

Evaluierung und  
Fortschreibung

# Vorbereitende Untersuchung Innenstadt

Immenstadt i. Allgäu



# IMPRESSUM



Stadt Immenstadt  
i. Allgäu

**Immenstadt (Allgäu) - Fortschreibung und Evaluierung  
Vorbereitende Untersuchungen (VU) Innenstadt - Immenstadt  
i. Allgäu**

Stand: 13. Juli 2026

Auftraggeberin  
Stadt Immenstadt (Allgäu)  
Marienplatz 3/4  
87504 Immenstadt i. Allgäu



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
nach Bund, Ländern und  
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## **Förderung**

Die Fortschreibung und Evaluierung der VU Innenstadt der Stadt Immenstadt i. Allgäu wurde im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

## **Erarbeitung**

UmbauStadt PartGmbH  
Rendeler Straße 11 A  
60385 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 42602606  
E-Mail: kontakt@umbaustadt.de  
www.umbaustadt.de  
*Martin Fladt  
Julia Reuter  
Ina Nennstiel  
Moritz Deubener*

## **Redaktionelle Anmerkungen**

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro liegt, sind direkt im Text mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet.

Evaluierung und  
Fortschreibung

# Vorbereitende Untersuchung Innenstadt Immenstadt i. Allgäu

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Einleitung</b>                                              | <b>7</b>  |
| 1.1 Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung                     | 8         |
| 1.2 Bearbeitungsprozess, Organisations- und Beteiligungsstruktur | 10        |
| <b>2 Ausgangssituation</b>                                       | <b>13</b> |
| 2.1 Lage im Raum - Land und Region                               | 14        |
| 2.2 Rückblick auf die Stadtgeschichte                            | 15        |
| 2.3 Vorhandene Planungsgrundlagen                                | 17        |
| 2.4 Regionalplanung                                              | 29        |
| 2.5 Bauleitplanung                                               | 31        |
| <b>3 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse</b>                    | <b>35</b> |
| 3.1 Städtebau und Siedlungsstruktur                              | 36        |
| 3.2 Bevölkerungsstruktur                                         | 38        |
| 3.3 Wohnen                                                       | 40        |
| 3.4 Gebäudesubstanz                                              | 43        |
| 3.5 Bildung und Soziales                                         | 48        |
| 3.6 Gewerbe und Einzelhandel                                     | 50        |
| 3.7 Verkehr und Mobilität                                        | 52        |
| 3.8 Kultur, Tourismus, Freizeit und Stadtleben                   | 55        |
| 3.9 Öffentlicher Raum                                            | 56        |
| 3.10 Naturraum, Landschaft, Grünflächen und Ökologie             | 57        |
| 3.11 Klima, Energie und Umwelt                                   | 59        |
| 3.12 SWOT-Analyse                                                | 61        |

|                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>4 Evaluation ehemaliger VUs</b>                                                        | <b>67</b>  |
| 4.1 Evaluierung Maßnahmenkatalog Sanierungsgebiet „Altstadtkern“                          | 68         |
| 4.2 Evaluierung Maßnahmenkatalog Sanierungsgebiet „Bräuhausplatz und Bahnhofsviertel“     | 70         |
| 4.3 Evaluierung Maßnahmenkatalog Sanierungsgebiet „Am Graben / Innere Sonthofener Straße“ | 72         |
| <b>5 Städtebaulicher Rahmenplan</b>                                                       | <b>75</b>  |
| 5.1 Städtebauliche Leitlinien                                                             | 76         |
| 5.2 Städtebauliche Sanierungsziele                                                        | 78         |
| 5.3 Maßnahmen                                                                             | 82         |
| <b>6 Kosten und Zeitplan</b>                                                              | <b>105</b> |
| <b>7 Verfahrensart und Abgrenzung des Sanierungsgebiets</b>                               | <b>109</b> |
| 7.1 Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme                                  | 110        |
| 7.2 Stand des bisherigen Sanierungsverfahrens                                             | 110        |
| 7.3 Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets                                    | 110        |
| 7.4 Verfahrensart                                                                         | 111        |
| 7.5 Weitere Schritte und unterstützende Instrumente                                       | 112        |
| 7.6 TÖB-Beteiligung                                                                       | 113        |
| 7.7 Evaluation und Monitoring                                                             | 113        |
| <b>8 Anhang</b>                                                                           | <b>126</b> |
| 8.1 Erläuterung der Rechtsfolgen eines Sanierungsgebiets                                  | 128        |
| 8.2 Abbildungsverzeichnis                                                                 | 130        |
| 8.3 Ergebnisse Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung                                   | 132        |

# 1



# 1 Einleitung

---

- 1.1 Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung für die VU
- 1.2 Bearbeitungsprozess, Organisations- und Beteiligungsstruktur

## 1.1 Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2012 liegt der Stadt Immenstadt i. Allgäu ein informelles Planungsinstrument vor, das eine konzeptionelle Gesamtperspektive der Stadtentwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre formuliert. Parallel zur Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung (VU) Innenstadt wird das ISEK für die Gesamtstadt fortgeschrieben.

Mit der Fortschreibung der „VU Innenstadt“ werden die drei bestehenden Sanierungsgebiete „Altstadtkern“ (1997), „Bräuhausplatz“ (1998) und „Am Graben“ (2000) zu einem Untersuchungsraum zusammengeschlossen und erweitert; ebenso werden neue Abgrenzungen des Sanierungsgebietes untersucht.

Im Rahmen der Fortschreibung der VU sollen bereits erfolgte Umsetzungen von Maßnahmen evaluiert werden. Das Büro UmbauStadt wurde mit der Bearbeitung zur Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung beauftragt.

Die Vorbereitende Untersuchung soll den Fokus auf die Innenstadt und ihre Verflechtungen mit den angrenzenden Räumen legen. Ziel ist eine Stärkung der Innenstadt und ihrer typischen Funktionen. Hierbei sind insbesondere die Belange des Denkmalschutzes in der historischen Altstadt zu berücksichtigen.

Es wurde geprüft, ob innerhalb des Untersuchungsgebiets eine Sanierungsnotwendigkeit im öffentlichen Raum und im Bereich privater Immobilien festzustellen ist. Hierzu wurde eine umfassende Analyse des öffentlichen Raumes sowie eine äußere Einschätzung zum Sanierungsstand der Immobilien vorgenommen, die durch eine Eigentümerbefragung qualifiziert hinterlegt werden konnte. Neben Informationen zu den einzelnen Gebäuden konnten so auch wertvolle Einschätzungen und Vorschläge von Bürgerinnen und Bürgern im Bezug auf den Umgang mit dem öffentlichen Raum erhoben und zusammengetragen werden.

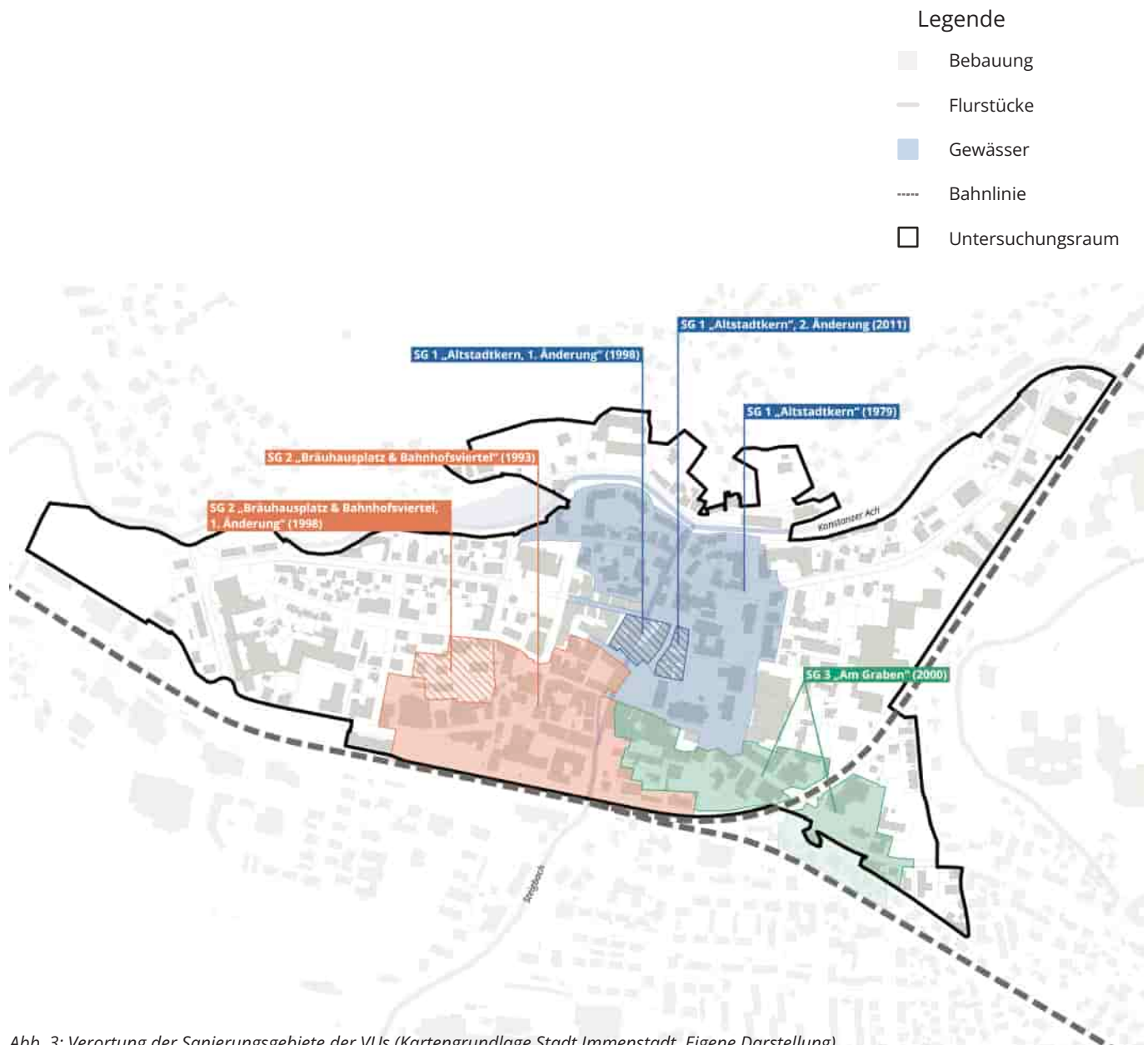


Abb. 3: Verortung der Sanierungsgebiete der VUs (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## 1.2 Bearbeitungsprozess, Organisations- und Beteiligungsstruktur

### Zeitplan

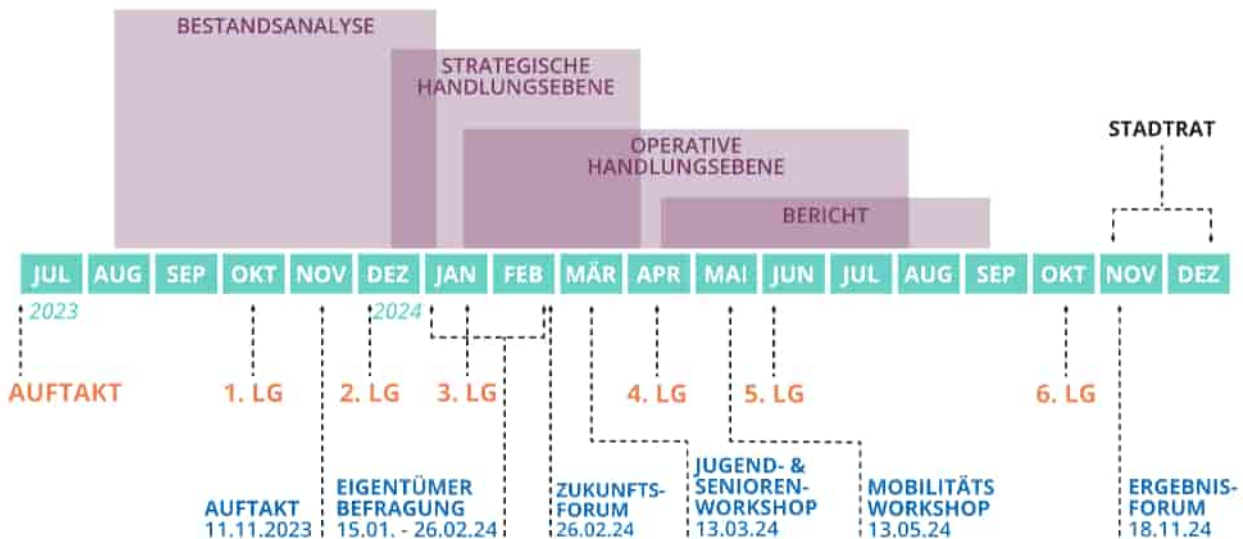


Abb. 4: Zeitplan (Eigene Darstellung)

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für Immenstadt wie auch der Vorbereitenden Untersuchungen (VU Innenstadt / VU Bühl) erfolgte in einem zusammengefassten Beteiligungsprozess. Alle drei Konzepte und deren Inhalte wurden parallel erstellt und im Rahmen der Sitzungen der Lenkungsgruppe mit den Fachabteilungen im Rathaus sowie mit hinzugezogenen Akteuren und im Rahmen von öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert, diskutiert, erarbeitet und entwickelt. So gab es ein Auftakt-Forum, ein Zukunfts-Forum und ein Ergebnis-Forum als drei öffentliche Veranstaltungen. Weiter gab es einen Jugend- und einen Senioren-Workshop, sowie Experten-Interviews zu den Themen Klima, Einzelhandel und Tourismus.

Im Zuge der Erarbeitung der VU Immenstadt und der VU Bühl wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb der Untersuchungsbereiche mittels einer schriftlichen Eigentümerbefragung zu ihrer Mitwirkungsbereitschaft und zu Ihrem Interesse an Modernisierung und Sanierung befragt. Es wurden innerhalb der VU 757 Fragebögen an die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer verschickt, mit der Bitte diese ausgefüllt zurückzusenden. Neben den analogen Fragebogen gab es zusätzlich die Möglichkeit diesen online auszufüllen. Bei der Stadt Immenstadt sind 168 Fragebögen eingegangen. Ein Teil der Fragebögen musste nachträglich aussortiert werden, da die Immobilien nicht im Untersuchungsgebiet lagen oder die Fragebögen seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer nicht ausgefüllt wurden. Für die Auswertung wurden die übrigen 157 als Gesamtzahl zugrunde gelegt - dies

entspricht einem Anteil von 20 %. Mit diesem Wert können Hochrechnungen erstellt und wichtige Aussagen zum Sanierungsbedarf innerhalb des VU-Gebiets getroffen werden.

Die Ergebnisse der Befragung wurden den jeweiligen Analysethemen zugeordnet.



Abb. 5: Impression Auftakt-Forum (Eigene Aufnahme 2023)



Abb. 6: Impression Zukunfts-Forum (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 7: Impression Seniorenworkshop (Eigene Aufnahme 2024)

# 2



# 2 Ausgangssituation

---

- 2.1 Lage im Raum - Land und Region
- 2.2 Rückblick auf die Stadtgeschichte
- 2.3 Vorhandene Planungsgrundlagen
- 2.4 Regionalplanung
- 2.5 Bauleitplanung

## 2.1 Lage im Raum - Land und Region

Die Stadt Immenstadt liegt im Regierungsbezirk Schwaben im Landkreis Oberallgäu. Seit der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2020 ist Immenstadt gemeinsam mit Sonthofen als Oberzentrum ausgewiesen. Im Zuge dessen erfüllt die Stadt nicht nur für die eigene Bürgerschaft eine wichtige Versorgungsfunktion, sondern auch für die umliegenden Städte und Kommunen. Neben dem alltäglichen Grundbedarf stellt sie gemeinsam mit Sonthofen ein breites Angebot unter anderem in den Bereichen Bildung, Kultur, Tourismus und Gesundheit zur Verfügung.

Die Stadt ist verkehrstechnisch gut angebunden, insbesondere durch die Bundesstraßen B308 und B19. Die B308 durchquert das Stadtgebiet in einer Ost-West-Richtung, durchläuft dabei den Ortsteil Bühl am Alpsee und die Kernstadt von Immenstadt. Im Innenstadtbereich bildet sie einen Teil des Stadtrings und mündet östlich der Kernstadt in die B19, die in Nord-Süd-Richtung verläuft. Zusätzlich stellt die B308 in Richtung Westen eine wichtige Anbindung bis an den Bodensee dar.

Die B19 spielt eine entscheidende Rolle, da sie nicht nur eine direkte Verbindung zum Oberzentrum Kempten (Allgäu) im Norden darstellt, sondern auch eine Anbindung an die BAB7 ermöglicht. Die Autobahn BAB7 verläuft in Richtung Norden nach Ulm und in südöstlicher Richtung bis an die deutsch-österreichische Grenze nach Füssen. In südlicher Richtung führt die B19 über Sonthofen und Oberstdorf bis ins Kleinwalsertal in Österreich.

Neben den Verkehrsanbindungen auf der Straße ist Immenstadt auch per Bahn zu erreichen. So halten hier täglich verschiedene Regionalbahnen und zwei IC-Züge, die die Stadt mit Lindau am Bodensee, Oberstdorf und Ulm verbinden. Die Bahnstrecke ist nicht elektrifiziert.

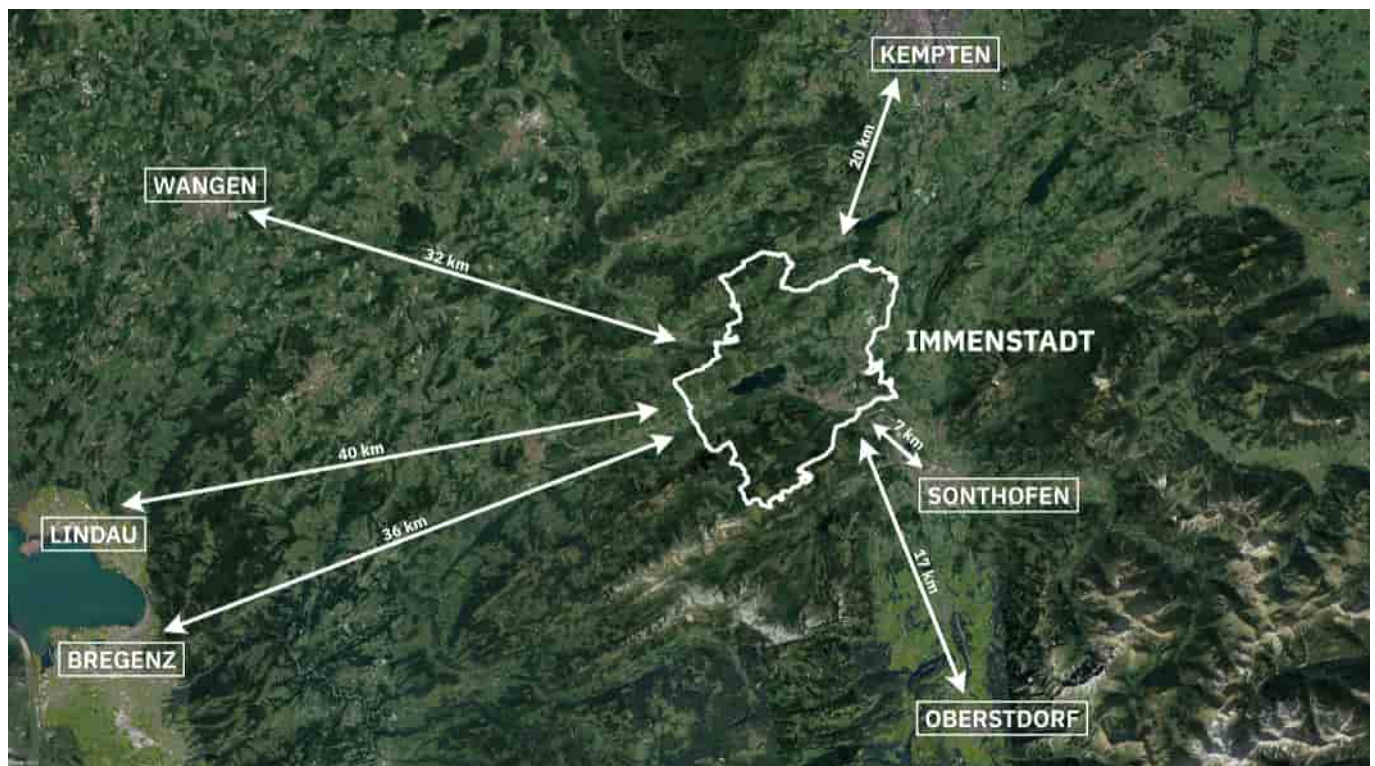


Abb. 9: Großräumige Einordnung der Stadt Immenstadt (Google Earth 2024, Eigene Darstellung)

## 2.2 Rückblick auf die Stadtgeschichte

Immenstadt im Allgäu wurde im Jahr 1275 erstmals als Pfarrei „Imendorf“ urkundlich erwähnt. 1360 wurde „Ymendorff“ durch Graf Heinrich zu Montfort zur Stadt gekürt. Ausgestattet mit Stadtmauer, Türmchen und Marktplatz wuchs über die Jahre die wirtschaftliche und zentralörtliche Bedeutung. Mit dem verliehenen Recht zur freien Leinwandschau 1536, nahm der einhergehende Leinwandhandel einen enormen Einfluss auf die Entwicklung der Stadt.

Dank seiner Lage an der bedeutenden Salzstraße fungierte Immenstadt als Standort einer Ober-Salz-Faktorei. Hierbei diente die Stadt als Zoll-, Stapel- und Umschlagsplatz für Rohstoffe und andere Güter aus dem südlichen europäischen Raum. 1565 ging die Stadt an die Freiherren zu Königsegg über, von 1804 bis 1806 wiederum an Österreich. Seit dem 10. März 1806 befindet sich Immenstadt auf bayerischem Gebiet.

Nach der Gemeindegebietsreform im Januar 1972 erhöhte sich die Einwohnerzahl auf heute rund 14.600. Auch die Stadtfläche wuchs von ca. 20 Quadratkilometer auf knapp 82 Quadratkilometer. Im Verlauf der Jahre veränderte sich auch der wirtschaftliche Schwerpunkt. Neben Industrie, Handwerk und Handel bilden heute die Land- und Alpwirtschaft sowie der Tourismus ein stabiles strukturelles Fundament.



Abb. 10: Immenstadt 1823 (Vogel: 274)

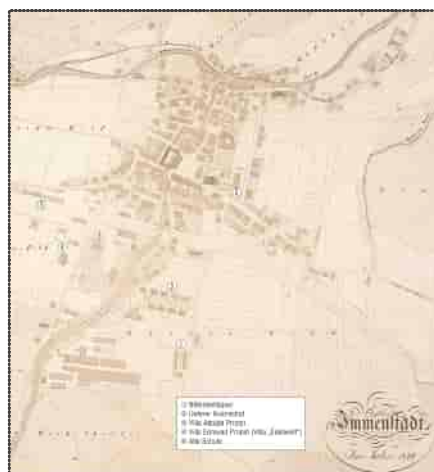


Abb. 11: Immenstadt 1886 (Vogel: 275)



Abb. 12: Immenstadt 1902 (Vogel: 276)

## Untersuchungsgebiet

Das ca. 44 ha große Untersuchungsgebiet umschließt die historische Mitte der Stadt Immenstadt. Das Gebiet grenzt im Osten an die *Bahnstrecke*. Im Südosten reicht das Untersuchungsgebiet über die Bahngleise und wird von der *Ludwig-Glötze-Straße*, der *Bergstraße*, der *Mummener Straße* und der *Sonthofener Straße* umschlossen. Am Südrand verläuft die Grenze nördlich der Bahngleise. Westlich des Bahnhof wird das Untersuchungsgebiet von der *Bahnhofsstraße* und vom *Badeweg* begrenzt. Im Westen umschließt das Untersuchungsgebiet das Gelände des *Viehmarkt* und wird schließlich im Norden durch die *Konstanzer Ach* bis zur „*Bauhofinsel*“ begrenzt. Dort verläuft die Grenze entlang *Ob der Ach* und verläuft hinter dem Gebäude *Ob der Ach 31 ½* hin zur *Kalverienbergstraße*, schließt die Mädchenschule *Maria Stern* ein und verläuft hinunter bis östlich der *Neuen Mühle*, von wo das Untersuchungsgebiet wieder von der *Konstanzer Ach* begrenzt wird, bis hin zur Verschneidung von *Konstanzer Ach* mit dem Verlauf der *Bahnstrecke*.

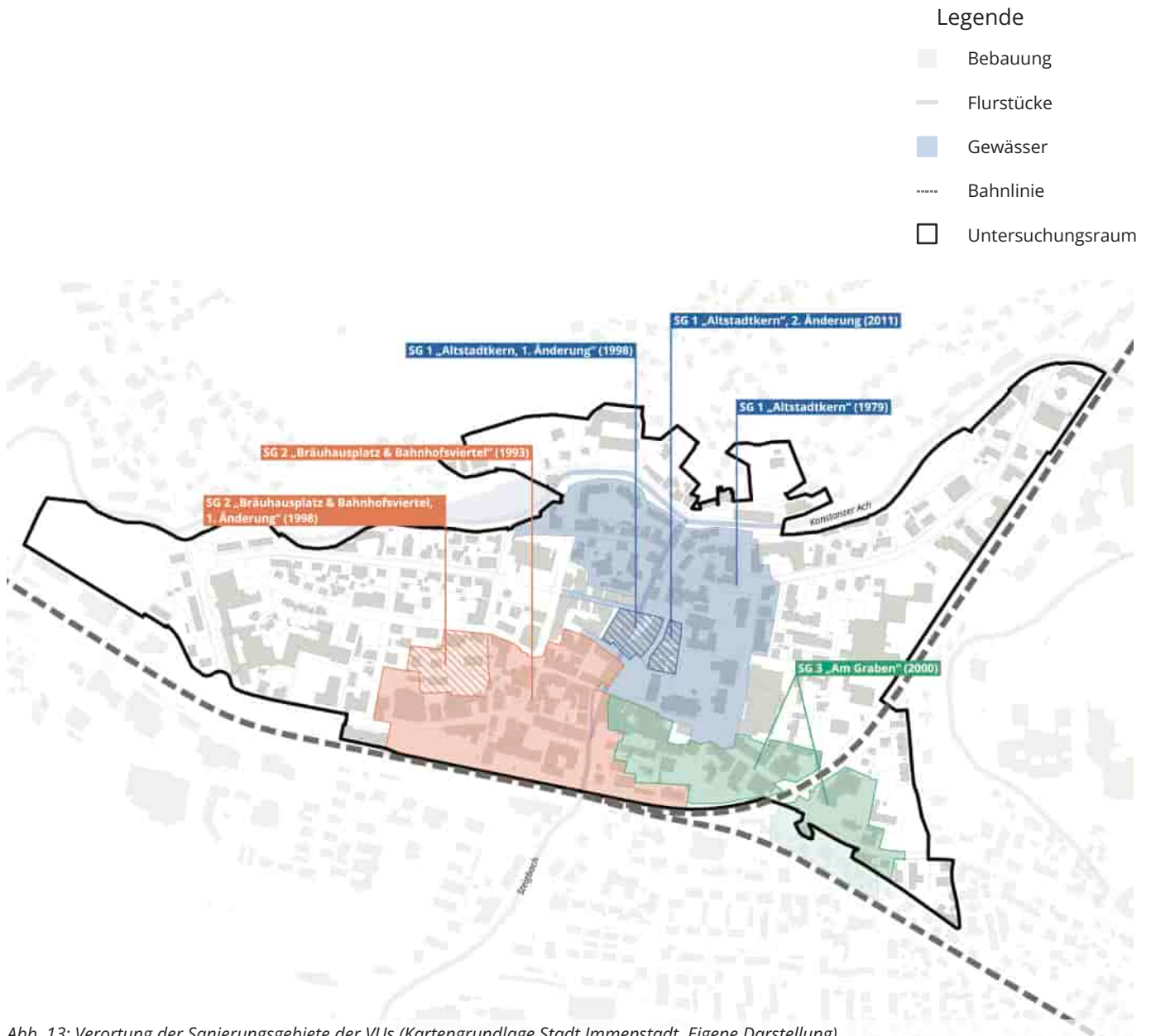


Abb. 13: Verortung der Sanierungsgebiete der VUs (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## 2.3 Vorhandene Planungsgrundlagen

### Vorbereitende Untersuchung und städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet „Am Graben / Innere Sonthofener Straße“ (1999)

Im Jahr 1998 hat die Stadt Immenstadt den Architekt S.R. Geisser Architekt BDB beauftragt für den Bereich „Am Graben / Innere Sonthofener Straße“ Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen sowie einen städtebaulichen Rahmenplan zu erarbeiten. Im Zusammenhang mit der historischen Bebauung der Stadt Immenstadt galt es den genannten Bereich auf Revitalisierungschancen und Verbesserung der Anbindungsmöglichkeiten zu den umliegenden Stadtteilen hin zu untersuchen. Weiterhin sollten Möglichkeiten für strukturelle Verbesserungen des Gebäudezustandes, der Gebäudenutzung und der Freiräume überprüft werden. Ziel war es, das Wohnumfeld zu verbessern, den Gewerbetreibenden Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und bauliche Handlungsspielräume zu ermöglichen. Ableitend aus der Bestandsaufnahme wurden Sanierungsziele festgelegt. Zusammenfassend wurden dabei Verbesserungen in folgenden Bereichen angestrebt:

- Entwicklungsmöglichkeit der Gewerbetriebe
- Wohnqualität
- Arbeitsstättenqualität
- Wohnumfeld
- Anziehungskraft für Geschäftskunden
- Identifikationsniveau

Insgesamt wurden 35 Maßnahmen erarbeitet. Diese wurden in die Bereiche „Graben“, „Innere Sonthofener Straße“ und „Bahnmeisterei, östlich der Bahnlinie“ eingeteilt. Darüber hinaus wurden spezifische Maßnahmen benannt, die wiederum in die Bereiche „Ordnungsmaßnahmen“ und konkrete „Baumaßnahmen“ gegliedert wurden.

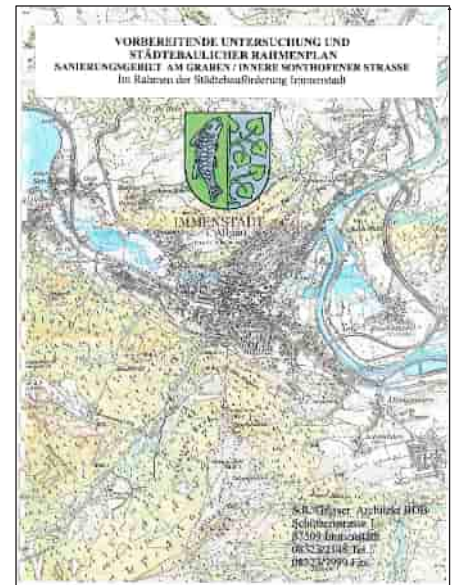


Abb. 14: Titelbild VU und städtebaulicher Rahmenplan Am Graben/Innere Sonthofener Straße 1999

### **Vorbereitende Untersuchungen Altstadt kern (1978)**

Die Vorbereitende Untersuchung „Altstadtkern“ wurde im Auftrag der Stadt Immenstadt im Allgäu vom Büro Ingesta Institut für Gebietsplanung und Stadtentwicklung GmbH im Jahr 1978 erarbeitet. Ziel war die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im Altstadtkern zur Erneuerung von städtebaulichen Missständen. Dabei lag der Schwerpunkt bei der Verbesserung der Wohnsituation, sowie die Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt.

Aus der Analyse wurde festgestellt, „dass große Abschnitte völlig ungeordnet und stark verschachtelt bebaut sind. Im Rahmen der Sanierungsplanung sind diese städtebaulichen Probleme zu lösen“.

Im Rahmen der VU wurde ein Nutzungsprogramm aufgestellt, in dem die Maßnahmen in folgenden Schwerpunktthemen zugeordnet wurden:

- Versorgung
- Wohnen
- Infrastruktur
- Erholen auf Grün- und Freiflächen
- Fließender Individualverkehr
- Ruhender Individualverkehr

### **Vorbereitende Untersuchung Bräuhausplatz / Bahnhofsviertel (1992)**

Die Vorbereitende Untersuchung „Bräuhausplatz / Bahnhofsviertel“ wurde im Auftrag von der Stadt Immenstadt im Allgäu von der Gutachtergemeinschaft Dipl.-Ing. Gehrad Knopp Architekt BDA/DWB, Stadtplaner SRL München gemeinsam mit der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Kempten/Allgäu im Jahr 1992 erarbeitet. Ziel der VU war die Ausweisung eines Sanierungsgebiets, welches neben dem Sanierungsgebiet „Altstadtkern“ liegt. Mit der VU sollten die städtebaulichen Veränderungen, die sich in diesem Gebiet andeuteten, gesteuert werden.

In der Analyse wurde festgestellt, dass sich die wesentlichen Mängel auf die städtebauliche Situation beziehen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Freiraumgestaltung) und auf den Verkehr (Aufenthaltsqualität, Entlastung einzelner Straßen). Neben der Bewältigung der städtebaulichen und verkehrlichen Probleme, welche bei der VU im Vordergrund stehen, gibt es weitere Themenbereiche:

- Umnutzung und Umbau von Einzelgebäuden
- Grünausstattung oder Beanspruchung von Grünflächen
- Äußere und innere Erschließung von Teilbereichen
- Parkplatzangebot
- Angebot in einigen Branchen des Einzelhandels und für den Fremdenverkehr

## Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Immenstadt „Energistadt Immenstadt 2030“ (2012)

Das Integrierte Klimaschutzkonzept wurde in 2012 von *eza! energie- & umweltzentrum Allgäu* und *B.A.U.M. consult GmbH* erstellt; es wird in 2024 fortgeschrieben. Ziel des Klimaschutzkonzeptes ist es, eine Grundlage für die Umsetzung einer ambitionierten Klimapolitik zu schaffen.

Bei der Erstellung des Konzeptes wurde eine umfassende Bestandsanalyse durchgeführt.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden drei Sektoren zugeordnet: Wirtschaft, Verkehr und private Haushalte. Der Sektor Wirtschaft ist für 51 % des Energieverbrauchs verantwortlich und verursacht 56 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Endenergieverbrauch im Verkehrssektor liegt bei 30 % und verursacht 27 % der Gesamtemissionen. Im Sektor private Haushalte beträgt der Anteil am Endenergieverbrauch 19 % und verursacht 17 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Insgesamt wurden 149.000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Das entspricht 10,5 Tonnen (2010) pro Einwohnerin und Einwohner. Dies liegt über dem Bundesdurchschnitt von 9,2 Tonnen. Es wird die besondere Bedeutung der Wirtschaft und des Verkehrs für die Klimaschutzpolitik Immenstadts ersichtlich.



Abb. 15: Titelbild Integriertes Klimaschutzkonzept 2012

Es fand eine Bürgerbeteiligung mit dem Titel „Energistadt Immenstadt 2030“ statt. Darauf aufbauend wurden energiepolitische Ziele für das Jahr 2030 festgelegt:

- planerische und infrastrukturelle Maßnahmen für die Stadt ausarbeiten, die die Grundlage für eine optimierte Energieversorgung sicher stellen soll (inklusive der Energiebereitstellung und -nutzung durch die eigenen Liegenschaften)
- Erarbeiten von kommunikatorischen Mitteln, mit welchen die Stadt Privathaushalte und Gewerbebetriebe zur effizienten Nutzung von Energie und zum verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien motivieren kann
- Etablierung neuester Technologien für die Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Energie, insbesondere erneuerbarer und damit CO<sub>2</sub>-neutraler Energieträger in der Stadt und dem Umland
- bis zum Jahr 2030 die Emissionen in der Stadt drastisch reduzieren
- jederzeit gesicherte Versorgung mit Strom und Wärme
- um 50 % gegenüber 2010 reduzierter Wärmebedarf; restlicher Wärmebedarf zu 54 % gedeckt aus regionalen Energiequellen
- 100 % bilanzielle Deckung des Strombedarfs aus Energiequellen im Stadtgebiet
- Übertreffen der Klimaschutzziele der Bundesregierung um mindestens 10 %.

Abschließend wurde ein Handlungsprogramm erstellt; in diesem sind Leitprojekte und erste Umsetzungsmaßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung festgelegt.

## ISEK Gesamtstadt (2012)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012, erarbeitet durch das Büro *Schirmer Architekten und Stadtplaner*, stellt die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung von Immenstadt dar und wurde über das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gefördert. Der Fokus lag besonders auf der Kern- und Altstadt. Abgeleitet aus der Bestandsanalyse wurden Entwicklungsziele für die Kernstadt und für Bühl herausgearbeitet sowie räumliche Entwicklungsziele, die spezifisch auf die Innenstadt zutreffen.

### Entwicklungsziele für die Kernstadt und für Bühl:

- Wohnstandort Innenstadt stärken
- Wohngebiete stärken
- Versorgungszentrum Innenstadt stärken
- Räumlich-funktionale Verbindung Innenstadt-Iller herstellen
- Freizeitbereiche sichern und stärken
- Gestaltungs- und Nutzungskonzepte entwickeln
- Grüne Verbindung in die Landschaft stärken
- Hochwertige Naturräume erlebbar machen
- Überörtliche Landschaftswege entwickeln
- Verkehr stadträumlich integrieren
- Stadträumliche Verknüpfungen entwickeln
- Stadtzufahrten / Stadteingänge gestalten
- Mobilitätsknoten stärken und entwickeln

### Entwicklungsziele für die Innenstadt:

#### Multifunktionale Innenstadt stärken

- Wohnen in der Innenstadt stärken, Flächenpotentiale nutzen
- Zentrale Einkaufslage stärken
- Innerstädtische Nutzungsmischung stärken
- Schulstandorte sichern und entwickeln
- Freizeitband zur Iller entwickeln
- Innerstädtische Verbindungen entwickeln und aufwerten

#### Stadtbild kultivieren

- Historisches Raumgefüge erlebbar machen und gestalterisch aufwerten
- Ortsbild prägende Gebäude sichern und erhalten
- Straßenraum aufwerten
- Bahnhofsvorplatz aufwerten
- Innenstadtzufahrten gestalten
- Raumprägenden Baumbestand sichern und erhalten
- Raumkanten schließen

#### Mobilität sichern

- Bahnhof als Mobilitätsknoten entwickeln
- Zentrale Stellplatzangebote optimieren
- Übergänge und Anbindung zur Innenstadt ausbauen und aufwerten

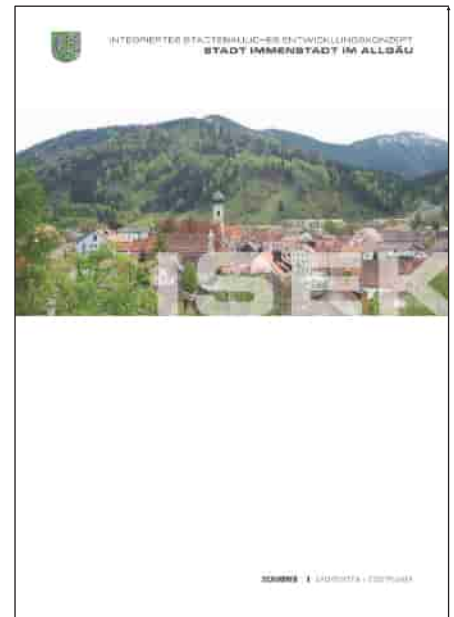


Abb. 16: Titelbild ISEK Gesamtstadt 2012

Landschaft einbinden

- Konstanzer Ach und Steigbach als Grünverbindungen sichern und entwickeln
- Städtische Grünanlagen sichern und erhalten
- Grüne Fuß- und Radwegverbindungen in den Landschaftsraum ausbauen und aufwerten

Auf Grundlage der benannten Entwicklungsziele wurden räumliche und thematische Handlungsfelder benannt.

Räumliche Handlungsfelder:

- Bahnhofsumfeld
- Historische Innenstadt
- Freizeitband zur Iller
- Perlenkette Konstanzer Ach

Thematische Handlungsfelder:

- Stadtbild und Stadtgestalt
- Tourismus
- Lebendige Innenstadt
- Mobilität

Insgesamt umfasst der Maßnahmenkatalog 73 Einzelmaßnahmen, wovon 4 als Initialprojekt gekennzeichnet wurden. Diese sind:

- Bahnhofplatz, inkl. Entwicklung Hössareal und Doblerareal
- Hofgarten
- Verkehrskonzept
- Teilkonzept Schulverkehr

Diese 4 Initialprojekte galten als besonders wichtig und wurden als erster Anstoß für die weitere Stadtentwicklung gesehen.

## Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Südstadt (2018)

Im Jahr 2018 hat die Stadt Immenstadt das Büro *AKFU Architekten und Stadtplaner* beauftragt im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ ein ISEK, einschließlich VU, für die Südstadt zu erstellen. Ziel des Projektes war es, die vorhandenen Qualitäten, Potentiale sowie bestehenden Mängel und Konfliktbereiche im Quartier zu erheben. Weiter sollten Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung formuliert und Maßnahmen zur Behebung der sozialen und städtebaulichen Defizite aufgezeigt werden. Insgesamt wurden vier Handlungsfelder identifiziert, für die jeweils konkrete Ziele herausgearbeitet wurden:

- Wohnen und Wohnumfeld
- Stadtgestalt und Grünstruktur
- Infrastruktur und Zusammenleben im Stadtteil
- Verkehr mit Fuß- und Radwegesvernetzung

Um diese Ziele zu erreichen, wurden 21 Maßnahmen erarbeitet. Diese umfassen insbesondere Sanierungsmaßnahmen und Neuordnungen im öffentlichen Raum, wie etwa die Gestaltung des Straßenraums, die Schaffung gemeinsamer Aufenthaltsräume im Quartier sowie die Aufwertung von Wohnraum und Wohnumfeld.



Abb. 17: Titelbild ISEK Südstadt 2018

## Seniorenpolitisches Gesamtkonzept - Landkreis Oberallgäu (2020)

Die *Arbeitsgemeinschaft Sozialplanung in Bayern* (ARGE) wurde vom Landkreis Oberallgäu beauftragt, eine umfassende Bestandsaufnahme durchzuführen. Diese diene als Grundlage für einen Maßnahmenkatalog, der aus der Analyse und Bewertung der Bestände und Defizite hervorgeht. Die Untersuchung gliederte sich in sechs Versorgungsbereiche, wobei Immenstadt gemeinsam mit Oberstaufen und Blaichach dem Versorgungsbereich 4 zugeordnet wurde. Übergeordnete Handlungsfelder umfassen:

- Wohnen und Wohnumfeld
- Soziales
- Unterstützung und Pflege
- Ausblick: Umsetzungsstrategien für die Kommunen

Eine Prognose bis 2038 zeigt einen kontinuierlichen Anstieg der pflegebedürftigen Personen. Im Jahr 2017 lebten in Immenstadt 3.753 pflegebedürftige Personen. Nach einer Modellrechnung steigt die Anzahl der pflegebedürftigen Personen bis 2030 auf 4.852 und bis 2038 auf 5.375 an. Demnach wird es in den nächsten Jahren rund 1.600 pflegebedürftige Personen mehr geben als 2017. Besonders relevant ist der Aspekt der Altersarmut, der in Immenstadt mit 2,9 deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (1,7) und dem bayerischen Durchschnitt (2,7) liegt.

Immenstadt verfügt über einen ambulanten Dienst, jedoch fehlen Tagespflegeangebote und Seniorenwohnanlagen.

Die Wohnpräferenzen des Landkreises zeigen, dass 80 % der Befragten in ihren aktuellen Wohnungen bleiben möchten, jedoch Bedarf an Unterstützung besteht. Etwa 26 % können sich vorstellen umzuziehen, um barrierefreien Wohnraum zu erhalten.

Das seniorenpolitische Gesamtkonzept trifft allgemeine Aussagen für den gesamten Landkreis. Insgesamt wurden 55 Maßnahmen erarbeitet, die thematisch verschiedenen Handlungsfeldern zugeordnet sind.



Abb. 18: Titelbild Seniorenpolitisches Gesamtkonzept - Landkreis Oberallgäu 2020

## Bestands- und Bedarfsanalyse Wohnen und Gewerbe (2021)

Die Bestands- und Bedarfsanalyse für Wohnraum und Gewerbe im Jahr 2021 konzentriert sich auf die Untersuchung des zu erwartenden Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen. Die Ergebnisse dieser Analyse sollen insbesondere als Entscheidungsgrundlage für bauleitplanerische Aktivitäten dienen, wobei es auch ein Ziel ist, eine unverhältnismäßige Ausweisung neuer Bauflächen und damit unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden.

