



Vorbereitende Untersuchungen § 165 BauGB (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) zur Konversion des Fliegerhorsts Kaufbeuren



Bürgerwerkstatt am 24. Juli 2014

Planungsteam

SEP StadtEntwicklungPlanung
Jochen Baur
Architekten + Stadtplaner

lohrer.hochrein
landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh

Standort-, Markt-, und Regionalanalyse
Dr. Manfred Heider

Beratender Ingenieur für Verkehrsplanung
Prof. Dr. Ing. Harald Kurzak

Projektsteuerung

D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Dr. Ing. Hans-Peter Dürsch



1. Einführung

Von der Ankündigung der Schließung zur Konversion

Im Oktober des Jahres 2011 wurde durch das Bundesministerium der Verteidigung im Zuge der Neuausrichtung der Bundeswehr das neue Stationierungskonzept bekanntgegeben

Dazu wurde auch die Schließung des Standortes Kaufbeuren und damit des Fliegerhorstes Kaufbeuren bis zum Ende des Jahres 2017 angekündigt.

Dies löste große Betroffenheit aus. Der Stadtrat der Stadt Kaufbeuren hat daraufhin eine Resolution zur Konversion des Fliegerhorstes Kaufbeuren beschlossen und dabei Hilfen der Bundesregierung und der Bayerischen Staatsregierung zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben erbeten.

Den Einschnitt als Chance begreifen

Die als „Konversion“ bezeichnete Umwandlung eines bisher militärisch genutzten Areals zu einer zivilen Nachnutzung stellt eine große Herausforderung aber auch Chance dar.

Für Kaufbeuren geht es dabei sowohl um eine Kompensation des zu erwartenden Verlustes an Arbeitsplätzen und Kaufkraft im Umfang von rund 1100 zivilen und militärischen Stellen und rund 600 Lehrgangsteilnehmer der Technischen Schule der Luftwaffe 1, sowie um die städtebauliche Neuordnung eines ca. 230 ha großen Areals, etwa zehn mal so groß wie die historische Innenstadt von Kaufbeuren.



1. Einführung

Eine wichtige Weichenstellung – vorbereitende Untersuchungen

Bereits im Jahre 2012 hat der Stadtrat der Stadt Kaufbeuren wichtige Weichen zur Konversion bzw. städtebaulichen Neuordnung des Areals Fliegerhorst Kaufbeuren gestellt.

Dazu wurde am 27.03.2012 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Baugesetzbuch beschlossen (ortsübliche Bekanntgabe des Einleitungsbeschlusses am 05.04.2012). Ebenso wurden Fachbüros beauftragt, die Stadt bei der umfassenden Aufgabe zu unterstützen.

Dialog auf Grundlage der Zwischenergebnisse

Bereits am 21. Januar 2014 wurden ersten Zwischenergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt. Ebenfalls gezeigt werden konnten Ergebnisse des Wettbewerbs EUROPAN 12. Heute Abend kann auf den fortgeschrittenen Stand der Untersuchungen im Rahmen der Bürgerwerkstatt aufgebaut werden.

Ein großes Anliegen der Stadt ist der Dialog mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, als Eigentümerin des Fliegerhorsts Kaufbeuren, sowie der Bundeswehr. Es besteht ein enger Kontakt, um alle anstehenden Aufgaben kooperativ und damit effektiv angehen zu können.

Unterstützung durch Städtebauförderung

Ein enge Abstimmung besteht ebenfalls mit dem Freistaat Bayern, insbesondere mit der Regierung von Schwaben, welche Kaufbeuren im Bereich der Städtebauförderung bereits hilfreich unterstützt.



1. Einführung



1. Was ist auf dem Areal des Fliegerhorstes vorstellbar, was nicht ?
2. Von dem was vorstellbar ist – wie kann dies näher beschrieben werden ?
3. Zum Schluss – welches übergeordnete Ziel oder Motto soll die Konversion des Fliegerhorstes erhalten ?

Fragen an die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Arbeitsgruppen



2. Ziele

Erheblicher struktureller Beschäftigtenbedarf

Kaufbeuren weist in wirtschaftlicher Hinsicht, bereits aktuell einen erheblichen strukturellen Beschäftigtenbedarf auf, der auf den vorhandenen Flächenpotenzialen Kaufbeurens bei Weitem nicht realisiert werden kann.

Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen

Bereits heute ist – ohne Ausgleich für den Verlust der Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft im Zuge der Aufgabe der militärischen Nutzung des Fliegerhorstes – von einem zusätzlichen Bedarf an ca. 62 ha gewerblichen und ca. 18 ha gemischten Bauflächen in Kaufbeuren auszugehen.

Nachnutzung im Sinne der Stärkung des Wirtschaftsstandortes

Das zu präferierende Nachnutzungskonzept für das Fliegerhorstareal sollte sich zur notwendigen Stärkung des Wirtschaftsstandortes Kaufbeuren auf die Etablierung eines Mixes zukunftsfähiger Branchenbereiche unter Einbeziehung innovativer Betriebe des produzierenden Gewerbes und des wissens- und bildungsorientierten Dienstleistungsbereiches, speziell mit den Ausrichtungen Flugsicherung / Aviation, Technologie, Forschung und Entwicklung, Gesundheit/Generationen sowie der Kreativwirtschaft, konzentrieren. Eine Ausrichtung im Rahmen eines Technologie-/Innovationsparkes mit entsprechendem, in sich stimmigen Gesamtkonzept kann hier als geeigneter Ansatz für eine qualitätsvolle, strukturstärkende Gewerbeentwicklung ebenso wie als Vermarktungs- und Standortfaktor für den Fliegerhorst eingestuft werden.

