



STADT KAUFBEUREN

Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt

mit Vorbereitenden Untersuchungen

Kurzbericht

21.02.2023



H. HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Impressum



Stadt
Kaufbeuren

Stadt Kaufbeuren
Oberbürgermeister Stefan Bosse
Am Graben 3
87600 Kaufbeuren

fon	08341/437-0
fax	08341/437-660
mail	info@kaufbeuren.de
url	www.kaufbeuren.de

Projektsteuerung, Stadtplanung und Moderation



HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines M.Sc.
Architektin BDA Stadtplanerin
Tina Leichtenschlag
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Grabenberg 1
97070 Würzburg
fon 0931 | 9911 4252

mail: info@haines-leger.de
www.haines-leger.de

Landschaftsplanung und Moderation

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Thomas Wirth,
Geschäftsführer, Landschaftsarchitekt BDLA, Stadtplaner SRL
Diana Thrum, M.SC. Geographie

Steigweg 24
97318 Kitzingen
fon 09321 | 26800-50

mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de

Februar 2023
Im Auftrag der Stadt Kaufbeuren



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
Bottom-Up Methode	5
Stadtrundgänge	6
Onlinebeteiligung ePIN	8
SWOT-Analyse	12
Zielkonzepte	16
Leitbild der Entwicklungsschwerpunkte	26
Projektvorschläge - Impulsprojekte	32
Sanierungsgebiete und weiteres Vorgehen	50

Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben, sind alle Fotoaufnahmen vom Büro Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA.

Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung des Maskulinums geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



leben
findet
innen
stadt.de



Dieses Projekt wurde im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Leben findet Innenstadt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern gefördert.

Einleitung

Planungsanlass

Die Stadt Kaufbeuren, „Tor zum Allgäu“, in landschaftlich reizvoller und strategisch günstiger Lage, beabsichtigt, die Weiterentwicklung der Stadt, insbesondere die Sanierung, Stärkung und Aufwertung der Innenstadt mit Hilfe der Städtebauförderung in einem erweiterten räumlichen Umfang fortzusetzen sowie neu zu beleben.

Die im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2017 formulierten Ziele und Handlungsansätze bilden eine wichtige Basis für die Weiterentwicklung der Innenstadt, da diese Voraussetzung für die Förderung in einem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung sind.

Um nun auch den städtebaulichen Rahmenplan auf die neuen Handlungsbedarfe anzupassen, soll der städtebauliche Rahmenplan für die Innenstadt von 2008 fortgeschrieben und erweitert werden.

Mit Hilfe der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sollen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen Beurteilungsunterlagen gewonnen werden. Hierzu wird zwar auf Grundsatzaussagen des ISEKs zurückgegriffen, als Voraussetzung für eine Erweiterung bzw. Bündelung und Neuabgrenzung der bestehenden Sanierungsgebiete sind allerdings zusätzlich vertiefende Untersuchungen im Sinne einer parzellenscharfen Erhebung erforderlich.

Darüber hinaus liegen innerhalb der Altstadt Sanierungsgebiete die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht wurden. Diese

Sanierungssatzungen müssen gemäß § 235 BauGB spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufgehoben werden. Die Stadt Kaufbeuren hat den § 142 Absatz 3 Satz 4 BauGB angewendet und im Rahmen des Stadtratsbeschlusses vom 21.12.2021 die Aufhebungsfrist der laufenden Sanierungsgebiete verlängert.

Methode

Die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen ist sowohl inhaltlich als auch zeitlich sowie vor allem im Hinblick auf den Dialog mit den unterschiedlichen Akteuren von großer Komplexität. Der Steuerung des Planungsprozesses liegt daher ein stringenter methodischer Rahmen (s. Abb. 1) zu Grunde, der auf folgenden Grundsätzen aufbaut:

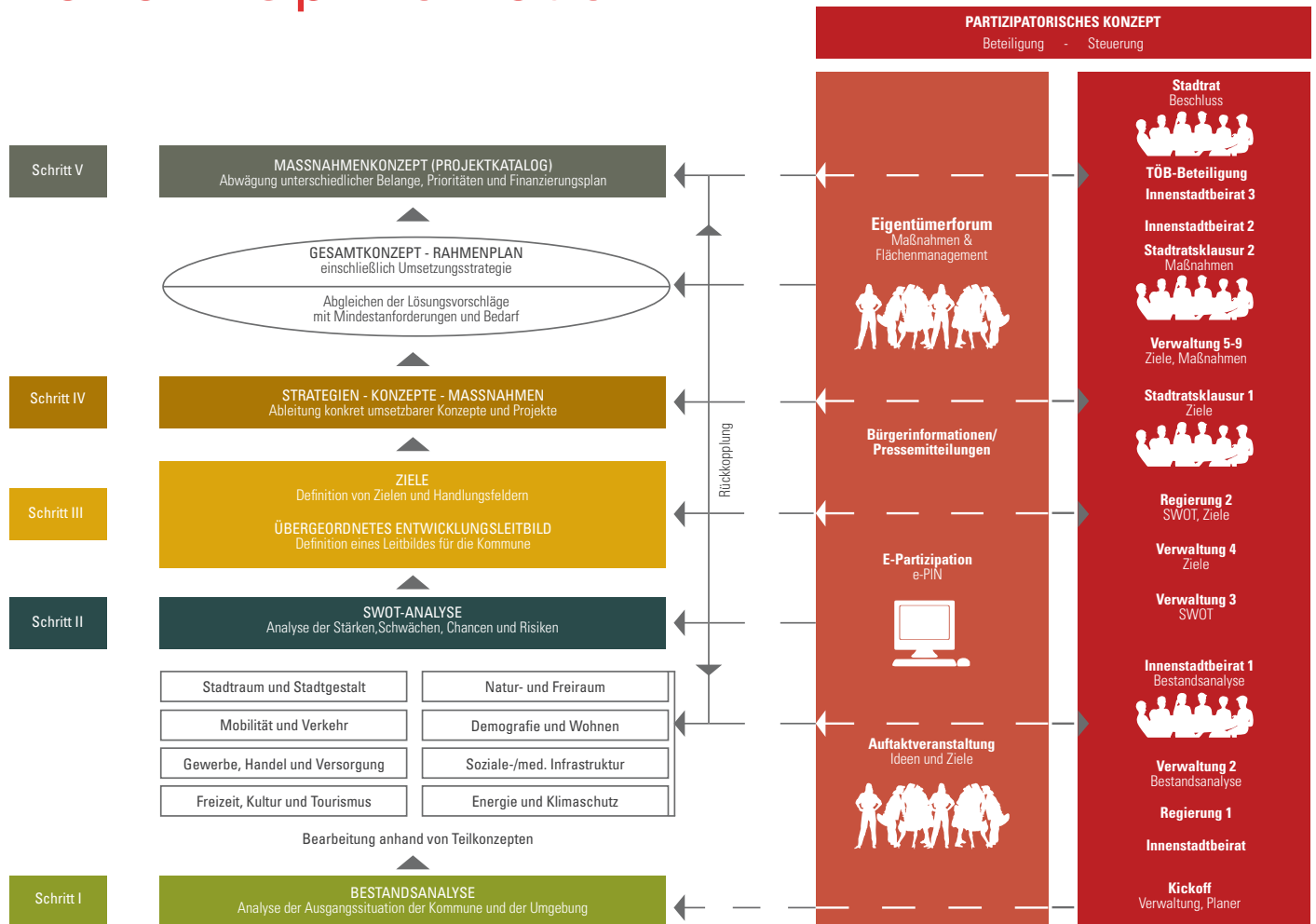
Interdisziplinäre Arbeitsweise

Die Berücksichtigung unterschiedlicher fachlicher Aspekte erfordert einen fächerübergreifenden Arbeitsansatz. Die Erarbeitung erfolgt aus diesem Grund in einer interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppe aus Stadtplanern, Architekten, Landschaftsarchitekten und Geografen. Dabei steht die stadtplanerische Grundlagen- und Konzeptarbeit durch das Büro Haines-Leger Architekten und Stadtplaner zwar im Fokus, gleichzeitig sichert eine kontinuierliche Begleitung durch das Büro arc.grün Landschaftsarchitekten eine Analyse auf der Basis unterschiedlicher inhaltlicher Schwerpunkte. Eine weitere fachliche Beratung zu den Fragestellungen der verkehrlichen Entwicklung wurde in Form eines ergänzenden Fachbeitrags des Büros BERNARD GRUPPE aus Aalen direkt in die Untersuchung eingebunden.

Gliederung in Teilkonzepte



Bottom-Up Methode



Das Konzept wird nach der Zellenmethode erstellt. Dabei wird ein Zellenverbund – die Innenstadt Kaufbeuren- anhand einzelner Zellen bzw. Themenfelder untersucht. Folgende Themenfelder werden bearbeitet und im weiteren Planungsprozess im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Stadtentwicklungsprozess bewertet:

- Stadtgestalt
- Eigentümerstruktur
- Nutzung
- Bausubstanz
- Verkehr und Erschließung
- Freiraum und Grünstruktur

die partizipativen Schritte werden in Abbildung 001 aufgezeigt und die daraus resultierenden Ergebnisse im Folgenden erläutert.

Abb.: 001: „Bottom-Up Methode“, Eigene Darstellung, Vgl.: Glücklich, Detlef 2005; Ökologisches Bauen, Von Grundlagen zu Gesamtkonzepten, München: Deutsche Verlagsanstalt GmbH, S. 27

Die stufenweise Konzepterstellung sowie

Das kommunale Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürger und die aktive Beteiligung örtlicher Akteure angewiesen. Ein differenziertes Beteiligungskonzept bildet die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung und die Akzeptanz der Stadtsanierung in Politik und Bürgerschaft und damit für eine erfolgreiche Umsetzung. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden die unterschiedlichen Akteure, insbesondere die Verwaltung, die Politik und die Bürgerschaft in unterschiedlichen Foren und Formaten kontinuierlich über den Stand der Bearbeitung informiert und aktiv in Form von Befragungen und Werkstätten in den Planungsprozess eingebunden.

Um eine möglichst breite Beteiligung zu gewährleisten und verschiedene, insbesondere auch jüngere Zielgruppen in den Planungsprozess einzubinden, werden die klassischen Formen der Beteiligung ergänzt um eine elektronische Form der Bürgerbeteiligung (E-Partizipation). Mit Hilfe des interaktiven Bürgerbeteiligungstools „ePin“ - eine Plattform für den bürgerschaftlichen Dialog, welche die neuen Medien, PC, Tablet und Smartphone unmittelbar in den Kommunikationsprozess einbindet - können neue Gruppen der Bürgerschaft erreicht und der öffentliche Diskurs zur Stadtsanierung auf eine neue Ebene gehoben werden.

Folgende Termine fanden statt:

- Innenstadtbeirat (24. Juni 2020)
- Aufsuchende Bürgerbeteiligung (01. Oktober 2020)
- E-Partizipation (01.10. - 15.11.2020)
- 1. Stadtratsklausur (09. - 10. Juli 2021)
- 2. Stadtratsklausur (11. Dezember 2021) - Die Ergebnisse der Stadtratsklausur wurden der Öffentlichkeit bereitgestellt um Stellungnahmen abzugeben.
- Innenstadtbeirat (09. März 2022)
- Eigentümerforum (01. Juni 2022)
- Innenstadtbeirat (7. November 2022)

Darüber hinaus wurde der Erarbeitungsprozess des städtebaulichen Rahmenplans

von einer intensiven Presseberichtserstattung begleitet.

Eine Zusammenfassung der einzelnen Veranstaltungsformate sind im separaten Anlagenbericht zum Rahmenplan dokumentiert.



Stadtrundgänge

Aufsuchende Bürgerbeteiligung am 01.10.2020

Im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt, fand am Donnerstag, den 01. Oktober 2020 eine aufsuchende Bürgerbeteiligung statt.

Mit Hilfe der Städtebauförderung beabsichtigt die Stadt Kaufbeuren die Sanierung, Stärkung und Aufwertung der Innenstadt in einem erweiterten räumlichen Umgriff fortzusetzen sowie neu zu beleben. Dafür wird aufbauend auf dem Ergebnis des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) von 2017 der vorliegende städtebauliche Rahmenplan für die Innenstadt aus dem Jahr 2008 fortgeschrieben und ergänzt.

Für die aufsuchende Beteiligung wurde ein Informations- und Beteiligungsstand auf dem Wochenmarkt in der Kaiser-Max-Straße errichtet. Während des Marktes konnten die Bürger sich über den Verfahrensstand des Rahmenplans informieren und sich mit ihren Ideen aktiv in den Planungsprozess einbinden.

Ziel des Stands war es, ein erstes Meinungsbild der Bürger über Stärken und Schwächen in Kaufbeuren einzuholen, sowie Hinweise und Ideen zur zukünftigen Entwicklung zu sammeln. Anmerkungen konnten mündlich und schriftlich geäußert werden.

Darüber hinaus machte der Stand auf das Online-Beteiligungstool ePIN aufmerksam. Mit Hilfe der ergänzenden Onlinebeteiligung soll den Bürgern eine weitere Möglichkeit geboten werden, ihr Wissen sowie Visionen und Wünsche für die Zukunft in der Zeit vom 01.10.2020 bis 15.11.2020 einzubringen.

Die Ergebnisse des Marktstandes sind im Folgenden dokumentiert. Sie bilden eine wichtige Basis für die weitere Ausarbeitung des Rahmenplans und damit für den

weiteren Innenstadtentwicklungsprozess.

Die Analyse der einzelnen Ideen und Anregungen ergab, dass sich die meisten Nennungen auf den Bereich „Mobilität & Verkehr“ bezogen. Dabei wurden vielschichtige Anregungen formuliert - beispielsweise Anregungen zur Verkehrsberuhigung, zur Begehrbarkeit des Pflasters in der Innenstadt, zum ruhenden Verkehr und zu Geschwindigkeitsbeschränkungen bzw. -kontrollen.

Als besonders wichtig werden auch die beiden Themenfelder „Handel & Versorgung“ und „Freiraum & Grünstruktur“ angesehen. Im Bereich „Handel & Versorgung“ dominierte das Thema des Ladenleerstands und wie mit diesem umzugehen ist. Ergänzend wurde der Wunsch nach mehr Außengastronomie geäußert. Beide Handlungspunkte stellen dabei Möglichkeiten dar, entscheidend zur Belebung der Innenstadt beizutragen. Darüberhinaus ist bezüglich der Freiraumgestaltung vor allem der Wunsch der Bürger nach einer generellen Steigerung der Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet hervorzuheben. Bezogen auf den Jordanpark besteht der Wunsch nach einer generellen Aufwertung zur Steigerung der Naherholungsfunktion.

Im Themenbereich „Stadtbeeld & Wohnen“ ging es vor allem um die Verfügbarkeit von Wohnraum und damit auch eng verbunden die Bezahlbarkeit des Mietraumangebots. Unter „Sonstiges“ wurden jene Beiträge zusammengefasst, welche sich nicht eindeutig einer der vorherigen Kategorien zuordnen ließen. Die häufigsten Anregungen in dieser Kategorie waren der Wunsch nach einer intensiveren Bürgerbeteiligung unter Berücksichtigung der Anwohnerinteressen und nach einer Umsetzung der Maßnahmen.