In Bezug auf die Wohnraumentwicklung zeigt sich eine Zunahme des Wohnraums, wobei der Bestand an Wohngebäuden zwischen 1979 und 2019 um 46,2 % gestiegen ist, während die Bevölkerung nur um 4,3 % zugenommen hat. Dieser Trend wird durch eine Steigerung des Pro-Kopf-Bedarfs an Wohnfläche erklärt, der vor allem durch einen Anstieg an Single-Haushalten verstärkt wird. Die Stadt Immenstadt hat in den vergangenen Jahren zusätzlichen Wohnraum geschaffen, hauptsächlich durch die Ausweisung neuer Bauflächen in den Stadtteilen im Außenbereich.

Die Analyse ermittelt zunächst die relativen Flächenbedarfe für Wohnflächen bis zu den Jahren 2033 und 2038, für Gewerbeflächen bis zum Jahr 2038. Anschließend wurden die Potential- und Reserveflächen ermittelt. Potentialflächen umfassen Grundstücke und Flächen im Geltungsbereich einer rechtsverbindlichen Satzung sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten, während Reserveflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbau, Gewerbe- oder gemischte Bauflächen dargestellt sind, für die jedoch noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass für Wohnraum genügend Potential- und Reserveflächen vorhanden sind, jedoch viele dieser Flächen der Stadt nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer. Es wird als vertretbar angesehen, dass die Stadt Immenstadt aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum weitere Baugebiete ausweist. Für Gewerbeflächen ergibt sich ein Saldo von 8,34 ha, der dem absolutem Bedarf bis 2038 entspricht. Dieser Bedarf kann langfristig durch verbindliche Bauleitplanung nutzbar gemacht werden, um die Wirtschaft in Immenstadt zu entwickeln und der Nachfrage der Betreiber gerecht zu werden.

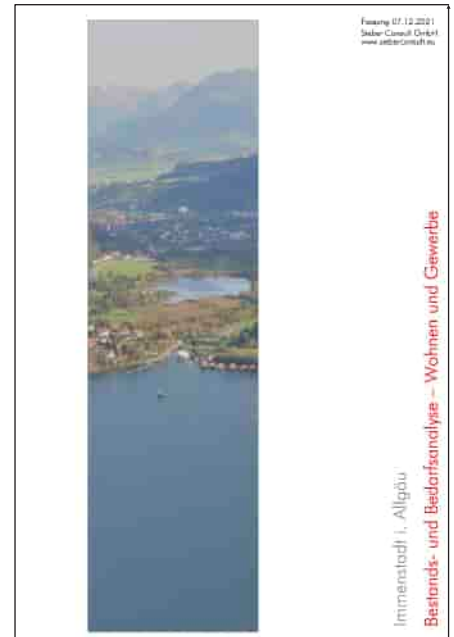


Abb. 19: Titelbild Bestands- und Bedarfsanalyse Wohnen und Gewerbe 2021

## Kindergartenbedarfsplanung (2022)

Die Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Immenstadt im Allgäu wird kontinuierlich fortgeschrieben, wobei die letzte Aktualisierung zu Ende 2022 erfolgte. Es wird das Hildesheimer Modell angewandt, um die Bedarfe an Krippen- und Kindergartenplätzen zu berechnen. Die Prognose reicht bis 2035/36.

Die Vorausberechnung des Platzbedarfs an Krippenplätzen zeigt für das Jahr 2021/22 eine deutliche Unterversorgung von 53 Plätzen. Diese Unterversorgung nimmt jedoch kontinuierlich ab und erreicht bis 2035/36 eine Überversorgung von +12 Plätzen.

In Bezug auf die Kindergartenplätze zeigt die Vorausberechnung ab 2021/22 eine Unterversorgung, die ihren Höhepunkt im Jahr 2022/23 mit - 37 Plätzen erreicht. Danach sinkt die Unterversorgung bis 2030/31 stetig und bis 2035/36 wird eine Überversorgung von +61 Plätzen prognostiziert.

Die Daten dienen als Grundlage für die Planung und den Ausbau von Krippen- und Kindergartenplätzen, um die Bedürfnisse der wachsenden Bevölkerung zu erfüllen und eine angemessene Versorgung sicherzustellen.



Abb. 20: Kindergarten „Am Auwald“ (Stadt Immenstadt)

## Fortschreibung Einzelhandelskonzept (2023)

Im Jahr 2018 hat die Stadt Immenstadt die CIMA beauftragt das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Die Weiterentwicklung des Einzelhandels spielt eine wichtige Rolle für die Stadt. Es handelt sich um die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2012; seitdem haben sich die Einzelhandelslandschaft und die Einkaufsgewohnheiten der Kunden stark verändert. Besonders in den Bereichen Digitalisierung/ Online Handel und Erlebnisorientierung.

Auswirkungen wie die Corona-Pandemie und der Krieg in der Ukraine mit der damit zusammenhängenden hohen Inflation haben ebenfalls Einfluss auf die Entwicklung des Einzelhandels in den letzten Jahren gehabt.

Mit der Fortschreibung erfolgt eine Anpassung des Steuerungsinstruments an die aktuellen Rahmenbedingungen. Es wird dargestellt, wie sich Angebot und Nachfrage seit 2012 entwickelt haben und wie sich Strukturdaten in den letzten Jahren verändert haben. Der Verkaufsflächenanteil hat sich seit 2012 um 15 % erhöht, die Anzahl der Betriebe ist aber gleich geblieben.

In Immenstadt gibt es insgesamt 126 Betriebe & Verkaufsflächen mit rund 39.800 m<sup>2</sup>. Der Einzelhandelsbestand konzentriert sich bis auf wenige Ausnahmen auf die Kernstadt (mehr als 98 % des Verkaufsflächenbestands und rund 94 % aller Einzelhandelsbetriebe).

Die bedeutenden Segmente der Einzelhandelbetriebe sind:

- Nahrung- und Genussmittel liegt bei 32 % und belegt 21 % der gesamten Verkaufsfläche
- Bekleidung/Wäsche, liegt bei 15 % und benötigt 21 % der gesamten Verkaufsfläche.
- Baumaterial/Gartenbedarf/Zooartikel, 10 Betriebe und 21 % der Verkaufsfläche

Die Einzelhandelsstruktur in Immenstadt zeichnet sich durch ein ausdifferenziertes Angebotsverhältnis aus. Es besteht eine Durchmischung von inhabergeführten und filialgeführten Geschäften, mit größeren aber auch vielen kleineren Betrieben. Zudem ist zu erwähnen, dass es in allen Sortimenten ein umfangreiches Angebot gibt.

Im Innenstadtbereich liegen 62 % der Einzelhandelsbetriebe. Diese belegen jedoch lediglich 29 % der gesamten Verkaufsfläche. Dies begründet sich dadurch, dass in der Innenstadt zum größten Teil kleinflächige Betriebe ansässig sind, mit einer Verkaufsfläche meist unter 100 m<sup>2</sup>.

Die großflächigen Fachmärkte, wie Alpsee-Outlet und V-Baumarkt, liegen außerhalb der Innenstadt.

Die Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt sind zu 42 % (33 Einheiten) nicht barrierefrei zugänglich.

Wichtig für die Zukunft der Innenstadt, da Besucherinnen und Besucher nicht mehr nur zum Einkaufen in die Stadt kommen, ist der Nutzungsmix. So soll der Einkauf mit anderen Nutzungen/Tätigkeiten, z.B. Arzt- oder Gaststättenbesuch oder auch Verweilen kombiniert werden. Eine Mischung aus Einkauf, Kultur und Entspannung ist zwingend notwendig



Abb. 21: Titelbild Einzelhandelskonzept 2023

und soll das Einkaufen zu einem Erlebnis entwickeln.

In einer Haushaltsbefragung wurde die Attraktivität der Innenstadt bestätigt.

Zum Thema Leerstand ist festzu halten, dass 9 Ladenlokale leer stehen, was eine Leerstandsquote von 5 % darstellt und damit im unbedenklichen Bereich liegt.

In Summe fließt deutlich mehr Kaufkraft nach Immenstadt, als Kaufkraft der Immenstädter Bevölkerung nach außen abfließt. Dies verdeutlicht die regionale, klar über das Stadtgebiet hinaus wirkende Versorgungsfunktion Immenstadts und entspricht dem Versorgungsauftrag als Oberzentrum, den Immenstadt zu erfüllen hat.

Übergeordnete Ziele und Leitlinien:

- Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion von Immenstadt i. Allgäu
- Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs- und Versorgungsstandort mit ausgeprägter Treffpunktfunktion und Wohlfühlcharakter
- Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet
- Gewährleistung von Planungs- und Investitionssicherheit sowie eines positiven Investitionsklimas

Die Innenstadt ist als zentraler Versorgungsbereich im rechtlichen Sinne ausgewiesen. Dabei sind Neuansiedlungen von Betrieben in städtebaulichen Randlagen nicht zulässig.

## Mobilitätskonzept

In 2023 und 2024 wird parallel zur Erstellung der Fortschreibung des ISEK und der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für Immenstadt und für Bühl vom Verkehrsplanungsbüro PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, ein Mobilitätskonzept erstellt.

Neben einer gründlichen Analyse zur Ausgangssituation beinhaltet das Mobilitätskonzept zahlreiche strategische Aussagen und Projektvorschläge zu den vier folgenden Handlungsfeldern:

- Verkehrsraum Innenstadt
- Ortsteil Bühl
- Fußverkehr Barrierefreiheit
- Radverkehr

Die Erstellung des Mobilitätskonzeptes erfolgt in Abstimmung zwischen Stadt Immenstadt, PGT und UmbauStadt.

## Forstwirtschaftsplan

Der Forstwirtschaftsplan wird alle 20 Jahre fortgeschrieben. Die jüngste Fassung des Forstwirtschaftsplans wurde 2004 vorgelegt. Die aktuell in Aufstellung befindliche Fortschreibung des Forstwirtschaftsplans wird voraussichtlich in 2025 oder 2026 vorliegen.

Der Forstwirtschaftsplan beinhaltet Aussagen

- zu europäischen Schutzgebieten,
- zum aufgestellten Managementplan und damit
- zu den Zielen des Naturschutzes.

Nach einer Kartierung des Waldes wurde die Waldfläche nach Art. 2 BayWaldG zum 01.01.2005 mit 999,8 ha bestimmt. Dabei wurde in Schlagweiser Hochwald, Wirtschaftswald, Holzboden, Nichtholzboden und Forstbetriebsfläche unterschieden. Im Folgenden wurde eine Waldfunktionsplanung durchgeführt; dabei wurden Vorrangfunktionen ermittelt: Wasserschutz, Bodenschutz, Klimaschutz lokal, Lawinenschutz, Erholungswald Stufe II, Gesamtökologie, Landschaftsbild, Erholungswald Stufe I. Des Weiteren werden im Forstwirtschaftsplan Sanierungsflächen bzw. Gefährdungsgebiete ausgewiesen (Naturfreundehaus, Roter Koopf, Immenstädter Horn und Steigbachtal).

Der Stadtwald, insbesondere der Bergwald ist von hoher Bedeutung für Immenstadt, er bietet neben Erholung und Naturraum einen Schutz vor Felssturz, Muren und Lawinen, gebremster und verzögerter Wasserrückfluss bei Starkregen. Daher gilt es diesen Wald durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung zu schützen.

Die neuartigen Waldschäden (sogenanntes Waldsterben) liegen in Immenstadt im Rahmen der Durchschnittlichen regionalen Schadensbildes, jedoch sind die Jungbestände in einem erfreulichen Zustand, insgesamt wurden die Verjüngungsziele ganz überwiegend über Naturverjüngung erreicht und der Laubholzanteil zielgerecht deutlich gesteigert.

## 2.4 Regionalplanung

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Landesentwicklungsplan Bayern von 2013 wurde 2020 in Teilen zu verschiedenen Themenfeldern fortgeschrieben und wurde im selben Jahr rechtskräftig. Im LEP sind Hauptgrundsätze und Ziele der Landesentwicklung festgeschrieben, wie beispielsweise Flächensparen und Innenentwicklung. Im Bereich Flächensparen wird im Hauptgrundsatz erläutert, dass eine nachhaltige Entwicklung bei der Ausweisung von Siedlungsflächen zu berücksichtigen ist. Dabei soll der demografische Wandel und seine Folgen berücksichtigt werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen ortsspezifisch angewendet werden. Dabei wird das Ziel verfolgt, vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig vor der Außenentwicklung zu nutzen.

2022 wurde eine weitere LEP-Teilfortschreibung zu folgenden Themenfeldern beschlossen:

- „Für gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen“
- „Für nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt“

#### Ziele der Raumordnung

##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

##### Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

##### b) Zeichnerisch erläuterte Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

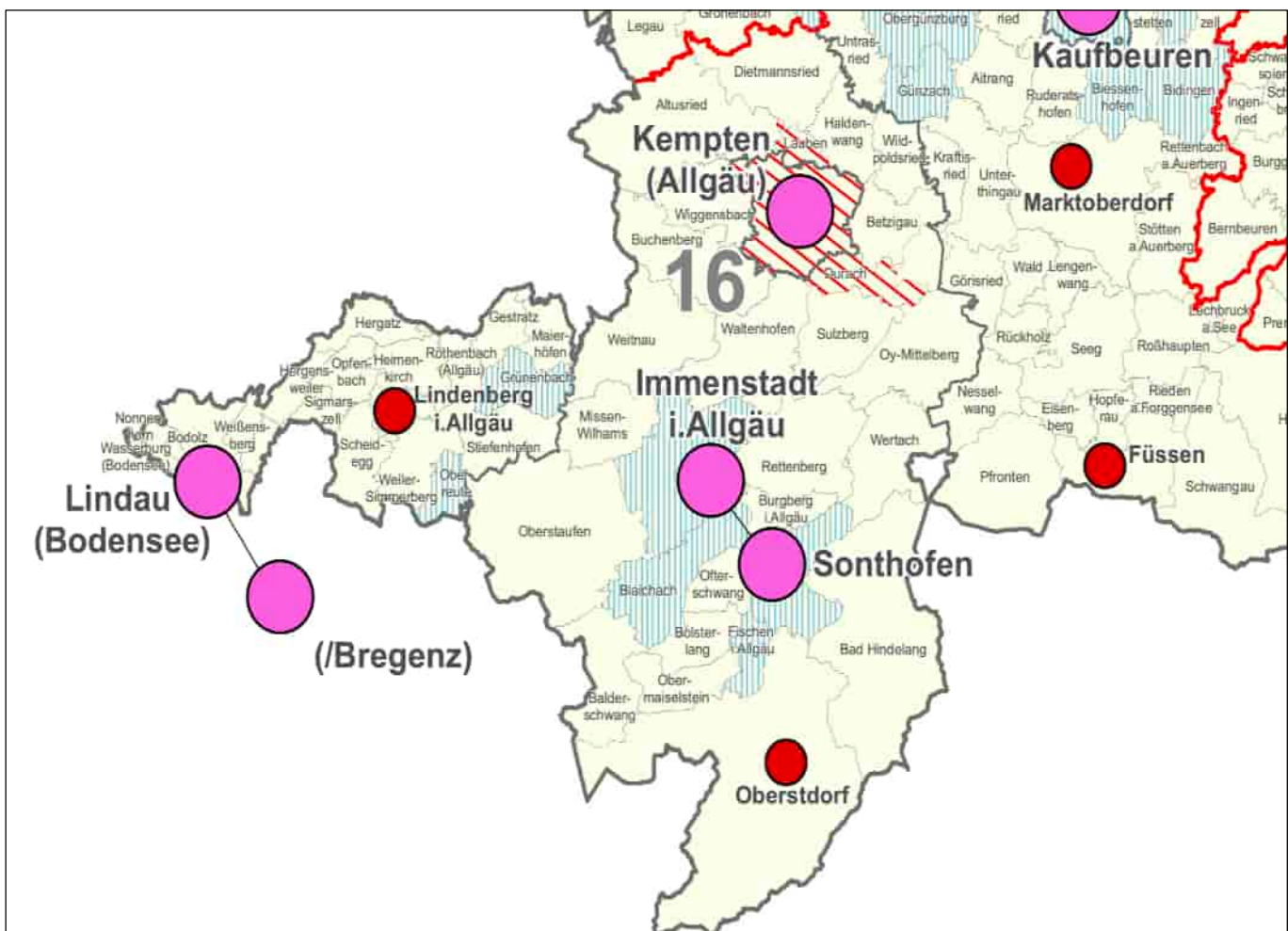


Abb. 22: Ausschnitt aus der Strukturkarte - LEP 2020 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

„Die Regionalplanung ist die Zwischenstufe zwischen der Landesentwicklungsplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Regionalplanung konkretisiert die Ziele von Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung von Teilräumen des jeweiligen Bundeslandes in sog. Regionalplänen, die auf entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften basieren. Die regionalen Planungsgemeinschaften werden von den Gemeinden und Gemeindeverbänden getragen.“ (<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/regionalplanung-53214>)

Die in der Landesentwicklungsplanung entwickelten übergeordneten planerischen Festlegungen werden im Regionalplan der Region Allgäu weiter ausdifferenziert. Der Regionalplan verortet das Oberzentrum Immenstadt als Dreh- und Angelpunkt einiger Entwicklungsachsen mit überregionaler Bedeutung. Somit hat die Stadt eine zentrale strategische Position im Raumgefüge der überörtlichen Planung in der Region Allgäu.

## 2.5 Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stammt aus dem Jahr 2012 und wird seitdem kontinuierlich fortgeschrieben. Seit 2012 gab es insgesamt 15 Änderungen:

1. Änderung des FNPs im Bereich „Bräunlings“
2. Änderung des FNPs im Bereich „Klinik und Auwald-Sportzentrum“
3. Änderung des FNPs im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel Katholische Jugendfürsorge (KJF)“
4. Änderung des FNPs im Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 62/3 „Eckarts-West“
5. Änderung des FNPs im Bereich des „Parkplatzes Alpseehaus“
6. Änderung „Bräunlings Ost“ (eingestellt)
7. Änderung des FNPs südlich des Bebauungsplanes „Werdenstein“
8. Änderung des FNPs „Eckarts-West“
9. Änderung des FNPs im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet „Seifen-West II“ und in Teilbereichen der gewerblichen Baufläche „Seifen-Nord“
10. Änderung des FNPs im Bereich „Kleiner Alpsee“ (nicht vollzogen)
11. Änderung des FNPs „Klinik-Erweiterung“
12. Änderung Diepolz (nicht vollzogen)
13. Änderung des FNPs im Bereich „Stadtalpe“
14. Änderung Bereich „Bühl“, „Zaumberg“ und „Stein“ (in Aufstellung)
15. Änderung Bereich „Mittelstation Mittagberg“ (in Aufstellung)

Der Flächennutzungsplan weist im Innenstadtgebiet der Kernstadt von Immenstadt zum größten Teil Mischflächen auf. Um die Innenstadt herum weist der FNP Flächen für die Einrichtung und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Wohnbauflächen aus. In Bühl, sowie in den anderen Ortsteilen sind ebenfalls zum größten Teil Wohnbauflächen und Mischgebiete ausgewiesen. Am nördlichen Rand Bühls, direkt am See sind sonstige Sondergebiete ausgewiesen. Am östlichen Rand Immenstadts sind gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.



**Eine gut nachvollziehbare und lesbare Karte des gesamten FNPs kann bei der Stadt Immenstadt angefragt werden.**

Abb. 23: FNP mit integriertem Landschaftsplan

# Stadt Immenstadt i. A. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zeichenkennung</b><br>2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 8 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Bebauungsplan

Bebauungspläne legen direkt und verbindlich fest, was in ihrem Geltungsbereich gebaut werden darf und was nicht. Sie sind daher die wichtigste Möglichkeit für Kommunen, die städtische Entwicklung zu steuern. Gleichzeitig können Bebauungspläne mit veralteten Festsetzungen aber auch eine Entwicklung blockieren oder zumindest aufhalten. Daher kann u.U. auch eine Änderung oder Neuaufstellung nötig sein.

Der folgende Plan (s. Abb. 24) zeigt die Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets, die mit einem Bebauungsplan überplant sind; in den übrigen Teilbereichen, für die es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, gilt der §34 BauGB.

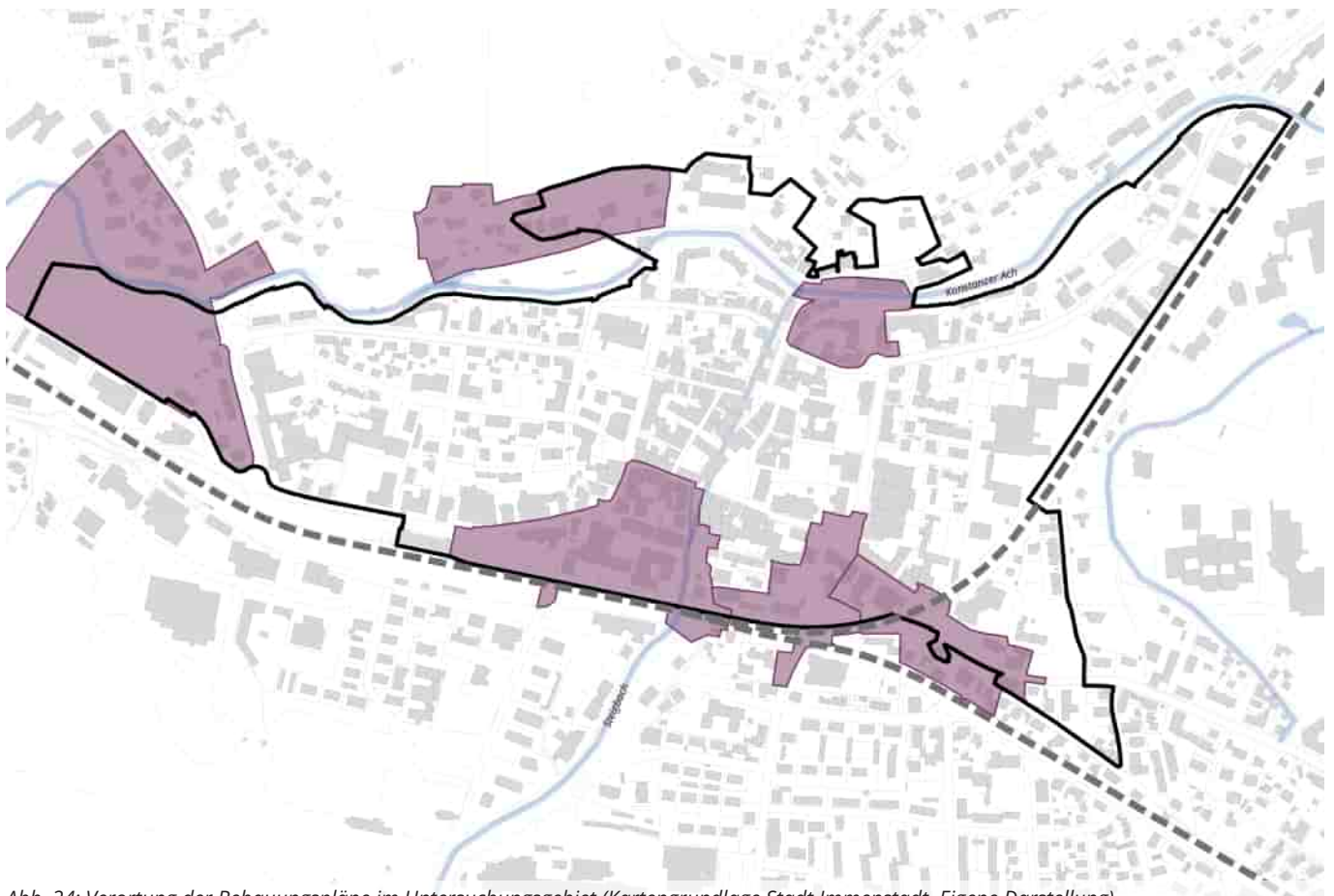


Abb. 24: Verortung der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

# 3



# 3 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

---

- 3.1 Städtebau und Siedlungsstruktur
- 3.2 Bevölkerungsstruktur
- 3.3 Wohnen
- 3.4 Gebäudesubstanz
- 3.5 Bildung und Soziales
- 3.6 Gewerbe und Einzelhandel
- 3.7 Verkehr und Mobilität
- 3.8 Kultur, Tourismus, Freizeit und Stadtleben
- 3.9 Öffentlicher Raum
- 3.10 Naturraum, Landschaft, Grünflächen und Ökologie
- 3.11 Klima, Energie und Umwelt
- 3.12 SWOT-Analyse

### 3.1 Städtebau und Siedlungsstruktur

Immenstadt im Allgäu liegt im Voralpenland, das erklärt die stark ausgeprägte Topographie und die Höhenunterschiede im Stadtgebiet. Zudem ist die Gemarkung Immenstadt ländlich geprägt. Immenstadt setzt sich aus 7 Ortsteilen zusammen. Neben der gleichnamigen Kernstadt gibt es 6 weitere Ortsteile: Akams, Bühl am Alpsee, Eckarts, Knottenried-Diepolz, Rauhenzell und Stein i. Allgäu. Diese setzen sich wiederum aus mehreren Ortschaften oder teilweise auch aus Weilern zusammen. Die Ortsteile sind kleiner als die Kernstadt und sind räumlich teils deutlich von der Kernstadt separiert.

Die Kernstadt Immenstadt erstreckt sich entlang der Verkehrsachsen, zum einen die B308, die nach Osten verlaufende Sonthofener Straße, und zum anderen die Bahnlinie. Insbesondere die Bahnlinie stellt eine Trennlinie in der Kernstadt dar, besonders bezogen auf den südlichen Siedlungsbereich der Innenstadt.

Im östlichen Bereich wird das Stadtgebiet von der Iller und deren Auen geprägt, im Südwesten erheben sich mächtige Höhenzüge. Im Westen prägt der Große Alpsee das Landschaftsbild und den Ortsteil Bühl.

Die historisch gewachsene Altstadt bildet das räumliche und funktionale Zentrum. Die Innenstadt ist charakterisiert von einer dichten aber kleinteilig geprägten Bebauungsstruktur, teils durchsetzt mit größeren Gebäudevolumina. Weitere Siedlungsflächen außerhalb des zentralen Stadtbereichs sind zum einen Wohngebiete mit überwiegend frei stehenden Gebäuden und zum anderen gewerblich genutzte Areale. Signifikant treten die Areale der Siedlungsflächen in Zeilenbauweise seit der Nachkriegszeit im Stadtbild in Erscheinung. Zu den Rändern haben

#### Legende

- Alleinstehende Häuser
- Historischer Ortskern
- Sonderbauten
- Villa/Solitär
- Zeilenhäuser / Mehrfamilienhäuser
- Flurstücke
- Gewässer
- Bahnlinie
- Untersuchungsraum

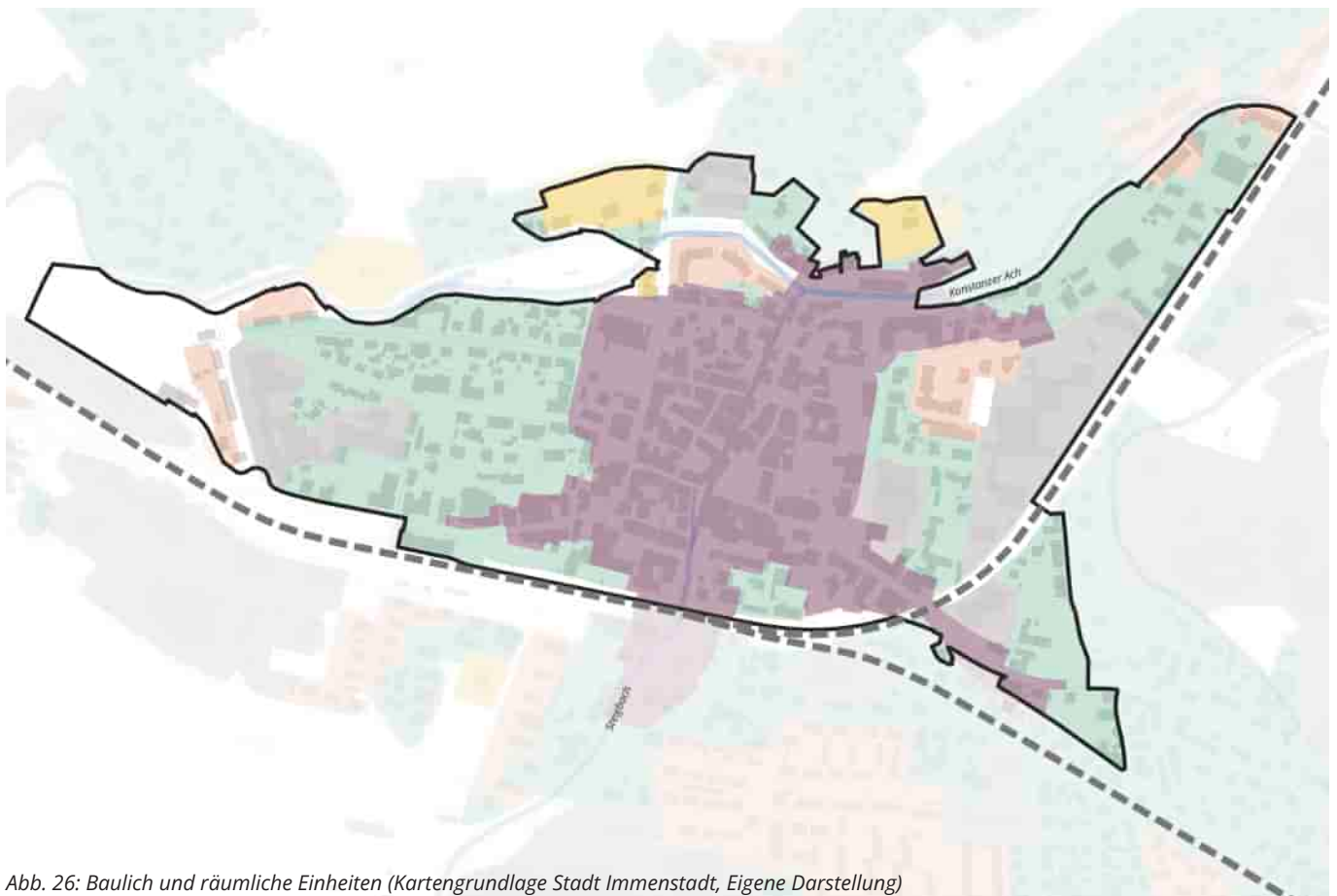


Abb. 26: Baulich und räumliche Einheiten (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

sich die typischen Einfamilienhausareale entwickelt.

Die erschlossenen Areale sind weitgehend genutzt und bebaut. Nennenswerte Flächenreserven zur weiteren Entwicklung stehen in Immenstadt nicht zur Verfügung.

Es bestehen in Immenstadt mehrheitlich Nutzungs- und Bebauungsformen, die als besonders flächenintensiv zu bezeichnen sind. Für die künftige räumliche Entwicklung im Rahmen der VU Immenstadt Kernstadt sollte daher verstärkt auf Projekte und Maßnahmen gesetzt werden, die eine nach innen orientierte Entwicklung forcieren. Damit kann auf kommunaler Ebene dem Handlungsfeld Flächennutzung und Bodenverbrauch bestmöglich Rechnung getragen werden. Überdies werden dadurch im Idealfall verstärkt die Stadterneuerung und der zukunftsorientierte, nachhaltige Stadtumbau im Bestand angeregt.

Die Siedlungsgrenzen des bebauten Stadtgebietes sind klar ablesbar und geben der Stadt ihre gegenwärtige Form. Die Stadtstruktur kann als heterogen beschrieben werden. An den Stadträndern ist die Ausformulierung klar definierter Siedlungsgrenzen zum offenen Landschaftsraum zu beherzigen und eine weitere Flächenausdehnung zu vermeiden.

### FAZIT

Die Bebauungsform im Untersuchungsgebiet ist als besonders flächenintensiv zu beschreiben. Für einen zukunftsorientierten, nachhaltigen Städtebau gilt es daher, Innenentwicklungspotentiale zu nutzen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu forcieren.

### 3.2 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten Jahren mit einem Anstieg. Nachdem die Einwohnerzahl von 2007 bis 2011 von 14.381 EW auf 13.858 EW rückläufig war, konnte in den letzten Jahren ein positives Wachstum von 13.858 EW auf 14.512 EW verzeichnet werden. Im Ortsteil Immenstadt wohnen 9.102 Personen. Das entspricht ca. 62,7 % der Gesamtbevölkerung (14.512; Stand 31.12.2023).

Auch die Bevölkerungsvorausrechnung des bayerischen Landesamt für Statistik zeigt eine positive Entwicklung bis 2039 auf (2039: 14.820 EW).

Der Anteil der unter 18-Jährigen liegt bei 15,8 %. Der Anteil der über 75-Jährigen liegt mit 11,9 % unter dem Durchschnittswert der Gesamtstadt 12,6 %. Mit Blick auf die Altersklassenverteilung, ist festzustellen, dass die Altersgruppe der 65-Jährigen bis unter 75-Jährigen (12,7 %) die größte Altersgruppe im Untersuchungsgebiet ausmachen, gefolgt von der Altersgruppe der über 75-Jährigen. Dies spiegelt sich auch in der Gesamtstadt wider. Die über 75-Jährigen bilden in der Gesamtstadt mit 12 % die größte Gruppe.

Die Geburtenrate zeigt ein dynamisches Bild, sie ist in den Jahren 2018 bis 2022 von 131 auf 144 leicht angestiegen.

Der Anteil der Verstorbenen ist zwischen 2018 bis 2021 deutlich angestiegen, von 151 auf 207, und bis 2022 wieder auf 189 gesunken.

Im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil an ausländischen Mitbürgern bei 21,8 %, die Kernstadt verzeichnet damit mit Abstand den höchsten Anteil an ausländischen Mitbürgern.

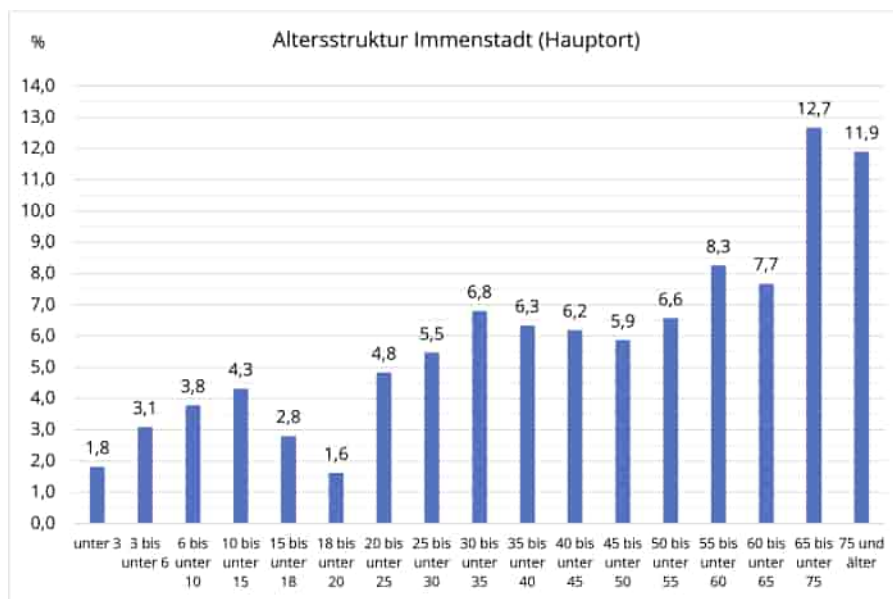


Abb. 27: Altersstruktur Immenstadt (Bayerisches Landesamt für Statistik)

Der Anteil an ausländischen Mitbürgern ist seit 2013 (9,31 %) um mehr als 5 % bis 2022 (14,37 %) gestiegen. Insbesondere von 2021 auf 2022 gab es einen deutlichen Anstieg. Der Grund dafür ist vermutlich der Krieg in der Ukraine (ca. 1,5 %).

In Immenstadt Kernstadt liegt der Ausländeranteil bei 21,8 % und verzeichnet damit mit Abstand den höchsten Ausländeranteil. Bühl am Alpsee folgt nach Immenstadt Kernstadt mit einem Ausländeranteil von 9,6 %. In Akams ist der niedrigste Ausländeranteil mit 2,6 % verzeichnet.

## FAZIT

Das Untersuchungsgebiet ist, wie die gesamte Stadt, vom demografischen Wandel betroffen. Der demografische Wandel bestimmt die Zukunftsaufgaben im Untersuchungsgebiet. Dem steigenden Anteil an älteren Bürgerinnen und Bürgern muss mit möglichst weitreichender Barrierefreiheit sowie mit einem seniorengerecht angepassten Wohnraumangebot begegnet werden.

Der hohe Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund macht umfangreiche Integrationsleistungen erforderlich.

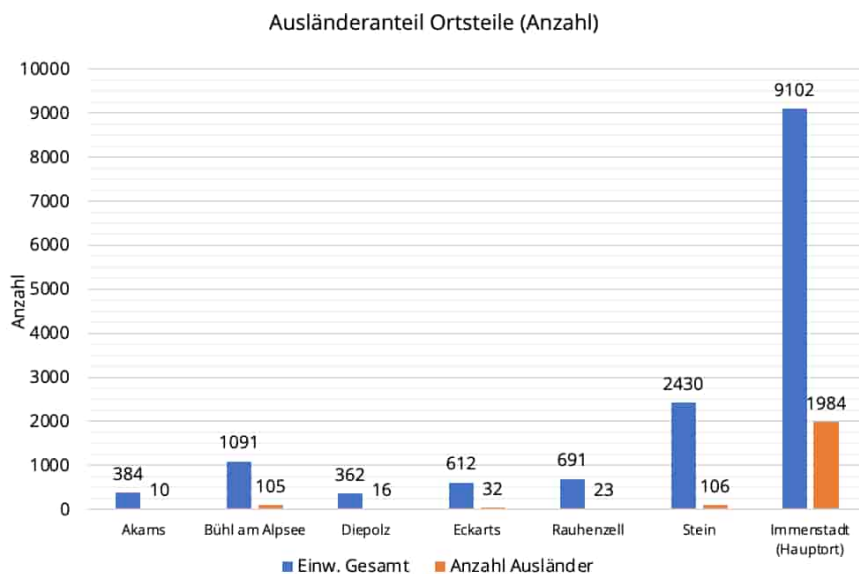


Abb. 28: Anteil ausländischer Bevölkerung (Bayerisches Landesamt für Statistik)

### 3.3 Wohnen

Für Immenstadt wurde in 2021 eine Bestands- und Bedarfsanalyse Wohnen und Gewerbe beauftragt und erstellt. Die Ergebnisse weisen einen Bedarf aus von zusätzlichen 577 WE (Wohneinheiten) bis 2023 (in ha: 17,76) und zusätzlich 750 WE (in ha 23,009) bis 2038. Im Stadtgebiet Immenstadt sind ausreichend Flächenpotentiale vorhanden, sodass keine weitere Flächenausweisung im FNP nötig ist. Zudem wurde ein Baulücken-Kataster erstellt, die ermittelten Liegenschafts-Eigentümerinnen und -Eigentümer wurden zur Verwertungsabsicht befragt. Die Zugriffsquote auf tatsächlich verfügbare Liegenschaften ist sehr gering.

Im Bereich der Wohnungsbaugesellschaften ist SWW (Sozial-Wirtschafts-Werk) ein wichtiger Akteur.

#### Ergebnisse Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung

Mit einem Anteil von 12,7 % an Ein-/Zweifamilienhäusern und 19,7 % an Mehrfamilienhäusern sowie einem Anteil von 44,6 % an Wohnungen ist das Untersuchungsgebiet als nachgefragtes Wohngebiet charakterisiert (s. Abb. 32). Dies belegt auch die Frage nach der Eigentumsdauer: Über die Hälfte der Befragten ist bereits länger als 15 Jahre im Eigentum ihrer Immobilie.

Zusätzlich ist das Untersuchungsgebiet auch für gewerbliche Nutzung nachgefragt, 21 % der Befragten nutzen ihre Immobilie gewerblich.

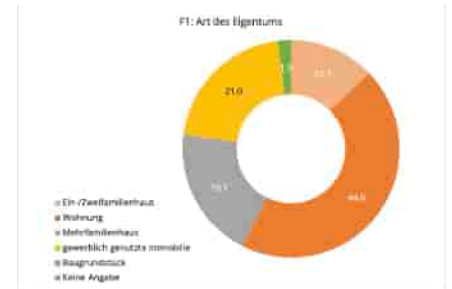


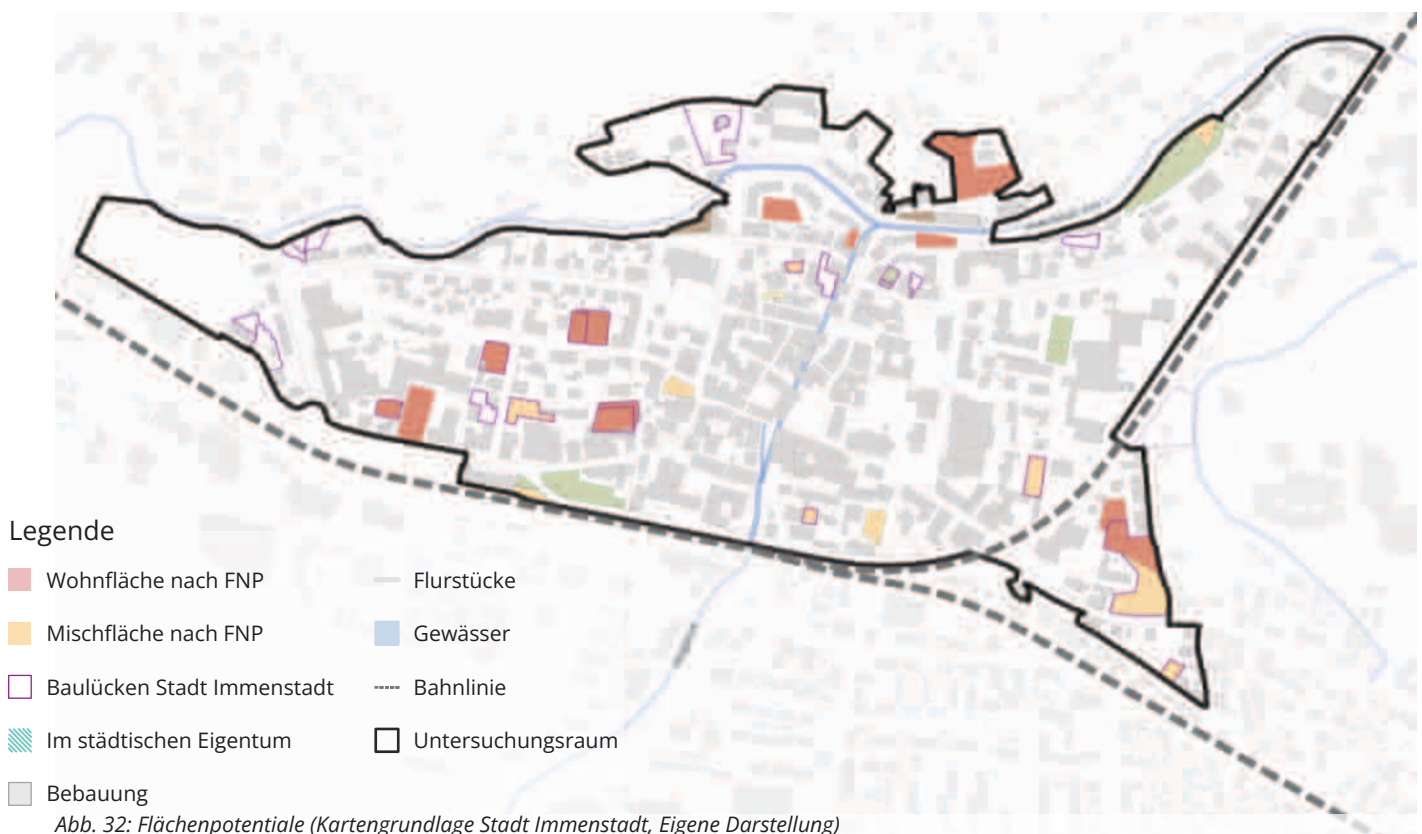
Abb. 29: Art des Eigentums (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)



Abb. 30: Eigentumsdauer (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)



Abb. 31: Anzahl der Nebengebäude (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)



## Denkmäler & Baukultur

In Immenstadt konzentriert sich der Bereich gehäufter denkmalgeschützter Gebäude auf die Kernstadt. Insbesondere in der Altstadt stehen zahlreiche Gebäude unter Denkmalschutz. Ebenso ist der gesamte Innenstadtkern als Ensemble gewidmet und unterliegt besonderen Schutzbedingungen.