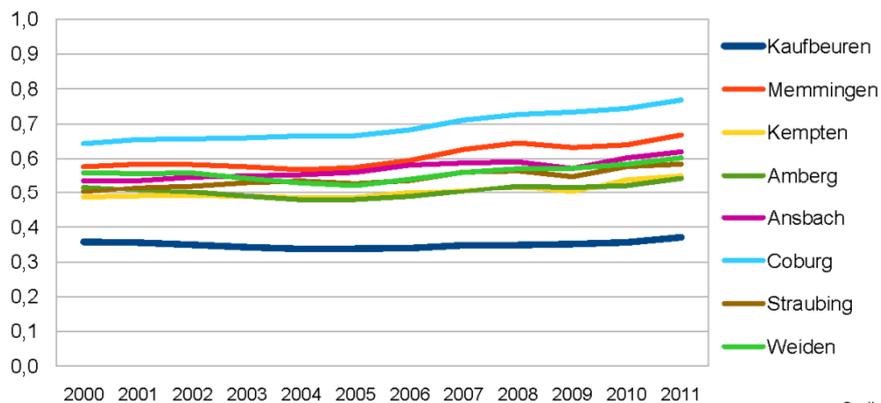
Strukturimpulse auf dem Fliegerhorstareal

Durch eine aktive und konsequente Forcierung einer Ansiedlung der genannten Bereiche am Fliegerhorstareal kann es der Stadt Kaufbeuren gelingen, im interkommunalen Vergleich aufzuholen und nicht nur selbst gestärkt aus dem Transformationsprozess hervorzugehen, sondern wichtige Strukturimpulse für die gesamte Region zu setzen.



2. Ziele

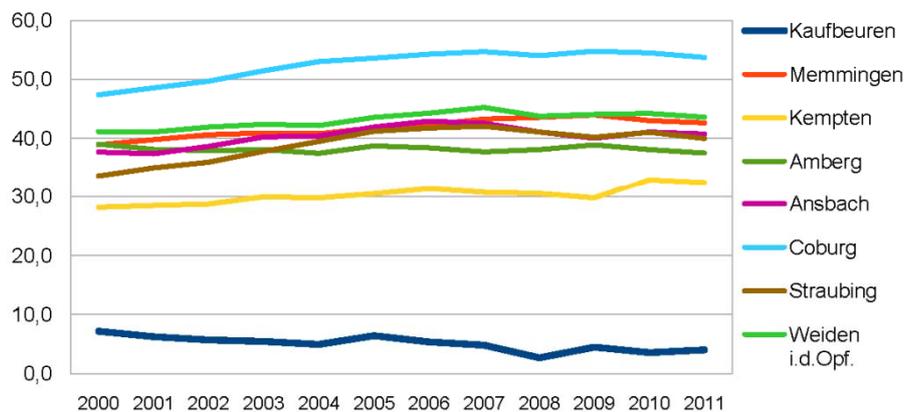
Beschäftigtendichte* 2000-2011 im interkommunalen Vergleich



* = sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro Einwohner

Quelle:
Bayer. Landesamt f. Statistik u. DV,
bearbeitet durch Dr. Heider 2013

Pendlersaldo pro 100 Beschäftigte* im interkommunalen Vergleich



* = sozialversicherungspflichtig Beschäftigte über Gemeindegrenzen

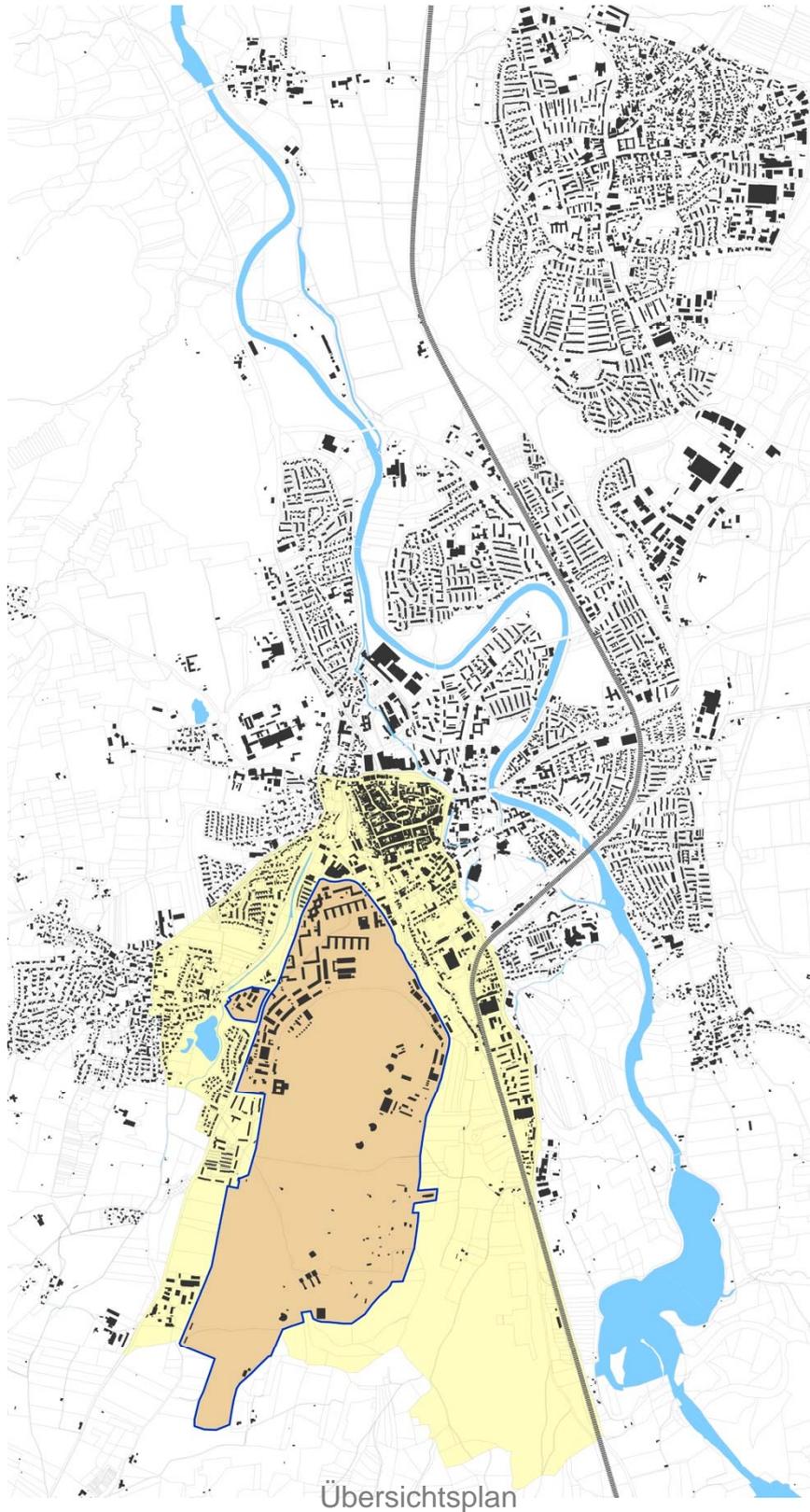
Quelle:
Bayer. Landesamt f. Statistik u. DV,
bearbeitet durch Dr. Heider 2013