25

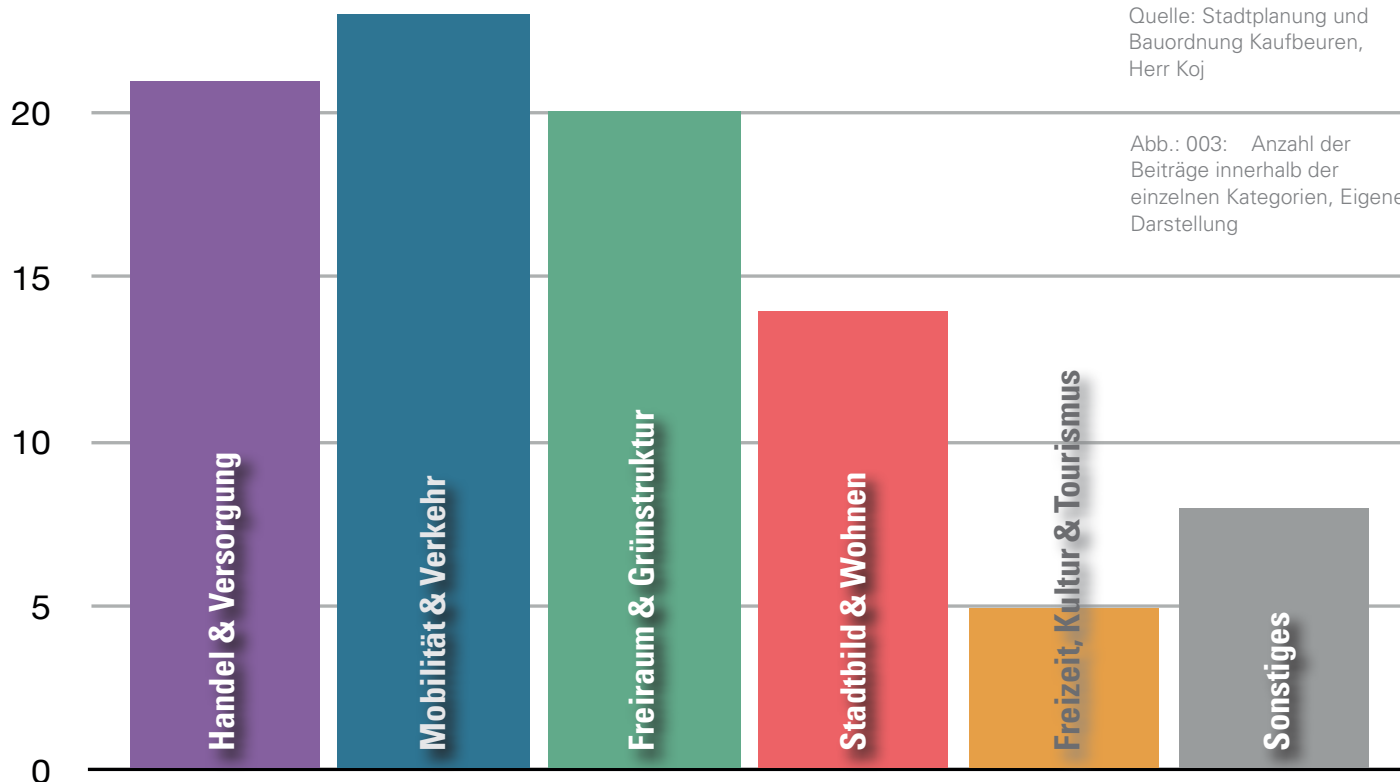


Abb.: 002: Der Stand auf dem Wochenmarkt am 01.10.2020

Quelle: Stadtplanung und Bauordnung Kaufbeuren, Herr Koj

Abb.: 003: Anzahl der Beiträge innerhalb der einzelnen Kategorien, Eigene Darstellung

Onlinebeteiligung ePIN

ePartizipation vom 01.10.2020-15.11.2020

Innerhalb des Beteiligungszeitraumes vom 01.10.20 bis zum 15.11.20, registrierten sich insgesamt 271 Nutzer. Die Teilnahme erfolgte anonym zu den folgenden Themenfeldern: Stadtbild & Wohnen, Bildung & Betreuung, Mobilität & Verkehr, Freizeit & Grünstrukturen, Freizeit, Kultur & Tourismus, Handel & Versorgung sowie Sonstiges. Im Folgenden sind die Ergebnisse der e-Partizipation zusammengefasst.

Themenfeld Stadtbild und Wohnen

Dem Themenfeld Stadtbild und Wohnen messen die meisten Bürger eine hohe Bedeutung zu. Als Handlungsschwerpunkt ist hier die Reaktivierung von Leerständen zu nennen. Da Leerstände meist auch mit einem Sanierungsstau einhergehen, könnte durch die Reaktivierung sowohl eine gestalterische Aufwertung des Gebäudebestands als auch eine Stärkung der Wohnfunktion erfolgen. Dabei wurde der Umgang mit den Anforderungen, die sich aus dem Denkmalschutz ergeben, kritisch und kontrovers diskutiert. Als ein Sanierungsschwerpunkt wird z.B. der Bereich Blasiusberg genannt. Für die Kaiser-Max-Straße und die Ludwigstraße stehe die Entlastung vom ruhenden Verkehr im Vordergrund. Darüber hinaus sei die Bereicherung der Fußgängerzone durch einen Wasserlauf wünschenswert. Die Wege in die Altstadt gelte es aufzuwerten (Forettle, Anbindung Jordanpark).

Mobilität & Verkehr

Mobilität und Verkehr werden im Kontext der weiteren Entwicklung der Innenstadt als wichtig angesehen. Vielfältige Ideen und Kommentare belegen die Bedeutung des Themas. Vor allem die Verkehrsreduktion zugunsten einer Steigerung der Aufenthaltsqualität ist hier von Bedeutung. Der

Bahnhof, der Radverkehr inkl. Abstellanlagen für Fahrräder bis hin zur Optimierung von Ampelschaltungen sind weitere wichtige Aspekte.

Fuß- und Radwege

Mobilität und Verkehr werden im Kontext der weiteren Entwicklung der Innenstadt als wichtig angesehen. Vielfältige Ideen und Kommentare belegen die Bedeutung des Themas. Vor allem die Verkehrsreduktion zugunsten einer Steigerung der Aufenthaltsqualität ist hier von Bedeutung. Der Bahnhof, der Radverkehr inkl. Abstellanlagen für Fahrräder bis hin zur Optimierung von Ampelschaltungen sind weitere wichtige Aspekte.

Freiraum & Grünstrukturen, Freizeit, Kultur & Tourismus

Die Themenfelder Freiraum und Grünstrukturen sowie Freizeit, Kultur- und Tourismus werden für ähnlich wichtig erachtet wie das Themenfeld Mobilität und Verkehr. Die Freilegung des Bachlaufs in der Kaiser-Max-Straße, die Anbindung des Jordanparks sowie der Jordanpark an sich, die Aufwertung des Mühlbachs inklusive Nutzung der angrenzenden Brachflächen sowie die Nachnutzung des ehemaligen Eisstadions stellen hier die wichtigsten Aspekte dar. Die Nutzung der Zeppelinhalle als Konzert-/Veranstaltungshalle sowie eine stärkere Nutzung des Spitalplatzes sind aus Sicht der Bürger weitere zentrale Ziele.

Handel & Versorgung

Die Etablierung einer Markthalle im Gebäude bzw. Areal des ehem. Modehauses Adler stellt innerhalb dieses Themenfeldes die Anregung dar, die den größten Zuspruch erfährt. Darüber hinaus besteht der Wunsch nach einem Lebensmittelgeschäft in der Fußgängerzone. Der



Abb.: 004:
www.kaufbeuren.e-pin.eu

- Stadtbild & Wohnen
- Bildung & Betreuung
- Mobilität & Verkehr
- Freizeit & Grünstrukturen
- Freizeit, Kultur & Tourismus
- Handel & Versorgung
- Sonstiges

Wochenmarkt sollte nach Möglichkeit auch samstags (evtl. jede zweite Woche im Wechsel mit Neugablonz oder mit eigenständigem Konzept) in der Innenstadt stattfinden. Zudem sei die Reaktivierung der Ladenleerstände eine zentrale Herausforderung. Hier wurden Pop-up-Stores und vielfältige Anreize als Möglichkeit zur Belebung der Innenstadt angegeben und zu hohe Mieten als maßgebliches Risiko identifiziert.

Themenfeld Bildung & Betreuung

Das Themenfeld Bildung und Betreuung wird überwiegend als mäßig bedeutsam für die Innenstadt eingestuft und weist auch die geringste Anzahl an Pins auf. Als mögliche Optionen für die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst wurden die Nutzung von Leerständen in der Innenstadt (dezentrales Konzept) sowie das Brauereigelände unter Einbindung der Zeppelinhalle genannt. Im Umfeld der

Schrader- und Josef-Landes-Schule könne ein „Kultur- und Bildungsquartier“ entstehen.

Nutzung Afraberg - Brauereigelände

Der Wunsch der Bürger nach einer Nutzung des Areals des Brauereigeländes, insbesondere nach einer Reaktivierung der Zeppelinhalle als Konzert- und Veranstaltungshalle, stellt einen zentralen Aspekt im Hinblick auf die themenübergreifende Gesamtbilanz dar. Weitere Nutzungsideen für die Zeppelinhalle betreffen die Etablierung eines Brauereimuseums oder einer Erlebnisgastronomie. Vorgeschlagen wird zudem die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst an diesem Standort. Die Zeppelinhalle als „unverzichtbares Bauwerk“ oberhalb der Altstadt wird auch mit Blick auf das Stadtbild als wichtig erachtet. Die geplante Bebauung im Umfeld der Halle wird dagegen aufgrund ihrer Architektursprache eher kritisch gesehen.

Freilegung „Stadtbach“

Die Aufwertung der Innenstadt, vor allem in den zentralen Bereichen, durch die Einbindung von Wasser in die Gestaltung, in Anlehnung an die historische Situation, ist eine Zielsetzung, die viele Bürger teilen. U.a. durch die Kaiser-Max-Straße verlief einst ein Bachlauf in einer offen geführten Rinne. Dieser sollte zumindest in Teilen wieder frei gelegt und erkennbar und erlebbar gestaltet werden. Das „Flair in der Stadt“ könnte damit maßgeblich aufgewertet werden. Weitere Maßnahmen, wie z.B. eine autofreie Gestaltung, die Pflanzung von Bäumen etc. könnten die Aufenthaltsqualität steigern. Insbesondere eine stärkere Begrünung der Innenstadt sowie eine Bereicherung der Fußgängerzone durch Pflanzen, Sitzbänke etc. sind weitere relevante Themen.

Nutzung altes Eisstadion

Für den freiwerdenden Platz im Bereich des ehem. Eisstadions wünscht sich die Mehrheit der Bürger eine Grünflächengestaltung. Das Areal sollte wieder stärker Teil des Jordanparks werden und mit neuen Freizeit- und Naherholungsangeboten den Park bereichern. Die Anlage eines Naturspielplatzes besitzt hohe Zustimmungswerte ebenso wie die Anlage einer Minigolfanlage, die Etablierung einer Gastronomie zwischen den Grünflächen oder die Anlage eines botanischen Gartens. Die zur Diskussion stehende Ansiedlung einer Schokoladenerlebniswelt wird sehr kontrovers diskutiert. Die Zustimmung- und Ablehnungswerte diesbezüglich sind hoch und annähernd gleich groß.

Bespielung Spitalplatz

Der Spitalplatz wird von vielen Bürgern als attraktiver, gelungen gestalteter Platz gelobt, der allerdings - vor allem im Sommer - viel zu wenig frequentiert und genutzt werde. Eine Freilicht- / Theaterbühne, Tanzfläche, Kunst im Freien, Außengastronomie etc. könnten den Wert des Platzes deutlich steigern. Ein Rückbau des Brunnens zugunsten der Nutzbarkeit wäre dabei ebenfalls denkbar.

Aufwertung Bahnhof

Die Aufwertung des Bahnhofs und seines Umfeldes wird als wichtiges Handlungsfeld angesehen. Der Bahnhof sollte zur Visitenkarte der Stadt werden, da er den ersten Eindruck für alle Ankommenden und Touristen prägt. Ob als Neubau oder im Zuge einer Sanierung bleibt dabei offen, wichtig sei die Aufenthaltsqualität der Halle sowie auch des Umfeldes inklusiver einer barrierefreien Gestaltung. In diesem Zusammenhang sei auch die Anbindung an die Stadt von Bedeutung. Vor allem für Radfahrer sollte ein attraktiver Weg durch den Jordanpark ermöglicht werden. Ein hochwertiges Entrée und sichere Straßenquerungen seien zudem wichtig. Im weiteren Verlauf eigne sich der Mühlbach als Verbindungse-



lement. Hier könnte eine neue Promenade entlang des Bachs die Verbindung zwischen Jordanpark und Innenstadt herstellen.

SWOT-Analyse

Strengths - Weaknesses - Opportunities - Threats

Die SWOT-Analyse (Strength, Weaknesses, Opportunities, Threats) basiert auf der durchgeführten Bestandsanalyse und den Erkenntnissen aus der Bürgerbeteiligung. Sie bewertet die örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf ihre spezifischen Stärken, Schwächen, Potenziale und Restriktionen und dient damit der Positionsbestimmung.

Ziel der SWOT - Analyse ist die visuelle und analytische Gegenüberstellung von Stärken, Schwächen, Potentiale und Restriktionen. Zudem bildet die Analyse die Basis für eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen und Strategien.

In der Übersicht wird deutlich, in welchen Bereichen sich Qualitäten bzw. Probleme/Mängel konzentrieren. Die Stärken der Stadt Kaufbeuren, in der Karte durch die Farbe grün und blau markiert, liegen insbesondere in infrastrukturellen Bereichen und der am historischen Baubestand ablesbaren Stadthistorie. Rot markiert sind die Bereiche, die Mängel und Probleme aufweisen. Dazu zählen vor allem verkehrliche Probleme, ein strukturelles Leerstandsproblem sowie gestalterische Mängel. Potenziale bieten die historische Bedeutung des Wassers in der Altstadt. Eine restriktive Wirkung geht vor allem von der natürlichen Lage der Altstadt unterhalb des Ahrabergs aus.

Für die Zukunft gilt es, vorhandene Stärken weiter zu stärken, Schwächen zu beheben, in geeigneter Weise auf Restriktionen zu reagieren und bestehende Potentiale zu nutzen:

Städtebauliche Missstände

Substanzschwächen

- Private Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln (hoher Sanierungsbedarf) und Gebäude mit baulichen Mängeln (mittlerer Sanierungsbedarf)
- Private Gebäude mit mangelnder baulicher Beschaffenheit (Barrierefreiheit, Grundrissen, Belichtung)
- Private Gebäude mit Mängeln in der energetischen Beschaffenheit
- Private Gebäude mit Gestaltungsmängeln (Ortsbilduntypische Neubauten, ortsbildstörende Fassadengestaltung)
- Mängel in der Nutzung (ehemals) bebauter Flächen (Brachflächen)
- Öffentliche Gebäude / soziale Einrichtungen mit baulichen und energetischen Mängeln
- Mängel in der Zugänglichkeit potentieller Innenentwicklungsflächen (Eigentümerverhältnisse)
- Gestaltungs-/ Unterhaltungsmängel der vorhandenen Erschließung (Sanierungs- und Gestaltungsbedarf der öffentlichen Räume)
- Mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Mängel, die von Verkehrsanlagen ausgehen (Immissionen)

Funktionsschwächen

- Hohe Leerstandsquote - Leerstand im Untergeschoss oder in den Obergeschossen, Gebäudeleerstand
- Funktionsverlust als Einkaufsstandort - Ladenleerstände
- Mangel in der Erlebbarkeit der Stadtmauer
- Mängel in der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- Mangel in der Sichtbarkeit und Erlebbarkeit



keit des ehem. Stadtgrabens

- Mangel in der Qualität und städtebaulichen Integration des Stadtbachs (Mühlbach)
- Mängel in der Freiraumqualität (z.B. Jordanpark)
- Mängel im Angebot und in der Qualität vorhandener Spielplätze
- Mängel in der Ausstattung mit Anlage des Gemeinbedarfs (z.B. Kindergarten, Kulturelle Raumangebote)
- Fehlender Barrierefreier Ausbau des Bahnhofs
- Verkehrslärmemissionen und Barrierewirkung der Bundesstraße (B16)
- Dominanz des motorisierten Verkehrs in der Altstadt zu Lasten der Aufenthaltsqualität sowie des Fuß- und Radverkehrs
- Mängel in der Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit (z.B. Gestaltung und Ausbau der Wege, Fahrradabstellanlagen)