In der Abbildung 33 sind die Gebäude markiert, die in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege gelistet sind.

Immenstadt verfügt über die denkmalgeschützten Objekte hinaus, über eine Vielzahl an gut erhaltenen stadtbildprägenden Altbauten, die das Ortsbild bestimmen und dem Untersuchungsgebiet seinen Charakter verleihen.

Stadtbildprägende Gebäude sind solche, die aufgrund ihrer (exponierten) Lage, ihrer besonderen Gestaltung (Dachform, Giebel, Fassade, etc.) und Größe sowie sonstiger historischer Werte das Stadtbild prägen.

### Legende

- Baudenkmal
- Denkmalensemble
- Stadtbildprägende Gebäude
- Stadtbildstörende Gebäude
- Bebauung
- Flurstücke
- Gewässer
- Bahnlinie
- Untersuchungsraum



Abb. 33: Gebäudestatus (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Eigentumsverhältnisse

In der Abbildung 35 sind die Parzellen dargestellt, die im Besitz der Stadt Immenstadt, des Landkreises und des SWW sind. Eine weitere Ausdifferenzierung der Darstellung der Eigentumsverhältnisse wird hier aufgrund von Belangen des Datenschutzes nicht vorgenommen, die überwiegende Anzahl der Immobilien befindet sich jedoch im Privatbesitz.

Bezogen auf privates Eigentum hat die Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer ergeben, dass über 70 % der Befragten alleinige Eigentümerinnen bzw. Eigentümer ihrer Immobilie sind, 26,1 % teilen sich ein Eigentum. Weiterhin besitzen über 50 % ihr Eigentum länger als 15 Jahre, was auf eine starke Verbundenheit mit der Stadt Immenstadt schließen lässt.



Abb. 34: Eigentumsverhältnisse (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

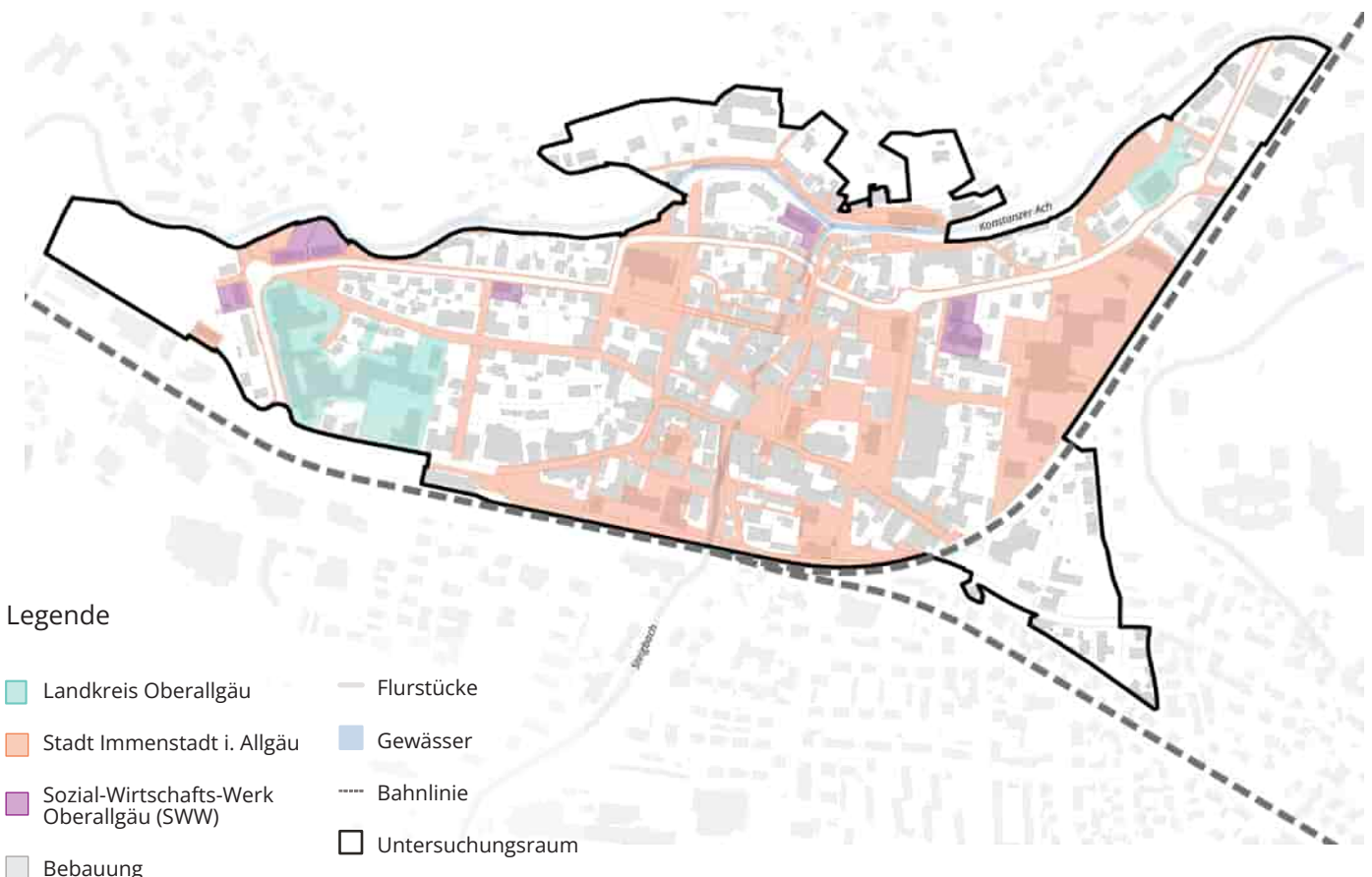


Abb. 35: Eigentumsverhältnisse (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

### 3.4 Gebäudesubstanz

#### Baualter

Die vorhandene historische Gebäudesubstanz konzentriert sich um das Freiraumgefüge des Marienplatz.

Laut Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer zeigt sich, bezogen auf das Baualter, dass 7,6 % der betroffenen Gebäude aus der Zeit vor 1850 stammen. Für den Zeitraum zwischen 1851 bis heute zeigt sich ein heterogenes Bild im Baualter, den größten Anteil mit knapp 30 % machen Gebäude aus den Jahren 1991 bis heute aus.

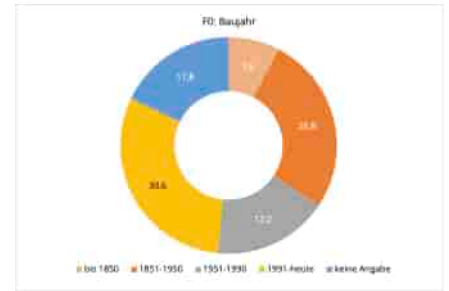


Abb. 36: Baujahr (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

#### Bewertung des Gebäudezustands

Der Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde im Zeitraum der Begehung im Herbst/Winter 2023 erfasst, wie in der Karte dargestellt.

Die Untersuchung hat eine Bewertung der Gebäudezustände in vier Kategorien ergeben:

- sehr gut (grün)
- eher gut (gelb)
- eher schlecht (orange)
- schlecht (rot)

Kriterien zur Bewertung des äußeren Erscheinungsbildes waren: Zustand der Fenster, Dächer und Türen, Putz und Fassaden und erkennbare Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Außendämmung und Gestaltung der Freiflächen.

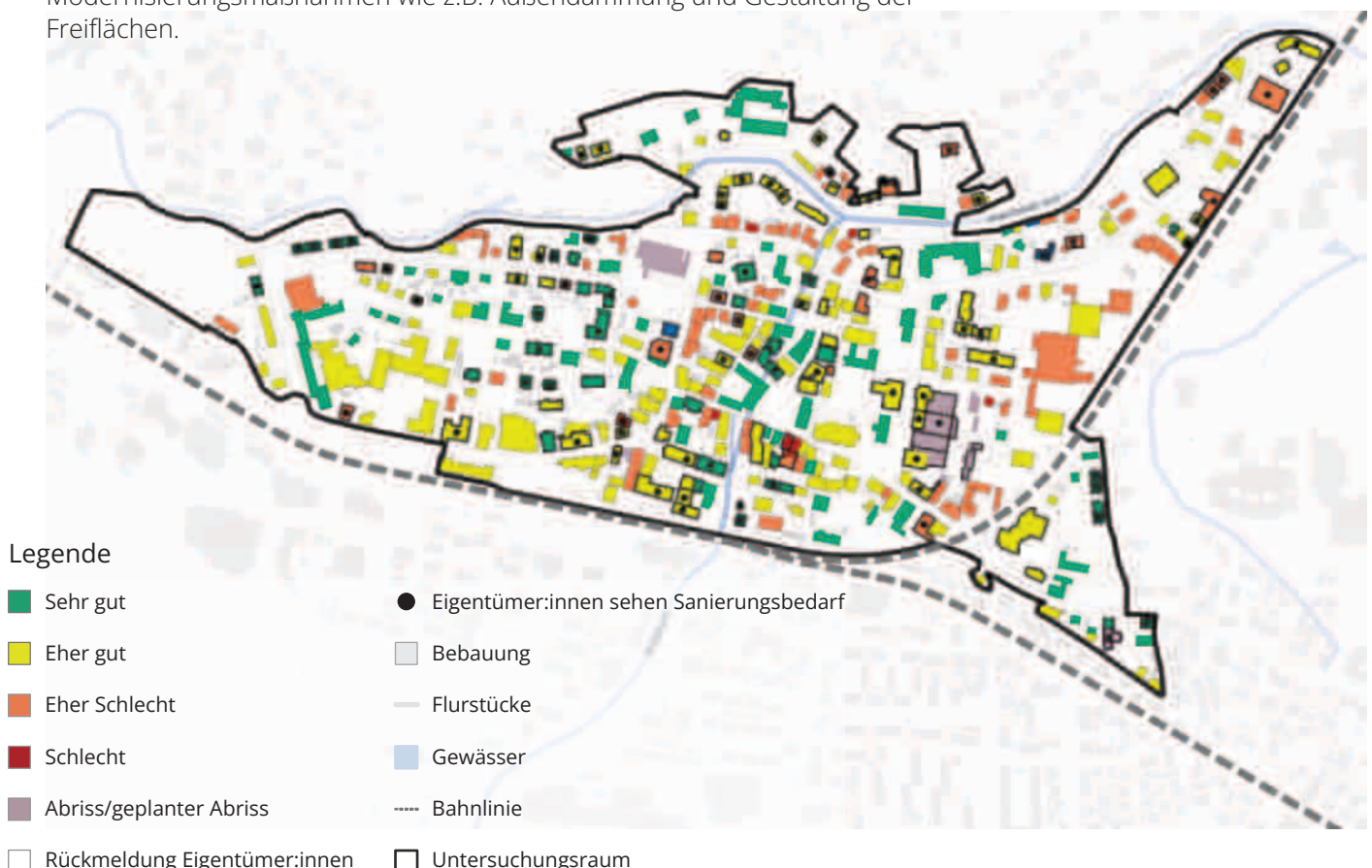


Abb. 37: Gebäudezustand (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

Der Gebäudezustand innerhalb des Untersuchungsgebiets kann insgesamt als eher gut bezeichnet werden. Über 40 % der Gebäude wurden der Kategorie „eher gut“ zugeordnet. 29,5 % der Gebäude wurden der Kategorie „sehr gut“ zugeordnet. Lediglich 2,1 % findet sich in der Gebäudekategorie „schlecht“ wieder.

Zusätzlich zur Bewertung des Gebäudezustands sind auch die Ergebnisse der Eigentümerinnen- bzw. Eigentümerbefragung in der Karte dargestellt:

- schwarz umrandete Gebäude sind Gebäude von Eigentümerinnen bzw. Eigentümern, die an der Befragung teilgenommen haben
- Bei den mit einem schwarzen Punkt markierten Gebäuden sehen die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer selbst Sanierungsbedarf am Gebäude.

Der Gebäudezustand innerhalb des Untersuchungsgebiets kann insgesamt als eher gut bezeichnet werden. Die größte Anzahl an Gebäuden (156) innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde mit der Kategorie „eher gut“ bewertet. 104 Gebäude wurden der Kategorie „sehr gut“ zugeordnet, 78 Gebäude der Kategorie „eher schlecht“ und sieben Gebäude der Kategorie „schlecht“.

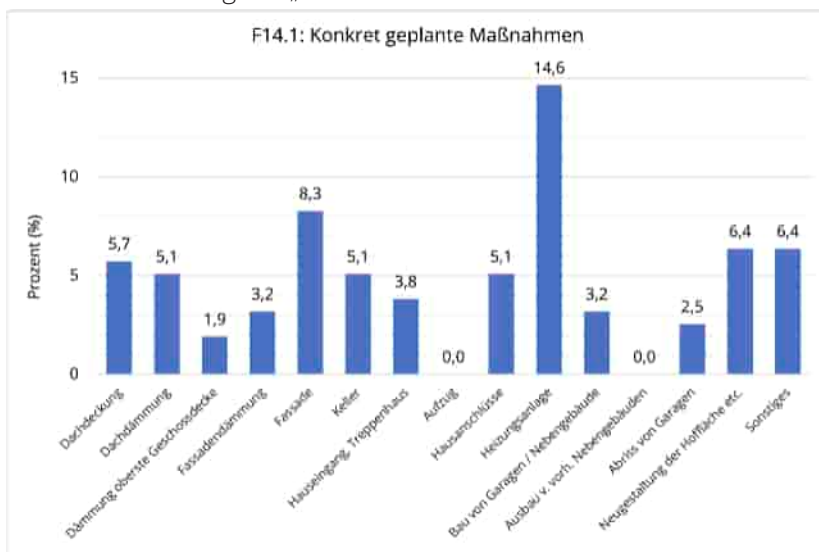


Abb. 38: Konkret geplante Maßnahmen (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

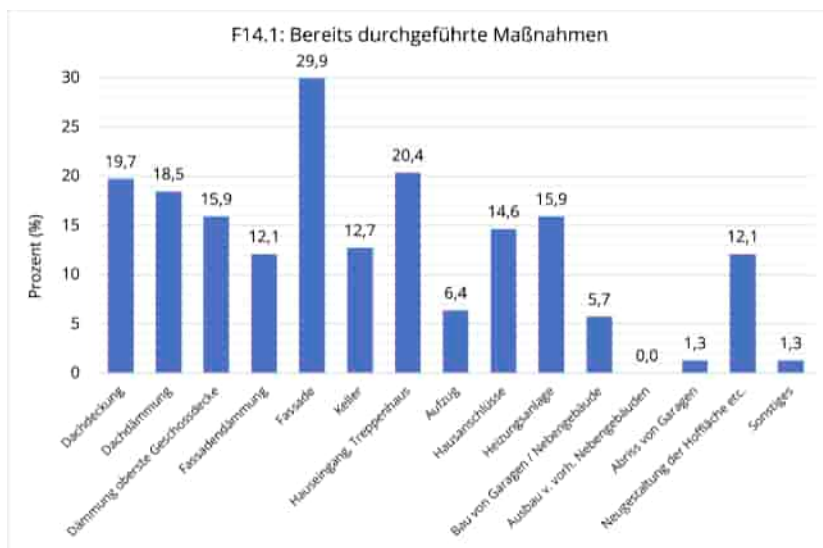


Abb. 39: Bereits durchgeführte Maßnahmen (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

### Ergebnisse Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung:

Von insgesamt 157 befragten Eigentümerinnen und Eigentümer sehen 45,2 % Sanierungsbedarf an ihrer Immobilie. Die Sanierung der Fassade und die Instandsetzung der Heizungsanlage wurde sowohl bei der Kategorie „bereits durchgeführte Maßnahmen“ sowie bei „geplante Maßnahmen“ am häufigsten genannt. In der Kategorie „nicht geplant aber notwendige Maßnahmen“, wird häufig die Sanierung der Dach- und Fassadendämmung genannt.

Die Instandsetzung von Fenstern und von Bad/WC wurde in der Kategorie „Maßnahme in der Wohnung/im Haus – konkret geplant“ am häufigsten angegeben. Auch bei „nicht geplant aber notwendigen Maßnahmen“ wird die Erneuerung von Fenstern angegeben, gefolgt von Umbaumaßnahmen und Maßnahmen zur Installation von Gas/Wasser/Elektro.

Als Hemmnis für Sanierung oder Modernisierung wurde mit Abstand am häufigsten (42 %) zu hohe Kosten aufgeführt. Ebenso gaben 23,6 % der Befragten an, dass es an attraktiven Fördermitteln fehlt. Dieses Ergebnis spiegelt sich auch in der Frage wider, in welchen Bereichen eine Unterstützung zu Sanierungsmaßnahmen hilfreich wäre. Knapp 18 % wünschen sich bautechnisch/energetische Unterstützung und knapp 19 % wünschen sich mehr Unterstützung durch finanzielle Förderung.

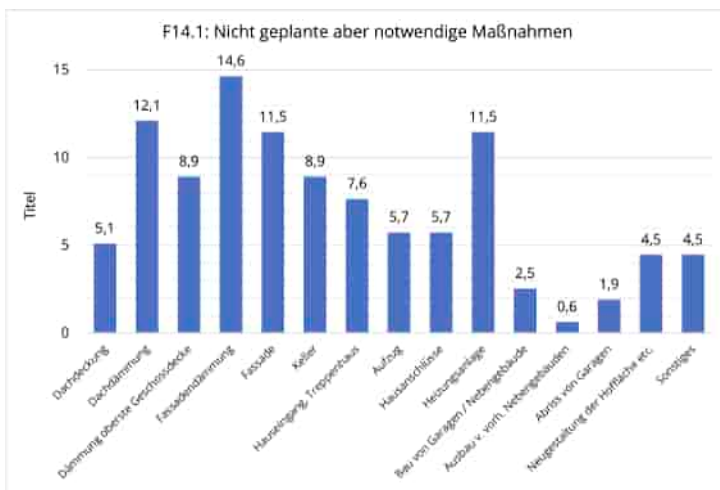


Abb. 40: Nicht geplant aber notwendige Maßnahmen (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

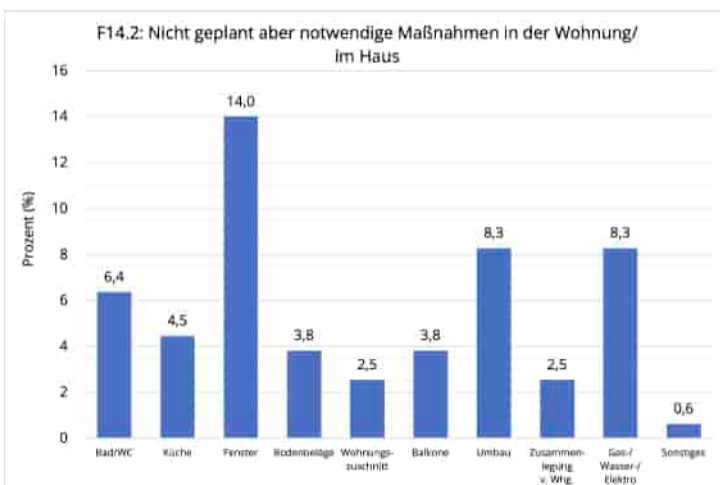


Abb. 41: Konkret geplante Maßnahmen in der Wohnung/im Haus (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

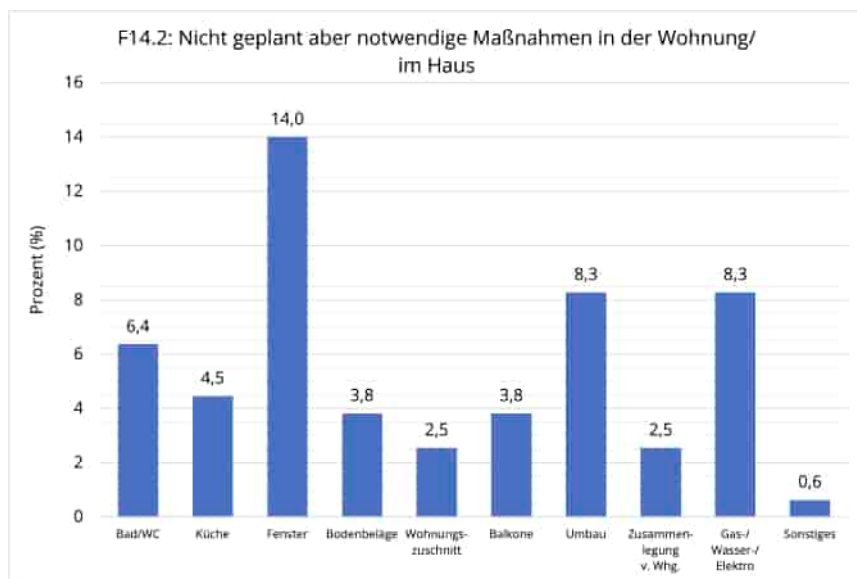


Abb. 42: Nicht geplant aber notwendige Maßnahmen in der Wohnung/im Haus (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

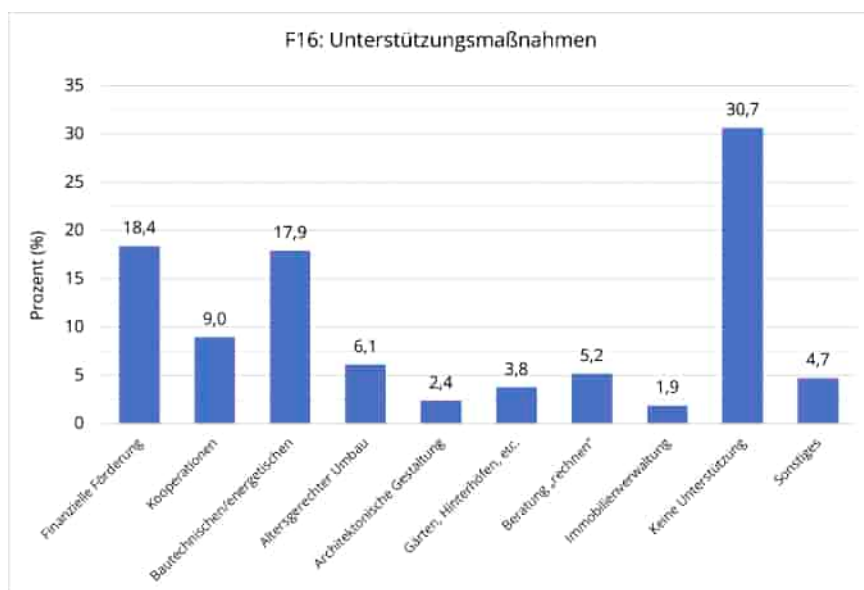


Abb. 43: Unterstützungsmaßnahmen (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

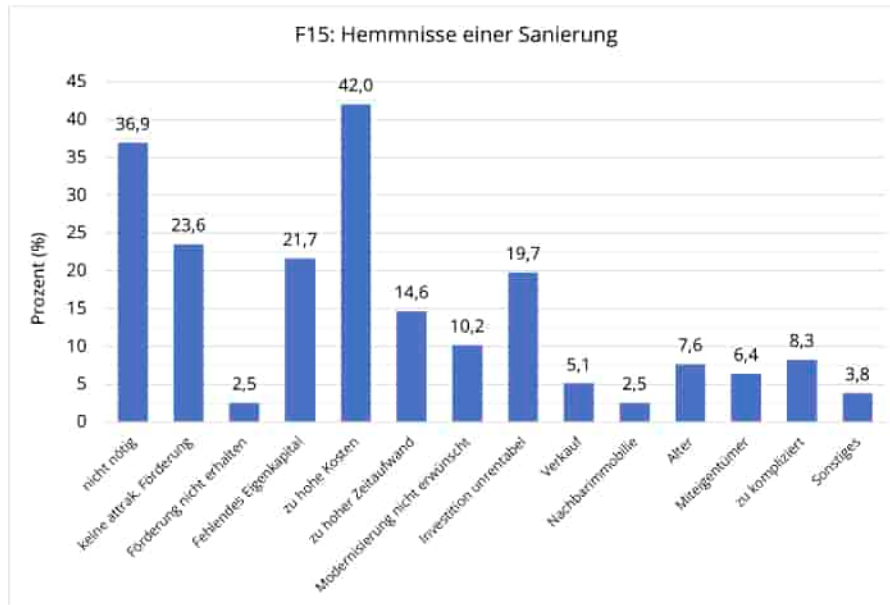


Abb. 44: Hemmnisse einer Sanierung (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

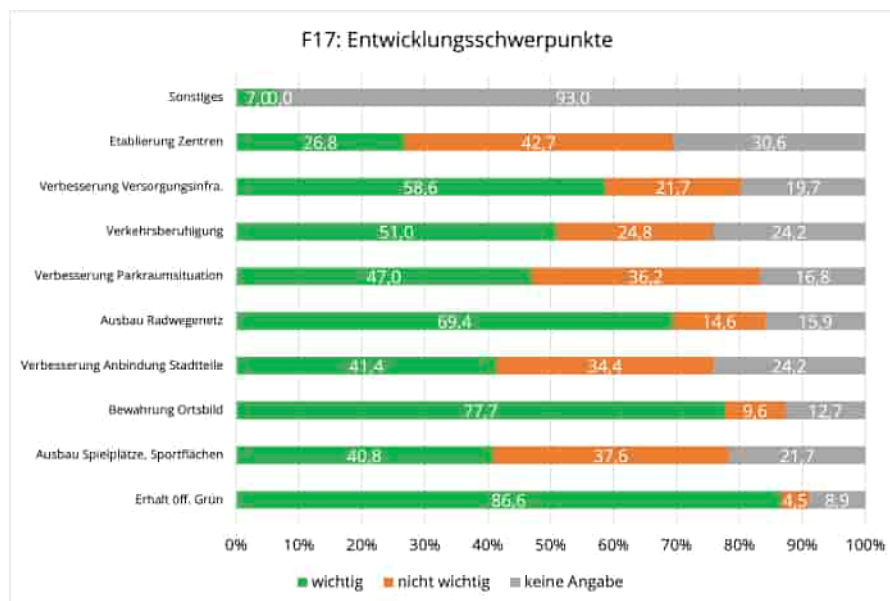


Abb. 45: Entwicklungsschwerpunkte (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

## FAZIT

Um den Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet zu verbessern und die Gebäude zu sanieren wünschten sich viele Eigentümerinnen und Eigentümer finanzielle Unterstützung bei der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen.

### 3.5 Bildung und Soziales

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Grundschule, eine Mittelschule, eine Realschule und eine staatliche Berufsschule für gastgewerbliche Berufe. Ferner gibt es eine Krippe und einen Kindergarten.

Für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene (12 - 27 Jahren) gibt es in Immenstadt ein Jugendhaus (TimeOut). Das Jugendhaus stellt einen Treffpunkt dar und leistet zusätzlich Beziehungsarbeit, Partizipation, sozialräumliche Arbeit, Prävention, Integration und Bildungsarbeit.

In Immenstadt wird zur Zeit eine Streetwork-Stelle geschaffen. Mit der Streetwork-Stelle soll insbesondere jungen Menschen bei Konflikten, Krisen oder Notlagen geholfen werden. Auch für Menschen mit Migrationshintergrund soll mehr Unterstützung und Hilfe bei Vermittlung angeboten werden.

In Immenstadt gibt es ein gutes Angebot für Seniorinnen und Senioren. Jeden zweiten Mittwoch im Monat findet ein Seniorentreffen mit Kaffee, Kuchen und Programm statt; im Spital gibt es das Angebot eines Mittagstisches. Außerdem gibt es Broschüren mit Informationen zu Hilfestellungen für Senioren, die von der Stadt und vom Landkreis zur Verfügung gestellt werden.

Das Seniorenpolitische Gesamtkonzept beinhaltet Bestandsaufnahmen und Prognosen und stellt die Bedürfnisse und Anliegen der Seniorinnen und Senioren dar. Die Caritas bietet im Kath. Pfarrheim St. Nikolaus drei Mal pro Woche einen Mittagstisch an. Mit diesem Angebot sind weniger Seniorinnen und Senioren in sozialer Notlage.

Es befindet sich gegenwärtig eine museale Einrichtung im Untersuchungsgebiet, das Museum Hofmühle. Außerdem gibt es ein Kino, welches sehr beliebt ist und eine wichtige kulturelle Institution darstellt.

#### Legende

- Erholung
- Bildungswesen
- Sozialwesen
- Kultur- & Freizeiteinrichtungen
- Bebauung
- Flurstücke
- Gewässer
- Bahnlinie
- Untersuchungsraum

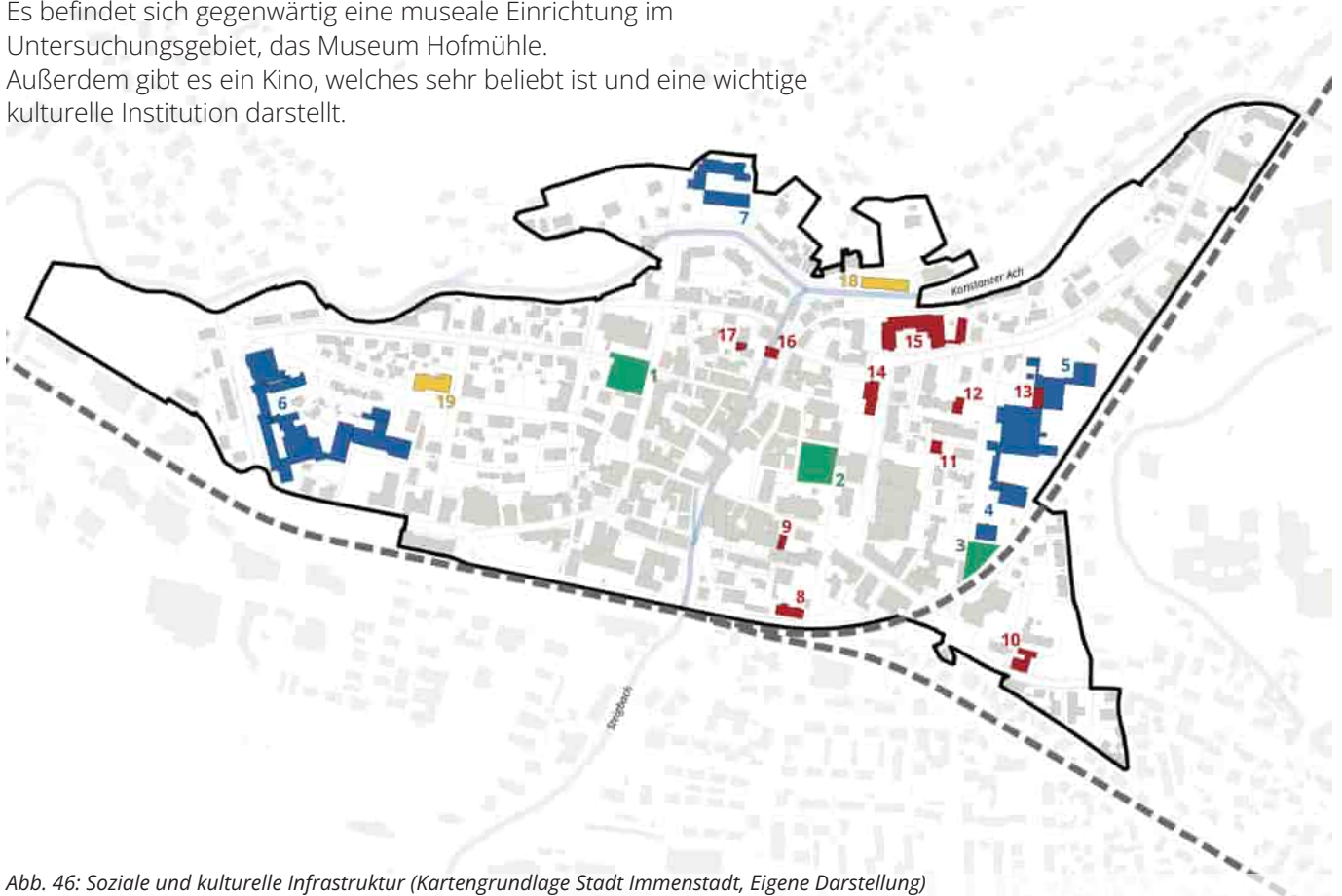


Abb. 46: Soziale und kulturelle Infrastruktur (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

***Erholung: Sport-, Spielflächen, Grünanlagen***

- 1: Spielplatz Hofgarten
- 2: Klostergarten
- 3: Spielplatz MSI

***Bildungswesen: allgemeinbildende & weiterführende Schulen, Erwachsenenbildung***

- 4: Mittelschule Immenstadt
- 5: Königsegg-Grundschule
- 6: Berufsschule
- 7: Maria Stern Mädchenschule

***Sozialwesen: Kitas, Jugendarbeit, Altenhilfe, Familienzentren***

- 8: Jugendhaus TimeOut
- 9: Caritas-Laden
- 10: Diakonie
- 11: Freie Grippen- und Spielstube
- 12: Caritas-Diakoniestation
- 13: Kinderhort
- 14: städtischer Kindergarten
- 15: Spitalstiftung
- 16: Arbeiter-Samariter-Bund Regionalverband Allgäu eV
- 17: Kindertagespflege „Spatzennest“

***Kulturelle Infrastruktur***

- 18: Museum Hofmühle
- 19: Union Filmtheater

### 3.6 Gewerbe und Einzelhandel

#### Lokale Ökonomie

2023 hat die cima das Einzelhandelskonzept der Stadt Immenstadt fortgeschrieben. Hier wurde die gesamtstädtische Situation ausführlich beschrieben.

Die Innenstadt von Immenstadt liegt im Untersuchungsgebiet und stellt den wichtigsten Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet dar. Zum Erhebungszeitpunkt des Einzelhandelskonzepts befanden sich im Einzelhandelsbestand der Innenstadt 126 Betriebe mit insgesamt 39.825m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Innenstadtbereich sind 62 % der Einzelhandelsbetriebe verortet. Diese belegen jedoch lediglich 29 % der gesamten Verkaufsfläche. Dies begründet sich dadurch, dass in der Innenstadt zum größten Teil kleinflächige Betriebe ansässig sind, mit einer Verkaufsfläche meist unter 100m<sup>2</sup>.

Die Einzelhandelsstruktur in Immenstadt zeichnet sich durch eine ausdifferenzierte Angebotspalette aus. Es besteht eine große Durchmischung von inhabergeführten und filialgeführten Geschäften, mit größeren aber auch vielen kleineren Betrieben.

Anhand der Nutzungsanalyse der Erdgeschosszone durch UmbauStadt konnten orientierende Informationen zur lokalen Ökonomie für das gesamte Untersuchungsgebiet erlangt werden; so wurde deutlich, dass sich die Einzelhandelsbetriebe entlang der Bahnhofsstraße, der Alleestraße und der Hofgartenstraße konzentrieren. Verstreut finden sich auch in weiteren Bereichen des Untersuchungsgebietes Einzelhandelsangebote.

#### Legende

-  Leerstand
-  Einzelhandel
-  Dienstleistung
-  Gastronomie
-  Gewerbe
-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Bebauung
-  Flurstücke
-  Gewässer
-  Bahnlinie
-  Untersuchungsraum



Abb. 47: Gewerbliche EG-Nutzung (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

Es wurden 14 Leerstände gezählt, was einer sehr geringen Leerstandsquote entspricht.

### Nutzungsverteilung

Anhand der Daten aus dem Einzelhandelskonzept erfolgte eine Annäherung an die Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet. Durch die Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung wurde die Auswertung unterstützt, eine zusätzliche Analyse der Funktionen in den Erdgeschossbereichen erfolgte über die äußere Betrachtung aller Immobilien im Untersuchungsgebiet. In der Abb. 47 ist dargestellt, wie sich die vorhandenen Angebote und Nutzungen im Untersuchungsgebiet verteilen.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur finden sich über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt, jedoch häufig an den Rändern des Untersuchungsgebietes.

Öffentliche Angebote und Verwaltungseinrichtungen konzentrieren sich vor allem in der Mitte des Untersuchungsgebiets.

### Ergebnisse der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung

Mit einem Anteil von knapp 20 % Mehrfamilienhäusern sowie einem Anteil von 44,6 % an Wohnungen stellt das Untersuchungsgebiet einen nachgefragten Wohnstandort dar. Dies belegt auch die Frage der Eigentumsdauer: Über die Hälfte der Befragten ist bereits länger als 15 Jahre im Eigentum ihrer Immobilie.

In der Befragung gaben 3,7 % der Eigentümerinnen und Eigentümer an, dass ihre Immobilie zurzeit leer steht; auffällig dabei ist, dass von diesen Immobilien 42,9 % bereits mehr als drei Jahre leer stehen (s. Abb. 49).

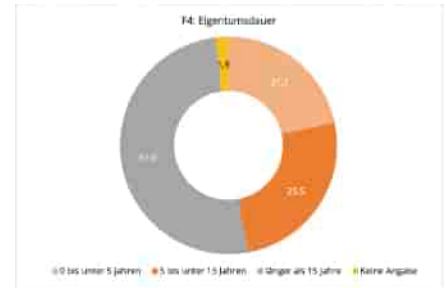


Abb. 48: Eigentumsdauer (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)



Abb. 49: Zeitraum des Leerstands (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)



Abb. 50: Nutzung vor Leerstand (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

### FAZIT

Die Immenstädter Innenstadt zeichnet sich unter anderem durch inhabergeführten Einzelhandel aus. Der Anteil an Leerstand ist gering, die wenigen vorhandenen Leerstände wahren aber bereits mehrere Jahre. Um die Innenstadt lebendig zu halten, wird empfohlen die Nutzungen Wohnen sowie auch Dienstleistung bei der Frage der Leerstandsaktivierung als neue Nutzungsoptionen mitzudenken.

### 3.7 Verkehr und Mobilität

Parallel zur Erstellung der VU's und des ISEK wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet in enger Abstimmung zwischen Stadt Immenstadt, PGT Umwelt und Verkehr GmbH und UmbauStadt PartG mbB.

Das Untersuchungsgebiet ist eingeschlossen von Hauptverkehrsstraßen. Die Hauptverkehrsstraßen Staufenerstraße, Jahnstraße, Montfortstraße und die B308 bilden einen Verkehrsring um die Innenstadt Immenstadts.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich eine Vielzahl an öffentlichen Parkplätzen. Insgesamt fällt dabei auf, dass ebenerdige Parkplätze den öffentlichen Raum prägen. Besonders deutlich wird das am südlichen Bereich des Marienplatzes.

Neben den ebenerdigen Parkplätzen gibt es weitere Parkmöglichkeiten in zwei Tiefgaragen.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der MIV spielt in Immenstadt eine übergeordnete Rolle. Die Stadt ist mit der B308 und der B19 an das überregionale Straßennetz sowie an das deutsche Autobahnnetz angebunden. Die Bundesstraßen sowie die ST2006 verbinden die umliegenden Orte und Ortsteile mit der Kernstadt. Entlang der Kemptener Straße zwischen Bräunlings und der Kernstadt wurden durchschnittlich 13.156 Kfz pro Tag gezählt, entlang der Staufener Straße durchschnittlich 14.704 Kfz, entlang der Lindauer Straße zwischen Bühl und der Kernstadt durchschnittlich 10.180 Kfz, entlang der Montfortstraße durchschnittlich 10.261 Kfz und entlang der Missener Straße 3.646 Kfz.

#### Legende

- Zentrale Verkehrsachsen
- P Öffentl. Parkplatz/Tiefgarage
- Busbahnhof
- DB Bahnhof Immenstadt
- Bebauung
- Flurstücke
- Gewässer
- Bahnlinie
- Untersuchungsraum

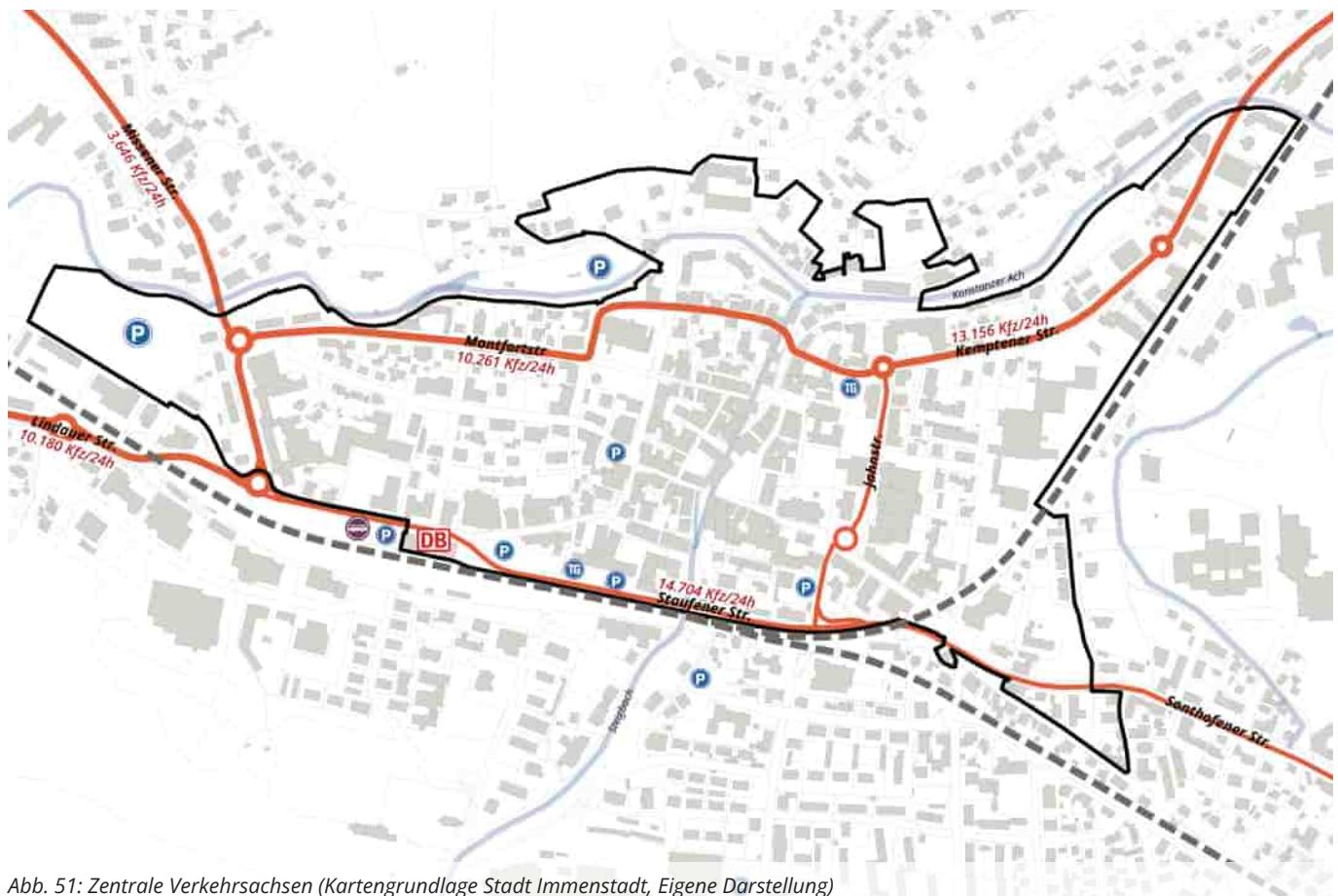


Abb. 51: Zentrale Verkehrsachsen (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

### Überregionale Bahnanbindung:

Die überregionale Bahnanbindung ist durch zwei IC-Angebote (Dortmund-Oberstdorf und Hannover-Oberstdorf) sichergestellt. Die Züge halten jeweils zweimal täglich (Hin- und Rückfahrt) in Immenstadt:

- IC 2084 (Nebelhorn): Oberstdorf – Hannover
- IC 2012 (Nebelhorn): Oberstdorf – Dortmund

### Regionale Bahnanbindung

Immenstadt wird auf der Schiene auch von 10 Regionalzügen angefahren, die die Stadt mit dem Umland und den größeren umliegenden Städten verbinden. Sie halten meist stündlich, zwischen 5:00 und 00:00 Uhr.

Viele Schülerinnen und Schüler Immenstadts sind auf die Regionalzüge angewiesen, um in die Schule zu gelangen. Fahrplan und Schulzeiten sind nicht aufeinander abgestimmt. Die Schülerinnen und Schüler müssen häufig längere Wartezeiten in Kauf nehmen um zur Schule zu gelangen oder nach der Schule nach Hause zu gelangen.

### ÖPNV

Der öffentliche Immenstädter Personennahverkehr zählt zur Mobilitätsgesellschaft für den Nahverkehr Allgäu (MONA). In Immenstadt fahren die Buslinien 11, 39, 51, 64, 81a, 82, 83 und 84. Sie verbinden die noch im Stadtgebiet liegenden Ortsteile mit der Kernstadt und verknüpfen Immenstadt mit dem südlichen Oberallgäu.