Ausbaubedarf an Arbeitsplätzen aus dem Vergleich ...	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (absolut)	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (relativ zur Einwohnerzahl)
zur nächstniedrigen (d.h. zweit-schlechtesten) Referenzstadt –	8.180	7.210
zum Durchschnittswert der sieben Referenzstädte	12.110	10.140

Statistiken zur Beschäftigtendichte und zum Pendlersaldo im Vergleich



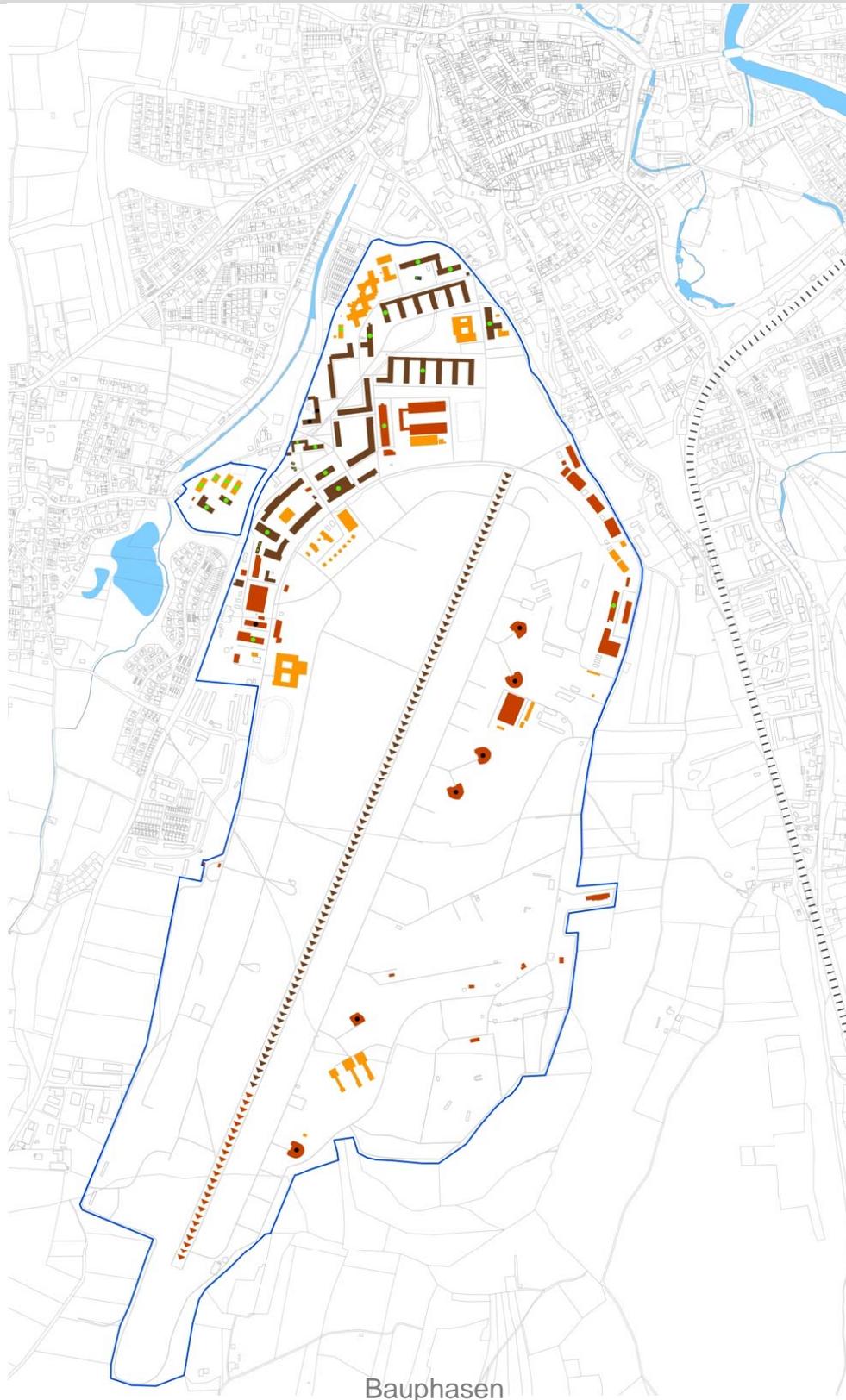
3. Rahmenbedingungen



Übersichtsplan