SWOT-Analyse

Strengths - Weaknesses - Opportunities - Threats

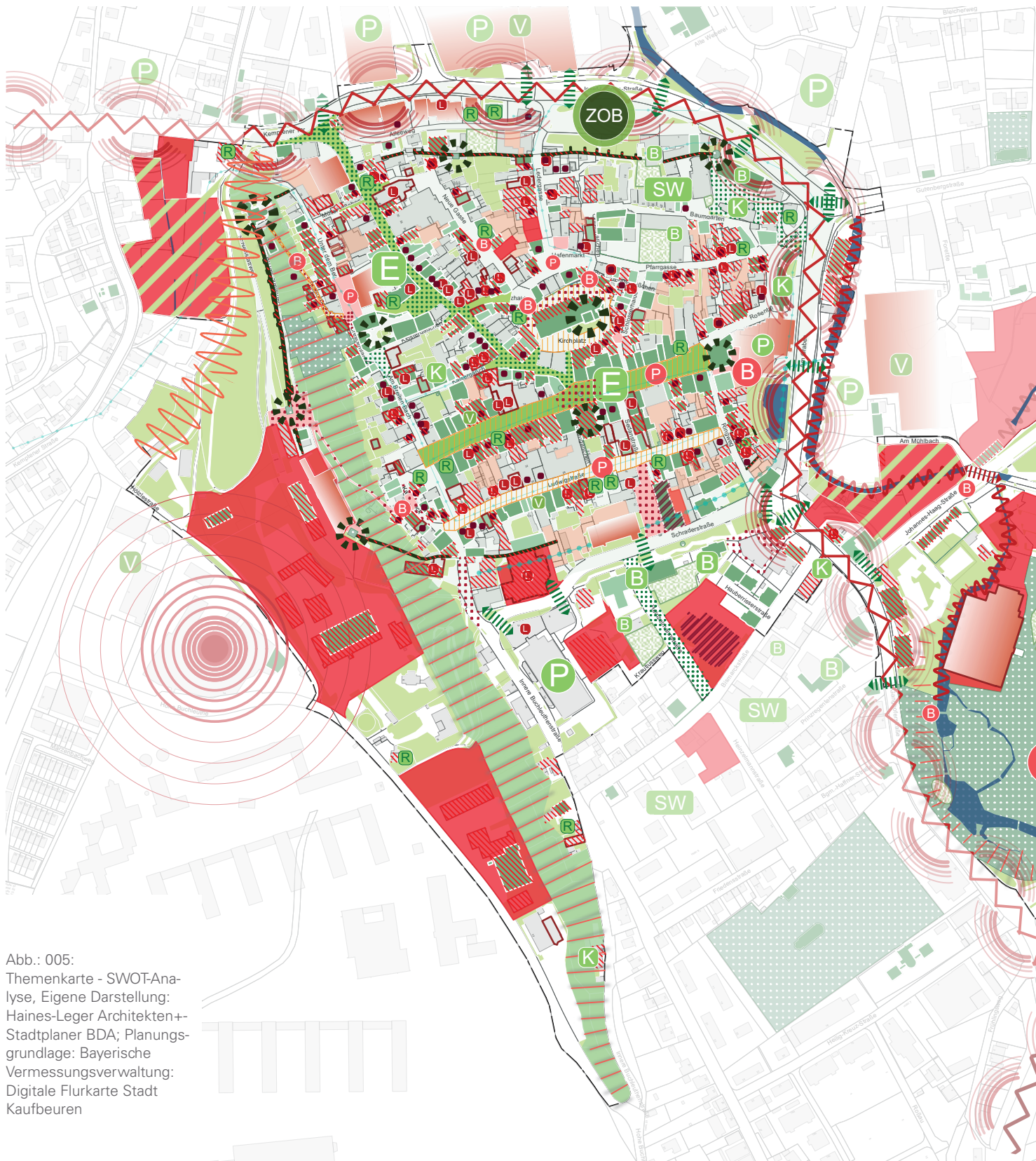
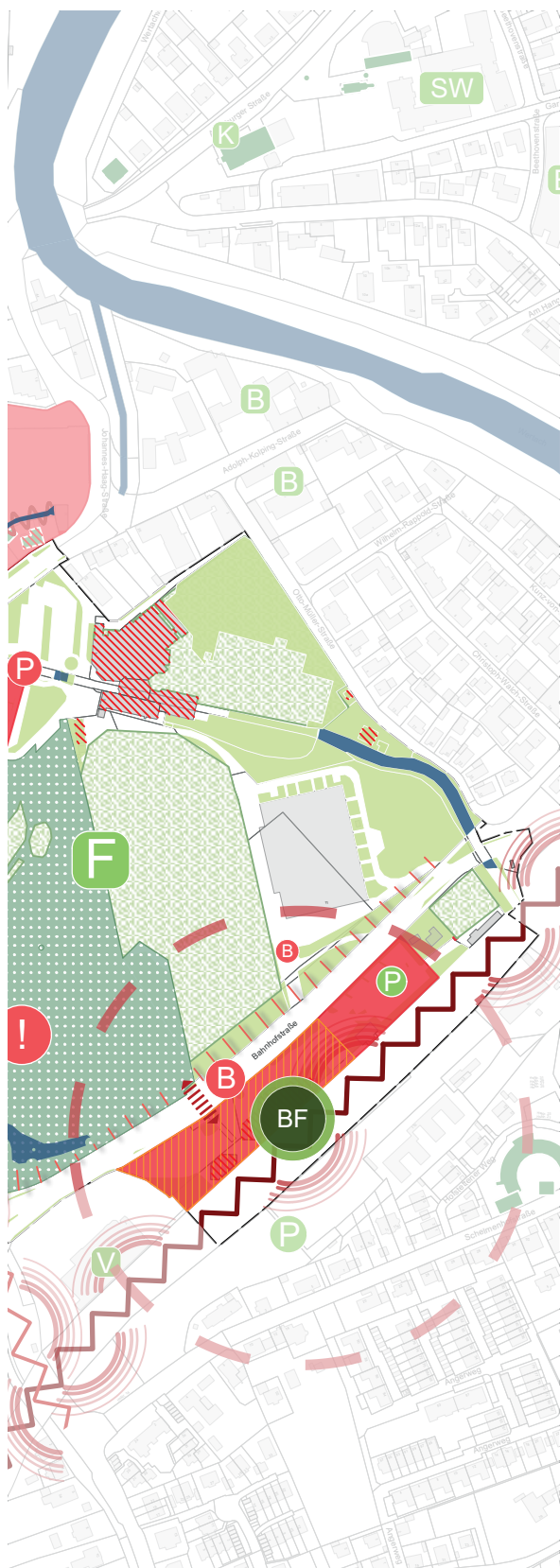


Abb.: 005:
Themenkarte - SWOT-Analyse, Eigene Darstellung:
Haines-Leger Architekten+
Stadtplaner BDA; Planungs-
grundlage: Bayerische
Vermessungsverwaltung:
Digitale Flurkarte Stadt
Kaufbeuren



Stärken

Räumlich

- Denkmalensemble
- denkmalgeschützte Gebäude
- stadtbildprägende Gebäude
- ablesbare Geschichte: Stadtmauer
- stadtbildprägende Dominante
- Prachtstraße
- Fußgängerzone
- zentrale öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Baudenkmäler / Gartendenkmäler
- Spiel- Freizeitflächen
- Gärten und grüne Freiräume
- stadtbildprägende Hangkulisse
- Wasserflächen

Funktional

- Sichere Fahrbahnüberquerungen
- Hauptbahnhof
- Zentraler-Omnibus-Bahnhof (ZOB) / Plärrer
- Parkmöglichkeiten
- Einzelhandelsschwerpunkt
- Lebensmittelversorgung
- Restaurants / Gaststätten
- Kulturelles Leben
- Freizeit- und Sportschwerpunkt
- Bildungs- / Betreuungsangebot
- Seniorenwohnen

Potenziale

- historischer Verlauf Stadtbach
- verrohrter Stadtbach

Schwächen

Räumlich

- Räumliche Barriere Bahnstrecke
- Räumliche Barriere B16
- öffentliche Räume mit geringer Gestaltungsqualität
- Sanierungsbedürftige öffentliche Räume
- Störendes Parkplatzangebot / mangelnde Parkraumgestaltung
- Gebäude mit bauliche Mängeln
- Mangelnde Hofgestaltung
- maßstabsuntypische Gebäude / Überformung traditioneller Bausubstanz
- Flächen mit Entwicklungsbedarf

Funktional

- Lärmemissionen
- Geruchsemissionen
- eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit Bahnhof
- Fahrbahnquerungen mit Barrieren
- Barrieren
- Gebäudeleerstand
- zukünftiger Gebäudeleerstand
- Ladenleerstand
- Leerstehender / mindergenutzter Wohnraum
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität
- mangelnde Integration des Mühlbaches in das Stadtbild
- nicht erfolgte Umsetzung Parkpflegewerk

Restriktionen

- Topografie
- Wassersensible Bereiche

Zielkonzepte

Insgesamt zeigt ein Vergleich mit den vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2008, dass zu vormals eher punktuellen Mängeln am Altstadtrand, nun im gesamten Altstadtbereich verteilt kleinteilige Defizite (z.B. Sanierungsbedarf, zunehmende Leerstandsproblematik, neu entstandene Baulücken im Altstadtgefüge, geringe Wohn- und Umweltqualität der Höfe) feststellbar sind. Das Umfeld der Altstadt ist u.a. geprägt von Gestaltungsmängeln des Gebäudebestands und nur unzureichend genutzten brachliegenden Flächen. Dies zeigt sich auch auf Flächen wie dem Forettle-Areal, welches trotz erfolgter baulicher Entwicklung weiterhin Gestaltungs- und Neuordnungsbedarf erkennen lässt. Demnach zeigt sich im Altstadtbereich, das kleinteilige, differenzierte Aufgaben zur Behebung der Schwächen erforderlich sind - insbesondere im Gebäudebereich. Im Altstadtumfeld stellt die Entwicklung/ Neuordnung von großflächigen Flächen im Sinne der Innenentwicklung die Schwerpunktaufgabe der Zukunft dar.

Aus den Ergebnissen der Analyse der lokalen Rahmenbedingungen sowie überregionalen Trends wurden thematische Leitziele für die Innenstadt ableiten. Die Leitziele binden zum einem die Förderung vorhandener Stärken, als auch Zukunftsvisionen mit ein, um die Vitalität und Attraktivität der Innenstadt Kaufbeuren mittel- bis langfristig zu erhöhen bzw. zu befördern.

Für folgende Themenfelder wurden strategische Ziele formuliert:

- **„Stadtbild & Stadtgestalt“**
- **„Nutzungsstruktur“**
- **„Freiraum & Ökologie“**
- **„Mobilität“**

Die jeweiligen thematischen Zielsetzungen werden auf den nachfolgenden Karten räumlich verortet. Sie sind Basis für die Erstellung von vertiefenden Konzepten und

Maßnahmen und dienen als thematische Strategiekonzept für die künftige Flächennutzung.

Innerhalb des Themenfeldes „Freiraum & Ökologie“ kommt den Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eine besondere Bedeutung zu.

Energieeffizienz- und Erneuerbare-Energien-Projekte fallen in die Kategorie Klimaschutz. Für die Altstadt inklusive der altstadtnahen Entwicklungsflächen stehen neben energetischen Sanierungen vor allem Erneuerbare-Energien-Projekte wie z.B. die Etablierung von Nahwärmenetzen auf Basis regenerativer Rohstoffe im Fokus. Städte müssen allerdings auch auf die oft katastrophalen Auswirkungen des Klimawandels reagieren. Den Maßnahmen zur Klimaanpassung, sog. Klimaresilienz-Projekten, kommt in den dicht bebauten und stark versiegelten Innenstadtbereichen somit eine herausragende Aufgabe zu. Dabei stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Ausbau der grün-blauen Infrastruktur (Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Grün- und Gewässerflächen Jordanpark, Agraberg, eh. Stadtgraben, Schwanenweiher, Mühlbach, Wertach; Förderung privater Grünflächen)
- Verbesserung der Grünvernetzungen zwischen Innenstadt und Außenbezirken durch lineare Grünstrukturen wie z.B. Alleen
- Sicherung & Verbesserung der Klimafunktionen, insbesondere der (Frisch-) Luftleitbahnen Agraberg, Wertach, Mühlbach
- Verringerung von Wärmeinseleffekten durch Begrünung (z.B. der Kaiser-Max-Straße)
- Nutzung von Regenwasser zur Verdunstungskühlung z.B. durch Fassadenbegrünung
- Förderung des Niederschlagswasserrückhaltevermögens durch Entsiegelung und Maßnahmen wie z.B. Baum-Rigolen



Neben den klimatischen Zielsetzungen können folgende Sanierungsziele genannt werden, die zur Behebung der Substanz-

und Funktionsschwächen Schwerpunkt der zukünftigen Innenstadtentwicklung Kaufbeurens sein sollten.

Sanierungsziele:

Behebung der Substanzschwächen:

- Erhalt und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbilds und Sicherung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bauwerke
- Sicherung, Sanierung und Erhöhung der Erlebbarkeit der Stadtmauer
- Beförderung der privaten Initiativen (Anreizförderung zur Erhöhung der Investitionsbereitschaft in private Sanierungsmaßnahmen) zur Behebung baulicher und energetischer Mängel
- Verbesserung der Gestaltungsqualität ortsbildstörender Gebäude durch Behebung der Gestaltungs-mängeln
- Behebung baulicher und energetischer Mängel durch Sanierungsmaßnahmen der Kommune
- Aktivierung untergenutzter Flächen zur Nachverdichtung und somit zur Stärkung der Innenentwicklung
- Sanierung und Entwicklung von Gebieten mit strukturellen Mängeln
- Verbesserung der Grünvernetzung und Stärkung der Begrünung in der Innenstadt
- Sanierung der öffentlichen Erschließung im Zusammenhang mit der Erhöhung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Herstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum im Zuge von Sanierungsmaßnahmen (sowie topografisch möglich)
- Verkehr integrieren und beruhigen

Behebung der Funktionsschwächen:

- Hohe Leerstandsquote - Leerstand im Untergeschoss oder in den Obergeschossen, Gebäudeleerstand
- Funktionsverlust als Einkaufsstandort - Ladenleerstände
- Mangel in der Erlebbarkeit der Stadtmauer
- Mängel in der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- Mangel in der Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des ehem. Stadtgrabens
- Mangel in der Qualität und städtebaulichen Integration des Stadtbachs (Mühlbach)
- Mängel in der Freiraumqualität (z.B. Jordanpark)
- Mängel im Angebot und in der Qualität vorhandener Spielplätze
- Mängel in der Ausstattung mit Anlage des Gemeinbedarfs (z.B. Kindergarten, Kulturelle Raumangebote)
- Fehlender barrierefreier Ausbau des Bahnhofs
- Verkehrslärmemissionen und Barriere-wirkung der Bundesstraße (B16)
- Dominanz des motorisierten Verkehrs in der Altstadt zu Lasten der Aufenthaltsqualität sowie des Fuß- und Radverkehrs
- Mängel in der Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit (z.B. Gestaltung und Ausbau der Wege, Fahrradabstellanlagen)

Zielkonzept „Stadtbeeld & Stadtgestalt“

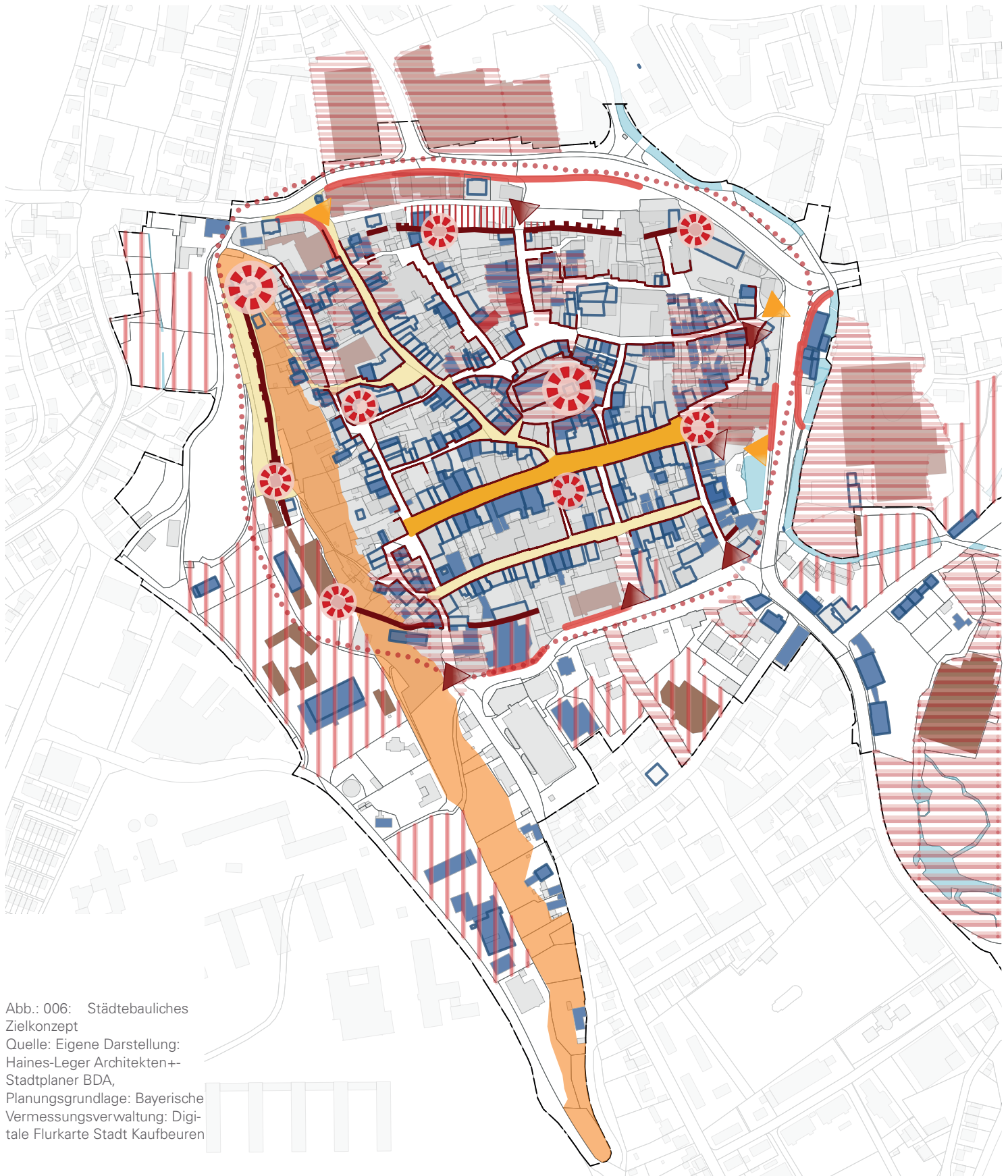


Abb.: 006: Städtebauliches
Zielkonzept
Quelle: Eigene Darstellung:
Haines-Leger Architekten+
Stadtplaner BDA,
Planungsgrundlage: Bayerische
Vermessungsverwaltung: Digi-
tale Flurkarte Stadt Kaufbeuren



Das **Zielkonzept „Stadtbeeld & Stadtgestalt“** formuliert Leitziele, die zum einen zur Stärkung des historisch-charakteristischen Stadtbeids Kaufbeurens beiträgt und zum anderen Aufwertungs- und Entwicklungsbereiche definiert, welche den Gesamtbereich „Innenstadt“ fördern.

