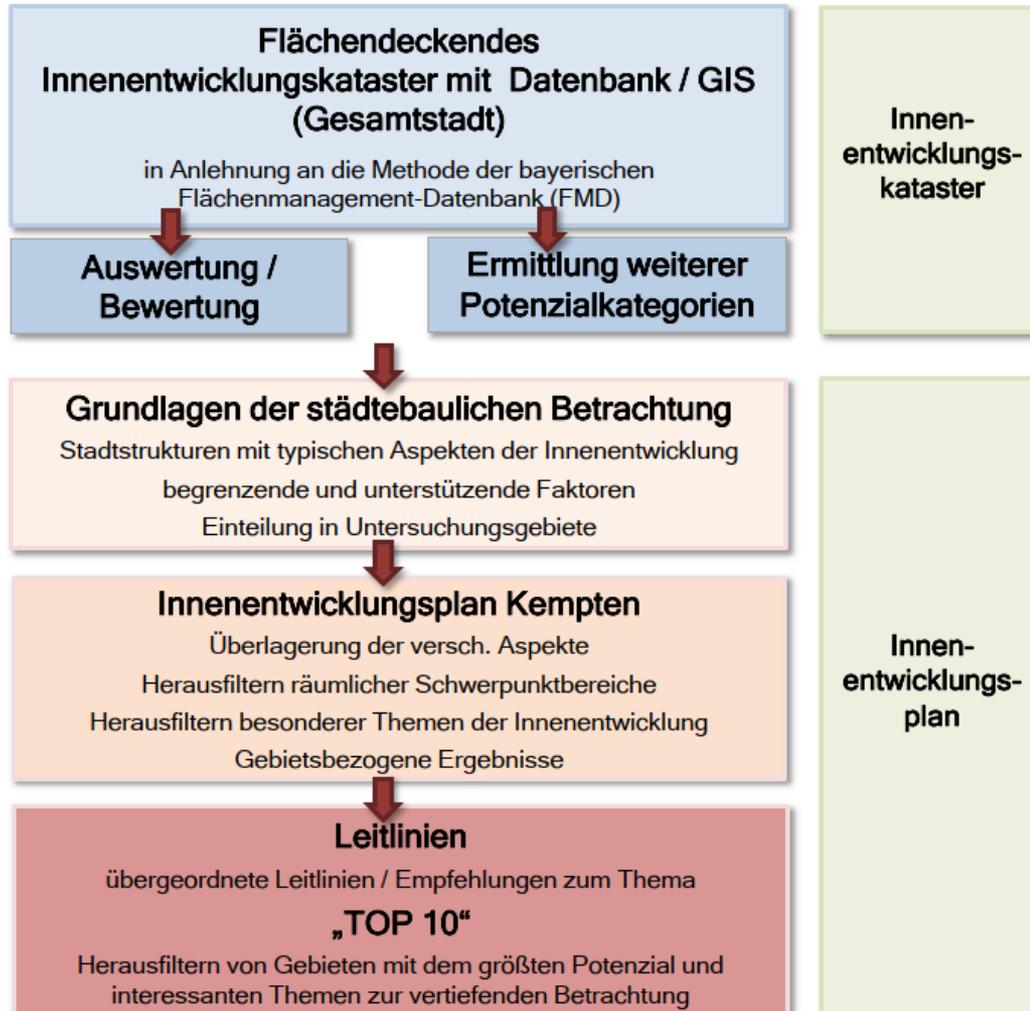


Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung (gem. § 176a BauGB)

Planungs- und Bauausschuss
am 22.07.2021

Stadtrat am 30.09.2021

Erarbeitung Innenentwicklungskonzept (IEK)