3. Rahmenbedingungen





3. Rahmenbedingungen



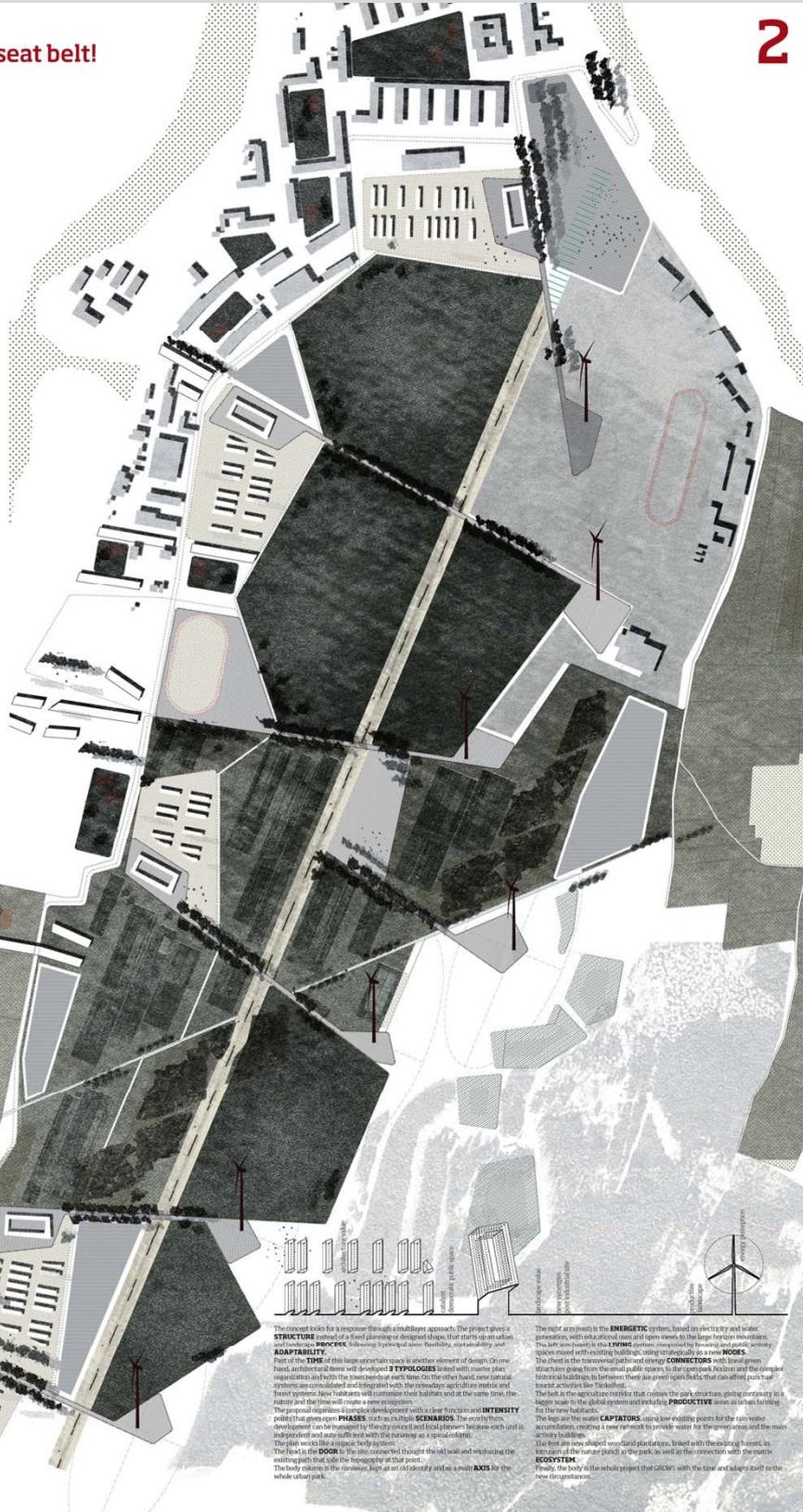
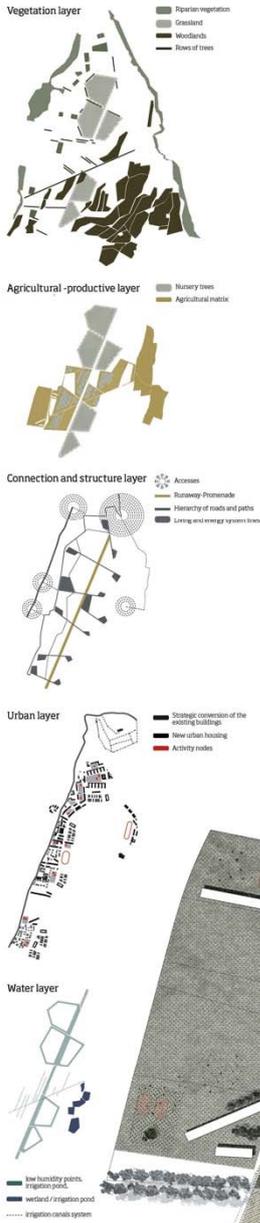
Landschaft und Naturschutz



4. Wettbewerb EUROPAN 12

CK733 Kaufbeuren
fasten your seat belt!

2



The concept looks for a response through a stabilizing approach. The project gives a **STRUCTURE** through its final planning or designed shape, that starts up an urban landscape **PROCESS**, following principal aims: feasibility, sustainability and **ADAPTABILITY**.