Die Taktung der Busse ist insbesondere am Abend und am Wochenende sehr gering; die Nutzung des ÖPNV ist zu diesen Zeiten unattraktiv. Zu Schulbeginn und -schluss fahren die Busse häufiger, richten sich nach dem Bedarf und fungieren somit teilweise als Schulbusse.

Innerhalb der Stadt verfügt Immenstadt über sechs Stadtbus-Linien, die ausschließlich innerhalb des Stadtgebiets verkehren. Der Stadtbus wird von einem lokal ansässigen Busunternehmen betrieben.

Die Buslinie 11 ist eine Ringlinie, die Sonthofen, Blaichach, Immenstadt, Rettenberg und Burgberg im Ringverkehr verbindet. Dabei werden Touristische Highlights und Ausflugsziele in der Region mit der Buslinie verbunden und somit die regionale Bedeutung und Verbindung der anliegenden Städte und Kommunen gestärkt.

### Fuß- und Radverkehr

Die Fortbewegung zu Fuß ist in den Ortschaften, der Kernstadt, sowie in den Siedlungsbereichen zwar maßgeblich gegeben, jedoch weisen die Zustände der Gehwege Mängel auf. Sie sind häufig, insbesondere in der Südstadt, in einem schlechten Zustand, womit Barrierefreiheit nicht gegeben ist. Auch werden Gehwege häufig als Kfz-Stellplatzfläche genutzt, was deren Nutzbarkeit weiter einschränkt.

Im Untersuchungsgebiet sind die Straßen und Plätze ohne höhentrennende Bordsteine zwischen Bürgersteig und Fahrbahn ausgebildet (Shared-Space). Das innerörtliche Verkehrsaufkommen ist hoch und der Shared-Space führt zu unklaren Situationen, insbesondere für Schulkinder und andere Fußgänger, wenn PKW auf die Seitenbereiche ausweichen oder dort parken. Des Weiteren stellt das im Untersuchungsgebiet verlegte Kopfsteinpflaster für mobilitätseingeschränkte Personen eine Hürde dar.

Zudem hat die Beteiligung einen Mangel an Fußgängerüberwegen aufgezeigt, insbesondere in der Nähe der innerstädtischen Kreisel sowie an vielbefahrenen Landstraßen.

Der Bereich Marienplatz und Klosterplatz ist als Fußgängerzone eingerichtet, auch die Seepromenade in Bühl wurde fußgängerfreundlich gestaltet und ist nur zu Fuß begehbar.

Das Radwegenetz im Untersuchungsgebiet weist Mängel auf. Auf verkehrsberuhigten Straßenabschnitten ist das Radfahren auf der Straße mit dem Autoverkehr gut vereinbar. Entlang der Hauptverkehrsstraßen jedoch müssen die Radfahrenden besser geschützt werden. Die Fahrradinfrastruktur in Form von Fahrradwegen und Schutzstreifen ist lückenhaft.

Das Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten ist nicht ausreichend und sollte ausgebaut werden. Engpässe an Fahrradabstellmöglichkeiten sind im gesamten Untersuchungsgebiet auszumachen, insbesondere auf dem Marienplatz. Positiv zu nennen sind die 2023 errichteten Fahrradboxen am Bahnhof.

### Ruhender Verkehr

Der MIV hat im Modal-Split des im Immenstädter Verkehrsaufkommens einen großen Anteil. Somit wird auch dem ruhenden Verkehr eine große Fläche im öffentlichen Raum gewidmet. Die Stellplätze an den Straßenrändern der Straßen im Untersuchungsgebiet, auf öffentlichen Parkplätzen und in Tiefgaragen werden häufig bewirtschaftet. Es sind zahlreiche Parkierungsflächen ausgewiesen.

### **Ergebnisse aus der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung**

Aus der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer geht hervor, dass 19,1 % der Befragten über keinen eigenen privaten Stellplatz verfügen. Zur Frage, ob die Anzahl der Stellplätze ausreichend ist, geben über die Hälfte der Befragten an, dass die Anzahl der Parkplätze ausreichend sei, nur knapp 1/4 bewerten die Anzahl an Stellplätzen als nicht ausreichend.



Abb. 52: Anzahl der Kfz-Stellplätze (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)



Abb. 53: Kfz-Stellplätze ausreichend (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

### **FAZIT**

Im Untersuchungsgebiet, insbesondere im historischen Zentrum, ist der ruhende Verkehr im Stadtbild als sehr dominant wahrzunehmen. Um für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende den öffentlichen Raum attraktiver und sicherer zu gestalten, sollte der Parkraum für den ruhenden Verkehr neu organisiert werden.

### 3.8 Kultur, Tourismus, Freizeit und Stadtleben

Das kulturelle Angebot der Stadt Immenstadt gestaltet sich vielfältig und bunt. In der Stadt finden ganzjährig verschiedene größere und kleinere Veranstaltungen in unterschiedlichen Veranstaltungsorten statt (Hofgarten Stadthalle, Event Center Immenstadt, Schloss Immenstadt, Seebühne am großen Alpsee); hier einige größere Veranstaltungen und kulturelle Höhepunkte in Immenstadt:

- Faschingsumzug
- Outdoorfestival
- Stadtfest
- Draußen Lesen
- Bühler Seenachtfest
- Allgäu Triathlon
- Viehscheid
- Christkindlmarkt
- Seeweihnacht am Großen Alpsee

Die Tourismusintensität in Immenstadt liegt bei 18,60 (also 18,6 Übernachtungen pro Einwohner im Jahr) und damit deutlich unter der Intensität des Landkreises Oberallgäu (36,86), aber deutlich höher als in Bayern (6,911). Diese Zahlen verdeutlichen die hohe Attraktivität der Stadt Immenstadt.

Auch mit Blick auf das Beherbergungsangebot im Untersuchungsgebiet wird die Attraktivität der Stadt deutlich; es gibt eine Vielzahl an Beherbergungsmöglichkeiten. Im Ortsteil Immenstadt befinden sich insgesamt 18 Ferienwohnungen, 3 Privatzimmer, eine Pension, zwei Hotels und ein Gasthof.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich außerdem Freizeit-/Kultur- und Veranstaltungseinrichtungen.

#### FAZIT

Immenstadt verzeichnet eine Vielzahl an Touristen. Die Touristen kommen vorrangig für die Aktivitäten nach Immenstadt, die in der Natur und damit außerhalb des Stadtgebiets liegen. Touristische Angebote im Stadtgebiet Immenstadt sind nur wenig vorhanden. Um einen größeren Profit vom Touristenaufkommen zu ziehen, sollten urbane Aktivitäten ebenfalls angeboten werden.

Im vergangenen Jahr lag die Anzahl des Touristenaufkommens auf einem Hoch. Das Gleichgewicht zwischen Touristenaufkommen und den Interessen der Bewohnerinnen und Bewohnern muss weiterhin gewahrt bleiben. Daher gilt hier die Empfehlung, den sanften Tourismus zu fördern.

### 3.9 Öffentlicher Raum

Der folgende Abschnitt ist den städtebaulich prägenden Bereichen, die öffentlich nutzbar sind und einen besonderen städtischen Charakter aufweisen, gewidmet.

Die Fußgängerzone, beginnend am Bräuhausplatz, über den Fiedel-Schlund Platz, über den Marienplatz, den St. Nikolaus Platz und weiter zum Klosterplatz, umfasst einen Großteil des historisch gewachsenen Stadtkerns. Die Straßen um die Fußgängerzone sind für den MIV freigegeben und als Shared-Space gestaltet. Die Bahnhofsstraße wurde 2020 umgestaltet. Die Straßen sind mit Kopfsteinpflaster belegt, eine Erhöhung des Bürgersteigs gibt es nicht. Der ruhende Verkehr innerhalb der Bahnhofsstraße nimmt wesentliche Anteile des Raums auf dem Bürgersteig ein. Das Kopfsteinpflaster und insbesondere die Pflasterfugen stellen für ältere Menschen (Rollator), Rollstuhlfahrende oder für Eltern mit Kinderwagen eine Barriere dar. Des Weiteren ist der Raum für Fußgänger und den MIV nicht gleichwertig verteilt.

Der ruhende Verkehr ist neben dem MIV sehr präsent in der Innenstadt; es gibt öffentliche Parkplätze und entlang der Bahnhofsstraße und dem Marienplatz ist straßenbegleitendes Kurzzeitparken (max. 3 Stunden) eingerichtet.

Eine Besonderheit in der Innenstadt Immenstadts stellen die Platzabfolgen dar, die sich um die Innenstadt anordnen. Hierzu wird empfohlen die Attraktivität der Plätze zu erhöhen und diese funktional zu gestalten und ästhetisch aufzuwerten.

Freiflächen und Naherholungsräume im Untersuchungsgebiet bilden der Klostersgarten und der Hofgarten.

#### Legende

-  Grünanlage
-  Fußgängerzone
-  Platz
-  Dominierender ruhender Verkehr im öff. Raum
-  Bebauung
-  Flurstücke
-  Gewässer
-  Bahnlinie
-  Untersuchungsraum

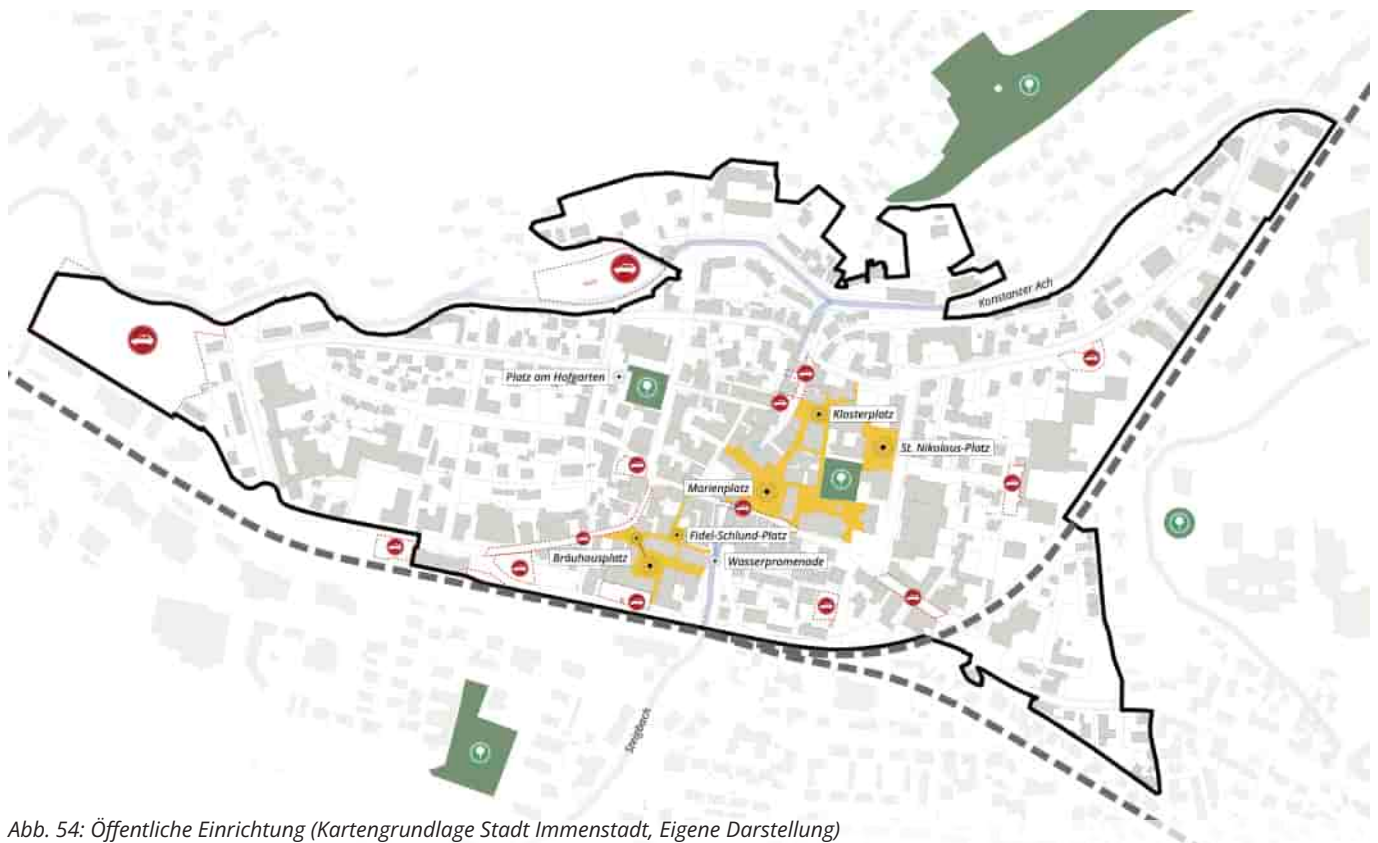


Abb. 54: Öffentliche Einrichtung (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

### 3.10 Naturraum, Landschaft, Grünflächen und Ökologie

#### Naturraum/Landschaft:

Das Stadtgebiet von Immenstadt im Allgäu erstreckt sich über 82 Quadratkilometer und umfasst meist grünräumliche Strukturen. Bebaute Flächen machen nur einen sehr geringen Anteil der Stadtfläche aus. Immenstadt im Allgäu lässt sich in zwei landschaftlich prägende Strukturen räumlich aufteilen. So trennt das Tal der Konstanzer Ach, in dem der Große Alpsee, der Kleine Alpsee und die Kernstadt von Immenstadt liegen, das gesamte Stadtgebiet in zwei Teile.

Der nördlich gelegene Teil ist durch eine hügelige Topographie geprägt und liegt auf einer Höhe zwischen 800 und 1200 Metern. Richtung Tal der Konstanzer Ach mit Kernstadt und Alpseen flacht die hügelige Landschaft ab.

Der südliche Teil gehört zu Ausläufern der Nordalpen; hier ragen Berggipfel, die zum Naturpark „Nagelfluhkette“ gehören, bis 1600 Höhenmetern und sorgen für eine steile und bergige Topographie und eingeschnittene kleine und schmale Täler.

Neben der Topographie stellen der Große und der Kleine Alpsee landschaftliche Highlights dar, die das Landschaftsbild weithin prägen. So zieht sich das Tal der Konstanzer Ach, in dem die beiden Seen sowie die Kernstadt liegen, als flache Ebene in Richtung Westen bis Oberstaufen hin. Auch die Iller und die Talsohle des Flusses, die zum großen Teil die östliche Stadtgebietsgrenze bildet, prägt den Naturraum; sie durchzieht die topographisch flachere Landschaft der östlichen Teile der Immenstädter Gemarkung, von Süden kommend aus Richtung Sonthofen und weiterführend nach Norden in Richtung Kempten.

Der Ortsteil Bühl am Alpsee, direkt am großen Alpsee gelegen, bietet vielfältige, attraktive Freizeiteinrichtungen und zieht im Sommer besonders viele Gäste an.

Die landschaftliche Vielfalt prägt das Leben in Immenstadt und bildet auch die Basis von Immenstadt als Fremdenverkehrsstandort.

#### Landschaftsschutzgebiete:

Viele der eben genannten landschaftlichen Besonderheiten liegen in Landschaftsschutzgebieten, um sie zu schützen und zu bewahren:

- Großer Alpsee
- Kleiner Alpsee
- Nagelfluhkette
- Rauhenzeller Moos
- Werdensteiner Moos

## **Grünflächen/Ökologie:**

Der nördliche, topographisch hügelige Teil Immenstadts weist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf. Zahlreiche Waldflächen unterschiedlicher Größe durchziehen die meist landwirtschaftlich genutzte Landschaft. So ergibt sich ein harmonisches Landschaftsbild, wie es auch in den umliegenden Regionen des Allgäu gängig ist.

Der südliche und durch hohe Berge geprägte Teil Immenstadts weist eine dichte und intensive Bewaldung auf. Aufgrund der steilen Hanglagen ist eine landwirtschaftliche Nutzung so gut wie gar nicht vorzufinden. In den oberen Berglagen durchziehen Wiesen und Weiden das Landschaftsbild und gliedern die dichte Bewaldung.

Im breiten und flachen Tal der Konstanzer Ach ist neben den großflächigen Seen hauptsächlich intensive und großräumige landwirtschaftliche Nutzung vorzufinden.

## **Überschwemmungsgebiet**

Die geografische Lage Immenstadts, entlang von Flüssen und Bächen birgt eine Gefährdung durch Überschwemmungen. Insbesondere der Steigbach führte in der Vergangenheit zu Risiken und Überflutungen der Innenstadt. Die Iller hatte zuletzt 1999 die 100-jährigen Deiche überstiegen.

Im Umwelt-Atlas des Bayrischen Landesamt für Umwelt sind die Überschwemmungsgefahren und -gebiete für Immenstadt eingezeichnet. Diese liegen insbesondere entlang der Konstanzer Ach und entlang der Iller.

Für den Bereich Bühl-Mitte am Alpsee mit der Verlegung der Seestraße wurden nach der Umweltverträglichkeitsprüfung durch das Landratsamt Oberallgäu Hochwasserschutzmaßnahmen aufgestellt. Folgende wasserbaulichen Maßnahmen sind geplant: Hochwasserschutz für das Gelände für ein geplantes Mitarbeiterhaus, Hochwasserschutz für das Gelände am „Alpseehaus“, Hochwasserschutz für das Gelände am „Alpseebiergarten“, Höherlegung des Badewegs und Schaffung von Retentionsraum.

## **Landschaftsschutzgebiet**

Mit dem Naturschutzgebiet „Allgäuer Hochalpen“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Nagelfluhkette“ liegen zwei Schutzgebiete in Immenstadt. Sie sollen mit ihrer vielfältigen Natur und besonders hohen Biodiversität insbesondere als Lebensraum für gefährdete Tiere und Pflanzen Schutz bieten.

Das Landschaftsschutzgebiet „Nagelfluhkette“ liegt südlich des Großen und Kleinen Alpsees sowie südwestlich der Kernstadt.

Landschaftsschutzgebiete sind gesetzlich festgelegte Gebiete, in denen nach § 26. Abs. 1 BNatSchG ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft sichergestellt werden soll.

### 3.11 Klima, Energie und Umwelt

Immenstadt nimmt als Modellkommune am European Energy Award (eea) teil; im Rahmen dieser Teilnahme wird das Klimaschutzkonzept von 2012 fortgeschrieben.

Immenstadt hat als „Industriestandort“ einen höheren Energie-Verbrauch als die Nachbarstädte. Daher ist der Handlungsbedarf für den Ausbau erneuerbarer Energien umso wichtiger. Immenstadt verzeichnet viele, große Potenzialflächen für den Ausbau erneuerbarer Energien, die genutzt werden sollen. Zur Zeit ist ein PV-Freiflächen-Standortkonzept in Aufstellung. Ebenso ist der Ausbau für die Erzeugung von Wind-Energie in Vorbereitung; der Regionale Planungsverband kümmert sich um die Prüfung der Ausweisung von Vorranggebieten für die Aufstellung von Windkraftanlagen.

In Immenstadt gibt es ein Fernwärmenetz, das weiter ausgebaut werden soll. Biomasse ist vorhanden, Großwärmepumpen können mit Energie versorgt werden, sodass das Fernwärmenetz erweitert werden könnte. Für die Versorgung könnten auch dezentral Heizkraftwerke entstehen, beispielsweise am Viehmarkt. Auch die Gewerbestandorte wollen ihren Beitrag leisten, so will Bosch bis 2030 den Erdgasverbrauch auf 5 % senken.

Die Stadt Immenstadt verfügt über ein online einsehbares Solarkataster. Dort werden die Potentiale der Dachflächen für Solaranlagen in drei Kategorien unterteilt (gut, mittel, nicht gut). Die Kategorien geben an, ob die einzelnen Dächer für Solaranlagen geeignet sind.

Die Durchführung der kommunalen Wärmeplanung wird in Kooperation mit den Nachbargemeinden (Alpsee-Grünten-Gemeinden) erarbeitet.

Langanhaltende Hitzeperioden und vermehrte Starkregenereignisse sind Folgen der Klimaerwärmung, von der auch Immenstadt betroffen ist. Um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken, gilt es Überhitzung zu vermeiden und die Bildung von Hitzeinseln in der Stadt zu reduzieren. Überhitzung kann beispielsweise durch Begrünungs- und Verschattungsmaßnahmen reduziert werden. Daher gilt es die Stadt und ihre Straßen und Plätze zu begrünen, wodurch das Mikroklima verbessert wird. Des Weiteren sollten Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden, wo immer dies möglich ist. Durch Flächenentsiegelung und Einbau von wassergebundenen Bodenbelägen, kann bei Starkregenereignissen das Wasser versickern, wodurch die Hochwasserbildung reduziert, die Kanalisation entlastet und etwaige Schadensbildungen verringert werden können.

Die Fortschreibung des Forstwirtschaftsplans ist zur Zeit in Aufstellung.

## Ergebnisse aus der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung

Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass knapp 80 % der Eigentümerinnen und Eigentümer über eine Zentralheizung verfügen und ihr Eigentum mit Gas beheizen.

Bezogen auf den Klimawandel und die aktuellen Klimaziele von Bund, Freistaat Bayern und der Stadt Immenstadt besteht hier der dringende Handlungsbedarf, Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Umrüstung auf eine nachhaltige Heizungstechnologie zu unterstützen.

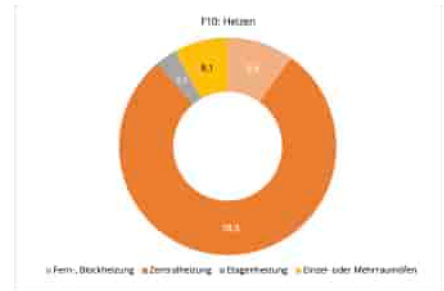


Abb. 55: Heizen (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

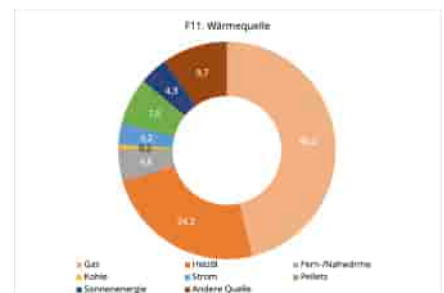


Abb. 56: Wärmequelle (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)

### 3.12 SWOT-Analyse

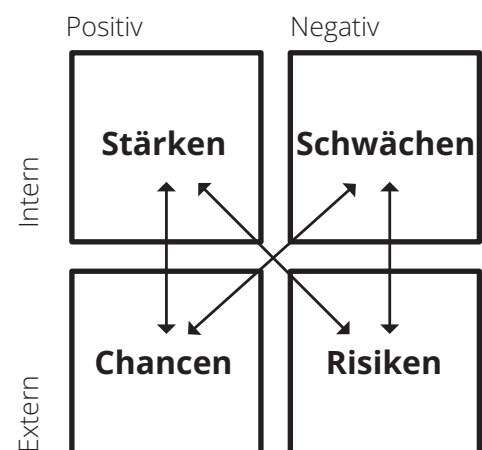
Die SWOT-Analyse (SWOT= Strengths, Weakness, Opportunities, Threats = Stärken , Schwächen, Chancen, Risiken) strukturiert die Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme und fokussiert auf wichtige Erkenntnisse der Analyse. Aus den Ergebnissen dieser Analyse (sowohl aus einzelnen Aspekten der Analyse wie auch aus deren Zusammenspiel) lassen sich Handlungsvorschläge erarbeiten.

Die Erkenntnisse werden beurteilt nach positiver und negativer Einschätzung sowie danach, ob die jeweiligen Themen intern (d.h. durch die Handelnden beeinflussbar) oder extern (also durch externe Einflüsse, z.B. die natürlichen Gegebenheiten, Nachbargemeinden oder höhere Regierungsebenen) liegen. Hieraus ergeben sich die vier Analyseebenen:

- **Stärken** (positiv und intern) gilt es zu unterstützen und zu vergrößern.
- **Schwächen** (negativ und intern) gilt es zu verbessern und zu beheben.
- **Chancen** (positiv und extern) gilt es zu ergreifen und auszunutzen.
- **Risiken** (negativ und extern) gilt es zu vermeiden und auszuweichen.

Auf der Grundlage dieser Analyse und der Aufteilung in die vier Kategorien können diese zusätzlich inhaltlich verschnitten werden, um Maßnahmen abzuleiten. Hier bieten sich folgende Analyseschritte an:

- **Stärken/Chancen**  
Welche Chancen passen gut zu den Stärken und wie können diese ausgenutzt werden?
- **Schwächen/Chancen**  
Welche Schwächen stehen der Nutzung von Chancen im Weg und wie können diese eliminiert werden?
- **Stärken/Risiken**  
Welche Stärken können genutzt werden, um Risiken abzuwehren?
- **Schwächen Risiken:**  
Welche Schwächen können potentiell durch Risiken verschlimmert werden und wie kann dies vermieden werden?





| Themenbereich                          | Stärken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Schwächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Städtebau und Siedlungsstruktur        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Altstadt: attraktives, historisches Erscheinungsbild</li> <li>Wenig Leerstand</li> <li>Viele Plätze</li> <li>Hof- und Klostergarten zum Verweilen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bahnhofsumfeld</li> <li>Dobler-Areal</li> <li>Eingeschränkte Aufenthaltsqualität in einigen Innenstadtbereichen (z.B. durch ruhenden Verkehr, St. Nikolaus-Platz)</li> <li>Barrierewirkung Bahngleise, besonders in Richtung südliche Innenstadt</li> <li>Langjähriger Leerstand an zentraler Stelle (Marienplatz 18)</li> <li>Barrierewirkung Sonthofener Str.</li> <li>Innerstädtische Flächenpotentiale begrenzt</li> <li>Innenstadt: teilweise ortsbildstörende Gebäude, die sich nicht in das historische Gesamtbild einfügen</li> </ul> |
| Bevölkerungsstruktur                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Positive Bevölkerungsentwicklung</li> <li>Positives Wanderungssaldo (mehr Zu- als Fortzüge)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wohnen                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>positives Wanderungssaldo (2022: 245)</li> <li>Beliebte Wohngegend</li> <li>Gebäudesubstanz in guten Zustand</li> <li>Wohnraumentwicklung in Planung (Kirchplatzquartier)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mangel an günstigen/preiswerten Wohnraum</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bildung, Soziales, Gesundheitswesen    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Viele Bildungseinrichtungen (Schulen, Berufsschule)</li> <li>Altennachmittag</li> <li>Jugendhaus TimeOut</li> <li>Gute Versorgungsquote an Hausärztinnen und Hausärzten</li> <li>Langfristige Bedarfsplanungen bestehen (Arztpraxen, Kindergärten)</li> <li>Apothekendichte sehr gut</li> </ul>                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht genügend Angebote für Jugendliche im öffentlichen Raum</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gewerbe, Einzelhandel und Arbeitsmarkt | <ul style="list-style-type: none"> <li>Wichtiger Einkaufsstandort für Stadt und Umland</li> <li>Stabile Einzelhandelsentwicklung in den letzten Jahren</li> <li>Starker inhabergeführter Einzelhandel in der Innenstadt mit hoher Anziehungskraft</li> <li>Gute Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt</li> <li>Kaum Leerstand (unbedenklich)</li> <li>Aktive Arbeitsgemeinschaft im!Puls</li> <li>Anzahl der Einzelhandelsbetriebe gleichbleibend</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerstädtisches Lebensmittelangebot nur bedingt zufriedenstellend</li> <li>Uneinheitliche/eingeschränkte Öffnungszeiten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



| Themenbereich                          | Chancen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Risiken                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Städtebau und Siedlungsstruktur        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schließung von Baulücken</li> <li>• Entwicklung des Dobler-Areals</li> <li>• Aktivierung von Leerstand</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                  |
| Bevölkerungsstruktur                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil 75-jährigen und älter</li> <li>• Hohes Durchschnittsalter</li> </ul>                                       |
| Wohnen                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung bedarfsgerechtes Wohnen</li> <li>• genügend Wohnflächenpotentiale vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwasserschutzgebiete</li> </ul>                                                                                      |
| Bildung, Soziales und Gesundheitswesen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Genügend Flächenpotentiale für Angebote für Jugendliche Im öffentlichen Raum</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |
| Gewerbe, Einzelhandel und Arbeitsmarkt | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Nahversorgung in der Innenstadt durch Modernisierung (Feneberg) oder anderer/weiterer Standorte</li> <li>• Qualitative Profilierung des Einzelhandels</li> <li>• Standortgerechte Weiterentwicklung bestehender Einzelhandelsbetriebe</li> <li>• Bespielung von Leerständen im EG (Pop-Up-Stores)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunehmender Onlinehandel</li> <li>• Nahrungsversorgung der Bevölkerungsgruppen der Betagten und Hochbetagten</li> </ul> |



| Themenbereich                                   | Stärken                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Schwächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verkehr und Mobilität                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Anbindung an das Schienennetz (Bahnhof)</li> <li>Busbahnhof</li> <li>Gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (B19 &amp; A7)</li> <li>Parkleitsystem</li> <li>Stadtring</li> </ul>                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoher Anteil an ruhendem Verkehr innerhalb der Altstadt</li> <li>Unzureichend markierte Fahrradwege</li> <li>Fehlende markierte Fußgängerüberwege</li> <li>Durchgangsverkehr Marienplatz</li> <li>Barrierefreiheit nicht überall in der Innenstadt gegeben</li> <li>Starker Pendlerverkehr durch Gewerbestandorte (z.B. Bosch)</li> </ul> |
| Kultur, Tourismus, Freizeit und Stadtleben      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe touristische Bedeutung</li> <li>Vielfältiges kulturelles Angebot (Bibliothek, Kino, Museen)</li> <li>Wochenmarkt bzw. Jahresmärkte mit überörtlicher Anziehungskraft</li> <li>Gutes Veranstaltungsprogramm</li> <li>Naturraum</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenztes Beherbergungsangebot zur Nutzung touristischer Potentiale</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Naturraum, Landschaft, Grünflächen und Ökologie | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vielfältige Landschaft</li> <li>Grünraum Konstanzer Ach</li> <li>Naturpark Nagelfluhkette</li> <li>Direkt angrenzend an das Voralpenland und Klosterhof</li> <li>Großer und kleiner Alpsee</li> <li>92 % des Stadtgebiets unversiegelte Fläche</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Viel versiegelte Fläche (Immenstadt)</li> <li>Wenig Grün im Innenstadtbereich</li> <li>Kernstadt: nur 2 Grünflächen (Hofgarten und Klosterhof)</li> </ul>                                                                                                                                                                                 |
| Klimaanpassung/Klimaschutz                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Modellkommune eea</li> <li>Solarkataster</li> <li>E-Ladestationen in Kernstadt, Bühl am Alpsee und Seifen</li> </ul>                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geringer Anteil erneuerbarer Energie im Bereich Strom (2020)</li> <li>Hoher Anteil energetischer Treibhausgasemissionen pro Einwohnerin und Einwohner (2019)</li> </ul>                                                                                                                                                                   |



| Themenbereich                                   | Chancen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Risiken                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verkehr und Mobilität                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktivierung des Fuß- und Radwegenetzes durch bessere Markierung und Wegeführungen</li> <li>• Reduzierung des ruhenden Verkehrs in der Kernstadt</li> <li>• Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Kernstadt</li> <li>• Neuer Radweg zwischen Immenstadt und Bühl</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schließung des Badewegs für Radfahrende</li> </ul>                                                             |
| Kultur, Tourismus, Freizeit und Stadtleben      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veranstaltungsprogramm weiter stärken</li> <li>• Beherbergungsangebot erweitern</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlendes Hotel im 4- oder 5-Sterne-Segment</li> <li>• Überfremdung durch zu viele Gäste</li> </ul>            |
| Naturraum, Landschaft, Grünflächen und Ökologie | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehr Grün in die Innenstadt bringen</li> <li>• Konstanzer Ach zugänglich machen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                         |
| Klimaanpassung / Klimaschutz                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Steigerung der erneuerbaren Energien</li> <li>• Kommunale Wärmeplanung in Aufstellung</li> <li>• Prüfung pot. PV-Anlagen</li> <li>• Fortschreibung des Klimaschutzkonzepts 2012 (eea)</li> <li>• Forstanpassungskonzept in Aufstellung</li> <li>• Angebot E-Ladestationen in allen Ortschaften ausbauen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überhitzung von Innenstadtbereichen</li> <li>• Förderung für kommunale Wärmeplanung nicht gesichert</li> </ul> |

# 4



# 4 Evaluation ehemaliger VUs

---

- 4.1 Evaluation VU „Altstadtkern“
- 4.2 Evaluation VU „Bräuhaus und Bahnhofsviertel“
- 4.3 Evaluation VU „Am Graben / Innere Sonthofener Straße“

## 4.1 Evaluierung Maßnahmenkatalog Sanierungsgebiet „Altstadtkern“

Die VU wurde 1979 erarbeitet und vorgelegt. Im Anschluss begann der Prozess der Maßnahmenumsetzung. 11 Maßnahmen sind umgesetzt, 2 Maßnahmen sind nicht umgesetzt, 7 Maßnahmen sind teilweise umgesetzt. Die folgende Tabelle zeigt den Stand der Umsetzung und enthält in der rechten Spalte erläuternde Anmerkungen.

| Nr.                          | Maßnahme                                                                                          | Umgesetzt | Teilweise umgesetzt | Nicht umgesetzt | In Planung | Empfehlung                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Versorgung</b>            |                                                                                                   |           |                     |                 |            |                                                                                        |
| 1                            | Versorgungsfunktion durch die Blöcke 9-17, 19, 20                                                 | X         |                     |                 |            |                                                                                        |
| <b>Wohnen</b>                |                                                                                                   |           |                     |                 |            |                                                                                        |
| 2                            | Bereiche nördlich der Hofgartenstraße als Wohnraumfläche vorbehalten                              | X         |                     |                 |            |                                                                                        |
| 3                            | Ausweisung allgemeines Wohngebiet der Blöcke 1, 4, ein Teil von Block 2 und 15                    | X         |                     |                 |            |                                                                                        |
| 4                            | Ausweisung Mischgebiet Block 15                                                                   | X         |                     |                 |            |                                                                                        |
| <b>Infrastruktur</b>         |                                                                                                   |           |                     |                 |            |                                                                                        |
| 5                            | Verlegung der Feuerwehr außerhalb des Untersuchungsgebiets                                        | X         |                     |                 |            |                                                                                        |
| <b>Grün- und Freiflächen</b> |                                                                                                   |           |                     |                 |            |                                                                                        |
| 6                            | Vorhandene Grünanlagen ausbauen bzw. neue Grünanlagen schaffen innerhalb der Blöcke 1, 3, 4 und 9 |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen                                                               |
| 7                            | Ausbildung einer Grünzone entlang der Ach in Zusammenhang mit Block 1                             |           |                     | X               |            | Projektansatz fortsetzen                                                               |
| 8                            | Schließung der Hofgartenstraße an der Stadthalle und Erweiterung des Hofgartens bis Stadthalle    |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen, Projektansatz wird im laufenden Wettbewerbsansatz gearbeitet |
| 9                            | Öffnung des Klostergartens für Öffentlichkeit                                                     | X         |                     |                 |            |                                                                                        |
| 10                           | Neurordnung des Blocks 4 mit Begrünung der Innenflächen                                           |           |                     | X               |            | Projektansatz fortsetzen                                                               |
| 11                           | Entkernung und Begrünung der Blöcke 13 und 17                                                     |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen                                                               |

| Nr.            | Maßnahme                                                                                                                     | Umgesetzt | Teilweise umgesetzt | Nicht umgesetzt | In Planung | Empfehlung               |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------|------------|--------------------------|
| <b>Verkehr</b> |                                                                                                                              |           |                     |                 |            |                          |
| 12             | Verkehrsberuhigung des Stadtkerns                                                                                            | X         |                     |                 |            |                          |
| 13             | Trasse für Hauptverkehrsstraße entlang der Bahnlinie                                                                         | X         |                     |                 |            |                          |
| 13a            | Stufe 1: Klosterplatz und Marienplatz nur für Erschließungsverkehr                                                           | X         |                     |                 |            |                          |
| 13b            | Stufe 2 und 3: Hofgartenstraße Verkehrsberuhigt                                                                              | X         |                     |                 |            |                          |
| 13c            | Stufe 4: Bahnhofstraße, Alleestraße und Kirchplatz kein Durchgangsverkehr mehr, nur noch Erschließungsverkehr                | X         |                     |                 |            |                          |
| 14             | Aufwertung der Haupteinkaufstraßen für Fußverkehr und teilweise Sperrung der Straßen für MIV (Markt, Weihnachtseinkauf etc.) |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen |
| 15             | Geplanter Fußweg entlang des Ach Grünzugs                                                                                    |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen |
| 16             | Verbindung vom Steigbachtal im Süden durch die Innenstadt zur Ach                                                            |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen |
| 17             | Verbindung vom Hofgarten über den Marienplatz und den Klostergarten zum Schulzentrum im Osten der Stadt                      |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen |

## 4.2 Evaluierung Maßnahmenkatalog Sanierungsgebiet „Bräuhäusplatz und Bahnhofsviertel“

Die VU wurde 1993 erarbeitet und vorgelegt. Im Anschluss begann der Prozess der Maßnahmenumsetzung. 7 Maßnahmen sind umgesetzt, 3 Maßnahmen sind nicht umgesetzt, 8 Maßnahmen sind teilweise umgesetzt. Die folgende Tabelle zeigt den Stand der Umsetzung und enthält in der rechten Spalte erläuternde Anmerkungen.

| Nr. | Maßnahme                                           | Umgesetzt | Teilweise umgesetzt | Nicht umgesetzt | In Planung | Empfehlung                      |
|-----|----------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------|------------|---------------------------------|
| 1   | Altes Postamt (Flst.Nr. 612/6)                     | X         |                     |                 |            |                                 |
| 2   | Parkplatz Rothenfelsstraße (Flst.Nr. 614/9)        |           | X                   |                 |            |                                 |
| 3   | Flst.Nr. 140 u. 144/2 (Rothenfels-/Bahnhofsstraße) |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen        |
| 4   | Flst.Nr. 145 u. 145/2 (Rothenfelsstraße)           |           | X                   |                 |            |                                 |
| 5   | Schloß (Flst.Nr. 278 und 278/1)                    |           | X                   |                 |            |                                 |
| 6   | Flst. Nr. 6 und 9                                  |           |                     | X               |            | Projektansatz fortsetzen        |
| 7   | Ehemalige Mälzerei (Flst. Nr. 106)                 | X         |                     |                 |            |                                 |
| 8   | Kaiser-Areal (Flst.Nr. 104/1+2; 130 und 131)       |           | X                   |                 |            | Projektansatz weiter entwickeln |
| 9   | Postbereich (Flst.Nr. 609)                         | X         |                     |                 |            |                                 |
| 10  | Omnibusparkplatz (Flst. Nr. 787)                   |           |                     | X               |            | Projektansatz fortsetzen        |
| 11  | Landwehrplatz                                      | X         |                     |                 |            |                                 |
| 12  | Stadthalle/Hofgarten                               |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen        |
| 13  | Block Hirsch-/Hofgarten-/Allee- u. Bahnhofsstraße  |           |                     | X               |            | Projektansatz fortsetzen        |
| 14  | Pfarrhof (Flst.Nr. 43)                             | X         |                     |                 |            |                                 |
| 15  | Spitalstraße                                       | X         |                     |                 |            |                                 |
| 16  | Klosterplatz                                       |           | X                   |                 |            |                                 |
| 17  | Untere Schule (Flst.Nr. 422)                       |           | X                   |                 |            |                                 |
| 18  | Mittlere Stadtspange                               | X         |                     |                 |            |                                 |



### 4.3 Evaluierung Maßnahmenkatalog Sanierungsgebiet „Am Graben / Innere Sonthofener Straße“

Die VU wurde 1999 erarbeitet und vorgelegt. Im Anschluss begann der Prozess der Maßnahmenumsetzung. 11 Maßnahmen sind umgesetzt, 11 Maßnahmen sind nicht umgesetzt, 13 Maßnahmen sind teilweise umgesetzt und 5 Maßnahmen befinden sich in der Planung. Die folgende Tabelle zeigt den Stand der Umsetzung und enthält in der rechten Spalte erläuternde Anmerkungen.

| Nr.                                         | Maßnahme                                                                                                            | Umgesetzt | Teilweise umgesetzt | Nicht umgesetzt | In Planung | Empfehlung                                            |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------|------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Graben</b>                               |                                                                                                                     |           |                     |                 |            |                                                       |
| 1                                           | Erhaltung und Sanierung und evtl. Neubau bestehender Wohn- und Geschäftshäuser                                      |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen                              |
| 2                                           | Abbruch von störenden Ergänzungsgebäuden                                                                            |           | X                   |                 |            | Projektansatz überprüfen                              |
| 3                                           | Verdichten der vorhandenen Baustruktur im Süden durch Neubauten                                                     | X         | X                   |                 |            | Salzstraße „Neubau“ ehem. Engel; sowie alter Pfarrhof |
| 4                                           | Errichten von quartiersbezogenen Tiefgaragenplätzen südlich des Hotel „Lamm“ und westlich der Bahnlinie auf Fl.Nr.9 |           |                     | X               |            | Projektansatz nicht weiter verfolgen                  |
| 5                                           | Umbau Erschließungsstraße „Am Graben“                                                                               |           |                     | X               |            | Projektansatz mit Mobilitätskonzept abgleichen        |
| 6                                           | Neuordnung des ruhenden Verkehrs, gegliederte Parkplätze                                                            |           | X                   |                 |            | Projektansatz mit Mobilitätskonzept abgleichen        |
| 7                                           | Neuanbindung des über die Bahn führenden Fußgängerüberwegs                                                          | X         |                     |                 |            |                                                       |
| 8                                           | Neuordnung Grünplanung                                                                                              |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen                              |
| <b>Innere Sonthofener Straße</b>            |                                                                                                                     |           |                     |                 |            |                                                       |
| 9                                           | Erhaltung und Sanierung bestehender Wohn- und Geschäftshäuser                                                       | X         |                     |                 |            |                                                       |
| 10                                          | Abbruch von störenden Ergänzungsbauten                                                                              |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen                              |
| 11                                          | Neuordnung der Grünflächen                                                                                          |           | X                   |                 |            | Projektansatz fortsetzen                              |
| 12                                          | Neuordnung des ruhenden Verkehrs, gegliederte Parkplätze                                                            | X         |                     |                 |            |                                                       |
| 13                                          | Neuplanung des verkehrsberuhigten Bereichs                                                                          | X         |                     |                 |            | Historischer Stadtrundgang (App-Anwendung)            |
| <b>Bahnmeisterei, östlich der Bahnlinie</b> |                                                                                                                     |           |                     |                 |            |                                                       |
| 14                                          | Neuplanung für die aufgelassene Bahnmeisterei als Gewerbebetrieb                                                    |           |                     | X               |            |                                                       |
| 15                                          | Neuordnung der Grünflächen                                                                                          |           |                     | X               |            | Projektansatz fortsetzen                              |

| Nr.                          | Maßnahme                                                                                                       | Umgesetzt | Teilweise umgesetzt | Nicht umgesetzt | In Planung | Empfehlung                                                                         |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Spezifische Maßnahmen</b> |                                                                                                                |           |                     |                 |            |                                                                                    |
| <b>Ordnungsmaßnahmen</b>     |                                                                                                                |           |                     |                 |            |                                                                                    |
| 1                            | Abbruch diverser Anwesen und Anbauten                                                                          |           | X                   |                 |            | Projektansatz überprüfen                                                           |
| 2                            | Umbaumaßnahmen für Straßenänderungen, Plätze, Fußgängerüberwege                                                |           | X                   |                 |            | Projektansatz überprüfen                                                           |
| 3                            | Begrünungsmaßnahmen                                                                                            |           | X                   |                 |            | Projektansatz überprüfen                                                           |
| 4                            | Öffentliche Parkierung                                                                                         | X         |                     |                 |            |                                                                                    |
| <b>Baumaßnahmen</b>          |                                                                                                                |           |                     |                 |            |                                                                                    |
| 5                            | Sanierungsmaßnahmen z.B. „Goldener Adler“                                                                      | X         |                     |                 |            |                                                                                    |
| 6                            | Ergänzungsbau und Umbau Külle, Landwehrplatz                                                                   |           |                     | X               | X          | Projektansatz fortsetzen                                                           |
| 7                            | Neubauten an der „Stadtspange“                                                                                 | X         |                     |                 |            |                                                                                    |
| 8                            | Neubau auf Fl.Nr. 54 (Rehle)                                                                                   |           |                     | X               | X          | Projektansatz fortsetzen / Verbindungsbau zur Schule (Ausbau Mittelschule) geplant |
| 9                            | Anbau/Umbau Hotel „Lamm“                                                                                       | X         |                     |                 |            |                                                                                    |
| 10                           | Tiefgarage Hotel „Lamm“                                                                                        |           |                     | X               |            | Projektansatz nicht fortsetzen                                                     |
| 11                           | Ersatzbau Fl.Nr. 36/37 (Mittagstraße)                                                                          |           |                     | X               |            | Projektansatz prüfen, Parkplatz (vermutlich, Fl.Nr. Nicht eindeutig)               |
| 12                           | Umbau Kindergarten                                                                                             | X         |                     |                 |            |                                                                                    |
| 13                           | Wohnhaussanierung auf Fl.Nr. 55/60/61                                                                          |           |                     | X               |            | Projektansatz prüfen                                                               |
| 14                           | Umbau Frey/Schreiner                                                                                           |           | X                   |                 |            | Projektansatz prüfen                                                               |
| 15                           | Umbau/Sanierung Gasthof „Engel“                                                                                | X         |                     |                 |            | Abriss/Neubau                                                                      |
| 16                           | Umbau/Sanierung Gasthof auf Fl.Nr.24                                                                           |           | X                   |                 |            | Projektansatz prüfen                                                               |
| 17                           | Umbau/Ergänzung Metzgerei „Müller“                                                                             |           |                     | X               |            | Projektansatz prüfen                                                               |
| 18                           | Tiefgarage auf Fl.Nr. 9 (Weigelt)                                                                              |           |                     | X               |            | Projektansatz nicht fortsetzen                                                     |
| 19                           | Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der restlichen Wohn-/Geschäftshäuser auf „innerer Sonthofener Straße“ | X         |                     |                 |            |                                                                                    |
| 20                           | Abbruch Lokschruppen, Neubau inkl. Außenanlage                                                                 |           |                     | X               |            |                                                                                    |

# 5



# 5 Städtebaulicher Rahmenplan

---

- 5.1 Städtebauliche Leitlinien
- 5.2 Städtebauliche Sanierungsziele
- 5.3 Handlungsfelder und Handlungsräume / Maßnahmen

## 5.1 Städtebauliche Leitlinien

Aufbauend auf den zahlreichen Ziel-Formulierungen aus den bereits vorliegenden oder aus den parallel in Erarbeitung befindlichen Konzepten zur zukünftigen Stadtentwicklung (Regionalplan, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, Vormalige Vorbereitende Untersuchungen, Einzelhandelskonzept, Mobilitätskonzept, Klimaschutzkonzept, etc.) werden dem in den kommenden Jahren anstehenden Umsetzungsprozess die folgenden sieben Städtebaulichen Leitlinien vorangestellt.

