thema, Aufzeigen von positiven, umgesetzten Beispielen, Beratung im Fall von Einzelbauvorhaben
- Erstellung von städtebaulichen Rahmenplänen zur Konkretisierung der Ziele, ggf. Sicherung der Ziele durch Bauleitplanung
- Nutzen von Förderprogrammen

5 Geeignete Beteiligungsformate

- Veranstaltung zur Sensibilisierung für die Themen und zum Austausch mit den Bewohnern
- Beteiligungsprozesse bei der Bearbeitung von Konzepten zur künftigen Entwicklung
- Einzelgespräche und -beratung zur Unterstützung konkreter Umnutzungsprojekte auf ehem. Hofstellen für Eigentümer und Bauwillige





* separate Karte in Originalgröße im Anhang bzw. als gesonderte Datei einzusehen

- 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)
- Punktbiotop / Bäume (Stand März 2020)
- Überschwemmungsgebiet HQ100 (Stand 2019)
- Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Ausgereifte städtebauliche Struktur

- Geltungsbereich gesamtes Gebiet
- Geltungsbereich nähere Umgebung des Planzeichens
- Geltungsbereich erweiterte Umgebung des Planzeichens

Identität stiftende Bestandteile alter Dorf- bzw. Stadtkerne

- Geltungsbereich gesamtes Gebiet
- Geltungsbereich nähere Umgebung des Planzeichens

Innenentwicklung begrenzende Faktoren

Diese Karte zeigt ausschließlich die Innenentwicklung begrenzenden Faktoren. Hierfür wurde auf bereits vorhandene Daten zurückgegriffen (siehe Legende).

Die dargestellten Faktoren geben einen ersten Überblick. Für detailliertere Aussagen zur Größe der Innenentwicklungspotenziale wäre auch eine genauere Betrachtung der Freiraumsituation, ggf. auch mit ergänzenden Faktoren wie zum Beispiel 'markanter Baumbestand', notwendig.

BEGRENZENDE UND UNTERSTÜTZENDE FAKTOREN

BEGRENZENDE FAKTOREN

UNTERSTÜTZENDE FAKTOREN

BEGRENZENDE FAKTOREN

Erhalt und Weiterentwicklung von Grün- und Freiraumstrukturen

Lebensqualität

Um eine hohe Lebensqualität in Kempten zu gewährleisten, bedarf es einer Ausgewogenheit zwischen bebauten Bereichen und privaten oder öffentlichen Grün- bzw. Freibereichen.

Es gibt unterschiedliche Kategorien erholungsrelevanter Grünflächen: Nachbarschaftsgrün, Wohngebietsgrün, Stadtteilgrün und Stadtgrün mit jeweils unterschiedlichen Qualitäten.

Kempten verfügt im Vergleich zu Gesamtbayern über einen geringen Anteil an Naherholungsflächen (Erholungsflächen** / Anzahl der Einwohner) im Stadtgebiet:

Kempten 3,6 qkm / 1.000 EW *

Bayern 4,3 qkm / 1.000 EW *

* Bertelsmann-Stiftung, Demographiebericht für die Stadt Kempten, Indikatoren Nachhaltigkeit / SDGs 2017

** SDG-Indikatoren für Kommunen: "Erholungsflächen umfassen unbebaute Flächen, die überwiegend dem Sport, der Erholung oder dazu dienen, Tiere oder Pflanzen zu zeigen. Zu diesen Flächen gehören u. a. Grünanlagen, Parks, Schrebergärten sowie Sportflächen und Campingplätze."

Die Grünvernetzung und der barrierearme Zugang sind aufgrund der Topografie schwieriger auszubilden als in anderen Städten.

Neben größeren Grünstrukturen gilt es daher, kleinere innerstädtische Parks und Grünbereiche zu erhalten bzw. bei Reduzierung dieser Flächen einen geeigneten Ausgleich (z.B. qualitative Aufwertung) zu schaffen.

Eine wichtige Rolle spielen auch private, der Wohnung zugeordnete Freibereiche. Menschen, die in Städten leben, sind auf wohnortnahe Freiraumangebote zur Erholung (sportliche Betätigung, Spaziergänge, Kinderspielflächen etc.) angewiesen. Stehen diese nicht wohnortnah zur Verfügung, erzeugt dies zusätzlichen Verkehr, um zu den Erholungsgebieten zu gelangen bzw. verringert die Wohnzufriedenheit.

Durch Nachverdichtung, die mit einer Erhöhung der Einwohner- oder Nutzerdichte einhergeht,

entsteht darüber hinaus ein zusätzlicher Bedarf an hochwertigen Grünstrukturen in den unterschiedlichen Kategorien.

Aus diesen Gründen ist die Ausbildung und Qualifizierung öffentlicher Grünflächen ein wichtiges Thema für Kempten und sollte bei der Abwägung der Menge und Art der Nachverdichtung immer mitgedacht werden.

Gliedernde Grünstrukturen

Kempten verfügt mit den gewässerbegleitenden Grünstrukturen, wichtigen Landschaftselementen, wie Berge und Tobel sowie Wälder, über wichtige Elemente zur Gliederung der Siedlungsstrukturen. Diese Grünstrukturen dienen der Identität und Lagequalität einzelner Stadtgebiete und tragen zu einem guten Stadtklima sowie einer Vernetzung naturschutzrelevanter Bereiche bei. Sie sind in ihrer Struktur und Qualität zu erhalten, wo möglich, der Bevölkerung zugänglich zu machen und weiterzuentwickeln. Über Grün- und Wegeverbindungen können die Flächen besser verknüpft werden.

Topografische Gegebenheiten

In Gebieten mit starker Topografie sind der Nachverdichtung Grenzen gesetzt. Diese Bereiche sind genau zu untersuchen, und es ist abzuwägen, ob und in welchem Maße Innenentwicklung hier sinnvoll ist. Eine Bebauung im Hang ist mit technischen Mitteln durchaus in vielen Fällen möglich, aber mit starken Eingriffen in Bodenschichten verbunden. Oftmals ist auch die Parkierung ein Problem, insbesondere, wenn die Grundstücke von der Bergseite her erschlossen sind.

Umweltaspekte

Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel

Private und öffentliche Grün- bzw. Freibereiche sind notwendig, um ein gutes Stadtklima zu gewährleisten und einem „Aufheizen“ der Städte im Sommer entgegenzuwirken. Sie garantieren

Begrenzende und unterstützende Faktoren

vielfältige Ausgleichsfunktionen wie Frischluftzufuhr, Kaltluftproduktion und schaffen bioklimatische Ausgleichsräume für die Bewohner, deren Bedeutung aufgrund des Klimawandels in Zukunft noch steigen wird.

Auch einzelne Bäume können zu einem positiven Mikroklima und dem bioklimatischen Ausgleich beitragen.

Eine Zunahme der Starkregenfälle erfordert zudem die Möglichkeit der Versickerung bzw. Speicherung von mehr Regenwasser als bisher.

Auch diesen Faktoren ist bei der Betrachtung der Nachverdichtung in Kempten Rechnung zu tragen.

Artenvielfalt

Der Erhalt der Artenvielfalt zählt zu den wichtigen Zielen einer nachhaltigen Entwicklung. Nachverdichtung führt in vielen Fällen zu einem Wegfall von Flächen für Pflanzen und Tiere (z.B. bei der Bebauung langjähriger Brachen). Es ist daher wichtig, diesem Aspekt in besonderer Weise Rechnung zu tragen, z.B. vorhandene Freiflächen zu qualifizieren, um hier Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten zu schaffen oder in anderer Weise für einen Ausgleich zu sorgen.

Gewässer / Wasserwirtschaft

Die Entwicklung der Gewässer sollte durch Nachverdichtungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.



tigt werden. Diese Entwicklung betrifft insbesondere die Überschwemmungsgebiete sowie Uferstreifen mit Begleitstreifen der wichtigen Flüsse in Kempten (Iller, Rottach).

Die klimatischen Veränderungen bewirken auch eine Erhöhung der Gefahr von Überschwemmungen, ausgehend von Flüssen und Bächen. Die festgelegten Überschwemmungsgebiete markieren Gebiete, in welchen Bebauung vermieden werden sollte.

Aber auch Randbereiche von bereits festgesetzten Überschwemmungsgebieten sollten unter diesem Aspekt beleuchtet werden.

Lärmschutz

Kempten verfügt über viele übergeordnete Straßen, wie z.B. den Autobahnanschluss, Bundesstraßen und einen Stadtring, der in den nächsten Jahren zunehmend die Innenstadt entlasten soll.

Entlang dieser Straßen zeigen sich gleichzeitig hohe Nachverdichtungspotenziale.

Hier ist zum einen die Auswahl der straßenzugewandten Nutzungen von besonderer Bedeutung (z.B. Anordnung von gewerblichen Nutzungen oder Parkhäusern). Zum anderen kann durch eine entsprechende städtebaulich - architektonische Ausgestaltung (z.B. den Wohnungen vorgelagerte Laubengänge) die Wohnqualität gewährleistet werden. Ein Lückenschluss der Bebauung entlang der Straßen bringt zudem eine Erhöhung der Wohnqualität in der "zweiten Reihe" mit sich.

Trotz der baulichen Möglichkeiten ist eine Nachverdichtung hier genau abzuwägen.

Herangehensweisen

- Sorgfältiges Prüfen und Abwägen bei laufenden Planungen hinsichtlich der verschiedenen Belange

BEGRENZENDE FAKTOREN

- Kompensation von zusätzlicher Versiegelung durch geeignete Maßnahmen in Zusammenhang mit der Baumaßnahme oder in der näheren Umgebung
- Nutzung von bereits versiegelten Flächen für bauliche Entwicklungen
- Entsiegelungsmaßnahmen
- Bauliche Entwicklung in die Höhe ermöglicht mehr Spielraum bei der Gestaltung der Freiflächen
- Berücksichtigung eines steigenden Bedarfs an Naherholung im Wohnumfeld im Zuge einer höheren Bevölkerungsdichte
- Verknüpfung, Ergänzung und Qualifizierung von bestehenden öffentlichen Grünflächen und Freiraumangeboten
- Schaffung von Bereichen mit einer besonders hohen Vielfalt an Flora und Fauna
- Rückhaltung von Niederschlagswasser z.B.: durch geeignete Gründächer oder Rigolen, Prüfen der bestehenden technischen Infrastruktur (Kanalsystem)
- Erhalt, Weiterentwicklung und Ausweitung von vorhandenen bzw. geplanten Grünstrukturen und Frischluftschneisen unter besonderer Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Stadtbild

Erhaltenswerte, zu stärkende bzw. ausgereifte städtebauliche Strukturen

Auch das Stadtbild prägende und identitätsstiftende Gebäude, Freiräume und städtebauliche Strukturen spielen eine wichtige Rolle bei der Frage einer Innenentwicklung.

Historische städtebauliche Strukturen, wie z.B. innerstädtische Kernbereiche und Straßenzüge, alte Dorfkern, historische Wohnsiedlungen, historische Gewerbebauten etc. weisen besondere Merkmale auf. Diese sollten erhalten und im Zuge einer Innenentwicklung gestärkt werden.

Auch bei in sich einheitlichen (ausgereiften) städtebaulichen Strukturen ist genau abzuwägen, ob eine Nachverdichtung, gesamtstädtisch gesehen, zu einer Verbesserung führt.

In Kempten stellen insbesondere die Altstadt, die angrenzende historische Bebauung, der westliche Bereich des Brodkorbweges, die Ludwigstraße, Teile der Oberen Eicher Straße u.a. solche erhaltenswerten Strukturen dar.

Alte Dorfkern

Auch die alten Dorfkern (z.B. Lenzfried, Innere und Äußere Rottach) zählen zu diesen Bereichen. Bei den Dorfkernen handelt es sich neben den baulichen Aspekten (typisch dörfliche Strukturen



Begrenzende und unterstützende Faktoren

und Architektursprache) auch um Aspekte des Freiraums (Hofsituationen, Bauerngärten, dörfliche Straßenzüge etc.). Würde man hier lediglich die Aspekte der baulichen Dichte berücksichtigen, gingen diese typischen Qualitäten verloren.

Historische Wohnsiedlungen

Historische Wohnsiedlungen sind z.B. charakterisiert durch eine bestimmte Höhe und Dachform aller Gebäude. Sie bilden ein Ensemble, in dem die Freibereiche und die Proportionen von Bebauung und Freibereichen eine wichtige Rolle spielen. Der Erhalt dieser Strukturen sichert die Identität und wichtige Qualitäten (z.B. Wohnbebauung im Stadtteil Haubenschloss).

Mobilität

Eine Erhöhung der Nutzungsintensität in einem Quartier führt zunächst zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Sinne eines Bedarfs an Mobilität der neuen Nutzer. Wird dies ausschließlich in Form eines KFZ-Verkehrs umgesetzt, führt dies zu negativen Auswirkungen. Daher gilt es, anderweitige Mobilitätsformen zu stärken (z.B. attraktive ÖPNV- oder Radwegkonzepte). Ein weiterer Ansatzpunkt zur Reduzierung von Verkehr und notwendigen Parkierungsflächen stellen Car-Sharing und andere Dienst- und Serviceleistungen z.B. Fahrradverleih oder Lieferservice, dar.

Technische Infrastruktur

Vielfach ist auch die städtische Infrastruktur (z.B. Kanalsysteme) in die Jahre gekommen, Erneuerungen stehen an. Sind Erneuerungen zeitnah geplant, kann dies ein unterstützender Faktor sein. Ist dies nicht der Fall, sind einer Nachverdichtung teilweise auch diesbezüglich Grenzen gesetzt. Hierbei geht es v.a. um die Aufnahme der Niederschläge während Starkregenfällen (Grenzen der Kapazitäten des Kanalsystems). Eine weitere Versiegelung würde diese Probleme ggf. verschärfen.

Begrenzte Flächen für Gemeinbedarf/Folgebedarf

Nachverdichtung und Erhöhung der Bewohnerzahl im Quartier führt zu einem höheren Bedarf an Kinderbetreuungs- bzw. Schulplätzen. Kann der Bedarf nicht mehr auf den zur Verfügung stehenden Flächen für Gemeinbedarf gedeckt und können auch keine neuen Flächen dafür erworben werden, sind einer weiteren Einwohnerzunahme Grenzen gesetzt.

Auch die Kapazitäten bei Planung und Bereitstellung sowie Kosten für entsprechende Angebote durch die Kommune können begrenzt sein.



UNTERSTÜTZENDE FAKTOREN

Bestehende Dynamik

Die Aktivierung von vorhandenen Potenzialen kann begünstigt werden durch folgende Faktoren:

- Die Kommune ist ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort, es ist Zuzug bzw. Wachstum prognostiziert
- Aktuelle wichtige städtebauliche Projekte als Impulsgeber für weitere Veränderungen (z.B. im Umfeld)
- Frühzeitig bekannte Veränderungen auf privaten Grundstücken (z.B. Aufgabe oder Verlagerung eines Betriebs oder geplante Sanierungsmaßnahmen in größerem Umfang)
- Bevorstehender Generationenwechsel in bestimmten Stadtgebieten
- Größerer Sanierungsbedarf von Gebäuden
- Geplante Erneuerungen der städtischen, technischen Infrastruktur
- Gebiete, die im Rahmen besonderer städtebaulicher Programme (z.B. im Rahmen der Städtebauförderung) bereits intensiv untersucht wurden und bei denen Veränderungsprozesse/ Planungsansätze ersichtlich sind
- Der Stadtverwaltung vorliegende Konzepte als Basis, um einzelne Projekte zeitnah zu unterstützen und Bauwerber entsprechend zu beraten

- möglicher Verweis auf gute, bereits umgesetzte Beispiele in der Kommune
- Günstig auf eine Aktivierung kann sich auswirken, wenn größere Flächen oder benachbart liegende Flächen in der Hand eines oder weniger Eigentümer sind, insbesondere auch in öffentlicher Hand

Eine genauere Prüfung der Potenziale zur Innenentwicklung erscheint daher besonders in Gebieten sinnvoll, in welchen bereits städtebauliche Planungen oder Veränderungen angedacht sind.

Auch bei anstehenden Sanierungen von Wohnungsbestand großer Wohnungsbaugesellschaften ist es zielführend, den Aspekt der Nachverdichtungspotenziale standardmäßig zu beleuchten.

Eine Erhebung des Leerstandsrisikos (jüngste Person im Wohngebäude über 75 Jahre) macht deutlich, in welchen Bereichen der Stadt es zeitnah zu einem Bewohnerwechsel kommen wird. Dieser Wechsel ist u.U. auch nutzbar, um gewünschte Entwicklungen von städtischer Seite zu unterstützen.



Begrenzende und unterstützende Faktoren

Entwicklung von Dynamik

Bei der Siedlungsentwicklung und deren Rahmenbedingungen kann auch die Innenentwicklung gezielt befördert werden. Mit der Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale und der Erarbeitung des vorliegenden Innenentwicklungskonzeptes wurden bereits Prioritäten gesetzt und Voraussetzungen für die Bündelung von Kapazitäten und Synergieeffekten geschaffen. Aktive Innenentwicklung kann zudem durch begleitende Service-Angebote und bewusstseinsbildende Öffentlichkeitsarbeit wie z. B. Vortragsreihen zum Bauen im Bestand und Beratungsangeboten (Stichworte Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Fördermöglichkeiten etc.) vorangebracht werden.

Unterstützend für das Thema Innenentwicklung wirkt sich auch die Durchführung einer Wohnraumbedarfsanalyse aus. Durch eine Befragung zu Wohnraumbedarf, -wünschen und Zufriedenheit bezüglich Wohnraum sowie Wohnumfeld wird die Auseinandersetzung mit den eigenen Bedürfnissen und eine Diskussion in der Bevölkerung angestoßen, die die Akzeptanz von Nachverdichtungsprojekten in der Folge erhöhen kann. Zudem erhält die Stadt wichtige Informationen, die eine Prioritätensetzung und Ausrichtung der Innenentwicklungsprojekte erleichtern. Es wird empfohlen, die für die Stadt vorliegende Wohnungsmarktanalyse von 2013 unter diesem Fokus zu aktualisieren.



Aspekte der Stadtstruktur und Infrastrukturausstattung

Städtebauliche Faktoren, wie z.B. qualitativ sehr "gute Lagen" begünstigen eine Nachverdichtung.

Begünstigende Faktoren sind z.B.:

- Nähe zu Versorgungs- Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, attraktiv insbesondere für alte Menschen und Familien mit kleinen Kindern
- Nähe zu wichtigen ÖPNV-Angeboten, z.B. Bahnhöfen, Knotenpunkten von Buslinien etc.
- Ausreichende und attraktive Freiräume (Spielplätze, Naherholung, Freizeitangebote in der Nähe)
- attraktives Wohnumfeld und hochwertiger öffentlicher Raum

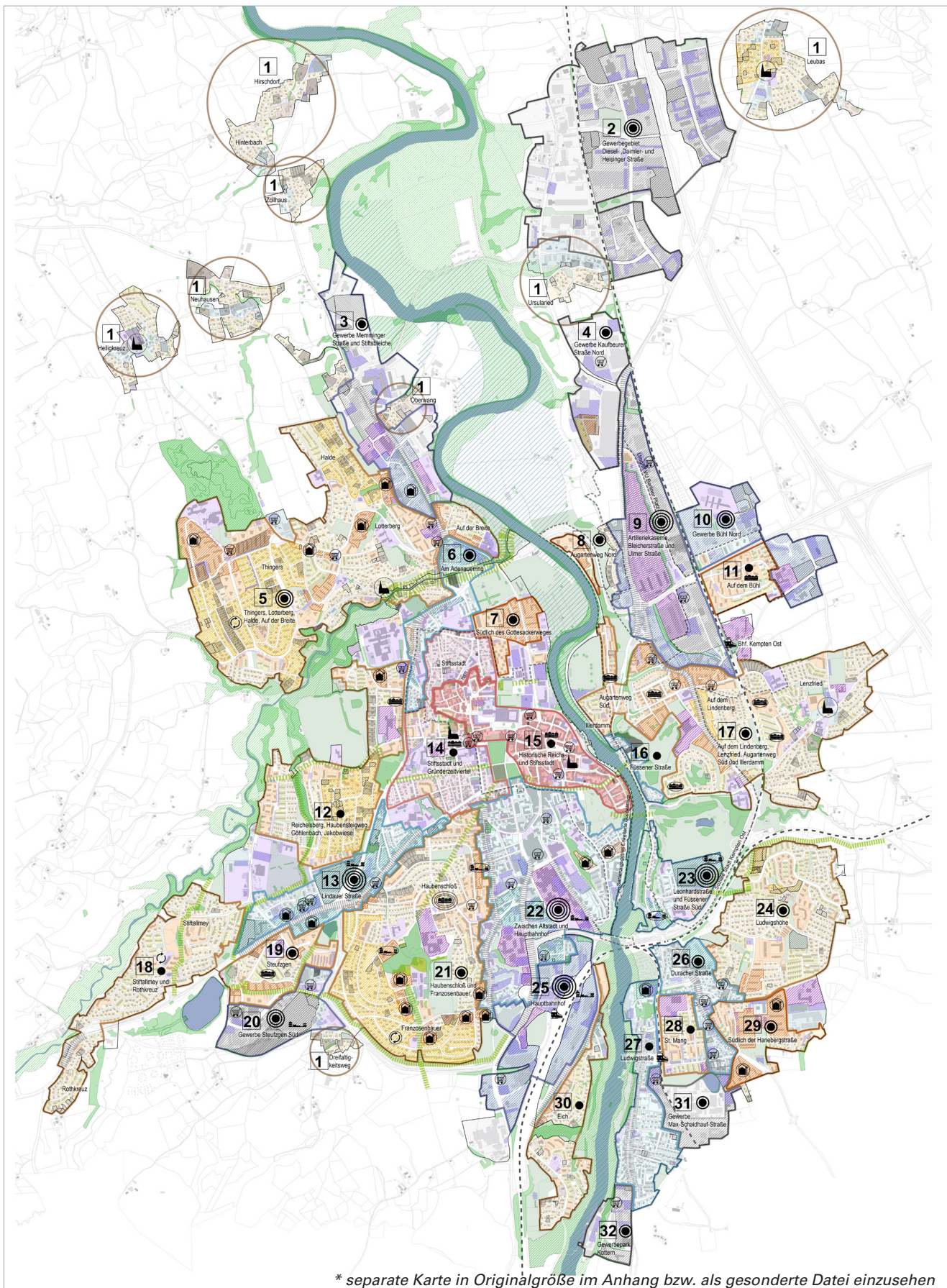
Gleichzeitig kann eine gezielte Nachverdichtung von Gebieten auch dazu beitragen, gewünschte Nutzungen, die bei Abnahme der Bevölkerung (z.B. durch Überalterung) aufgegeben werden müssten, wie zum Beispiel Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, im Quartier zu halten und ggf. zu erneuern.



INNENENTWICKLUNGSPLAN

GESAMTPLAN MIT LEGENDE

AUFBAU DES INNENENTWICKLUNGSPLANES



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

- Altstadtgebiet
- 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)
- Punktbiotop / 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
- 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
- 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

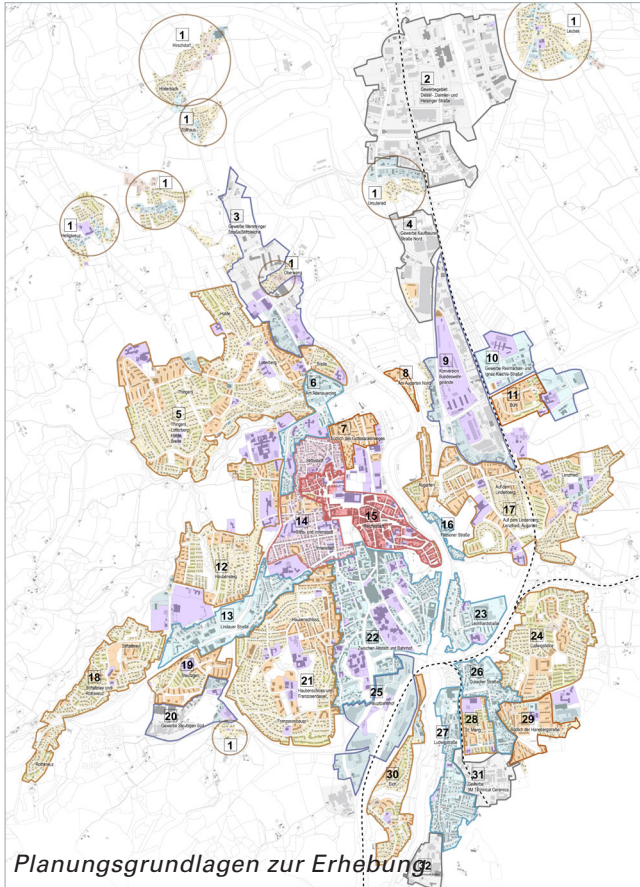
Größenordnung der vorhandenen Potenziale

- gering
- mittel
- groß
- sehr groß

Unterstützende Faktoren / Dynamik

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

Planungsgrundlagen zu Erhebung



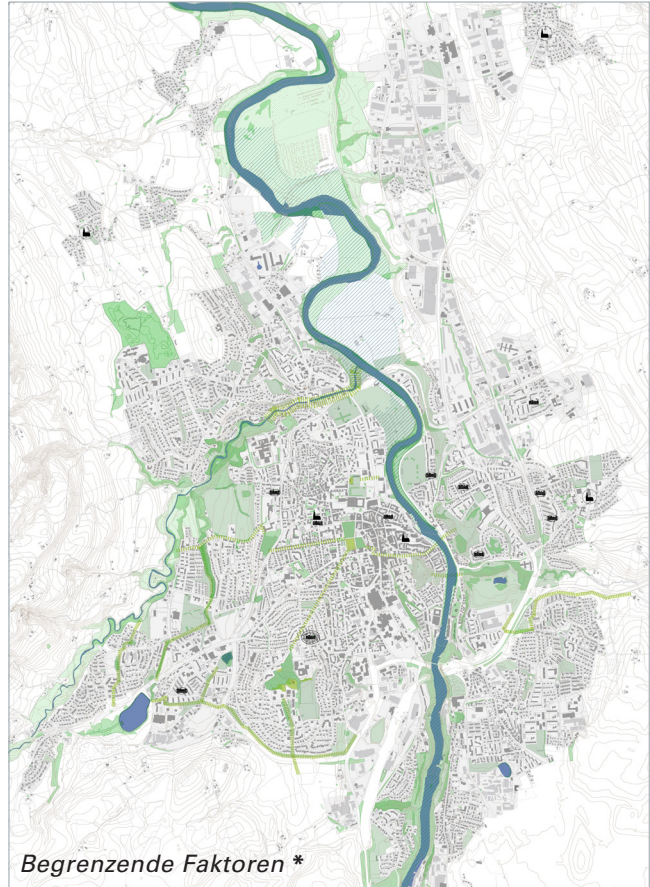
Städtebauliche Strukturen

Städtebauliche Strukturen bilden die Grundlage der Untersuchung. Innerhalb dieser Strukturen ist eine gewisse Einheitlichkeit bzw. typische Ausgangslage gegeben, aus denen sich spezifische Empfehlungen für eine Innenentwicklung ableiten lassen.

Gebiete

Die "Gebiete" markieren in sich zusammenhängende räumliche Bereiche in Kempten mit ähnlicher Ausprägung (im Sinne von Untersuchungsgebieten). Innerhalb dieser Gebiete können auch unterschiedliche städtebauliche Strukturen (z.B. Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten) vertreten sein. Die Gebiete sind von oben nach unten und von links nach rechts durchnummeriert und werden im folgenden Textteil detaillierter beschrieben.