Part of the **TIDE** is this large secret rain space in another element of design. On one hand, an architectural theme will develop 3 **TYPOLOGIES** linked with creative plans, organization and built in the town landscape, each time, on the other hand, new urban systems are consolidated and integrated with the existing agriculture matrix and forest systems. New habitats will customize their habitat and at the same time, the nature and the trees will create a new ecosystem.

The proposal integrates its urban development with its clear function and **INTENSITY** development can be managed by the city control and local planning because each unit is independent and associated with the territory as a special building.

The plan works like a organic body system.

The foot in the **DOOR**: The site connected through the old wall and reinforcing the existing path that save the topography at that point.

The body enters in the territory, just as an old library used as a main **AXIS** for the whole urban park.

The right at (near) is the **ENERGETIC** system, based on electricity and solar generation, with solar panels, trees and open views to the large horizon mountains. The left side (near) is the **LIVING** system, composed by housing and public activity spaces mixed with existing buildings, using vertically as a new **NODES**. The check in the reversed path and energy **CONNECTORS** with local green structure going from the small public spaces to the open park factor and the complex historical buildings, in between there are green open fields that can allow a great forest activation like Timberland.

The link in the agriculture matrix that makes the park structure, giving continuity in a bigger scale to the global system and including **PRODUCTIVE** areas in urban farming to the new habitats.

The legs are the water **CAPTATORS**, using low existing points for the rain water accumulation, creating a new network to provide water for the green areas and the main activity buildings.

The feet are new shaped woodland plantations, linked with the existing forests as structure of the (not shaped) in the park, as well as the connector with the **ENERGIC ECOSYSTEM**.

Finally, the body is the whole project that GREENS with the tree and edges built to the new circumstances.



Stadt Kaufbeuren – Fliegerhorst Kaufbeuren Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß 165 BauGB



4. Wettbewerb EUROPAN 12

CK733 Kaufbeuren
fasten your seat belt!

3



The housing and urban development are mostly concentrated in the left side of the base highway, reinforcing the existing built area, placing new architectures among empty spaces and proposing new program for military hangars, between commercial and start-up offices for local business. On the right side of the highway, the design keeps main buildings and open areas for research center and for academy uses for the possible future technical school. These hall buildings have the kindness of big structures for many opportunities. There are three urban organizations:

LINEAL architecture: Located on the left boundary, they connect visually Aghelbanger strasse with the inside street of the complex. The spaces in between them and the existing buildings are opportunities to fit new small activities for the neighborhood. These linear buildings establish a rhythm through the approach from the west to the city and at the same time shows a facade to the open horizon of a new architecture in process. The apartments are equipped with cross ventilation and a facility strip that integrates all water areas.

ISOLATE architecture: Located closely to the fields and the urban farming zones with low density, they are single family houses. They have private spaces in touch with public and they give small scale according with the new rural landscape units.

The project concept of **LANDSCAPE PLANNING** is based on diverse urban and landscape layers with own identity that work by their own and as a group. The basic auto sufficiency units allow phasing the development in the future. They have common elements with each other, and at the same time, each unit has an unique value in this diversity.

ENERGYSCAPE

RECEPTOR UNITS TYPE: Each urban unit is connected to an energy production system integrated to the park complex.
WINDSCAPE: Each axis has a wind turbine that provides electricity for each unit and facility building. They are located on the west area, taking advantage of the site height from the territory that has great exposition to the climatic agents.
MATESCAPE: Using existing Eucalyptus and mistle to highlight the rain water is collected in the margins of the fields and the project propose new wetlands on the south, in touch with the forests, working as a "sloping stones" system for the terra and fauna.
BARTSCAPE: Urban farms close to the housing strip give the possibility for the citizens to work on their own field and cultivate vegetables from the region.
SOLASCAPE: Solar panels are already in the area. Creating two new axes the project improves in number an efficiency this layer in the non-shadow zones.

PHASE 0

- energy production system
- underground installation to the wind turbine

PHASE 1

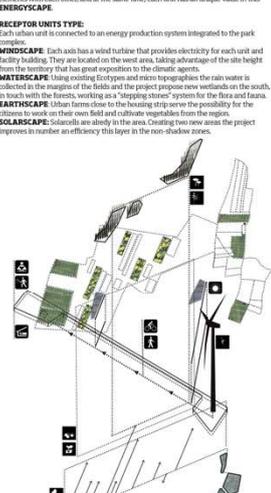
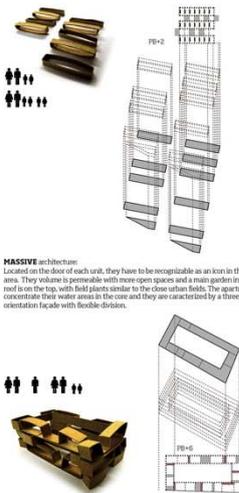
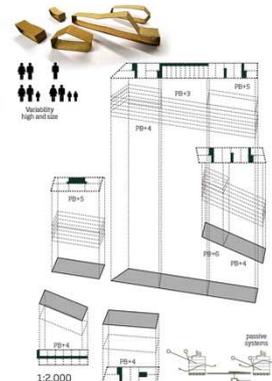
- PRODUCTION**
- agriculture = 53 hect
 - self consumption agriculture = 7050 m²
 - wind turbine = 1 m²/year for new housing
 - wind turbine = remaining 3,5 m²/year for Kaufbeuren village
 - solar energy = in this phase just the existing solar energy to support wind energy
- CONSUMER**
- services/sector/ educational = 45
 - possible renewed buildings housing = 704

