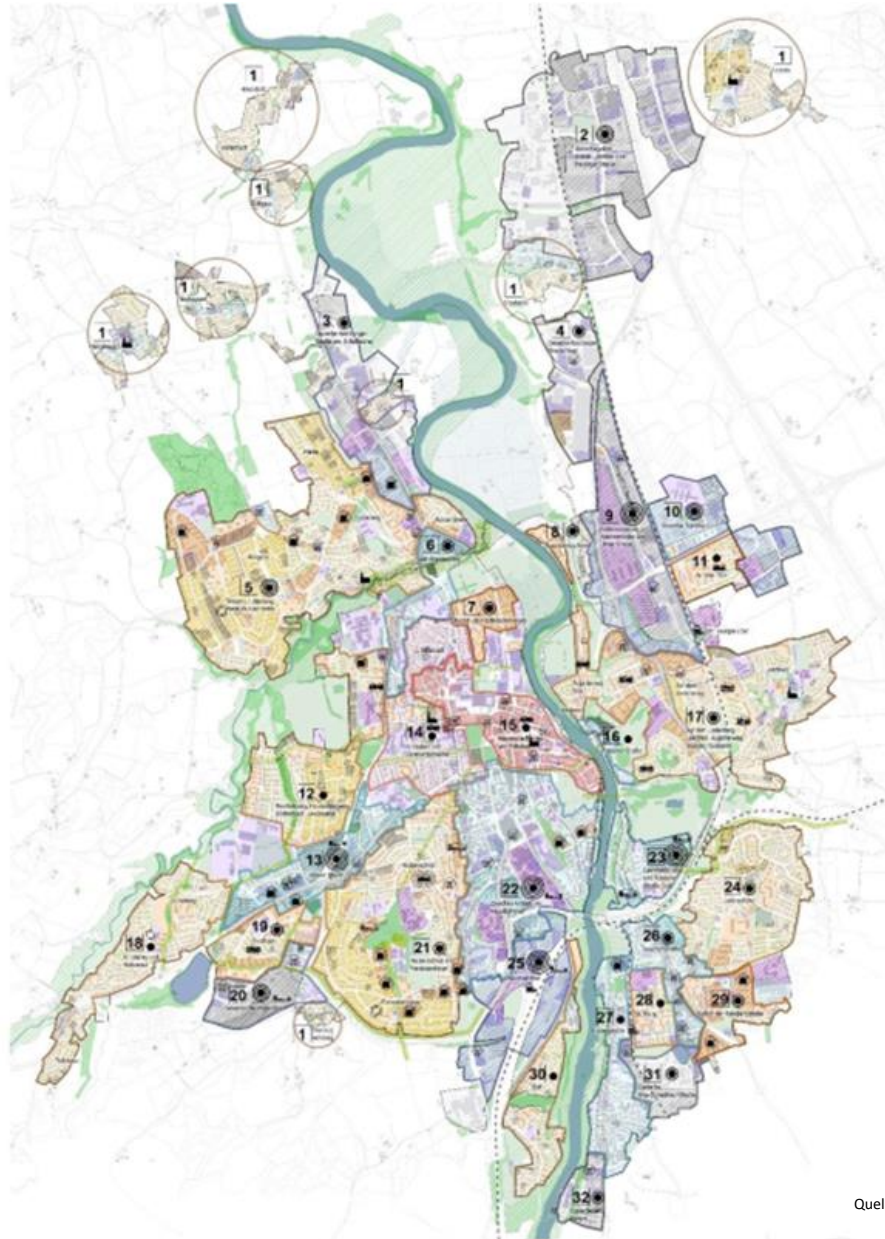


Stadtentwicklung und Nachverdichtung:
Anforderungen an den Neubau von großflächigen
Einzelhandelsvorhaben;
Beschluss

Planungs- und Bauausschuss am 01.06.2022

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 Sozialbau)
- Kleinteilig gemischte Strukturen
- Heterogene Strukturen
- Gewerbe
- Dörfliche Strukturen / Hofstellen

Gebiete

- Altstadtbereich
- Gründerzeitgebiet
- Wohngebiete
- Gebiete mit überwiegend Geschosswohnungsbau
- Gewerbegebiete
- Kleinteilig gemischte Gebiete
- Heterogene Gebiete
- Ortsale