Innenentwicklung begrenzende Faktoren



Freiraum

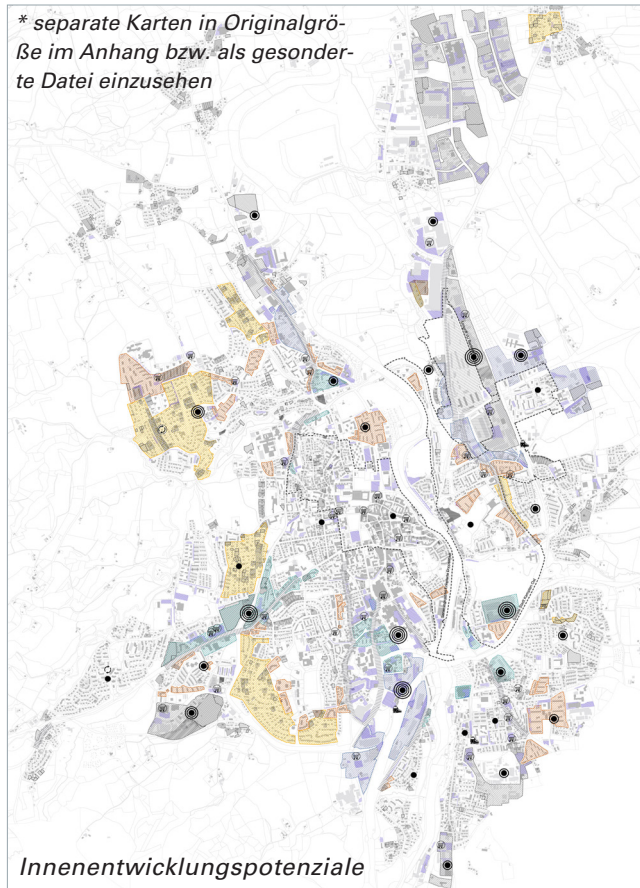
Bei Überlegungen zur Nachverdichtung im Stadtgebiet müssen insbesondere auch die Belange der Umwelt und Freiraumnutzung berücksichtigt werden. Diese Themen stellen begrenzende Faktoren dar. Auch die topografischen Gegebenheiten können das mögliche Maß an Nachverdichtung begrenzen. Um eine hohe Lebensqualität in Städten zu gewährleisten, bedarf es einer guten Balance zwischen bebauten Bereichen und privaten oder öffentlichen Grün- bzw. Freibereichen.

Bauliche Struktur

Weitere begrenzende Faktoren können Stadtbild, Auslastung von Gemeinbedarf, technischer Infrastruktur oder Möglichkeiten der Mobilität sein. Diese Faktoren müssen im Einzelfall geprüft werden, eine Darstellung in der Karte erfolgt nicht.

AUFBAU DES INNENENTWICKLUNGSPLANES

Innenentwicklungspotenziale



** Zur Erstellung der Karte 'Begrenzende Faktoren' wurde auf die vorhandenen Daten zurückgegriffen (siehe Legende S. 59). Die dargestellten Faktoren geben einen ersten Überblick. Für detailliertere Aussagen zur Größe der Innenentwicklungspotenziale ist auch eine genauere Betrachtung der Freiraumsituation, ggf. auch mit ergänzenden Faktoren wie zum Beispiel 'markanter Baumbestand' notwendig.*

Innenentwicklungskataster

Die Innenentwicklungspotenziale werden zum einen im Innenentwicklungskataster entsprechend der Flächenmanagement-Datenbank (Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Brachflächen etc.) dargestellt.

Ergänzende Potenziale

Ergänzend hierzu wurden Bereiche mit hohen Nachverdichtungspotenzialen durch Ergänzungsbauten, städtebauliche Neuordnung, Anhebung der Geschossigkeit, Ausbildung markanter Straßenräume sowie großflächige Parkieranlagen erhoben.

Schwerpunktbereiche mit besonderem Potenzial

Schwerpunktbereiche filtern Flächen mit besonderem Interesse heraus. Sie sind entweder durch eine Überlagerung verschiedener, oben aufgeführter Potenziale und unterstützender Faktoren oder durch flächenmäßig besonders große Potenziale in einem Bereich (z.B. Ergänzungen im Geschosswohnungsbau) relevant.

Größenordnung der vorhandenen Potenziale

Die Einordnung der Größe der Flächen der Potenziale wird gebietsbezogen dargestellt.

Unterstützende Faktoren / Dynamik

Die Aktivierung von vorhandenen Potenzialen kann durch unterschiedliche Faktoren begünstigt werden (z.B. anstehender Generationenwechsel, größere Flächen in einheitlichem bzw. öffentlichem Eigentum, finanzielle Förderungen innerhalb eines Gebietes, größere städtebauliche Planungen, Prioritätensetzung durch die Stadt etc.).

Sollen Innenentwicklungsprojekte vorangebracht werden, ist es hilfreich, neben den vorhandenen Potenzialen eine derartige Dynamik mit einzubeziehen.



Innenentwicklungsplan

AUFBAU DES INNENENTWICKLUNGSPLANES

Die ‚Innenentwicklungsgebiete‘ markieren größere Stadträume mit ähnlichen Themenstellungen und vergleichbaren Stadtstrukturen, im Fall der Wohngebiete vergleichbare Nutzungen. Es werden 8 Gebietstypen unterschieden.

Die Abgrenzung der Gebiete orientiert sich an im Zusammenhang stehenden bebauten Bereichen (Stadtteilen). Grenzen bilden markante Natur- und Grünräume (Iller, Bereich an der Rottach), Bahnlinien, teilweise die Straßen oder ein deutlicher Strukturwechsel der Bebauung.

Die Nummerierung der Gebiete erfolgt von oben nach unten und von links nach rechts.

Die Gemeinbedarfsflächen sind relativ gleichmäßig über die Stadt Kempten und ihre städtebaulichen

Strukturen verteilt. Sie sind teilweise in den Gebieten integriert, liegen teilweise außerhalb bzw. zwischen zwei Gebieten.

Da der Gemeinbedarf eine Sonderstellung einnimmt, wurde ergänzend eine Karte mit Gemeinbedarfsagglomerationen erstellt. Diese zeigt, in welchen Bereichen der Stadt verschiedene Einrichtungen und Institutionen benachbart liegen und somit größere Flächen belegen.

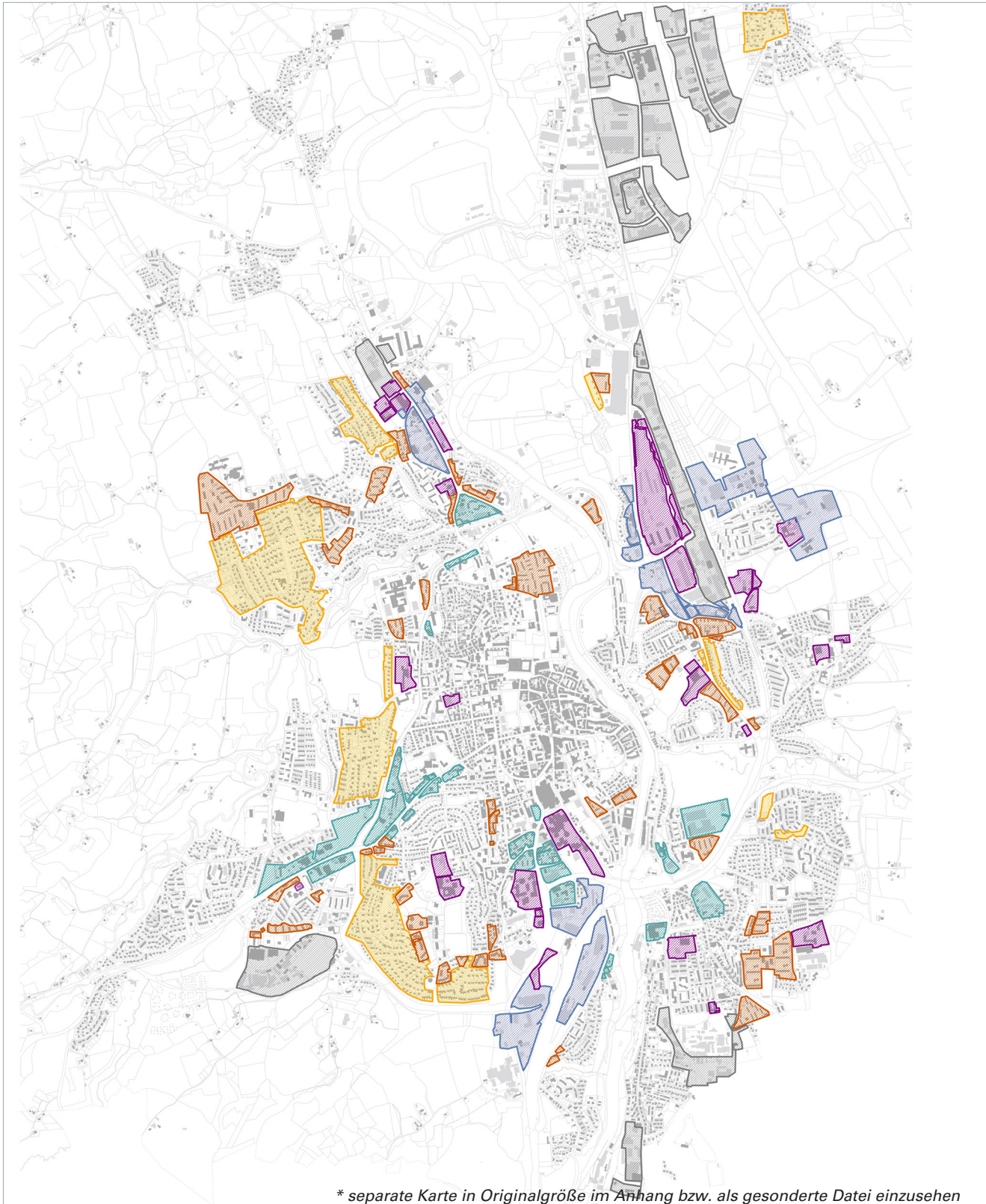
Unter Punkt 2.5 werden die Gebiete der Innenentwicklung in einem Textteil detaillierter beschrieben. Nach einer kurzen Gebietsbeschreibung werden die Innenentwicklungspotenziale und die Grenzen der Nachverdichtung in jedem Gebiet dargestellt. Die städtebauliche Einordnung und Bewertung erfolgt in Teil 3.

Gebietstyp	Name der Innenentwicklungsgebiete mit Nummer
Altstadtgebiet	Historische Reichs- und Stiftsstadt (15)
Gründerzeitgebiet	Stiftsstadt und Gründerzeitviertel (14)
Wohngebiete	Thingers, Lotterberg, Halde, Auf der Breite (5) Reichelsberg, Haubensteigweg, Göhlenbach, Jakobwiese(12) Auf dem Lindenberg, Lenzfried, Augartenweg Süd, Illerdamm (17) Stiftallmey und Rothkreuz (18) Steufzgen (19) Haubenschloß und Franzosenbauer (21) Ludwigshöhe (24) Eich (30)
Gebiete mit überwiegend Geschosswohnungsbau	Südlich des Gottesackerweges (7) Am Augarten Nord (8) Auf dem Bühl (11) Südlich der Hanebergstr. (29)
Kleinteilig gemischte Gebiete	Am Adenauerring (6) Lindauer Straße (13) Füssener Straße Nord (16) Zwischen Altstadt und Hauptbahnhof (22) Leonhardstraße und Füssener Straße Süd (23) Duracher Straße (26) Ludwigstraße und Kottern (27)
Heterogene Gebiete	Gewerbe Memminger Str. und Stiftsbleiche (3) Artilleriekaserne, Bleicherstraße und Ulmer Straße (9) Gewerbe Bühl Nord (10) Gewerbe Steufzgen Süd (20) Hauptbahnhof (25)
Gewerbegebiete	Gewerbe Diesel-, Daimler- und Heisinger Straße (2) Gewerbe Kaufbeurer Straße Nord (4) Gewerbe Max-Schaidhauf-Straße (31) Gewerbepark Kottern (32)
Ortsteile	alle mit der Nummer 1

GESAMTSTÄDTISCHE ERGEBNISSE

RÄUMLICHE SCHWERPUNKTBEREICHE

BESONDERE THEMEN DER INNENENTWICKLUNG



Schwerpunktbereiche der Innenentwicklung

Gesamtstädtische Ergebnisse

RÄUMLICHE SCHWERPUNKTBEREICHE

Es wurden Bereiche herausgefiltert, die besonders vielversprechend im Hinblick auf die Innenentwicklungspotenziale sind ("Schwerpunktbereiche").

Die Markierungen zeigen auf, wo sich Potenziale im Stadtgebiet häufen bzw. diese besonders groß sind, und welche Stadtstrukturen bzw. Nutzungen besonders hohe Potenziale bergen.

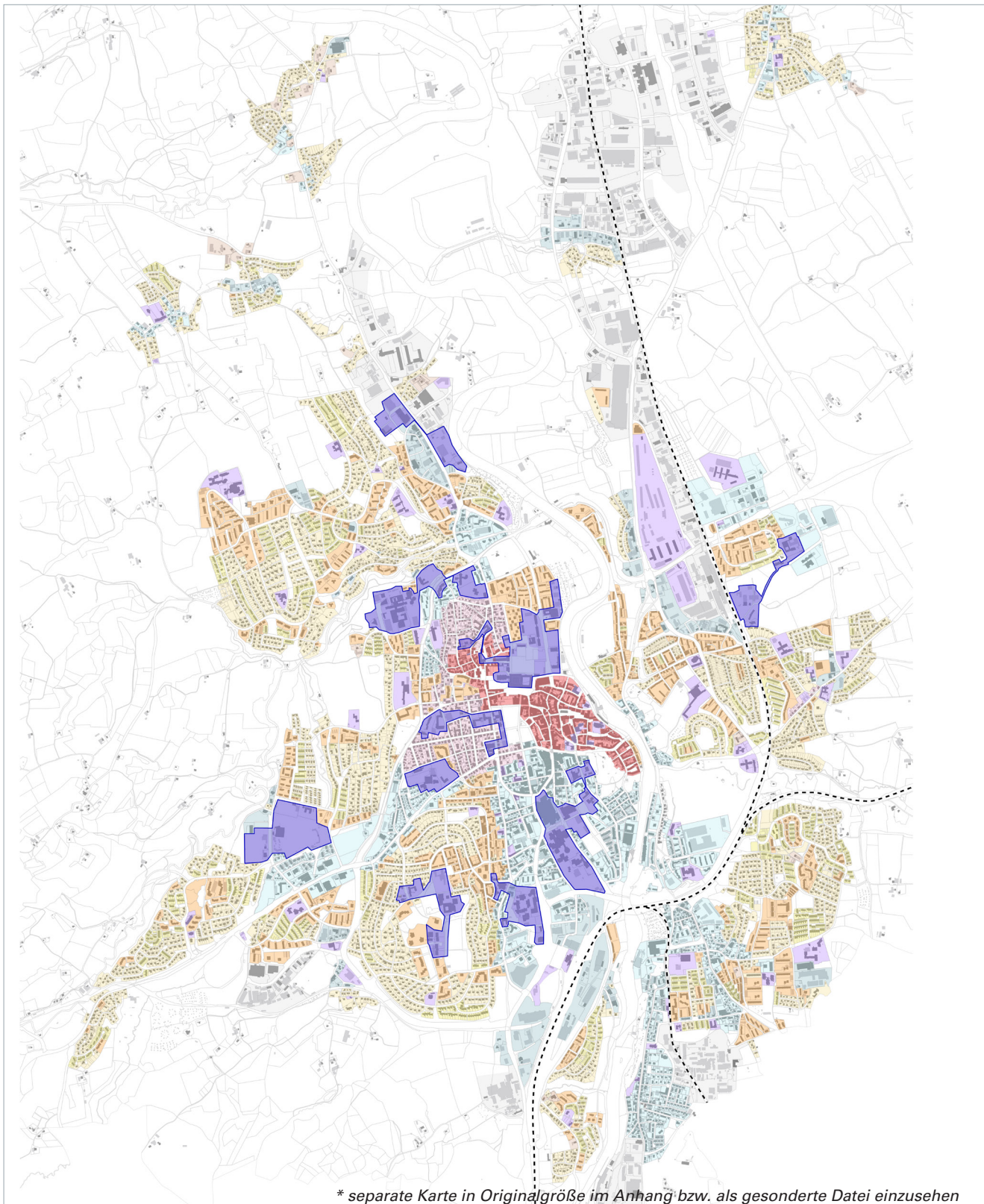
Die Überlagerung aller betrachteten Aspekte verdeutlicht, dass die Potenziale nicht gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet und die verschiedenen städtebaulichen Strukturen verteilt sind.

Vielmehr wird deutlich, dass sich sowohl im Hinblick auf die städtebaulichen Strukturen als auch bezogen auf die räumliche Verteilung der Potenziale Schwerpunkte bilden.

An diesen Stellen zeigen sich erfolgversprechende Ansatzpunkte für eine Aktivierung der vorhandenen Flächenpotenziale

LEGENDE _ Schwerpunktbereiche

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



Gemeinbedarfsagglomerationen

BESONDERE THEMEN DER INNENENTWICKLUNG

Gemeinbedarfsagglomerationen

Gemeinbedarfsagglomerationen stellen verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen in unmittelbarer räumlicher Nähe dar. Diese bilden "Cluster" mit besonderen Potenzialen, z.B.:

- Erweiterung der Flächenpotenziale durch Kooperation der Einrichtungen (gemeinsame Raumnutzung, Parkierungskonzept etc.)
- Flächenmanagement der öffentlichen Nutzungen – Steuerung der Lage der Nutzungen

Gemeinbedarfseinrichtungen bilden keine eigenen "Gebiete", sie liegen im Stadtgebiet verteilt. Der Umgang mit den Flächenpotenzialen im Gemeinbedarf ist jedoch ein relevantes Thema, sowohl in Hinblick auf einen künftigen Bedarf zusätzlicher Flächen als auch als begrenzender Faktor für Nachverdichtung (Bevölkerungswachstum) (siehe S.53).

Eine Nachverdichtung mit Wohnungsbau, d.h. ein Wachstum der Bevölkerung im Stadtgebiet, führt automatisch zu einem höheren Bedarf an Bildungs-, Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen sowie von Sport- o.a. Gemeinbedarfsflächen. Sind hierfür keine Flächen freigehalten, sind einer ergänzenden Wohnbebauung Grenzen gesetzt.

	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
	Gemeinbedarfsagglomerationen



Parkierungsanlagen in Kempten

BESONDERE THEMEN DER INNENENTWICKLUNG

Großflächige Parkieranlagen

Großflächige Parkieranlagen nehmen in Kempten ca. 70 ha des bebauten Stadtgebietes in Anspruch.

Erhoben wurden oberirdische, nicht überdachte Parkieranlagen mit 20-49 und solche mit über 50 Stellplätzen.

Sie liegen v.a. in kleinteilig gemischten und heterogenen Strukturen, den Gewerbegebieten sowie auf den Gemeinbedarfsflächen.

Einige der Flächen befinden sich in städtischer Hand.

Durch eine Reduzierung der Parkierungsflächen, die sich durch Maßnahmen wie z.B.

- Parkraummanagement / Doppelnutzung
- Überbauung von Parkplätzen
- Förderung / Bau von Quartiersgaragen
- Reduzierung des MIV durch Mobilitätskonzept (E-Bikes, attraktive Radwege, Car-Sharing, Fahrgemeinschaften, ÖPNV, Sammeltaxis, etc.)

erreichen lassen, entstehen zusätzlich nutzbare Flächen im Stadtgebiet.

LEGENDE _ Parkierung

(ausgenommen Autohäuser und -werkstätten, Speditionen)

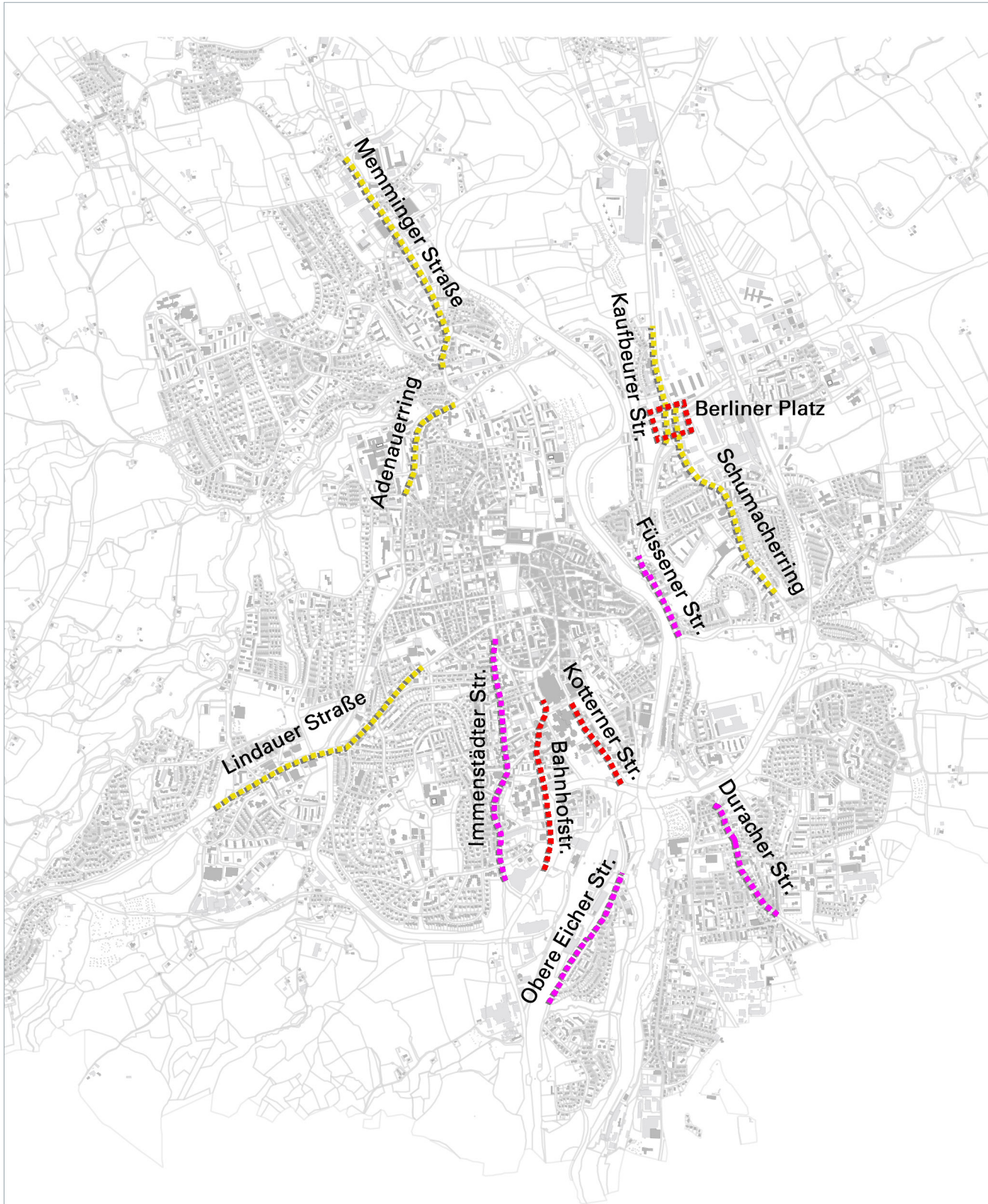
Oberirdische, nicht überdachte Parkieranlagen



mit 20 - 49 Stellplätzen



mit mehr als 50 Stellplätzen



Bereiche mit Nachverdichtungspotenzial entlang von Straßen

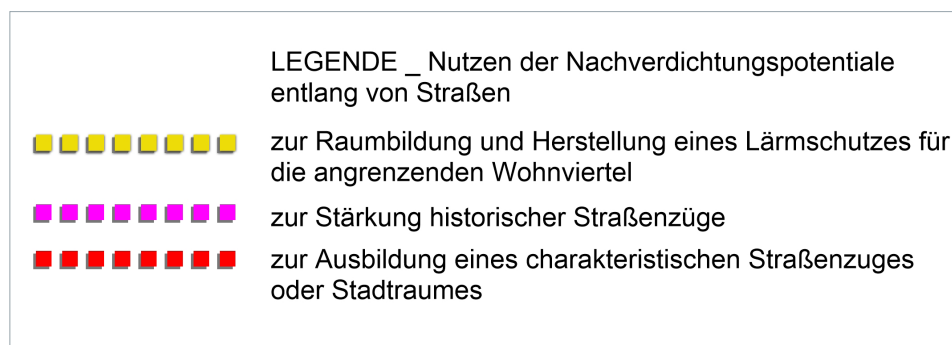
BESONDERE THEMEN DER INNENENTWICKLUNG

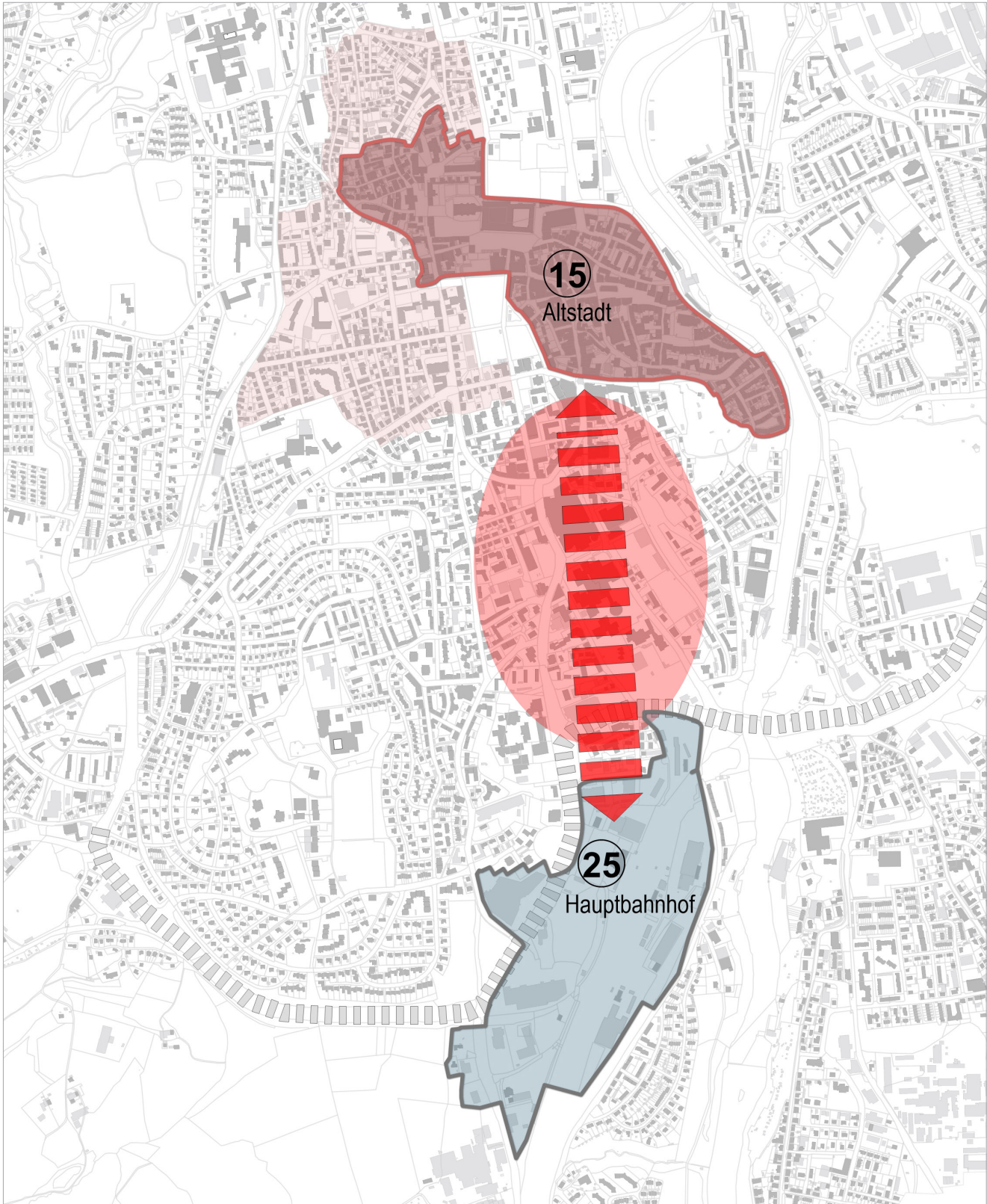
Nachverdichtungspotenziale entlang von Straßen

Übergeordnete Straßen, häufig Ausfallstraßen, sind oft entlang ihres Verlaufs sehr heterogen bebaut und weisen hohe Nachverdichtungspotenziale auf.

Diese Flächenpotenziale können dazu genutzt werden, im Zuge einer Nachverdichtung charakteristische, städtische Straßenzüge mit räumlicher Fassung auszubilden und die Orientierung in der Stadt zu verbessern.