### Wohnungsangebot erweitern

In den kommenden Jahren wird aufgrund des demografischen Wandels und der damit einhergehenden Veränderung der Haushaltsgrößen die Nachfrage an kleineren und zunehmend auch an barrierefreien Wohnungen deutlich zunehmen. Daher ist die Diversifizierung des Wohnraumangebots nach Wohnungsgröße und nach möglicher Wohnform (Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften, Grundrissflexibilität) anzustreben. Um innerhalb des Untersuchungsgebiets auch weiterhin eine gute Durchmischung verschiedener Einkommensschichten zu erreichen, sollte im angemessenen Umfang immer ein Anteil an Wohnungen mit sozialverträglichen Mietpreisen bereitgestellt werden, um die Haushalte mit unterdurchschnittlichem Haushaltseinkommen vor einer Verdrängung dauerhaft zu schützen.

### Innenentwicklung fördern

Bei dem Untersuchungsgebiet Immenstadt Kernstadt handelt es sich um den zentralen Innenstadtbereich Immenstadts. Ziel ist es, die Innenstadt von Immenstadt in ihrer Attraktivität, Zentralität und Funktionalität zu stärken. In Bezug auf die Innenstadt ist es wichtig, dass zukünftige Maßnahmen stets mit großer Sorgfalt und Sensibilität durchgeführt werden, um die wertvolle historische Bausubstanz und das wertvolle Stadtbild zu bewahren. Gleichzeitig sollten moderne Funktionalitäten und zeitgemäße Nutzungskonzepte berücksichtigt und aufgezeigt werden. Es gilt unverändert die Innenstadt als das urbane Zentrum Immenstadts zu verstehen und zu entwickeln, in dem ein dichtes Nebeneinander mannigfaltiger Nutzungen bei gleichzeitig hoher klimaangepasster Qualität der öffentlichen Räume entsteht und möglich bleibt.

### Stadt energetisch sanieren

Energetische Sanierungen stellt die Eigentümerinnen und Eigentümer häufig vor große finanzielle Herausforderungen. Gleichzeitig zwingen der eingetretene Klimawandel und der Diskurs zur notwendigen Energieeinsparung auf der Basis der Verknappung des Gas-Angebots generell zu Einspar- und Optimierungsstrategien. Zukünftig soll mit Nachdruck an der Erstellung von Energieleitplan und kommunaler Wärmeplanung gearbeitet werden. Die Anbindung an Fernwärmenetze sollte in den Quartieren des Untersuchungsgebiets geprüft und ggf. umgesetzt werden. Auch sollen Maßnahmen an der Gebäudehülle die energetische Optimierung vorantreiben.

### **Mobilität optimieren**

Immenstadt ist ein wichtiger Schul- und Ausbildungsstandort, zudem bietet Immenstadt mit wichtigen gewerblichen Angeboten viele Arbeitsplätze. Dadurch kommt es zu großem Pendler- und Verkehrsaufkommen. Die ÖPNV-Anbindung sollte verbessert werden. Die Funktionalität und Gestaltung des Bahnhofs und des Busbahnhofs sollen optimiert werden. Auch die Frage, ob die Innenstadt der Stadt Immenstadt vom bestehenden Durchgangsverkehr befreit oder zumindest temporär entlastet werden kann, soll geprüft und entschieden werden.

### **Grünräume vernetzen/ Mehr Grün in die Altstadt bringen**

Das Untersuchungsgebiet verfügt nur über wenig öffentliche Grünräume (Hofgarten, Klostergarten). Die bestehenden Freiräume besitzen besondere Potentiale, die noch nicht ausreichend genutzt werden. Die größtenteils steinern ausgeführte Innenstadt ist anfällig für die Gefahr von Überhitzung. Zusätzliche Baumpflanzungen können Schatten spenden und das Mikroklima an vielen Stellen der Innenstadt positiv beeinflussen. Insbesondere sollte auch der Wasserlauf der Konstanzer Ach besser in das Stadtgefüge eingebunden und zugänglich gemacht werden. Dies würde den Zielen der Klimaanpassung und der Flora-Fauna-Aufwertung der Innenstadt besonders entgegenkommen und es könnten qualitätsvolle Aufenthaltsräume am Wasser geschaffen werden.

### **Sanften Tourismus fördern**

Immenstadt ist durch seine Lage im Voralpenland ein beliebtes Urlaubsziel. Der Tourismus ist für die Stadt eine wichtige Einnahmequelle. Jedoch stellt der Tourismus für die Immenstädterinnen und Immenstädter auch eine Herausforderung dar. Neben dem begrüßenswerten Ausbau der touristischen Infrastruktur zur Ausschöpfung des ökonomischen Potentials des Tourismus soll dieser Ausbau vorrangig den Zielen des sanften Tourismus verpflichtet sein.

### **Bewahrung des Stadtbilds**

Das Sanierungsgebiet ist von der kleinteiligen, historisch gewachsenen Stadtstruktur der Innenstadt geprägt. Die historische Stadtstruktur muss an die heutigen Bedürfnisse und Herausforderungen angepasst werden. Daher gilt es, den historisch gewachsenen Kern besonders zu schützen, zu pflegen und ihn an die aktuellen Bedürfnisse behutsam anzupassen. Die Lage Immenstadts im Voralpenland zieht viele Touristen an, diesen Besucherströmen muss die Stadt gewachsen sein. Die Stadt Immenstadt hat ferner als Oberzentrum besondere Aufgaben der Daseinsvorsorge, denen die Stadt Rechnung tragen muss. All diese Anpassungen müssen unter Berücksichtigung und Bewahrung des vorhandenen Stadtbilds gelingen und umgesetzt werden.

## 5.2 Städtebauliche Sanierungsziele

Abgeleitet aus den Städtebaulichen Leitlinien, aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung und aus der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer werden für das zukünftige Sanierungsgebiet folgende acht konkrete Sanierungsziele formuliert:

1. Erhalt der baukulturell wertvollen Bausubstanz  
Das Potential der historisch gewachsenen Baustruktur im Untersuchungsgebiet muss im Sinne ihrer identitätsstiftenden und stadtbildprägenden Wirkung ausgeschöpft werden. Stadtbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude prägen wesentlich Image und Stadtbild des Untersuchungsgebiets; ihr Erhalt und ihre Aufwertung sowie ihre funktionale Sicherung sind anzustreben.
2. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in den Gebäuden  
Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer älter werdenden Stadtgesellschaft müssen sowohl der öffentliche Raum als auch die Gebäude barrierefrei gestaltet und erschlossen werden.
3. Integrierte quartiersbezogene und denkmalgerechte energetische Sanierung  
Es ist darauf zu achten, dass im Rahmen der anstehenden energetischen Sanierungstätigkeit sowohl quartiersbezogen Synergien genutzt werden, wie auch eine auf den Einzelfall bezogene Sanierungskonzeption und Abstimmung mit den Denkmalschutzbelangen erfolgt.
4. Gestaltung und Weiterentwicklung prägender öffentlicher Räume  
Die bestehenden öffentlichen Räume sollten grundlegend erneuert und zu einem attraktiven öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebaut werden.
5. Klimaschutz und Klimaanpassung  
Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sind für Immenstadts Kernstadt zu entwickeln.

Beim Klimaschutz können vorrangig energetische Gebäudesanierung und die Förderung umweltfreundlicher Verkehrsträger eine Rolle spielen.

Bei der Klimaanpassung können vorrangig die Themen der Flachdachbegrünung, der Fassadenbegrünung, der Oberflächenentsiegelung und der zusätzlichen Begrünung einen spürbaren Beitrag leisten.

6. Wohnungsangebote an Bedarfe anpassen  
Das bestehende Wohnungsangebot soll an die bereits geänderten und sich weiter ändernden Bedarfe angepasst werden. Es werden zunehmend kleine Wohnungsgrößen nachgefragt werden, es soll der Wohnungs-Mix gesteigert werden (Angebot verschiedener Wohnungsgrößen und Möglichkeit verschiedener Wohnformen), damit eine maximale soziale Durchmischung erreicht und aufrecht erhalten werden kann. Für mobilitätseingeschränkte Bürgerinnen und Bürger muss ein barrierefrei zugängliches Wohnangebot gegeben sein.
7. Einzelhandel: Erhalt und Förderung des vielfältigen Angebots  
Der Erhalt möglichst vieler der kleinteiligen und meist eigentümergeführten Einzelhandelsangebote ist anzustreben und zu unterstützen, wo immer es dafür eine tragfähige ökonomische Grundlage gibt, da sich hieraus die Vielfalt und Lebendigkeit des Straßenbilds und der stadträumlichen Nutzungsvarianz ableitet, die im wesentlichen die Attraktivität einer Innenstadt ausmacht.
8. Nachhaltige Mobilitätsplanung  
Für die Gesamtstadt von Immenstadt wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen besonders für die stark belasteten Verkehrsstraßen, ein dezentrales Stellplatzkonzept und ein verbessertes Radwegesystem sind die zentralen Themen und Ziele. Es gilt eine verträgliche Mobilität im Stadtgebiet zu stärken und eine gleichberechtigte Erreichbarkeit aller Mobilitätsformen zu erreichen.

# Rahmenplan

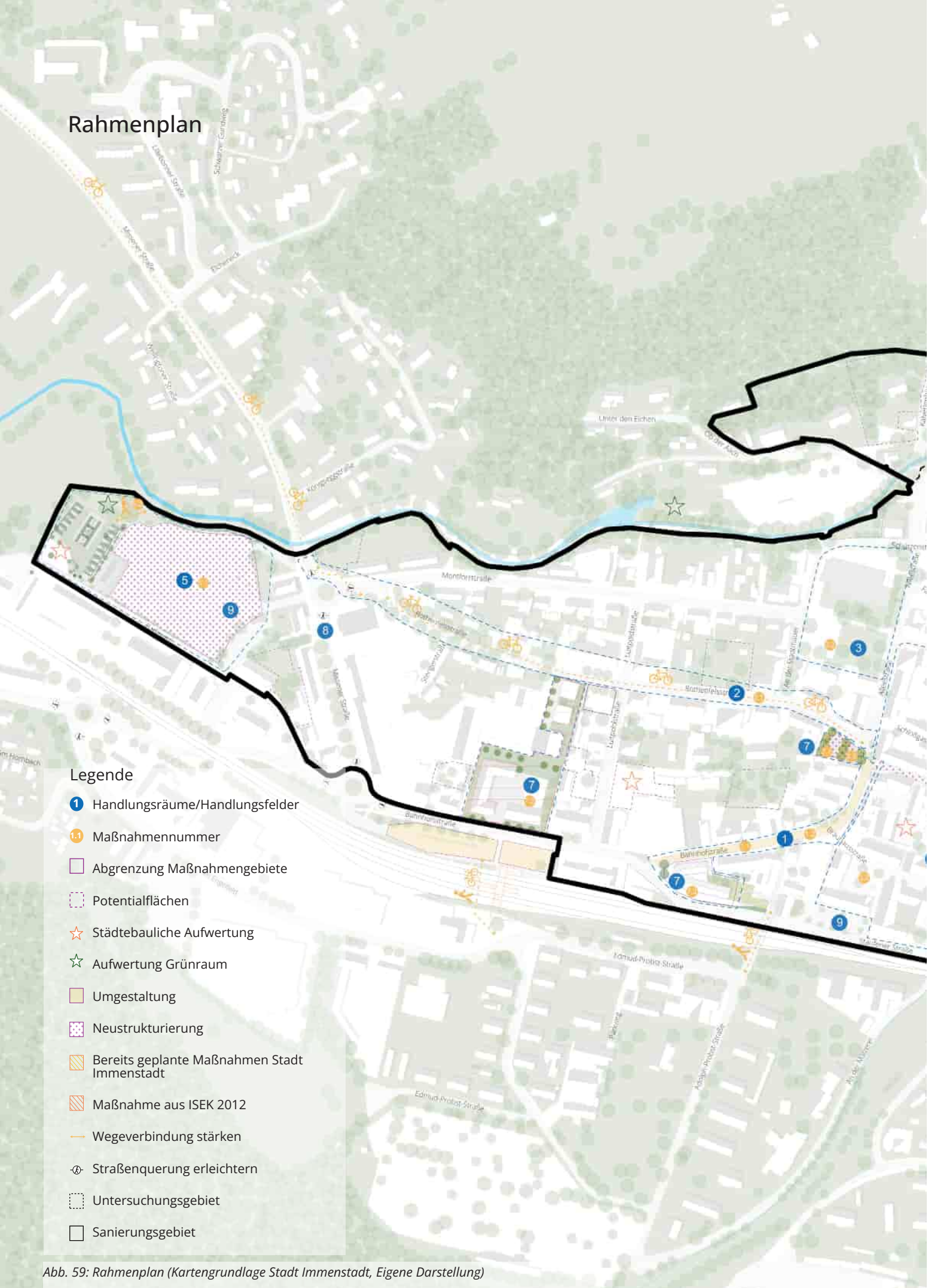
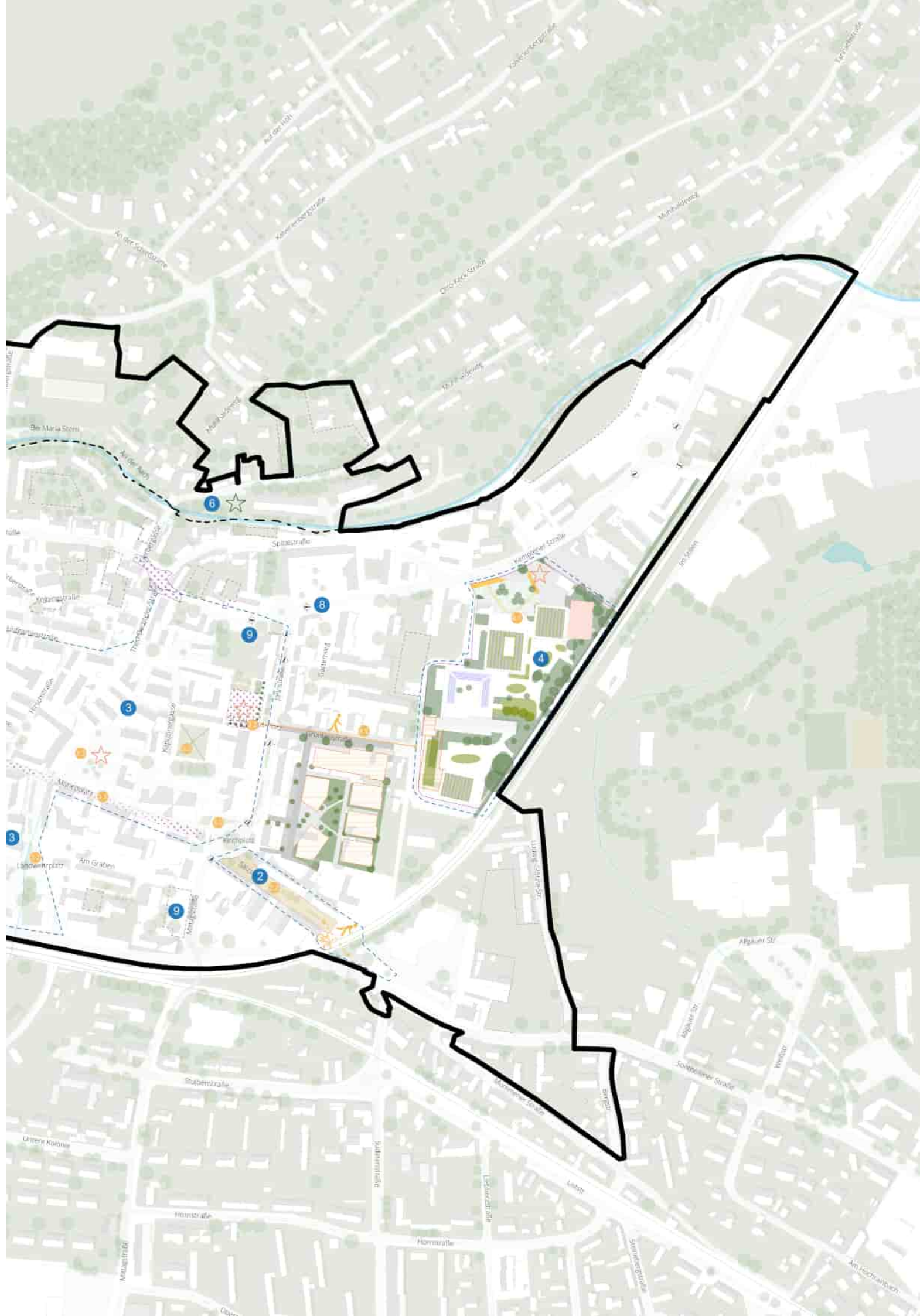


Abb. 59: Rahmenplan (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)



## 5.3 Maßnahmen

Den städtebaulichen Leitlinien und Sanierungszielen folgend sowie auf der Basis der SWOT-Analyse und den erkannten Defiziten und Potentialen innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden insgesamt 20 Maßnahmen entwickelt und beschrieben.

Die Maßnahmen liegen über das Untersuchungsgebiet verteilt und betreffen überwiegend den öffentlichen Raum.

Es wurden insgesamt sechs **Handlungsräume** festgelegt, welche innerhalb des Untersuchungsgebiets einen Entwicklungsschwerpunkt bilden

1. Bahnhofsstraße
2. Ost-West-Verbindung
3. Historisches Zentrum
4. Schule
5. Viehmarkt
6. Grünraum Konstanzer Ach

Weiterhin gibt es vier grundlegende und übergeordnete **Handlungsfelder**, die das gesamte Untersuchungsgebiet betreffen:

7. Potentialflächenentwicklung
8. Überwege / Querungen
9. Parkraum organisieren
10. Kommunales Förderprogramm / kommunale Gestaltungssatzung

## Handlungsraum 1: Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße führt vom Bahnhof zum historischen Zentrum in Immenstadt, zum Marienplatz. Die Bahnhofstraße ist als Tempo-10-Zone ausgewiesen. Die Gehwege der Bahnhofstraße sind gepflastert und grenzen sich somit deutlich von der asphaltierten Fahrspur der Straße ab. Ein Höhenunterschied zwischen Straße und Gehweg ist nicht vorhanden. In ausgewiesenen Teilen der Bahnhofstraße ist eine Kurzparkdauer von 3 Stunden erlaubt. Die Fahrbahnbreite ist ca. 6 m, die Breite variiert, die ausgewiesenen Parkplätze sind im Bereich der Gehwege angeordnet. Durch diese Sachverhalte wird den Fußgängerinnen und Fußgängern in der Bahnhofstraße viel Platz genommen und die Bewegungsräume für die Fußgängerinnen und Fußgänger auf den Gehwegen werden häufig sehr schmal. Zudem werden die höhengleich ausgeführten Gehwege von Kraftfahrzeugen auch als Ausweichfläche befahren, meist wenn sich zwei Kfz begegnen. In der beschriebenen Situation ist das Sicherheitsgefühl auf den Gehwegen für den Fußverkehr eingeschränkt.

### 1.1 Maßnahme Pflanzkübel

Das Sicherheitsgefühl für Fußgängerinnen und Fußgänger soll gesteigert werden. Der Bereich der Bahnhofstraße stellt die Verbindung vom Bahnhof zur Innenstadt her und ist für viele Schülerinnen und Schüler ein wichtiger Teil des Schulwegs. Um die Sicherheit für Schülerinnen und Schüler, Fußgängerinnen und Fußgänger zu erhöhen, wird empfohlen, durch Aufstellung von räumlich wahrnehmbaren Elementen (z.B. Pflanzkübel), eine Trennung zwischen Fahrspur und Gehwegen herzustellen. Die Pflanzkübel ordnen nicht nur den Raum, sondern werten als Grünelemente das Straßenbild auch auf.

#### Art der Maßnahme

Erstellung einer Konzeption zur verbesserten Ausstattung des Straßenraums

#### Beteiligte

Stadt Immenstadt, ggf. Fachbüro

#### Zeitraumen

kurzfristig

#### Fläche

ca. 0,2 ha

#### Kosten

10.000 €



Abb. 60: Bahnhofstraße (Eigene Aufnahme 2024)

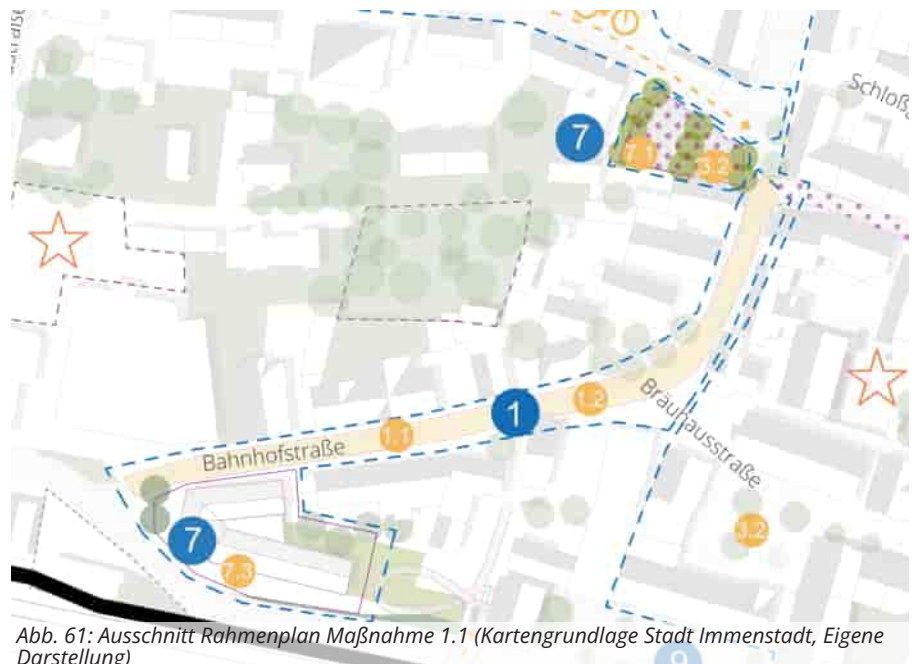


Abb. 61: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 1.1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsraum 1: Bahnhofstraße

### 1.2 Maßnahme Einbahnregelung

Die Maßnahme 1.2 eröffnet die Möglichkeit den Verkehr in der Bahnhofstraße neu zu organisieren. Dabei wird die Idee verfolgt, die Bahnhofstraße zu einer Einbahnstraße auszuweisen. So würde Begegnungsverkehr vermieden, der gewonnene Raum könnte den Seitenbereichen zugeschlagen werden und die Gehwege würden nicht mehr überfahren werden.

Um zu einem von allen Beteiligten (Fußgängerinnen und Fußgänger, Eigentümerinnen und Eigentümer, Anwohnende, Einzelhändlerinnen und Einzelhändler) akzeptierten Ergebnis zu kommen, wird empfohlen zukünftige Szenarien mit den Nutzerinnen und Nutzern in geeigneten Formaten der Anwohnenden-Beteiligung vorzustellen und zu besprechen sowie eine Einbahnstraßenregelung in jedem Fall zunächst in einem Verkehrsversuch über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten zu testen.

#### Art der Maßnahme

Erstellung einer Konzeption zur verbesserten Ausstattung des Straßenraums

#### Beteiligte

Stadt Immenstadt, Fachbüro

#### Zeitraumen

kurzfristig

#### Fläche

ca. 0,2 ha

#### Kosten

20.000 €



Abb. 62: Bahnhofstraße (Eigene Aufnahme 2024)

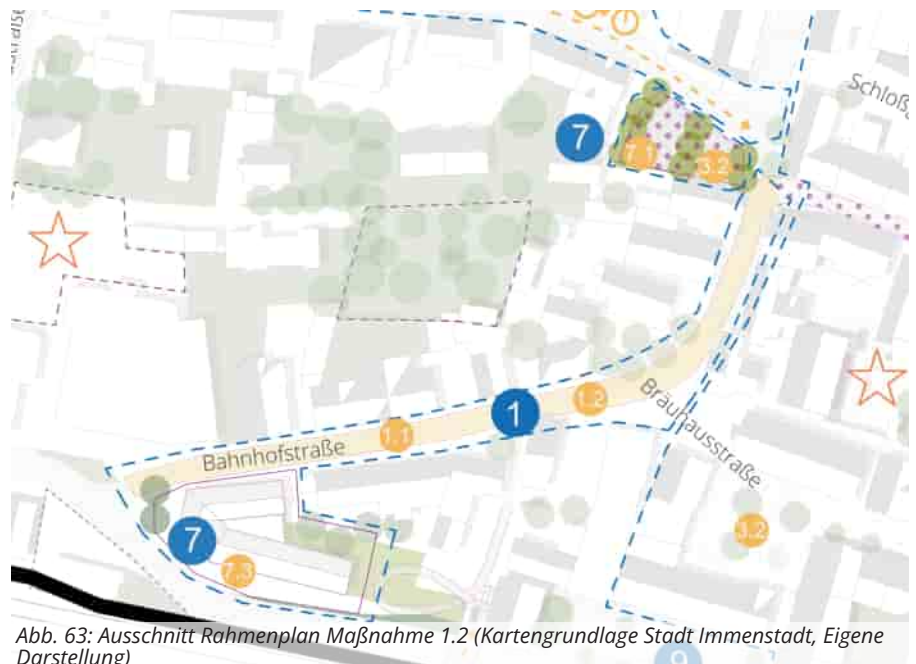


Abb. 63: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 1.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsraum 2: Ost-West-Verbindung

Die Rothenfelsstraße ist der westliche Arm der zentralen Ost-West-Verbindung durch die Kernstadt von Immenstadt; sie führt vom westlichen Ortsrand, von der Montfortstraße abweigend, nach Osten in Richtung Stadtmitte und mündet am Feinaigleplatz in die Alleestraße. Die weitere Fortführung des Straßenraums erfolgt in der Bahnhofstraße, bis zum Marienplatz. Den östlichen Arm der zentralen Ost-West-Verbindung bildet die Straße Marienplatz bis zum Kirchplatz-Kreisel und von dort die Salzstraße bis zum östlichen Rand des Stadtkerns (Bahngleis Immenstadt-Kempten).

### 2.1 Maßnahme Fahrradstraße Rothenfelsstraße

Die Rothenfelsstraße als wesentlicher Abschnitt der durchgängigen West-Ost-Querverbindung zwischen den Stadträndern mit dem Stadtkern ist insbesondere für Fahrradfahrende eine wichtige Verbindung (sie verläuft parallel zu den Hauptverkehrsstraßen). Insbesondere der Abschnitt von der Montfortstraße bis zum Marienplatz stellt eine wichtige Verbindung dar, denn diese Anbindung ist auch für die aus Richtung Bühl Hereinfahrenden interessant. Daher wird empfohlen, die Rothenfelsstraße als Fahrradstraße auszuweisen. Auf Fahrradstraßen sind alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt (in Fahrradstraßen ist Kfz-Verkehr nur mit Zusatzzeichen Kfz frei zu gelassen). Mit der Ausweisung der Rothenfelsstraße zur Fahrradstraße kann eine wichtige Aufwertung des Radverkehrs in Immenstadt, von Bühl bis ins historische Zentrum, geschaffen werden.

#### Art der Maßnahme

Konzeption, Vorbereitung der Planung, Objektplanung und Realisierung zur Neuordnung, gemäß Mobilitätskonzept

#### Beteiligte

Stadt Immenstadt, Anwohnende und Anliegende, ADFC Immenstadt

#### Zeitraumen

kurzfristig

#### Fläche

ca. 0,3 ha

#### Kosten

90.000 €



Abb. 64: Rothenfelsstraße (Eigene Aufnahme 2024)

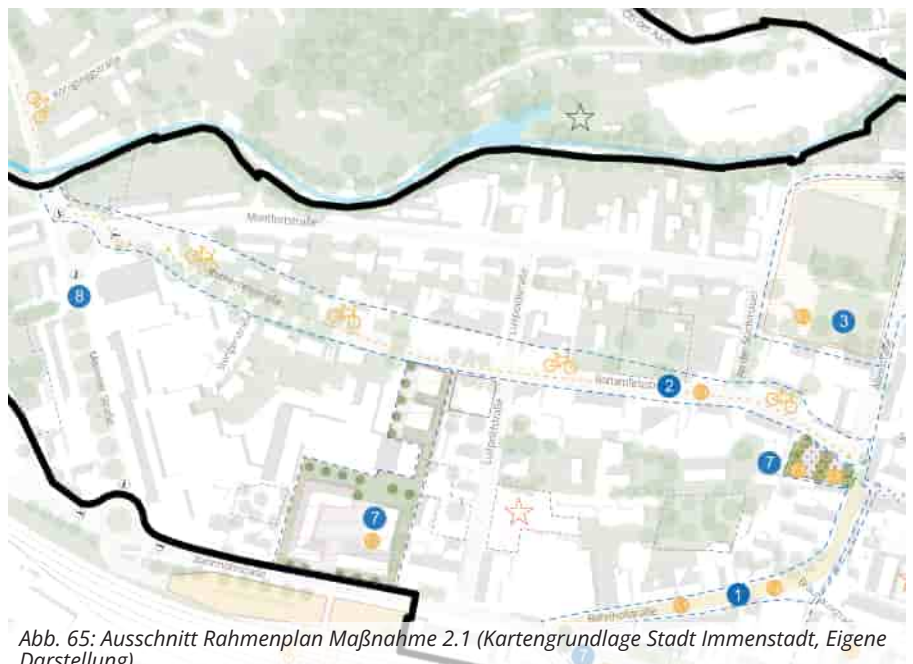


Abb. 65: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 2.1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsraum 2: Ost-West-Verbindung

### 2.2 Maßnahme Neustrukturierung Salzstraße

Die Salzstraße liegt im Osten der Kernstadt, sie führt vom Kirchplatz-Kreisel nach Osten. Für den MIV ist die Salzstraße eine "Sackgasse". Teils sind straßenbegleitend Stellplätze für Pkw eingerichtet, Längsparker und Querparker. Die Situation ist für die Verkehrsteilnehmenden nicht eindeutig gestaltet. Der Straßenraum ist als verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet. Für die Verkehrsteilnehmenden (Fuß, Rad, Auto) ist nicht klar ersichtlich, welcher Raum für welches Verkehrsmittel vorgesehen ist. Die Außenraumbestuhlung der gastronomischen Einrichtung Salzstüble Grillimbiss lässt keinen Fußgängerverkehr entlang der Fassade zwischen Fassade und Außenbestuhlung zu. Dies wirkt sich für zu Fuß Gehende negativ auf die Übersichtlichkeit des Straßenraums aus, da sie aufgrund der Außenbestuhlung auf die Fahrbahn geleitet werden. Für den Fuß- und Radverkehr ist die Salzstraße keine Sackgasse. Fußgänger und Radfahrer werden über die Salzstraße nach Osten zu einer in die Jahre gekommenen Unterführung geleitet, welche unter den Bahngleisen (Bahnstrecke Immenstadt-Kempten) hindurchführt und auf die Sonthofener Straße mündet.

Die unklare Flächenzuordnung im Straßenraum soll verbessert und wahrnehmbar ausgestaltet werden. Hierzu soll mit räumlich wahrnehmbaren Elementen die Aufteilung des Straßenraums nachvollziehbar gestaltet werden. Die Maßnahme soll insbesondere dem Fuß- und Radverkehr ein höheres Sicherheitsgefühl vermitteln. Die Elemente können in Form von Pflanzkübeln geschaffen werden, die neben ihren Zweck der Abgrenzung zu einer Aufwertung des Straßenbildes beitragen.

Außerdem wird empfohlen die Außenbestuhlung der gastronomischen Einrichtung so anzupassen, dass die Benutzung des Gehwegs parallel zur Fassade wieder möglich wird und zu Fuß Gehende nicht genötigt werden, auf der Fahrbahn laufen zu müssen.

#### Art der Maßnahme

Erstellung einer Konzeption und Vorbereitung der Planung zur Neuordnung, Straßenraumgestaltung, Optimierung Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr

#### Beteiligte

Stadt Immenstadt, Anliegende

#### Zeitraumen

kurzfristig

#### Fläche

ca. 0,05 ha

#### Kosten

ca. 15.000 €



Abb. 66: Salzstraße (Eigene Aufnahme 2024)

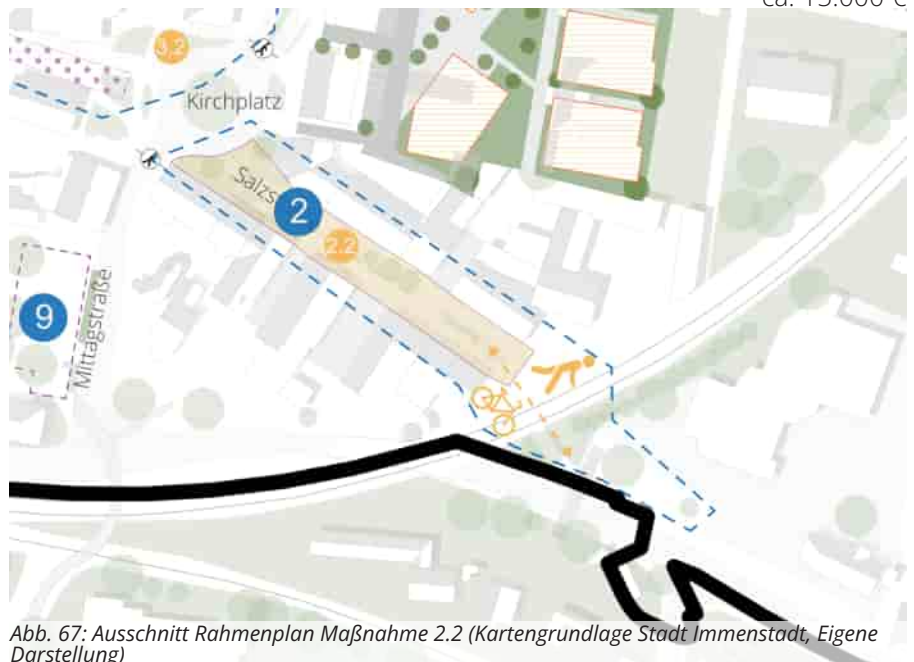


Abb. 67: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 2.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsraum 3: Historisches Zentrum

Der dritte Handlungsraum umschließt das historische Zentrum. Dieser liegt unter Ensemble-Denkmalschutz und bildet den Kern des Untersuchungsgebiets. Um das historische Zentrum aufzuwerten und weiterhin möglichst attraktiv zu gestalten schlägt die VU vier Maßnahmen vor, die zusammen eine integrierte und zukunftsgerichtete Entwicklung für die Stadt und die Bewohnenden anstrebt.

### 3.1 Maßnahme autoarmer Marienplatz

Der Marienplatz ist das Herzstück der historisch gewachsenen Stadt. Hier findet der wöchentliche Markt statt. Die Pflasterung der Platzfläche ist einheitlich gestaltet, ein barrierefrei geschaffenes Pflaster-Band zieht sich von Nord nach Süd über die Platzfläche. Der nördliche Teil des Platzes (Marktplatzfläche) ist als Fußgängerzone ausgewiesen, der südliche Bereich (Straße) ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen (Schrittgeschwindigkeit für alle und gleichberechtigte Nutzung des Verkehrsraums durch Kfz, Fußgänger, Radfahrer). Trotz dieser beschränkenden Regelungen, sind Durchgangsverkehr (Schleichverkehr) und ruhender Verkehr entlang der Straße vorhanden, insbesondere an den Markttagen, so die Aussagen der Bürgerinnen und Bürger aus der Beteiligung. Auf der Platzfläche gibt es nur wenige Fahrradabstellanlagen, es gibt vier schattenspendende Bäume, je mit einem Sitzbank-Ring. Der Marienplatz steht als Ensemble unter Denkmalschutz.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption und Vorbereitung zur Verkehrsreduzierung, gemäß Mobilitätskonzept

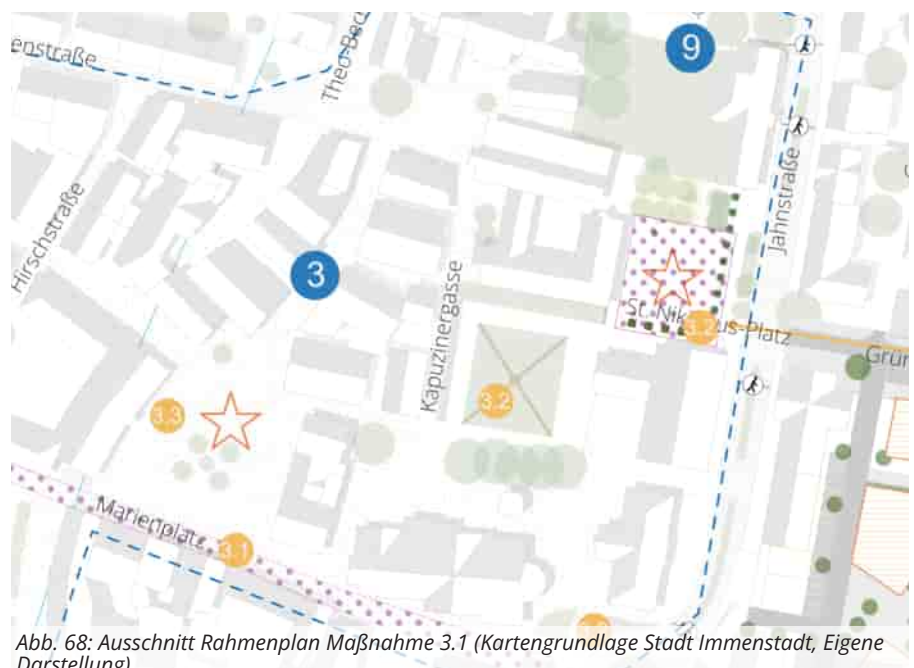
**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Fachbüro

**Zeiträumen**  
kurzfristig

**Fläche**  
ca. 0,2 ha

**Kosten**  
8.000 €

Der an der Südseite des Platzes vorhandene Durchgangsverkehr und ruhende Verkehr soll in diesem Bereich, reduziert werden. Alternativ zur Reduzierung wäre auch die Ausweisung einer partiell autofreien Zone, beispielsweise am Wochenende oder an Markttagen, denkbar. Dadurch könnte die Aufenthaltsqualität am Marienplatz gesteigert werden. Die vorhandene Pflasterung (Marienplatz, Bahnhofstraße) vermittelt das Erscheinungsbild einer Fußgängerzone und ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Tatsächlich wird der Straßenraum intensiv befahren (MIV), sodass das Konzept einer Gleichberechtigung für Fuß-, Rad- und Autoverkehr nicht aufgeht. Das ISEK empfiehlt, in Abstimmung mit dem Mobilitätskonzept, für den gesamten Innenstadtbereich einen Verkehrsversuch durchzuführen. Die Anlieferung für Läden, Gastronomie, Hotellerie wird sichergestellt. In der Testphase des Verkehrsversuchs soll geprüft werden, welche Auswirkung die Verkehrsreduktion auf den Einzelhandel und auf die Lebensqualität in der Altstadt hat. Durch die Verkehrsreduktion / Autofreiheit soll die Lebens- und Aufenthaltsqualität gesteigert werden; eine verkehrsberuhigte Zone kann sich positiv auf den Einzelhandel auswirken.



## Handlungsraum 3: Historisches Zentrum

### 3.2 Kranz der Plätze

Diese Maßnahme wird aus dem ISEK von 2012 übernommen und hier wieder aufgegriffen.

Die historisch geprägte Altstadt Immenstadts weist eine Vielzahl von Plätzen auf, die sich wie ein Kranz um den zentral gelegenen Marienplatz anordnen. Im Süden liegen der Bräuhausplatz und Landwehrplatz, nach Osten schließen sich der Kirchplatz und der St. Nikolaus-Platz an, im Norden liegen der Klosterplatz und der Hofgarten, im Westen liegen der Feinaigleplatz und der Fidel-Schlund-Platz.

Die Plätze sind zum größten Teil gut gestaltet, es ist jedoch kein einheitliches Gestaltungskonzept aller Plätze erkennbar. Zudem sind die Plätze meist stark versiegelt und werden teilweise für den ruhenden Verkehr genutzt.

Die Ideen aus dem ISEK 2012 sollen aufgegriffen und weitergeführt werden. Eine einheitliche Gestaltung durch verbindende Elemente sollen das gesamtheitliche Raumgefüge steigern. Die Erlebbarkeit und die Möglichkeit zur Aneignung der einzelnen Plätze soll erhöht werden. Durch neue Gestaltungsformen und -angebote (bspw. Sitzbänke, ggf. mit Tischen, schattenspendende Bäume) soll eine verbesserte Aufenthaltsmöglichkeit erreicht werden. Angestrebt wird ebenfalls, die Platzflächen (teilweise) zu entsiegeln und zu begrünen. Begrünte Plätze generieren infolge von Entsiegelung und Bepflanzung in den Sommermonaten weniger Hitze, wodurch eine Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas erreicht wird.

An der Einmündung der Spitalstraße in die Kemptener Straße besteht in Folge der räumlichen Enge zwischen den Bestandsgebäuden ein Aufwertungsbedarf für die Optimierung des Verkehrsflusses.

#### Art der Maßnahme

Konzeption und Planung zur Nutzung/Aufwertung der Freiräume

#### Beteiligte

Stadt Immenstadt, ggf. Fachbüro

#### Zeitraumen

mittel- bis langfristig

#### Fläche

konzeptabhängig

#### Kosten

40.000 €



Abb. 69: Salzstraße (Eigene Aufnahme 2024)



Abb. 70: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 3.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsraum 3: Historisches Zentrum

### 3.3 Barrierefreiheit

Die Stadt Immenstadt ist, wie andere Regionen auch, vom demografischen Wandel betroffen. Das Untersuchungsgebiet ist, im Vergleich zu den anderen Ortsteilen Immenstadts, der Ortsteil mit dem größten Anteil an älterer Bevölkerung.

