



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.07.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/039

TOP 2

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung (gem. § 176 a BauGB) Beschluss

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist die Stadt über das Baugesetzbuch verpflichtet, mit Grund und Boden verantwortungsbewusst und sparsam umzugehen und unversiegelte Flächen weitgehend zu schonen. Zur Vorbereitung der Flächennutzungsplanaufstellung und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie für die Stadt Kempten beauftragte die Stadtverwaltung daher Anfang 2019 ein externes Büro, das bestehende Baulückenkataster der Stadt zu überarbeiten, zu ergänzen und ein neues Innenentwicklungskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) zu erstellen. Die Erstellung von Innenentwicklungskonzepten wird durch das von der bayerischen Staatsregierung aufgelegte Förderprogramm „Innen statt Außen“ bezuschusst. In Kempten wurde die Konzepterstellung von der Regierung von Schwaben begleitet und gefördert. Für die Dauer eines Jahres ab dem Frühjahr 2019 wurde in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung eine systematische Erhebung aller Innenentwicklungspotenziale durchgeführt und vorhandene Datensätze der Stadt Kempten mit eingearbeitet. Im Sommer 2020 konnte das Konzept fertiggestellt werden. Es wurde am 22.09.2020 mit seinen wesentlichen Inhalten im Planungs- und Bauausschuss vorgestellt. Das von der Baader Konzept GmbH erstellte Innenentwicklungskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu), Gunzenhausen, September 2020 wird als Anlage zum Beschluss beigefügt.

Wesentliches Ziel des Konzeptes ist es, für die Stadt Kempten eine detaillierte Ermittlung der Potenziale für eine Innenentwicklung bzw. für eine Weiterentwicklung des Bestands zu erhalten. Unter anderem geht es dabei ganz grundsätzlich um den Erhalt natürlicher Lebensgrundlagen, den Klimaschutz und den Werterhalt des vorhandenen bebauten Bestands sowie die kostengünstige Flächenentwicklung durch Erhalt und Nutzung vorhandener Infrastruktur in den bereits bebauten Bereichen. Anhand der ermittelten Potentiale empfiehlt das Konzept Strategien zur weiteren Innenentwicklung sowie eine Schwerpunktsetzung.

Für den Flächennutzungsplan sind die ermittelten Flächenpotentiale sowie die Verfügbarkeit der Flächen in einer Abwägung zur weiteren städtischen Entwicklung den

Flächenausweisungen auf der „grünen Wiese“ gegenüberzustellen.

Das Innenentwicklungskonzept bildet außerdem ein Werkzeug für die Stadt Kempten im Städtebau bei der Ermittlung von innerstädtischen Flächenpotenzialen sowie der Nutzung bereits erschlossener Flächen und Gebäude. Dazu gehören auch Abriss und Neubau von Gebäuden, Umbau, Nutzungsänderung, Aufstockung, Bebauung von Baulücken sowie Nutzung von Brachen. Durch die Fokussierung der städtebaulichen Entwicklung auf den Innenbereich kann die Nutzung von vorhandener Infrastruktur effizient gestaltet werden. Bislang zu kurz gekommene Quartiere können durch behutsame Nachverdichtung aufgewertet, Nachbarschaften dauerhaft erhalten und neu gebildet und wirtschaftlicher Mehrwert für Eigentümer/innen geschaffen werden.

Um die wirkliche Verfügbarkeit der innerstädtischen Potentiale (Baulücken, Leerstände, innerstädtische Freiflächen) zu ermitteln, plant die Stadt eine schriftliche Befragung der Eigentümer/innen dieser Flächen ab September 2021, begleitet von einer Informationsveranstaltung für alle Interessierten.

Zweck der Befragung ist es, im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einen Überblick über ggf. verfügbare Baulücken, Grundstücke oder Gebäude zu bekommen. Der Rücklauf der Fragebögen wird zusammen mit den schon vorhandenen Daten in die Flächenmanagement-Datenbank eingepflegt. Soweit gewünscht, bietet die Stadt den Eigentümern/innen eine kostenlose Beratung an.

Ziel der Befragung ist es, mit geeigneten Angeboten zu einer Verringerung der Leerstände beizutragen und die Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Stadt langfristig zu erhalten. Zudem möchte die Stadt interessierte Eigentümer/innen unterstützen, ihr Grundstück oder ihre Immobilie einer Nutzung zuzuführen und die Bürger/-innen über die Maßnahmen der Innenentwicklung informieren. Mit der Befragung soll auch herausgefunden werden, ob die Eigentümer/innen eine Beratung z.B. hinsichtlich der Grundstücks- und Gebäudenutzung wünschen und/oder evtl. eine Veräußerung, Sanierung oder Neubebauung beabsichtigen.

Als wichtige Grundlage der weiteren Stadtentwicklungsstrategie soll das Konzept als Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung (gemäß dem neuen § 176a BauGB) beschlossen werden. Dieser Beschluss sichert eine innerstädtische Verbindlichkeit des Konzepts (vergleichbar dem Einzelhandelskonzept) und wird durch den § 176a BauGB möglich, der im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes Ende Juni 2021 in Kraft getreten ist:

§176a BauGB

- (1) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen.*
- (2) Das städtebauliche Entwicklungskonzept nach Absatz 1 soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilte liegenden unbebauten oder brachliegenden Grundstücken dienen.*
- (3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen*

Durch den weiter unten angegebenen Beschlussvorschlag, muss das Innenentwicklungskonzept bei künftigen Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden und die beschriebenen Ziele verbindlich weiterverfolgt werden.

Beschlussvorschlag:

Das vom Büro Baader Konzept GmbH erstellte Innenentwicklungskonzept (Gunzenhausen, September 2020) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung gemäß §176a BauGB beschlossen.

Das Innenentwicklungskonzept der Stadt Kempten (Allgäu) ist als Entwicklungskonzept der Innenentwicklung bei der Aufstellung oder Änderung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen sowie bei der Genehmigung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu berücksichtigen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die in diesem Innenentwicklungskonzept enthaltenen Zielsetzungen und Empfehlungen zu beachten und weiterzuentwickeln.

Das Innenentwicklungskonzept der Stadt Kempten (Allgäu) ist mit Blick auf die sich verändernden Rahmenbedingungen periodisch fortzuschreiben.

Anlage:

Innenentwicklungskonzept (Stadt Kempten im Allgäu, September 2020)