Die erhobenen Straßenzüge werden nach drei Kategorien unterschieden.





'Campus-Bereich' zwischen Hauptbahnhof und Altstadt

BESONDERE THEMEN DER INNENENTWICKLUNG

'Campus'-Bildung

Der Bereich zwischen Hauptbahnhof und Altstadt ist durch eine sehr heterogene Bebauung geprägt. Gleichzeitig handelt es sich um einen zentral gelegenen Bereich mit vielfältigen Nutzungen: Handel, Dienstleistungen und Bildung.

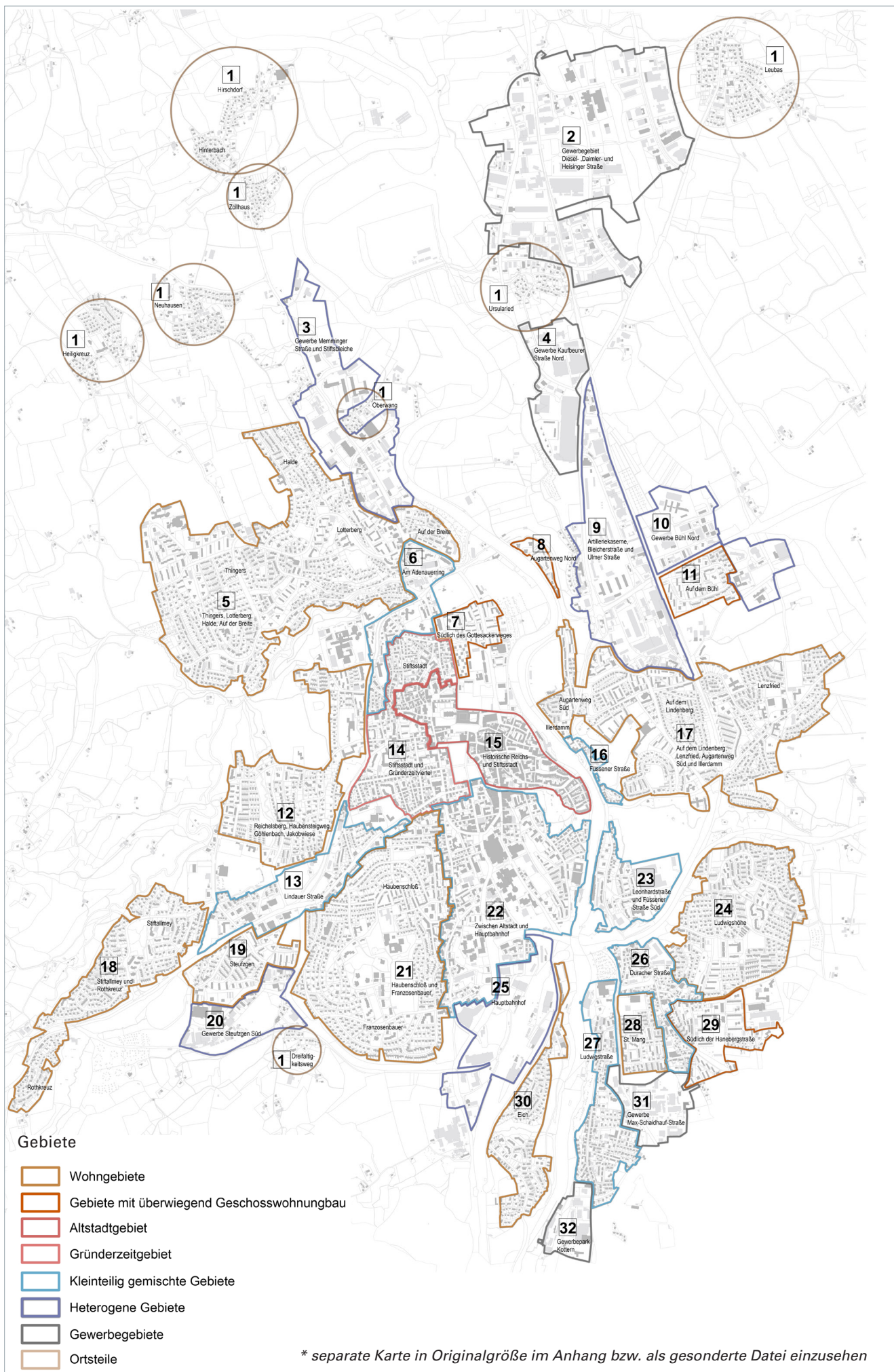
Hier zeichnet sich ein besonders hohes Potenzial ab, das Gebiet in ein attraktives, modernes und auch dichtes Innenstadtquartier ("Campus-Viertel") weiterzuentwickeln.

Dieses Viertel könnte auch ein attraktiver Standort für Forschungseinrichtungen werden, da es sowohl von der Bahnhofsnähe als auch der Nähe zur Hochschule profitiert.

Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Verbindung des Bahnhofs mit der Altstadt zu. Hierfür gibt es vielfältige Ansatzpunkte, die Fuß- und Radwegeverbindung, Busspur und KFZ-Verkehr zu regeln und die Straßen gestalterisch aufzuwerten. Diese reichen von einer Bündelung der Verkehrsarten in einem Boulevard bis zu einem Netz attraktiver Straßen und Wege. Eine Nachverdichtung entlang der Straßen kann den gewünschten Charakter unterstreichen.

Durch Umgestaltung und Neuordnung des Bahnhofsvorplatzes sowie einen guten Anschluss an die Wege und Straßen in Richtung Altstadt, kann Kempten bei der Ankunft am Bahnhof als attraktive Stadt erlebbar werden.

Zunehmende Bedeutung erfährt auch die Ringstraße um Kempten. Durch Nachverdichtung entlang der Bahnhofsstraße, insbesondere an der Abzweigung des Ringes nach Osten, kann die Orientierung erleichtert werden.



* separate Karte in Originalgröße im Anhang bzw. als gesonderte Datei einzusehen

GEBIETSBEZOGENE ERGEBNISSE UNTERSUCHUNG DER 32 GEBIETE

ALTSTADTGEBIET

GRÜNDERZEITGEBIET

WOHNGEBIETE

GEBIETE MIT ÜBERWIEGEND GESCHOSSWOHNUNGSBAU

KLEINTEILIG GEMISCHTE GEBIETE

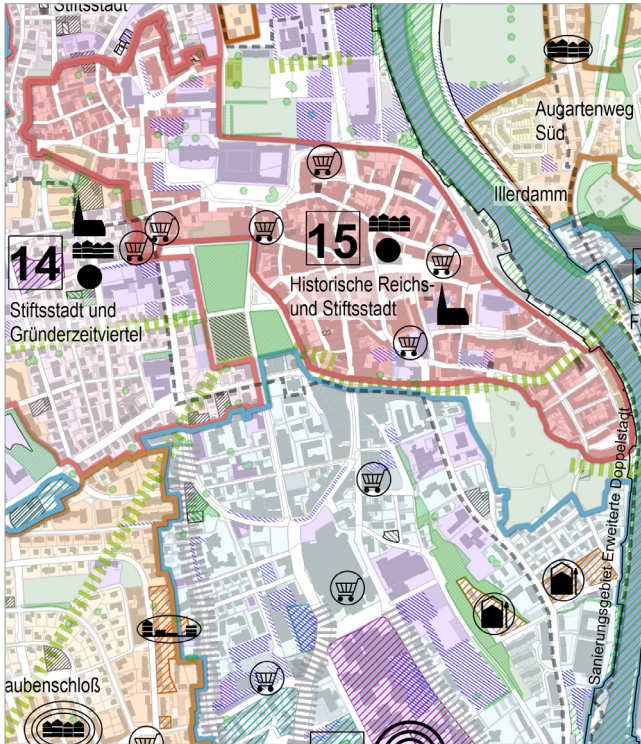
HETEROGENE GEBIETE

GEWERBEGEBIETE

ORTSTEILE

ALTSTADTGEBIET

Historische Reichs- und Stiftsstadt (15)



Bauleitplanung: in ca. der Hälfte des Gebietes B-Pläne

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (13)
- Gewerbliche Restnutzung (26)
- Gewerbebrache (5)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (2)
- Baulücken (1)

Kurzbeschreibung:

- Große Bedeutung als historisches Stadtzentrum; attraktives, identitätsstiftendes Stadtbild
- Dichte, vorwiegend geschlossene Bebauung und klar ablesbare, qualitätvolle Stadträume (Plätze, Gassen etc.)
- Hohe städtebauliche Qualität und wenig Lücken in der Gesamtstruktur, d.h. Einordnung als 'ausgereiftes' Gebiet; größtenteils / großflächig

unter Ensembleschutz, viele Einzeldenkmäler

- Stadtkern mit zentralen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen, innerstädtischem Wohnen und Gemeinbedarf, Teilbereich der zentralen Einkaufsinnenstadt
- Angrenzend drei innenstadtnahe Grünflächen

Innenentwicklungspotenzial: gering

- Kaum Baulücken und gering bebaute Grundstücke, 'ausgereifte', historisch bedeutsame städtebauliche Struktur > geringes bauliches Innenentwicklungspotenzial

Chancen und Empfehlungen:

- Nutzen der Flächenpotenziale zur Stärkung der vorhandenen Qualitäten sowie zur Ansiedlung weiterer, für die Altstadt passender, Nutzungen
- Ansiedlung von Nutzungen, welche wenig motorisierten Individualverkehr (MIV) erzeugen
- Im Norden angrenzend, altstadtnahe Gemeinbedarfsagglomeration mit relativ hohem Nachverdichtungspotenzial (mögliche Umgestaltung der großflächigen Parkieranlagen in städtischem Eigentum)
- Umwandlung von Flächen, die derzeit vom motorisierten Individualverkehr (MIV) genutzt werden in Flächen zur Ergänzung städtischer Qualitäten, insbesondere im öffentlichen Raum
- *Siehe auch Empfehlungen zur Altstadt S. 28/29*

Gebietsbezogene Ergebnisse

GRÜNDERZEITGEBIET IN OFFENER BAUWEISE

Stiftsstadt und Gründerzeitviertel (14)

Bauleitplanung: v.a im nördlichen Bereich des Gebietes B-Pläne

Innenentwicklungskataster:

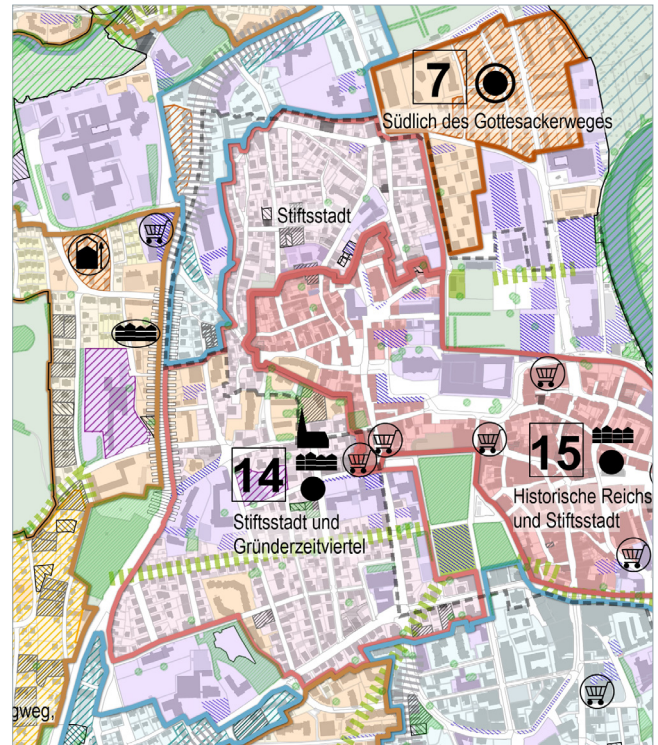
- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (3)
- Gewerbliche Restnutzung (10)
- Gewerbebrache (3)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (12)
- Baulücken (9)

Kurzbeschreibung:

- Relativ einheitliche, historische Bebauung vorwiegend aus der Gründerzeit: II- bis IV-geschossige, grenzständig zur Straße stehende Bebauung, geringe Abstände zwischen den Gebäuden, eher geschlossener Straßenraum, ausgereifte Struktur
- Freiraumqualität durch kleine Grünbereiche im Hinterhof bzw. zwischen den Gebäuden, teilweise mit schützenswerten Großbäumen (im FNP kartierte Punktbiootope), kaum öffentliche Plätze oder Grünflächen
- Nutzungen: im Schwerpunkt Wohnnutzung, in den Erdgeschossen teilweise auch andere Nutzungen, wie z.B. Handel und Dienstleistungen

Innenentwicklungspotenzial: gering

- Geringe Potenziale in Form von Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken
- Auch bei den Geschosswohnungsbauten nur wenig Nachverdichtungspotenzial
- Innerhalb des Gebietes Gemeinbedarfsagglomeration mit geringen Potenzialen zur Nachverdichtung (z.B. Aufstockung in Abhängigkeit vom Stadtbild)
- Nachverdichtung begrenzende Faktoren: Schwierigkeit der Unterbringung zusätzlicher Parkieranlagen sowie Ziel der Stadt Kempten, Verkehr in der Alt- und Innenstadt zu reduzieren



Chancen und Empfehlungen:

- Erhalt der prägenden Struktur und Qualitäten des Gebietes (Identität, Stadtbild, historische Bedeutung), Nutzen der Nachverdichtungspotenziale zur Unterstützung und Stärkung der vorhandenen Qualitäten
- Keine Anhebung der Geschossigkeit / Aufstockung des gesamten Gebietes aufgrund der hohen städtebaulichen Qualität der bestehenden Struktur
- Erhalt der kleinen Grünbereiche und Bäume als Freiraumqualität, daher eher keine Nachverdichtung durch Blockrandschließung oder andere Ergänzungen
- *Siehe auch allgemeine Empfehlungen zur gründerzeitlichen Struktur Seite 30/31*

Gebietsbezogene Ergebnisse

WOHNGEBIETE UND GEBIETE MIT ÜBERWIEGEND GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Wohngebiete und Gebiete mit über- wiegend Geschosswohnungsbau in Kempten

Die Wohngebiete in Kempten sind geprägt von einer Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten. Diese kleinteilige Mischung stellt eine Besonderheit dar, die in anderen Kommunen oftmals nicht vorhanden ist. Diese Vielfalt der verschiedenen Wohnraumangebote ermöglicht eine Bevölkerungsmischung und Flexibilität der Bewohner bezüglich des Wohnraumes in unterschiedlichen Lebensphasen.

Die Gebiete weisen aufgrund des Anteils an größeren Siedlungen bzw. Mehrfamilienhäusern zudem eine höhere Bewohnerdichte als reine Einfamilienhausgebiete auf. Die Geschosswohnungsbauten bilden teilweise eigene Siedlungen (Siedlungen in Zeilenbau, Großsiedlungen mit niedrigeren Zeilenbauten und punktförmigen vielgeschossigen Gebäuden). Teilweise liegen sie auch einzeln oder in kleinen Gruppen in den Wohnquartieren.

Im Bereich der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser wurden Nachverdichtungspotenziale entsprechend der Systematik des Innenentwicklungskatasters erhoben. Dort, wo sich diese Potenziale verdichten, wird der Bereich durch eine Schraffur zusätzlich hervorgehoben (siehe Legende, Schraffur Schwerpunktbereich Einfamilienhausgebiete).

Auch in den Bereichen mit Geschosswohnungsbauten wurden Gebiete gekennzeichnet, in denen Nachverdichtungspotenziale in Form von Ergänzung oder Aufstockung vermutet werden (siehe Legende, Schraffur Nachverdichtung Geschosswohnungsbau). Die Auswahl erfolgte augenscheinlich mit Hilfe der Flurkarte, dem Luftbild und infra3D-Viewer und stellt eine erste Einschätzung aus städtebaulicher Sicht dar.

Folgende Aspekte sind beim Gebietstyp "Gebiete mit überwiegend Geschosswohnungsbau" in die Auswahl eingeflossen:

Kriterien für Markierungen (Schwerpunktbereich)

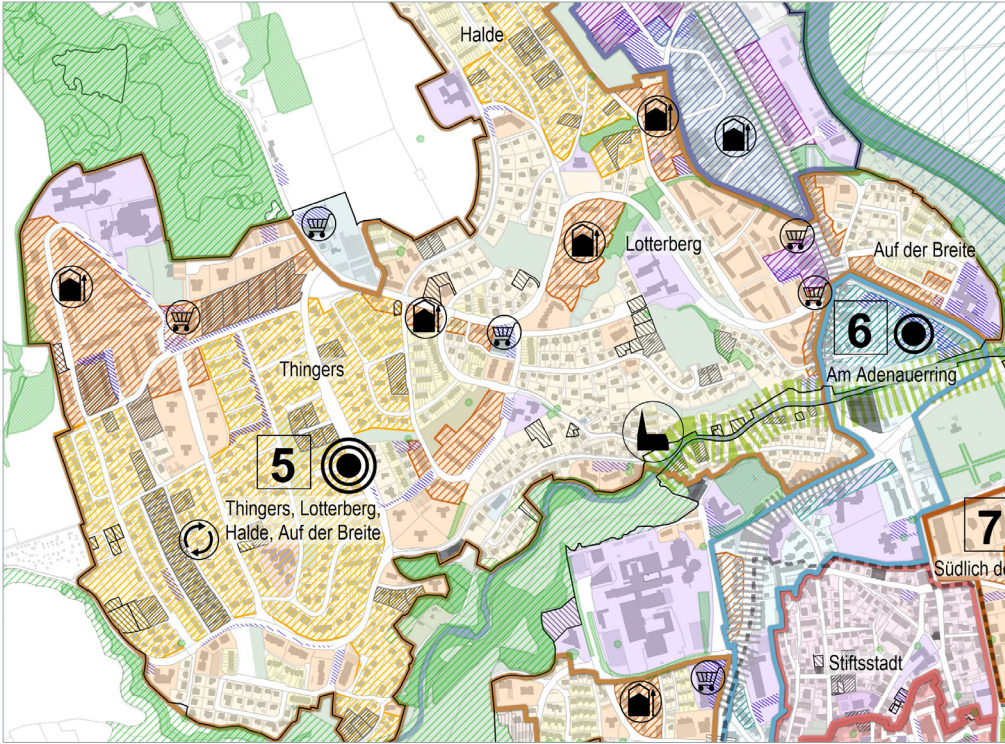
- Größere Siedlungsbausteine mit verschiedenen möglichen Maßnahmen zur Nachverdichtung (Ergänzung, Aufstockung, Neuordnung Parkierung etc.) und damit einer gewissen Größenordnung an Potenzialen
- Einheitliche Strukturen > Maßnahmen können bei mehreren Gebäuden in gleicher Weise durchgeführt werden > Effizienz/Wirtschaftlichkeit
- Mehrere Gebäude oder ganze Siedlungen in einer Hand / ein Eigentümer > größere Wahrscheinlichkeit der Umsetzbarkeit
- Möglichkeit der Erhöhung der städtebaulichen Qualitäten durch Nachverdichtung (z.B. durch Lärmschutzbebauung, Aufwertung Stadtgestalt)

Kriterien für den Ausschluss von Markierungen: (Schwerpunktbereich)

- Städtebauliches Ensemble mit offensichtlich erkennbarer hoher städtebaulicher Qualität, welches in dieser Form erhalten werden soll (auch im Zusammenspiel mit Freiraumqualitäten)
- Bauten aus neuerer Zeit, bei welchen größere, zeitnahe Veränderungen nicht zu vermuten sind
- Gebäudetypologien, die sich für Nachverdichtung eher nicht eignen (z.B. als Großform / Solitär ausgebildete Gebäudekomplexe mit prägnanter Gesamtform)
- Keine Aufstockung über der Hochhausgrenze (Brandschutz)

Die Auswahl kann auf dieser Grundlage nicht abschließend sein, es bleiben „Graubereiche“. Eine detaillierte Analyse der einzelnen Siedlungen ist in dieser Studie nicht vorgesehen. Die Darstellung soll einen ersten Überblick geben und den Blick auf die Potenziale im Geschosswohnungsbau lenken. Die Betrachtung der Stadtstruktur Geschosswohnungsbau und der dazugehörigen Schwerpunktgebiete gibt zudem einen Überblick über die Größe und Lage der interessanten Flächen.

Thingers, Lotterberg, Halde, Auf der Breite (5)



Bauleitplanung: Bereich an der Rottach, östlicher Lotterberg und Teilbereiche von 'Auf der Breite' ohne B-Pläne, sonst flächendeckend Bebauungspläne

Städtische Liegenschaften: außer Gemeinbedarfs-einrichtungen und Grünflächen nur sehr wenige städtische Liegenschaften

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (105)
- Gewerbliche Restnutzung (1)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (78)
- Baulücken (26)

Kurzbeschreibung:

- Durchmischung der Wohnformen: Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser und Wohnungsbau
- Wohnortnahe Grün- und Freiräume, Kindergärten und Schulen
- Nahversorgungszentrum Im Thingers und Nahversorgungszentrum Lotterbergstraße (Halde und südlicher Bereich Thingers ohne Nahversorgung)
- Besonderer Bereich an der Rottach mit historischen Baustrukturen entlang der Straße 'Äußere Rottach', häufig kleinere, grenzständige Gebäude mit Satteldach, zwischen den Gebäuden durchgrünte Bereiche mit Bezug zur Rottach und zum nördlich liegenden bewaldeten Höhenrücken

Innenentwicklungspotenzial: hoch

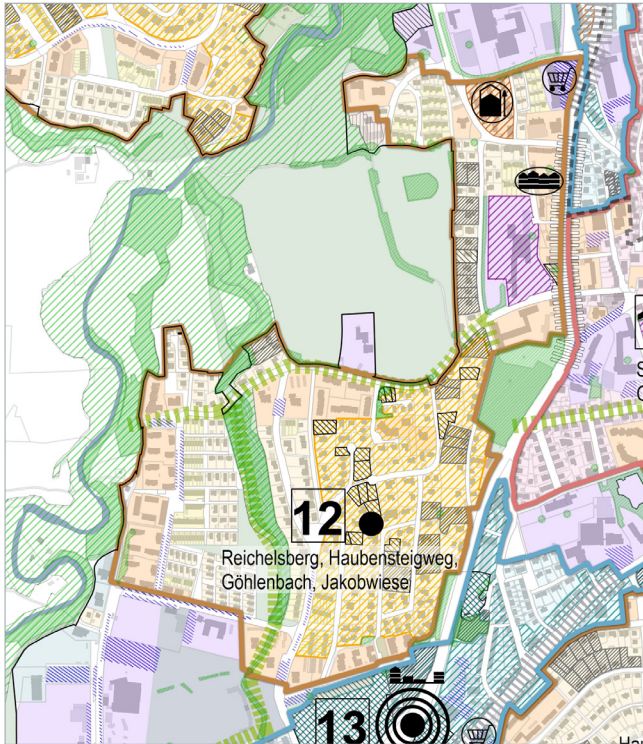
- *Thingers*
Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser: viele untergenutzte Einfamilienhaus-Grundstücke z.B. Potenzial der 2. Reihe, in Thingers West einige Baulücken (Auffüllgebiet), viele Gebäude mit Leerstandsrisiko, d.h. Gebiet im Generationenwechsel
Geschosswohnungsbau: Verdichtungspotenziale im Geschosswohnungsbau nördlich der Straße 'Im Thingers' (Ergänzungsbauten und Bereiche mit Anhebung der Geschosshöhe)
- *Lotterberg*
Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser: Tilsiter und Königsberger Straße: 5 benachbart liegende Baulücken
Geschosswohnungsbau: Tilsiter Straße und Lotterbergstraße: Nachverdichtung v.a. durch Aufstockung/Anhebung der Höhe der gekennzeichneten Wohnsiedlungen zwischen Neuhauser Weg und Oberwanger Straße: homogene Siedlung, Anhebung von IV auf IV+D /Terrassengeschoss
- *Auf der Breite*
Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser: kaum Potenziale
Geschosswohnungsbau: Nachverdichtungspotenzial im Geschosswohnungsbau an der Rottachstraße und Altusrieder Straße (Anhebung auf IV) auch zur Stärkung des Straßenraumes
Großflächige Parkieranlagen: rund um Polizeiinspektion/-präsidium großflächige Parkieranlagen in direkter räumlicher Nachbarschaft
- *Entlang der Rottach*
Nachverdichtungspotenziale in Form von Baulücken etc. vorhanden, jedoch begrenzende Faktoren, wie ökologisch wertvoller Naturraum an der Rottach mit wertvollem Baumbestand / Frischluftschneise und durchgehende Grünverbindung bis zur Iller
Maß der Nachverdichtung ist daher genau abzuwägen, ggf. auch Begrenzung auf das Maß der bestehenden Bebauung

- *Halde*
Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser: Nachverdichtungspotenzial auf gering bebauten Grundstücken, Entwicklung der bereits vorgegebenen 2. Reihe

Chancen und Empfehlungen:

- *Schwerpunktbereich Einfamilienhäuser Thingers:*
Behutsame Nachverdichtung möglich; bei Verdichtung eher Teilung der Grundstücke und Erhalt der Strukturen Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäuser; keine weitere Umwandlung in Mehrfamilienhäuser (außer zur Deckung des Bedarfs älterer Menschen aus dem Quartier (barrierefreie kleine Wohnungen), da Anteil der Einfamilienhäuser in Kempten vergleichsweise gering bei ca. 20% liegt
- *Thingers, Bebauung zwischen Nachtigallen- und Amselweg:*
Nachverdichtung der 2. Reihe: Steile Hanglage, wertvoller Baumbestand, ggf. Potenzial für kleinteilige eingeschossige Ergänzungen (Homeoffice, Einpersonenhaushalt, Austragshäusl), im Detail prüfen, welches Maß der Bebauung das Richtige ist
- *Bereich an der Rottach:*
Bewertung als städtebaulich sensibler Bereich wegen erhaltenswertem Ortsbild / Straßenzug und dem Grünraum entlang der Rottach
Empfehlung: Steuerung der Entwicklung dieses Bereiches (z.B. Rahmenplan, B-Plan), um sowohl das Ortsbild zu stärken als auch die Qualitäten des Grünraumes zu erhalten bzw. auszubauen
- *Bereich Halde:*
Entwicklung der 2. Reihe vollzieht sich nach §34 BauGB (Selbstläufer)
- *Siehe auch Empfehlungen zu Einfamilienhausgebieten Seite 32-35 und zu Geschosswohnungsbauten Seite 36/37*

Reichelsberg, Haubensteig, Göhlenbach, Jakobwiese (12)



Bauleitplanung: B-Pläne in fast komplettem Gebiet

Städtische Liegenschaften: außer Gemeinbedarf und Grünflächen keine städtischen Liegenschaften

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anst. Generationenwechsel (19)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (22)
- Baulücken (21)

Kurzbeschreibung:

- *Bereich Haubensteigweg:* in sich abgeschlossenes Gebiet mit Durchmischung der Wohnformen Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser und Wohnungsbau
- Gebiet eingebettet in Grün, Teil West und Ost getrennt durch Grünzug
- Westlicher Teil Neubaugebiet

Innenentwicklungspotenzial: gering

- Nachverdichtungspotenziale ausschließlich im Bereich Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser im

nördlichen und östlichen Teil des Gebietes, v.a. aufgrund bisher gering bebauter Grundstücke

- Einige zusammenhängende Baulücken und leer stehende Wohngebäude
- Eher keine/sehr geringe Möglichkeit zur Nahverdichtung der Geschosswohnungsbauten
- Nahversorgungszentrum Pettenkoferstraße (nördl. Rand)

Chancen und Empfehlungen:

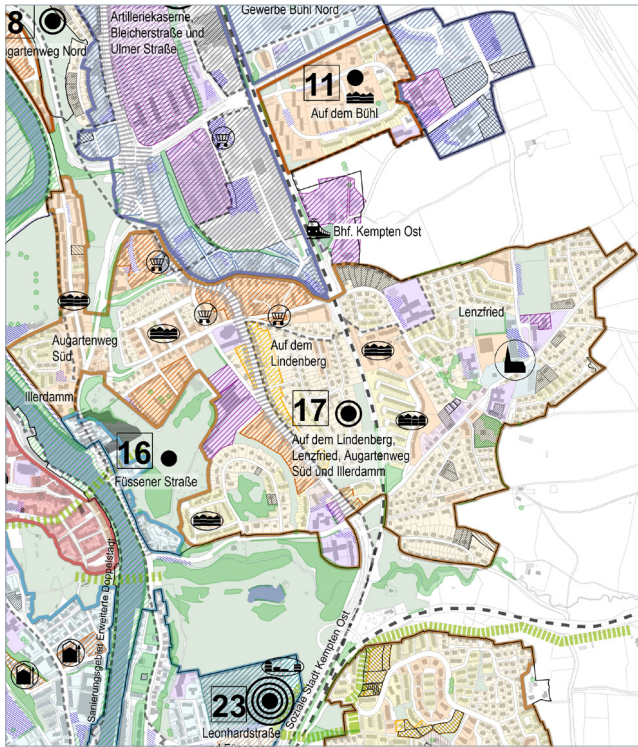
- *Untergenutzte Grundstücke (Innenentwicklungskataster) Parkstraße südlich vom Haubensteigweg:* 2. Reihe aufgrund der Hanglage (mehr als ein Geschoss bezogen auf Wohnhaustiefe) und teilweise schützenswerten Baumbestand nicht empfohlen; Nachverdichtung durch Erhöhung des Baurechts in der 1. Reihe nicht möglich, da es sich um Einzeldenkmäler handelt
- *Untergenutzte Grundstücke (Innenentwicklungskataster) Parkstraße nördlich vom Haubensteigweg:* Aufgrund der Lage am Ortsrand, der einheitlichen Bebauung entlang der Parkstraße sowie bereits starker Nachverdichtung im Rahmen des Projektes "Wohnen im Calgeer-Park" am Haubensteigweg (100 neue Wohneinheiten im ehemaligen Fachsanitätszentrum) hier eher keine Nachverdichtung in 2. Reihe, Erhalt der qualitativollen städtebaulichen Struktur und des angrenzenden Landschaftsraumes
- *Baulücken:* Beibehalten der Einfamilienhausstruktur, da für gute Wohnungs- und Bevölkerungsmischung im Quartier sinnvoll, evtl. Umwandeln in verdichtete Einfamilienhausgebiete mit kleineren Grundstücken (Teilung der Baulücken in kleinere Grundstücke für Einfamilien-, Doppel, Reihenhäuser), ggf. auch Anhebung auf eine II-Geschossigkeit evtl. Nutzen der Baulücken auch zur Ansiedlung eines besonderen Wohnangebotes (z.B. barrierefreie Wohnungen) oder einer Quartiersversorgung bzw. kleinen Gemeinschaftseinrichtung (bisher keine Nahversorgung im Quartier)

- *Siehe auch Empfehlungen zu EFH-Gebieten S. 32-35 und zu Geschosswohnungsbauten S. 36/37*

Gebietsbezogene Ergebnisse

WOHNGEBIETE

Auf dem Lindenberg, Lenzfried, Augartenweg Süd, Illerdamm (17)



Bauleitplanung: für ca. die Hälfte des Gebietes B-Pläne, insbesondere in Lenzfried

Städtische Liegenschaften: am östlichen Rand des Gebietes unbebaute Grundstücke in städtischer Hand

Innenentwicklungskataster:

- Anstehender Generationenwechsel (75)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (24)
- Baulücken (6)

Kurzbeschreibung:

- *Lenzfried*: Ehemaliger Dorfkern, um den sich Wohngebiete mit größtenteils Einfamilienhäusern entwickelt haben, kleinere, relativ dichte und 'ausgereifte' Siedlungen mit Geschosswohnungsbau
- Nachnutzung der zentralen Flächen westlich der Klosterkirche St. Anna (ehem. Mädchenrealschule) geplant, hier bereits Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs für eine Wohnbebauung (Wohnanlage mit II-IV geschossiger Bebauung) vorhanden
- Nahversorgungszentrum Brodkorbweg

- *Auf dem Lindenberg*: Mischung der verschiedenen Wohnformen, homogene Einfamilienhausgebiete und Geschosswohnungssiedlungen, teilweise mit besonderen Qualitäten und Charakter
- Lage in der Nähe des Ostbahnhofes

Innenentwicklungspotenzial: mittel

- Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser im gesamten Gebiet: vorwiegend 'ausgereifte' Strukturen, Potenziale v.a. in Form von Leerständen und Leerstandsrisiko
- *Lenzfried*: geringe Nachverdichtungspotenziale
- *Lindenberg*:
 - Nachverdichtungspotenziale der Geschosswohnungsbauten entlang dem Schumacherring, hier v.a. als ergänzende Lärmschutzbebauung
 - Geringe Potenziale zur Nachverdichtung im Bereich der Einfamilienhäuser am Schumacherring, v.a. als ergänzende Lärmschutzbebauung
 - Weitere ergänzende Bebauung der Geschosswohnungsbauten Thermenstraße
 - Zwischen Brodkorbweg und Ostbahnhofstraße Potenziale durch Neuordnung

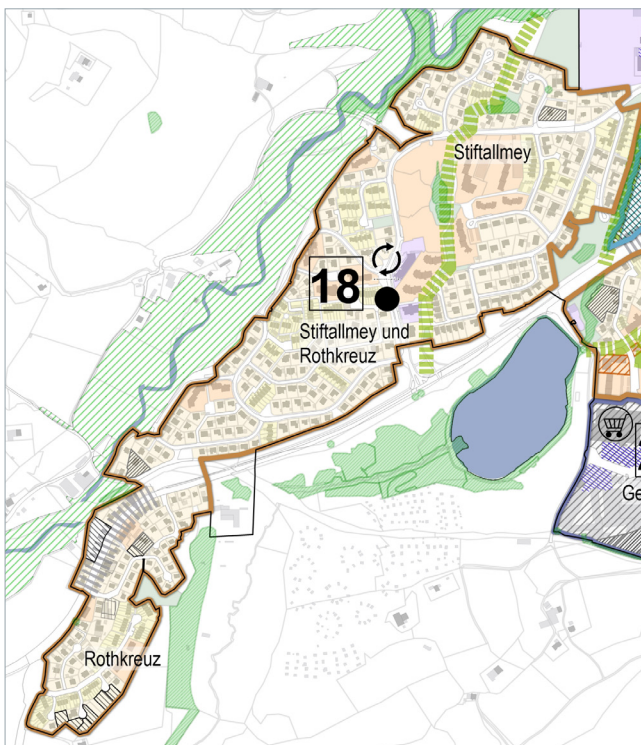
Chancen und Empfehlungen:

- *Lenzfried*: Erhalt des dörflichen Ortsbildes: typisch ist die Zuordnung größerer Freiflächen zu den Gebäuden (Kirche: Friedhof, Hofstelle: Bauerngarten/gekieste Zufahrten/Großbäume, Gasthof: Biergarten etc.), hier nur Nachverdichtung, wenn Qualitäten erhalten oder gestärkt werden können
- *Auf dem Lindenberg*: Einfamilienhäuser am Schumacherring/Saarlandstr./Drumlinweg: Erhalt der Besonderheit der städtebaulichen Struktur (grenzständige Gebäude, schmale, lange Grundstücke)
- *Einfamilienhäuser am Schumacherring*: Ggf. Schließen der Bebauung zum Schumacherring, z.B. durch Anordnung der Parkierung so, dass ein Lärmschutz für die dahinter liegenden Gärten und Wohngebiete entsteht unter Berücksichtigung/ Erhalt des einheitlichen Ortsbildes / der besonderen städtebaulichen Struktur
- >> Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung Auf dem Lindenberg, Lenzfried, Augartenweg Süd, Illerdamm (17) Chancen und Empfehlungen

- *Bereich um den Ostbahnhof:* Berücksichtigung des Bahnhaltelpunktes Ostbahnhof als unterstützender Faktor bei Entscheidungen zur Nachverdichtung der angrenzenden Bereiche, Nutzen der besonderen Potenziale ggf. für eine dichtere Bebauung
- *Gemeinbedarf:* Nachverdichtungspotenziale Grund- und Mittelschule Ullrichstraße und ggf. Grundstück am Schumacherring vor Matthäuskirche/Kindergarten (Ecke Schumacherring/Lenzfrieder Str.)
- *Siehe auch Empfehlungen zu Einfamilienhausgebieten Seite 32-35 und zu Geschosswohnungsbauten Seite 36/37*

Stiftallmey und Rothkreuz (18)



Bauleitplanung: B-Pläne für das gesamte Gebiet

Städtische Liegenschaften: zwei große städtische Liegenschaften in zentraler Lage

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (34)
- Gewerbliche Restnutzung (1)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (3)
- Baulücken (7)

Kurzbeschreibung:

- Zwei Stadtteile (Stiftallmey und Rothkreuz) mit einer Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten
- Wohnbebauung eingebettet in den Landschaftsraum
- *Stiftallmey:* Schule und Kindergarten in zentraler Lage, Nahversorgungszentrum Lindauer Straße/Aybühlweg
- Nachverdichtung im Geschosswohnungsbau (170 Wohneinheiten) im zentralen Bereich (Funkenwiese) nach städtebaulichem Wettbewerb und B-Plan-Verfahren in Umsetzung

Innenentwicklungspotenzial: gering

- Nachverdichtungspotenziale entlang der Lindauer Straße im Bereich Rothkreuz

Chancen und Empfehlungen:

- Erhalt der Einfamilienhausstrukturen, da Anteil der Einfamilienhäuser in Kempten vergleichsweise gering (bei ca. 20%)
- *Rothkreuz:* Nutzen der Potenziale zur Stärkung des Eindrucks eines kleinstädtischen Straßenzuges mit grenzständiger und dichter II- bis III-geschossiger Bebauung
- *Siehe auch Empfehlungen zu Einfamilienhausgebieten Seite 32-35, zu Geschosswohnungsbauten Seite 36/37 und zu 'Raumbildung Straßen' Seite 72/73*

Gebietsbezogene Ergebnisse

WOHNGEBIETE

Steufzgen (19)

Bauleitplanung: B-Plan für komplettes Gebiet

Städtischen Liegenschaften: nur im Bereich von Gemeinbedarf und Grünflächen

Innenentwicklungskataster:

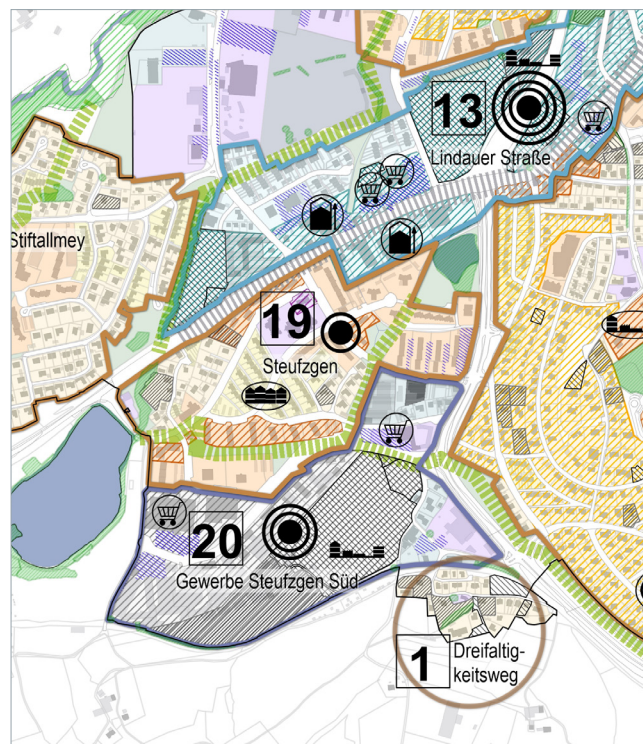
- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (15)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (3)

Kurzbeschreibung:

- Kleineres Wohngebiet am südlichen Stadtrand zwischen Lindauer Straße und Heussring
- Mischung verschiedener Wohnformen und Gemeinbedarf
- Zentraler Bereich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, nördlich und südlich Siedlungen mit Geschosswohnungsbauten, im Anschluss nördlich und südlich Gewerbe
- In angrenzenden heterogenen Gebieten bzw. Gewerbegebieten (Nord, Ost und Süd) je ein Nahversorgungsangebot, Nahversorgungszentrum Lindauer Straße / Aybühlweg
- Attraktive Grünräume in unmittelbarer Nachbarschaft

Innenentwicklungspotenzial: mittel

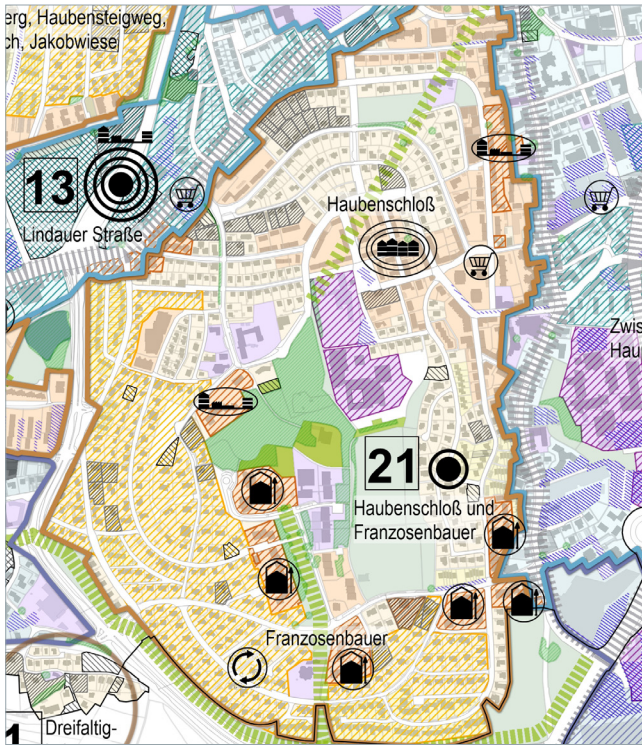
- Geringe Nachverdichtungspotenziale im Bereich der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (einheitliche, 'ausgereifte' Struktur aus eingeschossigen Hofhaustypen und Split-Level-Reihenhäusern)
- Höhere Nachverdichtungspotenziale in den Geschosswohnungsbauten:
 - Südlich der Straße 'Im Steufzgen' v.a in Form von Aufstockung und Terrassengeschossen
 - An der Lindauerstraße Aufstockung und Lückenschluss (Lärmschutzbebauung)
 - Johann-Schütz-Straße, Ecke Aybühlweg Aufstockung
- Zentraler Gemeinbedarf: Nachverdichtungspotenzial bei der Wohnbebauung (Vergrößerung, Anhebung der Geschossigkeit)



Chancen und Empfehlungen:

- Erhalt der Mischung an Wohnformen im Quartier
- Nutzen der Nachverdichtungspotenziale im Geschosswohnungsbau neben dem Lärmschutzaspekt für ergänzende Wohnungsangebote, z.B. barrierefreie Wohnungen, Wohngruppen etc.
- Vorhalten der Nachverdichtungspotenziale im Gemeinbedarf zur Schaffung passender, den vorhandenen Gemeinbedarf ergänzender Nutzungen, wie z.B. hier bezahlbarer Wohnraum für KindergärtnerInnen, KinderpflegerInnen, JugenarbeiterInnen)
- *Siehe auch Empfehlungen zu Einfamilienhausgebieten Seite 32-35, zu Geschosswohnungsbauten Seite 36/37 und zum Gemeinbedarf Seite 38/39*

Haubenschloß und Franzosenbauer (21)



Bauleitplanung: Haubenschloß kaum B-Pläne, Franzosenbauer B-Pläne vorhanden

Städtische Liegenschaften: außer Gemeinbedarf und Grünflächen keine städtischen Liegenschaften

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (72)
- Gewerbliche Restnutzung (1)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (34)
- Baulücken (7)

Kurzbeschreibung:

- Städtebaulich sehr qualitativ Wohngebiet mit einer Mischung verschiedener städtebaulicher Strukturen und Wohnungsangebote (Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau)
- Wohnbebauung, die sich um quartiersrelevante Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule, Gymnasium, Kirche, Jugendheim, Seniorenwohnanlage) und zentralen Grünraum mit Freiraumnutzungen gruppiert

- Drei Kindergärten, verteilt im Quartier, im nördlichen Bereich Nahversorgungsangebote in fußläufiger Entfernung (Nahversorgungszentrum Haubenschloßstraße und Lindauer Straße), Bahnhofsnähe

Innenentwicklungspotenzial: mittel

- *Wohnbebauung um den Haubenschloßplatz:* Keine erheblichen Nachverdichtungspotenziale: Einordnung als ausgereifte städtebauliche Strukturen, harmonisches Zusammenspiel zwischen Einfamilien-, Doppelhäusern und den etwas verdichteten Wohnungsbauten in ähnlicher Höhe (II und III-Geschossigkeit) mit Satteldächern
- *Lessingstraße:* Nachverdichtung (Anhebung der Höhe) der Wohnungsbauten in der Lessingstraße auf IV denkbar
- *Franzosenbauer:* Erhalt der lockeren, sehr qualitativollen Einfamilienhausbebauung, Nachverdichtungspotenziale v.a. durch Erhöhung der Zahl der Einwohner im Zuge des Generationenwechsels und teilweise auf den untergenutzten Grundstücken Nachverdichtungspotenziale durch Aufstockung und ergänzende Bebauung der Geschosswohnungsbauten am inneren Grünzug sowie an der Hermann-von-Barth-Straße
- *Haubenschloßschule und Allgäu-Gymnasium:* Potenziale ggf. in Form von Aufstockung

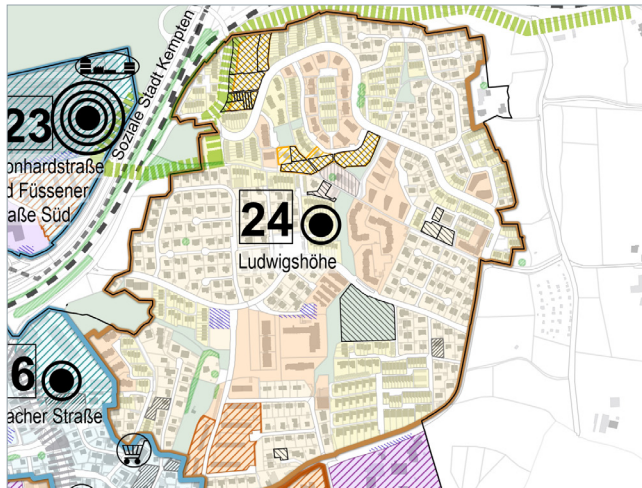
Chancen und Empfehlungen:

- *Haubenschloß:* Erhalt der besonderen städtebaulichen Strukturen (historische Bebauung, Grenzständigkeit), Nutzen der wenigen Potenziale zur Ergänzung und Stärkung dieser Strukturen
- *Einfamilien-, Doppelhäuser:* Bei Nachverdichtung eher keine Umwandlung in Mehrfamilienhäuser, da Anteil der Einfamilienhäuser in Kempten vergleichsweise gering (ca. 20%)
- *Gemeinbedarf:* Bei Sanierung der Schulgebäude Prüfung einer Aufstockung im Falle von Erweiterungsbedarf
- *Siehe auch Empfehlungen zu Einfamilienhausgebieten Seite 32-35, zu Geschosswohnungsbauten Seite 36/37 und zum Gemeinbedarf Seite 38/39*

Gebietsbezogene Ergebnisse

WOHNGEBIETE

Ludwigshöhe (24)



Fast flächendeckend B-Pläne vorhanden

Städt. Liegenschaften: Baulücke an der Tiefenbacher Str.

Innenentwicklungskataster:

- Anstehender Generationenwechsel (27)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (2)
- Baulücken (22) > 3,15 ha

Kurzbeschreibung:

- Gebiet mit einer Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern, Geschosswohnungsbauten
- Geplante Bebauung der zentralen Baulücke an der Breslauer Straße mit überwiegend Wohnbebauung, evtl. auch Kita, Krabbelgruppe oder gewerbliche Einheit

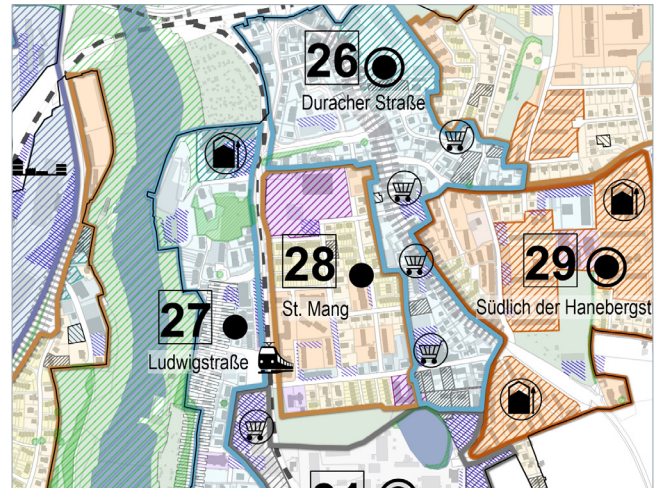
Innenentwicklungspotenzial: mittel

- Im Norden einige großflächige Baulücken (auch in städtischem Eigentum), im zentralen Bereich große Baulücke (derzeit Grünfläche)
- Im südlichen Bereich (Uhlandstraße) Nachverdichtungspotenziale im Geschosswohnungsbau (Ergänzungsbauten)

Chancen und Empfehlungen:

- *Zentrale Baulücke an der Breslauer Straße (Grünfläche):* Potenzial der großen Fläche: Nutzen u.a. auch für besondere Wohnformen und soziale Nutzung, die das Angebot im Quartier ergänzen, Gestaltung attraktiver Freiräume, die eine Quartiersmitte bilden
- Aktivierung der Baulücken, da hier einige sehr große Baulücken vorhanden

St. Mang (28)



Bauleitplanung: nur im Bereich der Reihenhäuser B-Plan

Städtische Liegenschaften: außer Gemeinbedarf und Grünflächen keine städtischen Liegenschaften

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (4)

Kurzbeschreibung:

- Kleines Wohnquartier mit Gemeinbedarfseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben zwischen zwei kleinteilig gemischten Gebieten

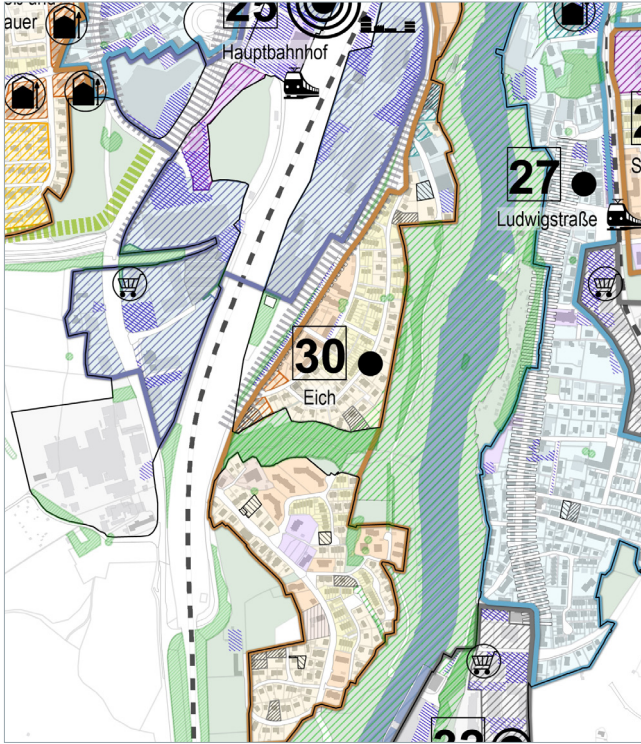
Innenentwicklungspotenzial: gering

Chancen und Empfehlungen:

- Nutzen der geringen Potenziale zur Aufwertung des Quartiers (Verbesserung des Ortsbildes und der Freiräume)
- Ggf. Nutzen der Nähe zum Bahnhofpunkt zur Ansiedlung passender Nutzungen
- *Siehe auch Empfehlungen zu Einfamilienhausgebieten Seite 32-35, zu Geschosswohnungsbauten Seite 36/37 und zum Gemeinbedarf Seite 38/39*

WOHNGEBIETE

Eich (30)



Bauleitplanung: für ca. die Hälfte der Fläche B-Pläne vorhanden

Städtische Liegenschaften: v.a. im Bereich Gemeinbedarf (Eich Süd)

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (11)
- Restnutzung Hofstelle (1)
- Gewerbliche Restnutzung (1)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (10)
- Baulücken (5)

Kurzbeschreibung:

- Lage zwischen Bahn und Iller
- Durchmisches Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau)
- Eich Nord:
Zur Bahnlinie entlang der Oberen Eicher Straße markante viergeschossige, straßenbegleitende Stadthäuser, teilweise auch geschlossene viergeschossige Bebauung (Wohnungsbau), meist grenzständig, nach Osten, Richtung Iller, Abnahme der Dichte der Bebauung (Reihen- und Einfamilienhäuser)
Im Norden locker bebaute heterogene Bereiche mit kultureller Nutzung (Kempodium)
- Eich Süd:
Kleinteilige Mischung verschiedener Wohnformen, II- und III-geschossige Wohngebäude, die einen wiedererkennbaren Straßenzug bilden (teilweise Grenzständigkeit), Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kiga, Kirche)

Innenentwicklungspotenzial: gering

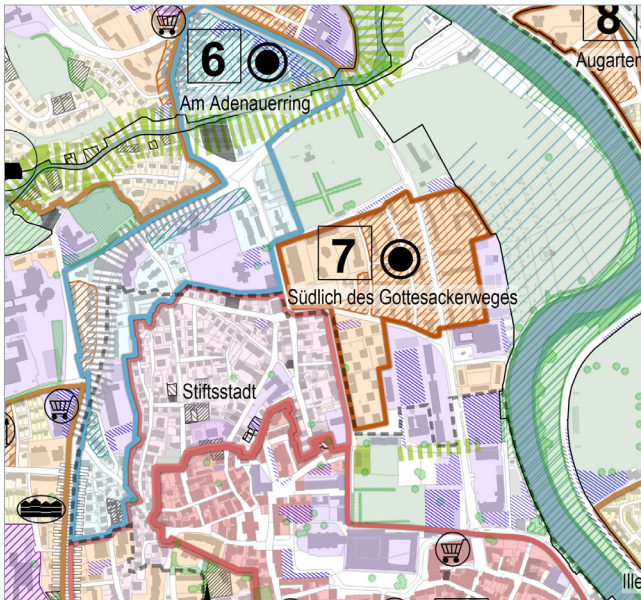
- Eich Nord: Nachverdichtungspotenziale v.a. an der Oberen Eicher Straße in Form von Ergänzungsbauten zum 'Auffüllen' der vorhandenen städtebaulichen Struktur sowie im Bereich der heterogenen Bebauung der kulturellen Einrichtungen
- Eich Süd: kaum Nahverdichtungspotenziale

Gebietsbezogene Ergebnisse

Chancen und Empfehlungen:

- *Eich Nord:*
Neugestaltung des Straßenzuges Obere Eicher Straße (in Anlehnung an den bereits 'ausgereiften' Teil der Straße): angrenzendes Bahngelände mit hohem Nachverdichtungspotenzial auf der westlichen Seite der 'Oberen Eicher Straße' sowie einige Ergänzungen auf der östlichen Seite, Ausbildung eines innerstädtischen dichten Straßenzuges
- *Eich Süd:*
 - Erhalt der Gemeinbedarfsflächen Akosweg/Heggener Straße als Reserveflächen für eine spätere, mögliche Ergänzung des Gemeinbedarfes
 - Begrenzender Faktor auf dem Grundstück der Kirche ist der Denkmalschutz, hier Einschränkungen in den Möglichkeiten der Nachverdichtung
 - Landwirtschaftliche Fläche südlich des Fußballplatzes (bzw. in Verlängerung des Buchenweges) ggf. als Baufläche (Wohnnutzung, Gemeinbedarf) vorstellbar, wenn der Emissionsschutz (Bahnlinie, Sportanlagen) gewährleistet werden kann
- *Siehe auch Empfehlungen zu Einfamilienhausgebieten Seite 32-35, zu Geschosswohnungsbauten Seite 36/37 und zum Gemeinbedarf Seite 38/39*

Südlich des Gottesackerweges (7)



Bauleitplanung: Neubaugebiet westlicher Bereich - B-Pläne vorhanden, älterer östlicher Bereich ohne B-Pläne

Städtische Liegenschaften: keine

Innenentwicklungskataster: keine

Kurzbeschreibung:

- Östlicher Bereich: geprägt durch überwiegend dreigeschossige Zeilenbebauung
- Westlicher Bereich: neben einem historischen Gebäude v.a. durch IV-geschossige Neubauten geprägt

Innenentwicklungspotenzial: mittel

- Keine Potenziale gemäß Innenentwicklungskataster
- Nachverdichtung v.a. im östlichen Bereich durch Ergänzungs- und Dachausbauten möglich, eher keine Anhebung der Geschossigkeit, da 'ausgreifte' Siedlung mit eigener Identität

Chancen und Empfehlungen:

- Bei Sanierung der Zeilenbauten Nachverdichtung und ggf. Ergänzung mit besonderen Wohnformen

Augartenweg Nord (8)



Bauleitplanung: für nördlichen Bereich B-Pläne vorhanden

Städtischen Liegenschaften: keine

Innenentwicklungskataster:
gewerbliche Restnutzung (1)

Kurzbeschreibung:

- In sich abgeschlossene, attraktive Siedlung an der Iller
- Eingebettet in Grün
- Teil des Sanierungsgebiets Soziale Stadt Kempten-Ost

Innenentwicklungspotenzial: gering

- Geringes Potenzial in Ergänzung und Aufstockung, v.a. im mittleren Bereich mit den Zeilenbauten

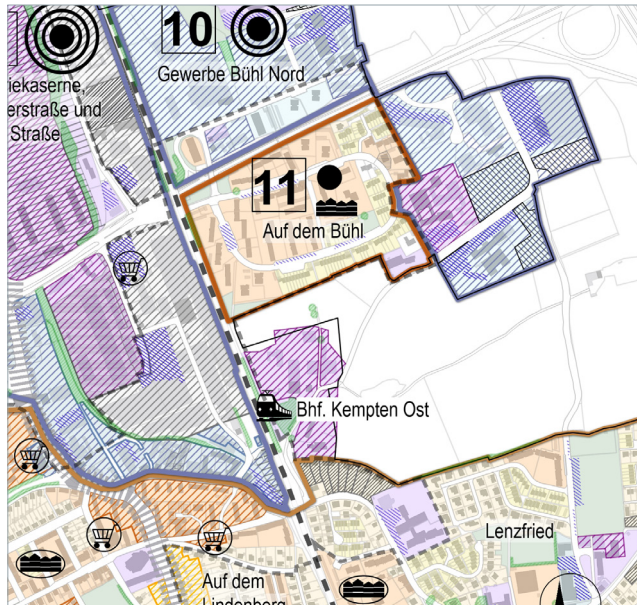
Chancen und Empfehlungen

- Aufgrund der attraktiven Lage sollten vorhandene Nachverdichtungspotenziale näher geprüft und ggf. genutzt werden
- *Siehe auch Empfehlungen zu Geschosswohnungsbauten Seite 36/37*

Gebietsbezogene Ergebnisse

GEBIETE MIT ÜBERWIEGEND GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Auf dem Bühl (11)



Bauleitplanung: komplett B-Plan-Gebiet

Städtische Liegenschaften: keine bebaubaren städtischen Grundstücke

Innenentwicklungskataster:

Leerstandsrisiko/anst. Generationenwechsel (14)
gewerbliche Restnutzung (1)

Kurzbeschreibung:

- Isolierte Lage (Bahnlinie im Westen, B12 im Norden, Gewerbe im Osten, Grünflächen im Süden), kaum Anbindung an andere Wohn- / Stadtgebiete
- Nähe zum Ostbahnhof
- In sich 'ausgereifte' städtebauliche Struktur
- Sanierungsgebiet Soziale Stadt Kempten-Ost

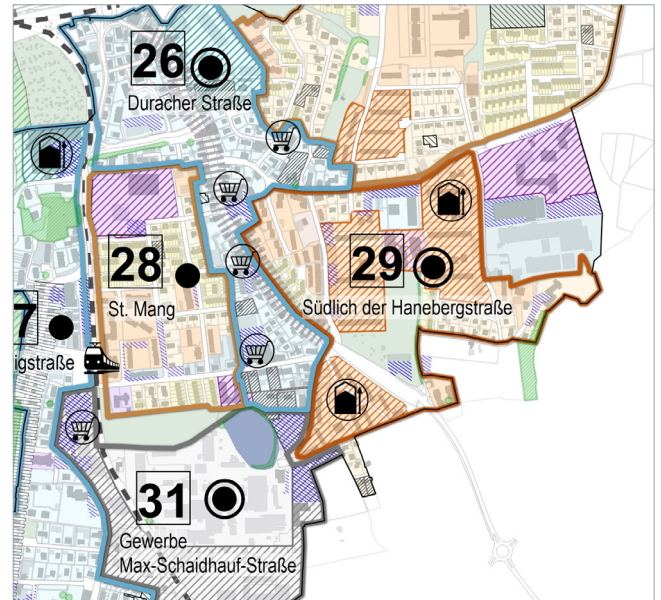
Innenentwicklungspotenzial: gering

- Geringe Potenziale nach Innenentwicklungskataster: hier v.a. Leerstandsrisiko der Reihenhäuser

Chancen und Empfehlungen:

- Sanierung und Freiraumgestaltung
- Bearbeitung des Generationenwechsels auf gesamtstädtischer Ebene
- Ergänzung eines Nahversorgungsangebotes (Ladenzeile)

Südlich der Haneberg-Straße (29)



B-Pläne für zentrale Siedlung und Heubachhof

Städtischen Liegenschaften: keine

Innenentwicklungskataster:

Leerstandsrisiko/anst. Generationenwechsel (6)

Kurzbeschreibung:

- Geprägt durch große homogene Siedlungsstruktur "aus einem Guss" mit besonderen Qualitäten (große Grünräume, einheitliches Erscheinungsbild, Integration Seniorenwohnen und Handel)

Innenentwicklungspotenzial: mittel

- Min. Potenziale gemäß Innenentwicklungskataster
- Fokussierung der relativ hohen Innenentwicklungspotenziale auf den Bereich der zentral gelegenen Großsiedlung (Möglichkeiten: Ergänzungsbauten, Aufstockung, Terrassengeschosse)

Chancen und Empfehlungen:

- Erhalt der ruhigen Gesamtwirkung und Markanz der Großsiedlung
- Nutzen der Nachverdichtungspotenziale zur weiteren Qualifizierung der Siedlung, z.B. Ergänzung der Wohnformen bzw. Bewohnerstruktur
- Differenzierung der Grünbereiche parallel zu den Maßnahmen

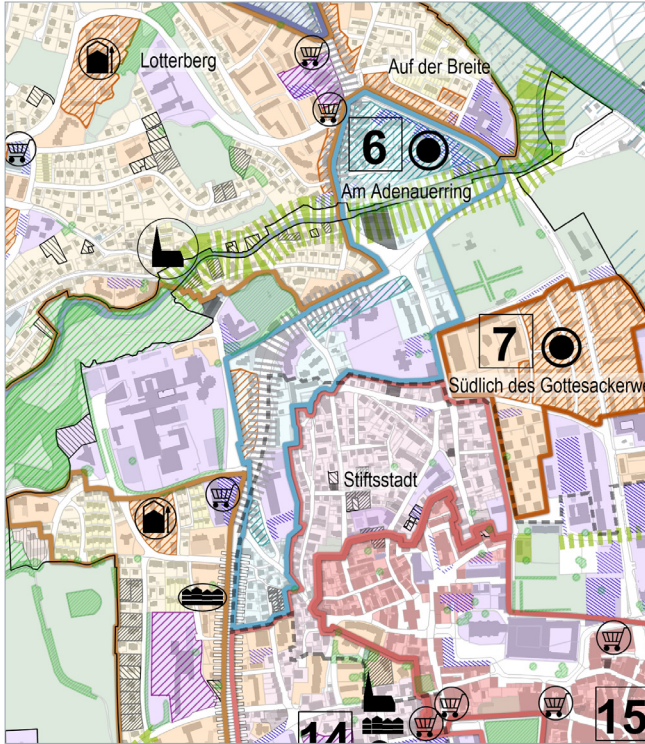
KLEINTEILIG GEMISCHTE GEBIETE

Kleinteilig gemischte Gebiete sind charakterisiert durch eine kleinteilige Mischung verschiedener städtebaulicher Strukturen auf benachbarten Grundstücken (Gewerbebau, Einfamilienhaus, Geschosswohnungsbau, historische Gebäude u.ä.), unterschiedliche Gebäudestellungen, Kubaturen und Höhen und unregelmäßige Grundstückszuschnitte.

Häufig liegen diese Gebiete zwischen Altstadt und größeren Wohnsiedlungen und entlang / im Bereich größerer Ausfallstraßen oder Bahnanlagen.

Die Gebiete sind auch gekennzeichnet durch unterschiedliche Nutzungen. Häufig Mischung von Wohnen mit kleinteiligem Gewerbe und Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten.

Am Adenauerring (6)



Bauleitplanung: für ca. die Hälfte des Gebietes
B-Pläne

Städtische Liegenschaften: keine

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (3)
- Gewerbliche Brache (1) > 0,4 ha
- Geringfügig bebaute Grundstücke (19) > Fläche gesamt 1.770 m²
- Baulücken (0)

Kurzbeschreibung:

- Gelegen zwischen Stiftsstadt und nördlich angrenzenden Wohngebieten
- Geprägt durch die Lage entlang des Adenauerringes
- Teile des Gebietes im Flussbereich der Rottach gelegen
- Wichtige Grünräume im/angrenzend an das Gebiet
- Gemischte Nutzung: Wohnen, Handel, Gewerbe, Gärtnerei

Innenentwicklungspotenzial: mittel

- Kaum Potenziale gemäß Innenentwicklungskataster
- Dominierendes Thema der Nachverdichtung: Nachverdichtung Adenauerring, Rottachstraße und Memminger Straße
- Nachverdichtung begrenzende Faktoren:
 - Grünraum um die Rottach, Frischluftschneise
 - Verknüpfung der Grünräume

Chancen und Empfehlungen:

- Bis in die Kreuzung Memminger Straße / Adenauerring Wirkung des Grünraumes mit Großbäumen stärken, hier keine Nachverdichtung
- Entlang der Straßen Nachverdichtung wünschenswert, auch zur Verbesserung des Lärmschutzes und des Straßenraumes
- *Siehe auch Empfehlungen zu 'Kleinteilig gemischten Gebieten' Seite 40/41 sowie zu 'Raumbildung Strassen' Seite 72/73*

Gebietsbezogene Ergebnisse

KLEINTEILIG GEMISCHTE GEBIETE

Lindauer Straße (13)

Bauleitplanung: für ca. die Hälfte des Gebietes B-Pläne

Städtischen Liegenschaften: keine

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (18)
- Gewerbliche Restnutzung (1) > 0,8 ha
- Geringfügig bebaute Grundstücke (3) > 1,37 ha
- Baulücken (6) > 6,4 ha

Kurzbeschreibung:

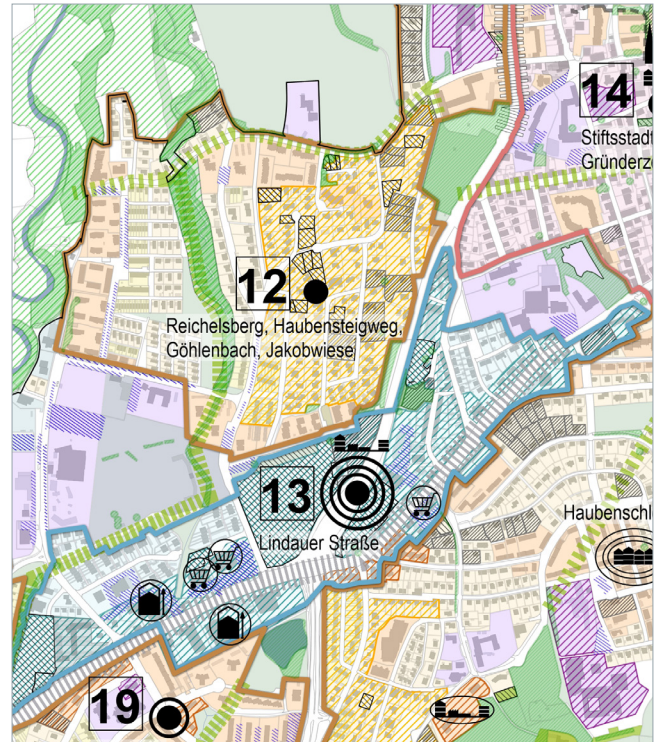
- Lage im südwestlichen Bereich von Kempten zwischen vier Wohngebieten und der Innenstadt
- Verschiedene Nutzungen mit stark unterschiedlichen Grundstückszuschnitten und Gebäudekubaturen in direkter Nachbarschaft
- Vom Straßenzug (Lindauer Straße) geprägtes Gebiet (heterogene Bebauung)
- Mehrere Nahversorgungsangebote entlang der Straße (Nahversorgungszentrum Lindauer Straße / Aybühlweg)

Innenentwicklungspotenzial: sehr hoch

- Große Potenziale in Form von Baulücken (sehr große Grundstücke auch entlang der Straße) und geringfügig bebauten Grundstücken
- Teilweise große Parkierungsflächen
- Sehr locker bebautes Gebiet mit ein- und zweigeschossigen Gewerbebauten an der Straße, auch hier hohes Nachverdichtungspotenzial
- Große Straßenräume/Verkehrsbauwerke, v.a. im Bereich der Kreuzung Lindauer Straße / Adenauererring, Potenziale durch Reduzierung der Fahrbahnbreite

Chancen und Empfehlungen:

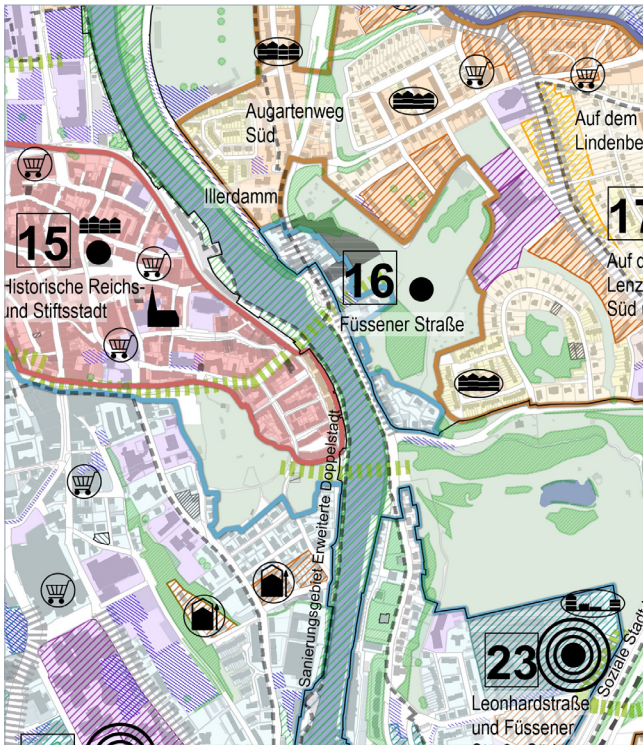
- Ausbildung eines Straßenzugs mit städtischer Prägung / Raumbildung, Reduzierung desindrucks einer "Ausfallstraße"
- Nutzen der Nachverdichtungspotenziale auf der



Südseite der Lindauer Straße für folgende Nutzungen: im Erdgeschoss Dienstleistung/Handel/Gewerbe, darüber Geschosswohnungsbau (z.B. nach Süden ausgerichtete Laubengangtypen)

- Nutzen der Nachverdichtungspotenziale auf der Nordseite der Lindauer Straße z.B. für folgende Nutzungen: in mehrgeschossigen Gebäuden Gewerbe und Dienstleistungen, Überbauung der Supermärkte bzw. mehrgeschossige Ersatzbauten
- Nutzen der Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücke für dichtere städtebauliche Strukturen
- *Siehe auch Empfehlungen zu 'Kleinteilig gemischten Gebieten' Seite 40/41 sowie zu 'Raumbildung Strassen' Seite 72/73*

Füssener Straße Nord (16)



Bauleitplanung: fast flächendeckend B-Pläne

Städtische Liegenschaften: Chapuis-Villa

Innenentwicklungskataster:

- Gewerbliche Restnutzung (1)

Kurzbeschreibung:

- Sehr altstadtnah gelegener historischer Straßenzug
- Kleines Gebiet / Lage an der Iller
- Im östlichen rückwärtigen Bereich Höhenrücken mit Grünzug
- Soziale Stadt Kempten-Ost

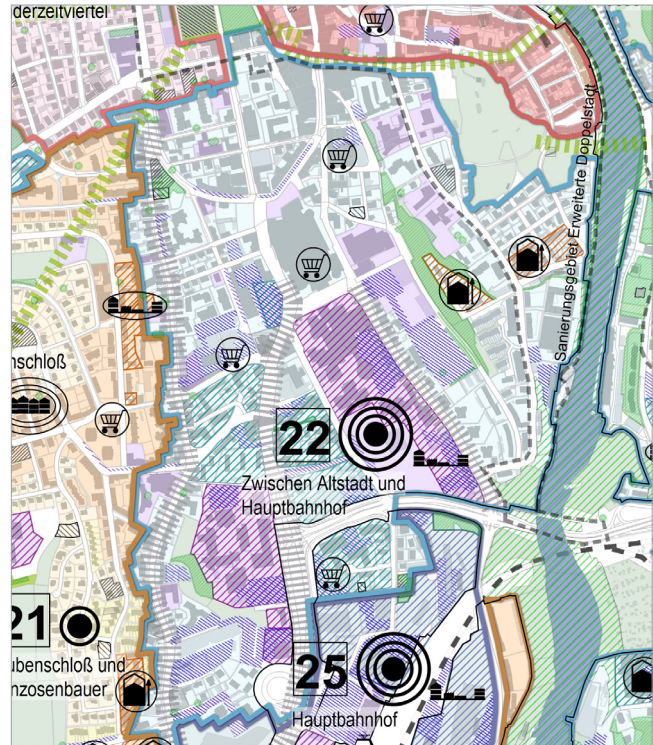
Innenentwicklungspotenzial: gering

- Kaum Potenziale nach Innenentwicklungskataster
- Geringe Potenziale in Form von Erhöhung der Geschossigkeit einiger Gebäude und Ergänzungsbauten an Nordseite der Straße

Chancen und Empfehlungen:

- Nutzen der Nachverdichtungspotenziale zur Qualifizierung des Straßenzuges und zur 'Adressbildung', v.a. auch im Zusammenhang mit der Altstadt

Zwischen Altstadt und Hauptbahnhof (22)



Bauleitplanung: ca. die Hälfte der Fläche des Gebietes mit B-Plänen hinterlegt

Städtische Liegenschaften: ca. 4,5 ha bebaut (Nutzungen: Bildung, Gemeinbedarf, Wohnen, Handel, Gewerbe), ca. 2,0 ha davon großflächige Parkierung

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (5)
- Gewerbliche Restnutzung (5)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (3)
- Baulücken (3)

Kurzbeschreibung:

- Zentrale Lage zwischen Altstadt und Bahnhof
- Hoher Grad an Nutzungsmischung, Nebeneinander unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen und Körnung
- In kleineren Teilbereichen dichte Bebauung und lebendige Nutzungsmischung (innerstädtische Qualitäten)
- Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

KLEINTEILIG GEMISCHTE GEBIETE

- Vielzahl öffentlicher Einrichtungen und Dienstleistungen
- Größere ungeordnete Bereiche, heterogene/ 'ausgefrante' Straßenräume
- Schwierige Orientierung, geringe Markanz und Wiedererkennbarkeit einiger Bereiche
- Einige geplante Sanierungen und Erweiterungen:
 - 6. Bauabschnitt Hochschule Kempten
 - Sanierung des beruflichen Schulzentrums
 - Entwicklung der Fläche 'Allgäu Halle'
 - ehemalige Küchenarena

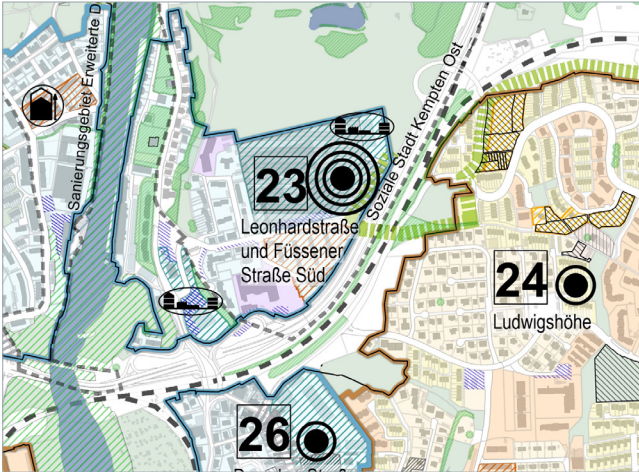
Innenentwicklungspotenzial: sehr hoch

- Aber: nach Innenentwicklungskataster kaum Nachverdichtungspotenziale vorhanden
- Hohes Umstrukturierungspotenzial - Potenzial zur Ergänzung städtebaulicher Strukturen und zur Neubildung prägnanter Bereiche
- Zwischen Bahnhof und Altstadt Potenzial zur Entwicklung eines stark verdichteten Gebietes mit höheren Gebäuden und städtischem Charakter (VI, VII) - 'Campus-Bereich'
- Umstrukturierung großflächiger Parkierungsanlagen (insbesondere städtische Grundstücke)
- Anhebung /Ergänzung von Geschosswohnungsbauten
- Zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen/Gemeinbedarfsagglomerationen mit Nachverdichtungspotenzialen
- Nachverdichtung / Raumbildung insbesondere an der Bahnhofstraße und der Kotterner Straße
- Bereich an der Iller: z.T. bereits 'ausgereifte' Strukturen, Aufwertung/Nachverdichtung hat hier bereits begonnen, teilweise Nachverdichtungspotenziale in Form von Aufstockung vorhanden

Chancen und Empfehlungen:

- Gesamtbetrachtung des Gebietes, Erstellung eines Masterplanes für die Entwicklung / Nachverdichtung im Detail
- Aufgrund der heterogenen Struktur Vielzahl an Themen > Verknüpfung unterschiedlicher Themen und Maßnahmenpakete (z.B. Verknüpfung von Bildung, Dienstleistungen und Wohnen im Quartier / Studentenwohnen und Wohnen für Mitarbeiter der Schulen und Hochschulen)
- Abgrenzung verschiedener Teilbereiche, Formulierung von konkreten Zielen z.B. für:
 - 'Campus-Bereich'/ Nutzungsmischung / Wohnen
 - Gemeinbedarfs- und Bildungsbausteine/Parkierung / Adressbildung
 - Ausbildung charakteristischer Fuß- und Radwege / -Netze vom Bahnhof, vorbei an den Bildungseinrichtungen in die Innenstadt (auch Spuren für Busse und gezielte Lenkung des KFZ-Verkehrs) bezüglich der Verkehrsführung vielseitige Möglichkeiten vorhanden, wichtig ist besondere, der Lage angemessene, Gestaltung der verbindenden Straßen
 - Bereich an der Iller
- Beachten der "Grünschneise" bzw. des Flusstals als wichtiges Element für die Stadt (bei allen an der Iller liegenden Flächen = Begrenzung)
- Entwicklung von 'Einzelprojekten' mit bestimmten Themenstellungen durch die Stadt möglich (Vielzahl städtischer bzw. öffentlicher Flächen und Liegenschaften)
- Modellhafte Umsetzung von Nachverdichtungsprojekten durch die Stadt als Beispiele auch für andere Stadtteile und private Eigentümer
- Nutzen der Bahnhofnähe zur Etablierung alternativer Mobilitätskonzepte, die in Teilbereichen auch die Basis für eine möglich Nachverdichtung bilden
- *Siehe auch Empfehlungen zu 'Kleinteilig gemischten Gebieten' Seite 40/41 sowie zu 'Raumbildung Strassen' Seite 72/73*

Leonhardstraße und Füssener Straße Süd (23)



Bauleitplanung: in großen Teilen B-Pläne

Städtische Liegenschaften: keine

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anst. Generationenwechsel (2)
- Gewerbliche Restnutzung (1) > 5,1 ha

Kurzbeschreibung:

- Kleines Gebiet mit unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und Nutzungen
- isolierte Lage durch Schumacherring und Bahnlinie (Barriere, Lärmbelastung), Lage am Landschaftspark Engelhalde (starke Hangkante) und auch Richtung Füssener Straße (starke Hangkante)
- Zentrale altstadtnahe Lage, jedoch ohne gute Anbindung an die Innenstadt und umgebenden Quartiere
- Aufgabe der Gewerbenutzung im nordöstlichen Bereich des Gebietes ('Saure Allma'), derzeit Vorbereitung der Auslobung eines Wettbewerbes
- Soziale Stadt Kempten-Ost

Innenentwicklungspotenzial: sehr hoch

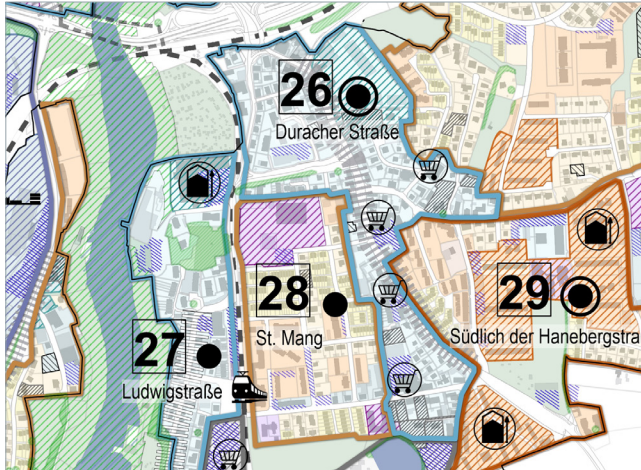
- Sehr hohe Nachverdichtungspotenziale im Bereich 'Saurer Allma', Nachverdichtung Geschosswohnungsbau südlich des 'Saurer Allma'-Geländes sowie entlang der Füssener Straße - Rosenauberg
- An der Iller attraktive, 'ausgereifte' Wohngebiete

Chancen und Empfehlungen:

- Ergänzende Bebauung zu den Wohnzeilen an der Leonhardstraße > Lärmschutz nach Norden und Süden (zum Schumacherring)
- Verdichtete Bebauung mit gemischter Nutzung (Wohnen für verschiedene Bevölkerungsgruppen, Einzelhandel, ggf. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, generationenübergreifende Treffpunkte, Bereiche für Jugendnutzungen) auf dem 'Saurer Allma'-Gelände
- Nutzen der Potenziale auf dem Gelände für eine Aufwertung / Profilierung des gesamten Gebietes:
 - Nutzen der Nachverdichtungspotenziale zur Ausbildung einer neuen Quartiersmitte mit geeigneten Nutzungen insbesondere im Erdgeschoss, hoher Aufenthaltsqualität und Identität an der Leonhardstrasse
 - Herstellung attraktiver Grün- und Wegeverbindungen durch das Quartier (zum Engelhaldepark, zur Iller, Richtung Innenstadt)
 - Gestaltung eines attraktiven Übergangs von der Bebauung in den Engelhaldepark (ebenerdiger Parkanteil)
 - Nutzen der Nachverdichtungspotenziale zur Neuprägung des Gebietscharakters
- Verdichtete Wohnungsbauten oder Wohn- und Geschäftshausbebauung im Bereich Füssener Straße - Rosenauberg
- Bearbeitung auf Projektebene, da räumlich sehr begrenzter Bereich und Ziele bereits in VU Soziale Stadt Kempten Ost formuliert
- Berücksichtigung der Entstehung neuer Bedarfe im Bereich Betreuung und Bildung durch Nachverdichtung (Erhöhung der Einwohnerzahl im Gebiet) > Prüfung, ob bestehende Infrastruktureinrichtungen diesen zusätzlichen Bedarf abdecken können, anderenfalls Vorhalten von Flächen für ergänzende Gemeinbedarfsnutzungen
- *Siehe auch Empfehlungen zu 'Kleinteilig gemischten Gebieten' Seite 40/41*

KLEINTEILIG GEMISCHTE GEBIETE

Duracher Straße (26)



Bauleitplanung: in Teilen B-Pläne

Keine städtischen Liegenschaften

Innenentwicklungskataster:

- Anstehender Generationenwechsel (2)
- Gewerbliche Restnutzung (4)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (9) > 1,7 ha
- Baulücken (2)