Das Untersuchungsgebiet umschließt das historische Zentrum Immenstadts. Das Historische Zentrum ist mit Kopfsteinpflaster gepflastert. Dieses weist teils breite Fugen zwischen den einzelnen Pflastersteinen auf. Überquerungen mit dem Rollator oder dem Kinderwagen gestalten sich teilweise schwierig. Ein barrierefrei gepflastertes Band führt von Norden nach Süden über den Marienplatz. Jedoch ist beispielsweise auch die Bahnhofsstraße mit Kopfsteinpflaster ausgestattet und insofern nicht barrierefrei. Für eine barrierefreie Gestaltung wird empfohlen, in der Pflasterung mit einem Strukturlückenfüller die Fugen zwischen den einzelnen Steine aufzufüllen; auf diese Weise wird das Stadtbild nicht beeinträchtigt, und es wird gleichermaßen für eine barrierefreie Begehrbarkeit gesorgt.

#### Art der Maßnahme

Konzeption, Planung und Realisierung zur Aufwertung des öffentlichen Raums

#### Beteiligte

Stadt Immenstadt, Fachbüro

#### Zeitraumen

mittelfristig

#### Fläche

konzeptabhängig

#### Kosten

200.000 €



Abb. 71: Bahnhofstraße (Eigene Aufnahme 2024)

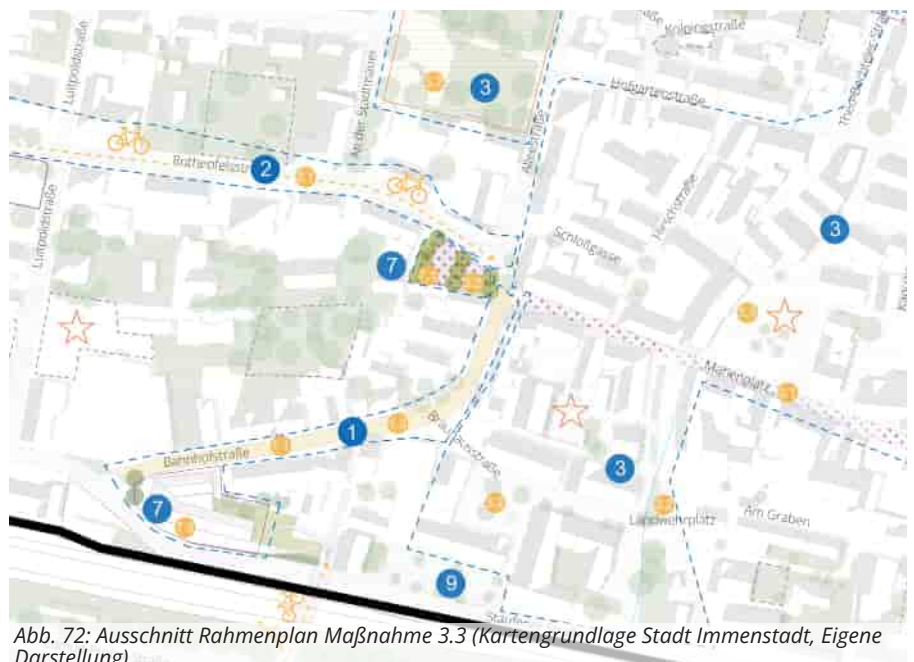


Abb. 72: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 3.3 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsraum 3: Historisches Zentrum

### 3.4 Einzelhandel

Aus der Analyse hat sich ergeben, dass im Untersuchungsgebiet viele inhabergeführte Einzelhändler tätig sind. Diese Angebots- und Sortiments-Qualität soll auch in Zukunft in Immenstadt bestehen bleiben und erhalten werden. Mit einem kommunalen Förderprogramm könnte die Stadt Immenstadt zukünftig Einzelhändler unterstützen und Anreize schaffen. Insbesondere zur Bewältigung des Modernisierungs- und Sanierungsstaus im Gebäudebestand könnte ein kommunales Förderprogramm als ein Anreizprogramm eingesetzt werden. Auf diese Weise soll sowohl eine Bestandsanpassung angeregt wie auch eine Vermeidung von Leerstand, der im Untersuchungsgebiet erfreulicherweise nur sehr gering vorhanden ist, erreicht werden und freilich soll auch vorhandener Leerstand reaktiviert werden.

Außerdem gilt es, durch den Motor Einzelhandel den öffentlichen Raum aufzuwerten. Die Wechselwirkung zwischen einem hochwertig ausgestatteten und gut gestalteten Öffentlichen Raum einerseits und einer vielfältigen und bunten Angebots-Palette in der Kernstadt andererseits sind evident. Fußgängerinnen und Fußgänger, sowie Radfahrerinnen und Radfahrer profitieren von beiden genannten Aspekten gleichermaßen und erzeugen im Idealfall die gewünschte Frequenz einer lebendigen Innenstadt, von der letztlich der Einzelhandel profitiert.

Siehe auch Handlungsfeld 10

**Art der Maßnahme**  
Förderung des Einzelhandels

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Einzelhändler

**Zeitraumen**  
mittelfristig

**Fläche**  
konzeptabhängig

**Kosten**  
50.000 €

## Handlungsraum 4: Entwicklung der Königsegg-Grundschule

### 4.1 Klimagerechte Anpassung der Königsegg-Grundschule

Ein großes Potential zur Flächenentsiegelung bietet der Vorplatz vor der Königsegg-Grundschule. Der Vorplatz wird derzeit von einer großen Busschleife geprägt. Die Busschleife dient dem sicheren Ein- und Ausstieg der ankommenden und abfahrenden Schülerinnen und Schüler; die Königsegg-Grundschule liegt an der B308. Die Busschleife ist sehr flächenintensiv angelegt und der Vorplatz ist in wesentlichen Teilen versiegelt.

Der in weiten Teilen versiegelte Vorplatz der Königsegg-Grundschule soll (teil-) entsiegelt werden. Hierfür werden die folgenden Möglichkeiten aufgezeigt.

Es wird empfohlen, die Busschleife auf eine Haltestelle zu reduzieren, sodass der Verkehr auf dem Schulgelände weniger Fläche in Anspruch nimmt. Die Sicherheit für die Schülerinnen und Schüler muss selbstverständlich weiterhin gegeben bleiben.

Die durch Verlegung der Bushaltestelle gewonnene Fläche soll als Schulhof genutzt werden. Im Sinne der Klimaanpassung sollte die Fläche mit einer wassergebundenen Oberfläche ausgestattet werden. Bäume auf dem Vorplatz sollen die Raumkanten fassen, sollen die Wegeführung strukturieren und sollen Schatten spenden.

Ebenfalls sollen die südlichen Bereiche der Schulhöfe, wo es möglich ist, entsiegelt und begrünt werden (Grünflächen, Tiefbeete, weitere Baumpflanzungen).

Die Dächer der Schulgebäude können ebenfalls genutzt werden. Auf den Flachdächern kann eine Kombination aus extensiver Begrünung und Photovoltaik-Anlage realisiert werden.

Auf den geeigneten Dachflächen wird die Installation von Photovoltaik-Anlagen empfohlen.

#### Art der Maßnahme

Konzeption, Planung und Realisierung zur Entsiegelung und partiellen Neuordnung

#### Beteiligte

Stadt Immenstadt, Schulträger, Landkreis

#### Zeitraumen

mittel- bis langfristig

#### Fläche

ca. 1,8 ha

#### Kosten

1 Mio. €

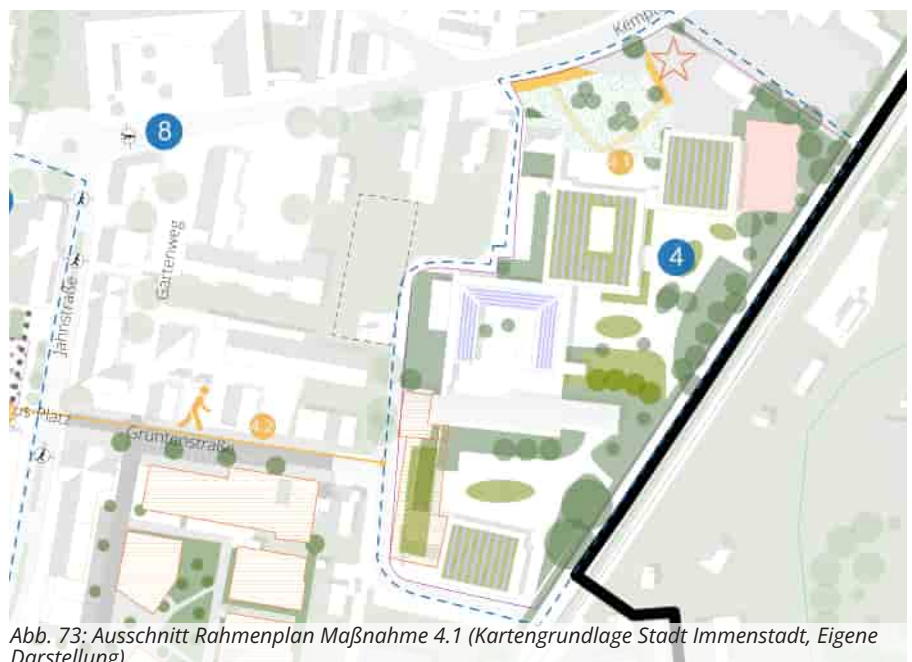


Abb. 73: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 4.1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsraum 4: Entwicklung der Königsegg-Grundschule

### 4.2 Wegeverbindung Königsegg-Grundschule - St. Nikolaus-Platz

Die Wegeverbindung von der Schule zum St. Nikolaus-Platz soll vornehmlich im Bereich der Grüntenstraße gestärkt werden. Dabei soll der Straßenraum für die Schülerinnen und Schüler sicher gestaltet werden und es wird dringend empfohlen einen Überweg von der Grüntenstraße über die Jahnstraße zum St. Nikolaus-Platz zu schaffen.

Der St. Nikolaus-Platz soll aufgewertet und umgestaltet werden und soll ein für Jugendliche angepasstes Angebot erhalten.

Beide Ansätze, Aufwertung der Wegeverbindung zur Schule und Aufwertung der Platzgestaltung für Jugendliche, ergänzen einander.

#### **Art der Maßnahme**

Konzeption und Planung zur  
Entsiegelung und partiellen  
Neuordnung

#### **Beteiligte**

Stadt Immenstadt, Schulträger,  
Landkreis

#### **Zeitraumen**

mittelfristig

#### **Fläche**

ca. 1,8 ha

#### **Kosten**

ca. 40.000 €

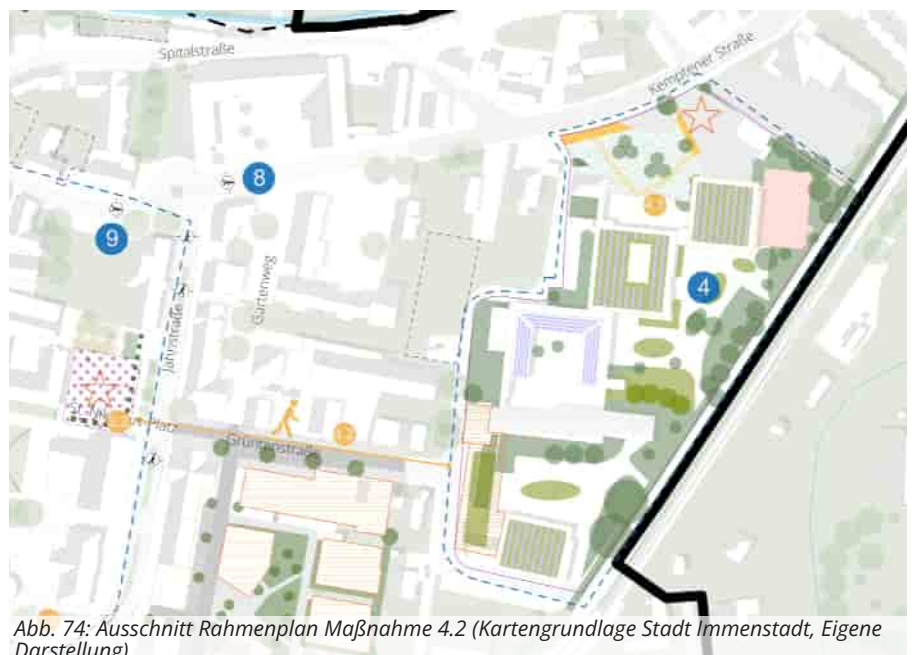


Abb. 74: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 4.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsraum 5 Viehmarkt

### 5.1 Platzgestaltung

Der Viehmarkt ist eine große, gekieste, ungegliederte Fläche die unterjährig als Kfz-Parkierungsfläche und als Wohnmobilstellplatz genutzt wird. Sie liegt am westlichen Rand der Innenstadt, angrenzend an den Innenstadtring (B308), sowie zwischen Konstanzer Ach und den Bahngleisen und umfasst eine Fläche von 1,4 Hektar.

Trotz der Lage direkt an der Konstanzer Ach ist kein direkter Zugang zum Wasser vorhanden. Der Wohnmobilstellplatz ist unstrukturiert und verfügt über keine Infrastruktur (Strom, Wasser, etc). Die Kfz-Parkierungsfläche ist nicht gestaltet, nicht geordnet, nicht befestigt.

Einmal im Jahr dient der Viehmarkt als Festplatz, anlässlich des Alpabtriebs immer zu Mitte September, dem Immenstadter „Viehscheid“, dem einzigen städtischen Alpabtrieb in Deutschland.

Die Kfz-Parkierungsfläche des Viehmarkt gehört zu dem Parkierungs-Ring-Konzept, rings um die Altstadt und ist daher für das Mobilitätsangebot und -verhalten in Immenstadt von Bedeutung. Die Fläche soll auch in Zukunft als Kfz-Parkierungsfläche genutzt werden. Daher wird empfohlen diese aufzuwerten und die Stellplatzanordnung zu optimieren. Zudem könnten weitere Nutzungen auf dem Platz integriert werden. Der westliche Teil der Fläche wird als Wohnmobilstellplatz genutzt. Es wird empfohlen, dieses Angebot umfassend auszustatten und zu optimieren (Zugang zu Strom und Wasser, Möglichkeit der Abwasserableitung und Fäkalienentsorgung, Parzellierung, schattenspendende Baumpflanzungen).

Die grundsätzliche Empfehlung ist die zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Konzeption und Gestaltung der Freifläche mit den verschiedenen Nutzungen (Festplatz Viehscheid, Wohnmobilstellplatz, Öffentliche Toiletten, Obdachlosenunterkunft, Wasserwacht, Kfz-Parkierungsfläche, Zugang zur Konstanzer Ach) in Vorbereitung einer integrierten langfristig-nachhaltigen Aufwertung der Platzfläche.

#### Art der Maßnahme

Konzeption und Planung zur partiellen Neuordnung, Nutzung der Flächenpotentiale, ggf. Wettbewerbsverfahren

#### Beteiligte

Stadt Immenstadt

#### Zeiträumen

mittelfristig

#### Fläche

ca. 1,37 ha

#### Kosten

100.000 €



Abb. 75: Viehmarkt (Eigene Aufnahme 2024)

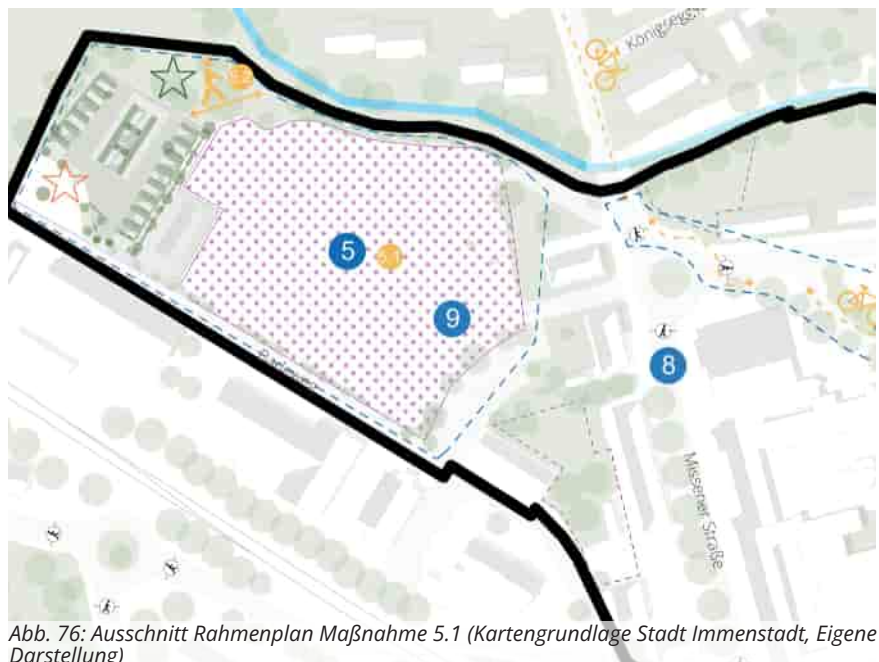


Abb. 76: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 5.1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsraum 5 Viehmarkt

### 5.2 Grünraumgestaltung

Das Viehmarktgelände grenzt im Norden unmittelbar an die Konstanzer Ach. Die Uferzone der Konstanzer Ach ist zur Platzfläche hin zugewachsen. Um die Lage des Viehmarktgelände optimal zu nutzen, sollte die Konstanzer Ach zugänglich gemacht werden. Ein direkter Zugang zum Wasserlauf könnte im Zusammenhang mit dem Wohnmobilstellplatz entstehen oder auch an ausgesuchten Stellen des sonstigen Viehmarktgeländes.

Im Ergebnis würde mit der Zugänglichkeit zum Wasserlauf der Konstanzer Ach sowohl im Alltag für die Bürgerinnen und Bürger von Immenstadt wie auch in der Sondersituation für die Gäste der Stadt eine naturräumliche Attraktivierung der Situation erreicht werden.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption und Planung zur  
Entsiegelung und partiellen  
Neuordnung

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Fläche**  
konzeptabhängig

**Kosten**  
50.000 €

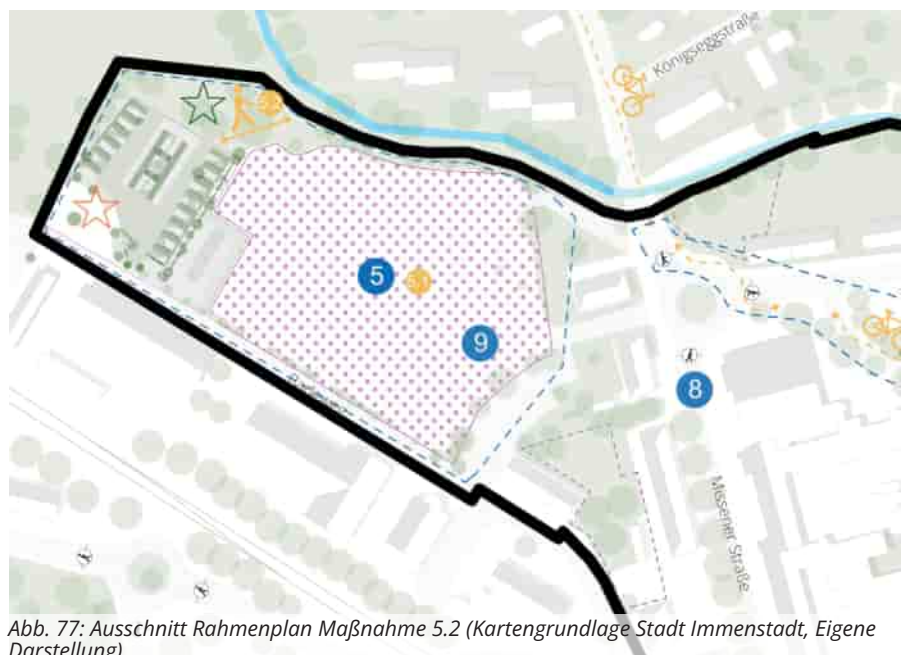


Abb. 77: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 5.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsraum 6 Grünraumverbindung Konstanzer Ach

Die Konstanzer Ach ist ein 21 km langer Fluss, der von Westen nach Osten durch Immenstadt hindurchfließt und in der oberen Iller mündet. Die Konstanzer Ach fließt von Bühl kommend nach Immenstadt und schlängelt sich am nördlichen Rand des Stadtkerns entlang, vorbei an der Maxensruh-Kapelle, an der Bauhofinsel, an der Hofmühle und am Grünen Zentrum. Der Grünraum der Konstanzer Ach ist im Stadtraum und im Stadtleben kaum eingebunden, nahezu nicht zugänglich.

Die Qualität des Freiraums der Konstanzer Ach sollte auf der Basis eines Freiraumkonzeptes in die Stadtstruktur von Immenstadt besser eingebunden werden. Neben dem Zugewinn als Naherholungsraum für die Stadtgesellschaft durch den Zugang zum Fluss kann dem Grünen Band der Konstanzer Ach auch für das Mikroklima, insbesondere in den Sommermonaten, eine wichtige Rolle zugeschrieben werden. Das Freiraumkonzept soll die Zugänglichkeit zur Konstanzer Ach von mehreren geeigneten Stellen der Stadt aus möglich machen. Dabei sollten die touristischen Ziele, das Freibad, der Landschaftsraum am Kalvarienberg und das Museum Hofmühle eingebunden werden. Die Zugänglichkeit zum Wasser, kann mit Sitzbänken oder Sitzstufen im Uferbereich erfolgen. Aufenthaltsbereiche im Uferbereich sollten zusätzlich angeboten werden.

Das empfohlene Freiraumkonzept soll zugleich die grünräumlichen Qualitäten des Flussraums schützen und die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigen.

Die Verbindung nach Bühl, die der Verlauf der Konstanzer Ach beschreibt, sollte als Verbindungslinie für den Fuß- und Radverkehr genutzt werden.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption, Planung und Realisierung zur Freiraumaufwertung und Grünflächengestaltung

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Fachbüro

**Zeitraumen**  
mittel- bis langfristig

**Fläche**  
konzeptabhängig

**Kosten**  
800.000 €

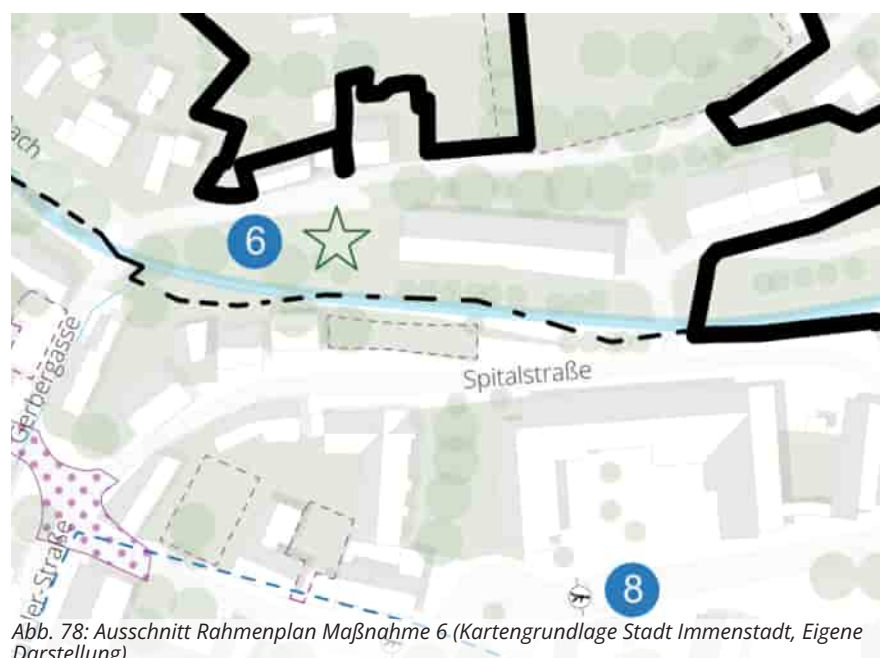


Abb. 78: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 6 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsfeld 7 Potentialflächenentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten Jahren sehr positiv. Nachdem die Bevölkerungsentwicklung von 2007 bis 2011 von 14.381 Einwohner auf 13.858 Einwohner gesunken war, wurde in den letzten zehn Jahren ein positives Wachstum von 13.858 Einwohner auf 14.512 Einwohner verzeichnet.

Auch die Bevölkerungsvorausrechnung des bayrischen Landesamtes für Statistik zeigt eine ansteigende Entwicklung bis 2039 auf (2039: 14.820 EW).

Immenstadt verzeichnet ein positives Wanderungssaldo. Seit 2018 liegt die Zahl der Zuzüge nach Immenstadt höher als die der Fortzüge. Dies spricht für Immenstadt als nachgefragter Wohnstandort. Im Jahr 2022 ist ein besonders deutlicher Anstieg an Zuzügen zu verzeichnen.

### 7.1 Entwicklung Feinaigleplatz

Der Feinaigleplatz liegt in der Innenstadt an der Ecke Bahnhofstraße/ Rothenfelsstraße nur etwa 100 Meter vom Marienplatz entfernt. Die kleine Platzfläche wird derzeit als Kfz-Parkierungsfläche genutzt, ist mit einer wassergebundenen oberfläche versehen und die Raumkanten zur Bahnhofstraße und zur Rothenfelsstraße sind nicht gefasst.

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Auch wenn die Stadt Immenstadt nur bedingt Einfluss auf die Entwicklung der Fläche nehmen kann, spricht die VU dennoch die Empfehlung für eine nachhaltige und behutsame Stadtentwicklung aus.

Das Potential der Fläche bietet zwei Entwicklungsszenarien: Beibehaltung der aktuellen Nutzung als Kfz-Parkierungsfläche oder Bebauung im Sinne einer innenstadtdäquaten Nachentwicklung. In beiden Szenarien sollen die Raumkanten entlang der straßenbegleitenden Platzseiten ausgebildet und angemessen proportioniert werden.

Falls es zu einer Bebauung kommt, ist eine maximale Geschossigkeit von III+D zu beachten sowie eine Rhythmisierung der Fassadenabfolge entlang der Bahnhofstrasse und der Rothenfelsstrasse in Würdigung der Maßstäblichkeit und Kubatur der umgebenden Bebauung. Falls das Kfz-Parkieren die weitere Nutzung bleibt, wird empfohlen entlang der Platzkanten zusätzlich Bäume zu pflanzen. Diese können als grüne Raumkanten wirken, können Schatten spenden und der innerörtlichen Überhitzungsgefahr entgegenwirken.

#### Art der Maßnahme

Konzeption von Nutzungsszenarien zur Zwischennutzung/Nutzung

#### Beteiligte

Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer

#### Zeiträumen

mittelfristig

#### Fläche

ca. 0,05 ha

#### Kosten

3.000 €



## Handlungsfeld 7 Potentialflächenentwicklung

### 7.2 Post-Areal

Das Post-Areal liegt in zentraler Lage gegenüber des Busbahnhofs. Derzeit läßt die unbebaute Zufahrtsseite zum Grundstück die wünschenswerte Fassung von stadträumlich wirksamen Raumkanten vermissen. Die vormalige Nutzung des Grundstücks war die einer Postzentrale. Wesentliche Flächenanteile des Areals sind unbebaut und stellen ein Nachentwicklungspotential in zentraler Lage dar; wesentliche Freiflächenanteile des Areals sind versiegelt und werden für den ruhenden Verkehr genutzt.

Ziel ist es die Nutzung des Nachentwicklungspotentials durch angemessene Schließung der Baulücke. Dabei muss auf die Schließung der Raumkanten und eine gute Proportionierung geachtet werden, um ein ausgewogen strukturiertes städtebauliches Gesamtbild zu erzeugen. Des Weiteren kann eventuell der Anteil des ruhenden Verkehrs reduziert und der Versiegelungsgrad reduziert werden.

In der Plangrafik wird skizzenhaft die Gebäudekubatur und -stellung einer möglichen Nachentwicklungsvariante des Post-Areals aus dem ISEK 2012 gezeigt.

#### Art der Maßnahme

Konzeption, Planung zur Realisierung, für Nutzung der Flächenpotentiale, Nachentwicklung

#### Beteiligte

Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer, ggf. Investoren

#### Zeitraumen

mittelfristig

#### Fläche

ca. 0,5 ha

#### Kosten

25.000€



Abb. 80: Post-Areal (Eigene Aufnahme 2024)

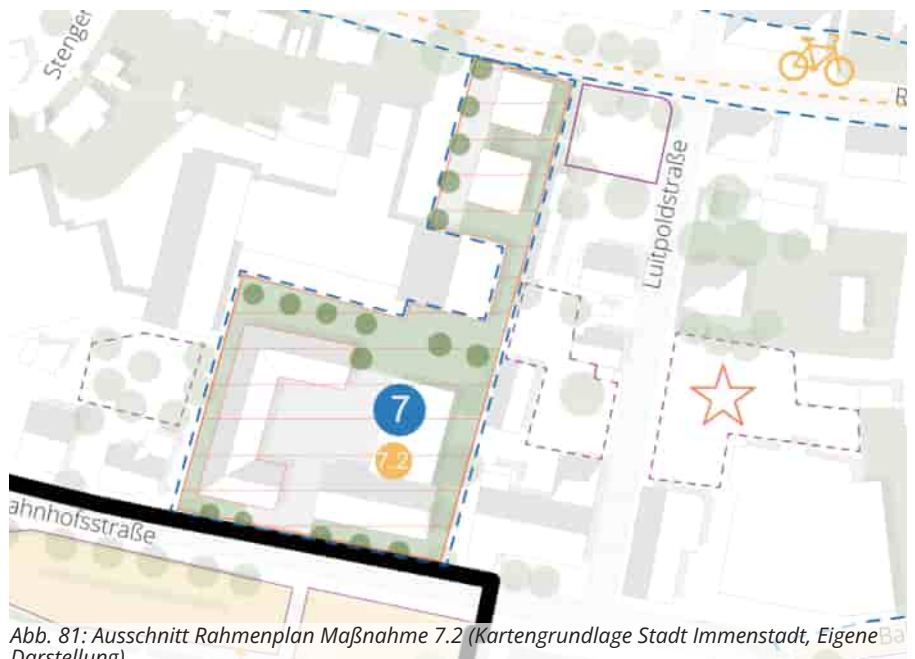


Abb. 81: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 7.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsfeld 7 Potentialflächenentwicklung

### 7.3 Dobler-Areal

Die unbebaute Fläche des sogenannten „Dobler-Areal“ liegt östlich vom Bahnhof, zwischen der Bahnhofstraße und der vielbefahrenen Staufener Straße und säumt den Eingangsbereich zur historischen Innenstadt. Zur Zeit ist die Fläche als Kfz-Parkierungsfläche untergenutzt. Die zentrale Lage evoziert die Frage, ob nicht andere und intensivere Nutzungen der zentralen Lage besser angemessen sind. Neue Nutzungs- und Bebauungsstrategien für das Areal müssen der Lage zwischen der ruhigen Bahnhofstrasse und der vielbefahrenen Staufener Straße Rechnung tragen.

Die Eingangssituation zur historischen Innenstadt soll gestalterisch aufgewertet, funktional verbessert und genutzt sowie stadträumlich angemessen ausgebildet werden. Eine klare Eingangssituation zur Innenstadt benötigt gut proportionierte Raumkanten. Es wird empfohlen, die Potentialfläche des Dobler-Areals zu bebauen. Der Hochbau soll die bestehenden Gebäudefluchten und Raumkanten aufgreifen, für eine klare und gut strukturierte Eingangssituation sorgen, als Lärmschutz zur viel befahrenen Staufener Straße dienen und innenstadttadäquate Nutzungen aufnehmen; das Gebäude soll eine belebte Erdgeschosszone (Einzelhandel) beinhalten, die oberen Geschosse können gewerblich (Dienstleistung, Büro) genutzt werden.

#### Art der Maßnahme

Konzeption, Planung zur Realisierung einer Nutzung der Flächenpotentiale, Nachentwicklung

#### Beteiligte

Stadt Immenstadt, Private, ggf. Investoren

#### Zeiträumen

kurz- bis mittelfristig

#### Fläche

ca. 0,3 ha

#### Kosten

25.000 €



Abb. 82: Dobler-Areal (Eigene Aufnahme 2024)

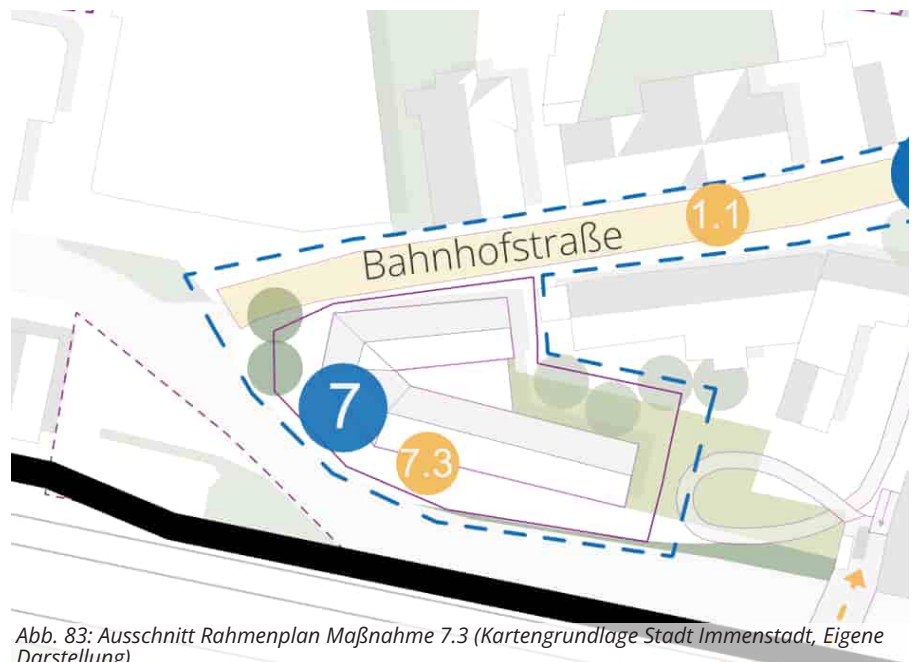


Abb. 83: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 7.3 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsfeld 8 Überwege / Querungen; Fußwegeverbindungen stärken

Ein sicheres Fußwegenetz zeichnet sich neben gut gestalteten und barrierefrei nutzbaren Gehwegen durch sichere Querungsmöglichkeiten aus. Die Querungsmöglichkeiten werden in Immenstadt jedoch häufig als unzureichend erlebt und beschrieben; teils fehlen sie gänzlich.

Fußgängerüberwege zur sicheren Querung fehlen insbesondere an den Kreisverkehren im gesamten Stadtgebiet. Es wird empfohlen, die Fußgängerüberwege in Form von Zebrastreifen deutlich zu kennzeichnen, um die Sicherheit der Fußgängerinnen und Fußgänger zu gewährleisten. Des Weiteren sollten auch wichtige Verbindungen gestärkt werden und Querungshilfen (in Form von Zebrastreifen oder Einrichtung von Mittelinseln) geschaffen werden. Dies gilt beispielsweise am Übergang vom St. Nikolaus-Platz zur Grüntenstraße.

**Art der Maßnahme**  
Konzeption, Planung und Realisierung

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt, Fachbüro

**Zeitraumen**  
kurzfristig

**Fläche**  
konzeptabhängig

**Kosten**  
300.000 €



Abb. 84: Post-Areal (Eigene Aufnahme 2024)

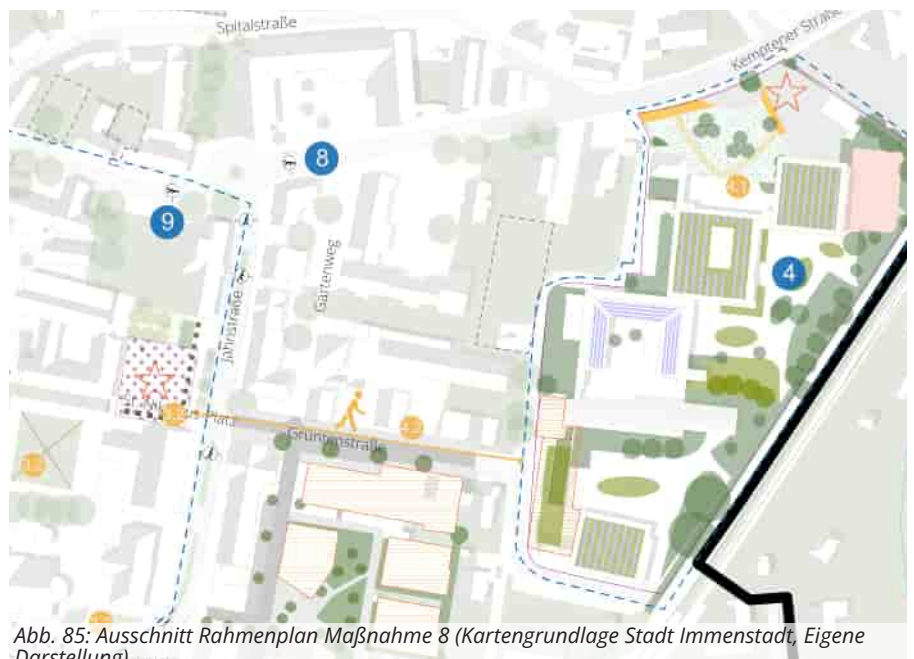


Abb. 85: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 8 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsfeld 9 Parkraum organisieren

Der ruhende Verkehr ist im Altstadtbereich von Immenstadt stark wahrnehmbar. Es ist erlaubt, die Altstadt mit dem Auto zu durchfahren und es gibt zahlreiche Möglichkeiten, das Auto im Straßenraum abzustellen; Längsparkerstellplätze im Straßenraum und auf Gehwegen sind im gesamten Altstadtbereich vorzufinden, für die eine Kurzparkdauer von bis zu drei Stunden gilt.

Um die Lebens- und Aufenthaltsqualität für Fußgängerinnen und Fußgänger zu steigern, soll der Durchgangsverkehr und der ruhende Verkehr im Altstadtbereich reduziert werden. Die Voraussetzungen dafür sind in Immenstadt sehr gut. Entlang des Erschließungsrings um die Altstadt liegen Parkierungsflächen. Es gibt zwei Tiefgaragen (Tiefgarage Bahnhof und Tiefgarage Kloostergarten) und fünf oberirdische Parkplätze, die an den Rändern der Altstadt liegen. Mit einer Entfernung von jeweils nur 200 Metern ist der gesamte Altstadtbereich von den am Altstadtrand liegenden Parkplatzflächen erreichbar. Die Wegweisung soll über ein geeignetes Parkleitsystem erfolgen, um das Kfz-Parken an den Rändern der Altstadt zu konzentrieren und die Altstadt selbst von ruhendem Verkehr zu entlasten.

### **Art der Maßnahme**

Konzeption und Vorbereitung zur  
Parkraumoptimierung, gemäß  
Mobilitätskonzept

### **Beteiligte**

Stadt Immenstadt, Fachbüro, ggf.  
Eigentümerinnen und Eigentümer

### **Zeitraumen**

mittelfristig

### **Fläche**

konzeptabhängig

### **Kosten**

40.000 €

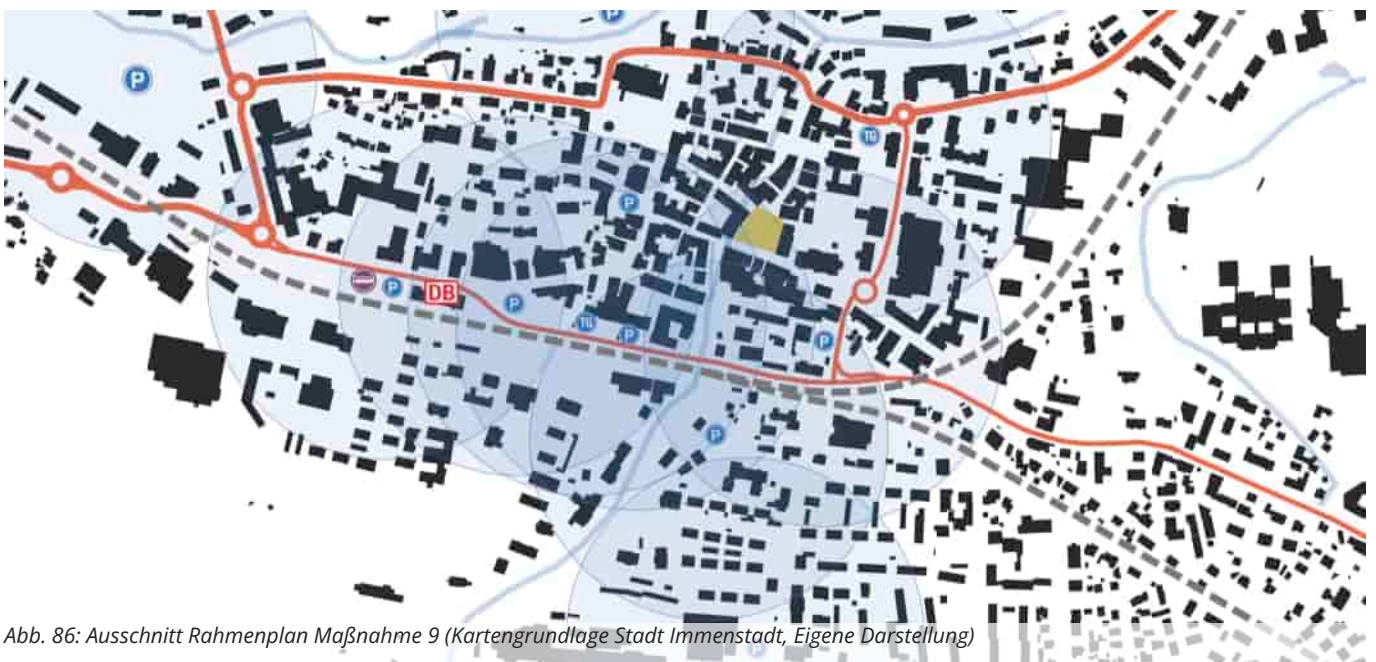


Abb. 86: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 9 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)

## Handlungsfeld 10 Kommunale Förderprogramm

### 10.1 Kommunales Förderprogramm

Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer bereits steuerliche Vorteile über eine begünstigte Abschreibung von Sanierungsmaßnahmen. Aus der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer hat sich ergeben, dass knapp 40 Prozent der Befragten einen Sanierungsbedarf an ihrer Immobilie sehen. Jedoch gaben auch knapp 40 Prozent an, dass die größten Hemmnisse einer Sanierung die anfallenden Kosten sind.

Um einen Anreiz zur Sanierung zu schaffen, sollte die Stadt Immenstadt ein kommunales Förderprogramm auflegen. Als Grundlage für das kommunale Fassaden- und Förderprogramm muss durch die Stadt Immenstadt ein Gestaltungshandbuch erarbeitet werden; mit konkreten Empfehlungen für die Sanierung und Gestaltung. Das Förderprogramm soll sowohl gestalterische als auch energetische Maßnahmen abdecken:

- Gestalterische Sanierungen von Fassaden, Fenstern, Türen und Dächern sowie Einfriedungen. Diese Bauteile sind für das Ortsbild relevant, da sie die äußere Gestalt des Gebäudes darstellen
- Energetische Maßnahmen: Dazu gehören die Dämmung von Fassaden, Dachstuhl, oder der Austausch von Fenstern, sowie die Modernisierung der Haustechnik (z.B. Austausch Heizkessel). Diese Maßnahmen zielen auf eine Reduktion des Energieverbrauchs.

**Art der Maßnahme**  
Anreizförderung

**Beteiligte**  
Stadt Immenstadt,  
Fördermittelgeber

**Zeitraumen**  
kontinuierlich

**Kosten**  
100.000 € pro Jahr

Darüber hinaus kann die Stadt Immenstadt für das Sanierungsgebiet entscheiden, ob für weitere begleitende Maßnahmen Fördermittel vergeben werden sollen. Dazu könnten zum Beispiel zählen:

- Entsiegelung von Oberflächen (z.B. Ersatz von Asphaltdecke durch Rasengittersteine in den Einfahrten)
- Schaffung zusätzlicher Fahrradstellplätze und Fahrradabstellanlagen
- Weitere Maßnahmen, nach Wahl der Gemeinde

Um eine volle Kostenkontrolle für die Stadt Immenstadt zu gewährleisten, sollte eine maximale jährliche Fördersumme festgelegt werden, die auch jährlich - je nach Haushaltslage - angepasst werden kann. Für die Prüfung der Anträge müssen in der Verwaltung entsprechende Personalkapazitäten geschaffen werden, damit Förderanträge auch sorgfältig geprüft werden können.

## Handlungsfeld 10 Kommunale Förderprogramm

### 10.2 Kommunale Gestaltungssatzung

Gemäß Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) steht den Kommunen das Recht zu, örtliche Bauvorschriften zu erlassen, insbesondere auch „über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern“ (Art. 81 (1) 1. BayBO). Solche Gestaltungssatzungen sind ein übliches Instrument, um ein einheitliches Ortsbild sicherzustellen und zu erhalten.