PHASE 2

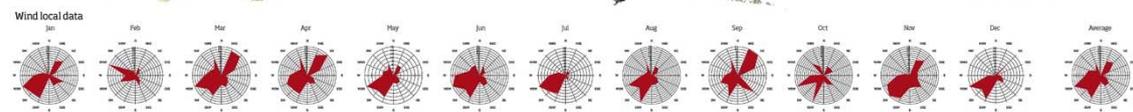
- PRODUCTION**
- agriculture = 28 hect
 - self consumption agriculture = 4800 m²
 - wind turbine = 0,72 m²/year for new housing
 - wind turbine = remaining 2,28 m²/year for Kaufbeuren village
 - solar energy = 2 hect to support wind energy
- CONSUMER**
- housing = 400

PHASE 3

- PRODUCTION**
- agriculture = 1,5 hect + agricultural border treatment + urban park
 - self consumption agriculture = 300 m²
 - wind turbine = 0,52 m²/year for new housing
 - wind turbine = remaining 2,44 m²/year for Kaufbeuren village
 - solar energy = 1 hect to support wind energy
- CONSUMER**
- housing = 308

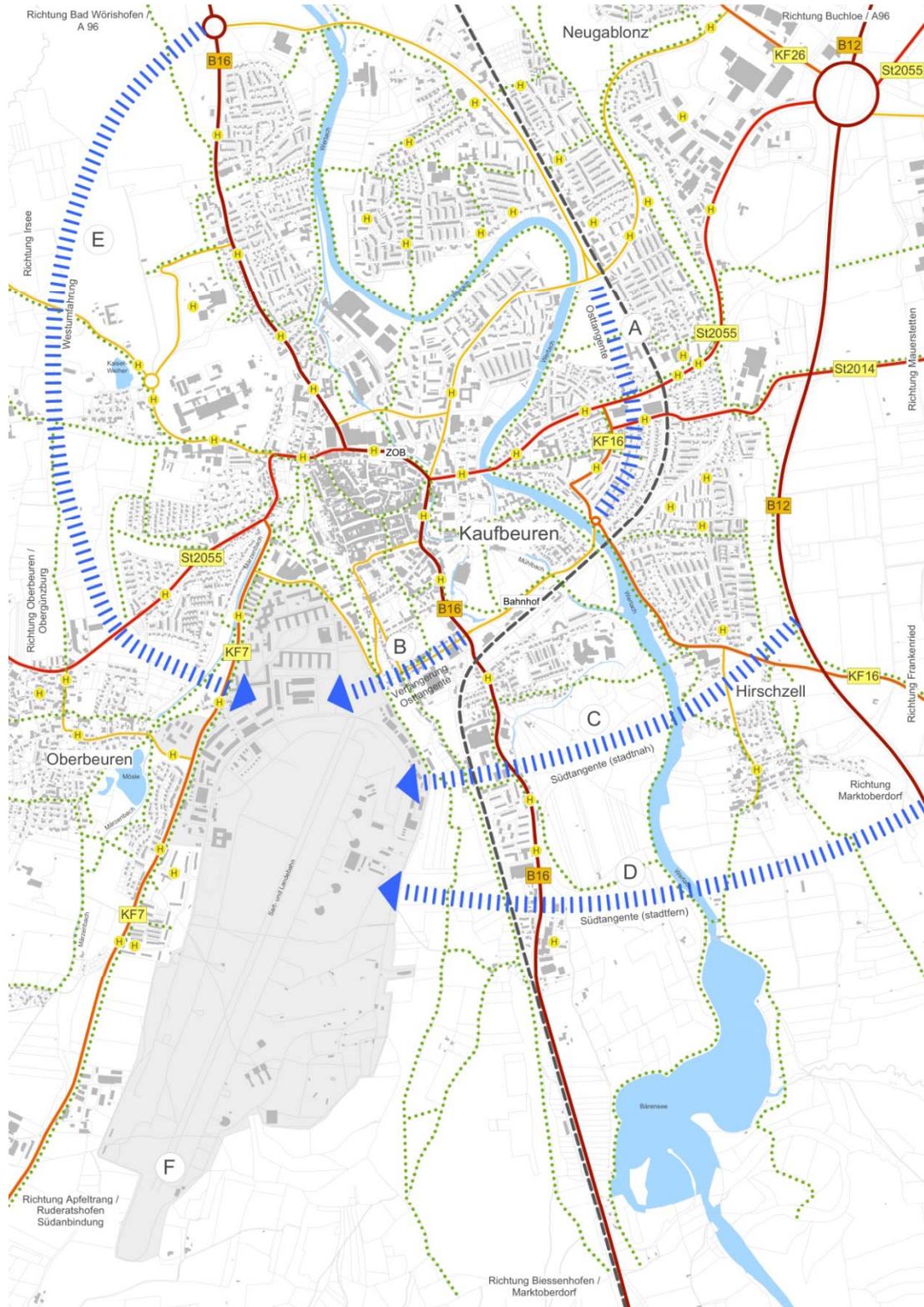


Ornamental trees	Bush	Meadow	Nursery trees	Riparian vegetation
<ul style="list-style-type: none"> Aster, Heidekraut, Stachys, Anemone, Filipendula, Alnus, Cornus, Ceras, Campanula, Fuchsia, Ranunculus, Agrostis, Stipa, Lactuca, Cirsium, Lactuca, Cirsium, Phlox, Sparganium, Phlox, Cornus, Alnus, Tilia, Eucalyptus, Cordula 	<ul style="list-style-type: none"> Alnus, Cornus, Berberis, Thuja, Ligustrum, Buxus, Symplocos, Hedera, Ficus, Lonicera, Myrica, Cornus, Nymphaea, Clematis, Aquilegia, Ranunculus, Phlox, Sparganium, Viburnum, Clematis, Berberis 	<ul style="list-style-type: none"> Annual flower meadow, Color flower meadow, Herb meadow 	<ul style="list-style-type: none"> Pinus, Prunus, Populus, Syringa, Gleditsia, Robinia, Picea, Alnus, Quercus, Betula 	<ul style="list-style-type: none"> Corylus, Salix, Populus, Alnus, Phragmites, Urtica, Plantago