Kurzbeschreibung:

- Kleinteilig bebauter, eher kleinstädtischer Straßenzug (Duracher Straße) mit gemischten Nutzungen (Handel, Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen)
- Entlang der Straßen im Gebiet häufig grenzständige Gebäude
- Nahversorgungszentrum Schelldorfer Straße / Hanebergstraße

Innenentwicklungspotenzial: mittel

- Nachverdichtung an der Duracher Straße
- Ggf. Nachverdichtung nordöstlicher Gewerbebestandort (schraffierter Bereich): Neuordnung, Aufstockung, Ergänzung bzw. Ersatzbauten

Chancen und Empfehlungen:

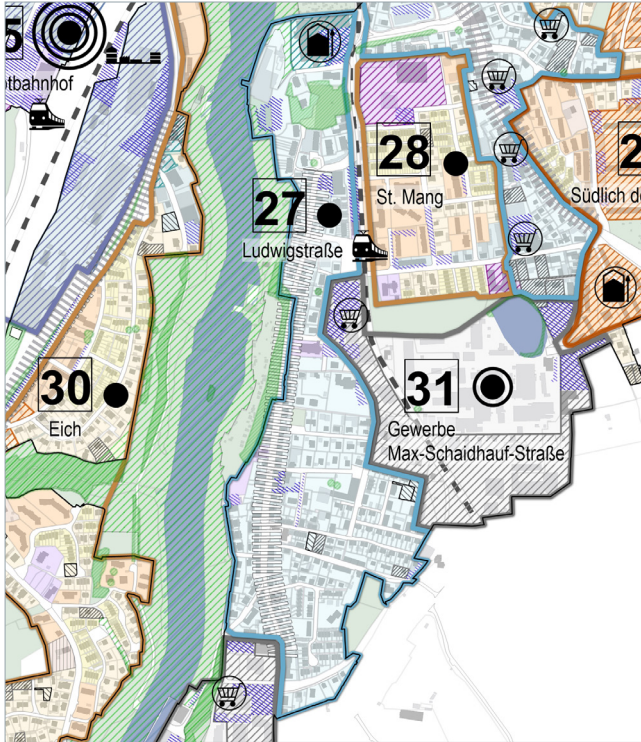
nordöstlicher Gewerbebestandort Ecke Duracher Str./ Tiefenbacher Str. (im Fall von geplanten Nutzungsänderungen):

- Erhalt eines großen ungeteilten Bereiches (keine Kleinparzellierung): Standort Handwerkerhof oder Nutzen zur Deckung eines Nutzungsbedarfes aus den angrenzenden Wohngebieten (Gemeinbedarf, Ärztehaus o.ä. - kein Handel, da bereits viele zentrale Lagen entlang der Straßen und außerhalb des Nahversorgungszentrums)
- Erhöhung der Dichte auf dem Gelände

Duracher Straße:

- Nutzen der Nachverdichtungspotenziale zur Ausbildung eines prägnanten Straßenzuges
- *Siehe auch Empfehlungen zu 'Kleinteilig gemischten Gebieten' Seite 40/41 sowie zu 'Raumbildung Strassen' Seite 72/73*

Ludwigstraße (27)



Bauleitplanung: in kleineren Teilbereichen B-Pläne

Städtische Liegenschaften: Volksschule, Turnhalle und Kiga, Kita

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (2)
- Gewerbliche Restnutzung (1)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (2)
- Baulücken (3)

Kurzbeschreibung:

- Ludwigstraße charakteristischer Straßenzug mit homogener Bebauung
- Relativ 'ausgereiftes' Gebiet

Innenentwicklungspotenzial: gering

- Kaum Potenziale nach Innenentwicklungskataster
- Geringes Nachverdichtungspotenzial da in weiten Teilen 'ausgereiftes' Gebiet
- Industriepark Ott (Denzlerpark Kempten) historisches Gewerbe mit Identität, hier eher keine Nachverdichtung, Lage im Grünraum der Iller
- Ggf. Neuordnung auf dem Gewerbestandort Ludwigstraße 14 (Poco Markt) mit Anhebung der Geschossigkeit auf II / II+D

Chancen und Empfehlungen:

- Lage an der Iller als begrenzender Faktor beachten und hier v.a. den Grünraum stärken
- Ggf. Neuordnung / Nachverdichtung und Aufwertung (auch in Hinblick auf die Wirkung zur Straße) des großen Gewerbebetriebes an der nördlichen Gebietsgrenze (Ludwigstraße 14)
- *Siehe auch Empfehlungen zu 'Kleinteilig gemischten Gebieten' Seite 40/41*

Gebietsbezogene Ergebnisse

KLEINTEILIG GEMISCHTE GEBIETE

Gewerbegebiete und 'Heterogene Gebiete' in Kempten

Die Gewerbegebiete und die 'Heterogenen Gebiete' in der Stadt Kempten werden bezüglich der Nachverdichtungspotenziale gemeinsam betrachtet, da in beiden Fällen gewerbliche Nutzungen die städtebaulichen Strukturen prägen.

Aufgrund der meist eingeschossigen Bauweise und oftmals großflächigen Parkieranlagen oder Lagerflächen sowie vorhandener Baulücken, Branchen, Restnutzungen etc. ist in beiden Gebietstypen grundsätzlich Nachverdichtungspotenzial vorhanden.

Die Größe dieses Potenzials leitet sich aus den Zielvorstellungen zur künftigen Entwicklung, insbesondere zur speziellen Nutzung und damit einhergehend zur baulichen Dichte in den jeweiligen Gebieten ab.

Grundsätzlich lassen sich vier Zielvorstellungen formulieren, welche unterschiedliche Nachverdichtungspotenziale nach sich ziehen. Diese werden als Basis für die Aussagen zu den Flächenpotenzialen in den verschiedenen Gewerbegebieten herangezogen.

Diese Einordnung stellt eine erste städtebauliche Einschätzung dar. Um eine solide Grundlage für genauere Aussagen zu den aktivierbaren Flächen zu bekommen, kann ein Gewerbeflächenmanagement (mit Steuerung der Branchenstandorte) in Kombination mit einer Steuerung der Einzelhandelsstandorte eine wichtige Grundlage darstellen.

Zieltypen:

URBANES GEBIET (gelb)

- Umwandlung bestehender, gut in die umliegende Bebauung eingebundener und vergleichsweise zentral gelegener, gewerblich geprägter Gebiete in 'Urbane Gebiete' mit städtischem Charakter (räumliche Wirkung) und einer hohen Nutzungsmischung (z.B. Handel, kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen in den Obergeschossen, vgl. auch dichte Gründerzeitbebauung).
- Erhöhung der Dichte durch Neuordnung, Ergänzung und/oder Aufstockung

ARBEITSPLATZINTENSIVES GEWERBE (blau)

- Verdichtung von Gewerbeflächen am Stadtrand in integrierten Lagen
- Ziel: Nutzung dieser Flächen für dichte, mehrgeschossige und attraktive Stadträume bildende Bebauung mit gewerblicher Nutzung (z.B. Kleingewerbe, Handwerkerhöfe*, arbeitsplatzintensive Gewerbe, ggf. auch Branchen mit zentralen Funktionen, wie Einzelhandel (Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes), Dienstleistungen)
- Im Anschluss an Wohngebiete / Schnittstelle zwischen Wohnen und Gewerbe auch Überbauung von Einzelhandelsbetrieben mit Wohnen in den Obergeschossen möglich

**Handwerkerhöfe: von der Stadt bereitgestellte mietbare Gebäude/Flächen für Kleinbetriebe auf mehreren Geschossen, v.a. mit handwerklicher Ausrichtung, die von Synergien mit anderen Betrieben und Lage innerhalb der Stadt profitieren*

FLÄCHENINTENSIVES BZW. PRODUZIERENDES GEWERBE (grau)

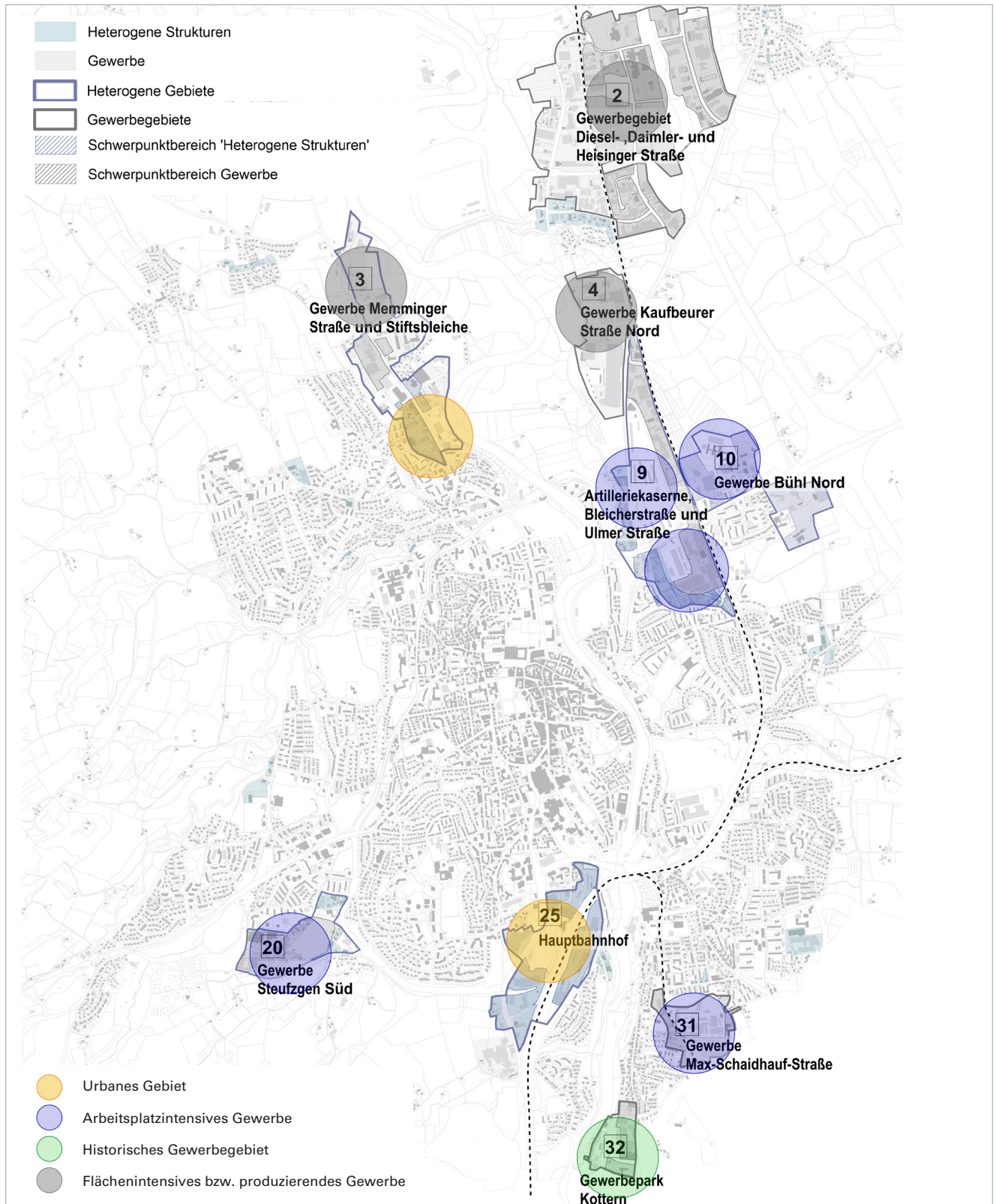
- Gewerbliche Flächen am Stadtrand / in isolierter Lage, jedoch mit guter Verkehrsanbindung an übergeordnete Straßen
- Ziel: Bereitstellung von Flächen für flächenintensives und produzierendes Gewerbe, das nur in der Ein- und Zweigeschossigkeit funktioniert, mit Bedarf an flexibel nutzbaren, großen Freiflächen um die Gebäude, und das auf 'günstige' Grundstückspreise angewiesen ist.
- Nachverdichtungspotenziale hier v.a. im Bereich der Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücke, teilweise auch im Bereich der großflächigen Parkierung

HISTORISCHES GEWERBEGEBIET (grün)

- Geprägt durch historische Gebäude, die die Maßstäblichkeit für die ergänzenden Gewerbeflächen und Gebäude vorgeben
- I.d.R. Gebäude, die sich besonders für innovative Arbeitsplätze, Dienstleistungen, kleinteiliges Handwerk und Gewerbe, Handwerkerhöfe etc. eignen, auch in Kombination mit Wohnen
- Gewerbe, das stark auf eine besondere Außenwirkung setzt und für die Identität des Ortes eine maßgebliche Rolle spielt

Gebietsbezogene Ergebnisse

GEWERBEGEBIETE UND HETEROGENE GEBIETE



Zielvorstellung für Gewerbe und 'Heterogene Gebiete'

'Heterogene Gebiete' in Kempten

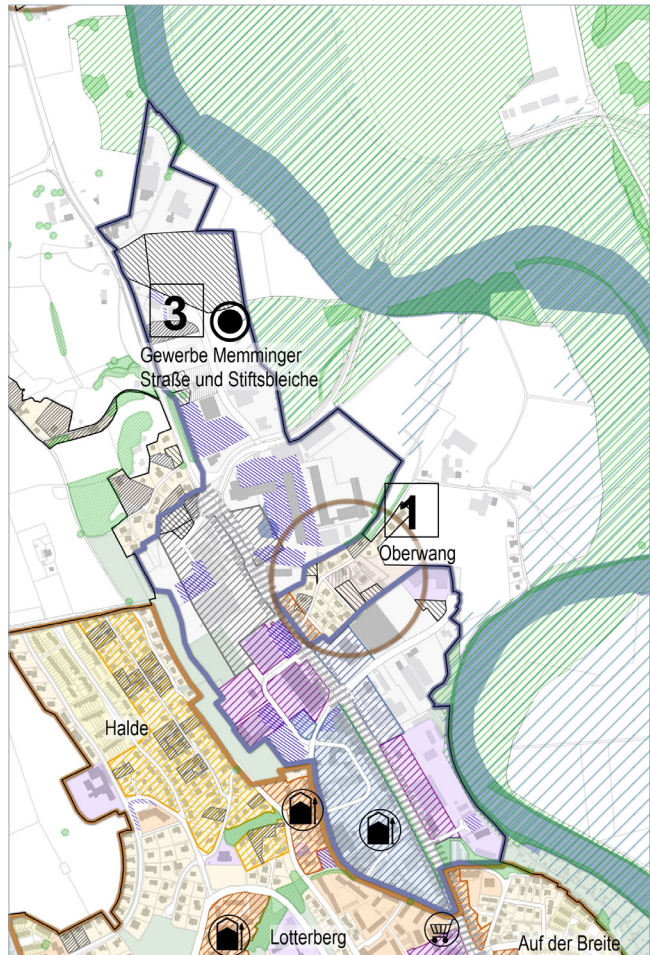
'Heterogene Gebiete' setzen sich aus überwiegend großmaßstäblichen, im Gegensatz zu Gewerbegebieten, häufig unregelmäßigen, gewachsenen baulichen Strukturen zusammen.

Sie befinden sich entlang übergeordneter Straßen oder in der Nähe von Bahnflächen.

In 'Heterogenen Gebieten' überwiegen häufig gewerbliche Nutzungen, es finden sich jedoch auch andere Nutzungen.

Wie die Gewerbegebiete wird das Innenentwicklungspotenzial anhand einer zu definierenden Zielvorstellung (siehe Seite 104/105) beschrieben.

Gewerbe Memminger Straße und Stiftsbleiche (3) _ ca. 50 ha



> POTENZIAL ZU ZIELTYP 'Urbanes Gebiet' im südlichen Bereich, nördlich der Gemeinbedarfsflächen 'Flächenintensives bzw. produzierendes Gewerbe' mit besonderem Augenmerk auf die Ausbildung eines qualitätvollen Übergangs zur Landschaft

Bauleitplanung: in Teilbereichen Bebauungspläne vorhanden

Städtische Liegenschaften: ca. 4,7 ha mit Gemeinbedarf bebaut und ca. 3,7 ha Gewerbeflächen unbebaut

HETEROGENE GEBIETE

Innenentwicklungskataster:

- Geringfügig bebaute Grundstücke (2)
- Baulücken (8) > 5,0 ha, davon ca. 3,7 ha städtische Liegenschaften

Kurzbeschreibung:

- Lage am nördlichen Stadtrand in sehr attraktiver Landschaft
- Nähe zur Flußlandschaft der Iller
- Südlich der Straße 'Am Ziegelstadel' Planung eines Kindergartens und südöstlich davon an der Memminger Straße Entstehung eines neuen Nahversorgungszentrums
- Erschließungsstraße zum Neubaugebiet "Halde Nord" geplant

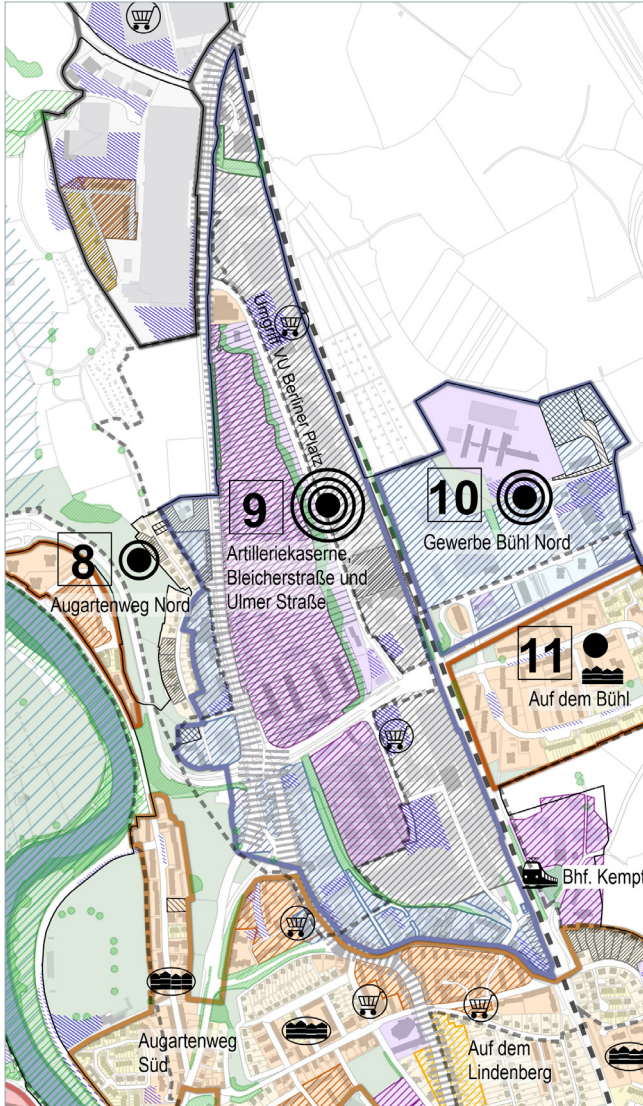
Innenentwicklungspotenzial: mittel

- Bereich südlich der Oberwanger Straße und westlich der Memminger Straße: sehr hohes Nachverdichtungspotenzial durch Neuordnung und Anhebung der Geschossigkeit
- Hohe Potenziale durch straßenbegleitende dichte Bebauung der Memminger Straße südlich der Thomas-Dachser-Straße
- Freihalten bzw. Begrenzung der Bebauung im Bereich zur Iller (Naturraum als Nachverdichtung begrenzender Faktor)
- Im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen mittleres Nachverdichtungspotenzial (Entwicklung in die Höhe, verdichtete Parkraumlösungen)
- Nördlich der Gemeinbedarfseinrichtungen mittlere Nachverdichtungspotenziale aufgrund Nachverdichtung begrenzender Faktoren:
 - Übergang zur dörflich geprägten Siedlungsstruktur und zu kleinteiliger Landschaft, gutes Einfügen in die Landschaft durch Begrenzung der Höhe der Gebäude und Ausbildung eines attraktiven Ortsrandes
 - Berücksichtigung von Grünverbindungen und Durchgrünung der Gebiete
 - Berücksichtigung des Naturraumes Iller bei der Bebauung östlich der Memminger Straße

Chancen und Empfehlungen:

- Südlich der Oberwanger Straße und westlich der Memminger Straße: Ausbildung eines 'Urbanen Gebietes' mit einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, kleinteiligem Gewerbe und Handel, Anhebung der Geschossigkeit
- Nutzen der Potenziale an der Memminger Straße zur Ausbildung eines städtischen Straßenzuges
- Gemeinbedarfseinrichtungen: wenn möglich Nachverdichtung, v.a. in die Höhe, ggf. Neuordnung der Parkierung / Parkraummanagement
- Nutzen der attraktiven Lage am Naturraum als Standortvorteil für besonderes Gewerbe (z.B. mit hoher Arbeitsplatzdichte), attraktive Arbeitsplätze mit Freizeitmöglichkeiten (Natur / Sportplätze)
- Einbindung der neuen Nutzungen südlich der Straße 'Am Ziegelstadel' und des Anschlusses zum Neubaugebiet Halde Nord in ein gutes Wege- und Grünraumkonzept
- Aufgrund der großen städtischen Baulücken Möglichkeit, Projekte wie Handwerkerhof, Co-Working etc. zu entwickeln
- *Siehe auch Empfehlungen zu 'Heterogenen Gebieten' Seite 42/43 sowie zu 'Raumbildung Strassen' Seite 72/73*

Artilleriekaserne, Bleicherstraße und Ulmer Straße (9) _ ca. 60 ha



Kurzbeschreibung:

- Heterogenes Gebiet am nördlichen Stadtrand
- Geprägt durch das Gelände der Bundeswehr mit homogener Struktur aus zweigeschossigen Zeilenbauten mit Satteldächern
- Nördlich und südlich der Zeilenbauten niedriggeschossige Hallen u.a. Nebengebäude
- Westlich anschließend, entlang der Kaufbeurer Straße und des Schumacherrings, heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen, großflächigen Parkieranlagen und einem hohen Grad an Versiegelung
- Östlich anschließend, entlang der Illertalbahn kleinteiligeres Gewerbe und Handel
- Südlicher Teil des Gebietes in unmittelbarer Nähe zum Ostbahnhof
- Westlich der Bleicherstraße entlang der Hangkante durchlaufender Grünzug
- Alter Baumbestand auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne

Innenentwicklungspotenzial: sehr hoch

- Nachnutzung Kasernenbereich: Sehr hohes Potenzial durch Größe der Fläche und Möglichkeit einer dichten Bebauung in Anlehnung an die vorhandene Zeilenstruktur und höhere Geschossigkeit, als im üblichen Gewerbe
- Ca. 4,9 ha gewerbliche Restnutzung bzw. gering bebaute Grundstücke
- Größere Parkieranlagen (insg. ca. 3,0 ha)
- Hohe Nachverdichtungspotenziale entlang der Kaufbeurer Straße, dem Schumacherring und dem Berliner Platz
- Gewinn neuer Bauflächen durch Neugestaltung des Verkehrsknotenpunktes 'Berliner Platz'
- Begrenzende Faktoren:
Erhalt des jahrzehntealten, markanten Baumbestandes auf dem ehemaligen Kasernengelände und entlang der Hangkante westlich der Bleicherstraße
Stärkung des Grünzugs entlang der Hangkante westlich der Bleicherstraße und und dessen Fortsetzung entlang und südlich der Stephanstraße

> POTENZIAL ZU ZIELTYP 'Arbeitsplatzintensives Gewerbe'

Bauleitplanung: für ca. die Hälfte des Gebietes

Innenentwicklungskataster:

- Leerstand Infrastruktur (2) > ca. 16,6 ha
- Gewerbliche Restnutzung (5) > ca. 3,3 ha
- Geringfügig bebaute Grundstücke (2) > 1,6 ha
- Baulücken (1)

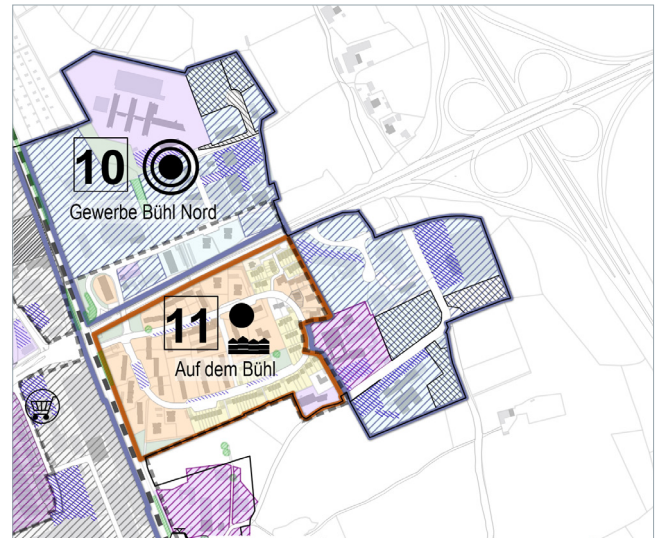
Gebietsbezogene Ergebnisse

HETEROGENE GEBIETE

Gewerbe Bühl Nord (10) _ ca. 33 ha

Chancen und Empfehlungen:

- Weiterentwicklung und Konkretisierung der Ziele für das Gebiet aus der Vorbereitenden Untersuchung 'Berliner Platz'
- Südlich der Stephanstraße Ausbildung eines Stadtquartiers mit eigenständigem Charakter und urbaner Ausprägung: dichte Mischung aus Arbeiten, Dienstleistungen, kleinteiligem Gewerbe, Handel und ggf. Kultur sowie Nutzungen für Jugendliche
- Nutzen der Nähe zum Ostbahnhof zur Ansiedlung von Nutzungen die von der Bahnhofsnähe profitieren und Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich
- Nördlich der Stephanstraße: ähnliche bauliche Dichten wie im südlichen Bereich, ggf. Aufnahme der Struktur der vorhandenen Zeilenbauten oder Schaffen einer neuen städtebaulichen Struktur, Priorisierung von Dienstleistungen, Büronutzungen und anderen gewerblichen Nutzungen, für die diese dichteren städtebaulichen Strukturen geeignet sind
- Verknüpfen des bisher abgeschotteten Quartiers mit den angrenzenden Flächen (Richtung Altstadt, Ostbahnhof, 'Auf dem Bühl', Nord-Süd-Verknüpfung), Schaffen eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Gebietes
- Erhalt und Fortentwicklung großzügiger Grünstrukturen im gesamten Gebiet, insbesondere Erhalt der bestehenden, großen Einzelbäume und Baumgruppen auf dem ehemaligen Kasernengelände (besondere Qualität)
- Nutzen der Nachverdichtungspotenziale an den Straßen zur Ausprägung prägnanter Stadträume (Schumacherring, Kaufbeurer Straße, Berliner Platz)
- *Siehe auch Empfehlungen zu 'Heterogenen Gebieten' Seite 42/43 sowie zu 'Raumbildung Straßen' Seite 72/73*



> POTENZIAL ZU ZIELTYP 'Arbeitsplatzintensives Gewerbe'

Bauleitplanung: für große Teile des Gebietes B-Pläne

Städtische Flächen: ca. 3.450 m² in städtischer Hand

Innenentwicklungskataster:

- Baulücken (5) > 3,7 ha

Kurzbeschreibung:

- Lage am nordöstlichen Stadtrand, Nähe zur Autobahn und zum Ostbahnhof
- Heterogene Bereiche mit einer Mischung aus Wohnbebauung, Gemeinbedarf und Gewerbe

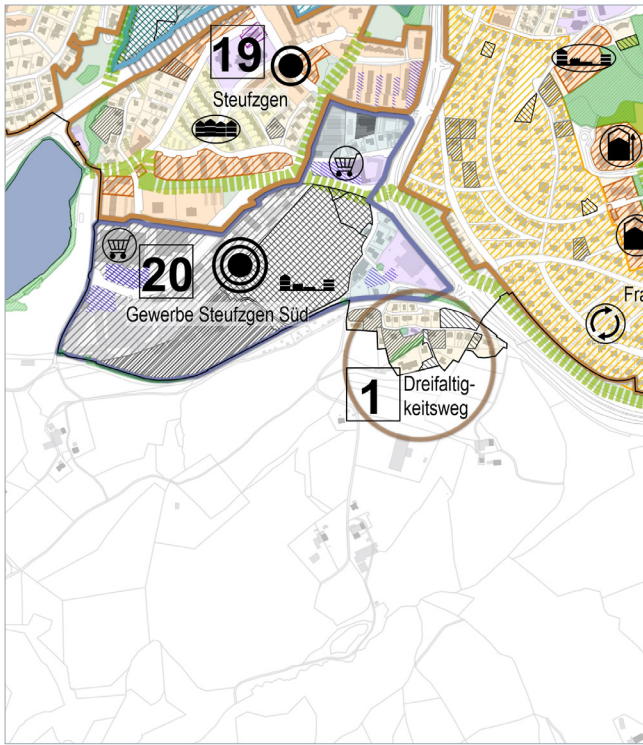
Innenentwicklungspotenzial: hoch

- Große Flächen in Form von Baulücken
- Große Parkierungsflächen (ca. 2,7 ha)