Die Stadt Immenstadt sollte für den Bereich des Sanierungsgebiets (und unter Umständen darüber hinaus) eine Gestaltungssatzung erarbeiten (lassen), die die örtliche vorhandene Bebauung analysiert und darauf aufbauend Regeln und Festsetzungen für die Gestaltung zukünftiger Bauvorhaben erlässt. Dazu gehört eine umfangreiche Bestandsaufnahme der vorhandenen Bausubstanz, in Hinblick auf Bauformen, Gestaltung von Gebäudeelementen (Fenster, Türen, Dächer), vorrangig verwendete Baumaterialien, gängige Oberflächengestaltung, usw..

#### Art der Maßnahme

Konzeption und Ausarbeitung,

#### Beteiligte

Stadt Immenstadt, ggf. Fachbüro

#### Zeitraumen

kurzfristig

#### Fläche

gemäß Umgriff Sanierungsgebiet

#### Kosten

20.000 €



# 6



# 6 Kosten- und Zeitplan

---

Die Ermittlung der überschlägigen Gesamtkosten, ein Vorschlag für eine zeitliche Umsetzung und die Kalkulation der kommunalen Aufwendung dienen der Orientierung in Bezug auf nötige Maßnahmenschritte, Realisierungsmöglichkeiten und erste Kostenabschätzungen zur Umsetzung ausgewählter Vorhaben. Dabei wurden die Kostenabschätzungen in die drei Kategorien „investiv“, „nicht investiv (\*)“ und „nicht investiv und investive (\*\*)“ Kosten unterteilt. Das Projekt kommunales Förderprogramm ist ein kontinuierlich laufendes Projekt und wird daher bei allen drei Umsetzungsräumen zu je einem Drittel mitgerechnet. In der Spalte Akteure werden mögliche Fördergeber und Finanzierungsmöglichkeiten angegeben.

Die folgende Tabelle führt die Maßnahmen auf, die öffentlich finanziert werden sollen, schlägt einen Umsetzungszeitraum vor und stuft die Realisierung somit **kurzfristig ( 1-4 Jahre)**, **mittelfristig (4-7 Jahre)** oder **langfristig (7-10 Jahre)** ein. Die Einstufung in die drei Zeitstufen ist als erste Priorisierung zu verstehen, eine detaillierte Priorisierung der beabsichtigten Maßnahmenumsetzung sollte nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets und ausführlichen Abwägungen im Planungs- und Bauausschuss und im Stadtrat der Stadt Immenstadt vorgenommen werden.

| Nr.          | Maßnahme                                                      | Fläche (ha)                       | Kostenschätzung<br>(gerundet) | Akteure*                                                          |
|--------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1.1          | Maßnahme Pflanzkübel                                          | ca. 0,2                           | 10.000 €                      | Stadt Immenstadt, ggf. Fachbüro                                   |
| 1.2          | Maßnahme Einbahnregelung                                      | ca. 0,2                           | 20.000 € *                    | Stadt Immenstadt, Fachbüro                                        |
| 2.1          | Maßnahme Fahrradstraße<br>Rothenfelsstraße                    | ca. 0,3                           | 90.000 €                      | Stadt Immenstadt, Anwohnende und Anliegende, ADFC Immenstadt      |
| 2.2          | Maßnahme Neustrukturierung<br>Salzstraße                      | ca. 0,5                           | 15.000 € *                    | Stadt Immenstadt, Anliegende                                      |
| 3.1          | Maßnahme autoarmer Marienplatz                                | ca. 0,2                           | 8.000 € *                     | Stadt Immenstadt, Fachbüro                                        |
| 3.2          | Kranz der Plätze                                              | konzeptabhängig                   | 40.000 € *                    | Stadt Immenstadt, ggf. Fachbüro                                   |
| 3.3          | Barrierefreiheit                                              | konzeptabhängig                   | 200.000 €                     | Stadt Immenstadt, Fachbüro                                        |
| 3.4          | Einzelhandel                                                  | konzeptabhängig                   | 50.000 € **                   | Stadt Immenstadt, Einzelhändler                                   |
| 4.1          | Klimagerechte Anpassung der<br>Königsegg-Grundschule          | ca. 1,8                           | 1 Mio. € *                    | Stadt Immenstadt, Schulträger, Landkreis                          |
| 4.2          | Wegeverbindung Königsegg-<br>Grundschule - St. Nikolaus-Platz | ca. 1,8                           | 40.000 € *                    | Stadt Immenstadt, Schulträger, Landkreis                          |
| 5.1          | Platzgestaltung                                               | ca. 1,37                          | 100.000 € *                   | Stadt Immenstadt                                                  |
| 5.2          | Grünraumgestaltung                                            | konzeptabhängig                   | 50.000 € *                    | Stadt Immenstadt                                                  |
| 6            | Grünraumverbindung Konstanzer Ach                             | konzeptabhängig                   | 800.000 €                     | Stadt Immenstadt, Fachbüro                                        |
| 7.1          | Entwicklung Feinaigleplatz                                    | ca. 0,05                          | 3.000 € *                     | Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer                  |
| 7.2          | Post-Areal                                                    | ca. 0,5                           | 25.000 € *                    | Stadt Immenstadt, Eigentümerinnen und Eigentümer, ggf. Investoren |
| 7.3          | Dobler-Areal                                                  | ca. 0,3                           | 25.000 € *                    | Stadt Immenstadt, Private, ggf. Investoren                        |
| 8            | Überwege / Querungen;<br>Fußwegeverbindungen stärken          | konzeptabhängig                   | 300.000 €                     | Stadt Immenstadt, Fachbüro                                        |
| 9            | Parkraum organisieren                                         | konzeptabhängig                   | 40.000 € *                    | Stadt Immenstadt, Fachbüro, ggf. Eigentümerinnen und Eigentümer   |
| 10.1         | Kommunales Förderprogramm                                     |                                   | 100.000 € pro Jahr            | Stadt Immenstadt, Fördermittelgeber                               |
| 10.2         | Kommunale Gestaltungssatzung                                  | Gemäß Umgriff<br>Sanierungsfläche | 20.000 € *                    | Stadt Immenstadt, ggf. Fachbüro                                   |
| <b>Summe</b> |                                                               |                                   | <b>2.936.000 €</b>            |                                                                   |

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Kurzfristig (1-4 Jahre) |         |
| Gesamtkosten (€)        | 546.333 |

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Mittelfristig (4-7 Jahre) |         |
| Gesamtkosten (€)          | 516.333 |

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Langfristig (7-10 Jahre) |           |
| Gesamtkosten (€)         | 1.873.333 |

# 7



# 7 Verfahrensart und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

---

- 7.1 Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme
- 7.2 Stand des bisherigen Sanierungsverfahrens
- 7.3 Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- 7.4 Verfahrensart
- 7.5 Weitere Schritte und unterstützende Instrumente
- 7.6 TÖB-Beteiligung
- 7.7 Evaluation und Monitoring

## 7.1 Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet sind notwendig, um die historisch gewachsene bedeutende Stadtstruktur von Immenstadt zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Hierzu ist besonders die Belebung des öffentlichen Raums von Bedeutung. Um die Lebensqualität für die Bürgerinnen und Bürger zu erhalten und möglichst zu verbessern, sind die städtebaulichen Maßnahmen notwendig.

Die Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen wurde von den Bürgerinnen und Bürgern bei den Beteiligungsveranstaltungen bestätigt.

## 7.2 Stand des bisherigen Sanierungsverfahrens

In dem bereits bestehenden Sanierungsgebiet innerhalb des Untersuchungsbereichs besteht weiterhin Sanierungsbedarf. Um die bürokratische Komplexität zu reduzieren und eine größere Flexibilität in der Umsetzung der Maßnahmen zu ermöglichen, empfehlen die Verfasserinnen und Verfasser, die bestehenden Sanierungsgebiete „Altstadtkern“, „Bräuhausplatz und Bahnhofsviertel“ und „Am Graben“ in das neue Sanierungsgebiet „Immenstadt Kernstadt“ zu überführen, sodass sämtliche derzeit in Sanierungsgebieten liegende Liegenschaften auch im neuen Sanierungsgebiet liegen.

Das Sanierungsgebiet „Altstadtkern“ wurde im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt. Zur Vorbereitung und Durchführung des Verfahrensabschlusses wurde durch das Büro Dr. Koch Immobilienbewertung ein Gutachten zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen erstellt. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass keine ausgleichspflichtigen sanierungsbedingten Wertsteigerungen vorliegen und somit keine Ausgleichbeiträge nach §154 BauGB zu erheben sind.

## 7.3 Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die vorgeschlagene Gebietskulisse des Untersuchungsgebiets ist für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes zweckmäßig, da die hier festgestellten Misstände und Potenziale das Gesamtareal durchziehen. Sie wurden durch die Gutachter erhoben und durch die Bürgerinnen und Bürger bestätigt.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets nochmals überprüft und angepasst.

Auf Grundlage der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wurden die bahngewidmeten Flächen (im Plan als A gekennzeichnet) aus der Gebietskulisse herausgenommen, da die Flächen als Eisenbahnbetriebsanlagen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamt unterliegen und langfristig für die Entwicklung der Eisenbahninfrastruktur des Bundes benötigt werden. Eine Überplanung dieser Flächen ist daher nicht vorgesehen (siehe Stellungnahme der

Deutschen Bahn, ab S. 123 ).

Die vorgeschlagene Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets weicht infolgedessen geringfügig vom ursprünglichen Untersuchungsgebiet ab. Das Sanierungsgebiet „Altstadtkern“ umfasst nun eine Fläche von ca. 43,8 ha gegenüber ursprünglich ca. 44,0 ha. Die angepasste Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in Abb. 89 dargestellt.

Vor der Festlegung des neuen Sanierungsgebietes müssen die bereits bestehenden Sanierungsgebiete aufgehoben werden. In einem ersten Schritt muss für die bestehenden Sanierungsgebiete eine Aufhebungssatzung erarbeitet, sowie die Aufhebung der bestehenden Sanierungsgebiete auch durch den Stadtrat beschlossen werden (§ 161 (1) BauGB).

### Legende

- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- Untersuchungsgebiet
- Bebauung
- Bahnlinie

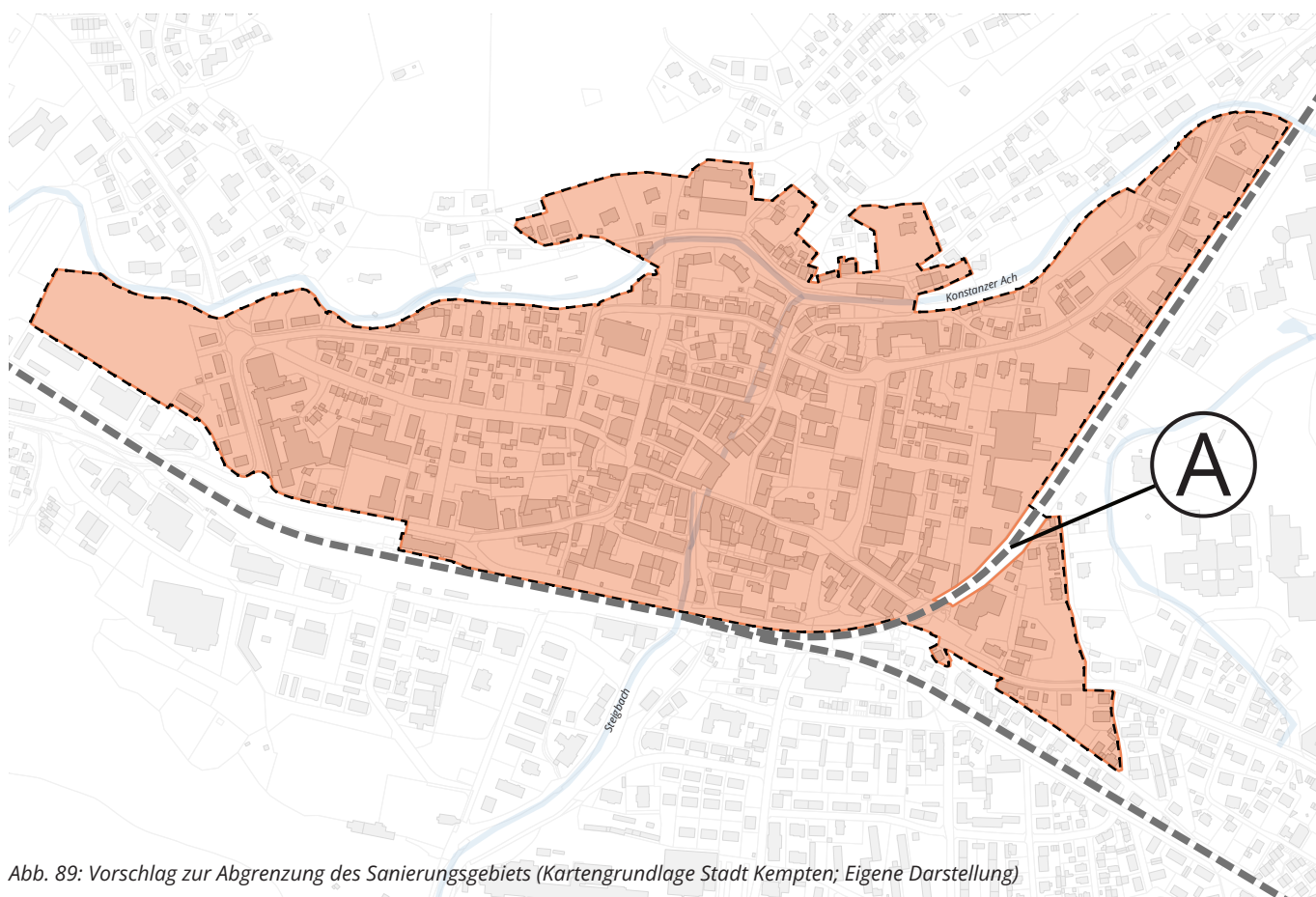


Abb. 89: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets (Kartengrundlage Stadt Kempten; Eigene Darstellung)

## 7.4 Verfahrensart

### ***Verfahrensalternativen nach BauGB § 142***

Zur Umsetzung des Sanierungsprozesses in dem festzulegenden Sanierungsgebiet wird entweder das umfassende oder das vereinfachte Verfahren erforderlich.

Die Vorbereitenden Untersuchungen ergeben für das Untersuchungsgebiet der „Innenstadt“ in Immenstadt i. Allgäu folgende Ergebnisse:

- Bei dem Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ handelt es sich mit einer Fläche von 40 ha (vorgeschlagenes Sanierungsgebiet: 44 ha) um ein verhältnismäßig großes Gebiet mit gestreut vorhandenen städtebaulichen Missständen.
- Die geplanten Maßnahmen liegen im Wesentlichen im öffentlichen Raum und im Verkehrsbereich.
- Da es sich bei den geplanten Maßnahmen im Sanierungsverfahren um Maßnahmen handelt, die die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen zum Ziel haben, sind erfahrungsgemäß sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Bei der erhaltenden Erneuerung bleibt die Gebiets- und Bewohnerstruktur im Wesentlichen erhalten.

Entsprechend der beschriebenen Ergebnisse muss das **vereinfachte Verfahren** gewählt werden:

- Nach §24 Abs.1 Nr.3 BauGB steht der Stadt Immenstadt beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht zu, dies jedoch nur gemäß § 24 Abs. 3 BauGB: „Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben“.
- In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorgaben nach §§ 152-156a BauGB auszuschließen mit der Folge, dass Ausgleichsbeiträge bei den Eigentümerinnen und Eigentümern für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht erhoben werden können.
- Grundsätzlich können Erschließungsbeiträge für Maßnahmen im öffentlichen Raum erhoben werden.

Da innerhalb des umfangreichen Sanierungsgebiets zahlreiche Maßnahmen im öffentlichen Raum vorgeschlagen werden, von denen etliche vorab konzipiert und finanziell abgesichert werden müssen, wird ein Umsetzungszeitraum von 15 Jahren vorgesehen. Nach Ablauf des Zeitraums sollte geprüft werden, ob das Sanierungsgebiet aufgehoben werden kann.

In Folge von Sanierungen einzelner Immobilien muss in Einzelfällen von Mieterhöhungen ausgegangen werden. Da diese aber nur entsprechend geltender rechtlicher Rahmenbedingungen vorgenommen werden können, überwiegen die Vorteile (Steigerung des Wohnkomforts) die Nachteile (mögliche Mietanpassungen).

**§144 BauGB**

Der §144 BauGB „Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“ regelt die Genehmigungspflicht für bestimmte Bauvorhaben. Es wird festgelegt, dass Bauvorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, nur dann durchgeführt werden dürfen, wenn die entsprechenden Genehmigungen erteilt wurden. Somit wird sicher gestellt, dass die Planung und Durchführung von Bauvorhaben im Einklang mit den geltenden Vorschriften und der nachhaltigen Entwicklung stehen.

**7.5 Weitere Schritte und unterstützende Instrumente**

Es wird empfohlen, dass der Stadtrat der Stadt Immenstadt ein Sanierungsgebiet „Immenstadt Kernstadt“ förmlich festlegt und eine entsprechende Sanierungssatzung beschließt. Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets müssen die innerhalb der zu beschließenden Kulisse liegenden, bereits bestehenden Sanierungsgebiete aufgehoben werden.

Ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet tritt mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und umfasst alle Immobilien, die innerhalb seiner Abgrenzung liegen. Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer, ihre Immobilie zu sanieren, bestehen durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Die Modalitäten sind in §7h EstG geregelt. Hierzu bedarf es der Abstimmung mit der Stadt Immenstadt.

**7.6 TÖB-Beteiligung**

Im Anschluss an die Fertigstellung der VU wurden die Träger Öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten; ihre Antworten, Rückmeldungen und Kritikpunkte sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange fand zwischen dem 28.05.2026 und dem 03.07.2026 statt. Nicht alle kontaktierten Träger Öffentlicher Belange haben sich innerhalb der Frist zurückgemeldet. Nachträglich eingegangene Stellungnahmen liegen bei der Stadt Immenstadt vor.

**7.7 Evaluation und Monitoring**

Evaluation und Monitoring sind entscheidende Erfolgsfaktoren im Planungsprozess, um die Wirksamkeit und Effizienz von Maßnahmen zur Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Die Evaluation umfasst die systematische Bewertung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen und Maßnahmenvorschläge, um festzustellen, ob die definierten Ziele erreicht wurden und welche Auswirkungen die geplanten Maßnahmen auf die Umwelt, die Infrastruktur und die soziale Struktur haben.

Monitoring hingegen bezieht sich auf die kontinuierliche Beobachtung und Dokumentation der Entwicklungen im Untersuchungsgebiet über einen bestimmten Zeitraum. Auf der Basis regelmäßiger Überprüfungen können Anpassungen an den Planungen vorgenommen werden, um auf

Veränderungen in den Rahmenbedingungen oder unerwartete Herausforderungen zu reagieren.

Gemeinsam tragen Evaluation und Monitoring dazu bei, die Qualität der Stadtentwicklung zu sichern und eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen zu fördern.

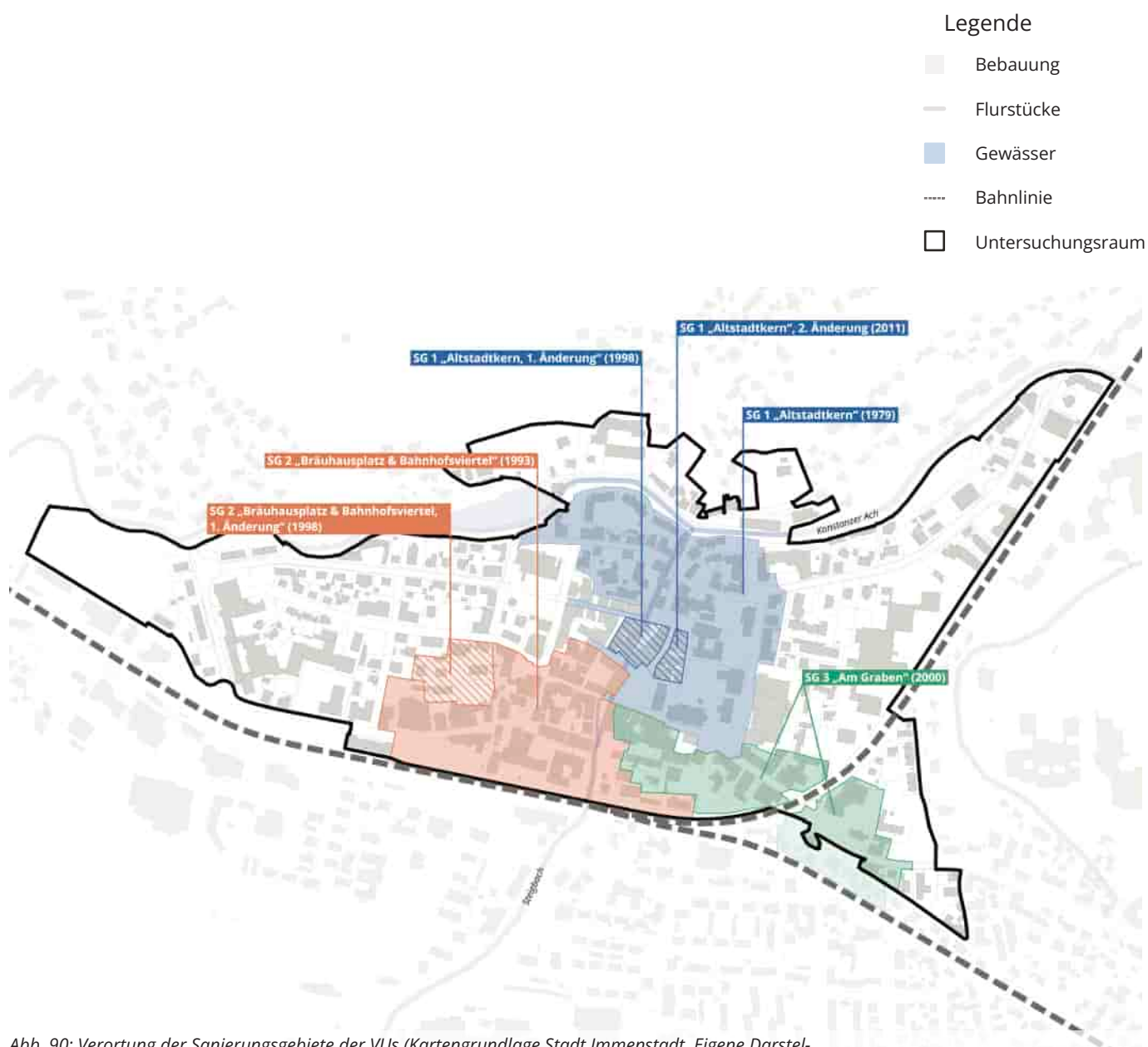


Abb. 90: Verortung der Sanierungsgebiete der VUs (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstel-



| NR. | TÖB                                                       | RÜCKMELDUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Regierung von Schwaben                                    | Den gemäß vorliegendem ISEK geplanten Maßnahmen stehen landesplanerische Belange voraussichtlich nicht entgegen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei der Anpassung von Bauleitplänen bzw. bei der Ausweisung von neuen Einzelhandelsflächen ggf. die landesplanerischen Vorgaben zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten sein werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2   | Regionaler Planungsverband Allgäu                         | O.g. Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3   | Regierung von Oberbayern                                  | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4   | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege                   | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5   | Bundesnetzagentur                                         | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6   | Immobilien Freistaat Bayern                               | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7   | Landratsamt Oberallgäu;<br>Bauamt-Bauleitplanung          | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8   | Landratsamt Oberallgäu;<br>Ortsplanung                    | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 9   | Landratsamt Oberallgäu;<br>Untere Naturschutzbehörde      | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 10  | Landratsamt Oberallgäu;<br>Abfallrecht - Immissionsschutz | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 11  | Landratsamt Oberallgäu;<br>Kreistiefbauverwaltung         | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 12  | Landratsamt Oberallgäu;<br>Kreisbrandrat                  | <p><b>1. Bauleitplanung</b><br/>Gegen die beabsichtigte Ausweisung des Sanierungsgebietes gemäß §§ 136 ff. BauGB bestehen aus Sicht der Bauleitplanung keine grundsätzlichen Einwände. Die Evaluierung und Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen stellt die städtebaulichen Missstände sowie die Sanierungsziele nachvollziehbar dar und bildet eine geeignete Grundlage für die Festlegung des Sanierungsgebietes. Die vorgesehenen Ziele entsprechen den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und unterstützen insbesondere die Stärkung der Innenstadt, die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sowie den Vorrang der Innenentwicklung vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Dies steht im Einklang mit den Grundsätzen des Baugesetzbuches sowie den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Die im Untersuchungsbericht dargestellten Aussagen zur Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen. Soweit sich aus der Umsetzung einzelner Sanierungsmaßnahmen künftig Erfordernisse zur Änderung oder Neuaufstellung von Bauleitplänen ergeben, sind diese in den jeweiligen Bauleitplanverfahren eigenständig zu prüfen und zu bewältigen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, den Belangen des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes, des Naturschutzes sowie weiterer öffentlicher Belange. Im Übrigen bestehen aus Sicht der Bauleitplanung keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p><b>2. Ortsplanung</b><br/>Ohne Einwände.</p> <p><b>3. Naturschutz</b><br/>Das Konzept sieht vor, die städtische Grünanlagen zu sichern und weiter auszubauen, da aktuell wenig Grün im Innenstadtbereich vorhanden ist. Die geplanten Maßnahmen zum Ausbau der Grünflächen sowie Pflanzungen von Bäumen im Innenstadtbereich sind aus Sicht des Naturschutzes zu begrüßen. Grundsätzlich sind gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu empfehlen. Bei der Gestaltung der Grünflächen ist eine naturnahe Gestaltung von ökologisch hochwertigen Blühflächen wünschenswert. Das Praxis-Handbuch „Kommunale Grünflächen: vielfältig – artenreich – insektenreich“ des Bayerischen Blühpakts bietet dazu umfassende Informationen. Die Empfehlung des Konzepts, den Wasserlauf der Konstanzer Aach zugänglich zu machen und als Grünverbindung erlebbar zu gestalten, ist zu unterstützen. Zusätzlich wird auf Artenschutzmaßnahmen hingewiesen, die bei Sanierungen und Gebäudeabbrüchen zu beachten sind. Der Erhalt von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und Vögeln und die Schaffung von Ersatzquartieren und Nisthilfen im Innenstadtbereich ist zu beachten. In den beiden Broschüren „Werkzeugkasten Artenvielfalt“ und „Artenschutz leicht gemacht“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sind zudem ökologische bauliche Maßnahmen anschaulich zusammengestellt, die als Inspiration für mehr Grün im Innenbereich dienen.</p> <p><b>4. Immissionsschutz</b><br/>Durch das Plangebiet führen die Hauptverkehrsachsen der Stadt Immenstadt, wobei die Kemptener Straße mit einer durchschnittlichen, täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 13.156 Kfz/24 h und die Stadtsperre mit einem DTV von 14.704 Kfz/24 h (Quelle: Evaluierung und Fortschreibung, Abb. 51, Seite 52) die höchsten Werte aufweisen. Auch die Bahnlinien führen mitten durch den Ort.</p> |

| NR. | TÖB | RÜCKMELDUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |     | <p>Im Einwirkungsbereich des Bahnhofs befinden sich auch Wohnungen. Aufgrund der Nähe der Wohnungen in der dicht bebauten Innenstadt zu den Verkehrswegen muss mit erheblichen Lärmkonflikten gerechnet werden. Brennpunkt sind dabei auch die Verkehrsknotenpunkte, wie Kreuzungen, Kreisverkehre und Ampeln. Hierbei kommt insbesondere zum Tragen, dass die Wohnungen nicht immer über den erforderlichen Lärmschutz verfügen. Es ist davon auszugehen, dass gerade bei der (überwiegenden) älteren Bausubstanz dem Lärm angepasste Fenster sowie geeignete Lüftungskonzepte fehlen. Für gesundes Wohnen sind Lüftungsöffnungen und Rückzugsbereiche auf den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten (Außenwohnbereiche wie Balkone, Freisitze, Terrassen o.ä.) erforderlich. Dies ist jedoch nicht immer sichergestellt. Ziel der Sanierung der Innenstadt sollte im Bereich des Verkehrslärms daher sein, durch geeignete Maßnahmen gesundes Wohnen sicherzustellen. Dies kann insbesondere durch standortgerechte Planungen erreicht werden, die eben die natürliche Lüftung und Erholung auf den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten sicherstellen. Weiterhin könnten Lärmeinwirkungen auf Wohnbereiche auch an geeigneten Stellen mit aktiven Schutzmaßnahmen gemindert werden (Schallschutzwände).</p> <p>Auch in der Nähe zu gewerblichen Anlagen muss mit Lärmemissionen oder auch mit Schadstoffemissionen, wie z.B. aus Produktionsanlagen, Energieerzeugungsanlagen, Einkaufsmärkten sowie Handwerksbetrieben gerechnet werden. Auch hier können standortgerechte Planungen ggf. bestehende Problemfelder entschärfen. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder auch beim Wechsel der Betreiber/Gewerbe können Maßnahmen zur Emissionsminderung ergriffen werden. Aufgrund der Größe und der Komplexität des Planbereichs kann der Immissionsschutz hier keine konkrete Aussage treffen.</p> <p>Daher sollte im Rahmen von zukünftigen Planungen detaillierte Untersuchungen der Konfliktsituationen durchgeführt werden, um durch angepasste Planungen die gegebenen Konfliktsituationen weiter zu entschärfen und um die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes zu steigern.</p> <p>Auch hinsichtlich des Schadstoffausstoßes aus den vielen, meist älteren (Einzelraum-)Feuerungen sowie der Bestrebungen zur Minderung an CO<sub>2</sub> erscheint die Nahwärmeversorgung des Gebietes mittels regenerativer Energieträger sinnvoll und wünschenswert. Bei der Wahl von Wärmepumpen zur Wärmeerzeugung sollte auf besonders lärmreduzierte Produkte zurückgegriffen werden, da die Lärmprobleme mit zu lauten Wärmepumpen in dicht besiedelten Bereichen deutlich zunehmen.</p> <p>Gegen die Sanierungssatzung bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Aus unserer Sicht sollten die oben aufgezeigten Konflikte innerhalb der Sanierungsplanung berücksichtigt und standortgerechte Lösungsstrategien entwickelt werden.</p> <p><b>5. Denkmalschutz</b><br/>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist zu beteiligen.</p> <p><b>6. Klimaschutz, Klimawandelanpassung</b><br/>Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets unter Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung wird ausdrücklich begrüßt. Vor allem die Verkehrsreduzierung sowie die Ausweisung von Fahrradstraßen im innerstädtischen Bereich sind als positive und wünschenswerte Maßnahme anzuerkennen. Im Fokus der Maßnahmen sollte stets eine Reduktion des Energieverbrauchs im Bereich aller Sektoren, die Nutzung regenerativer Versorgungswege (Nah- / Fernwärme, Wärmepumpen, etc.), die Gesteuerung erneuerbarer Energien (Dach-PV, Umweltwärme, usw.) sowie die angepasste Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums und der Gebäude stehen. Hier hat die Stadt Immenstadt mit der Erweiterung des Nahwärmenetzes auf Basis von Biomasse, dem Ausbau der städtischen PV-Anlagen und der Erstellung eines Standortkonzepts für Freiflächenphotovoltaik (FFPV) bemerkenswerte Fortschritte gemacht.</p> <p>Für zukünftige Planungen bzw. den aktuellen Fall der Ausweisung eines Sanierungsgebietes sollten Klimaschutz und Klimawandelanpassungsmaßnahmen stets mitbedacht werden. Maßnahmen in diesem Bereich sollten nicht als notwendiges Übel, sondern als Gelegenheit, die heimische Wertschöpfung zu steigern, die Abhängigkeiten von volatilen Marktpreisen für fossile Energieträgern zu senken und die als zukunftsfähigen, nachhaltigen und lebenswerten Raum zu entwickeln, angesehen werden. Die Mittel hierzu sind vielfältig, so dass wir hier nur eine allgemeine Stellungnahme unter Berücksichtigung der aktuellen Erkenntnisse im Bereich einer nachhaltigen und klimaangepassten Städteplanung geben können:</p> <p>Im Bereich Klimaschutz sind vor allem Standards bei der (Wärme-) Isolierung von Neubauten (z.B. Lückenschluss Post-Areal, Entwicklung Feinaigleplatz, Dobler-Areal), die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern (PV, Solarthermie, Umweltwärme) und die Gestaltung (Ausrichtung, Höhe, etc.) der neu zu errichtenden Gebäude zur optimalen Ausbeute bei Errichtung von Stromerzeugungsanlagen wünschenswert. Zur Wärmeversorgung sollten unbedingt die Erkenntnisse und geplanten Versorgungsgebiete der kommunalen Wärmeplanung berücksichtigt werden. Die Gestaltung von Grünflächen bzw. die allgemeine Grünraumgestaltung sollte nicht nur der Zugänglichkeit von attraktiven Wasserläufen, sondern auch der Bindung von CO<sub>2</sub> und der Erhöhung der Luft- und Aufenthaltsqualität dienen. Die Begrünung von Dächern und Fassaden wirkt dabei ebenso nicht nur in Bereichen des Klimaschutzes (z.B. verbesserte Dämmung auf Grün-</p> |

| NR. | TÖB | RÜCKMELDUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |     | <p>dächern), sondern auch der Klimawandelanpassung.<br/>Im Bereich Klimaschutz werden empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PV-Pflicht auf Neubauten / bei Dachsanierungen</li> <li>• Entsprechende Ausrichtung der Gebäude</li> <li>• Hohe Standards bei der Gebäudedämmung</li> <li>• Vermeidung von Verschattung (potentieller) PV Anlagen</li> <li>• Vorgabe der Nutzung erneuerbarer Energieträger (z.B. Nahwärme, Umweltwärme, etc.)</li> <li>• Nutzung klimaschonender Baustoffe (z.B. Holz, Berücksichtigung „graue Energie“)</li> </ul> <p>Gerade die Klimawandelanpassung bildet ein Feld in dem städtebauliche Maßnahmen immer notwendiger werden. Bereits jetzt können wir in den März bis August eine Temperaturerhöhung von 1,4 bis 1,8 K (Station Kempten) beobachten. Trotz des im Bundesvergleich eher niedrigen Ausgangsniveaus ist mit einer zunehmenden Hitzebelastungen gerade in innerstädtischen Bereichen zu rechnen. Dabei werden nicht nur vulnerable Gruppen (Kinder, Kranke, Ältere,...) betroffen sein. Hier werden Maßnahmen zur Flächenentsiegelung, Schaffung von Frischluftschneisen und die Kühlung durch Vegetation (z.B. Bepflanzung von Freiflächen, Dächern oder Fassaden) oder durch Wasserflächen empfohlen. Eine weitere zu erwartende Klimawandelfolge wird das vermehrte Aufkommen von Starkniederschlägen und verlängerten Trockenperioden, wie sie bereits jetzt schon beobachtet werden, sein. Hier wird empfohlen, den natürlicher Wasserrückhalt und geregelte Abflussmöglichkeiten zu stärken. Dies kann durch Entsiegelung, künstliche Rückhaltemaßnahmen wie Zisternen, Entwässerungsbahnen und dergleichen geschehen. Die Pflanzung von klimaangepasstem Stadtgrün bzw. die Berücksichtigung von verlängerten Trockenperioden in den entsprechenden Satzungen kann zusätzlichen Wasserverbrauch und Kosten zur künstlichen Bewässerung vermeiden.</p> <p>In den Jahren 2023 bis 2025 beauftragte der Landkreis Oberallgäu eine Studie zur Erfassung der zu erwartenden Klimawandelfolgen in der Region. Dabei wurden auch die kreisangehörigen Kommunen berücksichtigt. Für die Stadt Immenstadt wurden vor allem für den innerstädtischen Bereich die folgenden Maßnahmen empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaangepasste Gestaltung des öffentlichen Raumes (M 6.3)</li> <li>• Reduzierung der Wärmebelastung (M2.2)</li> <li>• Berücksichtigung von Klimaanpassung und Klimaschutz bei Baumaßnahmen und in der Bauleitplanung (M7)</li> </ul> <p>Die Zusammenfassung der Vulnerabilitätsanalyse und die genauen Maßnahmenbeschreibungen (M-Nummern) können dem Klimawandelanpassungskonzept und dem dazugehörigen Gemeinde Steckbrief (liegt der Stadt Immenstadt vor) entnommen werden.</p> <p>Das Klimawandelanpassungskonzept des Landkreises finden Sie unter <a href="https://www.allgaeu-klimaschutz.de/anpas-sungskonzept.html">https://www.allgaeu-klimaschutz.de/anpas-sungskonzept.html</a></p> <p>Konkret werden als Schlussfolgerung aus den zu erwartenden Klimawandelfolgen die aufgeführten Maßnahmen empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entsiegelung möglichst großer Flächen (auch Stellplätze für Kfz) zur Unterstützung der Kühlung und zur Ab-führung vermehrter Regenwassermengen</li> <li>• Schaffung von Wasserrückhalteflächen, -gräben und im Zweifel künstlicher Rückhalteanlagen zur Entlas-tung der städtischen Kanalisation</li> <li>• Dachbegrünung, im Optimalfall in Kombination mit PV / Solarthermie</li> <li>• Schaffung von Frischluftschneisen</li> <li>• Fassadenbegrünung</li> <li>• Begrünung des städtischen Raumes</li> <li>• Schaffung weiterer Wasserflächen</li> <li>• Pflanzung klimaangepasster Vegetation</li> </ul> <p>Unter <a href="https://www.allgaeu-klimaschutz.de/bauleitplanung.html">https://www.allgaeu-klimaschutz.de/bauleitplanung.html</a> finden Sie Arbeits-hilfen, Handreichungen und Best-Practice Beispiele aus seriöser Quelle</p> <p>Unter <a href="https://www.allgaeu-klimaschutz.de/bauleitplanung-kommunen.html">https://www.allgaeu-klimaschutz.de/bauleitplanung-kommunen.html</a> finden Sie eine beispielhafte Auffüh-rung von Planungsinstrumenten und Steuerungs-möglichkeiten.</p> <p>Unter <a href="https://www.allgaeu-klimaschutz.de/bauleitplanung-kommunen-efh.html">https://www.allgaeu-klimaschutz.de/bauleitplanung-kommunen-efh.html</a> finden Sie die oben genannten In-strumente exemplarisch dargestellt.</p> <p><b>7. Kreisbrandrat</b><br/>1. Feuerwehruzufahrten und Bewegungsflächen:<br/>Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu beachten und einzuhalten. Auch auf neuen öffentliche Straßen muss ausrei-chend Bewegungsfreiheit ganzjährig gewährleistet werden.</p> |

| NR. | TÖB                                                            | RÜCKMELDUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                | <p>2. Rettungs- bzw. Angriffswege innerhalb der Gebäude:<br/>Bis zu 8 Meter Brüstungshöhe kann die 4 teilige Steckleiter angesetzt werden. Die Drehleiter in kann in Abhängigkeit der Aufstellflächen und Ausrichtung der Wohnungen angesetzt werden. Die 3 teilige Schiebeleiter kann nicht mehr angesetzt werden.</p> <p>3. Löschwasserversorgung:<br/>Anforderungen nach DVGW W 405: Es ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entnahmestellen nur im Umkreis von 300 Metern genutzt werden dürfen. Zudem muss der erste Hydrant innerhalb eines maximalen Abstandes von 75 Metern erreichbar sein. (AGBF Bund - Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 13  | Landratsamt Oberallgäu; Kreisjugendamt                         | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 14  | Landratsamt Oberallgäu; Kreisjugendring                        | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 15  | Landratsamt Oberallgäu; Wasserrecht                            | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 16  | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) | Nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 18  | Amt für ländliche Entwicklung Schwaben                         | Das Planungsgebiet ist an keinem laufenden Verfahren der Ländlichen Entwicklung beteiligt, liegt jedoch innerhalb des Planungsgebiets der Integrierten Ländlichen Entwicklung „Alpsee-Grünten“. Die Ziele und Maßnahmen der VU stehen im Einklang mit den Zielsetzungen des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts, weitere Maßnahmen oder Verfahren der Ländlichen Entwicklung sind nicht geplant oder betroffen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 19  | Staatliches Bauamt Kempten                                     | <p><b>Zu Maßnahme 2</b><br/>Es ist zu prüfen, inwieweit eine Ausführung der Fahrradstraße entlang der Rothenfelsstraße über die B308 und den Kreisverkehr zur St2006 notwendig ist.</p> <p><b>Zu Maßnahme 7</b><br/>Aufgrund der zukünftigen Hochstufung der westlichen Bahnhofstraße und der Staufner Straße in die St2006 wird um weitere Beteiligung im Dobler-Areal gebeten.</p> <p><b>Zu Maßnahme 8</b><br/>Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes besteht keine straßenbauliche Notwendigkeit an den Kreisverkehren Eingriffe vorzunehmen. Die vorhandenen Querungshilfen in Form von Mittelinseln sind ausreichend gegeben. Sollten aus Sicht der Stadt weitere Maßnahmen gewünscht sein können diese vereinbart werden. Die Planung, Durchführung und Kosten sind von der Stadt zu tragen.<br/>Wir bitten Sie das Staatliche Bauamt in Zukunft über die genaue Durchführung der Maßnahmen zu beteiligen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 20  | Wasserwirtschaftsamt Kempten                                   | <p>Die vorbereitenden städteplanerischen Untersuchungen dienen der Ausweisung des „Sanierungsgebiets Innenstadt“ (Fläche ca. 44 ha).<br/>Bisher darin enthaltene wasserwirtschaftliche Hauptthemen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beabsichtigte Entsiegelungsmaßnahmen in der Innenstadt</li> <li>• die Verbesserung der Zugänglichkeit der Konstanzer Ach (vgl. S. 39, 48, 95):<br/>Hier<br/>für sollen bis 2035 ca. 800.000 EUR eingesetzt werden (vgl. S. 107).</li> <li>• Gegenüber dem o.g. Vorhaben (Fassung vom 30.10.2024 lt. Impressum) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</li> </ul> <p>Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:</p> <p><b>1. Altlasten</b><br/>Im Bereich des „Sanierungsgebiets Innenstadt“ sind uns bisher keine amtlich kartierten Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.<br/>Für Informationen bezüglich (etwaiger weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen sollte auch bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (hier Landratsamt Oberallgäu) angefragt werden.<br/>Sollten bei evtl. Aushubarbeiten oder Baugrunderkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Oberallgäu) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).</p> <p><b>2.Grundwasserschutz und Wasserversorgung</b><br/>Das „Sanierungsgebiet Innenstadt“ befindet sich außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbe-</p> |