Leitziele:



Sicht und Erlebbarkeit der städtebaulichen Dominanten erhöhen



historische Stadtmauer langfristig sichern und erlebbar machen



Historischen Stadtgraben freilegen



Hangkante aufwerten und stärker in das Stadtbeidd einbeziehen



Altstadteingänge sichern und pflegen; u.a ehem. Stadttore sichtbar machen



Altstadteingänge gestalten; u.a. ehem. Stadttore sichtbar machen



Raumkanten sichern



Baulücken schließen



Kaiser-Max-Straße als zentralen Raum zur Prachtstraße mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln; ggf. Reduktion des ruhenden Verkehrs



Steigerung und Sicherung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität in wichtigen Bereichen des Stadtbeids; ggf. Reduktion des ruhenden Verkehrs



Ensemblebereich pflegen und sichern



Altstadtgerechte Gestaltung von Gebäuden inkl. Nebengebäuden



Erhaltenswerte denkmalgeschützte und stadtbeiddprägende Gebäude sichern und pflegen



Sanierungsbedürftige Bausubstanz in Wert setzen



Abbruch stadtbeiddstörender und sanierungsbedürftiger Gebäude



Verbesserung der Gestaltungsqualität stadtbeiddstörender Gebäude



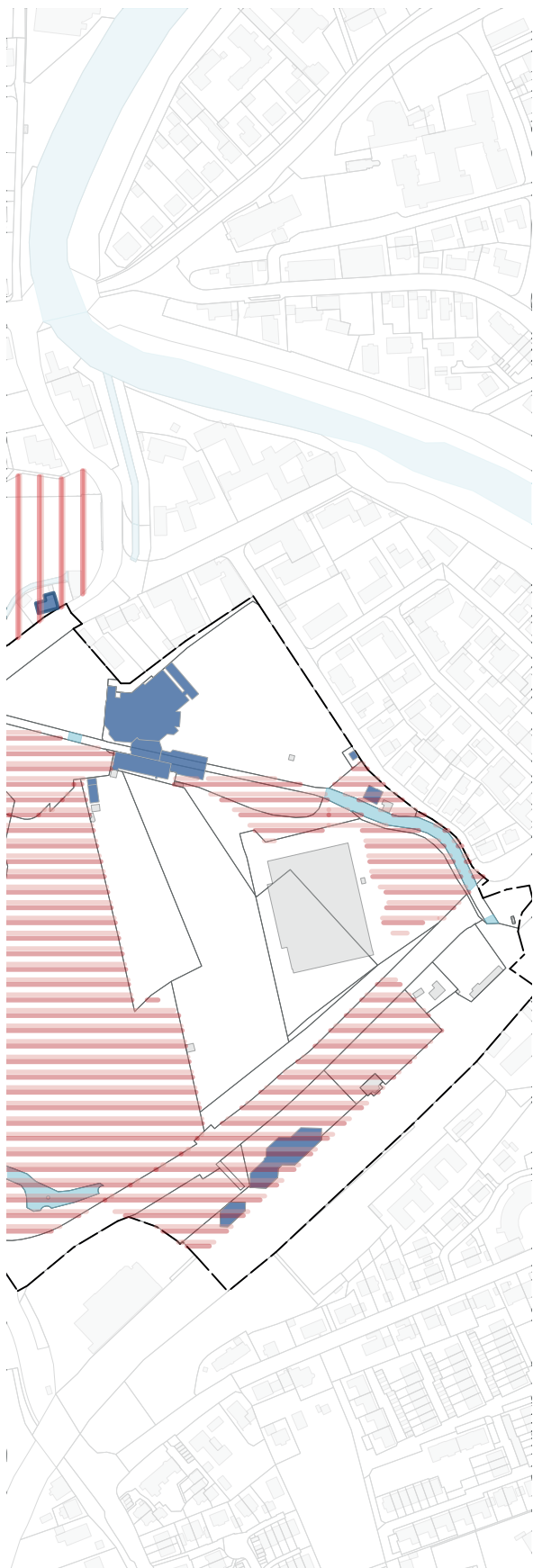
Außenansicht des Altstadtbereichs aufwerten



Aufwertungsgebiete - Schwerpunktbereiche - (Bestehende Siedlungsstrukturen, die einer gestalterischen Aufwertung bedürfen)



Entwicklungsbereiche - Schwerpunktbereiche - (Bereiche, die einer Umstrukturierung oder Neuentwicklung bedürfen, z.B. geringfügig bebaute Flächen, großflächige Leerstände, Brachflächen)



Zielkonzept „Nutzungsstruktur“

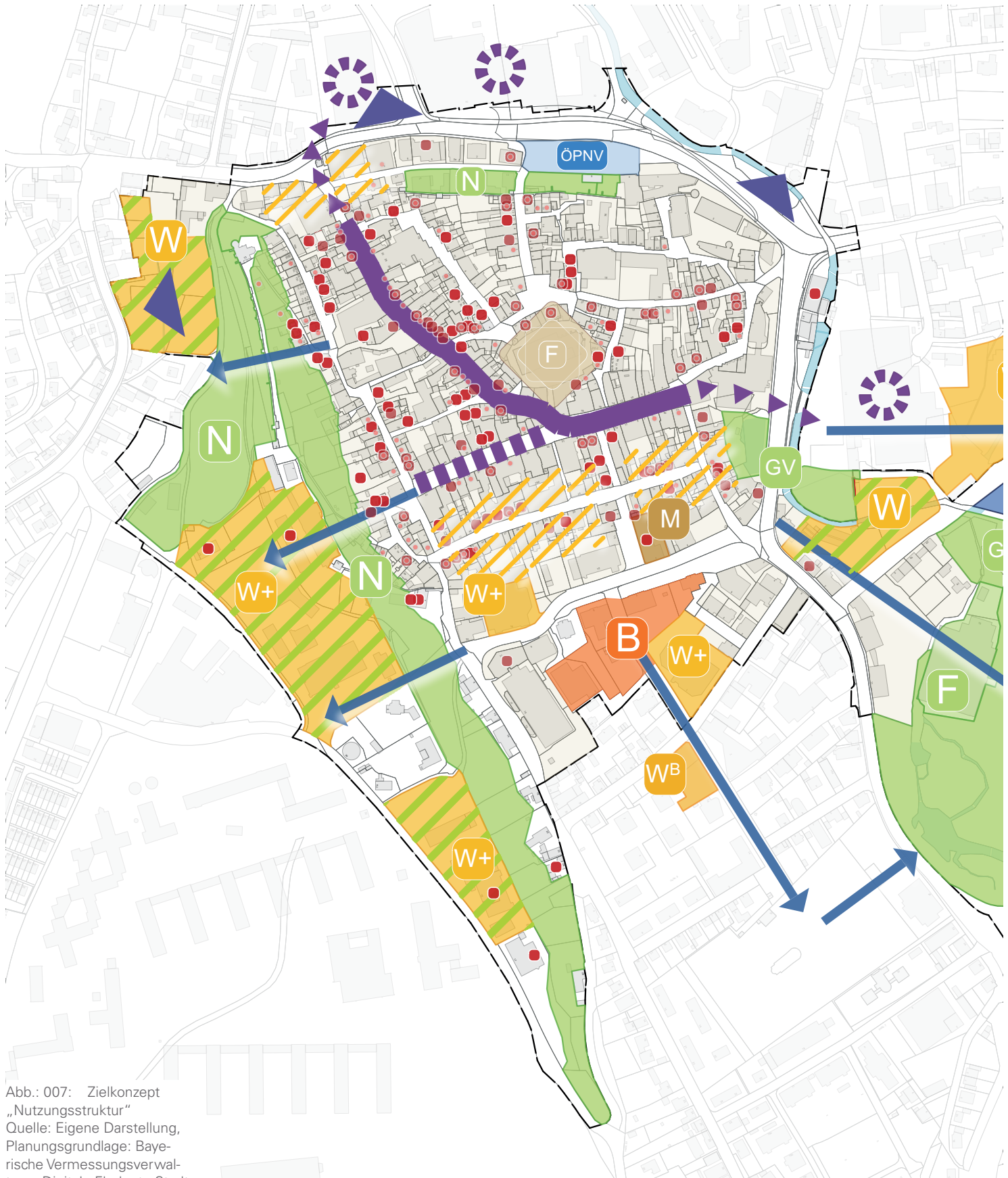


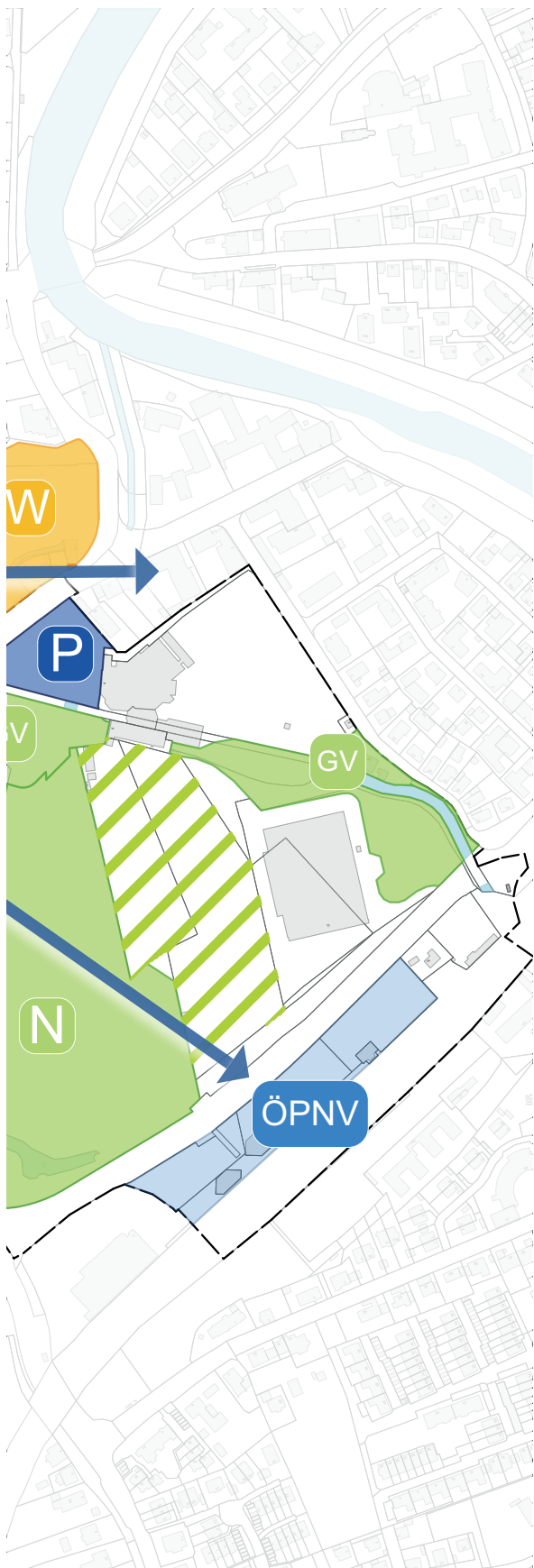
Abb.: 007: Zielkonzept
„Nutzungsstruktur“
Quelle: Eigene Darstellung,
Planungsgrundlage: Baye-
rische Vermessungsverwal-
tung: Digitale Flurkarte Stadt
Kaufbeuren



Das **Zielkonzept „Nutzungsstruktur“** formuliert Leitziele für die räumliche Nutzung des Innenstadtbereichs. Der Altstadtbereich soll gekennzeichnet sein von einem lebendigen Nutzungsgefüge. Im Umfeld sollen attraktive Wohnquartiere und Grünraumstrukturen prägen.

Leitziele:

-  Lebendiges Nutzungsgefüge schaffen; Innenstadt als Wohn-, Einkaufs-, Arbeitsstandort und Ort der Begegnung stärken
-  Gebäudeleerstand reaktivieren, u.a. durch öffentliche Nutzungen
-  Teilgebäudeleerstand reaktivieren, u.a. durch öffentliche Nutzungen
-  Mindergenutzte Gebäude qualifizieren
-  Frequenzbringer für die Altstadt ausbauen, u.a. öffentliche und soziale Einrichtungen sowie Dienstleistungen
-  Innerstädtische Mischnutzung vorzugsweise Dienstleistung
-  Wohnfunktion stärken
-  Wohnraum schaffen
- Wohnraum mit ergänzenden Nutzungen schaffen
-  Barrierefreier Wohnraum, ggf. Wohnraum für Senioren
-  Bildungsschwerpunkt weiter entwickeln
-  Freizeitwert entwickeln und stärken
-  Naherholung stärken, Lebensraum für Tierarten und Grünvernetzung stärken
-  Doppelte Innenentwicklung fördern - Einbindung von Grünstrukturen in zukünftige Flächenentwicklung
-  Grünraumvernetzung entwickeln, Qualität erhöhen und Zugang sichern
-  Verdichtetes Parkraumangebot schaffen
-  Stärkung des ÖPNV
-  Qualitative fußläufige Verbindungen schaffen
-  Qualitative fußläufige Verbindungen schaffen
-  Einzelhandel konzentrieren, stärken und Qualität der Angebote erhöhen
-  Einzelhandelslage „Kaiser-Max-Straße“ ggf. erhalten und stärken
-  Frequenzbringer des Einzelhandels sichern
-  Stärkung der fußläufigen Verbindung der Einzelhandelslagen



Zielkonzept „Freiraum & Ökologie“



Abb.: 008: Zielkonzept
„Freiraum & Ökologie“
Quelle: Eigene Darstellung,
Planungsgrundlage: Baye-
rische Vermessungsverwal-
tung: Digitale Flurkarte Stadt
Kaufbeuren



Das **Zielkonzept „Freiraum & Ökologie“** zielt darauf ab, die vorhandenen Grünstrukturen aufwerten und weiter zu vernetzen, um den Naherholungsfunktion, den Freizeiterlebniswert, die biologische Vielfalt zu stärken und sich an die klimatischen Veränderungen anzupassen.