5. Entwicklungskonzept



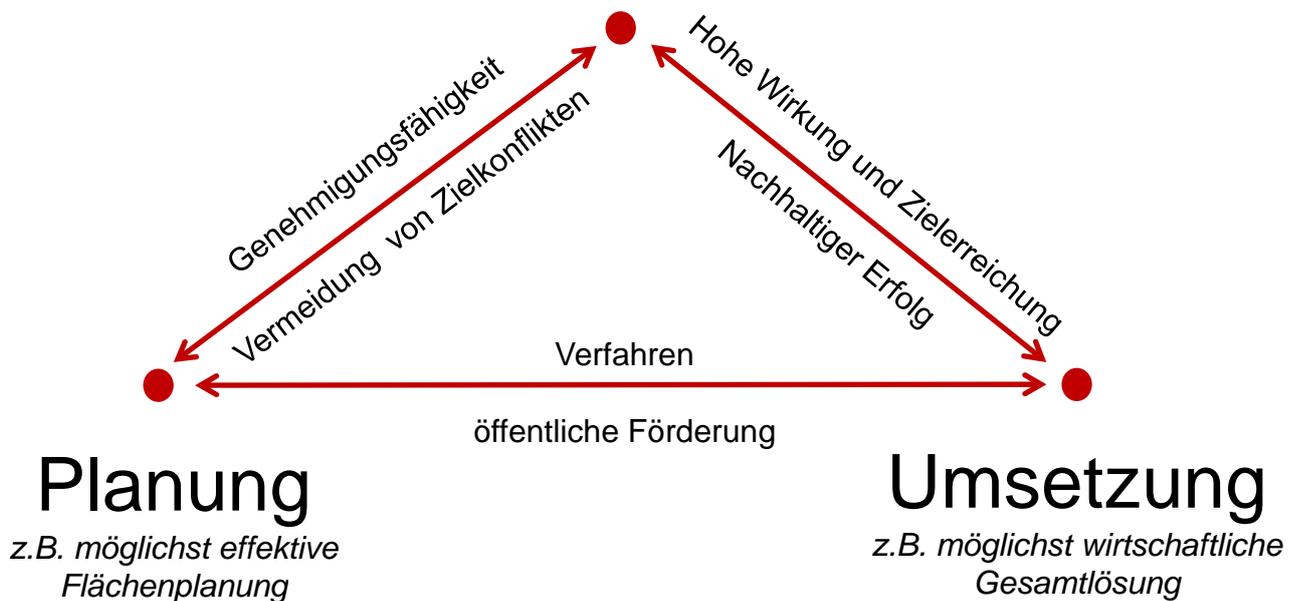
Verkehr



7. Fahrplan

Ziele

*z.B. möglichst viele Arbeitsstätten
und gute Integration der Nachnutzung*



Hinweise

Genehmigungsfähigkeit	Bauleitplanung und ggf. Instrumente des besonderen Städtebaurechtes
Vermeidung von Zielkonflikten	Ein Zielkonflikt wäre z.B. gegeben, wenn sich die Schaffung von Arbeitsplätzen mit einer Verkehrsüberlastung der Innenstadt überschneiden würde
Verfahren	Vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 BauGB für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, ggf. auch anderes Verfahren nach dem Baugesetzbuch
öffentliche Förderung	Städtebauförderungsmittel, derzeit aus dem Sonderprogramm Militärkonversion des Freistaates Bayern wegen Bundeswehrreform und Schließung von US-Standorten
Hohe Wirkung und Zielerreichung	Diese wäre z.B. nicht gegeben, wenn ein Unternehmen nur wenige Arbeitsplätze auf der verfügbaren Fläche ermöglichen würde.
Nachhaltiger Erfolg	Wäre z.B. nicht gegeben, wenn die Ansiedlung von Betrieben und deren Eigenschaften zu Störungen führen würden (z.B. Immissionsschutz, Lärm).

Konversionsprozess



7. Fahrplan

KONVERSION FLIEGERHORST KAUFBEUREN

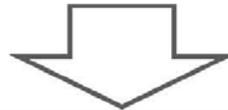
1 ZIELE

Gesamtstädtische Ziele:

- z.B. Schaffung von Arbeitsplätzen fördern, gesamtstädtischen Bedarf an Arbeitsstätten aufgreifen

Ziele zur Nachnutzung des Fliegerhorst-Areals:

- z.B. Verträgliche Nachnutzung mit Blick auf die Umgebung und Nachbarschaft und Bereitstellung von Flächen zur Deckung des Bedarfes an attraktiven und zukunftsorientierten Arbeitsstätten



2 PLANUNG

Äußere Erschließung:

- z.B. Ausgleich zusätzlicher Verkehrsströme durch Entlastung der Innenstadt (z.B. Spittlmühlkreuzung) durch Bau der Osttangente.

Natur- und Umweltschutz

- z.B. Sicherstellung der Intergration natur- und umweltschutzfachlicher Belange (z.B. Trinkwasserschutz, Artenschutz)

Alllasten und Abfälle

- Sicherstellung der Berücksichtigung etwaiger Bereiche mit Alllasten sowie Ermittlung der voraussichtlichen Rückbaukosten

Rahmenplan und Flächenbedarf

- z.B. flächensparendes Herangehen erforderlich, um die Flächenressource optimal nutzen zu können. Nur ein Teil des insgesamt 230 ha großen Areals steht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung, bzw. kann ohne einen erheblichen Aufwand wirtschaftlich genutzt werden.



3 UMSETZUNG

Städtebauliche Grundlagen

- z.B. Rahmenplan als städtebauliche Grundlage der Umsetzung der Konversion im Ganzen.