Innenentwicklung begrenzende Faktoren

Freiraum

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

Bauliche Struktur

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

Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungskataster

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

Ergänzende Potenziale

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

Schwerpunktbereiche mit besonderem Potenzial

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

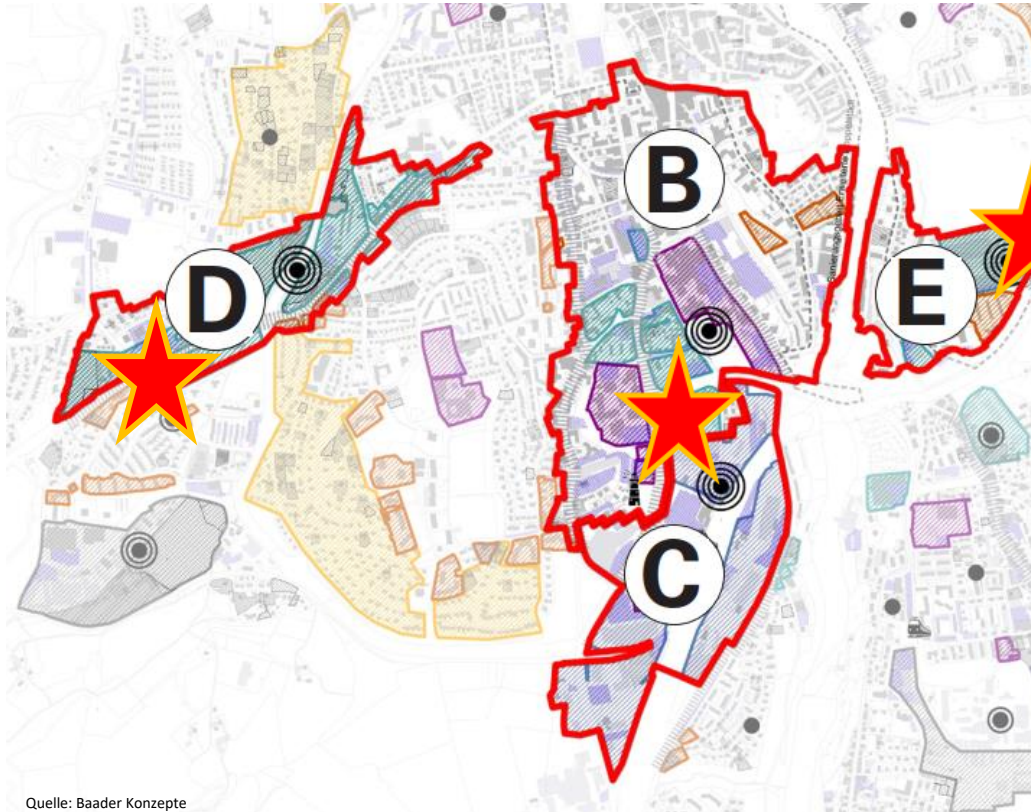
Größenordnung der vorhandenen Potenziale