Leitziele:

-  Verbesserung der Grünnetzungen zwischen Innenstadt und Außenbezirken
-  Stadtgraben erkennbar gestalten
-  Qualifizierung von Grünstrukturen
-  Doppelte Innenentwicklung - Einbindung von Grünstrukturen in zukünftige Entwicklungen
-  Grünstrukturen in der Altstadt ausbauen
-  Innenhöfe aufwerten & klimatische Anpassungen ermöglichen
-  Hangkante entwickeln - Naherholung, Blickachsen & Erlebbarkeit stärken
-  Attraktive Zugänge zum Aflberg gestalten
-  Klostergarten sichern und pflegen
-  Steigerung der Erlebnis-, Erholungs- & Umweltqualitäten der Gewässerstrukturen
-  Wasser- oder Lichtinstallationen zur Steigerung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität ins Stadtbild integrieren, ggf. Standorte an historischen Gewässerverläufen orientieren
-  Sicherung & Verbesserung der Klimafunktionen
-  Ansprechende Spiel- und Freizeitareale schaffen



Zielkonzept „Mobilität“

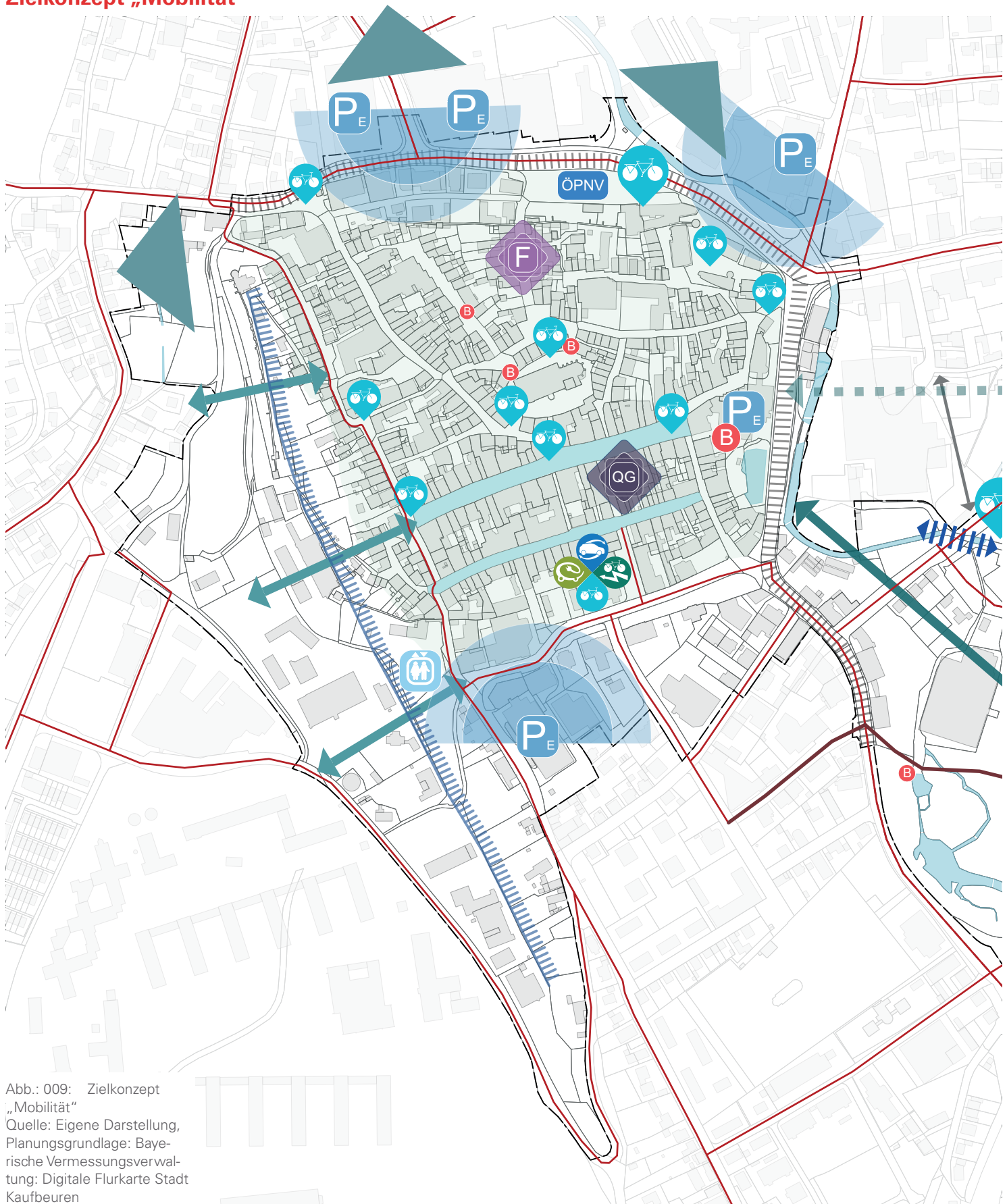


Abb.: 009: Zielkonzept „Mobilität“
Quelle: Eigene Darstellung,
Planungsgrundlage: Baye-
rische Vermessungsverwal-
tung: Digitale Flurkarte Stadt
Kaufbeuren



Das **Zielkonzept „Mobilität“** formuliert vielseitige Ansätze/Ziele, die zur Stärkung des Umweltverbunds und Verbesserung des Verkehrsaufkommens in der Innenstadt beitragen.

Leitziele:



Verkehr integrieren und beruhigen; Übergänge zur Altstadt fußgängerfreundlich gestalten



Verkehrsberuhigung & Stärkung des Fußverkehrs; Verkehrskonzept erarbeiten



Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr zur Stärkung der Aufenthaltsqualität reduzieren



ÖPNV-Angebot stärken



Bahnhof aufwerten



P+R-Angebot ausbauen



Fuß- und Radwege-Verbindung attraktiv gestalten



Schaffung eines attraktiven & barrierefreien Bahnhofs



Infrastruktur für Leihfahrräder entsprechend des Rad- und Fußverkehrskonzepts schaffen



Ausbau attraktiver Fahrradabstellmöglichkeiten entsprechend des Rad- und Fußverkehrskonzepts



Ausbau Radwegenetz entsprechend des Rad- und Fußverkehrskonzepts



Sichere Radverkehrsverbindung Jordanpark - Heinzelmannstraße herstellen



Parkraumangebote sichern, Ausbau Ladeinfrastruktur E-Mobilität, Fußwege in die Altstadt attraktivieren



Verdichtetes Parkraumangebot schaffen



Kfz-Abstellmöglichkeiten am Wohnstandort „Altstadt“ schaffen; Etablierung Quartiersgarage prüfen



Sichere Fußgängerquerung schaffen



Barrieren abbauen



Wertach-Anbindung stärken



Privaten Fußweg öffentlich zugänglich machen



Vernetzung der Innenstadt mit dem weiteren Stadtgebiet



Fußläufige Anbindungen zum Ahrberg attraktiv gestalten



Fußweg entlang der Hangkante attraktiv gestalten



Barrierefreier Zugang Altstadt - Ahrberg sicherstellen



Aufbau eines durchgängigen Fußgängerleitsystems



Leitbild der Entwicklungsschwerpunkte



Abb.: 010: Leitbild „Entwicklungsschwerpunkte“
Quelle: Haines-Leger, Datengrundlage: Stadt Kaufbeuren

Aufbauend auf den Analyseergebnissen, den thematischen Zielkonzepten und ersten Überlegungen zu konkreten Maßnahmen, wurde ein programmatisches städtebauliches Leitbild erarbeitet, welches die wesentlichen räumlichen und funktionalen Schwerpunkte aufzeigt.

Die Schwerpunkte beschreiben ein Entwicklungsband, das vom Bahnhof bis zum Afraberg führt. Insgesamt wurden acht Entwicklungsschwerpunkte definiert.

Nachfolgend werden die Schwerpunkte und ihre übergeordneten Zielsetzungen erläutert.

Entwicklungsschwerpunkte:

- 1 „Ankommen im Park“
- 2 „Verweilen im Jordanpark“
- 3 „Flanieren am Mühlbach“
- 4 „Willkommen in der Altstadt“
- 5 „Prachtvolle Altstadt“
- 6 „Afraberg Entwickeln“
- 7 „Leben und Erleben Blasiusberg“
- 8 „Lernen und Wohnen Heinzelmannstraße“



1 „Ankommen im Park“

Das Erscheinungsbild des Bahnhofs und des Bahnhofsumfelds bedarf einer Aufwertung. Um einen bedeutsamen Ort des Ankommen in Kaufbeuren und die Wegeverbindung Richtung Altstadt zukünftig attraktiv zu gestalten, wurde daher der Entwicklungsschwerpunkt „Ankommen im Park“ formuliert.

2 „Verweilen im Jordanpark“

Der Entwicklungsschwerpunkt „Verweilen im Jordanpark“, zwischen denkmalgeschützten Landschaftsgarten und Forettle-Areal, soll zukünftig als attraktiver Freizeitschwerpunkt in der Innenstadt gestaltet werden sowie die räumliche Vernetzung des Fuß- und Radverkehrs gestärkt werden.

3 „Flanieren am Mühlbach“

In seiner jetzigen Nutzung und Erscheinungsform stellt das Forettle-Mühlbach-Areal im Innenstadtgefüge eine große räumliche Zäsur dar. Der Entwicklungsschwerpunkt „Flanieren am Mühlbach“ zielt daher auf die Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung entlang des Mühlbachs ab. Die Entwicklung von Wohnraum auf der gewerblichen Brachfläche soll ein attraktives altstadtnahes Wohnquartier schaffen.

4 „Willkommen in der Altstadt“

Der Entwicklungsschwerpunkt „Willkommen in der Altstadt“ beschreibt Maßnahmen, die im Umfeld des Rathauses den Zugang zur Altstadt sowohl in Form von Begrünungen im Straßenraum und Fassadengestaltung aufwerten.

5 „Prachtvolle Altstadt“

Der Entwicklungsschwerpunkt „Prachtvolle Altstadt“ zielt darauf ab, das historisch wertvolle Erscheinungsbild der Altstadt zu erhalten und die Altstadt zu einem Wohn-, Einkaufs-, und Arbeitsstandort sowie zu einem Ort der Begegnung zu entwickeln.

6 „Afraberg Entwickeln“

Die Entwicklung der Hangkante des Afrabergs und der gewerblichen Brachfläche am Afraberg soll wesentlich dazu beitragen Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen, den Naturraum aufzuwerten und die räumliche Verbindung zwischen Altstadt und Afraberg zu stärken.

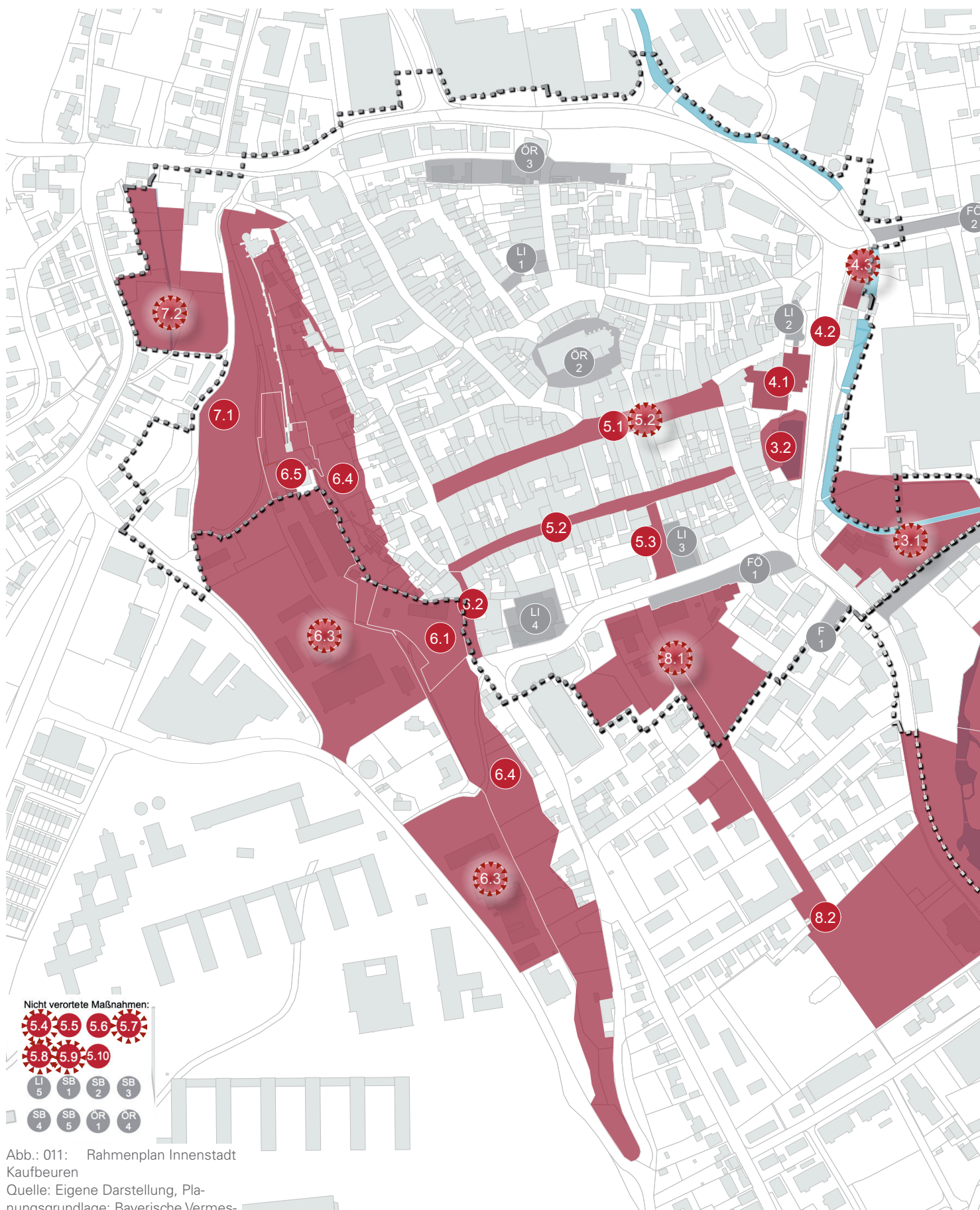
7 „Leben und Erleben Blasiusberg“

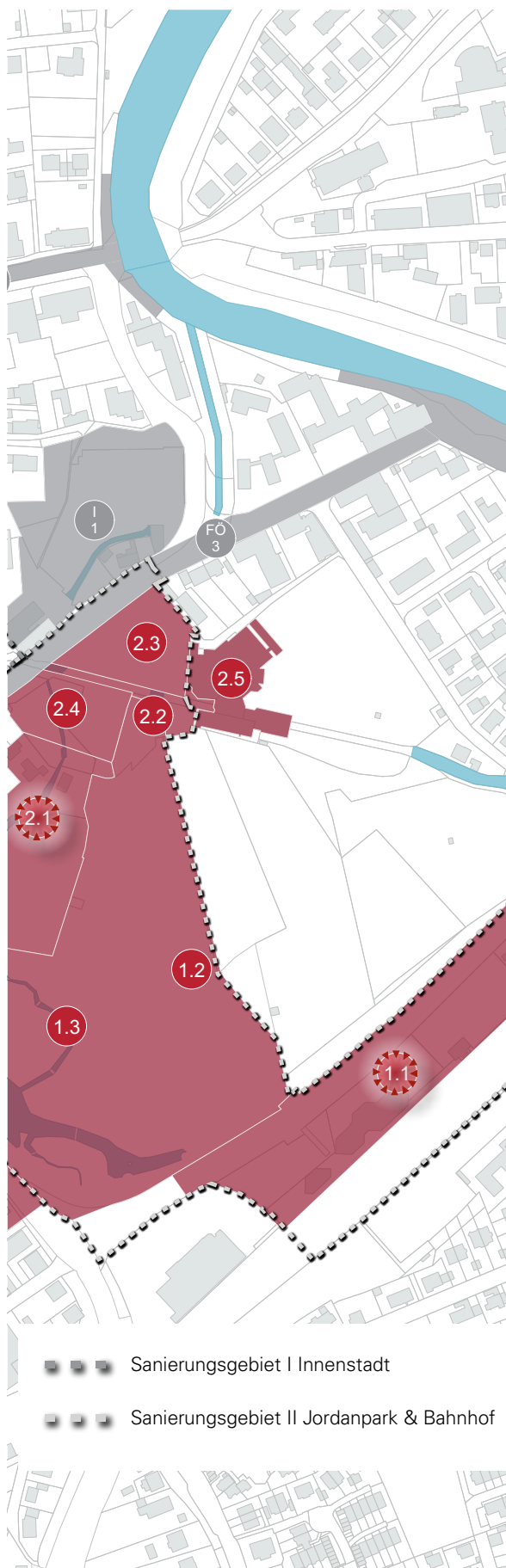
Die Gewerbebrachfläche in der Talau des Märzenbachs und der angrenzende Landschaftsraum „Blasiusberg“ weisen Defizite auf. Mit dem Entwicklungsschwerpunkt „Leben und Erleben Blasiusberg“ soll an dieser Stelle das Ziel einer attraktiven Innenentwicklung mit hoher Naherholungsfunktion erfolgt werden.

8 „Lernen und Wohnen Heinzelmannstraße“

Der Entwicklungsschwerpunkt „Lernen und Wohnen Heinzelmannstraße“ soll eine zusätzliche Entwicklungsachse zwischen Jordanpark und Altstadt schaffen. Gestärkt werden soll zum einen die Grünraumvernetzung und Fuß- und Radverkehrsverbindung sowie das Wohnraum- und Bildungsangebot.

Rahmenplan | Entwicklungsschwerpunkte





Für die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte wurden verschiedene konkrete Umsetzungsmaßnahmen entwickelt. Im nebenstehenden Rahmenplan sind diese rot gekennzeichnet und - soweit möglich - räumlich verortet. Weitere Maßnahmen, welche wichtige Bausteine für die Innenstadtentwicklung darstellen, allerdings außerhalb der Entwicklungsschwerpunkte liegen, sind im Folgenden grau dargestellt. Diese Maßnahmen wurden abschließend in thematischen Handlungsfeldern gebündelt. Die auf der Stadtratsklausur am 11.12.2021 definierten Impulsprojekte sind mit einer roten Dreiecksmanschette hervorgehoben.