Maßnahmen, Kosten und Finanzierungskonzept

- z.B. Herstellung der Relation zwischen den Zielen, Maßnahmen und Aufwendungen (einsetzbare Fördermittel usw.)

Ermittlung der Verkehrswerte:

- z.B. des entwicklungsunbeeinflussten Bodenwertes und des Bodenwertes nach erfolgter Entwicklung.

Bauabschnitte

- z.B. unter Berücksichtigung des Verhältnisses von deutlich mehr bereits bebauten zu weniger unbebauten Flächen. Letztere sollten besonders zielorientiert eingesetzt werden (vgl. auch höhere Wertschöpfung bei den "grünen Flächen")

Verfahren

- z.B. Klärung des weiteren Verfahrens im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB.

Vermarktung

- z.B. Bereitstellung von Bauland für die Schaffung von Arbeitsstätten, mit besonderem Gewicht auf Betrieben mit höherer Arbeitsplatzausstattung

Konversionsprozess



8. AUSBLICK - BÜRGERWERKSTATT



1. Was ist auf dem Areal des Fliegerhorstes vorstellbar, was nicht ?
2. Von dem was vorstellbar ist – wie kann dies näher beschrieben werden ?
3. Zum Schluss – welches übergeordnete Ziel oder Motto soll die Konversion des Fliegerhorstes erhalten ?

Fragen an die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Arbeitsgruppen



8. AUSBLICK - BÜRGERWERKSTATT

Grundmuster der Kartenabfrage (Format DIN A 2 auf Karton)

Was ist vorstellbar ?

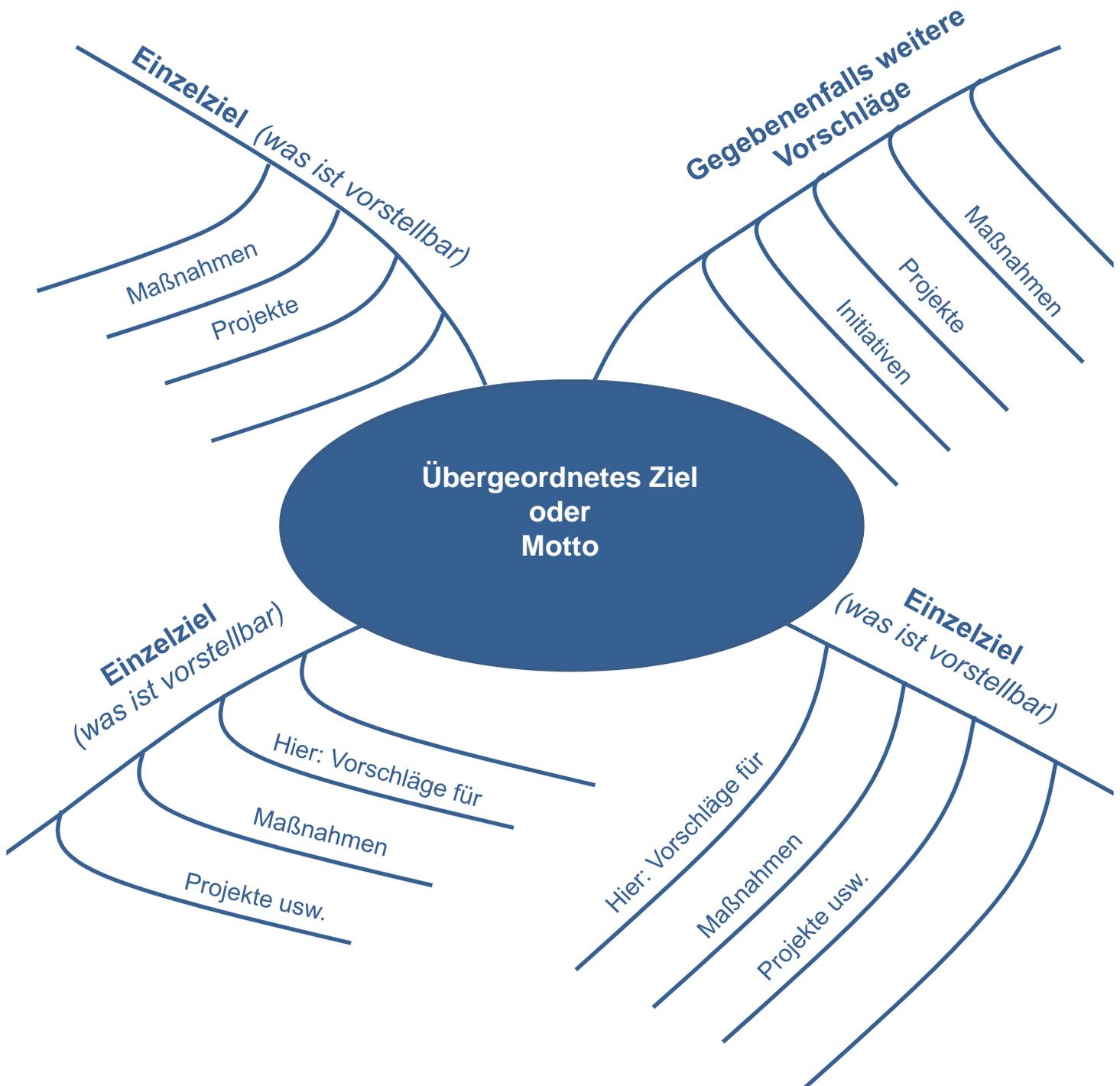
**Was ist nicht
vorstellbar ?**

Fragen an die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Arbeitsgruppen



8. AUSBLICK - BÜRGERWERKSTATT

Grundmuster der Mind Map (Format DIN A 2 auf Karton)





9. SCHLUSSPLENUM