Ergebnisse IEK

Innenentwicklungspotenziale* - gesamt nach Anzahl und Umfang

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

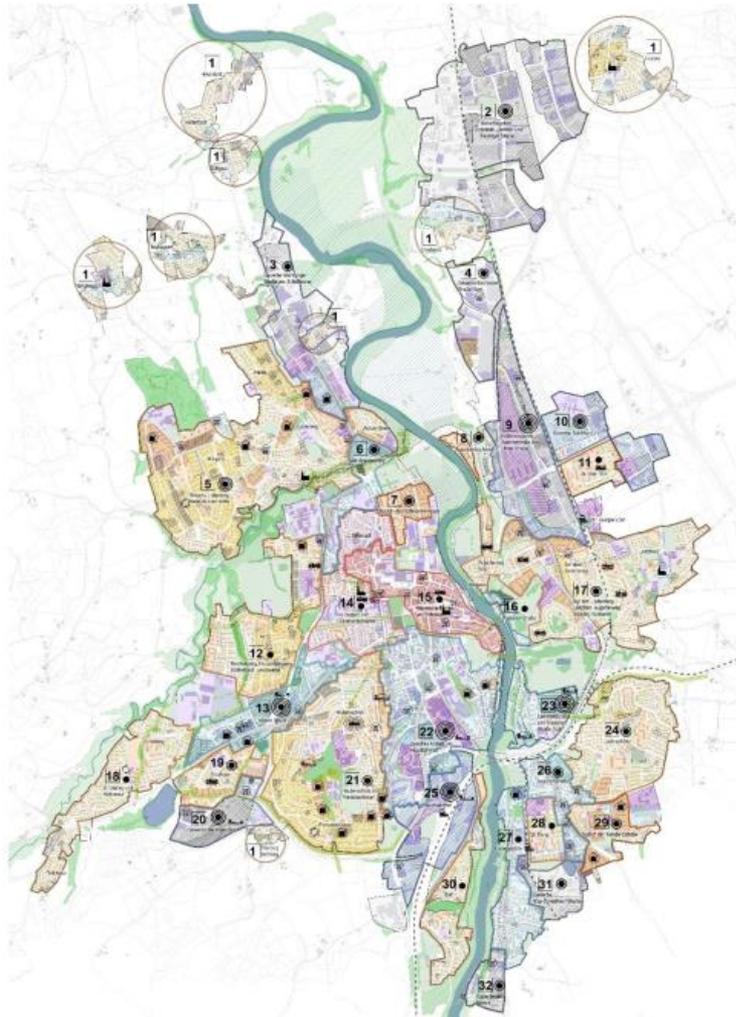
* theoretisches Potenzial

** nur zum Teil nutzbar

Ergebnisse IEK

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 Solikare)
- Kleinsteil gemischte Strukturen
- Heterogene Strukturen
- Gewerbe
- Dorfliche Strukturen / Hofstellen

Gebiete

- Altstadtbereich
- Gründerzeitgebiet
- Wohngebiete
- Gebiete mit überwiegend Geschosswohnungsbau
- Gewerbegebiete
- Kleinsteil gemischte Gebiete
- Heterogene Gebiete
- Ortskern

Innenentwicklung begrenzende Faktoren

Freiraum

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

Bauliche Struktur

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

Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungskataster

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

Ergänzende Potenziale

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

Schwerpunktbereiche mit besonderem Potenzial

- Schwerpunktbereich Einfamilien-/Doppel-/Reihen- und Mehrfamilienhäuser
- Schwerpunktbereich Geschosswohnungsbau / Wohnanlagen
- Schwerpunktbereich Gemeinbedarf
- Schwerpunktbereich 'kleinteilig gemischte Strukturen'
- Schwerpunktbereich 'heterogene Strukturen'
- Schwerpunktbereich Gewerbe