Ankommen im Park

- 1.1 Bahnhof & Bahnhofsumfeld
- 1.2 Jordanpark Promenade
- 1.3 Umsetzung Parkpflegewerk

Verweilen im Jordanpark

- 2.1 Freizeitareal Jordanpark
- 2.2 Parkdeck Berliner Park
- 2.3 Eingangsbereich Jordanpark
- 2.4 Gestaltung Vorplatz Schwimmbad
- 2.5 Sanierung Schwimmbad

Flanieren am Mühlbach

- 3.1 Forettle-Mühlbach-Areal
- 3.2 Gestaltung Schwanenweiher

Willkommen in der Altstadt

- 4.1 Sanierung Rathaus-Neubau
- 4.2 Markante Bäume am Ring
- 4.3 Spittelmühle

Prachtvolle Altstadt

- 5.1 Aufwertung Kaiser-Max-Straße
- 5.2 Verkehrskonzept Innenstadt - Schritt 1: Parkraumbewirtschaftung
- 5.3 Altstadteingang Sedanstraße
- 5.4 Stadtmöblierungskonzept
- 5.5 Stadtmauersanierung
- 5.6 Spielplatzkonzept

- 5.6 Spielplatzkonzept

- 5.7 Citymanagement

- 5.8 Initiative zur weiteren Stärkung der Handels- und Gastronomieangebote

- 5.9 Eventmanagement zur Stärkung der Innenstadt

- 5.10 Gutachten Stadtklima

Afraberg entwickeln

- 6.1 Auftakt Hirsch-Keller

- 6.2 Sanierung Innere Buchleuthenstraße

- 6.3 Afrabergbebauung

- 6.4 Landschaftsraum Hangkante Afraberg

- 6.5 Neugestaltung Umfeld „Fünfknopfturm“

Leben und erleben Blasiusberg

- 7.1 Landschaftsraum Hohe Buchleuthe

- 7.2 Wohnviertel „Blasius-Blick“

Lernen und wohnen Heinzelmannstraße

- 8.1 Wohn- und Bildungsquartier Heinzelmannstraße

- 8.2 Grünverbindung Altstadt-Friedhof-Bahnhof

- Impulsprojekte Erarbeitet in der Stadtratsklausur am 11.12.2021.

Rahmenplan | Entwicklungsschwerpunkte

WEITERE HANDLUNGSFELDER

Lebendige Innenstadt - LI

-  LI 1 Baulücken schließen
-  LI 2 Sanierung Innenraum Theater
-  LI 3 Nachnutzung Polizeigebäude
-  LI 4 Nachnutzung ehem. „Adler-Gebäude“
-  LI 5 Vorkaufssatzung

Strategien zur Innenstadtbelebung - SB

-  SB 1 Fortschreibung Förderprogramm „Wohnen in der Altstadt“
-  SB 2 Fortschreibung Kommunales Förder- und Geschäftsflächenprogramm
-  SB 3 Fassadenbegrünung
-  SB 4 Voruntersuchungen von Denkmäler & Machbarkeitsstudien
-  SB 5 Quartierskonzepte „Wohnblock“

Innenentwicklung - I

-  I 1 Forettle-Areal-Ost

Freiraum & Ökologie - FÖ

-  FÖ 1 Aufwertung Grünstreifen Schraderstraße
-  FÖ 2 Grünverbindung Altstadt-Wertach über Gutenbergstraße
-  FÖ 3 Grünverbindung Altstadt-Wertach über Johannes-Haag-Straße

Gestaltung öffentlicher (Straßen-)Raum - ÖR

-  ÖR 1 Sanierung der öffentlichen Straßenräume
-  ÖR 2 Neugestaltung Kirchplatz
-  ÖR 3 Gestaltung Altstadteingang „Ledergasse“
-  ÖR 4 Fortschreibung Lichtmasterplan

Freizeit, Kultur & Tourismus - F

-  F 1 Sanierung Kulturwerkstatt

Thematische Handlungsfelder:
Maßnahmen außerhalb der Entwicklungsschwerpunkte



Projektvorschläge - Impulsprojekte

Auf Grundlage der Ergebnisse aus der Analyse und den bis zu diesem Zeitpunkt stattgefundenen Beteiligungsverfahren konnten Zielkonzepte zur zukünftigen Entwicklung Kaufbeurens erarbeitet werden. Um diese Ziele zu erreichen wurden durch das Planungsbüro 52 Projektvorschläge erarbeitet. Im Rahmen der Stadtratsklausur am 11.12.2021 sowie beim Innenstadtbeirat am 09.03.2022 wurden auf Basis folgender Überlegungen zwölf Impulsprojekte identifiziert:

- Welchen Maßnahmen kommt aufgrund bestehender Missstände eine besonders hohe Priorität zu?
- Welche Maßnahmen besitzen eine herausragende Relevanz für die Stadtentwicklung?
- Welche Maßnahmen sind geeignet, wichtige Impulse für die funktionale und gestalterische Stärkung und Aufwertung der Innenstadt zu setzen?
- Welche Maßnahmen sind kurzfristig vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit sowie Finanzierbarkeit umsetzbar?

Impulsprojekte

Bahnhof & Bahnhofsumfeld

Der Bahnhof ist ein wichtiger Ort des Ankommens für Besucher wie Bewohner und damit eine Visitenkarte der Stadt. Diese Visitenkarte präsentiert sich aktuell nicht optimal. Darüber hinaus ist die Qualifizierung des ÖPNV im Sinne eines nachhaltigen Modal-Split ein wichtiges Sanierungsziel.

Freizeitareal Jordanpark

Stadtnahe Grün- und Aufenthaltsbereiche sind von herausragender Bedeutung für die Qualität des Wohnstandorts Innenstadt. Daher kommt ihrer Inwertsetzung eine große Bedeutung zu.

Forettle-Mühlbach-Areal

Die Flächen entlang des Mühlbachs stellen ein signifikantes Entwicklungspotenzial in zentraler Lage dar. Mit Hilfe attraktiver Wohnungsangebote können neue Bewohnergruppen angezogen werden, die Frequenz in die Innenstadt bringen und eine Nachfrage generieren. Zugleich können attraktive Grün- und Wegeverbindungen geschaffen und der Mühlbach für alle Bewohner erlebbar gestaltet werden.

Spittelmühle

Die Spittelmühle ist ein baulich prägnantes „Wahrzeichen“ im Bereich der zentralen Altstadtzufahrt. Ihr Sanierungsbedarf ist offensichtlich, zugleich ist sie geeignet, als Leuchtturmprojekt mit großer Strahlkraft zu fungieren.

Verkehrskonzept Innenstadt - Schritt 1: Parkraumbewirtschaftung Stadtmöblierungskonzept

Maßnahmen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sind zentral, um ein positives Erleben der Innenstadt zu erreichen. Hierzu gilt es, den ruhenden Verkehr zu ordnen und dem Fußgänger mehr Raum zum Verweilen einzuräumen.

Citymanagement

Initiative zur weiteren Stärkung der Handels- und Gastronomieangebote Eventmanagement zur Stärkung der Innenstadt

Den zunehmenden Funktionsverlust der Innenstadt zu verhindern ist eine große Herausforderung, die ein Bündel an Maßnahmen verlangt. Potenziale werden v.a. in der Verbindung von Handel, Dienstleistung, Freizeit und Gastronomie gesehen.



Afrabergbebauung

Der Afraberg stellt wie das Forettle-Mühlbach-Areal eine großflächiges Entwicklungspotenzial unmittelbar am Rand der Altstadt dar. Die Einbindung der historischen Zeppelinhalle kann dem Quartier dabei einen besonderen Charme verleihen.

Im Folgenden werden die zwölf Impulsprojekte, welche zusammen mit dem Stadtrat sowie mit dem Innenstadtbeirat erarbeitet wurden näher erklärt.

Wohnviertel „Blasius-Blick“

Mit dem Wohnviertel am nordwestlichen Rand der Altstadt kann eine weitere Entwicklungsfläche aktiviert werden, so dass neue Impulse aus unterschiedlichen Richtungen auf die Innenstadt wirken können.

Wohn- und Bildungsquartier Heinzelmannstraße

Neben neuen Wohnungsangeboten im Bereich des ehem. Postgebäudes sollen der vorhandene Schulstandort gestärkt und Maßnahmen zur verkehrlichen Beruhigung und Aufwertung umgesetzt werden.



1.1 Bahnhof & Bahnhofsumfeld

Aufwertung des Bahnhofs und des Bahnhofsumfelds.

Ziele:

- Verkehrliche Entwicklung als intermodale Mobilitätsdrehscheibe
- Städtebauliche Aufwertung
- Erhöhung der sozialen Sicherheit
- Integration in das Wegenetz
- Vollständig barrierefreie Erreichbarkeit
- Verbesserung Intermodalität
- Ausstrahlung und Anziehungswirkung auf die gesamte Region
- Berücksichtigung und Integration von Planungen und Entwicklungsbedingungen im Umfeld

Vorbereitende Maßnahmen:

- Prüfung des Ausbaus der Straßen- und Kreisverkehrsplätze des Rahmenplans zur Neugestaltung des Umfeld des Bahnhofs Kaufbeurens
- Architektenwettbewerb zur Sicherung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität

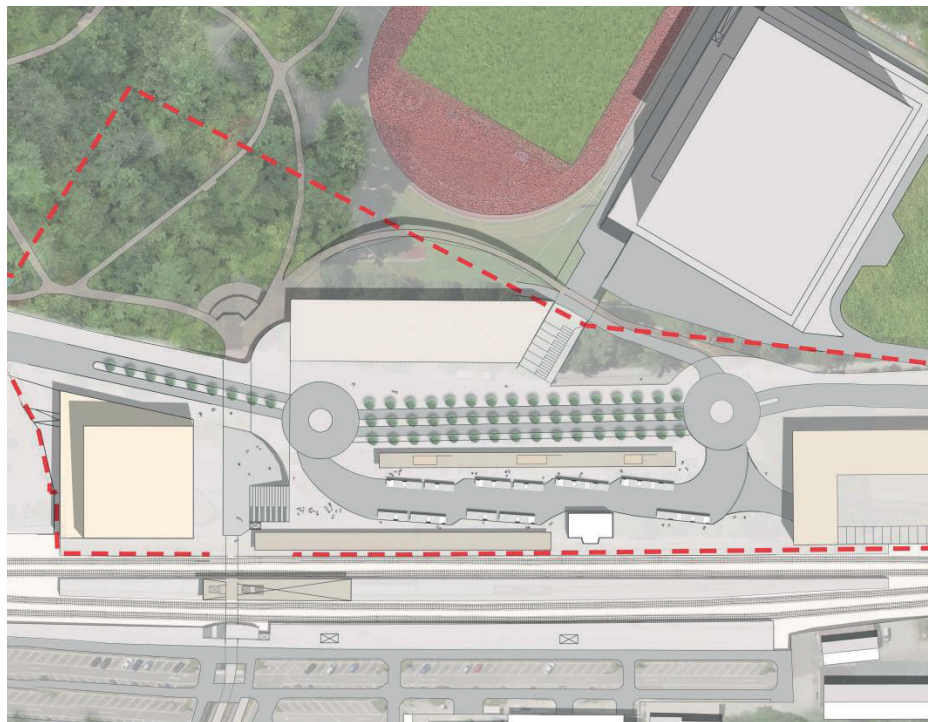


Abb.: 012: Lageplan: Gestaltungsplan nach Abschluss der Diskussionen zu den Gebäudekubaturen

Quelle: copyright by StadtLandBahn Architekten und Ingenieure, Mai 2021: Abschlussbericht Bahnhofsentwicklung, S. 75

2.1

Freizeitareal Jordanpark

Der Abbruch der ehemaligen Eissporthalle bietet die Chance den noch gut erhaltenen Landschaftspark weiter zu entwickeln und seiner historischen und räumlichen Ausmaße wieder gerecht zu werden.

Gestaltungsansätze:

- Schaffung eines generationenübergreifenden Freizeitareals in der Nähe zur Altstadt
- Gestaltung eines Freizeitareals u. a. mit Kleinkind- und Abenteuer-spielplatz
- Gastronomischer Außen-/Innenbereich (Biergarten)
- Beispielbare Gestaltung Jordanbach (Holzdecks, Stufen, Zugänge)
- Querungen über Jordanbach schaffen
- Integration des Freizeitgeländes im Jordanpark

Empfehlung:

- Entwurf von Hofmann & Dietz genauer definieren und herausarbeiten
- Umsetzung der Bauabschnitte

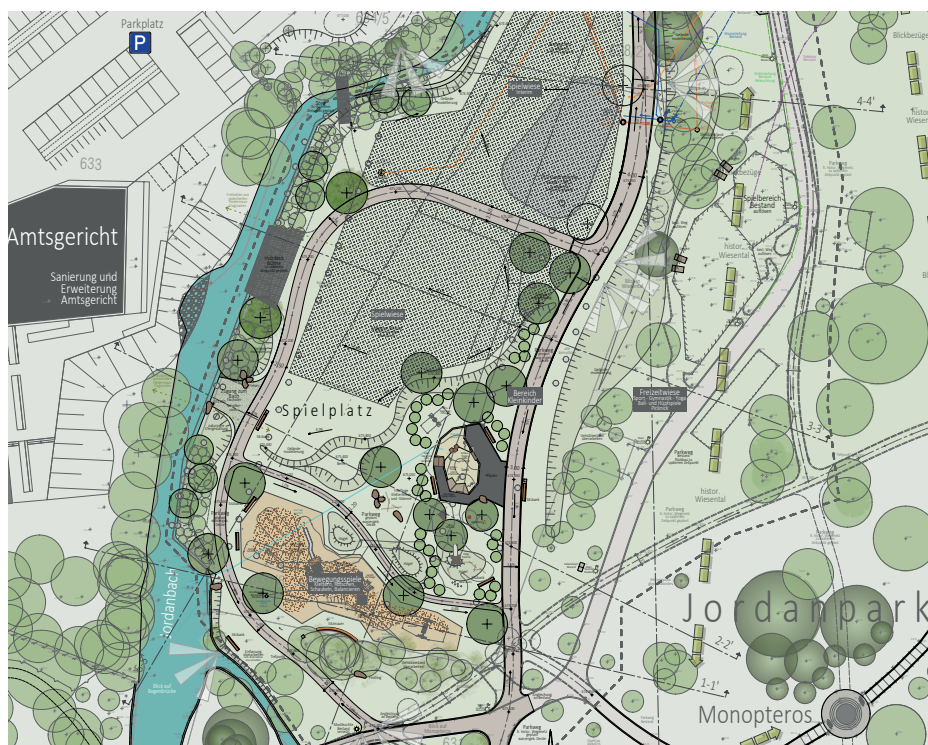


Abb.: 013: Plan: Sanierung und Erweiterung Jordanpark Kaufbeuren 1. - 3. BAUABSCHNITT
Quelle: Hofmann & Dietz November 2021



Abb.: 014: Beispiel: Visualisierung Jordanspielplatz
Quelle: Hofmann & Dietz



3.1 Forettle-Mühlbach-Areal

Aufwertung und Neuordnung des „Forettle-Mühlbach-Areal“ in zwei Bauabschnitten.

Ziele:

- verdichtetes Wohnen ggf. mit ergänzenden Nutzungen
- Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung nördlich und südlich des Mühlbachs, mit Vernetzungsfunktion zwischen Jordanpark und Altstadt
- attraktive Einbindung des Mühlbachs im Zusammenhang mit einer öffentlichen Promenadenanlage

Bauabschnitt 1

Bauliche Entwicklung des Forettle-Mühlbach-Areals und Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung vom Jordanpark entlang des Mühlbachs bis zum „Nackten Mann“ (Grünzug Schraderstraße).