Chancen und Empfehlungen:

- Aufgrund der großen städtischen Baulücken und der Nähe zum Ostbahnhof Möglichkeit hier Projekte wie z.B. Handwerkerhof zu entwickeln
- Verknüpfung zu ehem. Kasernengelände und zum Ostbahnhof als Chance nutzen

Gewerbe Steufzen Süd (20) _ ca. 22 ha



cher Körnung und Struktur, das durch Vielfalt gekennzeichnet ist

- Ein großer emissionsstarker Industriebetrieb im Quartier
- Im Süden und Westen angrenzend an sehr attraktive Grünräume, nördlich an Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) und östlich an Einfamilienhausgebiete
- Grünverbindung im Quartier

Innenentwicklungspotenzial: sehr hoch

- Sehr hohes Nachverdichtungspotenzial aufgrund großer unbebauter Bereiche, Potenziale einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung ggf. in Teilbereichen auch in die Höhe
- Grünverbindung zwischen Stadtweiher und Heussring als begrenzender Faktor für die Bebauung, Freihalten eines Grünstreifens zur Straße 'Im Allmeyer' zur Herstellung dieser Verbindung

> POTENZIAL ZU ZIELTYP je nach Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebes

Bauleitplanung: B-Plan für Gebiet, ausgenommen Bereich um die 'Allgäuer Werkstätten Behindertenhilfe'

Städtische Liegenschaften: keine

Innenentwicklungskataster:

- Leerstandsrisiko/anstehender Generationenwechsel (1)
- Gewerbliche Restnutzung (1)
- Gewerbliche Brache (1)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (1) > ca. 3,0 ha
- Baulücken (4) > ca. 5,3 ha

Kurzbeschreibung:

- Kleines Gewerbegebiet am südlichen Stadtrand von Kempten
- Gebiet mit sehr unterschiedlicher städtebaulicher

Chancen und Empfehlungen:

Variante 1 - Verbleib des Gewerbebetriebes am Standort: Nachverdichtung des Quartiers mit weiteren Gewerbebetrieben

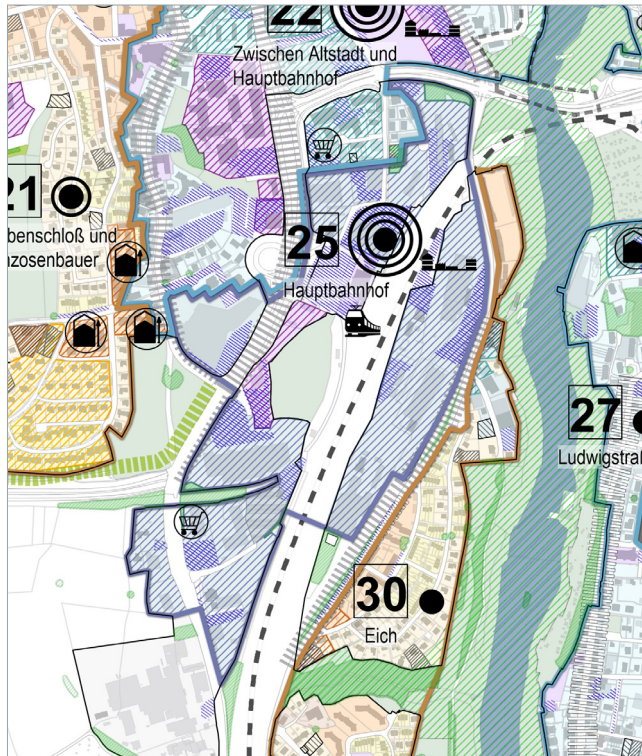
Variante 2 - Langfristige Verlagerung des Betriebes:

- Klärung Altlasten
- Erhalt der identitätsstiftenden Gebäude/Teile der Eisengiesserei
 - Prüfung der Eignung des Gebietes als relativ dichtes Mischgebiet mit dem Schwerpunkt auf Arbeiten und Wohnen
 - Ggf. sehr gute Wohnlage am südwestlichen Stadtrand am Stadtweiher
 - Überbauung gewerblicher Nutzungen mit Geschosswohnungsbau, insbesondere zu den attraktiven Grünbereichen

Gebietsbezogene Ergebnisse

HETEROGENE GEBIETE

Hauptbahnhof (25) _ ca. 40 ha



> POTENZIAL ZU ZIELTYP 'Urbanes Gebiet'

Bauleitplanung: nur in kleinem Teilbereich B-Plan

Städtische Liegenschaften: Bahnhofplatz und drei südlich angrenzende Grundstücke, ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Zugriff auf Bahnflächen möglich

Innenentwicklungskataster:

- Gewerbliche Restnutzung (2)

Kurzbeschreibung:

- Großstrukturiertes, heterogenes Gebiet mit erheblichem Entwicklungspotenzial
- Flächen für Bahnanlagen, Gewerbe, Mischgebiet, Sonderbauflächen etc.
- Große Flächen im Eigentum der Bahn

Innenentwicklungspotenzial: sehr hoch

- Aber: fast keine Potenziale nach dem Innenentwicklungskataster

- Hohe Nachverdichtungspotenziale (Anhebung in der Höhe, Ergänzungsbauten, Neuordnung etc.) bei Umgestaltung des Gebietes in ein 'Urbanes Gebiet' mit gemischter Nutzung
- Hohe Potenziale im Bereich der großflächigen Parkierungsanlagen

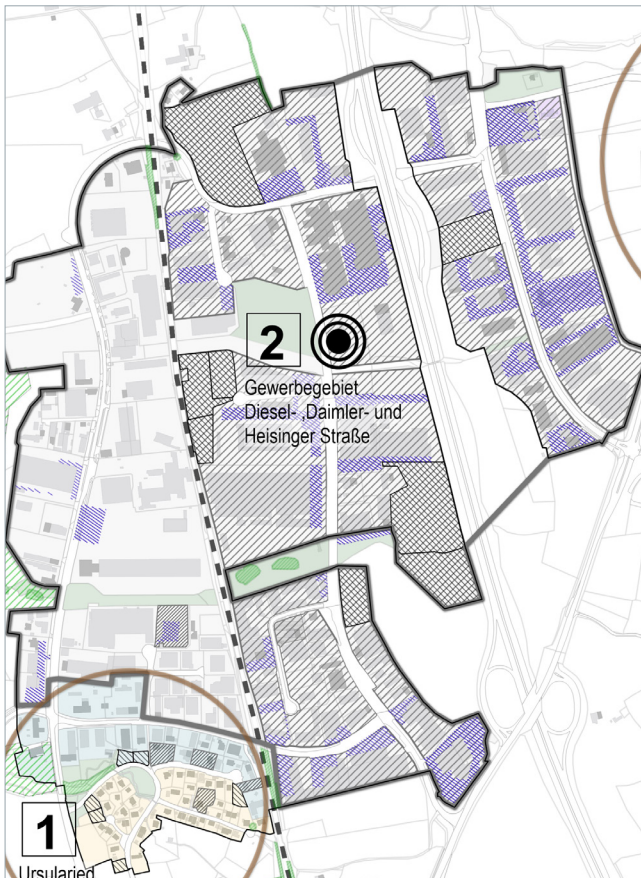
Chancen und Empfehlungen:

- Umwandlung des Gebietes in ein 'Urbanes Gebiet' mit einer dichten Mischung von Nutzungen, die von der Bahnnahe profitieren:
 - Bildung
 - Verwaltung
 - Dienstleistungen
 - Hotel / Gastronomie
 - Kultur
 - Unterhaltung (Kino, Events, Clubs)
 - Kreativwirtschaft
 - Flexible Arbeitsplatzkonzepte (Co-working)
 - Wohnverträgliches Gewerbe
 - Wohnen(Vgl. z.B. Umgestaltung der Bahnflächen in München)
- Zwischen Bahnhof und KFZ-Zulassungsstelle liegende Grünfläche (Grüntenbuckel): grüne Mitte des neuen Quartiers (Naherholung)
- Qualifizierung des zukünftigen Quartiers durch Straßenraum- und Dachbegrünungen und die Anpflanzung von Großbäumen
- Schaffung eines attraktiven "Entrées" in die Stadt (Visitenkarte) vom Bahnhof kommend
- Ausbildung einer oder mehrerer, den Bahnhof mit der Altstadt verbindender, gut gestalteter Straßen (Boulevard, Fuß- und Radpromenade, ggf. Fußgängerbereiche u.ä.)
- Prüfung der Bahnanlagen und Bahnflächen hinsichtlich einer Bebaubarkeit / Neuordnung
- *Siehe auch Empfehlungen zu 'Heterogenen Gebieten' Seite 42/43 sowie zu 'Raumbildung Strassen' Seite 72/73*

Gewerbegebiete in Kempten

Die Gewerbegebiete in der Stadt Kempten weisen größtenteils typische Merkmale von Gewerbegebieten auf. Aufgrund der meist eingeschossigen Bauweise und oftmals großflächigen Parkieranlagen oder Lagerflächen sowie vorhandener Baulücken ist grundsätzlich Nachverdichtungspotenzial vorhanden.

Gewerbegebiet Diesel-, Daimler- und Heisinger Straße (2) _ ca. 120 ha



> Potenzial zu ZIELTYP 'Flächenintensives / Produzierendes Gewerbe'

Bauleitplanung: B-Pläne für komplettes Gebiet

Städtische Liegenschaften: keine

Innenentwicklungskataster:

- Gewerbliche Restnutzung (1)
- Geringfügig bebaute Grundstücke (1)
- Baulücken (9) > 10,3 ha

Kurzbeschreibung:

- Stadtfernere und isolierte Lage an der Autobahn
- Überwiegend große Grundstücke mit ein- und zweigeschossigen Hallen, im südlichen Bereich auch kleinteiligere Strukturen
- Großen Freiflächen, v.a. entlang/um die Daimlerstraße sowie großflächige Parkieranlagen
- Kein Einzelhandel / Nahversorgung

Innenentwicklungspotenzial: mittel

- Großes Potenzial in Form von Baulücken (10,3 ha)
- Weitere Potenziale in Form großflächiger Parkierung (insg. 12,8 ha)
- Ggf. langfristige Nachverdichtung durch Erhöhung der Geschoszahl

Chancen und Empfehlungen:

- Sensibilisierung der Gewerbetreibenden für das Thema Flächenverbrauch und Versiegelung, Anregung zu dichterem Bauen, v.a. Entwicklung in die Höhe (wo dies betrieblich möglich ist)
- Steuerung eines geeigneten Branchenmixes in der Stadt, hier z.B. Bereitstellen der Flächen v.a. für flächenintensives, produzierendes, immissionsstarkes und verkehrsintensives Gewerbe
- *Siehe auch Empfehlungen zu Gewerbegebieten Seite 44/45*

Gewerbe Kaufbeurer Strasse Nord (4) _ ca. 25 ha

> Potenzial zu ZIELTYP 'Flächenintensives / Produzierendes Gewerbe'

Bauleitplanung: B-Plan für fast komplettes Gebiet

Innenentwicklungskataster:

- geringfügig bebautes Grundstück (2,3 ha)

Kurzbeschreibung:

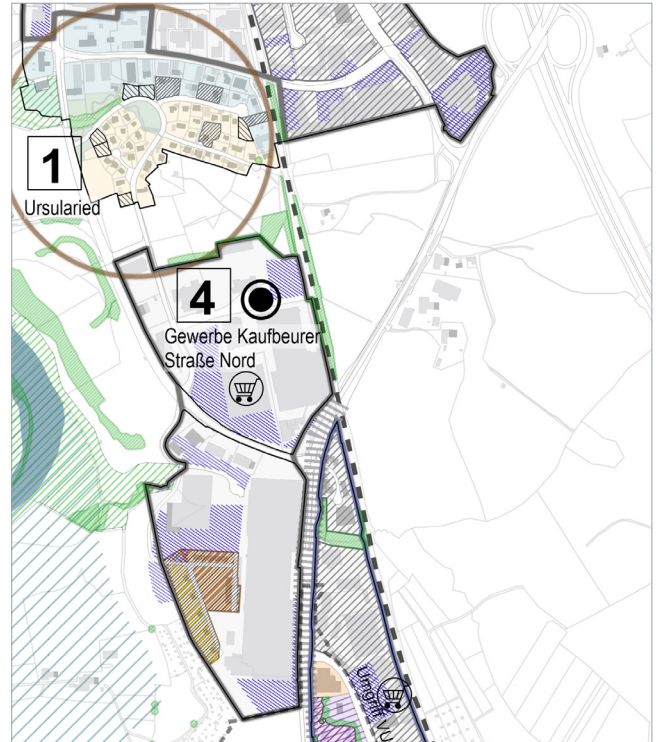
- Am nördlichen Stadtrand gelegenes Gewerbe
- Vorwiegend großstrukturiertes Gewerbe
- Lage im Grünraum, zwischen Stadtrand und Gewerbegebiet Nr. 2
- Nördlich großes Einzelhandelszentrum, südlich v.a. eine großer Gewerbebetrieb mit Betriebswohnungen

Innenentwicklungspotenzial: mittel

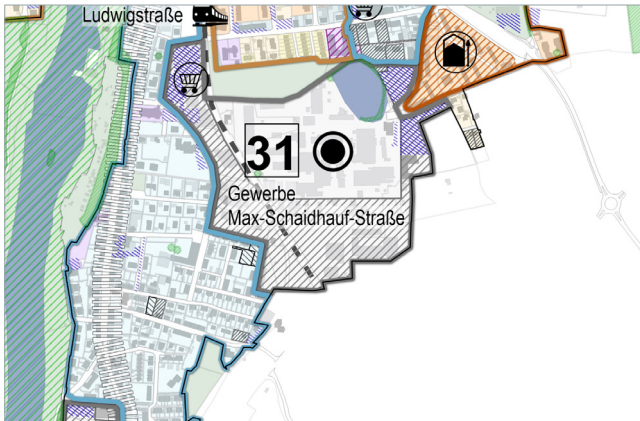
- Nachverdichtungspotenzial im Bereich der firmeneigenen Wohnbebauung, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten (Ergänzung)
- Weitere Potenziale in Form großflächiger Parkierung (insg. ca. 5,2 ha)
- Eher keine Nachverdichtung der Gewerbebauten in die Höhe wegen Lage im Landschaftsraum

Chancen und Empfehlungen:

- Gestaltung eines attraktiven Übergangs zwischen Landschaft und Bebauung, ggf. Förderung der Entsiegelung und Durchgrünung
- Bei der Nachverdichtung der Einfamilienhäuser keine zweite Reihe sondern ggf. Kettenhäuser wegen attraktiven rückwärtigen Grünbereichen
- *Siehe auch Empfehlungen zu Gewerbegebieten Seite 44/45*



Gewerbe Max-Schaidhauf-Straße (31) _ ca. 17 ha



> POTENZIAL ZU ZIELTYP 'Arbeitsplatzintensives Gewerbe'

Bauleitplanung: kein B-Plan

Städtische Liegenschaften: keine

Innenentwicklungskataster: keine

Kurzbeschreibung:

- Nähe zum Bahnhof St. Mang
- Östlich der Bahnlinie in der Nutzung eines großen Betriebes zur Entwicklung und Herstellung keramischer Werkstoffe, nördlich der Betriebsgebäude Grünzug und Teich
- westlich der Bahnlinie Gewerbebetriebe, vorwiegend Einzelhandel (Nahversorgungszentrum Magnusstraße / Ludwigstraße)

Innenentwicklungspotenzial: mittel

- Keine Potenziale gemäß Innenentwicklungskataster
- Grundsätzlich nördlicher Teil des Betriebes zur Entwicklung und Herstellung keramischer Werkstoffe bereits sehr dicht bebaut, im südlichen Teil ggf. betriebsintern Nachverdichtungspotenziale verfügbar
- Große Parkierungsflächen westlich der Bahnlinie und betriebszugehörig im östlichen Teil (bei Erweiterungsbedarf hier ggf. Potenzial zur Schaffung angrenzender Bauflächen durch alternative Parkraumlösungen)

Chancen und Empfehlungen:

- Ausschöpfen der firmeninternen Potenziale des bestehenden Betriebes in der vorhandenen Fläche
- Alternative Parkraumlösung für den Einzelhandel westlich der Bahngleise, Nachverdichtung dieses attraktiven Standortes mit gemischten Nutzungen (Bahnhof St. Mang, Kirche, historische Gebäude)
- Ausbildung eines kleinstädtischen Straßenzuges (Friedrich-Ebert-Straße)

- *Siehe Empfehlungen zu Gewerbegebieten S.44/45*

GEWERBEGEBIETE

Gewerbepark Kottern (32) _ ca. 10 ha

> POTENZIAL ZU ZIELTYP 'Historisches Gewerbegebiet'

Bauleitplanung: kein B-Plan

Keine städtischen Liegenschaften

Kurzbeschreibung:

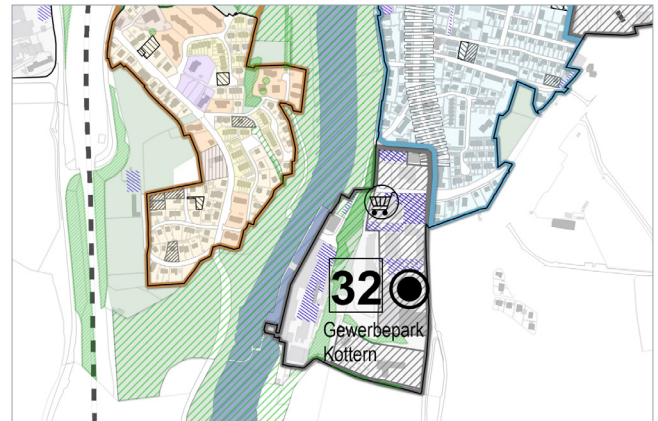
- In sich relativ abgeschlossener Bereich mit attraktiver Lage an der Iller und im Süden zur offenen Landschaft
- Historische Gebäude mit identitätsstiftender Wirkung (Baudenkmal und historisches Ensemble ohne besonderen Schutzstatus)
- In Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug als besondere Qualität
- Außer den historischen Gebäuden wenig dicht bebautes Gebiet mit großen Parkierungsflächen und teilweise ungeordneten Freibereichen
- Im nördlichen Bereich Nahversorgung

Innenentwicklungspotenzial: mittel

- keine Potenziale nach Innenentwicklungskataster
- östlich des Grünzugs hohe Potenziale für Neuordnung und Nachverdichtung aufgrund sehr geringer Dichte und großer Parkierungsflächen, westlich des Grünzuges bereits relativ dicht bebaut

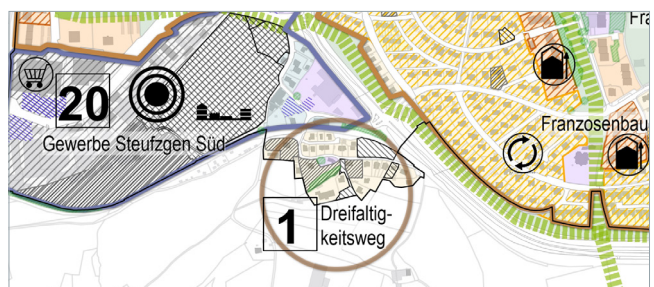
Chancen und Empfehlungen:

- Ausbildung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsquartieres
- Aufgrund der historischen Gebäude hohe Attraktivität des Gewerbegebietes für Dienstleistungen, ggf. auch guter Standort für innovative Arbeitsmodelle (Co-Working, Start ups etc.), Handwerkerhof, kreative Branchen, Forschungszentrum etc.
- Entwicklung des Gebietes mit dem Ziel, die besonderen Qualitäten des Gewerbeparks auch zur Fries- und Ludwigstraße spürbar werden zu



lassen (Durchgrünung, interessantes städtebauliches Gefüge (Stadtgestalt!), attraktive Freibereiche, gutes Parkierungskonzept, architektonische Qualität) >Thema 'Adressbildung'

- Rahmenplanung für die Entwicklung des Gebietes
- *Siehe auch Empfehlungen zu Gewerbegebieten Seite 44/45*



Kurzbeschreibung

Die Ortsteile sind kleine, eigenständige Siedlungseinheiten, gelegen in der Landschaft um Kempten. In den Bereichen der Gewerbegebiete wurden diese teilweise umbaut.

In den Ortsteilen dominiert die Einfamilienhausbebauung, vereinzelt finden sich noch alte Hofstellen. Die historischen Straßenzüge mit der dörflichen Bebauung sind in den meisten Fällen kaum noch ablesbar. In einigen Ortsteilen gab es diese auch in der Vergangenheit nicht.

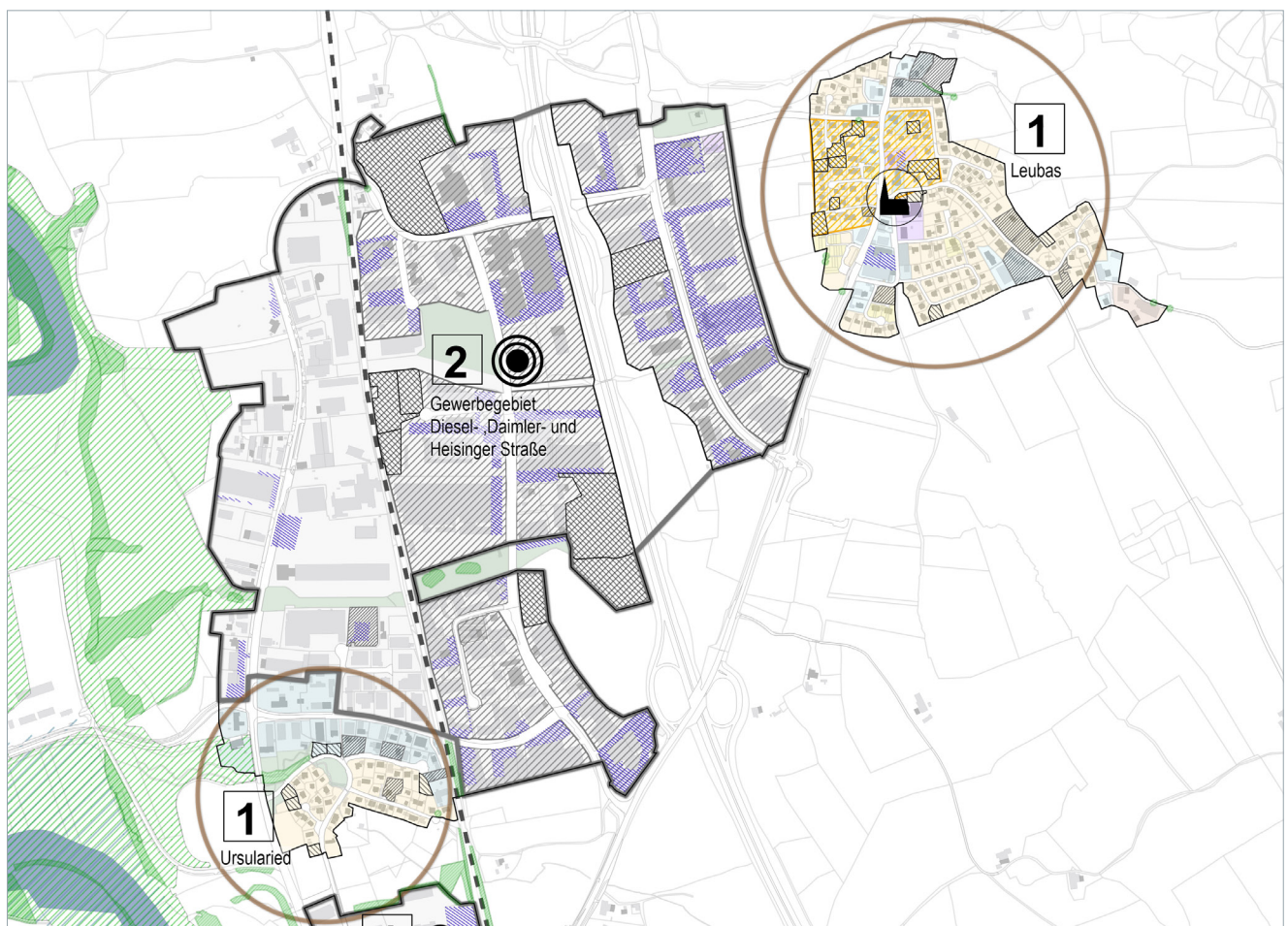
In drei Ortsteilen gibt es noch zentrale Gemeinbedarfseinrichtungen und sind Teile des alten Ortsbildes (z.B. Kirche, Kapelle) erhalten.

Innenentwicklungspotenzial

- Hier v.a. über Innenentwicklungskataster
- Vereinzelt großflächige Neu- / Umnutzungspotenziale in den Ortsteilen, z.B. Hirschdorf (Hofstellen mit Restnutzung)
- Leubas - hohe Anzahl an Baulücken

Chancen und Empfehlungen:

- Nutzung der vorhandenen Nachverdichtungspotenziale zur Stärkung der dörflichen Identität, d.h. aber auch Erhalt typischer dörflicher Freiflächen
- Steuerung der Nutzungen, Erhalt der Nutzungsmischung in den Ortsteilen
- *Siehe auch Empfehlungen zu dörflichen Strukturen und Hofstellen Seite 46/47*



TEIL 3

ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE

- 3.1 STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN ZUR INNENENTWICKLUNG
- 3.2 EMPFEHLUNGEN - TOP 10
- 3.3 FAZIT ZUR VORGEHENSWEISE UND ÜBERTRAGBARKEIT

STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN ZUR INNENENTWICKLUNG

Innenentwicklung vor Außenentwicklung stellt ein wichtiges Ziel für die Siedlungsentwicklung dar. Gleichzeitig sind in der Stadtentwicklung vielfältige andere Aspekte zu betrachten und in die Planungen einzubeziehen.

Teilweise zeigen sich Konflikte bzw. sich widersprechende Zielsetzungen, sodass die Frage einer Nachverdichtung im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung jeweils genau geprüft und das richtige Maß gefunden werden muss.

Nachverdichtung ist kein Selbstzweck sondern sollte als Beitrag zu einer positiven, gesamtheitlich betrachteten Stadtentwicklung gesehen werden.