- gering
- mittel
- groß
- sehr groß

Unterstützende Faktoren / Dynamik

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

Quelle: Baader Konzepte



Quelle: Baader Konzepte



Neubauvorhaben für großflächigen Einzelhandel in Potentialgebieten

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

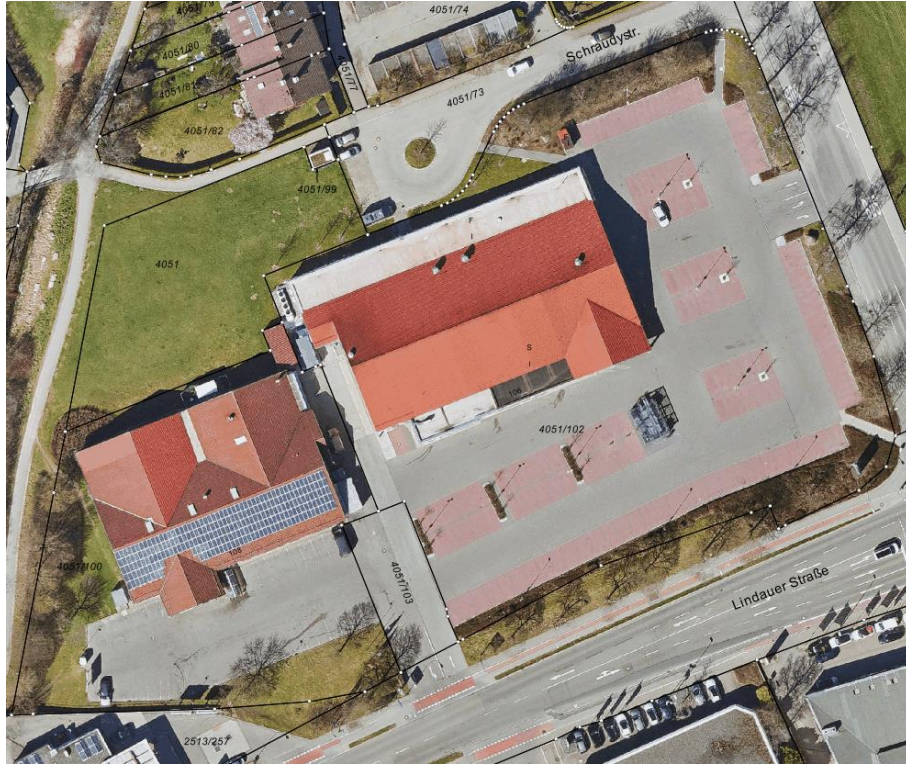
Gebiet: Leonhardstraße und Füssener Straße Süd

- 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



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.

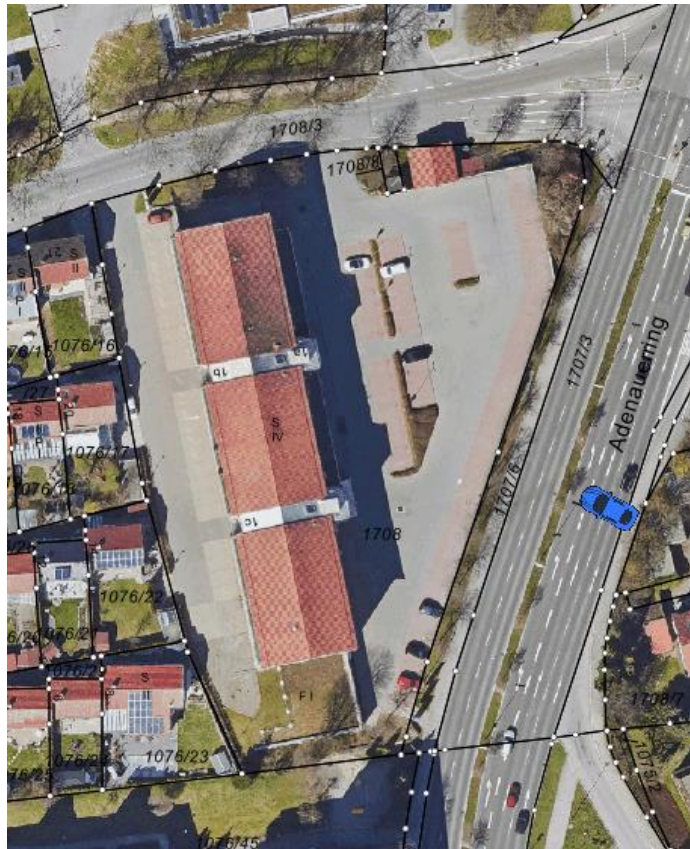


Lindauer Straße
Lidl 7.800 m², 6.500 m² vollversiegelt (83%)
benachbart Edeka 3.610 m², 2600 m² vers.
eingeschossige Baukörper, Großbäume am
Straßenrand bzw. zu öfftl. Fläche, 300 m² (Edeka)
Dach-Photovoltaikfläche,
Fusswegzugänge teilweise befestigt (Lidl),
ohne nennenswerten stadträumlichen
Mehrwert