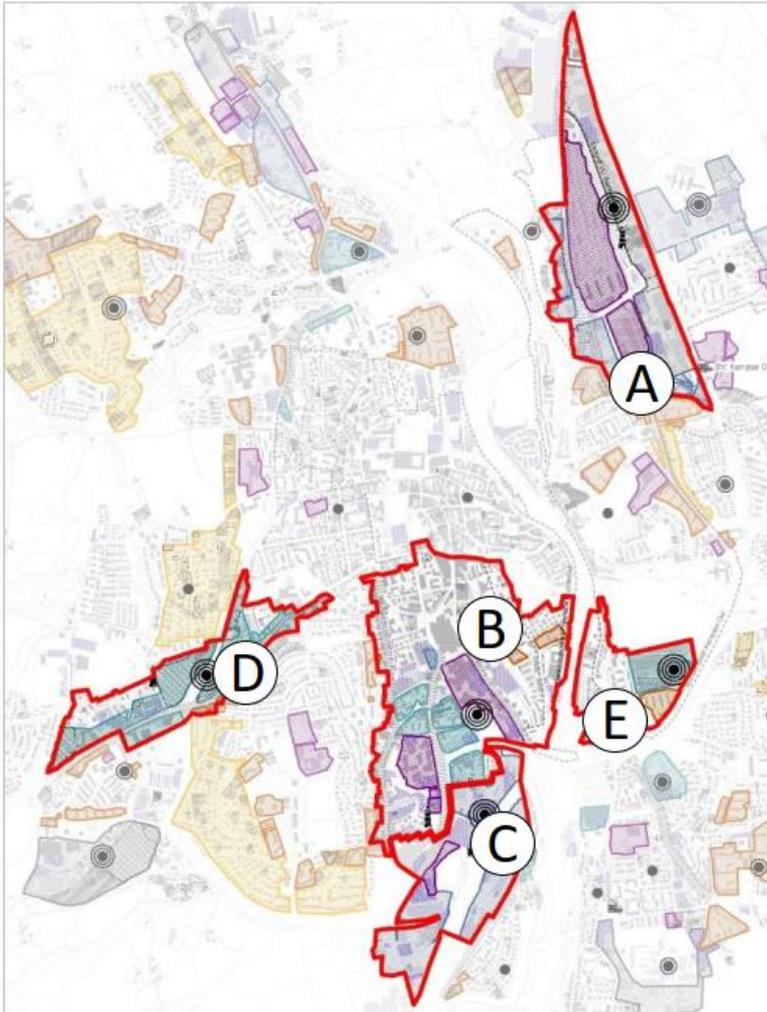
Größenordnung der vorhandenen Potenziale

- gering
- mittel
- groß
- sehr groß

Unterstützende Faktoren / Dynamik

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

Ergebnisse IEK



Gebiete mit den größten Potenzialen:

- Ⓐ Artilleriekaserne, Bleicherstraße und Ulmer Straße
- Ⓑ Zwischen Altstadt und Hauptbahnhof
- Ⓒ Hauptbahnhof
- Ⓓ Lindauer Straße
- Ⓔ Leonhardstraße und Füssener Straße Süd

Leitlinien

Innenentwicklung ja, aber
differenziert und mit Augenmaß

Passgenaue Lösungen

Begrenzende Faktoren

Kompensation

**Innenentwicklung als Beitrag zu einer
positiven Stadtentwicklung**

Integrierte Planungsansätze

Flächenressourcen

Querschnittsthema – Prüfung bei
laufenden Planungen

richtig nutzen

Vordenken bei Neuplanungen

Grundlagen für den Beschluss

- Gegenstand
 - Innenentwicklungskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu), Stand: September 2020
- Gründe und Ziele
 - Konzept und Leitlinien als Grundlage für die weitere Stadtentwicklungsstrategie
 - Verpflichtende Berücksichtigung des Konzeptes bei B-Plänen, FNP und Bauvorhaben gem. § 34 BauGB
 - Aktivierung innerstädtischer Potenziale
 - Vermeidung unnötigen Flächenverbrauchs im Außenbereich

Grundlagen für den Beschluss

§176a Baugesetzbuch

- (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 verteilt liegenden unbebauten oder brachliegenden Grundstücken dienen.
- (3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen

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.