| NR. | TÖB | RÜCKMELDUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |     | <p>haltsgebieten der öffentlichen Wasserversorgung.<br/>Der gesamte Innenstadtbereich ist nach unserem Kenntnisstand an die öffentliche Wasserversorgung der Stadtwerke Immenstadt angeschlossen; private Trinkwasserversorgungen bzw. -gewinnungsanlagen sind uns nicht bekannt. Auch die Wasserversorgung evtl. künftig geplanter weiterer Bebauung (ggf. Nachverdichtung) ist durch Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Trinkwasserversorgung gesichert.<br/>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Planungsbereich aufgrund der Lage in einem „wassersensiblen Bereich“ evtl. höhere Grundwasserstände angetroffen werden können, die bei etwaigen Bauvorhaben beachtet werden müssen.</p> <p><b>3. Gewässerschutz</b><br/>a) Schmutzwasser<br/>Das bei evtl. geplanten Neubauprojekten im „Sanierungsgebiet Innenstadt“ anfallende zusätzliche Schmutzwasser ist an die örtliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI) kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.</p> <p>b) Niederschlagswasser<br/>Grundsätzlich bietet ein „Sanierungskonzept Innenstadt“ immer auch Möglichkeiten, zumindest in einzelnen, konkret überplanten Bereichen die <u>Prinzipien der wassersensiblen Siedlungsentwicklung</u> zu berücksichtigen und umzusetzen: Entsprechend wird im vorliegenden Stadtentwicklungskonzept auf S. 88 (vgl. Kap. 5 „Maßnahmen“, „Handlungsraum 3 Historisches Zentrum“, Maßnahme Nr. 3.2 „Kranz der Plätze“) auf die <u>starke Versiegelung der Plätze in der Innenstadt</u> hingewiesen, sowie die grundsätzliche Absicht geäußert, diese Plätze <u>zumindest teilweise zu entsiegeln und zu begrünen</u>.“ Aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürworten wir dies ausdrücklich:<br/>Wir regen an, die Instrumente der wassersensiblen Siedlungsentwicklung im Rahmen künftiger Umgestaltungen der Plätze (in Vereinbarkeit mit den dort geplanten Nutzungen) best-möglich zu integrieren.<br/>Gleiches gilt für den „Handlungsraum 4“, Maßnahme Nr. 4.1 „Klimagerechte Anpassung der Königsegg-Grundschule“ (und weitere überplante innerstädtische Bereiche), wo sich lt. VU insbes. am Vorplatz große Potentiale zur Flächenentsiegelung bieten.<br/>Darüber hinaus sollte den Prinzipien der wassersensiblen Siedlungsentwicklung grundsätzlich <u>bei allen Bauleitplanungsverfahren</u> angesichts der klimatischen Veränderungen eine <u>sehr hohe Priorität</u> eingeräumt werden.</p> <p>Grundsätzliches zum Umgang mit Niederschlagswasser<br/>Anfallendes Niederschlagswasser ist prinzipiell flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen orts-nah über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind im DWA-Regelwerk A 138-1 geregelt.<br/>Falls das Niederschlagswasser aufgrund mangelnder Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrundes nachweislich nicht überall versickert werden kann, ist es über eine Niederschlagswasserkanalisation, ggf. vorbehandelt und/oder durch Rückhaltung gedrosselt, in den nächsten geeigneten Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien A 102-2 (qualitativ) sowie M 153 und A 117 (quantitativ) geregelt.<br/>Wir empfehlen die Notwendigkeit einer Regenwasserrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, da-mit die erforderlichen Flächen möglichst bereits auf der Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt bzw. reserviert werden können.<br/>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.<br/>Zudem weisen wir ausdrücklich auf die Möglichkeiten von orts-nahen Lösungen zur Versickerung, Verdunstung, Nutzung und Speicherung von Regenwasser (Flächenentsiegelung, Teilversiegelung, Gründächer, Baumrigolen, Zisternen, etc.) im Rahmen einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung hin.<br/>Weitere Informationen hierzu sind dem Internetangebot des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz und der Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ unter folgendem Link zu entnehmen:<br/><a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungs-entwicklung/index.htm">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungs-entwicklung/index.htm</a></p> <p><b>4. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete</b><br/>Der <u>Handlungsraum 5 „Viehmarkt“</u> grenzt an die <u>Konstanzer Ach</u> (hier Gew. 2. Ordnung):<br/>Hier soll die <u>Zugänglichkeit</u> zum Wasserlauf verbessert werden:<br/>-&gt; Abbildung (siehe Originalnachricht)</p> <p>Auch <u>Handlungsraum 6 „Grünraumverbindung Konstanzer Ach“</u> liegt direkt am Mündungsbereich des Steigbaches (Wildbach) in die Konstanzer Ach (= oberhalb Gewässer 2. Ordnung, bzw. ab Zufluss des Steigbachs ebenfalls Wildbach):<br/>-&gt; Abbildung (siehe Originalnachricht)</p> <p>Grundsätzlich wird eine umweltverträgliche Verbesserung der Gewässerzugänglichkeit begrüßt. Hierbei müssen jedoch folgende Aspekte beachtet werden::</p> |

| NR. | TÖB | RÜCKMELDUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |     | <p>Überschwemmungsgebiete und Wildbachgefährdungsbereiche<br/>Für beide Wildbäche wurde das HQ 100-Überschwemmungsgebiet ermittelt und festgesetzt:<br/>-&gt; Abbildungen (siehe Originalnachricht)</p> <p>Bei ggf. geplanten, künftigen Bauvorhaben in Überschwemmungsgebiet bzw. Wildbachgefährdungsbereichen sind die einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten (vgl. § 76ff. WHG i.V.m. BayWG).<br/>Der Planungsbereich befindet sich in einem <u>Talraum</u>, der über Jahrhunderte von Hochwasserereignissen beeinflusst wurde. Aufgrund der an diesen Gewässern mittlerweile hergestellten Hochwasserschutzmaßnahmen liegt der Standard-Schutzgrad (HQ 100) vor. Ob eine Bebauung im Sinne des § 78 WHG zulässig ist, muss jeweils im Einzelfall geprüft werden, so-bald detailliertere Planungsgrundlagen zur Verfügung stehen.<br/>Bei darüber hinaus gehenden, noch wesentlich selteneren Hochwasserereignissen (HQ extrem), oder beim Versagen von Hochwasserschutzanlagen ist aber nicht auszuschließen, dass dieser Talraum und damit auch der Planungsbereich von Überschwemmungen betroffen sein könnte. Aufgrund der gefährdeten Lage empfehlen wir, bauliche Maßnahmen auch für <u>Extremereignisse</u> (HQ extrem) stets <u>hochwasserangepasst</u> zu errichten.<br/>Weiterführende Informationen zur Thematik finden sie hier:<br/><a href="https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm">https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm</a><br/><a href="https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_risiko_umgang/eigenvorsorge/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_risiko_umgang/eigenvorsorge/index.htm</a></p> <p><b>Weitere wasserwirtschaftliche und ggf. wasserrechtliche Belange</b><br/>Aufgrund der Gewässernähe sind folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange zu nennen, die auch im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Bebauung eine Rolle spielen können und auf die ggf. entsprechend eingegangen werden muss:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen am Gewässer (vgl. insbes. § 36 WHG i.V.m. BayWG)</li> <li>• Gewässerausbau (vgl. insbes. § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)</li> <li>• Gewässerbenutzung (vgl. insbes. § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)</li> <li>• Gewässerrandstreifen (vgl. insbes. § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG)</li> <li>• Gewässerunterhaltung (vgl. insbes. § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)</li> <li>• wild abfließendes Wasser (vgl. § 37ff. WHG i.V.m. BayWG)</li> </ul> <p>Darüber hinaus bitten wir die Stadt Immenstadt zu prüfen, ob ihr hier (im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung, vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ggf. noch weitere Fließgewässer bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrte Gewässerabschnitte bzw. seitliche Zuflüsse und Überschwemmungsgebiete bekannt sind, bei welchen o.g. wasserwirtschaftliche Belange bzw. wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind und beachtet werden müssen.</p> <p>Anlagen am Gewässer<br/>Die Handlungsräume 5 und 6 befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Konstanzer Ach.<br/>Anlagen an oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist (vgl. §36 WHG).<br/>Das bedeutet auch, dass der <u>vorhandene Hochwasserschutz durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht negativ beeinträchtigt werden darf</u>.<br/>Vorgesehene Bauwerke und Anlagen im 60-Meter Bereich der Konstanzer Ach sind dann grundsätzlich im Sinne des Art. 20 BayWG wasserrechtlich zu behandeln.</p> <p>Umgang mit wild abfließendem Wasser: Starkregenabflüsse / Sturzfluten<br/>Bauwerke sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.<br/>Die im UmweltAtlas online verfügbare „<u>Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut</u>“ (HiOS-Karte, hrsg. vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)) liefert erste grobe Hinweise auf <u>potenzielle Fließwege</u> von wild abfließendem Wasser und <u>Aufstaubereiche</u> durch</p> <p>Starkregenereignisse (vgl. <a href="https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hin-weiskarte/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hin-weiskarte/index.htm</a>).<br/>-&gt; Abbildung (siehe Originalnachricht)</p> <p>Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag und auf zeitweise erhöhte Grundwasserstände zu achten.<br/>Wir verweisen im Zusammenhang mit möglichen baulichen Maßnahmen bzgl. des Abflusses wildabfließenden Wassers insbes. auch auf die entsprechenden wasserrechtlichen Anforderungen (vgl. § 37 Abs. 1 WHG / Stichwort „Nachbarschutz“).<br/>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> |

| NR. | TÖB                             | RÜCKMELDUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21  | Bayerische Staatsforsten AöR    | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 22  | Bayerischer Bauernverband       | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 23  | Bund Naturschutz in Bayern e.V. | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 24  | eza                             | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 25  | Handwerkskammer Schwaben        | <p>Nach Durchsicht und Überprüfung der Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Oberallgäu zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen die Vorbereitenden Untersuchungen und geplante Ausweisung eines Sanierungsgebiets. Vielmehr werden die vorgeschlagenen Maßnahmen begrüßt, weil die gebotenen Anstrengungen zum Zwecke einer nachhaltigen Entwicklung auf ökologischer, ökonomischer und sozialer Ebene im städtebaulichen Kontext unternommen werden. Die Bemühungen beim Klima- und Hochwasserschutz verdienen Anerkennung.</p> <p>Attraktive und ausreichend Gewerbeflächen sind Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Gewerbestandorts Stadt Immenstadt. Nachfolgende Bauleitplanung muss zur Vermeidung von immissionsbedingten Nutzungskonflikten beitragen. Es sollte darauf geachtet werden, dass für Handwerksbetriebe ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Dem Leerstand ist entgegenzuwirken. Es besteht zum Teil auch Bedarf an Sanierung von Bausubstanz. Bauherren benötigen entsprechende Beratung über Fördermöglichkeiten und Unterstützung bei der Revitalisierung ihrer Immobilien. Frühzeitig sollte die Kompetenz von regionalen Handwerksbetrieben bei der Gebäudesanierung eingebunden werden.</p> <p>Von großer Bedeutung sind eine Verbesserung der Verkehrssituation, ein verantwortungsvoller Umgang mit Parkraum und die Berücksichtigung unterschiedlichster Mobilitätsbedürfnisse. Mit Abschluss der Bauarbeiten am Bahnhof erwarten wir eine deutliche Steigerung der Funktionalität des Bahnhofs als Mobilitätsknotenpunkt und des Bahnhofumfelds. Die verkehrliche Erreichbarkeit der vorhandenen Handwerksbetriebe einschließlich der Betriebe des Ladenhandwerks ist im Untersuchungsgebiet von existenzieller Wichtigkeit.</p> <p>Da wir keine Kenntnis von individueller Betroffenheit von Handwerksbetrieben zum gegenwärtigen Zeitpunkt haben, bitten wir darum, die Maßnahmen anhand der vorgenannten Überlegungen zu entwickeln.</p> |
| 26  | Industrie- und Handelskammer    | <p>Die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung zur Innenstadt Immenstadt wird aus gesamtwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich begrüßt. Die angestrebte Stärkung der Innenstadt, insbesondere als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Versorgungsstandort, entspricht den Belangen der Wirtschaft und trägt zur Sicherung der oberzentralen Funktion Immenstadts bei. Positiv zu bewerten sind insbesondere die vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie zur Unterstützung des innerstädtischen Einzelhandels. Dabei sollte im weiteren Verfahren darauf geachtet werden, die Erreichbarkeit der Innenstadt für Kunden, Beschäftigte, Lieferverkehr und Gewerbetreibende weiterhin sicherzustellen. Ergänzend weist die IHK Schwaben darauf hin, dass die Stärkung der Innenstadt eine gesamstädtische Sicherung gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten nicht ersetzt. Die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen für ansässige Betriebe und mögliche Neuansiedlungen sollte daher parallel weiterverfolgt werden. Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine Bedenken gegen die vorgelegte Untersuchung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 27  | Deutsche Bahn                   | <p>Mit dem am 15.01.2026 zwischen der DB InfraGO AG und dem Freistaat Bayern geschlossenen Planungsvertrag wurde die Elektrifizierung der Bahnstrecken Kempten – Immenstadt – Oberstdorf sowie der weitere Ausbau der Bahnstrecke Kempten – Oberstdorf vereinbart. Im Rahmen des Vorhabens sind zudem Maßnahmen zur Erhöhung der Streckenkapazität auf der Bahnstrecke Kempten – Oberstdorf vorgesehen.</p> <p>Darüber hinaus ist ein möglicher zweigleisiger Ausbau der Bahnstrecke im Plan-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| NR. | TÖB | RÜCKMELDUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |     | <p>gebiet langfristig zu berücksichtigen und freizuhalten, da sich aus den weiteren Planungen oder zukünftigen verkehrlichen Entwicklungen zusätzliche Anforderungen ergeben können.</p> <p>Die bahngewidmeten Flächen werden daher auch langfristig für die Entwicklung der Eisenbahninfrastruktur des Bundes benötigt und können nur in begründeten Einzelfällen für alternative Nutzungen freigegeben werden. Im Hinblick auf künftige Nutzungsänderungen wird als Mindestmaß die Freihaltung eines Streifens von 12 m ab Gleisachse bei eingleisigen Strecken sowie von jeweils 10 m ab Gleisachse bei zweigleisigen Strecken empfohlen.</p> <p>In Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes sind Grundstücke der Deutsche Bahn AG miteinbezogen. Die Flächen der Deutsche Bahn AG dürfen nicht überplant werden. Einzelmaßnahmen auf den DB-Grundstücken sind möglich, wenn uns die detaillierte Umbaumaßnahmen bzw. Baumaßnahmen vorgelegt und mit uns abgestimmt bzw. geregelt werden. Wir möchten Sie, daher bitten die Flächen der Deutsche Bahn AG aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.</p> <p>Bei den Flächen der Deutsche Bahn AG handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist unzulässig.</p> <p>Das EBA als Träger öffentlicher Belange hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir möchten Sie daher darauf aufmerksam machen, dass auch das EBA im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist.</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der vorgelegten vorbereitenden Untersuchungen dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden.</p> <p>Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Wir weisen explizit darauf hin, dass zur Umsetzung von Maßnahmen kein Bahngelände in Anspruch genommen werden darf, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.</p> <p>Der Deutschen Bahn AG dürfen durch die geplanten Maßnahmen keine Nachteile und kein Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Verursacher zu übernehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich die Maßnahme „Barrierefreier Ausbau der Verkehrsstation Immenstadt“ derzeit in der Bauausführung befindet.</p> <p><b>Hinweise für Bauten nahe der Bahn:</b></p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EiTB) zu beachten.</p> <p>Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.</p> <p>Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> |

| NR. | TÖB | RÜCKMELDUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |     | <p>Arbeiten in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der DB InfraGO AG, ausgeführt werden damit der Betrieb oder die Anlagen der DB InfraGO AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Die erforderlichen Absprachen und Festlegungen zur Sicherung der Arbeiten in Gleisnähe und Maßnahmen zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes (Sicherheitsabstände, Freihaltung des Regellichttraumes, Sicherungsplanung, Betra, UVV, BDV, usw.) sind rechtzeitig mit dem Bezirksleiter Oberbau zu klären und schriftlich festzulegen.</p> <p>Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger, jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. Auf Strafverfolgung bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TUV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 10 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Immobilienmanagement Süd (I.IFD-S), Herr Marius Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 0152/37409612, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche). Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p>Falls zukünftig Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf dem Gebiet errichtet werden, sind die Anlagen blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.</p> <p>Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese</p> |

| NR. | TÖB                 | RÜCKMELDUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                     | <p>entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.</p> <p>Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwällen u. ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p> <p>Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.</p> <p>Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an den weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.</p> <p>Anträge auf Baugenehmigung für die Baumaßnahme in unmittelbare Nähe der Bahnanlagen sind uns zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Verfahren wenden Sie sich an Frau Dailidenaite.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 28  | Eisenbahn Bundesamt | <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchung berührt, da sich die Bahnstrecke 5362, Buchloe – Lindau im Planungsumgriff befindet und als Bahnstrecke im Plan eingezeichnet ist. Ich gehe davon aus, dass die Ausweisung der Bahnstrecke in diesem Abschnitt nachrichtlich zu verstehen ist.</p> <p>Rein vorsorglich weise ich darauf hin, dass das Überplanen von Eisenbahnbetriebsanlagen grundsätzlich möglich ist. Allerdings entfaltet Ihr Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, sofern die vorgelegten Planungen dem Fachplanungsrecht der Bahn widersprechen.</p> <p>Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn - Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn - Bundesamt zu stellen.</p> <p>Wenn derartige Flächen einer neuen, nicht mit Bahnbetriebszwecken zu vereinbarenden Nutzung zugeführt werden sollen, müssen diese erst in einem Freistellungsverfahren nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen.</p> <p>Da das Eisenbahn-Bundesamt über keine Grundstücksverzeichnisse der Eisenbahnen des Bundes verfügt, kann anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht abschließend geprüft werden, ob und ggf. welche Bahnanlagen in diesem Bereich möglicherweise betroffen sind. Diese Prüfung obliegt dem zuständigen Eisenbahninfrastrukturunternehmen. Vorsorglich bitte ich um Zusendung dieser Stellungnahme nach Erhalt.</p> <p>Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewähr-</p> |

| NR. | TÖB                                         | RÜCKMELDUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                             | <p>leisten.</p> <p>Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.</p> <p>Sofern Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung geplant sind, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.</p> <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen wären.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, D.B. Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p> |
| 29  | Verkehrsclub Deutschland (VCD)              | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 30  | Abwasserverband Obere Iller                 | Von Seiten des Abwasserverbandes Obere Iller bestehen keine Einwände der im Rahmen der VU dargestellten Maßnahmen. Sollten sich maßgebliche Veränderungen im Abwassersystem ergeben bitten wir um entsprechende Beteiligung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 31  | Allgäuer Kraftwerke GmbH                    | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 32  | Allgäuer Überlandwerk GmbH (AUW)            | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 33  | AllgäuNetz GmbH & Co. KG                    | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 34  | Deutsche Telekom Technik GmbH               | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 35  | Vodafone GmbH                               | <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a></p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 36  | Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 37  | Erdgas Schwaben                             | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 38  | Zweckverband Fernwasserversorgung           | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 39  | Zweckverband für Abfallwirtschaft           | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 40  | Gemeinde Blaichach                          | Soweit ersichtlich werden keine Belange der Gemeinde Blaichach berührt. Es werden daher keine Einwände gegen o. g. Planung erhoben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 41  | Gemeinde Burgberg i.Allgäu                  | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 42  | Gemeinde Missen-Wilms                       | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 43  | Gemeinde Rettenberg                         | Die Gemeinde Rettenberg hat keine Einwände bzgl. des Vorhabens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 44  | Gemeinde Waltenhofen                        | Keine Äußerung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 45  | Markt Oberstaufen                           | Keine Rückmeldung erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 46  | Markt Weitnau                               | Keine Äußerung, die Belange der Gemeinde Missen-Wilms werden nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| NR. | TÖB                                               | RÜCKMELDUNG                                               |
|-----|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 47  | Evang. Luth. Pfarramt                             | Keine Rückmeldung erhalten.                               |
| 48  | Katholisches Pfarramt Immenstadt                  | Keine Rückmeldung erhalten.                               |
| 50  | Sozialbau Kempten                                 | Keine Rückmeldung erhalten.                               |
| 51  | Bistum Augsburg - Projektentwicklung              | Keine Rückmeldung erhalten.                               |
| 52  | Verein für Körperbehinderte                       | Keine Rückmeldung erhalten.                               |
| 53  | Diakonie                                          | Keine Rückmeldung erhalten.                               |
| 54  | Caritas Allgäu                                    | Keine Rückmeldung erhalten.                               |
| 55  | Lebenshilfe                                       | Keine Rückmeldung erhalten.                               |
| 56  | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | Unser Aufgabenbereich wird von der Planung nicht berührt. |

# 8



# 8 Anhang

---

- 8.1 Erläuterung der Rechtsfolgen eines Sanierungsgebiets
- 8.2 Abbildungsverzeichnis
- 8.3 Ergebnisse der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer

## 8.1 Erläuterung der Rechtsfolgen eines Sanierungsgebiets

### Rechtsfolgen eines Sanierungsgebiets

Die folgenden Ausführungen geben einen groben Überblick über die rechtlichen Folgen der Ausweisung eines Sanierungsgebiets. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich. Eventuell empfiehlt sich eine Rechtsberatung bei einem Experten für Bau- und Planungsrecht.

#### *Vereinfachtes und Umfassendes Verfahren*

Grundsätzlich sind zwei verschiedene Verfahren für die Festlegung und Durchführung eines Sanierungsgebietes denkbar: Umfassendes Verfahren und Vereinfachtes Verfahren.

Der **§ 142 BauGB** regelt, welches dieser beiden Verfahren zur Anwendung kommt.

Zur Umsetzung und Erreichung der Sanierungsziele muss eine Sanierungssatzung beschlossen werden und ein Umsetzungszeitraum (maximal 15 Jahre) festgelegt werden, der mit erneutem Beschluss ggf. verlängert werden kann.

Für die Stadt Immenstadt empfehlen die Verfasser die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens.

#### *Steuerliche Abschreibung von Sanierungsmaßnahmen*

Wenn ein Gebäude durch die Eintragung im Grundbuch einen Sanierungsvermerk erhält, können die getätigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den ersten sieben Jahren mit bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren mit bis zu 7 % steuerlich geltend gemacht werden (**§7h EstG**).

Allerdings ist es hierbei wichtig, dass ausschließlich die Modernisierung und nicht der Neubau oder Wiederaufbau geltend gemacht werden kann.

#### *Allgemeines Vorkaufsrecht*

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Kommune ein allgemeines Vorkaufsrecht zu (**§ 24 BauGB**). Dieses Recht besteht im Vereinfachten Verfahren sowie im Umfassenden Sanierungsverfahren. Durch dieses Vorkaufsrecht soll es der Stadt ermöglicht werden, die Stadtentwicklung steuern zu können. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts muss immer der Verwendungsgrund zum Kauf des Grundstücks angegeben werden.

*Genehmigungspflicht*

Die Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB) bezieht sich auf alle Vorhaben - insbesondere auch auf solche, die nach geltendem Baurecht generell zulässig wären, lägen sie nicht im Sanierungsgebiet.

|                           | <b>Vereinfachtes<br/>Verfahren</b> | <b>Umfassendes<br/>Verfahren</b> |
|---------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Steuerliche Abschreibung  | X                                  | X                                |
| Ausgleichsbeiträge        |                                    | X                                |
| Ausbaubeiträge            | X                                  |                                  |
| Allgemeines Vorkaufsrecht | X                                  | X                                |
| Genehmigungspflicht       | X                                  | X                                |

## 8.2 Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1: Titelbild 1 Marienplatz (Eigene Darstellung)                                                                                   | 3  |
| Abb. 2: Kapitel 1 Marienplatz (Eigene Darstellung)                                                                                     | 7  |
| Abb. 3: Verortung der Sanierungsgebiete der VUs (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                                 | 9  |
| Abb. 4: Zeitplan (Eigene Darstellung)                                                                                                  | 10 |
| Abb. 5: Impression Auftakt-Forum (Eigene Aufnahme 2023)                                                                                | 11 |
| Abb. 6: Impression Zukunfts-Forum (Eigene Aufnahme 2024)                                                                               | 11 |
| Abb. 7: Impression Seniorenworkshop (Eigene Aufnahme 2024)                                                                             | 11 |
| Abb. 8: Kapitel 2 Marienplatz (Eigene Darstellung)                                                                                     | 13 |
| Abb. 9: Großräumige Einordnung der Stadt Immenstadt (Google Earth 2024, Eigene Darstellung)                                            | 14 |
| Abb. 10: Immenstadt 1823 (Vogel: 274)                                                                                                  | 15 |
| Abb. 11: Immenstadt 1886 (Vogel: 275)                                                                                                  | 15 |
| Abb. 12: Immenstadt 1902 (Vogel: 276)                                                                                                  | 15 |
| Abb. 13: Verortung der Sanierungsgebiete der VUs<br>(Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                             | 16 |
| Abb. 14: Titelbild VU und städtebaulicher Rahmenplan Am Graben/Innere Sonthofener Straße 1999                                          | 17 |
| Abb. 15: Titelbild Integriertes Klimaschutz- konzept 2012                                                                              | 19 |
| Abb. 16: Titelbild ISEK Gesamtstadt 2012                                                                                               | 20 |
| Abb. 17: Titelbild ISEK Südstadt 2018                                                                                                  | 22 |
| Abb. 18: Titelbild Seniorenpolitisches Gesamtkonzept - Landkreis Oberallgäu 2020                                                       | 23 |
| Abb. 19: Titelbild Bestands- und Bedarfsanalyse Wohnen und Gewerbe 2021                                                                | 24 |
| Abb. 20: Kindergarten „Am Auwald“ (Stadt Immenstadt)                                                                                   | 25 |
| Abb. 21: Titelbild Einzelhandelskonzept 2023                                                                                           | 26 |
| Abb. 22: Ausschnitt aus der Strukturkarte - LEP 2020 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,<br>für Landesentwicklung und Heimat) | 29 |
| Abb. 23: FNP mit integriertem Landschaftsplan                                                                                          | 32 |
| Abb. 24: Verortung der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet<br>(Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                 | 33 |
| Abb. 25: Kapitel 3 Marienplatz (Eigene Darstellung)                                                                                    | 35 |
| Abb. 26: Baulich und räumliche Einheiten (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                                        | 36 |
| Abb. 27: Altersstruktur Immenstadt (Bayerisches Landesamt für Statistik)                                                               | 38 |
| Abb. 28: Anteil ausländischer Bevölkerung (Bayerisches Landesamt für Statistik)                                                        | 39 |
| Abb. 29: Art des Eigentums (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                                                 | 40 |
| Abb. 30: Eigentumsdauer (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                                                    | 40 |
| Abb. 31: Anzahl der Nebengebäude (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                                           | 40 |
| Abb. 32: Flächenpotentiale (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                                                      | 40 |
| Abb. 33: Gebäudestatus (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                                                          | 41 |
| Abb. 34: Eigentumsverhältnisse (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                                             | 42 |
| Abb. 35: Eigentumsverhältnisse (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                                                  | 42 |
| Abb. 36: Baujahr (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                                                           | 43 |
| Abb. 37: Gebäudezustand (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                                                         | 43 |
| Abb. 38: Konkret geplante Maßnahmen (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                                        | 44 |
| Abb. 39: Bereits durchgeführte Maßnahmen<br>(Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                                | 44 |
| Abb. 40: Nicht geplant aber notwendige Maßnahmen<br>(Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                        | 45 |
| Abb. 41: Konkret geplante Maßnahmen in der Wohnung/im Haus<br>(Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)              | 45 |
| Abb. 42: Nicht geplant aber notwendige Maßnahmen in der Wohnung/im Haus<br>(Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung) | 46 |
| Abb. 43: Unterstützungsmaßnahmen (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung,<br>Eigene Erhebung)                                        | 46 |
| Abb. 44: Hemmnisse einer Sanierung (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                                         | 47 |
| Abb. 45: Entwicklungsschwerpunkte (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                                          | 47 |
| Abb. 46: Soziale und kulturelle Infrastruktur (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                                   | 48 |

|                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Abb. 47: Gewerbliche EG-Nutzung (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                  | 50  |
| Abb. 48: Eigentumsdauer (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                     | 51  |
| Abb. 49: Zeitraum des Leerstands (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)            | 51  |
| Abb. 50: Nutzung vor Leerstand (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)              | 51  |
| Abb. 51: Zentrale Verkehrsachsen (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                 | 52  |
| Abb. 52: Anzahl der Kfz-Stellplätze (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)         | 54  |
| Abb. 53: Kfz-Stellplätze ausreichend (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)        | 54  |
| Abb. 54: Öffentliche Einrichtung (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                 | 56  |
| Abb. 55: Heizen (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                             | 60  |
| Abb. 56: Wärmequelle (Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, Eigene Erhebung)                        | 60  |
| Abb. 57: Kapitel 4 Marienplatz (Eigene Darstellung)                                                     | 67  |
| Abb. 58: Kapitel 5 Marienplatz (Eigene Darstellung)                                                     | 75  |
| Abb. 59: Rahmenplan (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)                              | 80  |
| Abb. 60: Bahnhofsstraße (Eigene Aufnahme 2024)                                                          | 83  |
| Abb. 61: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 1.1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 83  |
| Abb. 62: Bahnhofsstraße (Eigene Aufnahme 2024)                                                          | 84  |
| Abb. 63: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 1.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 84  |
| Abb. 64: Rothenfelsstraße (Eigene Aufnahme 2024)                                                        | 85  |
| Abb. 65: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 2.1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 85  |
| Abb. 66: Salzstraße (Eigene Aufnahme 2024)                                                              | 86  |
| Abb. 67: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 2.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 86  |
| Abb. 68: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 3.1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 87  |
| Abb. 69: Salzstraße (Eigene Aufnahme 2024)                                                              | 88  |
| Abb. 70: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 3.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 88  |
| Abb. 71: Bahnhofsstraße (Eigene Aufnahme 2024)                                                          | 89  |
| Abb. 72: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 3.3 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 89  |
| Abb. 73: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 4.1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 91  |
| Abb. 74: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 4.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 92  |
| Abb. 75: Viehmarkt (Eigene Aufnahme 2024)                                                               | 93  |
| Abb. 76: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 5.1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 93  |
| Abb. 77: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 5.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 94  |
| Abb. 78: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 6 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)        | 95  |
| Abb. 79: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 7.1 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 96  |
| Abb. 80: Post-Areal (Eigene Aufnahme 2024)                                                              | 97  |
| Abb. 81: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 7.2 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 97  |
| Abb. 82: Dobler-Areal (Eigene Aufnahme 2024)                                                            | 98  |
| Abb. 83: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 7.3 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)      | 98  |
| Abb. 84: Post-Areal (Eigene Aufnahme 2024)â                                                             | 99  |
| Abb. 85: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 8 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)        | 99  |
| Abb. 86: Ausschnitt Rahmenplan Maßnahme 9 (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung)        | 100 |
| Abb. 87: Kapitel 6 Marienplatz (Eigene Darstellung)                                                     | 105 |
| Abb. 88: Kapitel 7 Marienplatz (Eigene Darstellung)                                                     | 109 |
| Abb. 89: Verortung der Sanierungsgebiete der VUs (Kartengrundlage Stadt Immenstadt, Eigene Darstellung) | 112 |
| Abb. 90: Kapitel 8 Marienplatz (Eigene Darstellung)                                                     | 117 |

### 8.3 Ergebnisse der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer

Im Zuge der Erarbeitung der VU wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb der Untersuchungsbereiche mittels einer schriftlichen Eigentümerbefragung zu ihrer Mitwirkungsbereitschaft und zu Ihrem Interesse an Modernisierung und Sanierung befragt. Es wurden innerhalb der VU 757 Fragebögen an die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer verschickt. Neben den analogen Fragebogen gab es zusätzlich die Möglichkeit diesen online auszufüllen. Bei der Stadt Immenstadt sind 168 Fragebögen eingegangen. Ein Teil der Fragebögen musste nachträglich aussortiert werden, da die Immobilien nicht im Untersuchungsgebiet lagen oder die Fragebögen seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer nicht ausgefüllt wurden. Für die Auswertung wurden die übrigen 157 als Gesamtzahl zugrunde gelegt - dies entspricht einem Anteil von 20 %.

Im Folgenden wird der Fragebogen und die Ergebnisse der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung dargestellt.

**I. FRAGEN ZU EIGENTUMSVERHÄLTNISSEN**

Bitte machen Sie Angaben zu Ihrem Haus/Ihrer Wohnung/Ihrer Immobilie in der Innenstadt.

- Bitte füllen Sie den Fragebogen für jedes Objekt, welches in Ihrem Eigentum ist, nur einmal aus.
- Falls Sie mehrere Gebäude/Wohnungen/Immobilien besitzen, beantworten Sie bitte die nachfolgenden Fragen für jedes Objekt auf einem gesonderten Bogen.
- Der Fragebogen wird nicht ausgefüllt, falls Sie im Besitz einer Garage, eines Gartens oder Ähnliches sind.

Straße & Haus-Nr.: \_\_\_\_\_

Flurstücks-Nr.: \_\_\_\_\_

Baujahr: \_\_\_\_\_

**1. Ich bin/wir sind Eigentümer**

- ☐ eines Ein-/Zweifamilienhauses
- ☐ einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus
- ☐ eines Mehrfamilienhauses
- ☐ einer gewerblich genutzten Immobilie
- ☐ eines Baugrundstücks

**2. Wohnen Sie selbst im Untersuchungsgebiet?**

- ☐ Ja, ich nutze die Immobilie selbst
- ☐ Ja, ich nutze die Immobilie tlw. selbst und vermiete andere Teile
- ☐ Ja, aber ich wohne in einer anderen Immobilie im Untersuchungsraum
- ☐ Nein, ich wohne in einem anderen Teil der Stadt
- ☐ Nein, ich wohne in einer anderen Stadt/Region bzw. einem anderen Bundesland oder im Ausland

**3. Eigentumsverhältnisse**

- ☐ Ich/wir bin/sind alleinige/r Eigentümer
- ☐ Ich/wir teile/n mir/uns das Eigentum mit einem oder mehreren Eigentümer(n)

**4. Wie lange sind Sie schon Eigentümer der Immobilie?**

- ☐ 0 bis unter 5 Jahre
- ☐ 5 bis unter 15 Jahre
- ☐ länger als 15 Jahre

**II. FRAGEN ZUM GEBÄUDE UND ZUR BESTANDSSITUATION**

**5. Wann wurde das Gebäude erbaut?** \_\_\_\_\_  
modernisiert? \_\_\_\_\_

**6. Wie groß ist Ihre Immobilie/das Grundstück?**

- ☐ Grundstück: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- ☐ Wohnfläche insg.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- ☐ Anzahl Wohneinheiten: \_\_\_\_\_
- ☐ Gewerbefläche insg.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- ☐ Anzahl Gewerbeeinheiten: \_\_\_\_\_
- ☐ Anzahl Nebengebäude: \_\_\_\_\_

**7. Wie wird das Grundstück / Gebäude derzeit genutzt?**

- ☐ Wohnen
- ☐ Gewerbe
- ☐ Einzelhandel
- ☐ Büro
- ☐ Dienstleistung
- ☐ Beherbergungsbetrieb
- ☐ Gastronomie
- ☐ Leerstand
- ☐ Sonstiges: \_\_\_\_\_

Wenn Sie Leerstand angekreuzt haben, machen Sie bitte Angaben zu folgenden Fragen:

**7.1** Seit wann steht das Grundstück / Gebäude leer?

**7.2** Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt?

- ☐ Wohnen
- ☐ Gewerbe
- ☐ Einzelhandel
- ☐ Büro
- ☐ Dienstleistung
- ☐ Beherbergungsbetrieb
- ☐ Gastronomie
- ☐ Sonstiges: \_\_\_\_\_

**7.3** In welchem Geschoss befindet sich der Leerstand?

- ☐ Erdgeschoss
- ☐ Obergeschoss
- ☐ Gesamtes Gebäude

**8. Wie viele Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden?**

Anzahl Kfz-Stellplätze: \_\_\_\_\_

**9. Ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend?**

- ☐ Ja, die Anzahl ist ausreichend.
- ☐ Nein, es sind weitere Kfz-Stellplätze nötig.

**10. Wie werden die Wohnungen/das Haus überwiegend beheizt? Mit... (Mehrfachnennung möglich)**

- ☐ Fern-, Blockheizung
- ☐ Zentralheizung
- ☐ Etagenheizung
- ☐ Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Elektrospeicher)

**11. Welcher Brennstoff, welche Wärmequelle wird verwendet?**

- ☐ Gas
- ☐ Heizöl
- ☐ Fern-/Nahwärme
- ☐ Kohle
- ☐ Strom
- ☐ Pellets
- ☐ Sonnenenergie, Wärmepumpe
- ☐ Anderer, und zwar \_\_\_\_\_

**III. FRAGEN ZUR PERSPEKTIVE IM UMGANG MIT IHRER IMMOBILIE****12. Wie werden Sie ihre Immobilie in den nächsten fünf Jahren nutzen? (Mehrfachnennung möglich)**

- ☐ Ich/wir werde/n die bestehende Nutzung erhalten
- ☐ Ich/wir werden die Wohnung/das Haus weiterhin vermieten
- ☐ Ich/wir werden selbst in die Wohnung/das Haus ziehen
- ☐ Ich/wir erwäge/n die Wohnung/das Haus zu verkaufen
- ☐ Meine/unsere Kinder werden in Zukunft hier wohnen
- ☐ Ich/wir möchte/n die Nutzung verändern (z.B. Gewerbe in Wohnen oder Wohnen in Gewerbe)
- ☐ Ich/wir lasse/n das Haus abreißen und bauen neu
- ☐ Ich/wir sind unsicher, wie ich/wir mit der Wohnung/dem Haus zukünftig verfahren sollen
- ☐ Sonstiges: \_\_\_\_\_

| 13. Bei Vermietung/Verkauf: Wie schätzen Sie die zukünftigen Vermarktungschancen Ihrer Immobilie ein?<br>(Bitte zutreffendes ankreuzen) | trifft zu | trifft teils zu | trifft nicht zu | weiß nicht |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|------------|
| Die Nachfrage ist rege, es gibt keine Schwierigkeiten                                                                                   |           |                 |                 |            |
| Die Leerstandrisiken in Immenstadt nehmen zu                                                                                            |           |                 |                 |            |
| Sanierte Wohnungen/Häuser im guten Standard lassen sich immer vermieten bzw. verkaufen                                                  |           |                 |                 |            |
| Vermietung/Verkauf ist nur bei niedrigerem Preis als erwünscht möglich                                                                  |           |                 |                 |            |
| Die Mieter- und Eigentümerstruktur bleibt stabil, viele wohnen seit Jahren hier                                                         |           |                 |                 |            |
| Sonstiges, und zwar                                                                                                                     |           |                 |                 |            |

| 14. Welche Maßnahmen planen Sie an Ihrem Haus/ Ihrer Wohnung und welche wurden bereits durchgeführt? | bereits durchgeführt | konkret geplant | nicht geplant aber notwendig | nicht notwendig |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| (Bitte zutreffendes ankreuzen)                                                                       |                      |                 |                              |                 |
| <b>Maßnahmen am Gebäude</b>                                                                          |                      |                 |                              |                 |
| Dachdeckung                                                                                          |                      |                 |                              |                 |
| Dachdämmung                                                                                          |                      |                 |                              |                 |
| Dämmung oberste Geschossdecke (horizontal)                                                           |                      |                 |                              |                 |
| Fassadendämmung                                                                                      |                      |                 |                              |                 |
| Fassade (Anstrich, Schalung, Schindeln, etc.)                                                        |                      |                 |                              |                 |
| Keller (Trockenlegung, Dämmung)                                                                      |                      |                 |                              |                 |
| Hauseingang (Eingangstreppe, vordere Haustür), Treppenhaus                                           |                      |                 |                              |                 |
| Einbau/Erneuerung eines Aufzugs/Treppenlift                                                          |                      |                 |                              |                 |
| Erneuerung Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Gas, Elektro)                                           |                      |                 |                              |                 |
| Einbau/Erneuerung Heizungsanlage                                                                     |                      |                 |                              |                 |
| Bau von Garagen/sonstige Nebengebäude                                                                |                      |                 |                              |                 |
| Ausbau von vorhandenen Nebengebäuden (Scheunen) zu Wohnzwecken/Gewerbebezwecken                      |                      |                 |                              |                 |
| Abriss von Garagen/sonstige Nebengebäude                                                             |                      |                 |                              |                 |
| Neugestaltung der Hoffläche, Vorgärten, Kfz-Parkplätze                                               |                      |                 |                              |                 |
| Sonstiges, und zwar:                                                                                 |                      |                 |                              |                 |

| Maßnahmen in der Wohnung/im Haus |  |  |  |  |
|----------------------------------|--|--|--|--|
| Modernisierung Bad/WC            |  |  |  |  |
| Modernisierung Küche             |  |  |  |  |
| Reparatur/Austausch der Fenster  |  |  |  |  |
| Auswechseln Bodenbeläge          |  |  |  |  |
| Änderung Wohnungszuschnitt       |  |  |  |  |

|                                         |  |  |  |  |
|-----------------------------------------|--|--|--|--|
| Anbau Balkone                           |  |  |  |  |
| Altersgerechter Umbau                   |  |  |  |  |
| Zusammenlegung von Wohnungen            |  |  |  |  |
| Sanierung Gas-/Wasser-/Elektroleitungen |  |  |  |  |
| Sonstiges, und zwar:                    |  |  |  |  |

| 15. Was sind für Sie persönlich Hemmnisse einer umfassenden Sanierung/Modernisierung?  | trifft zu | trifft nicht zu | weiß nicht |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|
| (Bitte zutreffendes ankreuzen)                                                         |           |                 |            |
| Modernisierung war/ist nicht nötig                                                     |           |                 |            |
| Keine attraktiven Förderungen                                                          |           |                 |            |
| Förderung beantragt, aber nicht erhalten                                               |           |                 |            |
| Fehlendes Eigenkapital                                                                 |           |                 |            |
| Generell zu hohe Kosten                                                                |           |                 |            |
| Zu hoher Zeitaufwand                                                                   |           |                 |            |
| Mieter wollen keine Modernisierung                                                     |           |                 |            |
| Investitionen sind unrentabel (Nachfragemangel, begrenzte Mieterhöhungen realisierbar) |           |                 |            |
| Objekt soll (zukünftig) verkauft werden                                                |           |                 |            |
| Unsanierete Nachbarimmobilien beeinträchtigen meine Immobilie                          |           |                 |            |
| In meinem Alter lohnen sich Investitionen nicht mehr                                   |           |                 |            |
| Keine Einigung mit Miteigentümern                                                      |           |                 |            |
| Modernisierung ist zu kompliziert, ich weiß nicht genau, wie ich vorgehen soll         |           |                 |            |
| Sonstiges, und zwar:                                                                   |           |                 |            |

**16. In welchen Bereichen wäre eine Unterstützung für Sie hilfreich, um den Umbau (ggf. die Vermietung) Ihrer Immobilie zu sichern / zu verbessern? (Mehrfachnennung möglich)**

- ☐ Beratung über die Möglichkeit der finanziellen Förderung von Sanierung/Modernisierung
- ☐ Kooperationen mit anderen Hauseigentümer\*innen, um Maßnahmen abzustimmen und ggf. Kosten zu sparen
- ☐ Beratung in bautechnischen/energetischen Fragen
- ☐ Beratung zum altersgerechten Umbau
- ☐ Beratung zur architektonischen Gestaltung
- ☐ Beratung zur Gestaltung von Gärten, Hinterhöfen, Bau von Parkplätzen o. Ä.
- ☐ Beratung, welche Maßnahmen sich am Wohnungsmarkt in Immenstadt „rechnen“
- ☐ Bewirtschaftung: Immobilienverwaltung, Finden geeigneter Mieter
- ☐ Ich/wir brauche/n keine Unterstützung
- ☐ Sonstiges \_\_\_\_\_

## IV. FRAGEN ZUR KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

| 17. Bewerten Sie bitte folgende Entwicklungsschwerpunkte für die Innenstadt (Bitte zutreffendes ankreuzen) | wichtig | nicht wichtig |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|
| Erhalt der öffentlichen Grün- und Freiflächen                                                              |         |               |
| Ausbau / Erweiterung der Spielplätze und Sportflächen im Quartier                                          |         |               |
| Bewahrung des Ortsbildes (z. B. Fassaden, Gärten, Begrünung)                                               |         |               |
| Verbesserung der Anbindung an umliegende Stadtteile                                                        |         |               |
| Ausbau des Radwegenetzes                                                                                   |         |               |
| Verbesserte Parkraumsituation                                                                              |         |               |
| Verkehrsberuhigung im Quartier                                                                             |         |               |
| Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur (z. B. Geschäfte, Ärzte, Kita/Kinderbetreuung)                   |         |               |
| Etablierung quartiersinterner Gemeinschafts-/ Nachbarschaftszentren                                        |         |               |
| Sonstiges, und zwar:                                                                                       |         |               |

18. Falls Sie unzufrieden sind, was sollte sich im direkten Umfeld Ihrer Immobilie / in Ihrer Straße verändern?

---



---



---



---

19. Was schätzen Sie an der Innenstadt?

---



---



---



---

20. Was stört Sie an der Innenstadt?

---



---



---



---

21. Was würden Sie in der Innenstadt verändern (Straßenraum, Grün, Treffpunkte, ...)?

---



---



---



---

22. Haben Sie Interesse, sich über diesen Fragebogen hinaus am weiteren Planungsprozess VU Kernstadt sowie am ISEK Immenstadt zu beteiligen?

☐ Bitte informieren Sie mich über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und weitere Möglichkeiten zur Mitwirkung am Planungsprozess. Meine E-Mail-Adresse lautet\*:

- ☐ Ja, ich würde evtl. in Arbeitsgruppen mitarbeiten und meine Fähigkeiten und Wissen einbringen
- ☐ Nein, ich habe kein Interesse, selbst aktiv zu werden

*\*Ich bin damit einverstanden, dass meine E-Mailadresse gespeichert und zu dem hier genannten Zweck verwendet wird.*

Danke für Ihre Unterstützung!



Stadt Immenstadt  
i. Allgäu

**UmbauStadt**

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

## 8.3 Ergebnisse Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung