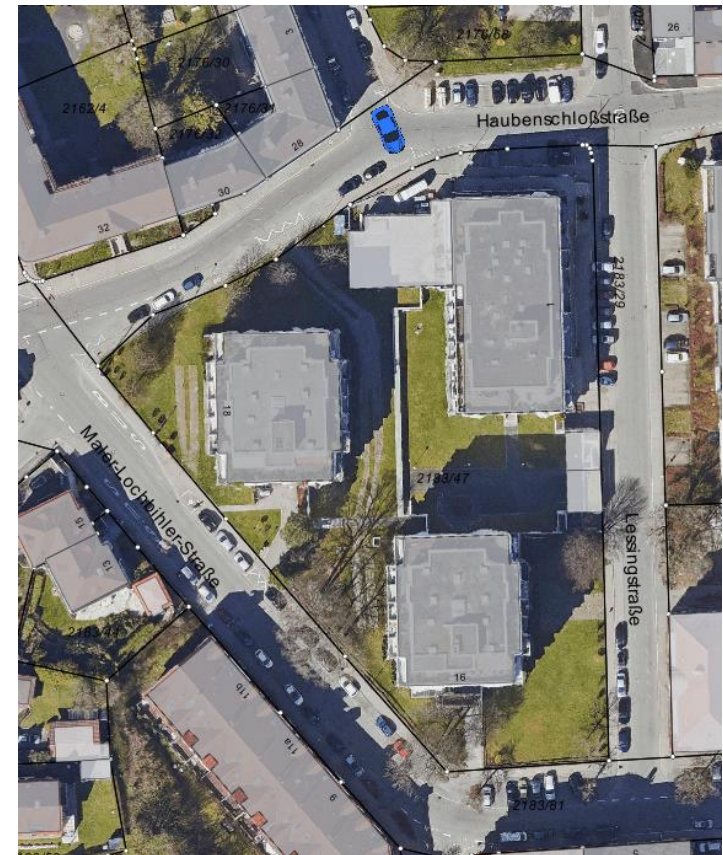
Aldi Magnusstraße
9850 m², davon 7120 m² vollversiegelt (72%)
eingeschossiger Baukörper, ca. 20 Großbäume,
diversifizierter Grünbestand,
1100 m² Dach- Photovoltaikfläche





NVZ Pettenkofer Straße

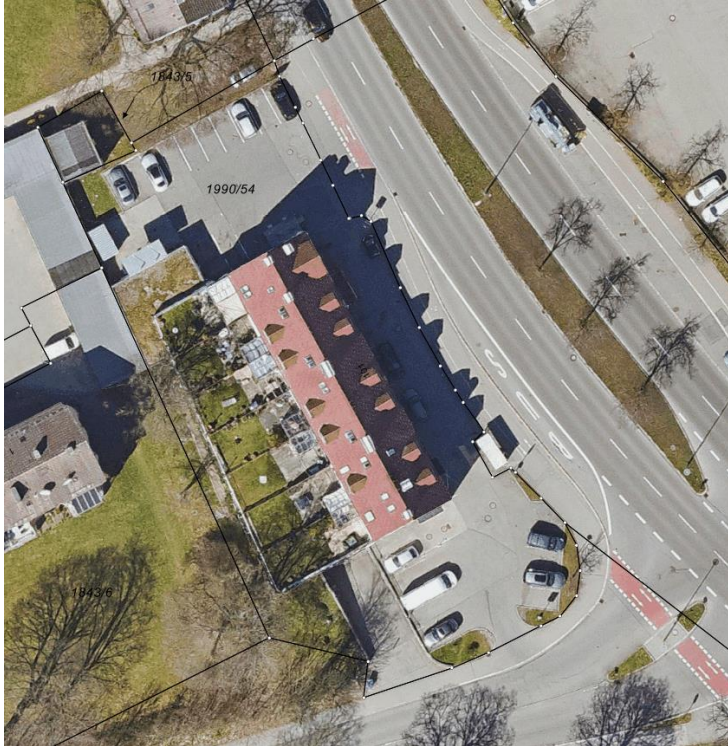
6.222 m², davon 5612 m² vollversiegelt (90%)
mehrgeschossiger Baukörper, diverse Nutzungen
8 Großbäume, 250 m² Dachbegrünung
Tiefgarage, Dachparkierung auf Einzelhandel,
Fusswegzugänge, Bushaltestelle



Haubenschloßstraße

Großer Wohnbaukomplex, integrierter Markt
mehrgeschossiger Baukörper, diverse Großbäume
und weiterer Grünbestand,
Tiefgarage, Dachbegrünung auf dem Markt im EG





Penny Schumacherring
2.200 m², davon 1870 m² vollversiegelt (85%)
EG Markt, darüber Reihenhäuser
1 Großbaum, 250 m² Dachbegrünung für
Reihenhausgärten
Tiefgarage, Fusswegzugänge, Bushaltestelle

Norma Oberwanger Straße
1970 m², davon 1880 m² vollversiegelt (95%)
EG Markt, Bäckerei, darüber Reihenhäuser
2 Großbäume, 220 m² Dachbegrünung für
Reihenhausgärten
Fusswegzugänge

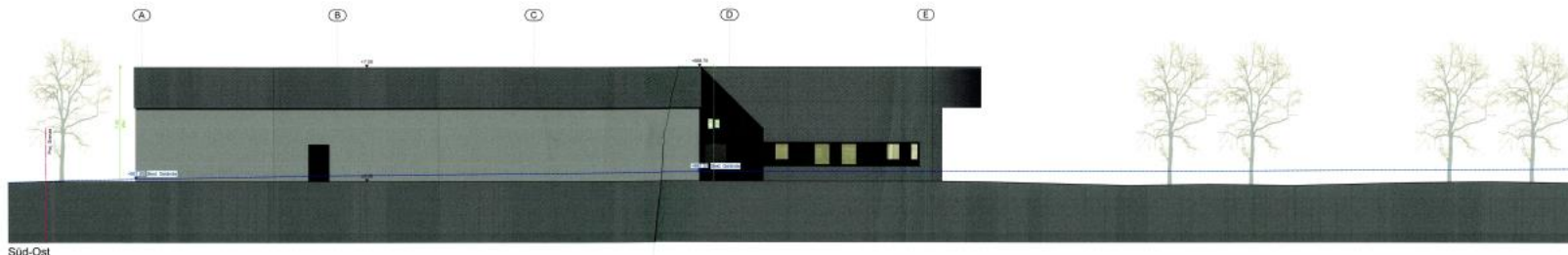






Genehmigter „klassischer“
Einzelhandelsbaukörper in Kempten:

Neubau Edeka – Vollsortimentermarkt,
eingeschossig, klassische Stellplatzanlage
Memminger Straße 141,
EDEKA Grundstücksgesellschaft Südbayern
(Baurecht vorhabenbezogen durch Stadt)



Quelle: Riefler
Architekten



Aktuell genehmigtes Positivbeispiel in Kempten:

Neubau eines großflächigen Einzelhandels
mit Tiefgarage, Zwischengeschoss und Wohngeschossen
Im Steufzen 20
Silberpark GmbH & Co KG

Liste aller anstehenden Einzelhandels-/ Nahversorgungsvorhaben

Lindauer Straße – Neubau Edeka-Markt

Calgeerstraße – Neubau Norma-Markt, Bäckerei / Café, Studentenwohnungen

Im Allmey - Neubau / Erweiterung Feneberg

Magnusstraße – Neubau (alt. Sanierung) REWE

Leonhardstraße – Neubau Nahversorger u.a.

Ursulasrieder Straße - Umbau-/ Erweiterung Fenepark

Bauantrag liegt vor oder kürzlich genehmigt / gebaut:

Im Steufzgen – Neubau Drogeriemarkt, Obergeschosse Wohnen

Lenzfried – Erweiterung Edeka, Obergeschosse Wohnen diskutiert

Im Allmey – Nachnutzung REAL, Bestandsumnutzung

Aybühlweg – NAR-Markt, Bestandsumnutzung

Memminger Straße – Nahversorgungszentrum mit diversen Nutzungen, B-Plan

Bahnhofstraße – REWE City-Konzept, Bestandsumnutzung



Quelle: Edeka-Gruppe

Neubau EDEKA Lindauer Straße



Quelle: Bischer Architekten

Neubau Einzelhandel Studentenwohnen Calgeerstraße



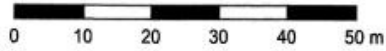
Quelle: Jehle Architekten

PROJEKT

ABBRUCH UND NEUBAU EINES VERBRAUCHERMARKTES

Fl. Nr. 1919/17 und 1919/19

REWE Magnusstraße



Beschluss:

Die Stadt Kempten (Allgäu) beabsichtigt, bei Vorhaben für großflächigen Einzelhandel und Nahversorgung vermehrt auf die Ausschöpfung von Innenentwicklungs- und Nachhaltigkeitspotentialen zu achten. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, gebaute und geplante Vorhaben mit Bezug auf Nachhaltigkeitskriterien zu untersuchen, Leitlinien für den Neubau großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu erarbeiten und diese den Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.