Vorbereitende Maßnahmen:

- Städtebauliche Feinuntersuchung
- (Teil-)Grunderwerb der Flächenanteile, die für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind: Fl.Nr.: 616/3, 636/2, 617, 616/2
- Aufstellung B-Plan zur Schaffung der Planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts
- ggf. Vorkaufssatzung



Abb.: 017: Forettle-Mühlbach-Areal Blick von der Johannes-Haag-Straße
Quelle: Haines-Leger

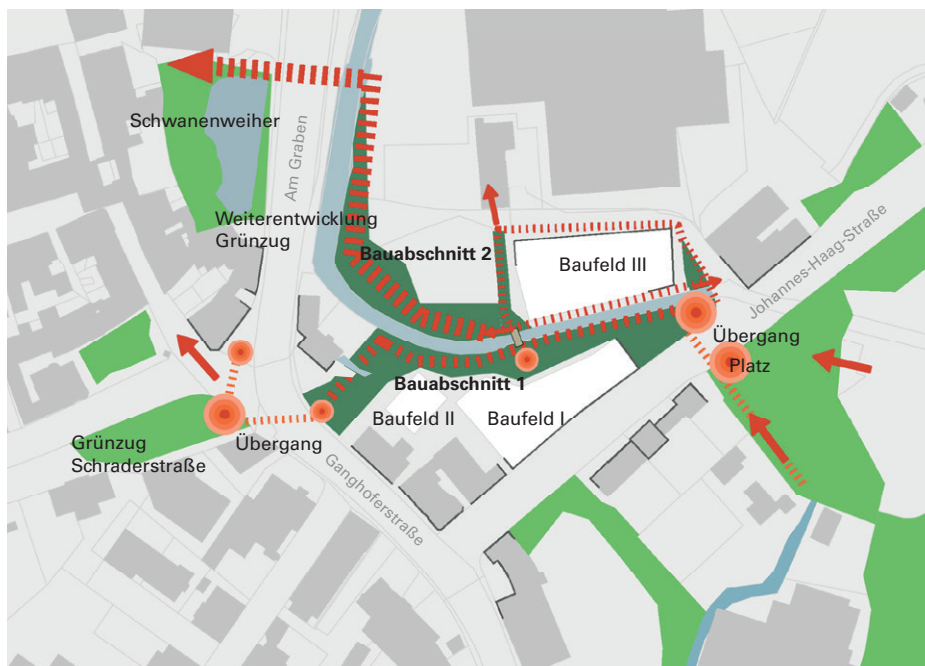


Abb.: 015: Leitbild: „Fortsetzung Jordanpark“ - 1 & 2. Bauabschnitt
Quelle: Haines-Leger geändert nach arc.grün



Abb.: 016: Rahmenplan: Forettle-Mühlbach-Areal
Quelle: Haines-Leger, Kartengrundlage: Stadt Kaufbeuren

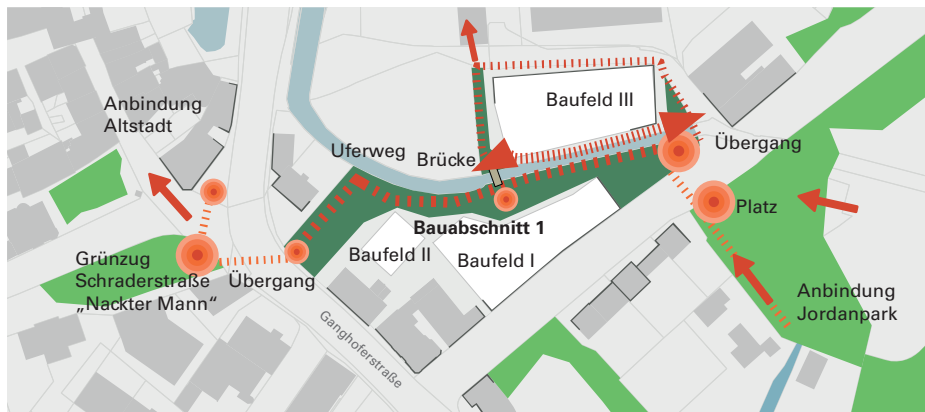


Abb.: 018: Leitbild „Fortsetzung Jordanpark“ - 1. Bauabschnitt
Quelle: Haines-Leger, Kartengrundlage: Stadt Kaufbeuren



Berücksichtigung von:

- Hochwasserschutz
- Abwasserklärung
- Öffnung des Quartiers zur Wasserkante
- Verknüpfung der Bereiche Altstadt und Jordanpark mit durchgängigem Wegesystem und angepasstem Grünzug ohne Bebauung im Bereich des Übergangs Johannes-Haag-Straße (ehem.) Gasthaus Bad.

Erlebbarkeit des Gewässers durch:

- Uferbegleitende Promenadengestaltung
- Sitzstufen, Brücken und Podeste
- Barrierefreie Zuwegungen
- Hinwendung der Gebäude zum Wasser



Abb.: 019: Beispiel: Promenade entlang Mühlbach - Natur in Rain
Quelle: Foto arc.grün



Abb.: 020: Beispiel: Leipzig Pleißemühlgraben
Quelle: <http://www.leipzig-dasdorf.de/WaldWasser/Elstermühlgraben>



Abb.: 021: Beispiel: Leipzig Pleißemühlgraben
Quelle: <https://onlinestreet.de/strassen/Mendelssohnufer.Leipzig>

Bauabschnitt 2

- Schaffung einer weiteren öffentlichen Wegeverbindung entlang des Mühlbachs bis zum Schwanenweiher unter Einbindung eines Teilbereichs des Forettle-Center-Parkplatzes.

Ziele:

- Klimaökologische Aufwertung
- Verringerung Versiegelungsgrad
- Stärkung Erholungswert
- Grünachse sowie Verknüpfung stärken

Vorbereitende Maßnahmen:

- (Teil-)Grunderwerb der Flächenanteile, die für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind: Fl.Nr.: 616, 614/5, 601/3, 601/4
- Aufstellung B-Plan zur Schaffung der Planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts
- ggf. Vorkaufssatzung



Abb.: 022: Leitbild: „Fortsetzung Jordanpark“ - 1 & 2. Bauabschnitt
Quelle: Haines-Leger geändert nach arc.grün

Umsetzung:

- Vergabe Planung Freianlagen
- Rückbau Parkplatzflächen
- Verbreiterung Gewässerprofil
- Bewachsene Uferböschung
- Uferbegleitender Fußweg
- Sanierung Spundwände (bis zur Mühle)
- Einrichtung Treppenstufen und/oder Podeste



Abb.: 023: Bestand: Parkplatz Forettle
Quelle: Foto arc.grün



Abb.: 024: Visualisierung: Grüne Promenade am Mühlbach
Quelle: Foto und Bearbeitung arc.grün



4.3 Sanierung Spittelmühle

Sanierung der Spittelmühle als Leuchtturm der Stadt.

Mögliche Nutzung:

- Gastronomie im EG
- Büroräume
- Veranstaltungsräume
- Ausstellungsräume im Turm
- evtl. Wohnungen

Vorbereitende Maßnahmen:

- Vermarktung, Verkauf



Abb.: 025: Bestandsfoto: Spittelmühle (Am Graben 20)
Quelle: Haines-Leger



5.2 Mobilitätskonzept

Innenstadt-

Schritt 1:

Parkraumbewirtschaftung

Ziele:

- Reduzierung des Parksuchverkehrs
- Freihalten von Flächen im Seitenraum zu Gunsten von Fußgängern, Grün, Außengastronomie, etc.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität

-> Konkrete Maßnahmen erfolgen nach vertiefenden Untersuchungen.



Abb.: 026: Bestandsfoto: Kaiser-Max-Straße | Parken in nicht gekennzeichneten Bereichen
Quelle: Haines-Leger



Abb.: 027: Bestandsfoto: Ludwigstraße
Geweg-Engstellen
Quelle: Haines-Leger



Abb.: 028: Bestandsfoto: Ludwigstraße Blick
Richtung Osten
Quelle: Haines-Leger



5.4 Stadtmöblierungskonzept

Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum z. B. Pflanzelemente auf Basis der vorhandenen Möblierung und des Verkehrskonzepts sowie durch Intensivierung der Straßenreinigung

Ziele:

- Festhalten einheitlicher Ausstattungselemente (Sitzbänke, Abfalleimer, Fahrradbügel, Mülltonnenverkleidung etc.) in einem Standardmöbelkatalog
- Festlegung geeigneter Standorte
- Schaffung vielfältig nutzbarer und dem Aufenthalt aller Generationen dienender Freiräume, Plätze und Fußgängerbereiche
- Integration von Spielpunkten als Angebot für Familien

Mögliche Aufwertungsbereiche:

- Innere Sedanstraße
- Ringweg
- etc.



Abb.: 029: Oben links: Fahrradbügel, Quelle: Haines-Leger

Abb.: 030: Oben rechts: Pflanzinsel Kaufbeuren, Quelle: Haines-Leger

Abb.: 031: Unten links: Mülltonnenverkleidung, Quelle: < <https://www.orion-bausysteme.de/de/produkte/stadtmobiliar/modular> >

Abb.: 032: Unten rechts: Sitzbank Kaufbeuren, Quelle: Haines-Leger

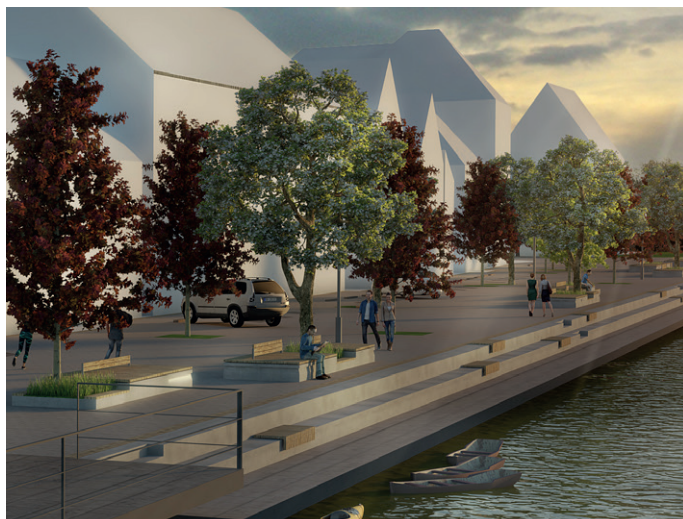


Abb.: 033: Beispiel: Stadtmobiliar - Kitzingen
Quelle: Entwurf arc.grün, Visualisierung Sauer 3D



Abb.: 034: Beispiel: Stadtmobiliar - Tallin
Quelle: Foto arc.grün



Abb.: 035: Visualisierung: Sedanstraße
Quelle: Foto und Bearbeitung arc.grün



Abb.: 036: Bestandsfoto: Sedanstraße
Quelle: Foto arc.grün



5.7 Citymanagement

Verstetigung und Verstärkung des Citymanagements zur Unterstützung der Verwaltung.

Ziele:

- Systematische und kontinuierliche **Erfassung u. Verwaltung von Leerständen** inkl. Aufnahme wichtiger Eckpunkte wie Ladengröße, Anzahl der Wohneinheiten, etc.
- Regelmäßige **Eigentümeransprache** zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft (informelle Gespräche & Fragebogen) & Organisation eines regelmäßig tagenden **Eigentümerforums** zur Umsetzung von und Unterstützung bei Projekten
- Etablierung eines **Zwischennutzungsmanagements** zur Wiederbelebung leerstehender Ladengeschäfte u.a. durch PopUp-Stores, kulturelle Ausstellungen und Schaufensterbespielungen
- Stärkung der **Innenstadt als Arbeitsort** (Coworking, Förderung von Existenzgründungen, Nutzungen durch Kreativwirtschaft)
- Mitwirkung bei der Förderung der Innenstadt als lebendiger Kultur- und Veranstaltungsraum

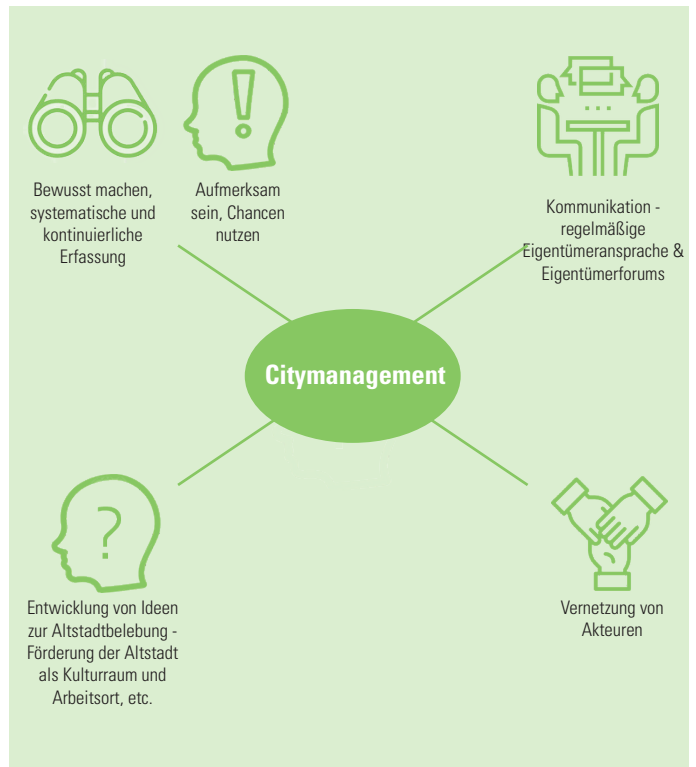


Abb.: 037: Grafik: Citymanagement

Quelle: Haines-Leger mit Piktogrammen von: <<https://www.aktvis.de/das-projekt/handlungsempfehlungen-und-schlussbericht/strategien-der-innenentwicklung/>>

Beispiel: Pop-Up-Store



Abb.: 038: Beispiel: Pop-Up-Store in Erfurt

Quelle: <<https://www.thex.de/mentoring/2020/06/17/der-pop-up-store-f11-in-erfurt-stellt-sich-vor/>>

Beispiel: Zwischennutzungsmanagement



Abb.: 039: Zwischennutzungsmanagement der Stadt Kaufbeuren

Quelle: Stadt Kaufbeuren



Beispiel: Public-Home-Office

Idee:

- Public-Home-Offices bauen auf dem Konzept der Coworking-Spaces auf
- Personen, die üblicherweise jeden Arbeitstag ins Büro am Unternehmensstandort fahren, wird die Möglichkeit geboten, Coworking-Räume in der Nähe des eigenen Wohnorts zu nutzen

Vorteile:

- keine langen Arbeitswege
- stärkere Bindung an den eigenen Wohnort
- stärkt die Nahversorger sowie die Gastronomie an dem eigenen Ort
- mehr sinnvoll nutzbarer Zeit und Lebensqualität

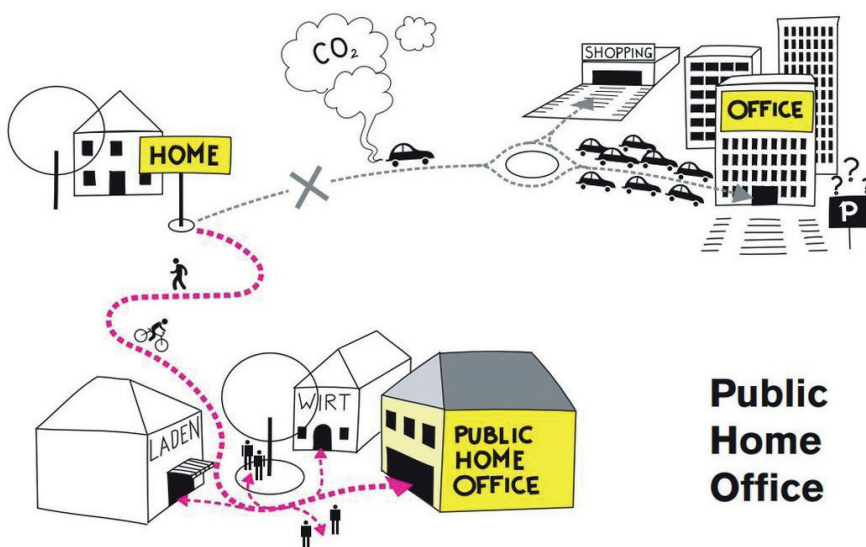


Abb.: 040: Beispiel: Public Home Office: Alleine pendeln ade, gemeinsam arbeiten – juhe!
Quelle: ©nonconform, <https://www.nonconform.at/wp-content/uploads/2022/02/nonconform_PublicHomeOffice_Fachartikel.pdf>



Initiative zur Stärkung der Handels- und Gastronomieangebote

Stärkung der Handels- und Gastronomieangebote durch Initiativen wie:

- Vereinheitlichung der Öffnungszeiten
- Gemeinsames Werbekonzept
- Markenbildung
- Digitale Innenstadt (BayernWLAN, BayernLAB, ggf. verbunden mit Anreiz-/Gutscheinsystem)
- Kultur- und Kreativwirtschaft: potentieller Partner für Co-Working Themen

Rolle der Stadt:

- Initiieren, Impulsvorträge durch externe Experten organisieren
- Umsetzung: Handelsverband (AK) mit den jeweiligen Unternehmen
- Kultur- u Kreativwirtschaft Allgäu e.V. - Stadt Kaufbeuren Gründungsmitglied



Abb.: 041: Bestandsfoto: Leerstände Schmiedgasse/ Obstmarkt
Quelle: Foto Haines-Leger



Abb.: 042: Bestandsfoto: Gastronomie Kaiser-Max-Straße
Quelle: Foto Haines-Leger



5.9 Eventmanagement zur Stärkung der Innenstadt

Förderung der Innenstadt als lebendiger Kultur- und Veranstaltungsraum mit Veranstaltungen, (digitalen) Stadtführungen, Märkten, Brunchmarkt etc.

- Zuschuss für Veranstaltungen
- Erweiterte Förderung (z.B. Projektfonds)



Abb.: 043: Tänzelfest
Quelle: Stadt Kaufbeuren



Abb.: 044: TabRace-App - Stadtführung 2.0
Quelle: Stadt Kaufbeuren



Abb.: 045: Kaufbeuren leuchtet
Quelle: Stadt Kaufbeuren



Abb.: 046: Kaufbeuren Candle-Light-Shopping
Quelle: Stadt Kaufbeuren



6.3 Afrabergbebauung

Entwicklung des ca. 3,5 Hektar großen ehem. Brauerei- und Gießereigeländes am Afraberg durch Private

Ziele:

- verdichtetes Wohnen mit ergänzenden Nutzungen
- Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude
- Schaffung eines attraktiven öffentlichen Raums mit Panoramaweg und Wegeverbindungen in die Altstadt
- Beachtung klimatischer Funktionen

Vorbereitende Maßnahmen:

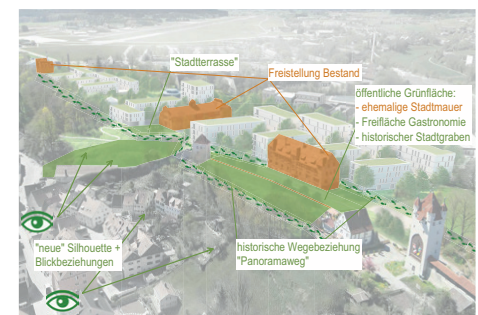
- Städtebauliche Feinuntersuchung Stadtklima, etc.
- Gutachten „Immissionsschutz“, etc.
- Bauleitplanung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Abb.: 047: Machbarkeitsstudie Afraberg
Quelle: Panntum Projektentwicklung GmbH, uli möhrle landschaftsarchitekt, 3 + architekten glogger. müller. blasi (Stand: 28.05.2019), Ergänzt durch Haines-Leger



Abb.: 048: Bestandsfoto: Zeppelinhalle
Quelle: Haines-Leger



7.2

Wohnviertel „Blasius-Blick“

Neuordnung des Entwicklungsbereichs in der Talaue des Märzenbaches zum „Wohnviertel Blasius-Blick“ durch die städtische Eigenbetriebs Immobilienverwaltung.

Förderung der Wohnanlage durch das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) des Freistaats Bayern zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Beginn der Wohnbaulandentwicklung bis Ende 2023.

Vorbereitende Maßnahmen:

- Bauleitplanung



Abb.: 049: Wohnviertel „Blasius-Blick: Wettbewerbsgrundstück und KFZ-Stellfläche
Quelle: Stadt Kaufbeuren, Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB: Wettbewerbsauslobung



Abb.: 050: 1.Preis Wettbewerb Wohnviertel „Blasius- Blick
Quelle: Benkert Schäfer Architekten Partnerschaft mbB; GTL Michael Triebswetter Landschaftsarchitekt

8.1

Wohn- und Bildungsquartier Heinzelmannstraße

Entwicklung der Heinzelmannstraße zu einem Wohn- und Bildungsquartier indem Teilbereiche aufgewertet und neu geordnet werden.



Abb.: 051: Turnhalle Krautlussweg
Quelle: Haines-Leger



Abb.: 052: Teilbereiche Wohn- und Bildungsquartier Heinzelmannstraße
Quelle: Haines-Leger, Kartengrundlage: Stadt Kaufbeuren



Abb.: 053: Schraderschule
Quelle: Haines-Leger



Abb.: 054: Postareal
Quelle: Haines-Leger

Teilbereich 1: Schulcampus

Aufwertung des Schulcampus der Schrader-Grundschule

Ziele:

- Gestaltung der Außenanlagen des Schulcampus
- Schaffung einer Aufenthalts- und Begegnungszone durch Sperrung der Heinzelmannstraße zur Stärkung der Fußgängerverbindung zwischen Innenstadt und Friedhof sowie dem Schulcampus
- Sicherung von Erweiterungsflächen für ein neues Schulgebäude im Umfeld der Schule; ggf. städtischen Kindergartens „Naturinsel“ verlagern

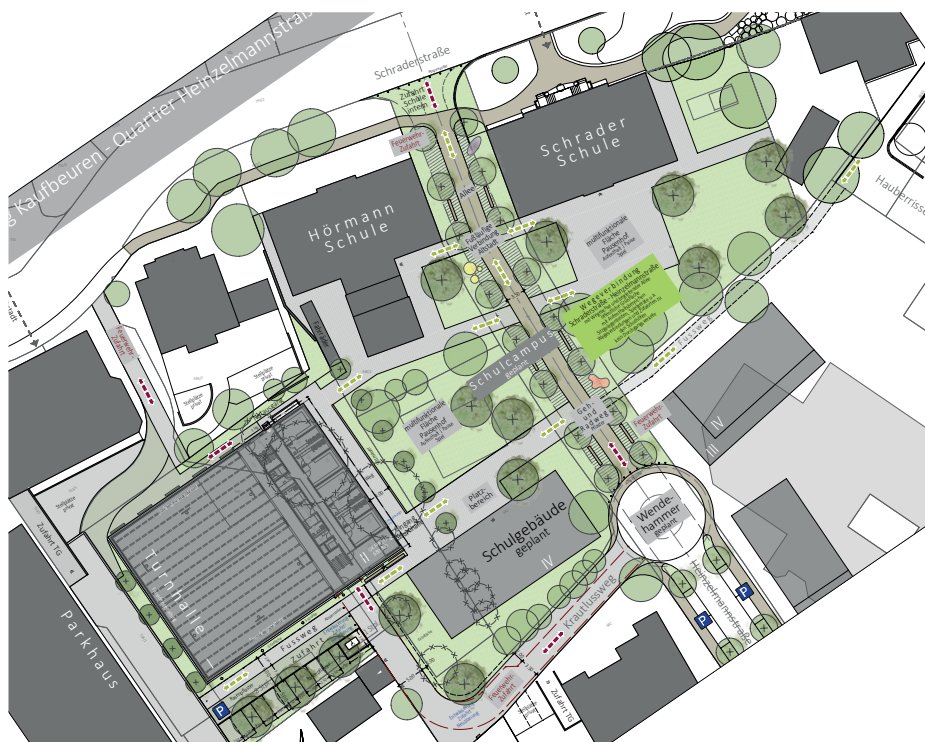


Abb.: 055: Lageplan: Neubau Doppelsporthalle am Krautlussweg mit Außenanlagengestaltung

Quelle: Hofmann&Dietz Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung (Stand 13.07.2021)

Teilbereich 2: Turnhalle Krautlussweg

Neubau einer Doppeltturnhalle am Krautlussweg.

Ziele:

- Schaffung von Platz für ca. 400 Menschen bei Veranstaltungen; inkl. vier Klassenzimmern für die Josef-Landes-Schule
- Einbindung in die Entwicklung eines Schulcampus -> Gestaltung der Außenanlage
- Nutzung erneuerbarer Energien -> Errichtung einer Photovoltaikanlage



Abb.: 056: Ansicht: Neubau Doppelsporthalle am Krautlussweg 1

Quelle: Stadtmüller.Burkhardt.Graf Architekten (Stand 02.12.2020)



Abb.: 057: Lageplan: Neubau Doppelsporthalle am Krautlussweg 1

Quelle: Stadtmüller.Burkhardt.Graf Architekten (Stand 08.11.2021)



Teilbereich 3: Postareal

Neuordnung des Postareals durch Private.

Ziele:

- verdichtetes Wohnen ggf. mit ergänzenden Nutzungen
- Schaffung hochwertiger Freiräume und kurzer Fußwegeverbindungen
- aufgreifen historischer Raumkanten und Traufhöhen umliegender Bebauung
- Wiederherstellung des hufeisenförmigen Gebäudeensembles

Vorbereitende Maßnahmen:

- Städtebauliche Feinuntersuchung
- Aufstellung Bebauungsplan
- FNP Änderung (ggf. WA-Gebiet)

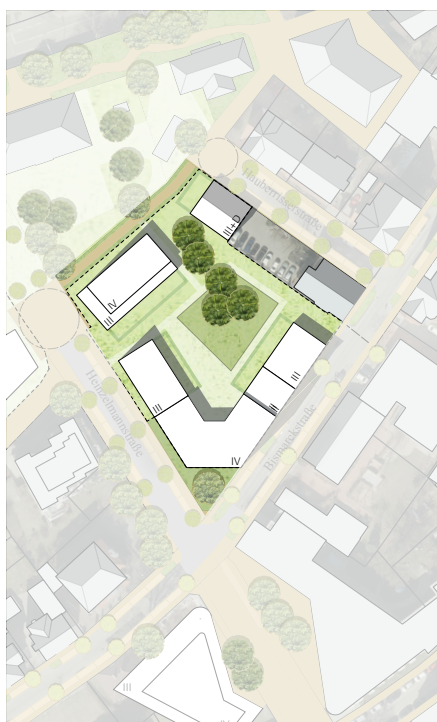


Abb.: 058: Rahmenplan: Postareal „Aufgebrochener Blockrand“
Quelle: Haines-Leger



Abb.: 059: Luftbild um 1917
Quelle: Stadt Kaufbeuren

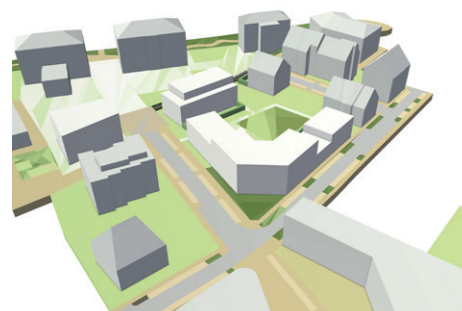


Abb.: 060: Rahmenplan: 3D-Modellierung Postareal
Quelle: Haines-Leger

Teilbereich 4: Nachverdichtung im Bereich Seniorenheim

Nachverdichtung des Grundstücks Fl.Nr. 665/2, 665/3, 728/9 im Bereich des Heinzelmannstifts durch Private; ggf. Erweiterung des Heinzelmannstifts.



Abb.: 061: Bestandsfoto: Heinzelmannstift
Quelle: Haines-Leger

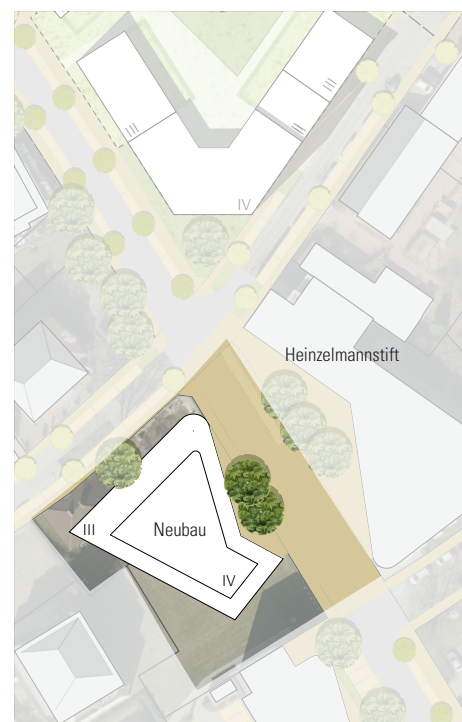


Abb.: 062: Rahmenplan Erweiterung Heinzelmannstift
Quelle: Haines-Leger, Grundlage: Consult 2018

Sanierungsgebiete und weiteres Vorgehen

Mit dem Aufnahmeantrag in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ und der Beschlussfassung der Fortschreibung und Erweiterung des Rahmenplans für die Innenstadt Kaufbeuren durch den Stadtrat, sind die ersten Schritte auf dem Weg der weiteren städtebaulichen Entwicklung Kaufbeurens abgeschlossen. Als nächster Schritt sollen zwei Sanierungsgebiete förmlich festgesetzt werden (s. Vorschlag Abb. 063). Damit können zukünftig für weite Teile des innerörtlichen Siedlungsgebietes Fördergelder gewährt werden.

Basierend auf der parzellenscharfen Untersuchung der Vorbereitenden Untersuchungen werden die Erneuerungsgebiete gemäß nebenstehender Planzeichnung vorgeschlagen. Erste Impulsprojekte müssen nun zeitnah angestoßen werden, da diese für die direkt beteiligten Akteure, ebenso wie für die Bevölkerung ein Zeichen des Auftaktes darstellen. Daraus sollte sich die Umsetzung des Stadtentwicklungsprozesses verstetigen.

Übersicht

1. Fortschreibung und Erweiterung des Rahmenplans für die Innenstadt Kaufbeuren

- Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und Erarbeitung des Rahmenplans
- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und die Beteiligung sowie Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB
- Abstimmung mit der Regierung von Schwaben
- Bericht über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und die Beteiligung sowie Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger
- Stadtratsbeschluss zur Billigung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen

2. Förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete SG I „Innenstadt“ & SG II „Jordanpark & Bahnhof“

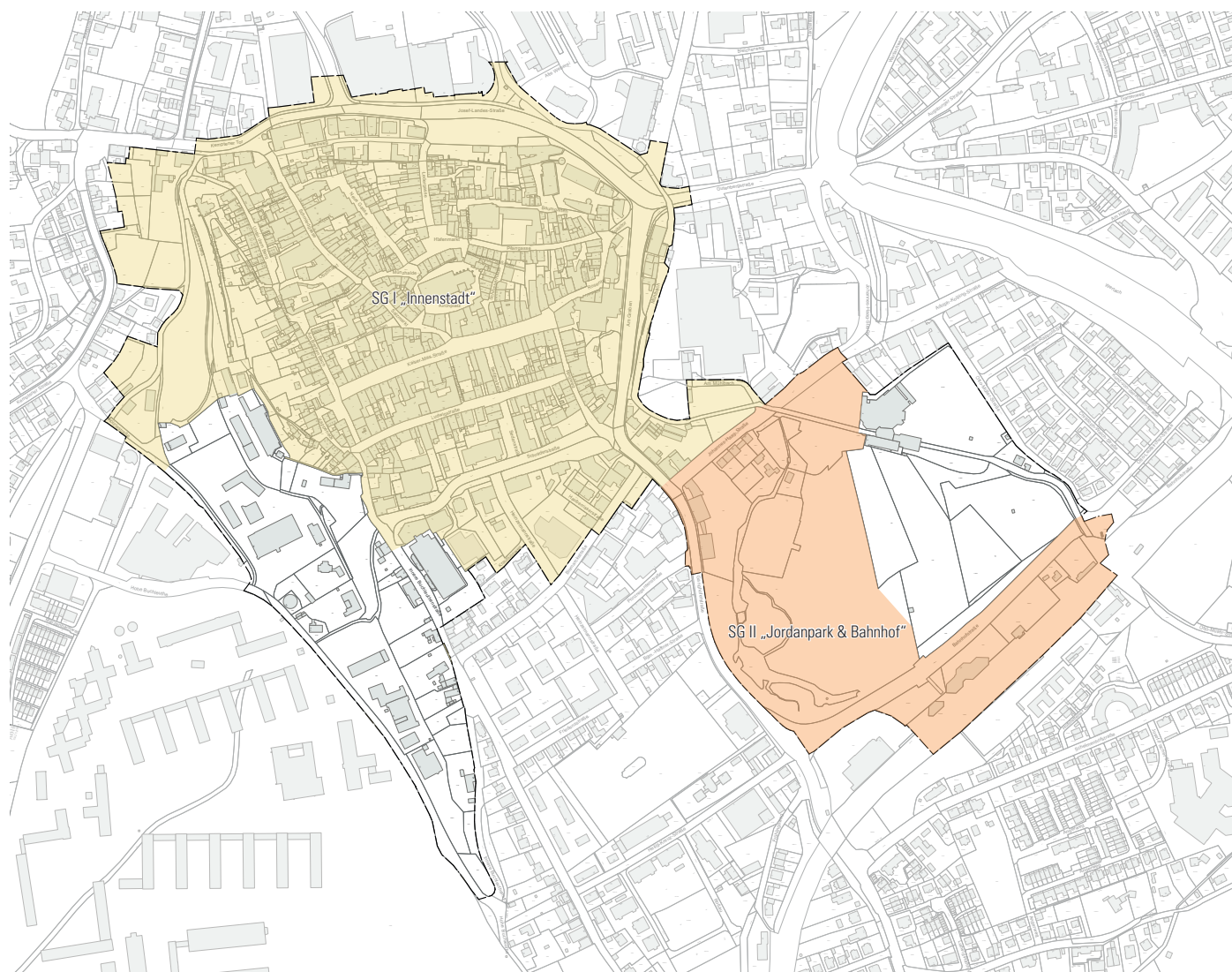
- Abstimmung der Verfahrenswahl und der Sanierungsgebietsabgrenzung mit der Regierung von Schwaben
- Beschluss der Aufhebung der bestehenden Sanierungsgebiete
- Beschluss über die Festlegung der neuen Sanierungsgebiete und der Sanierungssatzungen im vereinfachten Verfahren
- Öffentliche Bekanntmachung

3. Umsetzung der Maßnahmen

- Impulsprojekt
- Öffentlichkeitsarbeit (Werkstätten, Information, Presse)
- ggf. Einrichten einer Projektgruppe
- Unterstützung durch externes Projektmanagement

4. Monitoring

- Überprüfung der Sanierungswirksamkeit
- Fortschreibung der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht



 Untersuchungsgebiet
Vorbereitende Untersuchungen (VU)

 **Sanierungsgebiet I Innenstadt** -
ca. 32 ha
(nach §142 BauGB)

 **Sanierungsgebiet II Jordanpark & Bahnhof** -
ca. 12 ha
(nach §142 BauGB)

Abb.: 063: Vorschlag Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiete

Quelle: Eigene Darstellung,
Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung: Digitale Flurkarte Stadt Kaufbeuren