Für die Innenentwicklung in Kempten werden daher folgende Leitlinien formuliert:

1 Innenentwicklung als Chance für eine positive Stadtentwicklung

- Nutzen von Projekten der Innenentwicklung als Beitrag zu einer Verbesserung der bestehenden Situation

2 Passgenaue Innenentwicklungsprojekte

- Künftige städtebauliche Qualität als Prüfkriterium
- Planung individueller Lösungen entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Situation
- Festlegen des richtigen Maßes einer Nachverdichtung für bestimmte Bereiche bzw. im Einzelfall
- Keine Nachverdichtung 'mit der Gießkanne'

3 Integrierte Planungsansätze

- Ganzheitliche Betrachtung der Auswirkungen einer Nachverdichtung
- Verknüpfung von Innenentwicklungsprojekten mit Planungen aus den Bereichen Soziales, Wohnungsmarkt, Einzelhandel, Verkehr, Freiraumplanung u.v.m.
- Nutzen von Sanierungsbedarf oder Neuordnung für eine Nachverdichtung
- Durchführung flankierender Maßnahmen wie z.B. Mobilitätskonzepte

4 Grenzen bestimmen

- Festlegen von limitierenden Faktoren (z.B. Grünstrukturen, Stadtbild)
- Betrachtung 'aus der umgekehrten Perspektive' (z.B. Erhebung des Bedarfs an Flächen für Naherholung)
- Prüfen der Maßnahmen auf Folgebedarfe (z.B. Auswirkung auf Betreuungseinrichtungen und Schulen, Auswirkungen auf die technische Infrastruktur und den Verkehr etc.)
- Ggf. Steuerung der Maßnahmen durch rechtliche Planungsinstrumente

5 ‚Qualität verdichten‘

- Reduzierung negativer Auswirkungen durch Kompensationsmaßnahmen

6 Flächenressourcen richtig nutzen

- Sorgfältige Prüfung und Steuerung des Nutzungsspektrums auf den verbleibenden Flächenreserven
- Vorhalten von Flächenreserven für Nutzungen im großen öffentlichen Interesse (z.B. Gemeinbedarf, bezahlbarer Wohnraum) oder für Bedarfe, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ersichtlich sind

7 Die 'Chance der großen Fläche'

- Große Flächen nicht ungeprüft parzellieren
- Priorität und Vorhalten von Flächen für notwendige Nutzungen mit großem Flächenbedarf in Abhängigkeit der Eignung der Lage

8 Innenentwicklung als Querschnittsthema

- Einbeziehung des Aspektes von Nachverdichtung bei allen laufenden Planungen

9 Vordenken bei Neuplanungen

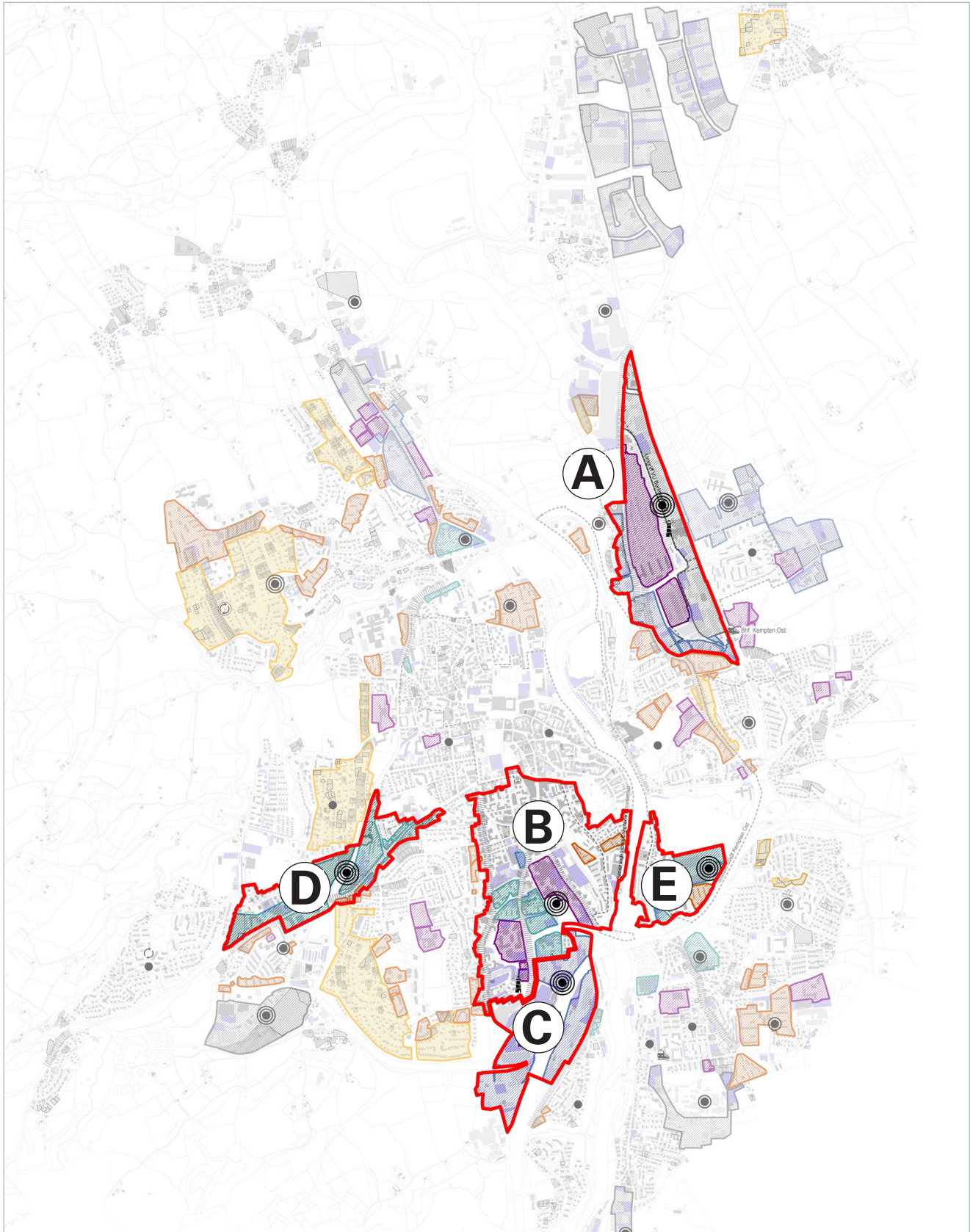
- Berücksichtigung von Veränderungsprozessen, z.B. im Bereich Mobilität und Parkierung
- Z.B. erdgeschossige Gewerbebauten: Aufstockungsmöglichkeiten vorsehen, spätere Umnutzung mitdenken
- Z.B. Einfamilienhausgebiete: 'Haus für alle Lebenslagen', flexible Grundrisse, Einliegerwohnungen, Anbaumöglichkeiten

10 Anreize schaffen

- Z.B. Ausweitung des Baurechts in geeigneten Lagen

EMPFEHLUNGEN: TOP 10 DER INNENENTWICKLUNG

GEBIETE MIT DEN GRÖSSTEN POTENZIALEN
THEMEN ZUR VERTIEFENDEN BETRACHTUNG



GEBIETE MIT DEN GRÖSSTEN POTENZIALEN

Nebenstehende Abbildung zeigt eine zusammenfassende Übersicht der Gebiete in Kempten mit den größten Potenzialen für die Innenentwicklung. Basis der Bewertung sind die ermittelten Innenentwicklungspotenziale im Kontext der untersuchten Gebiete und der städtebaulichen Beurteilung. Es zeichnen sich 5 Gebiete mit besonders hohen Potenzialen ab:

A

Gebiet: Artilleriekaserne, Bleicherstraße und Ulmer Straße

- Sehr hohe Potenziale
- aktueller Handlungsbedarf aufgrund Auflassung der Kaserne
- Hohe Lagequalitäten (Ostbahnhof, südl. Teil Nähe Innenstadt)
- Große Teile im Sanierungsgebiet

B

Gebiete: "Zwischen Altstadt und Hauptbahnhof" und "Hauptbahnhof"

C

- Sehr hohe Potenziale
- Besondere Lage (Hauptbahnhof, Verbindung und Übergang zur Altstadt, Bildungseinrichtungen)
- städtische Liegenschaften
- Potenzial zur Ausformung eines "Campus-Gebietes" mit besonderem Charakter

D

Gebiet: Lindauer Straße

- Sehr hohe Potenziale
- Gestaltung einer attraktiven Stadteinfahrt

E

Gebiet: Leonhardstraße und Füssener Straße Süd

- größere, zusammenhängende Fläche (ehem. Gewerbebetrieb) und angrenzende Potenziale
- Innenstadtnahe Lage
- Lage am Engelhalde Park und nahe der Iller
- Potenzial zur Gestaltung eines neuen identitätsstiftenden Stadtgebietes

In diesen Gebieten ist eine Steuerung der baulichen Entwicklung besonders wichtig.

Für Teile der Gebiete liegen bereits Untersuchungen und Planungen vor. Es zeigt sich aus der Perspektive der Innenentwicklung, dass es sinnvoll wäre, diese Planungen noch mal mit den Erkenntnissen des Innenentwicklungsplanes abzugleichen bzw. zu ergänzen. In manchen Gebieten wären übergeordnete Betrachtungen sinnvoll (z.B. ein Masterplan für die Gebiete B und C), in anderen Gebieten geht es hauptsächlich um die konkrete Umsetzung und Ausformung neuer Bebauung bzw. um die Gestaltung der dazugehörigen Freibereiche.

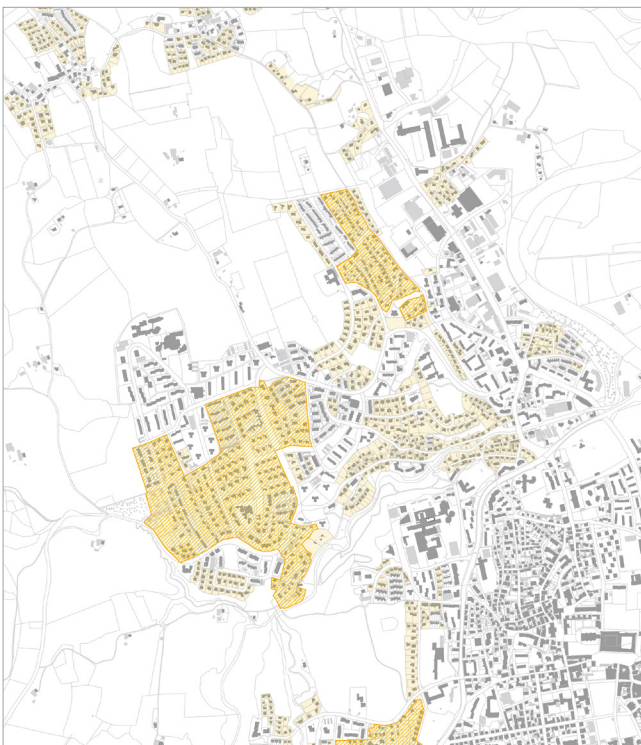


Größere Wohnsiedlungen im Geschosswohnungsbau

In Kempten sind viele Wohnsiedlungen vorhanden, die nach einer ersten Einschätzung Nachverdichtungspotenziale aufweisen. Setzt man beispielhaft eine Nachverdichtung der bestehenden Grundflächen der Gebäude in den markierten Schwerpunktbereichen von 15% an, ergäbe das Wohnraum für insgesamt ca. 1.250 neue Einwohner.

Mögliche Umsetzungsschritte:

- Ansprache der Eigentümer des Wohnungsbestandes in den größeren Siedlungen der Schwerpunktbereiche
- Nähere Untersuchung der Machbarkeit in ausgewählten Gebieten mit Handlungsleitfaden und Testentwürfen



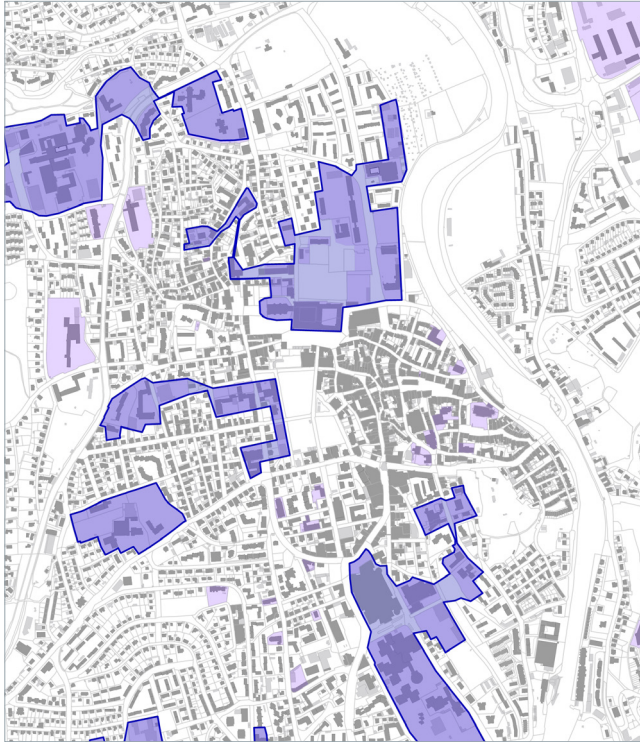
Einfamilienhausgebiete / Wohnen im Alter

In einigen Einfamilienhausgebieten in Kempten zeichnet sich ein Generationenwechsel ab. Werden Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser wieder von jungen Familien bezogen, steigt die Einwohnerzahl in diesen Gebieten. Wenn für Paare, deren Kinder bereits eigene Hausstände gegründet haben, oder für ältere Menschen, für die das große Haus nicht mehr optimal geeignet ist, attraktiver Wohnraum als Alternative geschaffen wird, lässt sich der Generationenwechsel beschleunigen.

Mögliche Umsetzungsschritte:

- Eigentümerbefragung
- Unterstützung von Bauprojekten, die gezielt attraktive Alternativen zum Einfamilienhaus darstellen
- Vernetzung relevanter Akteure

THEMEN ZUR VERTIEFENDEN BETRACHTUNG



Gemeinbedarfskonzept / Flächenmanagement Gemeinbedarf

Mit einer wachsenden Stadt steigt auch der Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen und entsprechenden Flächen. Um im Hinblick auf immer geringere Flächenverfügbarkeiten dennoch ausreichend Handlungsspielraum zu sichern, ist es sinnvoll, den Bedarf im Rahmen einer eigenständigen Betrachtung zu ermitteln und einzuplanen.

Mögliche Umsetzungsschritte:

- Abfrage der angenommenen Entwicklung der einzelnen Einrichtungen und des entsprechenden Flächenbedarfs, ggf. Erstellung von spezifischen Prognosen
- Identifizierung von möglichen Synergieeffekten zwischen einzelnen Einrichtungen
- Untersuchung ausgewählter Bereiche hinsichtlich einer Flächenoptimierung

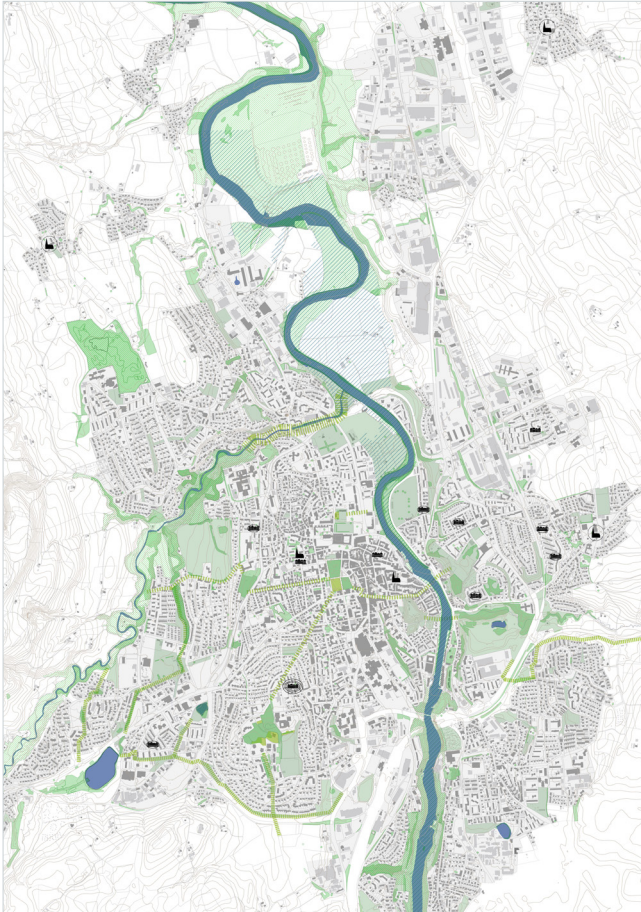


Großflächige Parkieranlagen

Großflächige, oberirdische Parkieranlagen sind häufig nur zeitweise genutzt (z.B. nur zu den Öffnungszeiten oder an bestimmten Wochentagen) und belegen sehr große Flächen des Stadtgebietes (ca. 70 ha). Durch Parkraummanagement könnten Flächen intensiver genutzt, durch alternative Mobilitätskonzepte (z.B. Car-Sharing) die Zahl der erforderlichen Stellplätze reduziert und durch andere Formen der Anordnung der Parkierung (z.B. mehrgeschossige Quartiersgarage) Parkierungsflächen verdichtet werden. Diese Maßnahmen können dazu beitragen, dass wertvolle Flächen für neue Nutzungen zurückgewonnen werden.

Mögliche Umsetzungsschritte:

- nähere Untersuchung zu ausgewählten Flächen hinsichtlich Auslastung und Belegungszeiten, Identifizierung von möglichen Mehrfachnutzungen
- Verknüpfung eines Mobilitäts- und Innenentwicklungskonzepts



Freiräume und Grünstrukturen

Mit einer zunehmenden Nachverdichtung steigt der Bedarf einer Kompensation für entfallende Grünstrukturen oder klima- und naturschutzrelevanter Faktoren. Auch der Bedarf an Freiräumen für eine wachsende Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl steigt, die Ansprüche an Angebote und Möglichkeiten der Nutzung von Freiräumen differenzieren sich immer mehr aus.

Zudem sind die Anforderungen zur Anpassung der städtischen Strukturen an den Klimawandel zu berücksichtigen (s. auch Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050 Kempten).

Flankierend zu einer baulichen Entwicklung sollten daher auch die Freiräume / Grünstrukturen als eigenständiges Handlungsfeld bearbeitet werden. Auf Basis eines eigenständigen Freiraumkonzeptes lassen sich Einzelfallentscheidungen schneller einordnen und leichter beurteilen, relevante Flächen können frühzeitig gesichert werden.

Mögliche Umsetzungsschritte:

- Erstellung eines gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes mit Ermittlung des Bedarfs (Größe und Lage), Herausfiltern und Sicherung der auf Dauer zu schützenden, von Bebauung freizuhaltenen Flächen, Zuordnung der gewünschten Funktionen zu einzelnen Flächen, Möglichkeiten der Vernetzung der Flächen, Aufzeigen von Planungsinstrumenten und Umsetzungsschritten
- Aufwertung vorhandener Flächen im Hinblick auf die Nutzbarkeit und den ökologischen Wert ("Verdichtung der Qualität")
- Prüfung der Qualität der Freiräume und Grünstrukturen bei allen laufenden Planungen
- Aufzeigen von möglichen Kompensations- oder Aufwertungsmaßnahmen, auch für einzelne Bauvorhaben
- Verstärkte Berücksichtigung im Zuge der Bauleitplanung

THEMEN ZUR VERTIEFENDEN BETRACHTUNG

Veränderung der Mobilität

Neue Nutzer erzeugen in einem Quartier, das nachverdichtet wird, einen zusätzlichen Bedarf an Mobilität. Um für die Zurücklegung dieser Wege zukunftsweisende und verträgliche Formen zu finden, sollte das Thema der Innenentwicklung eng mit dem Thema Mobilität verknüpft werden.

Die Stadt Kempten hat 2017 ein Mobilitätskonzept erstellt. Im Zuge der näheren Betrachtung der aufgezeigten Innenentwicklungspotenziale können die Ergebnisse und Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes genutzt werden, um Grenzen oder aber auch Lösungsansätze zum Umgang mit einem zusätzlichen Bedarf aufzuzeigen.

Daneben wird aus städtebaulicher Sicht nochmals auf den Zusammenhang von ruhendem Verkehr (Parkierung) und Innenentwicklung hingewiesen. Für das Abstellen von privaten PKWs werden große Flächen benötigt, die Fahrtzeiten betragen jedoch im Schnitt nur 1 Stunde am Tag. An 23 Stunden benötigt das Auto eine Parkierungsfläche. Wenn mehr Menschen auf das eigene Auto verzichten und Car-Sharing-Systeme nutzen, werden bei gleicher Anzahl an Fahrten weniger Abstellflächen benötigt. Diese können dann zu einer qualitätvollen Entwicklung von Gebäuden oder Freiräumen genutzt werden.

Mögliche Umsetzungsschritte:

- Abgleich mit den Ergebnissen des MOKO 2030 im Zuge einzelner Innenentwicklungsmaßnahmen
- Weitere Verbesserung der Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (siehe auch Mobilitätskonzept MOKO 2030)
- Verstärkte Berücksichtigung des Flächenbedarfs für Fuß- und Radwege sowie ÖPNV-Angebote, und von Verbindungsstrecken im Zuge von städtebaulichen Planungen und Einzelbauvorhaben
- Förderung von Car-Sharing-Modellen



FAZIT ZUR VORGEHENSWEISE UND ÜBERTRAGBARKEIT

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung war es, im Rahmen eines fortschreibungsfähigen Innenentwicklungskatasters Potenzialflächen und, darauf aufbauend, erfolgversprechende Ansatzpunkte für die Innenentwicklung zu ermitteln. Baulücken, Brachflächen, Gewerbestandorte mit Restnutzung, geringfügig bebaute Grundstücke oder Wohngebäudeleerstände wurden im gesamten Stadtgebiet in Anlehnung an die Vorgehensweise der bayerischen Flächenmanagement-Datenbank erfasst und vor Ort überprüft. Die Erfassung und Aufbereitung der zahlreichen Flächen im Innenentwicklungskataster ist mit der vorgestellten Methode effizient möglich. Das Innenentwicklungskataster wurde als GIS-Projekt erstellt, sodass es problemlos in die IT-Struktur der Stadt Kempten integriert werden kann und ein Monitoring der Innenentwicklung erlaubt.

Bestandsaufnahme Innenentwicklungspotenziale – Weiterentwicklung der Methoden

Die Bestandsaufnahme in Kempten hat ein überschaubares Potenzial an Innenentwicklungspotenzialen ergeben, das unter dem Volumen von Städten vergleichbarer Größenordnung liegt. Insbesondere klassische Baulücken in Einfamilienhausgebieten sind kaum anzutreffen. Ursache dafür ist u.a., dass Kempten im Verhältnis über einen geringen Anteil von Ein-/Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand verfügt (Kempten 22 %, Bayern 42 %). Zudem hat die städtebauliche Analyse gezeigt, dass die Stadt vielfältige Siedlungs- und Bebauungsstrukturen mit Geschosswohnungsbau oder heterogenen Gebieten mit stark wechselnden Gebäudehöhen aufweist. In diesen Gebieten ist davon auszugehen, dass zum Teil erhebliche Nachverdichtungspotenziale bestehen, wie z.B. durch Ergänzungsbauten, Aufstockungen, Dachgeschossausbau oder auch die Umstrukturierung von Standorten.

Die „zweidimensional“ angelegte Erhebungsmethode stößt in diesen Bebauungsstrukturen an ihre Grenzen. Es stellt sich die Frage nach einer GIS-gestützten, systematischen Bestandsaufnahme, die u.a. Geschosshöhen berücksichtigt. Diese Potenziale „in die Höhe“ können derzeit nicht automatisiert ermittelt werden. Gleichzeitig ist in den letzten Jahren die Verfügbarkeit von digitalen Daten für die Kommunen exponentiell gestiegen, die für GIS-basierte Analysen genutzt werden können. Hier wird empfohlen, die analytischen Möglichkeiten neuer Geodatenanwendungen für die kleinräumige und transparente Dichte- bzw. Geschosshöhermittlung zu nutzen und als ergänzendes Tool zur bayerischen Flächenmanagement-Datenbank zur Verfügung zu stellen. Da ein effizienter Ansatz für die Praxis bisher nicht zur Verfügung steht, könnte ein Pilotprojekt zur Methodenentwicklung und Geodatenverknüpfung einen innovativen Beitrag zur Unterstützung der Kommunen bei der Innenentwicklung leisten.

Neue städtebauliche Analysen unter dem Fokus „Innenentwicklung“

In Kempten wurde im nächsten Schritt über eine Stadtstrukturanalyse und vertiefende gebietsbezogene Betrachtungen nach weiteren Ansätzen für die Innenentwicklung geforscht.

Grundlage für die städtebauliche Analyse zur Ermittlung von weiteren Innenentwicklungsoptionen sind zunächst die städtebaulichen Typologien wie z. B. Altstadt, Einfamilienhausgebiete, größere Wohnanlagen, Gewerbegebiete etc. Für diese städtebaulichen Strukturen, die typische Merkmale aufweisen, wurden jeweils spezifische Aussagen zur Ausgangslage, zu den Chancen für die Innenentwicklung und zur Herangehensweise, die Potenziale zu aktivieren, getroffen. Die Darstellung von Restriktionen, die einer angemessenen, qualitätsorientierten Innenentwicklung entgegenstehen wie z.B. Grünflächen und Freiräume, Überschwemmungs-

gebiete, aber auch bestehende planerische Zielvorstellungen der Stadt wurden überlagernd mit den Stadtstrukturtypen dargestellt; ebenso wie die Ergebnisse aus dem Innenentwicklungskataster eingebunden wurden.

Auf dieser Basis wurden flächendeckend für die Stadt 32 Untersuchungsgebiete abgegrenzt. Räumliche Schwerpunktbereiche mit voraussichtlich ergiebigen Innenentwicklungspotenzialen wurden ermittelt.

Zudem lag das Augenmerk auf Themen im Siedlungsgefüge, die in besonderer Weise Ansatzpunkte für eine aktive Innenentwicklung bieten können und bisher kaum ins Blickfeld geraten sind:

- Gemeinbedarfsagglomerationen, mit einer Häufung von Gemeinbedarfseinrichtungen in räumlicher Nähe, die durch optimierte Nutzung Flächenpotenziale freisetzen können, gleichzeitig aber auch die Innenentwicklung wegen zusätzlichem Infrastrukturbedarf einschränken können.
- Großflächige Parkieranlagen nehmen einen großen Teil der Siedlungsfläche ein und bieten Innenentwicklungsansätze, wenn es gelingt, durch z. B. Parkraummanagement, Doppelnutzungen, Überbauung etc. den Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr zu komprimieren.
- Nachverdichtungspotenzial entlang von Straßen, das auf Mindernutzungen und sehr heterogene Nutzungen entlang der Straße, häufig entlang von Ausfallstraßen, beruht.
- Potenzial durch Neustrukturierung heterogener Gebiete, in denen aufgrund von stark unterschiedlichen Gebäudehöhen, untergenutzten Flächen und unbebauten Grundstücken zahlreiche Optionen für eine Umstrukturierung und Aufwertung bestehen.

Der Innenentwicklungsplan als neues Instrument

Der Innenentwicklungsplan für die Stadt Kempten besteht damit aus einer flächendeckenden städtebaulichen Bewertung der Siedlungsstrukturen in Hinblick auf Potenziale der Innenentwicklung. Die Innenentwicklung begrenzende wie auch unterstützende Faktoren werden ebenfalls aufgezeigt und visualisiert. Für jedes der 32 Gebiete erfolgt eine Darstellung des ermittelten Potenzials aus dem Innenentwicklungskataster sowie eine Kurzbeschreibung des Gebietes. Die Einstufung des Innenentwicklungspotenzials erfolgt in gering, mittel, hoch und sehr hoch. Hinweise zu Chancen und der weiteren Vorgehensweise schließen die Gebietsvorstellung ab.

Die Fokussierung der räumlichen Schwerpunktbereiche für Innenentwicklung mit großem Potenzial und besonderen Themen der Innenentwicklung runden den Plan ab und ermöglichen eine Prioritätensetzung für die nächsten Schritte. Das gilt auch für die aus gutachterlicher Sicht benannten TOP 10 der Innenentwicklung für die Stadt Kempten. Flankierend wurden zudem übergeordnete Leitlinien der Innenentwicklung definiert, die das Augenmerk auf strategische Aspekte lenken, die bei der Siedlungsentwicklung im Bestand für die gesamtstädtische Ebene zu beachten sind.

Ausblick

Die vorgestellte Vorgehensweise ist sowohl, was die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale, als auch die städtebauliche Analyse unter dem Fokus Innenentwicklung betrifft, auf andere Kommunen übertragbar.

Die in der städtebaulichen Analyse für die gesamte Stadt herausgearbeiteten Kategorien (Siedlungsstrukturtypen, „Innenentwicklungsgebiete“) und besonderen Themen der Innenentwicklung liefern einen methodischen Ansatz und geeigneten Suchrahmen nach Potenzialen der Innenentwicklung, wie er auch in anderen

Städten und Gemeinden zum Einsatz kommen kann; wenn auch je nach Siedlungsdruck und Siedlungsstruktur in den Kommunen bestimmte Kategorien und Themen nur eine untergeordnete Rolle spielen dürften. Die Vorgehensweise erlaubt Flexibilität, sodass auch neue Strukturtypen und innenentwicklungsrelevante Themen ergänzt werden können. Die Übertragbarkeit gilt auch für den hier vorgestellten Innenentwicklungsplan, der die einzelnen Analyseschritte aufbereitet, bewertet und damit, wie unter einem Brennglas, die aussichtsreichen Gebiete und Handlungsansätze für eine aktive Innenentwicklung in der Kommune herausstellt.